

二本松市地域開発事業経営戦略

団 体 名 : 福島県二本松市

事 業 名 : 宅地造成事業

策 定 日 : 令和 4 年 10 月

計 画 期 間 : 令和 4 年度 ~ 令和 14 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	法適	事 業 開 始 年 月 日	平成17年12月
職 員 数	9 人	事 業 の 種 類	住宅用地造成事業
施 工 地 区	二本松市全域		
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	二本松駅南住宅団地造成事業	
土地造成状況 (令和4年度までに造成) (令和8年度までに売却) *1	ア 総 事 業 費	436,452,000 円
	イ 総 面 積	14,000 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	31,175 円/m ²
	エ 売 却 予 定 代 金 *2	329,840,000 円
	オ 売 却 予 定 面 積	8,664 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	38,070 円/m ²
	キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100 / ア)	75.57 %
元 利 金 債 発 行 状 況 (令和14年度までに償還)	発 行 額 累 計	436,300,000 円
造 成 地 処 分 状 況 (令 和 4 年 度) ※ 直 近 年 度 分 を 記 載	ア 売 却 代 金	0 円
	イ 売 却 面 積	0 m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)	0 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

(3) 現在の経営状況

事業費回収率 ※過去3年度分を記載	R01 0.0%	R02 0.0%	R03 0.0%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	R01 0千円	R02 213,400千円	R03 255,900千円
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	R01 0千円	R02 0千円	R03 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	R01 0千円	R02 0千円	R03 0千円
売却用土地の時価 評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	R01 0千円	R02 0千円	R03 0千円
企業債償還のための 積立金残高 ※過去3年度分を記載	R01 0千円	R02 0千円	R03 0千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	R01 0千円	R02 0千円	R03 0千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	R01 0.0%	R02 0.0%	R03 0.0%

【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】

令和2年度より、二本松駅南住宅団地造成事業を開始し、令和2年度～4年度は事業用地取得を行った。造成工事にあたっては、区域内市道整備等について工事負担金を求め、コスト縮減に努める予定だが、事業費についてはすべて借入金により賄うこととなるため、早期に完売させることが大きな課題である。

現状の経営状況については、販売収益がないため借入金の償還金利息に対して市の一般会計から出資を得て財源を確保しつつ、事業用地の取得及び造成工事を実施している。造成後は、一部が二本松駅南整備事業に伴う協力者の移転先として販売される見込みであるが、令和5年度から借入金の元金分の返済が始まると、早期に残りの一般向け分譲地を完売しなければ返済額が経営を圧迫する厳しい状況となる。

(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

賃貸方式による造成地の活用については実施していない。

2. 将来の事業環境

(1) 周辺の社会経済情勢の状況

※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4年9月の福島県内経済情勢報告によると、県内の景気は先行きに不透明感がみられるものの、一部に持ち直しの動きが見られる。建設需要では新設住宅着工戸数が前年同月比7.9%増と前年を上回る等、堅調な動きが見られる。

二本松市内の宅地についても、安達駅東側等、公共交通の便や国道4号線へのアクセスの良い場所の宅地開発、売却が活発であり、二本松駅南住宅団地の近くに大型スーパーも誘致されたことから、新たに住宅を求める世帯のニーズの受け皿として二本松駅南住宅団地は期待できる。

(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。

- ・今回造成する住宅団地に隣接する二本松駅南側エリアにおいて、駅前広場新設やアクセス道路整備が計画されており、同計画に伴い住居移転する事業協力者の移転先として、10区画ほどの売却が見込まれること。
- ・二本松駅に隣接し、既存及び新たに整備される道路により国道4号線への接続も平易な土地であること。
- ・周囲の土地と比較しても均衡がとれた価格帯での販売となり、宅地成型や上下水道の接続等の費用を含めるとそれ程割高とならないこと。
- ・ここ数年続く安達駅周辺の宅地開発状況から、より交通の便の良い当地の需要が見込まれること。

以上から現在行っている造成計画通りに造成地が売却できる可能性が非常に高い。

施 工 地 区 名		二本松駅南住宅団地造成事業					
項 目	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	合計	
造成実績・計画	宅地造成						
造成面積 (㎡)	8,664					8,664	
処分実績・計画		宅地売却	宅地売却	宅地売却	宅地売却		
売却面積 (㎡)		2,052.00	2,280.00	2,052.00	2,280.00	8,664	
売却単価 (千円/㎡)		38.070	38.070	38.070	38.070		
土地売却収入 (千円)		78,120	86,800	78,120	86,800	329,840	
当該年度末(予定)未売却面積 (㎡)	8,664	6,612	4,332	2,280	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。

建築住宅課全9人が当該地区の造成事業及び管理事業に関わることとなり、全て兼任職員である。市として採用抑制を行っているが技術職員の割合が多く、平均年齢は40代となっている。今後新規採用が継続する見込みであるが、組織内の異動により欠けた職員は別部署からの異動職員で補充する形で現行の人数を維持することが想定され、職員の異動があってもノウハウの継承が行えるよう業務の見える化や共有を図っていく。

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。

当地区は二本松市立地適正化計画における「二本松中心地区居住誘導区域」内にあり、駅南地区周辺に居住人口の誘導を図ることで当該計画との整合性を図るとともに、二本松駅南整備事業計画による整備地区に隣接する住宅団地として、住民の移転先の受け皿となるよう宅地整備を行う。

移転住民の受け入れや一般分譲で早期に多くの区画を売却し、売却収入により必要に応じて企業債の繰上償還を行うことで、償還額の圧縮に努めつつ、造成区画の早期売却を目指す。

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
	<ul style="list-style-type: none">・令和4年度までにすべての用地取得及び宅地造成工事を完了する。・企業債残高：令和4年度436,300千円→令和14年度 0円・売却予定地計画年度経過率：令和5年度 100%→令和8年度 0%

※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。

<投資内容>

- ・二本松駅南住宅団地（令和2年度～令和4年度）
 - 用地・物件補償費 300,808千円（令和2年度～令和4年度）
 - 造成工事費 286,000千円（令和4年度）
 - 測量登記委託 9,000千円（令和4年度）

② 収支計画のうち財源についての説明

目	標
	分譲地の売却収入をもって企業債償還の財源に充てる計画のため、経営の健全化を図るために分譲地の早期完売を目指して営業活動を行っていく。

※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。

<取組例>

- ・分譲地の早期の完売を目標に販売促進を図ることで、健全な経営の維持管理に努める。

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。

投資以外の経費は市一般会計より支出し、宅地造成事業会計での経費は発生しない。

(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	住宅団地造成は計画に基づき実施し、見直しは行わない。
新規造成計画	新規造成計画はない。
民間活用	特になし。
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	造成完了後、早期売却を目指し、市ウェブサイトや防災ラジオ等を活用し宣伝していく。
売却単価の設定	不動産鑑定価格等を参考に適正な売却単価を設定する。
企業債	住宅団地造成に係る借入のみとする。
繰入金	分譲地の売却収入により、造成事業費に伴う企業債を償還するが、売却収入をもって償還財源が賸えない場合には、必要最小限の範囲で一般会計から繰入を行う。
資産の有効活用等による収入増加の取組	特になし。
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	二本松駅南住宅団地の投資以外の経費については、一般会計から支出しており、造成に伴う境界測量や不動産鑑定以外の委託料は発生しない。
職員給与費	宅地造成事業会計での職員給与は発生しない。
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	二本松市総合計画の重要施策である「二本松駅南開発事業」を推進することで、駅南地区の狭隘な道路や老朽化した木造密集住宅が解消し、防犯・防災面や生活環境の衛生面で大きな改善効果が見込まれ、事業効果の公益性が高い。事業推進に伴い、移転を求められた駅南地区住民の移転先を近隣に確保するため、迅速な土地取得・造成が求められるとともに、同事業と一体化した住宅団地造成を実施・販売し、将来的な定住人口増加を図るうえでも、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	※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。 経営戦略については、年度毎に決算状況と財政計画との比較検証を行いながら進捗管理を実施し、戦略を見直していくとともに、併せて社会情勢の変化に応じた戦略の見直しを適宜行っていく。
-------------------------	--