

奈義町宅地造成事業経営戦略

団 体 名 : 岡山県奈義町

事 業 名 : 分譲宅地造成事業

策 定 日 : 令和 3 年 4 月

計 画 期 間 : 令和 3 年度 ~ 令和 5 年度

※複数の施工地区を有する事業にあつては、施工地区ごとの状況が分かるよう記載すること。

1. 事業概要

(1) 事業形態

法適(全部適用・一部適用) 非適の区分	非適用	事業開始年月日	平成10年度
職 員 数	1(兼務) 人	事 業 の 種 類	住宅用地造成事業
施 工 地 区	御崎野分譲団地(久常地区および豊沢地区)		
民 間 活 用 の 状 況	ア 民間委託	—	
	イ 指定管理者制度	—	
	ウ PPP・PFI	—	

(2) 土地造成状況等

施 工 地 区 名	御崎野分譲団地(久常地区および豊沢地区)	
土地造成状況 (造成済) (令和3年度までに売却) *1	ア 総事業費	176,528,000 円
	イ 総面積	18,842 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	9,369 円/m ²
	エ 売却予定代金 *2	208,522,000 円
	オ 売却予定面積	12,094 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	17,242 円/m ²
	キ 事業費回収率 (エ × 100 / ア)	118 %
元利金債発行状況	発行額累計	0 円
造成地処分状況 (令和2年度) ※直近年度分を記載	ア 売却代金	5,433,000 円
	イ 売却面積	315.14 m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)	17,240 円/m ²

*1 造成が開始された地区であって処分が完了していない地区について記載すること。

*2 一部売却済の土地については、当該土地の売却価格とすること。

売出土地については、財政健全化法施行規則第4条第2項に規定する評価を行った価額とすること。

未売出土地については、完成後の販売予定価格、財政健全化法施行規則第4条第2項に規定する評価を行った価額又は近傍類似の土地の価格変動を勘案して帳簿価格を加減した額のいずれかの額とすること。

(3) 現在の経営状況

事業費回収率 ※過去3年度分を記載	H30	90.4%	R1	92.7%	R2	95.3%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	H30	0千円	R1	0千円	R2	0千円
上記のうち満期一括 償還企業債残高 ※過去3年度分を記載	H30	— 千円	R1	— 千円	R2	— 千円
上記のうち、5年以内に 償還期限が到来するもの ※過去3年度分を記載	H30	— 千円	R1	— 千円	R2	— 千円
売却用土地の時価評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	H30	5,620 千円	R1	5,501 千円	R2	5,391 千円
企業債償還のための 積立金残高 ※過去3年度分を記載	H30	— 千円	R1	— 千円	R2	— 千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	H30	— 千円	R1	— 千円	R2	— 千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	H30	— %	R1	— %	R2	— %
<p>【上記の収益、資産等の状況等を踏まえた現在の経営状況の分析】 未売却土地の販売見込みについて、新型コロナウイルス問題の影響により、個人消費も落ち込んでいる状況を考えると、令和2年度中の完売は困難であったが、新型コロナウイルスの感染拡大を機に、都市部での生活や働き方を見直したり、地方移住への関心が高まっていることを考慮し、残り2区画を完売し、すべての土地を売却する予定である。</p>						

(4) 賃貸方式により造成地等を活用する場合における活用状況

活用していない

2. 将来の事業環境

(1) 周辺の世界経済情勢の状況

<p>令和3年1月期の県内の経済情勢報告によると、経済情勢の包括的判断は「新型コロナウイルス感染症の影響により、厳しい状況にあるものの、緩やかに持ち直しつつある」であり、前回の「新型コロナウイルス感染症の影響により、厳しい状況にあるものの、持ち直しの動きがみられる」に対して大きく変更ない。また、新設住宅着工戸数でみると、貸家などが増加していることから、前年を上回っている。先行きについては、感染拡大の防止策を講じるなかで、各種政策の効果もあって、持ち直しの動きが続くことが期待されるが、内外の感染拡大による下振れリスクの高まりに十分注意する必要がある。</p>

(2) 土地造成・処分の見通し

新型コロナウイルスの感染拡大を機に、都市部での生活や働き方を見直したり、地方移住への関心が高まっている中、低迷する景気の回復と販売促進により、令和3年度末までには売却する見込みである。

施 工 地 区 名	御崎野分譲団地(久常地区および豊沢地区)					
項 目	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	合計
造成実績・計画						
造成面積(m ²)						
処分実績・計画						
売却面積(m ²)	315.14	569.36				
売却単価(千円/m ²)	17,242	17,242				
土地売却収入(千円)	5,433	9,816				
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)	569.36	0.00				

(3) 組織の見通し

宅地造成事業を担当する情報企画課の職員数は10人である。町営分譲宅地の販売又維持管理に係る職員は1名であり、その他の業務を兼務している。今後も、民間事業者と連携しながら販売促進を図る。

3. 経営の基本方針

進学や就職、結婚に伴う若者の流出や、少子高齢化に伴う自然減など、町の最大の課題である人口減少に歯止めをかけ、人口を維持し、持続可能なまちの実現をはかるため、民間事業者や町の子育て支援策・移住定住施策と連携し分譲地の早期販売を図る。そのため、町内外に向けて、分譲宅地に関するPR活動を積極的に行うほか、町営分譲宅地報奨金交付制度、新築住宅普及促進事業補助金等の活用を積極的に推進し、分譲宅地の販売促進を図る。

4. 投資・財政計画(収支計画)

(1) 投資・財政計画(収支計画) : 別紙のとおり

(2) 投資・財政計画(収支計画)の策定に当たっての説明

① 収支計画のうち投資についての説明

目 標	
-----	--

--

② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	独立採算による経営
-----	-----------

他会計からの繰入金に依存せず、分譲宅地の販売収入による独立採算での経営を行う。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

- ・委託費として、未売却土地の草刈り業務を実施
- ・町営分譲宅地の紹介者に報奨金(一区画に30万円)を交付。

(3) 投資・財政計画(収支計画)に未反映の取組や今後検討予定の取組の概要

※投資・財政計画(収支計画)に反映することができなかった検討中の取組や今後検討予定の取組について、その内容等を記載すること。

また、(1)において、純損益(法適用)又は実質収支(法非適用)が計画期間の最終年度で黒字とならず、赤字が発生している場合には、赤字の解消に向けた取組の方向性、検討体制・スケジュールや必要に応じて経費回収率等の指標に係る目標値を記載すること。

① 今後の投資についての考え方・検討状況

既存の造成計画の見直し	
新規造成計画	
民間活用	
その他の取組	

② 今後の財源についての考え方・検討状況

土地売却の促進	
売却単価の設定	
企業債	
繰入金	
資産の有効活用等による収入増加の取組	
その他の取組	

③ 投資以外の経費についての考え方・検討状況

委託料	
職員給与費	
その他の取組	

5. 公営企業として実施する必要性

* 内陸工業用地等造成事業及び住宅用地造成事業について記載すること。

公営企業として実施する 必 要 性	本町の総人口は、昭和30年の8,925人をピークに減少し、令和3年3月現在は5,801人と、ピーク時と比較し3,124人減少している。年齢3区分別人口の推移をみると、高齢人口は増加傾向であるが、年少人口、生産年齢人口とも減少傾向である。そうした中、若者を中心とした定住を促進する必要があるが、当町は過疎地域であり、民間企業による宅地造成が盛んでない為、公営企業として事業実施し、人口減少を抑制する必要がある。
----------------------	--

【参考】「観光施設事業及び宅地造成事業における財政負担リスクの限定について(通知)」(平成23年12月28日付け総務副大臣通知) 抜粋

- 1 観光施設事業及び宅地造成事業(内陸工業用地等造成事業及び住宅用地造成事業に限る。以下同じ。)を新たに行う場合には、次の点に御留意いただきたい。
 - (1) 地方公共団体が公営企業により実施するのではなく、第三セクター等、法人格を別にして事業を実施すること。
 - (2) 事業を実施する法人においては、事業自体の収益性に着目したプロジェクト・ファイナンスの考え方による資金調達を基本とすること。
 - (3) 法人の債務に対して地方公共団体による損失補償は行わないこと。
 - (4) 法人の事業に関して、地方公共団体による公的支援(出資・貸付け・補助)を行う必要がある場合には、公共性、公益性を勘案した上で必要最小限の範囲にとどめること。
- 3 既存の観光施設事業及び宅地造成事業についても、地方公共団体の財政負担のリスクを限定する観点から、1の手法の導入について御検討いただきたい。

6. 経営戦略の事後検証、改定等に関する事項

経営戦略の事後検証、 改定等に関する事項	分譲地の未売却区画数は2区画であり、令和3年度末までの販売完了を目指し、販売が進まない場合は、経営戦略の見直しを実施する。
-------------------------	---