

津奈木町宅地造成事業経営戦略

団 体 名 : 熊本県津奈木町

事 業 名 : さくら団地分譲地宅地造成事業

策 定 日 : 平成 30 年 5 月

計 画 期 間 : 平成 30 年度 ~ 平成 40 年度

1. 事業概要

*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) 事業形態等

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18年度
職 員 数	1 人	事 業 の 種 類	住宅用地造成事業
施 工 地 区	津奈木町大字小津奈木字男島		
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	津奈木町大字小津奈木字男島	
土 地 造 成 状 況 (平成18年度までに造成) (平成55年度までに売却) *1	ア 総 事 業 費	225,899,000 円
	イ 総 面 積	30,434 m ²
	ウ m ² 当 たり 造 成 予 定 単 価 (ア / イ)	7,423 円/m ²
	エ 売 却 予 定 代 金 *2	363,023,000 円
	オ 売 却 予 定 面 積	17,571.68 m ²
	カ m ² 当 たり 売 却 予 定 単 価 (エ / オ)	20,660 円/m ²
	キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100 / ア)	160.7 %
元 利 金 債 発 行 状 況	発 行 額 累 計	- 円
造 成 地 処 分 状 況 (平成19～29年度) ※直近年度分を記載	ア 売 却 代 金	76,958,700 円
	イ 売 却 面 積	3,504.14 m ²
	ウ m ² 当 たり 売 却 単 価 (ア / イ)	21,962 円/m ²

*1 造成が開始された地区であつ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) 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. 経営の基本方針

住民の町外への転出を抑制し、町外からの団塊世代等のUターン者や移住定住希望者の転入を促し、人口減少の抑制を図るため住宅地を造成し、その分譲を進める。また、九州新幹線全線開業や南九州西回り自動車道の延長など、高速交通網の整備に伴う通勤圏の拡大などにより、住宅需要も見込めるため、分譲地購入者には、定住促進補助金や子育て支援助成金、複数区画購入助成金などを交付し、販売促進を図る。
用地取得は、土地開発基金で先行取得しており、その取得費には分譲地の販売代金をもって充てることから、分譲地の早期売却に向け、ハウスメーカー等の民間事業者も活用した販売計画を検討する。

3. 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

* 複数の施工地区を有する事業にあつては、施工地区ごとの内訳も作成すること。

(2) 土地造成・処分計画等について

* 土地処分が完了していない地区について、処分が完了するまでの造成実績・計画及び処分実績・計画を記載すること。

* 複数の施工地区を有する事業にあつては、施工地区ごとに作成すること。

施 工 地 区 名 津奈木町大字小津奈木字男島							
項 目	平成30年度	平成31年度	平成32年度	平成33年度	平成34年度	平成35年度	小計
造成実績・計画							
造成面積(m ²)							
処分実績・計画							
売却面積(m ²)	550	550	541	541	560	599	3,341
売却単価(千円/m ²)	18	18	18	18	18	17	18
土地売却収入(千円)	9,997	9,994	9,991	9,989	9,984	9,961	59,917
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)	13,518	12,968	12,426	11,885	11,325	10,726	
項 目	平成36年度	平成37年度	平成38年度	平成39年度	平成40年度		合計
造成実績・計画							
造成面積(m ²)							
処分実績・計画							
売却面積(m ²)	599	510	555	555	571		6,131
売却単価(千円/m ²)	17	20	18	18	17		18
土地売却収入(千円)	9,962	9,989	10,098	10,098	9,788		109,851
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)	10,128	9,617	9,062	8,507	7,936		

(3) 投資・財政計画(収支計画)の策定に当たった説明

* 複数の施工地区を有する事業にあつては、施工地区ごとの考え方がわかるよう記載すること。

① 収支計画のうち投資についての説明

平成18年度にさくら団地分譲地の造成工事を実施し、平成19年度から宅地分譲地(全61戸)の販売を進めている。土地購入費として土地開発基金から1億1,000万円を充てており、H29年度末現在で残高58,000万円となっている。今後10年間で残高を0円にするため、土地売却収入が約1,000万円となるよう、年間に2区画の販売を見込み計画を行っている。

② 収支計画のうち財源についての説明

用地取得に係る経費は、土地開発基金を財源としており、その取得費には分譲地販売代金を充てることとしている。用地造成には、基本構想と実施設計に係る経費を一般会計で行い、造成事業費については、総務省の過疎地域集落等整備事業補助金の補助を受け、一般会計において過疎地域集落等整備事業債を借入れ財源とした。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

造成事業に係る過疎地域集落等整備事業債の償還金及び職員給与費は、一般会計の負担としている。

(4) 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

(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事業費回収率等の指標に係る目標値を記載すること。

*1 (1)において黒字の場合においても、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。

*2 複数の施工地区を有する事業にあつては、施工地区ごとの考え方・検討状況がわかるよう記載すること。

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に関する事項	
新規造成計画に関する事項	
民間の活力の活用に関する事項 (PPP・PFI など)	
その他	

② 今後の財源についての考え方・検討状況

土地処分の見直しに関する事項	
売却単価の設定に関する事項	
繰入金に関する事項	
賃貸方式による造成地活用に関する事項	
その他	

③ 投資以外の経費についての考え方・検討状況

民間の活力の活用に関する事項 (指定管理者制度、PPP・PFI など)	
職員給与費に関する事項	
委託費に関する事項	
その他	

4. 公営企業として実施する必要性

- *1 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。
- *2 複数の施工地区を有する事業にあつては、施工地区ごとの考え方がわかるよう記載すること。

公営企業として実施する必要性	
----------------	--

- 【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。

5. 経営戦略の事後検証、更新等に関する事項

経営戦略の事後検証、更新等に関する事項	平成40年度以降についても、分譲地の未売却面積があり、継続して販売を見込んでいることから、その売却実績に応じ、「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。
---------------------	----------------------------------------------------------------------------------------