

京丹後市宅地造成事業経営戦略

団 体 名 : 京都府京丹後市

事 業 名 : 宅地造成事業

策 定 日 : 令和 3 年 3 月

計 画 期 間 : 令和 2 年度 ~ 令和 6 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	H12.4.1
職 員 数	一 人	事 業 の 種 類	住宅用地造成事業
施 工 地 区	京丹後市峰山町長岡		
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	長岡分譲宅地	
土地造成状況 (平成13年度までに造成) (令和11年度までに売却) *1	ア 総 事 業 費	239,169,000 円
	イ 総 面 積	8,960 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	26,693 円/m ²
	エ 売 却 予 定 代 金 *2	176,858,200 円
	オ 売 却 予 定 面 積	5,976 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	29,595 円/m ²
	キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100 / ア)	73.9 %
元利金債発行状況 (年度までに償還)	発 行 額 累 計	0 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	0 円
	イ 売 却 面 積	0 m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)	- 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	0.0 %	H30	0.0 %	R1	0.0 %
企業債残高 ※過去3年度分を記載	H29	0 千円	H30	0 千円	R1	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	H29	0 千円	H30	0 千円	R1	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	H29	0 千円	H30	0 千円	R1	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	H29	1,712 千円	H30	1,534 千円	R1	887 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	0 千円	H30	0 千円	R1	0 千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	H29	0 千円	H30	0 千円	R1	0 千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	H29	5.6 %	H30	5.6 %	R1	5.6 %
<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】 直近3か年以内に、残区画の売却に至らなかったため事業費回収に至っていない。 企業債を活用しない事業であり、起債の償還等の支出を必要としない。 これまでの土地売却等の繰越金で事業を実施しており、赤字となる恐れがない状況。 必要最低限の費用により残1区画の売却の取組を行っている状況。</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

活用していない。

2. 将来の事業環境

(1) 周辺の社会経済情勢の状況

<p>令和3年1月における近畿財務局の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、一部に弱さがみられるものの、持ち直しの動きがみられる」と、コロナ禍の中、先行きについては、新型コロナウイルス感染症の影響が続くなかで、感染症拡大の防止策を講じつつ、持ち直しの動きが続くことが期待される。ただし、国内外の感染症の動向や金融資本市場の変動等の影響を注視する必要がある。</p>
--

(2) 土地造成・処分の見通し

上記のとおり社会経済情勢は依然として厳しく不透明であり、近年中の完売は困難であるとするものの、都市住民の地方移住ニーズはあり、それに対する販売促進等により、本経営戦略の終期までに完売できる可能性があるとする。

施 工 地 区 名	長岡分譲宅地					
	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	合計
項 目						
造成実績・計画						
造成面積(m ²)	0	0	0	0	0	0
処分実績・計画						
売却面積(m ²)	0	0	0	0	316.54	316.54
売却単価(千円/m ²)	0	0	0	0	19	19
土地売却収入(千円)	0	0	0	0	6,048	6,048
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)	316.54	316.54	316.54	316.54	0	

(3) 組織の見通し

事業を所管する都市計画・建築住宅課の職員は全11人で、その内1人が他の業務も行いながら兼務で本業務に従事している。今後も、現行の人数を維持した上で、民間の不動産業者等とも連携を図りながら、販売促進を行っていきたい。

3. 経営の基本方針

- (1) 事業目的
住宅用地を提供し移住等による人口増や若者の定着による定住を図り、地域の活性化を図る。なお、宅地造成事業は、宅地の完売をもって終了する完結型の事業である。
- (2) 事業実施
造成完成済みであり残1区画の販売であるため、必要最低限の費用で事業(販売活動)を実施する。
不動産事業者等民間事業者、市の移住・定住施策と連携し、市内外に向け宅地・地域環境等のPR活動を積極的に行い、販売促進を図る。
- (3) 計画期間
第2次京丹後市総合計画基本計画(令和3年2月策定)の計画期間内(令和6年度)に完売を目標に期間を設定する。
- (4) 計画の見直し等
販売状況により必要に応じ見直す。なお、残区画完売後に、第2期の事業実施の可否を検討する。実施する場合は、改めて経営戦略を策定する。

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	独立採算の経営
-----	---------

- ・基本として繰越金・土地売却収入による独立採算を経営目標とする。
- ・経営戦略期間中、これまでの繰越金での運営が可能。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

- ・職員給与費に関する事項
一般会計の負担とする。
- ・委託料に関する事項
未売却土地の草刈り業務を実施する。
- ・その他
予算・決算等会計運営に係るもの等

(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	すでに造成を終えており見直す予定はない。
新規造成計画	完売の後、2期造成地の実施可否を検討する。 2期造地の事業を実施する場合は、改めて経営戦略を策定する。
民間活用	前述のとおり
その他の取組	前述のとおり

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	市広報紙等での広報を継続する。 民間事業者等との連携を検討する。
売却単価の設定	平成28年度に市場状況を鑑み単価の見直しを行っており、当分の間、当該価格で設定する。 今後、市場状況を注視し、必要に応じ単価の見直しを検討する。
企業債	今後も活用しない予定とする。
繰入金	活用しない予定とする。
資産の有効活用等による収入増加の取組	残区画の販売に注力し、賃貸方式等の取組は行わない。
その他の取組	現有財源(繰越金等)で管理・運営に取り組む。

③ 投資以外の経費についての考え方・検討状況

委託料	現有財源(繰越金等)とし、必要最低限の支出に努める。
職員給与費	兼務による事業実施により一般会計での負担とする。
その他の取組	現有財源(繰越金等)とし、必要最低限の支出に努める。

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	合併前の旧町時代の施策として民間事業者による開発が進まない地域に住宅用地を造成販売し若者の定住を図り人口を増加させるために実施した事業で、残地の売却等が完了するまでの間、公営企業として引き続き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	今後の販売状況や社会情勢の変化により経営戦略及び財政計画の見直しを実施する。
-------------------------	--

