

## 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 6 年 6 月

計 画 期 間 : 令和 4 年度 ~ 令和 15 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	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5年度までに造成) (令和6年度までに売却) *1	ア 総 事 業 費	450,766,606 円
	イ 総 面 積	8,729.30 m <sup>2</sup>
	ウ m <sup>2</sup> 当たり造成予定単価 (ア / イ)	51,638 円/m <sup>2</sup>
	エ 売 却 予 定 代 金 *2	331,125,847 円
	オ 売 却 予 定 面 積	8,729.30 m <sup>2</sup>
	カ m <sup>2</sup> 当たり売却予定単価 (エ / オ)	37,933 円/m <sup>2</sup>
	キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100 / ア)	73.46 %
元 利 金 債 発 行 状 況 (令和15年度までに償還)	発 行 額 累 計	449,748,000 円
造 成 地 処 分 状 況 (令和5年度) ※直近年度分を記載	ア 売 却 代 金	58,429,166 円
	イ 売 却 面 積	1475.07 m <sup>2</sup>
	ウ m <sup>2</sup> 当たり売却単価 (ア / イ)	39,611 円/m <sup>2</sup>

\*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	R03	0.0%	R04	0.0%	R05	12.96%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	R03	255,900千円	R04	302,600千円	R05	423,194千円
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	R03	0千円	R04	0千円	R05	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	R03	122,296千円	R04	171,591千円	R05	237,244千円
売却用土地の時価 評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	R03	0千円	R04	0千円	R05	331,126千円
企業債償還のための 積立金残高 ※過去3年度分を記載	R03	0千円	R04	0千円	R05	0千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	R03	0千円	R04	0千円	R05	23,480千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	R03	0.0%	R04	0.0%	R05	16.9%

【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に着手し、令和5年度までに宅地造成事業会計として企業債を借り入れ、資金を調達し、事業用地取得及び家屋物件補償を行った。また、令和4年度には宅地造成事業会計として造成工事を発注し、令和5年度までに竣工した。工事費の財源については、団地内市道や調整池整備等については工事負担金を充当し、宅地造成については宅地造成事業会計が企業債借入により資金調達を行い負担した。

現状の経営状況については、令和5年度より開始された先行分譲に伴う販売収益により借入金の元金償還を行っており、当面の償還原資は確保されている。令和6年度中には一般分譲を開始し、早期売却により償還財源のさらなる確保を目指す。一方で、販売収益が造成原価を下回る見込みのため、販売により確定する損失分については、販売年度内に一般会計より補助金として繰入を行う方針としている。今後は売却状況に応じ、企業債の繰上償還も検討し、企業債利息の圧縮に努める。

借

(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。

日本銀行福島支店が公表した令和6年6月の福島県内経済情勢報告によると、県内の景気は緩やかな持ち直しを続けているものの、そのペースは鈍化しており、住宅投資も弱めの動きとなっている。二本松市建設要覧によると、二本松市内の専用住宅の建築確認申請件数も令和4年度の169件から令和5年度には126件と減少傾向にある。しかしながら、建築資材の高騰を招いたウッドショックが沈静化の動きを見せ、令和7年度以降は住宅ローンの金利上昇局面にさしかかる可能性があることから令和6年度内は一定の住宅需要が見込めると推測できる。

(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。  
 ・隣接する二本松駅南地区の駅前広場新設及びアクセス道路整備計画に伴い、住居移転する事業協力者の移転先として、令和5年度までに6区画の優先分譲を行った。  
 ・令和6年中に、30区画の一般分譲を開始し、早ければ同年度中の完売を目指す。下記の理由から早期の完売が見込まれる。  
 ①今後整備される二本松駅南地区広場に隣接し、既存市道及び新設道路により国道4号線へのアクセスに優れている。  
 ②災害に強い街づくりを実現するため、市内では前例がない市道及び団地内の無電柱化を図っている。  
 ③安達太良山を望む景観にも優れ、徒歩圏内に複合型ショッピングセンターが誕生した。

施 工 地 区 名		二本松駅南住宅団地造成事業					
項 目	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	合計	
造成実績・計画	宅地造成						
造成面積 (㎡)	8,729.30					8,729.30	
処分実績・計画	宅地売却	宅地売却					
売却面積 (㎡)	1,475.07	7,254.23				8,729.30	
売却単価 (千円/㎡)	39.61	37.72				38.04	
土地売却収入 (千円)	58,429	272,697				331,126	
当該年度末 (予定) 未売却面積 (㎡)	7,254.23	0.00					

(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。  
 二本松駅南住宅団地の販売業務や管理業務は二本松市建設部建築住宅課が通常業務と兼任する形で行う。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業務の円滑な継承が行えるよう努める。

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。  
 二本松駅南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、同地区に住宅団地を整備し、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一方、定住人口増加による同地区の賑わい増加を目的に宅地造成及び販売を行う。  
 先行分譲及び一般分譲により販売38区画の早期売却に努め、売却収益等により企業債の償還を行う。

#### 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5年度までに土地取得及び造成・測量等の投資は完了したため、令和6年度から一般分譲を開始し、同年度内の全区画販売を目指す。
-----	---

※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5年度）

用地・物件補償費 301,567千円（令和2年度～令和4年度）

造成工事費（宅地造成会計負担分） 138,971千円（令和4年度～令和5年度）

不動産鑑定委託 1,246千円（令和4年度）

確定測量及び分筆登記等業務委託 8,177千円（令和5年度）

##### ② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	・企業債残高は、令和5年度末時点で423,194千円あり、令和15年度末までに償還を完了する見込み。 ・分譲地の売却収入及び一般会計からの補助金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。

・企業債元金の償還原資（償還期間は令和15年度までの10年間、借入総額449,748千円）については、原則、宅地販売収益とする。

・令和8年度から令和12年度にかけて償還のピークを迎えるため、令和6年度中には一般分譲を開始し、早期完売を目指し償還財源の確保を目指す。

・販売収益総額が完成宅地原価を下回る見込みのため、販売に伴い確定する損失分については、一般会計より補助金として繰入を行い、元金償還に備える。

・償還金利息や一般管理費については、すべて一般会計から繰り入れることとして財政当局から了承を得ている。

・今後は早期完売による企業債の繰上償還も検討し、企業債利息の圧縮に努める。

##### 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。

・投資以外の維持管理経費等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どおりに完了したため、今後も見直しは行わない。
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	令和6年度より一般分譲が開始されるため、早期売却を目指し、市ウェブサイトや広報誌等を活用した周知に努める。
売却単価の設定	不動産鑑定価格に基づき適正な売却単価を設定した。
企業債	住宅団地造成に係る業務（土地取得・物件移転補償・宅地造成・不動産鑑定・確定測量）を企業債借入により行った。
繰入金	宅地販売収益の総額が完成宅地原価を下回る見込みのため、販売により確定する損失分については、一般会計より補助金として繰入れ、企業債償還の原資とする。
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維持管理経費等については、一般会計から支出する。
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「二本松駅南地区整備事業」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。 二本松駅南住宅団地は、同整備事業により家屋移転を要する住民の移転先として早急な整備を要したうえ、二本松駅南地区整備と一体化した住宅団地を造成・販売することで、定住人口の増加を含め同エリアの地域活性化に資する等、さまざまな公益的な相乗効果が見込めるため、公営企業として実施する意義がある。
----------------------	---

【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、併せて宅地販売状況や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。
-------------------------	---