

北上市宅地造成事業経営戦略

団 体 名 : 北上市

事 業 名 : 宅地造成事業

策 定 日 : 令和 3 年 3 月

計 画 期 間 : 令和 3 年度 ~ 令和 12 年度

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1年9月5日
職 員 数	1 人	事 業 の 種 類	住宅用地造成事業
施 工 地 区	柏野第2、3住宅団地 (和賀町藤根1地割15地内)		
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	柏野第2、3住宅団地 (和賀町藤根1地割15地内)	
土地造成状況 (平成〇年度までに造成) (平成〇年度までに売却) *1	ア 総 事 業 費	650,158,000 円
	イ 総 面 積	105,591 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	6,157 円/m ²
	エ 売 却 予 定 代 金 *2	560,204,000 円
	オ 売 却 予 定 面 積	68,842 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	8,138 円/m ²
	キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100 / ア)	86 %
元 利 金 債 発 行 状 況 (平成21年度までに償還済)	発 行 額 累 計	0 円
造成地処分状況 (平成31(令和1)年度)	ア 売 却 代 金	2,900,000 円
	イ 売 却 面 積	358 m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)	8,101 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	H31 (R1)	85.52	%	H30	85.52	%	H29	86.16	%
企業債残高	H31 (R1)	0	千円	H30	0	千円	H29	0	千円
上記のうち満期一括償還企業債残高	H31 (R1)	0	千円	H30	0	千円	H29	0	千円
上記のうち、5年以内に償還期限が到来するもの	H31 (R1)	0	千円	H30	0	千円	H29	0	千円
売却用土地の時価評価(相当)額	H31 (R1)	219,364	千円	H30	225,110	千円	H29	227,092	千円
企業債償還のための積立金残高	H31 (R1)	0	千円	H30	0	千円	H29	0	千円
他会計補助金累計額	H31 (R1)	0	千円	H30	0	千円	H29	0	千円
売却予定地計画年度経過率	H31 (R1)	0.00	%	H30	1.13	%	H29	1.74	%

【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】

・事業費回収率がH29の86.16%から、H30/31(R1)の85.52%に下がったのは、H30.7月に分譲価格の見直し(値下げ)を行ったことによる。
・未売却土地の販売見込みについては、再度の販売価格見直しによる割安感からの新規の引き合いの誘導が有効である。

(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

令和2年7月期における岩手県内経済情勢報告によると、経済情勢の総括判断は「新型コロナウイルス感染症の影響により、厳しい状況が続いている」であり、これでは令和2年4月期より2期連続で「厳しい状況にある」となっている。
また設備投資は2年度は「減少」見込み、企業収益は2年度は「減益」見込み、企業の景況感には「『下降』超幅が拡大」となっている。
「先行きについては、感染拡大の防止策を講じつつ、社会経済活動のレベルを段階的に引き上げていくなかで、各種政策の効果もあって、厳しい状況から持ち直しに向かうことが期待される。ただし、感染症が地域経済に与える影響に十分注意する必要がある。」とあることから、周辺の経済情勢はなお、予断を許さない状況が続いているといえる。

(2) 土地造成・処分の見通し

・当該分譲地は1.5km以内に2つの工業団地があることから、当初、宅地の高需要を見込み、造成した。
・市中心部より西側約10kmに位置する農村部集落地にあり、幼稚園・小学校まで約2.2km、中学校まで約3.5km、一番近いスーパーマーケットまで約5.8kmあり、病院はさらに遠い。
・分譲開始後の販売不振からH28、30と2度、値下げをしたが購買促進に繋がらず、今後も改善が見込めない状況にある。
・今後、再々度の価格の見直し(値下げ)を検討するほか、そこに暮らす者への新たな支援等研究が必要である。

施 工 地 区 名	柏野第2、3住宅団地 (和賀町藤根1地割15地内)					
	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	合計
造成実績・計画	0	0	0	0	0	0
造成面積(m ²)	0	0	0	0	0	0
処分実績・計画	1区画 2期-18	1区画 2期-27	1区画 2期-29	1区画 2期-38	1区画 3期-2	5区画
売却面積(m ²)	419.31	367.56	367.65	377.50	399.45	1,931.47
売却単価(千円/m ²)	6	6	6	6	8	6
土地売却収入(千円)	2,510	2,200	2,200	2,260	3,240	12,410
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)	26,545.84	26,178.28	25,810.63	25,433.13	25,033.68	-

(3) 組織の見直し

都市計画課全21人のうち、宅地分譲を担当している職員は1人で、他の業務と兼務している状況であり、今後もこの体制を維持していく。

3. 経営の基本方針

誰もが快適に暮らし続けられる快適な住居環境の形成・整備及び廉価で優良な住宅地を提供する。

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	

新たな投資計画及び新たな取組の計画はない。

② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	維持管理費等縮減のため、可能な限り「前倒し」で処分(分譲)する。
-----	----------------------------------

歳入・歳出金の明確化のため、土地売払い収入金を一般会計へ繰出しし、一般会計からの繰入金を分譲促進及び管理費に充てている。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

- ・造成工事は終了しているため、未処分地に係る年に数回の草刈り業務委託料等、維持管理費が継続する。
- ・給与等人件費の支出は計上していない。 ※ 職員の兼務のため一般会計に計上

(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

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	計画の見直しはない。 ※ 造成工事完了済
新規造成計画	新規の造成計画はない。
民間活用	投資に係る民間活用の計画はない。 (宅地建物取引業者の媒介に対し、媒介手数料を予算化している。)
その他の取組	その他の取組みの予定はない。

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	一般会計からの繰り入れ金を財源とし、チラシを作成配布する等のPRを行い、売却を促進する。
売却単価の設定	周辺の実勢価格と比較し割安感を出すため、「売却単価」を低めに設定する。
企業債	企業債の計画はない。
繰入金	「一般会計」から「宅地造成事業特別会計」に繰入れ、販売促進、管理費用に充てている。
資産の有効活用等による収入増加の取組	資産有効活用の計画はない。
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	維持管理に係る委託料が継続する。
職員給与費	給与等 person 費の支出は計上していない。 ※ 職員の兼務のため一般会計に計上
その他の取組	その他の取組みの予定はない。

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	当該地に近い場所(1.5km以内)に2つの工業団地があり、宅地の高需要が見込めるものの、市中心部から離れているため(市庁舎から11km以上)民間業者による宅地開発は望めないことから、公営企業として造成し分譲開始したものである。
----------------	---

- 【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
- 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。
 - 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。
 - 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。
 - 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。
 - 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。
 - 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	これまで2度の価格改定を行った後でも、年に1件あるかなしの販売実績であり、価格改定の効果は限定的だった。 今後、更なる価格改定を検討するほか、そこに暮らすことが他に比して魅力的なものとなるよう、新たな価値の創生を研究し、毎年度経営戦略の進捗確認を行うとともに、売却実績に応じ随時見直しを図る。
---------------------	---