

## 三春町地域開発事業経営戦略

団 体 名 : 福島県三春町

事 業 名 : 宅地造成事業

策 定 日 : 令和 6 年 3 月

計 画 期 間 : 令和 5 年度 ~ 令和 14 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	法適用(全部)	事 業 開 始 年 月 日	平成元年3月26日
職 員 数	— 人	事 業 の 種 類	住宅用地造成事業
施 工 地 区	岩本住宅団地		
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	岩本住宅団地	
土地造成状況 (平成6年度までに造成) (令和15年度までに売却) *1	ア 総事業費	640,000,000 円
	イ 総面積	23,442 m <sup>2</sup>
	ウ m <sup>2</sup> 当たり造成予定単価 (ア / イ)	27,301 円/m <sup>2</sup>
	エ 売却予定代金 *2	513,634,007 円
	オ 売却予定面積	14,050 m <sup>2</sup>
	カ m <sup>2</sup> 当たり売却予定単価 (エ / オ)	36,557 円/m <sup>2</sup>
	キ 事業費回収率 (エ × 100 / ア)	80.3 %
元利金債発行状況 (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4年度) ※直近年度分を記載	ア 売却代金	9,190,520 円
	イ 売却面積	361.22 m <sup>2</sup>
	ウ m <sup>2</sup> 当たり売却単価 (ア / イ)	25,443 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	R2	0%	R3	1.9%	R4	1.4%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	R2	— 千円	R3	— 千円	R4	— 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	R2	— 千円	R3	— 千円	R4	— 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	R2	— 千円	R3	— 千円	R4	— 千円
売却用土地の時価 評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	R2	— 千円	R3	— 千円	R4	— 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	R2	— 千円	R3	— 千円	R4	— 千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	R2	— 千円	R3	— 千円	R4	— 千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	R2	— %	R3	— %	R4	— %

【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】

平成6年度より売却を開始し、現在3区画が未売却となっている。  
令和4年度は、1区画の販売実績があり、計画期間内での売却完了を見込んでいる。  
また、事業回収率は、80.3%と100%を下回っている。

(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

5区画が賃貸方式である。  
維持管理経費に充当している。

## 2. 将来の事業環境

(1) 周辺の社会経済情勢の状況

令和6年2月公表の県経済動向(福島県公表)によると、総合判断として「県内の景気は、先行き不透明感がみられるものの、緩やかに持ち直している。」とある。  
建設需要については、持ち直しの動きがみられるとしているものの、新設住宅着工戸数(12月)は、595戸と対前年度同月比で24.7%減となり2か月ぶりに前年を下回る状況である。新設住宅需要については、減少傾向にあり、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

平成6年度より39区画の分譲を開始し、31区画が分譲済み、5区画が賃貸、3区画が未分譲となっている。  
令和3年度1区画、令和4年度1区画の分譲実績があり、近年は年1区画程度であるが販売実績を上げている。  
残り3区画については、これまでの分譲実績を鑑み、計画期間内での分譲完了を目標に進める。

施 工 地 区 名		岩本住宅団地				
項 目	令和5年度	令和7年度	令和10年度	令和14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> )		341.97	395.96	429.32		
売却単価(千円/m <sup>2</sup> )		27	28	27		
土地売却収入(千円)		9,138	11,220	11,778		
当該年度末(予定)未売却面積(m <sup>2</sup> )	1167.25	825.28	429.32	0		

(3) 組織の見通し

主務担当者無し。他の業務と兼務で1名。

3. 経営の基本方針

移住・定住施策と連携しながら、町内外に向けて、広報やホームページで周知活動を積極的に行うほか、各種助成金等を活用し販売促進を図る。

#### 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	
-----	--

造成事業は完了しており、現時点において新たな投資は計画していない。

##### ② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	
-----	--

営業費用については、賃貸収入を財源とする。

##### ③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

委託費として、調整池等の町管理用地の草刈業務を実施している。

(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	
新規造成計画	
民間活用	
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	残り3区画となっており、完売を目指し積極的に周知活動を進めていく。
売却単価の設定	
企業債	
繰入金	
賃貸方式による造成地等活用の取組	賃貸方式も活用している。
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	調整池等の町管理用地の草刈業務を実施している。
職員給与費	
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	経理の適性を図る。
----------------------	-----------

- 【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	本戦略策定後、社会情勢を踏まえ、必要に応じて適宜検証を行う。
-------------------------	--------------------------------

