

天白宅地造成事業経営戦略

団 体 名 : 長野県南木曾町

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 5 年度

※複数の施工地区を有する事業にあっては、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30年度
職 員 数	1 人	事 業 の 種 類	住宅用地造成事業
施 工 地 区	読書 天白地区		
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	読書 天白地区	
土 地 造 成 状 況 (平成29年度までに造成) (令和8年度までに売却) *1	ア 総 事 業 費	20,077,280 円
	イ 総 面 積	1483.47 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	13,534 円/m ²
	エ 売 却 予 定 代 金 *2	13,524,000 円
	オ 売 却 予 定 面 積	1,120 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	12,075 円/m ²
	キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100/ ア)	67.36 %
元 利 金 債 発 行 状 況 (令和8年度までに償還)	発 行 額 累 計	20,000,000 円
造 成 地 処 分 状 況 (令和元年度) ※直近年度分を記載	ア 売 却 代 金	8,885,000 円
	イ 売 却 面 積	724 m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)	12,272 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	H29 %	H30 %	R1 %
企業債残高 ※過去3年度分を記載	H29 20,000千円	H30 4,639千円	R1 4,639千円
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 0千円	H30 0千円	R1 0千円
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 20,000千円	H30 4,639千円	R1 4,639千円
売却用土地の時価評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	H29 千円	H30 千円	R1 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 0千円	H30 0千円	R1 0千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	H29 0千円	H30 0千円	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】 造成に係る総事業費に対しての企業債の借入は67%で、未売却地1区画分の償還をしている。今後、追加の造成等の新たな投資は予定していない。上記企業債残高は収益的支出のために発行したものであり、今後の販売収入をもって償還する予定である。 未売却土地の販売見込みについて、新型コロナウイルス感染症等の影響により経済情勢や個人消費が落ち込んでいる状況を踏まえると、早期の完売は困難な状況であるが、遅くとも償還期限の令和5年度までにはすべての土地を売却する予定である。			

(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

活用する場合はない。

2. 将来の事業環境

(1) 周辺の社会経済情勢の状況

※周辺の社会経済情勢について、予測の方法(考え方)等も含め分かりやすく記載すること。
令和2年12月期における経済情勢を考えると「新型コロナウイルス感染症の影響により、経済活動が抑制され、足元で急速に下押しされており、厳しい状況である」であり、「緩やかに回復している」に対して下方変更となっている。現在も新型コロナウイルス感染症の終息の見込みは立てられておらず先行きが不透明な状況といえる。

(2) 土地造成・処分の見通し

※現在造成している土地処分の見通しと(1)を踏まえ、企業誘致活動の状況等の土地造成、処分の見通しを記載すること。
上記の状況から早期の販売は大変厳しい状況であるが、償還を続けながら地域住民のニーズと土地需要の回復を見て、販売促進を図ることとする。

施 工 地 区 名	天白団地					
項 目	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度		合計
造成実績・計画						
造成面積(㎡)						
処分実績・計画						
売却面積(㎡)			396			396
売却単価(千円/㎡)			11.7			
土地売却収入(千円)			4,639			4,639
当該年度末(予定)未売却面積(㎡)	396	396	0	0	0	

(3) 組織の見通し

※定員の管理計画等を踏まえた将来の職員数の見通し等について、図表などを適宜用いながら、分かりやすく記載すること。

3. 経営の基本方針

※将来の事業環境等を踏まえ、事業を継続する上での経営理念、基本方針等について記載すること。
移住・定住施策担当課とも連携しながら、地域内外に向けて宅地に関するPR活動を積極的に実施する。

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	
※計画期間内に実施する主な投資の内容(造成地区名、時期、金額など)について、図表なども適宜用いながら、分かりやすく記載すること。 ※また、収支計画の策定に当たって反映した取組について、内容(対象造成地区、時期、金額など)を記載すること。	

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
※財源(料金、企業債、繰入金、国庫補助等)の積算の考え方等について記載すること。 ※また、収支計画の策定に当たって反映した財源確保の取組について、内容(対象造成地区、時期、金額など)を記載すること。 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

※投資以外の経費(委託料、人件費など)の積算の考え方等について記載すること。 ※また、収支計画の策定に当たって反映した経費削減の取組(包括的民間委託、指定管理者制度の導入等の取組も含む。)について、内容(対象地区、時期、金額など)を記載すること。 販売対象とならない共有土地(町道部等)の維持管理の実施	
---	--

(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	※進捗管理(モニタリング)や見直し(ローリング)等の経営戦略の事後検証、改定等に関する考え方について記載すること。 今後の売却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。
-------------------------	--