

朝来市宅地造成事業経営戦略

団 体 名 : 兵庫県朝来市

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 8 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(釣坂団地)

(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12年8月17日
職 員 数	— 人	事業の種類	住宅用地造成事業
施 工 地 区	朝来市立脇字釣坂地内		
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	釣坂団地	
土地造成状況 (令和2年度までに売却) *1	ア 総事業費	564,042,000 円
	イ 総面積	21,621 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	26,088 円/m ²
	エ 売却予定代金 *2	26,000,000 円
	オ 売却予定面積	1,569.54 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	16,565 円/m ²
	キ 事業費回収率 (エ × 100 / ア)	4.60 %
元利金債発行状況 (令和〇年度までに償還)	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	255,868,000 円
	イ 売却面積	14,015 m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)	18,256 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	H30	0.0 %	R1	0.0 %	R2	0.0 %
企業債残高 ※過去3年度分を記載	H30	— 千円	R1	— 千円	R2	— 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	H30	— 千円	R1	— 千円	R2	— 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	H30	— 千円	R1	— 千円	R2	— 千円
売却用土地の時価 評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	H30	— 千円	R1	— 千円	R2	— 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	H30	— 千円	R1	— 千円	R2	— 千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	H30	— 千円	R1	— 千円	R2	— 千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	H30	— %	R1	— %	R2	— %
<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】</p> <p>本団地については、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、必要経費を除いて一般会計へ繰り出している。</p> <p>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。</p> <p>未売却土地については、44区画中残り4区画であるが、平成18年を最後に売却ができず、また昨今の新型コロナウイルス感染症拡大の影響等により、景気が厳しい状況にあることを踏まえながら、完売を目指していく。</p> <p>引き続き、1区画/年の売却を目指していく。</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。

1-2. 事業概要(立野住宅団地)

(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16年12月1日
職員数	— 人	事業の種類	住宅用地造成事業
施工地区	朝来市立野字上長屋地内		
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	立野住宅団地	
土地造成状況 (令和2年度までに売却) *1	ア 総事業費	75,334,000 円
	イ 総面積	4,494 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	16,763 円/m ²
	エ 売却予定代金 *2	12,913,000 円
	オ 売却予定面積	499.05 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	25,877 円/m ²
	キ 事業費回収率 (エ × 100 / ア)	17.14 %
元利金債発行状況 (平成○年度までに償還)	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	75,347,000 円
	イ 売却面積	2,927.67 m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)	25,736 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	H30	0.0 %	R1	0.0 %	R2	0.0 %
企業債残高 ※過去3年度分を記載	H30	— 千円	R1	— 千円	R2	— 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	H30	— 千円	R1	— 千円	R2	— 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	H30	— 千円	R1	— 千円	R2	— 千円
売却用土地の時価 評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	H30	— 千円	R1	— 千円	R2	— 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	H30	— 千円	R1	— 千円	R2	— 千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	H30	— 千円	R1	— 千円	R2	— 千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	H30	— %	R1	— %	R2	— %
<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】</p> <p>本団地については、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、必要経費を除いて一般会計へ繰り出している。</p> <p>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。</p> <p>未売却土地については、14区画中残り2区画であるが、平成28年を最後に売却ができず、また昨今の新型コロナウイルス感染症拡大の影響等により、景気が厳しい状況にあることを踏まえながら、完売を目指していく。</p> <p>引き続き、1区画/年の売却を目指していく。</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>※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。</p> <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販売価格等の見直しも今後の検討としながら、完売を目指していく。</p>

施 工 地 区 名	釣坂団地					
項 目	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						
造成面積 (㎡)						
処分実績・計画						
売却面積 (㎡)			476.76	294.03	314.26	
売却単価 (千円/㎡)			15.1	19.3	19.4	
土地売却収入 (千円)			7,234	5,699	6,118	
当該年度末(予定)未売却面積 (㎡)	1,569.54	1,569.54	1,092.78	798.75	484.49	

施 工 地 区 名	釣坂団地					
項 目	令和8年度					合計
造成実績・計画						
造成面積 (㎡)						
処分実績・計画						
売却面積 (㎡)	484.49					1,569.54
売却単価 (千円/㎡)	14.3					16.5
土地売却収入 (千円)	6,949					26,000
当該年度末(予定)未売却面積 (㎡)	-					

施 工 地 区 名	立野住宅団地					
項 目	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						
造成面積 (㎡)						
処分実績・計画						
売却面積 (㎡)	236.00	263.05				499.05
売却単価 (千円/㎡)	26.2	25.4				25.8
土地売却収入 (千円)	6,206	6,707				12,913
当該年度末(予定)未売却面積 (㎡)	263.05	-				

(3) 組織の見通し

事業を所管する都市開発課の職員は全7人で、その内1人が住宅施策業務を執行しながら業務に従事している。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の連携を図りながら、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4町が合併したが、旧町時代に開発された宅地分譲地(全2団地58区画のうち、未売却分2団地7区画)を引き継ぎ、子育て世代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28年4月の1区画の売却を最後に残る6区画の販売促進を行ってきた。
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、売却価格等の見直しや不動産事業者等との連携等により、残りの6区画の早期売却に向けて取り組み、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	
--------	--

※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	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

職員給与は、一般会計の負担としている。
 折り込み(広報誌、新聞)と窓口用のチラシの製作、印刷費と需用費と委託料を計上
 需用費(修繕料)は、釣坂団地内道路等の修繕料として計上

(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

※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	新聞・広報誌掲載や土地販売価格の見直し等を行い販売促進を図る。
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等を行うなど、適正な売却価格の設定を行う。
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	チラシ折り込み時期の見直し等、費用負担の軽減を図る。
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	緑豊かな自然を活かし、安心して子育てができ、高齢者の方にも安全に暮らしていただける居住性の高い住宅地として、旧朝来町が宅地造成事業を行ったが、近年の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。 ただし、残る釣坂団地及び立野住宅団地の完売まで、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。 令和8年度に売却が完了し、事業廃止する計画である。
---------------------	---

