

## 中島村地域開発事業経営戦略

団 体 名 : 福島県中島村

事 業 名 : 中島村土地造成事業

策 定 日 : 令和 5 年 2 月

計 画 期 間 : 令和 4 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	法非適用	事 業 開 始 年 月 日	平成30年6月1日
職 員 数	- 人	事 業 の 種 類	住宅用地造成事業
施 工 地 区	原山住宅分譲地		
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	原山住宅分譲地	
土地造成状況 (令和2年度までに造成 (令和7年度までに売却 *1)	ア 総事業費	76,012,000 円
	イ 総面積	3,996 m <sup>2</sup>
	ウ m <sup>2</sup> 当たり造成予定単価 (ア / イ)	19,022 円/m <sup>2</sup>
	エ 売却予定代金 *2	61,966,000 円
	オ 売却予定面積	3,840 m <sup>2</sup>
	カ m <sup>2</sup> 当たり売却予定単価 (エ / オ)	16,135 円/m <sup>2</sup>
	キ 事業費回収率 (エ × 100 / ア)	81.52 %
元金債発行状況 (令和〇年度までに償還)	発行額累計	- 円
造成地処分状況 (令和3年度) ※直近年度分を記載	ア 売却代金	10,974,000 円
	イ 売却面積	609 m <sup>2</sup>
	ウ m <sup>2</sup> 当たり売却単価 (ア / イ)	18,020 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。

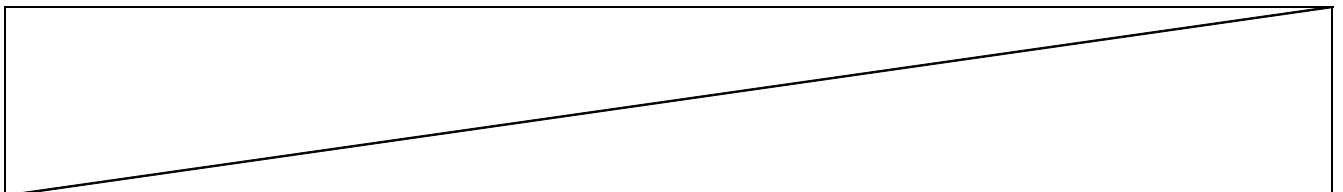
売出土地については、財政健全化法施行規則第4条第2項に規定する評価を行った価額とすること。

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	R1	107.06%	R2	81.52%	R3	81.52%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	R1	0千円	R2	0千円	R3	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	R1	0千円	R2	0千円	R3	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	R1	0千円	R2	0千円	R3	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	R1	0千円	R2	0千円	R3	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	R1	0千円	R2	0千円	R3	0千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	R1	0千円	R2	0千円	R3	0千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	R1	-%	R2	-%	R3	-%
【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】 村の定住化促進事業に沿った売却代金を設定しているため、事業回収率は100%を下回っている。 毎年2、3件の販売実績があり、令和7年度には売却完了の見込みである。						

(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



2. 将来の事業環境

(1) 周辺の社会経済情勢の状況

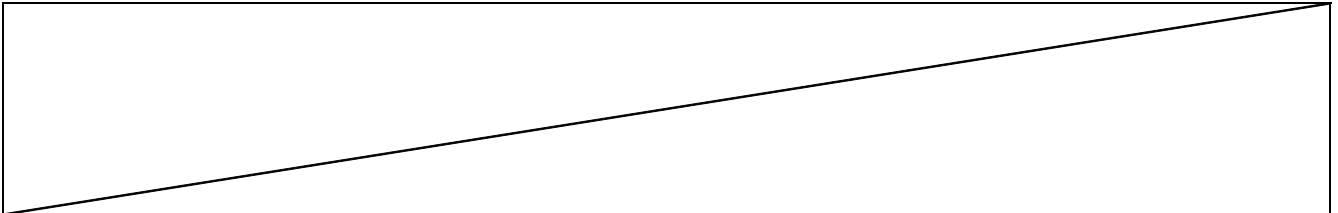
令和5年1月期における管内経済情勢報告によると、経済情勢の総括判断は「持ち直しつつある」となっている。新型コロナウイルス感染症の影響はみられるものの、個人消費や雇用情勢が緩やかに持ち直している。その一方で、住宅建設の動向については、前年を下回っており、当事業の分譲地販売への影響も生じることが考えられる。

## (2) 土地造成・処分の見通し

令和元年度に全13区画の造成が完了しており、令和2年度2件、令和3年度3件を販売した。物価高騰等による影響は少なからず受けているものの、おおむね計画通りに売却できる見込みである。

施 工 地 区 名	原山住宅分譲地					
項 目	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度		合計
造成実績・計画						
造成面積(m <sup>2</sup> )						
処分実績・計画						
売却面積(m <sup>2</sup> )	547.2	627.86	677.12	573.25		2,425.43
売却単価(千円/m <sup>2</sup> )	16.5	16.02	16.25	14.7		
土地売却収入(千円)	9,083	10,057	11,007	8,432		38,579
当該年度末(予定)未売却面積(m <sup>2</sup> )	1,878	1,250	573	0		

## (3) 組織の見通し



## 3. 経営の基本方針

本分譲地は、村内学校施設等へのアクセスも良好であり、本村が力を入れている子育て支援政策と併せて、若年層の定住化促進を図りたい。折込チラシや村HPで周知を行い、販売を促進する。

#### 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	
-----	--

--

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

--

(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	未検討
新規造成計画	未検討
民間活用	未検討
その他の取組	未検討

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	折込チラシや村HPにより、村内外への周知を行い、販売促進を図っている。
売却単価の設定	宅地鑑定価格や周辺分譲地の売出価格、売出広告価格との均衡を考慮し、村の定住化促進事業に沿った単価売出価格(m <sup>2</sup> )とした。
企業債	なし
繰入金	なし
賃貸方式による造成地等活用の取組	なし
その他の取組	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	なし
職員給与費	なし(一般会計による負担)
その他の取組	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	なし
--------------------	----

- 【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	本経営戦略は、進捗状況等の評価検証を行い、社会情勢等を踏まえ、適宜修正を行う。
-------------------------	---





