

瀬戸内市宅地造成事業経営戦略

団 体 名 : 岡山県瀬戸内市

事 業 名 : 分譲宅地造成事業

策 定 日 : 令和 2 年 6 月

改 定 日 : 令和 8 年 2 月

計 画 期 間 : 令和 2 年度 ~ 令和 11 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	事 業 開 始 年 月 日	平成17年度
職 員 数	1 人	事 業 の 種 類	住宅用地造成事業
施 工 地 区	牛窓西浜団地		
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	牛窓西浜団地	
土 地 造 成 状 況 (令和9年度までに売却) *1	ア 総 事 業 費	110,476,000 円
	イ 総 面 積	7,854 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	14,066 円/m ²
	エ 売 却 予 定 代 金 *2	88,250,000 円
	オ 売 却 予 定 面 積	4,776 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	18,478 円/m ²
	キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100 / ア)	79.9 %
元 利 金 債 発 行 状 況 (令和10年度までに償還)	発 行 額 累 計	69,026,000 円
造 成 地 処 分 状 況 (令和6年度) ※直近年度分を記載	ア 売 却 代 金	0 円
	イ 売 却 面 積	0 m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)	— 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	R4	65%	R5	65%	R6	65%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	R4	- 千円	R5	- 千円	R6	- 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	R4	- 千円	R5	- 千円	R6	- 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	R4	- 千円	R5	- 千円	R6	- 千円
売却用土地の時価 評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	R4	3,995千円	R5	3,595千円	R6	3,236千円
企業債償還のための 積立金残高 ※過去3年度分を記載	R4	- 千円	R5	- 千円	R6	- 千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	R4	0千円	R5	0千円	R6	0千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	R4	- %	R5	- %	R6	- %
<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】 造成に係る総事業費に対する企業債の借入は55%程度で、既に償還が完了し、今後追加の造成等新たな投資は想定していない。収益的支出のために発行した企業債の残高は、令和3年度より一般会計において償還している。 未売却土地の販売見込みについて、目標としていた令和7年度中の完売は困難な状況であるが、昨今の管内の経済情勢が回復傾向にあることから、遅くとも令和9年度末までには全ての土地が売却できる見込みである。</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) 周辺の社会経済情勢の状況

<p>令和8年1月期における岡山県内経済情勢報告によると、県内の経済情勢の総括判断は、「緩やかに回復しつつある」であり、新設住宅着工戸数も分譲住宅が増えていることから前年を上回っている。中国地方の経済情勢においても「一部に弱さがみられるものの、緩やかに回復しつつある」とあることから、周辺の経済情勢についても少しずつ経済情勢が回復していく傾向にあることが窺える。</p>

(2) 土地造成・処分の見通し

上記の社会経済情勢の状況から、都市住民の地方移住のニーズの高まりによる土地需要や経済の回復過程での販売促進により、令和9年度末までには土地を売却できる可能性が高い。

施 工 地 区 名		牛窓西浜団地				
項 目	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11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)	237.57	472.74	235.18			945.49
売却単価(千円/m ²)	17.1	17.1	17.1			17.1
土地売却収入(千円)	4,062	8,083	4,021			16,166
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)	707.92	235.18	0	0	0	

(3) 組織の見通し

事業を所管する企画振興課職員全7人のうち、造成地区の管理にかかわる職員は1人であり、兼任職員である。今後も現行の人数を維持した上で、民間の不動産事業者とも連携しながら、販売促進を図る。

3. 経営の基本方針

不動産事業者や市の移住・定住施策と連携しながら、地域内外に向けて宅地及び地域環境に関するPR活動を積極的に行うほか、宅地購入者に対して土地売買代金の30%を定住促進補助金(一般会計)として交付し、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
-----	-----------

・基本的には販売収入による独立採算での経営を目標とする。

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、未売却土地の草刈業務を実施

(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	民間事業者による開発が難しい過疎地域に住宅用地を造成することにより、若者を中心とした定住人口の減少や少子化に歯止めをかけることを目指すものであるため
----------------------	--

【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	今後の売却状況に応じて経営戦略及び財政計画の更新及び見直しを実施する。
-------------------------	-------------------------------------