

五戸町宅地造成事業経営戦略

団 体 名 : 青森県五戸町

事 業 名 : 五戸町宅地造成事業

策 定 日 : 令和 3 年 3 月

計 画 期 間 : 令和 3 年度 ~ 令和 12 年度

※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	非 適	事 業 開 始 年 度	平成21年度
職 員 数	1 人	事 業 の 種 類	住宅用地造成事業
施 工 地 区	ひばり野地区(五戸町大字豊間内字地蔵平)		
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	ひばり野地区(五戸町大字豊間内字地藏平)	
土地造成状況 (令和3年度までに造成) (令和12年度までに売却) *1	ア 総事業費	30,689,000 円
	イ 総面積	3,330 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	9,216 円/m ²
	エ 売却予定代金 *2	32,747,000 円
	オ 売却予定面積	2,726 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	12,013 円/m ²
	キ 事業費回収率 (エ × 100 / ア)	107 %
元利金債発行状況	発行額累計	— 円
造成地処分状況 ※直近年度分を記載	ア 売却代金	— 円
	イ 売却面積	— m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)	— 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	— %	H31	— %
企業債残高 ※過去3年度分を記載	H29	— 千円	H30	— 千円	H31	— 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	H31	— 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	H31	— 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	H31	— 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	H31	— 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	H31	— 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	— %	H31	— %
【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】						
—						

(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

今回住宅用地造成を計画しているひばり野地区は、八戸市への交通アクセスに恵まれているとともに、地区内に工業団地もあるため、住宅需要の多い地区である。

(2) 土地造成・処分の見通し

今回造成を計画している土地周辺は、近年において新築住宅が増えているため、今回の造成区画においても順調に分譲できるものと思われる。

施 工 地 区 名						
ひばり野地区(五戸町大字豊間内字地藏平)						
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	小計
造成実績・計画						
造成面積(㎡)	2,726					2,726
処分実績・計画						
売却面積(㎡)		1,390	808	528		2,726
売却単価(千円/㎡)						
土地売却収入(千円)		16,698	9,706	6,343		32,747
当該年度末(予定)未売却面積(㎡)	2,726	1,336	528			
項 目	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度	合計
造成実績・計画						
造成面積(㎡)						2,726
処分実績・計画						
売却面積(㎡)						2,726
売却単価(千円/㎡)						
土地売却収入(千円)						32,747
当該年度末(予定)未売却面積(㎡)						

(3) 組織の見通し

今回の住宅用地造成事業も含めた都市計画施策をより効果的に実施するために、令和3年度から新たに「都市計画課」を新設することとなった。

3. 経営の基本方針

若年層の町外への転出を抑制するとともに、町外からのUターン者等移住希望者の転入を促すため、住宅用地の造成、分譲を進める。特に若年層への分譲を促進するため、若年層向けの奨励金を創設する。また、新聞広告を活用したPRや現地見学会を開催し、分譲地の早期売却に努める。

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	令和3年度中に宅地造成工事を完了する。
-----	---------------------

●ひばり野地区

- ・総事業費:30,680千円
- ・総面積:3,330㎡
- ・売却予定面積:2,726㎡

なお、今回宅地造成を計画している土地は町有地であるため、本事業は町で実施する予定である。

② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	宅地造成工事費等を必要最小限に抑え、一般会計からの繰入金を抑制する。
-----	------------------------------------

- ・新聞、広報、町ホームページ等を活用し、販売促進に努める。また、分譲地の早期売却のため、様々な奨励金制度を創設する予定である。
- ・売却単価は造成工事費等を基に算出する予定である。
- ・造成工事費等及び販売促進経費には一般会計繰入金を充当し、分譲地売却後、その売払収入を一般会計へ繰出金として支出する。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

●分譲地の早期売却のため、以下の施策を実施する。なお、各種奨励金の金額については今後検討する。

- ・若年層への奨励金
- ・町外からの転入者への奨励金
- ・住宅建築を町内業者に発注した購入者への奨励金
- ・販売促進に係るPRのための経費 2,965千円

(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	現在利用されていない町有地において、宅地造成できる場所があるか、今後検討する予定である。
民間活用	現在計画している土地あるいは今後検討する予定である土地は町有地であるため、宅地造成事業は町で実施する予定である。
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	新聞、広報、町ホームページ等を活用し、販売促進に努める。また、分譲地の早期売却のため、様々な奨励金制度を創設する予定である。
売却単価の設定	造成工事費等を基に算出する予定である。
企業債	—
繰入金	造成工事費等及び販売促進経費について、一般会計繰入金を充当する。なお、造成工事費等については、分譲地売却後、その売払収入を一般会計へ繰入金として支出する。
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	新聞、広報、町ホームページ等を活用し、販売促進に努める。また、分譲地の早期売却のため、様々な奨励金制度を創設する予定である。

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	今回宅地造成を予定している土地は町有地であるため、検討した結果、町で事業を実施するべきという判断となった。
----------------------	---

【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	分譲地の売却実績に応じ、3～5年に1度経営戦略の見直しを行う。また、必要な場合は経営戦略及び投資・財政計画の更新及び見直しを実施する。
-------------------------	---

投資・財政計画 (収支計画)

(単位:千円, %)

区 分		年 度		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	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度
		令和元年度 (決算)	令和2年度 (決算)										
収益的 収入	1	総 収 益 (A)			865	17,398	10,406	7,043					
	(1)	営 業 収 益 (B)				16,698	9,706	6,343					
		ア 土 地 等 売 却 収 入				16,698	9,706	6,343					
		イ 受 託 工 事 収 益 (C)											
	(2)	ウ そ の 他											
		営 業 外 収 益			865	700	700	700					
		ア 他 会 計 繰 入 金			865	700	700	700					
	収益的 支出	2	総 費 用 (D)			865	700	700	700				
		(1)	営 業 費 用			865	700	700	700				
			ア 職 員 給 与 費										
			イ うち 退 職 手 当										
		(2)	ウ そ の 他			865	700	700	700				
			営 業 外 費 用										
			ア 支 払 利 息										
(3)		イ うち 一 時 借 入 金 利 息											
		ウ そ の 他											
		イ そ の 他											
3		収 支 差 引 (A)-(D) (E)				16,698	9,706	6,343					
資本的 収入		1	資 本 的 収 入 (F)			30,689							
		(1)	地 方 債										
			建設改良費に係る地方債										
	元 利 金 債 等												
	(2)	他 会 計 補 助 金			30,689								
		(3) 他 会 計 借 入 金											
		(4) 固 定 資 産 売 却 代 金											
	(5)	国 (都 道 府 県) 補 助 金											
		(6) 工 事 負 担 金											
		(7) そ の 他											
	資本的 支出	2	資 本 的 支 出 (G)			30,689	15,649	9,096	5,944				
		(1)	建 設 改 良 費			30,689							
			土 地 買 収 費 ・ 補 償 費										
			造 成 費			30,689							
(2)		職 員 給 与 費											
		ウ そ の 他											
		地 方 債 償 還 金 (H)											
(3)		建設改良費に係る地方債償還金											
		元 利 金 債 等 償 還 金											
		(4) 他 会 計 長 期 借 入 金 返 還 金											
(5)		(4) 他 会 計 へ の 繰 出 金				15,649	9,096	5,944					
		(5) そ の 他											
		3 収 支 差 引 (F)-(G) (I)				△ 15,649	△ 9,096	△ 5,944					

投資・財政計画 (収支計画)

(単位:千円, %)

区 分	年 度		令和元年度	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	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度
	(E)+(I)	(J)	(決算)	(決算見込)										
収 支 再 差 引	(E)+(I)	(J)				1,049	610	399						
積 立 金	(K)													
前年度からの繰越金	(L)													
前年度繰上充用金	(M)													
形 式 収 支	(J)-(K)+(L)-(M)	(N)				1,049	610	399						
翌年度へ繰り越すべき財源	(O)													
実 質 収 支	黒字 (P)					1,049	610	399						
	赤字 (Q)													
赤 字 比 率	$\frac{(Q)}{(B)-(C)} \times 100$													
収益的収支比率	$\frac{(A)}{(D)+(H)} \times 100$			100	2,485	1,487	1,006							
地方財政法施行令第16条第1項により算定した資金不足額	(R)													
営業収益－受託工事収益	(B)-(C)	(S)				16,698	9,706	6,343						
地方財政法による資金不足の比率	$((R)/(S) \times 100)$													
健全化法施行令第16条により算定した資金不足額	(T)													
健全化法施行規則第6条に規定する解消可能資金不足額	(U)													
健全化法施行令第3条第1項第4号ニに規定する土地収入見込額	(V)													
健全化法施行規則第9条第5号Bにより算定した未売出土地収入見込額	(W)													
健全化法施行令第17条により算定した事業の規模	(X)					16,698	9,706	6,343						
健全化法第22条により算定した資金不足比率	$((T)/(X) \times 100)$													
他会計借入金残高	(Y)			30,689	15,040	5,944								
地 方 債 残 高	(Z)													

○他会計繰入金

(単位:千円)

区 分	年 度		令和元年度	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	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度
	(決算)	(決算見込)												
収益的収支分					865	700	700	700						
うち基準内繰入金														
うち基準外繰入金					865	700	700	700						
資本的収支分					30,689									
うち基準内繰入金					30,689									
うち基準外繰入金														
合 計					31,554	700	700	700						