

## 淡路市宅地造成事業経営戦略

団 体 名 : 兵庫県淡路市

事 業 名 : 宅地造成事業

策 定 日 : 令和 3 年 2 月

計 画 期 間 : 令和 2 年度 ~ 令和 6 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。

### 1-1. 事業概要(多賀団地)

#### (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7年4月1日
職 員 数	一 人	事 業 の 種 類	住宅用地造成事業
施 工 地 区	淡路市多賀		
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	多賀団地	
土地造成状況 (令和2年度までに売却) *1	ア 総事業費	1,386,249,000 円
	イ 総面積	15,329 m <sup>2</sup>
	ウ m <sup>2</sup> 当たり造成予定単価 (ア / イ)	90,433 円/m <sup>2</sup>
	エ 売却予定代金 *2	1,174,551,040 円
	オ 売却予定面積	15,080 m <sup>2</sup>
	カ m <sup>2</sup> 当たり売却予定単価 (エ / オ)	77,888 円/m <sup>2</sup>
	キ 事業費回収率 (エ × 100 / ア)	85 %
元利金債発行状況	発行額累計	— 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	4,007,700 円
	イ 売却面積	208.39 m <sup>2</sup>
	ウ m <sup>2</sup> 当たり売却単価 (ア / イ)	19,232 円/m <sup>2</sup>

\*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	H29	85%	H30	85%	R1	85%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	H29	— 千円	H30	— 千円	R1	— 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	H29	— 千円	H30	— 千円	R1	— 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	H29	— 千円	H30	— 千円	R1	— 千円
売却用土地の時価評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	H29	20,598千円	H30	17,695千円	R1	16,863千円
企業債償還のための 積立金残高 ※過去3年度分を記載	H29	— 千円	H30	— 千円	R1	— 千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	H29	— 千円	H30	— 千円	R1	— 千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	H29	— %	H30	— %	R1	— %
【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】 本団地の事業費回収率は100%を超えておらず、また、これまで長年にわたり計画どおりに売却が進まなかったが、令和2年11月に、最後の1区画を売却し、完売となった。なお、本団地については、今後、新たな宅地造成等を行う予定はない。						

(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。
----------

1-2. 事業概要(鶴崎台団地)

(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11年9月1日
職員数	— 人	事業の種類	住宅用地造成事業
施工地区	淡路市岩屋字鶴崎		
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	鵜崎台団地	
土地造成状況 (令和5年度までに売却) *1	ア 総事業費	968,000 円
	イ 総面積	2,662 m <sup>2</sup>
	ウ m <sup>2</sup> 当たり造成予定単価 (ア / イ)	363 円/m <sup>2</sup>
	エ 売却予定代金 *2	306,130,000 円
	オ 売却予定面積	2,662 m <sup>2</sup>
	カ m <sup>2</sup> 当たり売却予定単価 (エ / オ)	115,000 円/m <sup>2</sup>
	キ 事業費回収率 (エ × 100 / ア)	31,625 %
元利金債発行状況	発行額累計	— 円
造成地処分状況 (平成30年度) ※直近年度分を記載	ア 売却代金	12,627,000 円
	イ 売却面積	432.23 m <sup>2</sup>
	ウ m <sup>2</sup> 当たり売却単価 (ア / イ)	29,214 円/m <sup>2</sup>

\*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	H29	31625%	H30	31625%	R1	31625%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	H29	— 千円	H30	— 千円	R1	— 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	H29	— 千円	H30	— 千円	R1	— 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	H29	— 千円	H30	— 千円	R1	— 千円
売却用土地の時価評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	H29	23,302千円	H30	9,161千円	R1	8,914千円
企業債償還のための 積立金残高 ※過去3年度分を記載	H29	— 千円	H30	— 千円	R1	— 千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	H29	— 千円	H30	— 千円	R1	— 千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	H29	— %	H30	— %	R1	— %
<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】          本団地については、事業回収率が100%を超えてはいるものの、これまで計画どおりに売却が進んでいない状況である。ただ、本団地事業に対する起債はなく、これまで売却収入は必要経費等を除いて、一般会計へ繰り出している。          なお、本団地についても、今後、新たな宅地造成等を行う予定はない。          未売却土地については、残り3区画であり、多賀団地を含めたH30～R2年度の3か年度の売却区画数が11区画中8区画であることから、本来、ここ1～2年での完売見込みとすべきであるが、昨今の新型コロナウイルス感染症の影響により、景気が厳しい状況にあることを踏まえ、令和5年度までの完売見込みとしている。</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2年10月における近畿財務局の管内経済情勢報告によると、総括判断は「新型コロナウイルス感染症の影響により、厳しい状況にあるものの、持ち直しの動きがみられる」と、コロナ禍の中、先行きについては、各種政策の効果等もあって持ち直しの動きが続くことが期待されている。しかし、今後の感染状況の動向や金融資本市場の変動等の影響を注視する必要がある。</p>
---

(2) 土地造成・処分の見通し

<p>上記のとおり社会経済情勢は依然として厳しく、不透明であり、ここ1～2年での完売達成は困難であると考えられる。しかし、コロナ禍で、テレワークなど働き方にも変化が見られ、都市住民の地方への移住等に注目が集まっていることや、多賀団地を含めたH30～R2年度の3か年度の売却区画数が、11区画中8区画であることから、今後の経済回復過程での販売促進により、令和5年度末までには完売できる可能性が高いと考える。</p>
--

施 工 地 区 名	多賀団地					
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 <sup>2</sup> )						
処分実績・計画						
売却面積(m <sup>2</sup> )	208.39					208.39
売却単価(千円/m <sup>2</sup> )	19					19
土地売却収入(千円)	4,008					4,008
当該年度末(予定)未売却面積(m <sup>2</sup> )	0					

施 工 地 区 名	鶺鴒台団地					
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 <sup>2</sup> )						
処分実績・計画						
売却面積(m <sup>2</sup> )		170.77	170.69	171.03		512.49
売却単価(千円/m <sup>2</sup> )		26.7	27.2	27.2		27
土地売却収入(千円)		4,560	4,643	4,652		13,855
当該年度末(予定)未売却面積(m <sup>2</sup> )	512.49	341.72	171.03	0		

(3) 組織の見通し

事業を所管する企業誘致推進課の職員は全3人で、その内の1人が企業誘致業務も行いながら兼務で従事している。今後も、現行の人数を維持した上で、民間の不動産事業者やハウスメーカー等とも連携を図りながら、販売促進を行っていききたい。

3. 経営の基本方針

本市は、平成17年4月1日に旧5町が合併して発足したが、旧5町時代に開発された宅地分譲地(全12団地310区画の内、未売却分12団地81区画)を引き継ぎ、Uターン者等の移住による定住人口の増加を図るため、宅地分譲の販売促進を行ってきた。平成24年度には起債償還が終了したほか、令和2年10月には多賀団地が完売し、残るは鶴崎台団地の3区画のみとなるなど、定住促進に一定の役割を果たしてきた。しかし、近年では、市内各地で民間事業者による宅地分譲地の開発・販売が行われていることから、今後、市による新たな宅地造成事業は行わず、売却価格の見直しや不動産事業者等との連携などにより、令和5年度までの残り3区画の早期販売に向けて取り組み、完売後には、特別会計を廃止する予定である。

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	売却収入による運営
-----	-----------

販売促進を図り、基本的には、売却収入による運営を目標とする。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

職員給与等は、一般会計の負担としている。  
委託費は、未売却地の草刈り業務等のため計上している。  
役務費は、タウン誌への広告掲載料(年2回)として計上している。  
その他としては、土地購入者へ土地情報を提供し、成約に至った場合に情報提供者へ支払う報償費(土地売買価格の1%の商品券)や、宅建業者が土地情報を提供し、成約に至った場合に宅建業者へ支払う仲介手数料(土地売買代金の3%)を計上している。

### (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	既存の造成計画はない。
新規造成計画	新規造成計画の予定はない。
民間活用	民間活用の予定はない。
その他の取組	特になし。

#### 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	タウン誌への広告掲載や土地販売価格の見直しなどを行い、売却促進を図る。
売却単価の設定	経済・社会情勢の変化に応じて鑑定評価の見直しを行うなど、適正な売却単価の設定を行う。
企業債	借入する予定はない。
繰入金	基本的に、他会計からの繰入金は予定していない。
資産の有効活用等による収入増加の取組	特に予定はない。
その他の取組	特になし。

#### ③ 投資以外の経費についての考え方・検討状況

委託料	未売却地の草刈り時期の見直し等により、費用負担の削減を図る。
職員給与費	一般会計において負担する。
その他の取組	特になし。



## 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困難な過疎地域の住宅用地を造成することにより、若者等の定住人口の増加を図るため、旧5町時代に行政による宅地造成事業は急務であった。 しかし、近年では、土地価格の下落等もあり市内各地で民間事業者による宅地造成・販売事業が行われており、行政による宅地造成事業の必要性が薄れていることから、本市では新たな宅地造成事業を実施しない方向である。 ただ、残る鶉崎台団地の完売まで、公営企業として実施する必要がある。
----------------------	--

【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	本経営戦略は、PDCAサイクルによる進捗状況等の評価・検証を行い、社会経済情勢の変化等を踏まえ、随時見直しを行っていく。具体的には、毎年度決算が公表された後、経営戦略の収支計画等との乖離を検証し、売却状況等により適時経営戦略を修正していく。
-------------------------	--