

会津美里町地域開発事業経営戦略

団 体 名 : 福島県 会津美里町

事 業 名 : 住宅用地造成事業

策 定 日 : 令和 4 年 12 月

計 画 期 間 : 令和 4 年度 ~ 令和 15 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 | 法非適用 | 事 業 開 始 年 月 日 | 平成6年11月24日 |
| 職 員 数 | — 人 | 事 業 の 種 類 | 住宅用地造成事業 |
| 施 工 地 区 | 吹上台住宅団地 | | |
| 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 | 会津美里町住宅用地造成事業 | |
|------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------|
| 土地造成状況 (平成13年度までに造成) (令和15年度までに売却) *1 | ア 総 事 業 費 | 957,445,000 円 |
| | イ 総 面 積 | 58,629 m ² |
| | ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ) | 16,331 円/m ² |
| | エ 売 却 予 定 代 金 *2 | 957,445,000 円 |
| | オ 売 却 予 定 面 積 | 30,133 m ² |
| | カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ) | 31,774 円/m ² |
| | キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100 / ア) | 100 % |
| 元 利 金 債 発 行 状 況 | 発 行 額 累 計 | — 円 |
| 造成地処分状況 (令和3年度) ※直近年度分を記載 | ア 売 却 代 金 | 6,487,000 円 |
| | イ 売 却 面 積 | 344 m ² |
| | ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ) | 18,858 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。

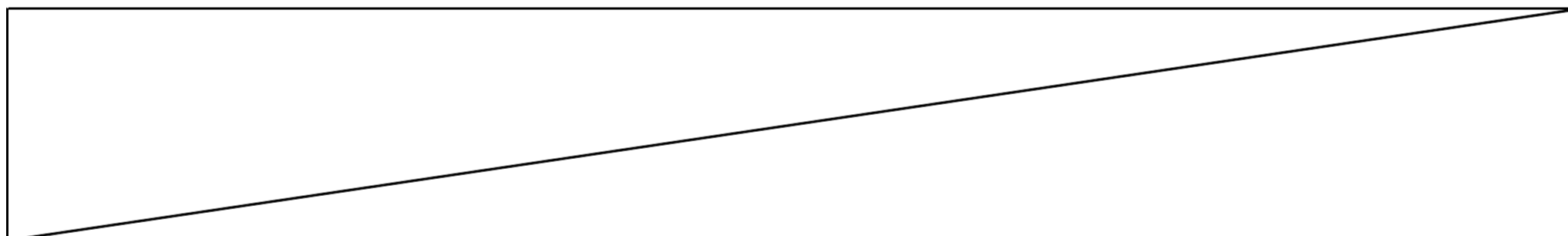
(3) 現在の経営状況

| | | | | | | |
|------------------------------------------|----|------------|----|------------|----|------------|
| 事業費回収率 ※過去3年度分を記載 | R1 | — % | R2 | — % | R3 | 0.7 % |
| 企業債残高 ※過去3年度分を記載 | R1 | — 千円 | R2 | — 千円 | R3 | — 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 | R1 | — 千円 | R2 | — 千円 | R3 | — 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 | R1 | — 千円 | R2 | — 千円 | R3 | — 千円 |
| 売却用土地の時価評価(相当)額 ※過去3年度分を記載 | R1 | 15,362 千円 | R2 | 13,825 千円 | R3 | 11,589 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 | R1 | — 千円 | R2 | — 千円 | R3 | — 千円 |
| 他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載 | R1 | 653,209 千円 | R2 | 653,938 千円 | R3 | 654,901 千円 |
| 売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載 | R1 | 100 % | R2 | 100 % | R3 | 100 % |

【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】

住宅用地造成事業については、独立採算性が原則であるが、販売用地の売却以外に収入がないため、維持管理費等は一般会計からの繰入金を充当している。
回収した事業費(売却代金)については、回収した年度に一般会計に返還しており、早期に売却する必要がある。

(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



2. 将来の事業環境

(1) 周辺の社会経済情勢の状況

令和4年10月分の最近の県経済動向(福島県公表)によると、総合判断として「県内の景気は、先行きに不透明感がみられるものの、一部に持ち直しの動きがみられる。」とある。
 平成19年に新鶴スマートインターチェンジが恒久化され、周辺には天然温泉やスポーツ公園、ワイナリー等もあり、また、町内をはじめ周辺市町村への通勤、通学圏内でもあることから、住宅団地としての優位性が高まることが期待される。

(2) 土地造成・処分の見通し

令和4年11月現在、吹上台住宅団地については、残り11区画となっている。現在、交渉中の区画もあることから、年間1区画の売却を目標とし令和15年度末までの売却を目指す。

| 施 工 地 区 名 | 吹上台住宅団地 | | | | | |
|---------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| | 令和4年度 | 令和5年度 | 令和6年度 | 令和7年度 | 令和8年度 | 令和9年度 |
| 項 目 | | | | | | |
| 造成実績・計画 | | | | | | |
| 造成面積(m ²) | | | | | | |
| 処分実績・計画 | 4,670.00 | 4,300.00 | 3,950.00 | 3,600.00 | 3,250.00 | 2,900.00 |
| 売却面積(m ²) | 370.00 | 350.00 | 350.00 | 350.00 | 350.00 | 350.00 |
| 売却単価(千円/m ²) | 18,895 | 19,000 | 19,000 | 19,000 | 19,000 | 19,000 |
| 土地売却収入(千円) | 6,991 | 6,650 | 6,650 | 6,650 | 6,650 | 6,650 |
| 当該年度末(予定)未売却面積(m ²) | 4,300.00 | 3,950.00 | 3,600.00 | 3,250.00 | 2,900.00 | 2,550.00 |
| 項 目 | 令和10年度 | 令和11年度 | 令和12年度 | 令和13年度 | 令和14年度 | 令和15年度 |
| 造成実績・計画 | | | | | | |
| 造成面積(m ²) | | | | | | |
| 処分実績・計画 | 2,550.00 | 2,200.00 | 1,850.00 | 1,500.00 | 1,150.00 | 800.00 |
| 売却面積(m ²) | 350.00 | 350.00 | 350.00 | 350.00 | 350.00 | 800.00 |
| 売却単価(千円/m ²) | 19,000 | 19,000 | 19,000 | 19,000 | 19,000 | 19,000 |
| 土地売却収入(千円) | 6,650 | 6,650 | 6,650 | 6,650 | 6,650 | 15,200 |
| 当該年度末(予定)未売却面積(m ²) | 2,200.00 | 1,850.00 | 1,500.00 | 1,150.00 | 800.00 | 0.00 |

(3) 組織の見通し

住宅団地の販売、管理に関わる職員は主に1人であり、人口減少対策係が兼務している。職員が代わってもノウハウの継承が行えるように情報の共有を図っていく。

3. 経営の基本方針

吹上台住宅団地は会津地方のほぼ中心部に位置しており、磐越自動車道新鶴スマートインターチェンジも近いことから、通勤等の移動にも便利な立地となっている点や、購入支援となる各種助成制度などを積極的にPRし営業活動を行っていく。
令和15年度内の完売を目標として経営していく。

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 | |
|-----|--|
|-----|--|

住宅団地の造成は完了しており、現時点においては新たな住宅団地造成などの投資は計画していない。

② 収支計画のうち財源についての説明

| 目 標 | |
|-----|--|
|-----|--|

住宅団地造成事業については、独立採算性が原則であるが、販売用地の売却以外に収入がないため、維持管理費等は一般会計からの繰入金を充当している。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

住宅団地造成事業については、独立採算性が原則であるが、販売用地の売却以外に収入がないため、維持管理費等は一般会計からの繰入金を充当している。

(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 | <ul style="list-style-type: none"> ・宅建協会と連携し、不動産フェア等での販売PR ・新聞折込チラシやフリーペーパーでの宣伝広告 ・ハウスメーカーへの個別訪問によるPR活動 |
| 売却単価の設定 | 造成当初は造成原価方式を採用し、22,424円/㎡～27,638円/㎡に販売価格を設定していたが、平成26年度に販売価格の見直しを行い、平成27年度より7/10を乗する価格に引き下げを行った。 |
| 企業債 | |
| 繰入金 | 維持管理経費等は一般会計からの繰入金を充当している。 |
| 賃貸方式による造成地等活用の取組 | |
| 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 | 維持管理に係る経費を支出している。 |
| 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 | 住宅用地造成事業の円滑な運営及びその経理の適正を図るため、会津美里町住宅用地造成事業特別会計し、販売促進するため。 |
|----------------------|-----------------------------------------------------------|

【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)」(令和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 | 令和15年度内の完売を目指しており、必要に応じて計画の見直し、更新を行う。 |
|-------------------------|---------------------------------------|