

那須町宅地造成事業経営戦略

団 体 名 : 那須町

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 7 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	法非適	事 業 開 始 年 月 日	平成10年月日
職 員 数	2 人	事 業 の 種 類	住宅用地造成事業
施 工 地 区	グリーンハイツ田中		
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	グリーンハイツ田中	
土地造成状況 (平成10年度までに造成) (令和7年度までに売却) *1	ア 総事業費	311,476,000 円
	イ 総面積	31,204 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	9,982 円/m ²
	エ 売却予定代金 *2	369,630,914 円
	オ 売却予定面積	18,766 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	19,697 円/m ²
	キ 事業費回収率 (エ × 100 / ア)	118.67 %
元利金債発行状況 (平成〇年度までに償還)	発 行 額 累 計	円
造成地処分状況 (令和元年度) ※直近年度分を記載	ア 売却代金	3,157,000 円
	イ 売却面積	325 m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)	9,714 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	H29	118.6%	H30	118.6%	R1	118.6%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	H29	- 千円	H30	- 千円	R1	- 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	H29	- 千円	H30	- 千円	R1	- 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	H29	- 千円	H30	- 千円	R1	- 千円
売却用土地の時価評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	H29	38,448千円	H30	26,621千円	R1	21,464千円
企業債償還のための 積立金残高 ※過去3年度分を記載	H29	- 千円	H30	- 千円	R1	- 千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	H29	395,908千円	H30	401,712千円	R1	404,316千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	H29	- %	H30	- %	R1	- %
<p>【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年度末現在、未売却区画は3区画である。若年層の購入促進のため、中学生以下の子どもひとりにつき、100万円を土地購入費用から割引している。割引いた費用は一般会計から補填しているため、他会計補助金累計額が大きくなっている。 未売却土地については、動画サイトへの広告掲出や新聞、雑誌等への折込チラシで周知し、早期完売を目指している。</p>						

(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

<p>令和3年1月期における管内経済情勢報告によると、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」となっている。令和2年7月期、10月期では「新型コロナウイルス感染症の影響により、厳しい状況にあるものの、足下では下げ止まりの動きがみられる」との判断から下方修正された。 雇用情勢を見ても、3期連続で「新型コロナウイルス感染症の影響により、弱い動きとなっている」と判断されており、住宅建設についても4期連続「前年を下回っている」と判断されている。 以上のことから、新型コロナウイルス感染症の影響により、周辺の経済情勢は冷え込んでいる状況である。</p>

(2) 土地造成・処分の見通し

造成地の販売状況としては、57区画のうち54区画を売却しており、残すは3区画となっている。平成10年度の販売開始時から、新聞折込やフリーペーパーへの掲載で販売促進を図ってきたが、動画配信サイへのCM等新たな試みで早期完売を目指している。

施 工 地 区 名		グリーンハイツ田中				
項 目	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
造成実績・計画						
造成面積(㎡)						
処分実績・計画						
売却面積(㎡)		325.55		325.88		325.07
売却単価(千円/㎡)		17		16		16
土地売却収入(千円)		5,562		5,164		5,150
当該年度末(予定)未売却面積(㎡)	976.5	650.95		325.07		0

(3) 組織の見通し

ふるさと定住課全7名のうち、造成地区の管理に関わる職員は2名であり、他業務を兼任している。町全体の職員数は抑制傾向にあり、今後も当面の間増加することは見込めない状況にある。
 新型コロナウイルス感染症の影響により、経済状況は冷え込んだ状態にあるが一方で、都心から離れた地域に注目が集まっている動きも見られる。そのような中、那須町ではサテライトオフィスやワーケーション、二地域居住等を推進するため、令和3年度から職員を1名増やしリビングシフト推進室を設置し、アフターコロナを見据えて事業を展開していくこととしている。

3. 経営の基本方針

グリーンハイツ田中周辺は居住拠点が集積しており、東北本線高久駅や県道豊原高久線など交通の利便性がよいことから、特に若年層の定住促進を図ることが有効と考えられる。57区画のうち54区画が売却済みであり、残り3区画については新聞折込やフリーペーパーへの掲載、動画配信サイトへのCM等、様々な方で販売を促進する。
 なお、造成費、土地購入費は土地開発基金から借り入れしており、土地売却代金で返済していることから早期の完売を目指す。

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	

② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	保有土地の売却による収入及び一般財源からの繰入金を財源とする。

残り3区画の売却を促進し、売却収入で運営する。なお、中学生以下の子どもがいる世帯が土地を購入した場合は、土地代金から100万円を割引くこととしているため、その割引き分は一般会計から繰り入れることとする。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

職員給与費は一般会計の負担としている。 光熱水費は貯水槽の電気料として計上している。 役務費はタウン誌等への広告掲載料として計上している。 委託料は貯水槽の清掃料として計上している。
--

(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	

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	タウン誌や動画配信サイトへのCM掲載等を行い、残り3区画の販売を促進する。
売却単価の設定	経済情勢の変化に伴い、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	中学生以下の子どもがいる世帯が土地を購入した場合は、土地代金から100万円を割引くこととしているため、その割引き分は一般会計から繰り入れることとする。
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	

③ 投資以外の経費についての考え方・検討状況

委託料	貯水槽の管理を町が実施しているため、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	

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	販売を開始した平成10年当時は、小規模な自治体である当町において、民間企業が大規模に宅地造成事業を実施することは考えにくかった。57区画を造成し、54区画を販売したことから残り3区画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)」(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	PDCAサイクルによる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。
-------------------------	--