

芳賀町地域開発事業経営戦略

団 体 名 : 栃木県芳賀町

事 業 名 : 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 4 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 月 日	平成28年
職 員 数	2 人	事 業 の 種 類	住宅用地造成事業
施 工 地 区	赤坂地区		
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	赤坂地区	
土地造成状況 (平成30年度までに造成) (令和4年度までに売却) *1	ア 総事業費	735,770,000 円
	イ 総面積	49,636 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	14,823.31 円/m ²
	エ 売却予定代金 *2	901,440,000 円
	オ 売却予定面積	34,645.21 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	26,019.18 円/m ²
	キ 事業費回収率 (エ × 100 / ア)	122.52 %
元金債発行状況 (令和-年度までに償還)	発行額累計	— 円
造成地処分状況 (令和2年度) ※直近年度分を記載	ア 売却代金	318,430,000 円
	イ 売却面積	12,093.92 m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)	26,329.76 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。

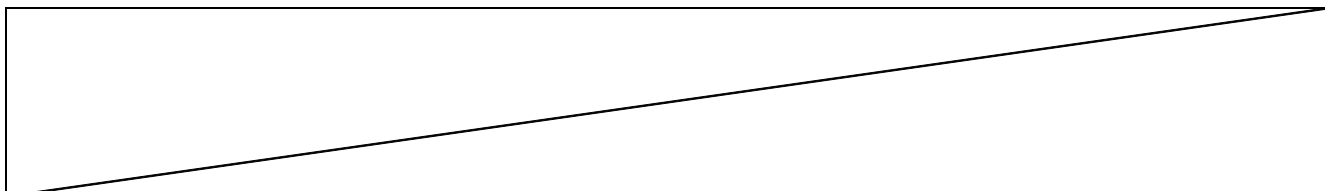
(3) 現在の経営状況

事業費回収率 ※過去3年度分を記載	H30	48.12%	R元	63.10%	R2	113.00%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	H30	389,840千円	R元	206,093千円	R2	0千円
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	H30	0千円	R元	0千円	R2	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	H30	0千円	R元	0千円	R2	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	H30	529,310千円	R元	588,153千円	R2	-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	H30	0千円	R元	0千円	R2	0千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	H30	70,834千円	R元	137,832千円	R2	36,445千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	H30	-%	R元	-%	R2	-%

【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】

令和元年に造成に対する企業債を一部繰上償還(139,554千円)し、令和2年度すべての企業債(188,836千円)を償還いたしました。令和3年3月末時点、住宅用地の124区画中123区画が契約済みであり、残り1区画についても申込済となっています。新型コロナウイルスの影響により、管内経済情勢報告では個人消費及び住宅建設は落ち込んでいるとの発表ではありますが、赤坂地区分譲地の契約状況は順調に推移しています。商業用施設用地1区画については問い合わせも少なく、新型コロナウイルス感染症の中、企業の新規店舗出および事業用地としての購入には踏み切るのは難しいと判断しており、同区画については令和4年度までの販売を目指し、担当職員で宣伝活動を行ってまいります。

(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

令和3年1月期における管内経済情勢報告によると、経済情勢の総括判断は「新型コロナウイルス感染症の影響により厳しい状況にあるなか、持ち直しに向けたテンポが緩やかになっている」であり、前回の「新型コロナウイルス感染症の影響により、厳しい状況にあるものの、持ち直しの動きが見られる」に対して下方変更となっています。個人消費についても「影響により、持ち直しに向けたテンポが緩やかになっている」と前回の「影響が見られるものの、持ち直しつつある」に比べ下方変更されました。しかし、企業景況感については「上昇超となっている」とされ、前回の「前年を下回っている」から上方変更とされ、依然として新型コロナウイルスの影響により先行きが不透明ではありますが、持ち直しの兆しも出てきていると考えられます。

(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。
現在販売中の区画124区画に対して113区画が契約済み。令和3年2月下旬に11区画の新規販売を行い、同区画においても10区画が契約済み、1区画が申込済となっています。販売実績としては平成30年52区画、令和元年16区画、令和2年56区画(申込も含む)と現在の新型コロナウイルス感染症の影響下でも販売は順調に進められており、未販売区画である商業用地1区画の早期売却を目指して販売促進に努めます。

施 工 地 区 名		赤坂地区					
項 目	平成30年	令和元年	令和2年	令和3年	令和4年	合計	
造成実績・計画							
造成面積(㎡)	15,334.59	19,310.62	0	0	0	34,645.21	
処分実績・計画							
売却面積(㎡)	7,237.14	8,949.73	12,093.92	3,639.09	2,725.33	34,645.21	
売却単価(千円/㎡)	27,676.68	25,253.28	26,329.76	23,810.90	25,703.31	26,114	
土地売却収入(千円)	200,300	226,010	318,430	86,650	70,050	901,440	
当該年度末(予定)未売却面積(㎡)	27,408.07	18,458.34	6,364.42	2,725.33	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。
事業を所管する都市計画課全職員13名のうち、造成地区に係る職員は2名(兼任職員)です。
令和2年度までは栃木県住宅供給公社へ宣伝活動及び契約業務を委託していましたが、未販売区画は商業用地1区画のみであり、令和3年度以降は担当職員で販売を行っていきます。

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。
町の移住定住施策と連携し、町内外へPR活動を積極的に行うほか、宅地購入者へ一定の条件のもと定住補助金を交付し、販売促進を図っていきます。

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	1工区を平成30年度、2工区を令和元年度に工事完了しており、残る商業用地の売却に向けて努めます。
-----	--

- ・投資の目標に関する事項
既に造成工事は完了しており、土地の完売へ向け努めます。
- ・既存の造成計画の見直し
見直し予定なし。
- ・新規の造成計画
新規造成の計画なし。
- ・民間の資金
活用の予定なし。

② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	独立採算による経営。
-----	------------

- ・財源の目標に関する事項
基本的に独立採算による経営を目標とします。
- ・土地売却の促進
担当職員で宣伝活動を行い、早期販売を目指します。
- ・売却単価の設定
変更予定なし。
- ・資産の有効活用
検討なし。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

- ・委託料に関する事項
令和2年度までは販売に関する契約事務および宣伝広告活動等を栃木県住宅供給公社へ委託をしていたが、令和3年度からは担当職員で販売および宣伝活動を行います。
また、未売却区画に関しては今後も除草剤散布をシルバー人材センターへ依頼し、定期的にメンテナンスを行っていきます。
- ・職員給与費に関する事項
現在は地方公営企業法非適用団体であることもあり、担当する職員の給与は一般会計で全額負担しており、本計画では給与費を算定しません。

(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	予定なし。商業用地売却に向け努めます。
新規造成計画	計画なし。
民間活用	活用予定なし。
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4年度までに売却する見通しです。
売却単価の設定	予定なし。
企業債	予定なし。
繰入金	予定なし。
資産の有効活用等による収入増加の取組	予定なし。
その他の取組	検討なし。

③ 投資以外の経費についての考え方・検討状況

委託料	令和2年度まで栃木県住宅供給公社へ契約手続及び宣伝広告を委託していましたが、未販売区画が商業用地1区画となり、令和3年以降は担当係にて対応を行っていきます。また、未販売区画への除草剤散布については定期的に行う必要性があり、継続してシルバー人材センターへ委託します。
職員給与費	なし。
その他の取組	令和2年度中に企業債の繰上償還を行い、完済する。また、土地開発基金についても令和3年度に返済する予定です。

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	芳賀高校跡地を住宅地に造成し、若者の定住等による地域づくりを目指すもの。
----------------------	--------------------------------------

- 【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	今後の売却状況に応じて経営戦略及び財政計画の見直しを実施します。
-------------------------	----------------------------------