

出雲崎町宅地造成事業経営戦略

団 体 名 : 出雲崎町

事 業 名 : 宅地造成事業

策 定 日 : 令和 6 年 12 月

計 画 期 間 : 令和 6 年度 ~ 令和 15 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	法非適	事 業 開 始 年 月 日	平成元年4月1日
職 員 数	0 人	事 業 の 種 類	住宅用地造成事業
施 工 地 区	やまや団地(第2期)		
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	やまや団地(第2期)	
土 地 造 成 状 況 (令和5年度までに造成) (令和7年度までに売却) *1	ア 総 事 業 費	90,265,000 円
	イ 総 面 積	2,854.14 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	31,625 円/m ²
	エ 売 却 予 定 代 金 *2	36,254,000 円
	オ 売 却 予 定 面 積	2,854.14 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	12,702 円/m ²
	キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100/ ア)	40.16 %
元 利 金 債 発 行 状 況	発 行 額 累 計	- 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	28,019,000 円
	イ 売 却 面 積	2205.85 m ²
	ウ m ² 当 たり 売 却 単 価 (ア / イ)	12,702 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。

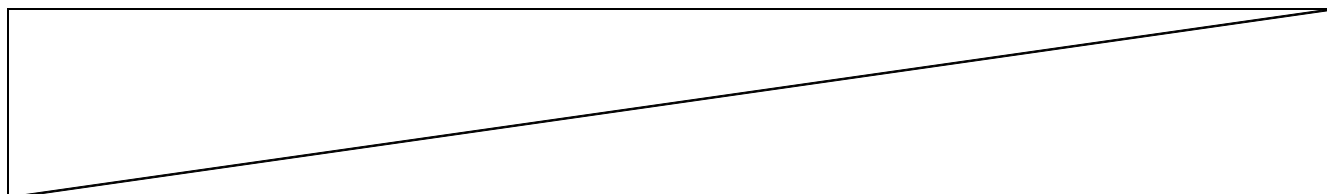
売出土地については、財政健全化法施行規則第4条第2項に規定する評価を行った価額とすること。

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	R3	69.2%	R4	69.2%	R5	69.2%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	R3	-千円	R4	-千円	R5	-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	R3	-千円	R4	-千円	R5	-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	R3	-千円	R4	-千円	R5	-千円
売却用土地の 時価評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	R3	45,407千円	R4	44,550千円	R5	14,565千円
企業債償還のための 積立金残高 ※過去3年度分を記載	R3	-千円	R4	-千円	R5	-千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	R3	5,475千円	R4	19,552千円	R5	0千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	R3	%	R4	%	R5	%
【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5年度末時点で未売却区画が2区画ある。子育て世帯の若年層が購入の中心となっているため、販売広告についても町の子育て施策と併せて行っている。また、町独自の補助金も用意しており、宅地販売を後押ししている。 未売却区画については今後も広告、町HPなどで周知し、早期完売を目指す。						

(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

関東財務局新潟財務事務所の経済情勢報告(令和6年7月判断)によると、雇用・所得環境が改善する下で、各種政策の効果もあって、持ち直しの動きが続くことが期待される。ただし、欧米における高い金利水準の継続に伴う影響など、海外景気の下振れが景気を下押しするリスクとなっている。また、物価上昇、金融資本市場の変動等の影響に十分注意する必要がある。とされている。 以上のことから物価上昇、金融資本市場の動向に着目し、経済動向把握に努めていく。

(2) 土地造成・処分の見通し

造成地の販売状況としては、9区画のうち7区画を売却しており、残りは2区画となっている。令和5年度の販売開始から販売広告のチラシなどを出し、早期完売に努めている。

施 工 地 区 名		やまや団地(第2期)					
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							
	造成面積(㎡)	2,854.14					2,854.14
処分実績・計画							
	売却面積(㎡)	2,205.85	324.10	324.19			2,854.14
	売却単価(千円/㎡)	12	12	12			
	土地売却収入(千円)	28,019	4,117	4,118			36,254
	当該年度末(予定)未売却面積(㎡)						

(3) 組織の見通し

団地担当職員は3名であり、他業務を兼任しながら業務を行っている。また、町全体の職員数は抑制傾向にあり、今後も当面増加することは見込めない。宅地の早期完売を目指し募集広告やHPなどへの掲載を行っていく予定である。

3. 経営の基本方針

やまや団地(第2期)は長岡市、柏崎市への交通の利便性がよく、また、町独自の子育て支援策や、新築住宅に建築に対する補助金も充実している。そのため、子育て世帯や、若年層を中心に販売促進を行っていくことが効果的であり、残り2区画についても近隣市町村で発行される住宅情報誌などへの掲載を行い、積極的な情報発信を行っていく。

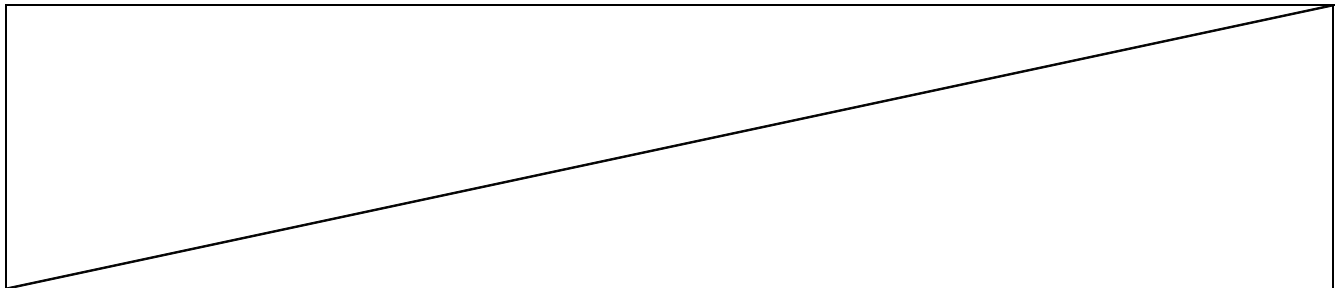
4. 投資・財政計画(収支計画)

(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	売却予定地における売却率及び目標 令和5年度 77%(7/9) 令和7年度 100%(9/9)
-----	---



② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	残り2区画の売却促進
-----	------------

経常的経費は一般会計繰入金で工面する。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

支出の大部分を占める職員給与は一般会計の負担としているため、投資財政計画に織り込んでいない。

(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	既存の造成計画はない。
新規造成計画	新規造成計画はない。
民間活用	民間活用はない。
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	情報誌や町HPなどへの掲載を行い、残り2区画の販売を促進する。
売却単価の設定	経済情勢の変化を見ながら適正な売却単価の設定を行う。
企業債	借り入れ予定なし。
繰入金	－
賃貸方式による造成地等活用の取組	予定なし。
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	既存団地の公園のトイレの清掃を地区に委託しているため、委託料が発生する。
職員給与費	一般会計の負担とする。
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	小規模な自治体である当町において、民間企業が宅地造成を行うことは考えにくく、平成3年の最初の宅地造成から現在に至るまで民間による宅地造成は行われていない。やまや団地（第2期）の残り2区画の販売についても公営企業として事業を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）」（令和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	PDCAサイクルにより、事業の進捗状況の評価・検討を行った上で、社会状況の変化等を踏まえ、適宜修正を行う。 具体的には、毎年の決算が公表された後、経営戦略の収支計画との乖離や他計画との内容の整合を検討し、売却状況により後年に影響がある場合は収支計画を修正する。
-------------------------	---