

## 村田町宅地造成事業経営戦略

団 体 名 : 宮城県 村田町

事 業 名 : 村田町石生宅地造成事業

策 定 日 : 令和 3 年 3 月

計 画 期 間 : 令和 2 年度 ~ 令和 8 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30年度
職 員 数	0 人	事 業 の 種 類	住宅用地造成事業
施 工 地 区	村田町大字村田字石生		
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	村田町大字村田字石生	
土地造成状況 (令和1年度までに造成) (令和8年度までに売却) *1	ア 総事業費	59,133,600 円
	イ 総面積	5,365 m <sup>2</sup>
	ウ m <sup>2</sup> 当たり造成予定単価 (ア / イ)	11,022 円/m <sup>2</sup>
	エ 売却予定代金 *2	62,064,000 円
	オ 売却予定面積	3,216 m <sup>2</sup>
	カ m <sup>2</sup> 当たり売却予定単価 (エ / オ)	19,300 円/m <sup>2</sup>
	キ 事業費回収率 (エ × 100 / ア)	105.0 %
元利金債発行状況 (令和11年度までに償還)	発 行 額 累 計	59,000,000 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 <sup>2</sup>
	ウ m <sup>2</sup> 当たり売却単価 (ア / イ)	— 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) 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. 経営の基本方針

本事業は、住民の町外転出の抑制及び町外からの移住定住希望者の転入を促し、人口減少の抑制を図る観点と併せ、築45年以上経過の老朽化した町営住宅の除却後の跡地利用に係る双方の課題解決を図ることを目的とした宅地造成事業となっている。

当該造成地周辺は、現在、県道岩沼蔵王線、都市計画道路小池石生線が開通予定となっているほか、東北自動車道菅生パーキングエリアにスマートインターが今後整備されるなど、通勤・通学圏の拡大により、造成地周辺沿道の付加価値向上に伴う住宅需要も見込めるため、分譲地購入者には、現在の定住促進補助金に加え、新たな住宅取得補助制度を導入し、販売の促進を図る。

宅地造成に要した経費は、分譲地の販売代金をもって充てることから、ハウスメーカー等の民間事業者も活用した販売計画等を検討し、早期売却に向けた販売計画を進める。

### 3. 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

\* 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) 土地造成・処分計画等について

\* 土地処分が完了していない地区について、処分が完了するまでの造成実績・計画及び処分実績・計画を記載すること。

\* 複数の施工地区を有する事業にあつては、施工地区ごとに記載すること。

施 工 地 区 名 村田町大字村田字石生						
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	小計
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> )		857	444	632	618	2,551
売却単価(千円/m <sup>2</sup> )		19	19	19	19	19
土地売却収入(千円)		16,549	8,562	12,201	11,935	49,247
当該年度末(予定)未売却面積(m <sup>2</sup> )	3,216	2,359	1,915	1,283	665	

項 目	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11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> )	407	258				3,216
売却単価(千円/m <sup>2</sup> )	19	19				19
土地売却収入(千円)	7,855	4,962				62,064
当該年度末(予定)未売却面積(m <sup>2</sup> )	258	0	0	0	0	

#### 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	造成完了後、新たな投資、地方債の発行(新規造成)は実施しないこととする。
-----	--------------------------------------

平成30年度に分譲地の造成工事を実施し、令和元年度に事業を一部繰越、造成工事を完了。  
令和3年度からと予定している。  
造成費用に充てる資金として民間資金による地方債を59,000千円借入(10年償還うち2年措置期間)している。令和8年度までに全額償還完了となるよう、収支計画に基づいた販売計画を展開する。

##### ② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	平成30年度及び繰越(令和元年度)による造成完了以降、新たな投資、地方債の発行(新規造成)は実施しないこととする。 計画期間のうち令和8年度までに、販売13区画(販売総額62,064千円)を完売する。
-----	---

土地等売却収入の売却単価設定については、造成事業経費に売却に係る事務経費を併せた総額事業費(61,741,078円)を造成面積(5,365㎡)で除し、単価19,300円/㎡と算出した。

地方債については、起債対象事業費59,134千円に対し、59,000千円の地域開発事業債を借入(10年償還うち2年措置期間)。以降の新たな投資、地方債の発行は予定していない。

土地売却の促進については、造成の区画割を様々な世帯構成、購入者のニーズに対応可能な区画割としているが、早期販売の観点から、比較的大きな区画については、半分の分割分譲も可能とする区画割とし、測量設計の過程においても、この点を備え、早期販売に資するものとしている。また、販売広告についても町広報誌やホームページに限らず、民間の有料広告についても検討をしている。加えて、現在の定住促進補助金に加え、新たな住宅取得補助制度を導入し、早期販売の促進を図る。

##### ③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

本事業に係る職員給与費や広告宣伝費用等は、一般会計の負担としている。

(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	
売却単価の設定	
企業債	
繰入金	
資産の有効活用等による収入増加の取組	
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	
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	
----------------------	--

- 【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	本経営戦略においては、令和8年度中に宅地販売を完了、造成費に充てた起債の償還についても令和8年度中に償還完了とする予定となっているが、令和8年度に中間の事後検証を行い、それまでの売却実績に応じ、以降の経営戦略及び投資・財政計画の見直しを実施する。
-------------------------	---



## 投資・財政計画 (収支計画)

(単位:千円, %)

区 分	年 度	前々年度 (決算)	R1	R2											
			前年度 (決算見込)	本年度	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	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度	
収 支 再 差 引	(E)+(I) (J)	679	△ 344	285	9,259	861	4,499	4,234	153	△ 19,626					
積 立 金	(K)														
前年度からの繰越金	(L)		679	335	620	9,879	10,740	15,239	19,473	19,626					
前年度繰上充用金	(M)														
形 式 収 支	(J)-(K)+(L)-(M) (N)	679	335	620	9,879	10,740	15,239	19,473	19,626						
翌年度へ繰り越すべき財源	(O)	98													
実 質 収 支	黒 字 (P)	581	335	620	9,879	10,740	15,239	19,473	19,626						
	赤 字 (Q)														
赤 字 比 率	$\left( \frac{(Q)}{(B)-(C)} \times 100 \right)$		#VALUE!	#VALUE!	#VALUE!	#VALUE!	#VALUE!	#VALUE!	#VALUE!	#VALUE!					
収益的収支比率	$\left( \frac{(A)}{(D)+(H)} \times 100 \right)$			167.38%	227.01%	111.18%	158.41%	154.98%	101.99%	20.18%	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	
地方財政法施行令第16条第1項により算定した資金不足額	(R)														
営業収益－受託工事収益	(B)-(C) (S)				16,549	8,562	12,201	11,935	7,855	4,962					
地方財政法による資金不足の比率	$((R)/(S) \times 100)$		#DIV/0!	#DIV/0!							#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	
健全化法施行令第16条により算定した資金不足額	(T)														
健全化法施行規則第6条に規定する解消可能資金不足額	(U)														
健全化法施行令第3条第1項第4号二に規定する土地収入見込額	(V)														
健全化法施行規則第9条第5号Bにより算定した未売出土地収入見込額	(W)														
健全化法施行令第17条により算定した事業の規模	(X)														
健全化法第22条により算定した資金不足比率	$((T)/(X) \times 100)$		#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	
他会計借入金残高	(Y)														
地 方 債 残 高	(Z)	29,100	59,000	59,000	53,627	46,399	39,119	31,787	24,402						

○他会計繰入金

(単位:千円)

区 分	年 度	前々年度 (決算)	R1	R2											
			前年度 (決算見込)	本年度	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	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度	
収 益 的 収 支 分		716		708											
うち基準内繰入金															
うち基準外繰入金		716		708											
資 本 的 収 支 分															
うち基準内繰入金															
うち基準外繰入金															
合 計		716		708											

1,424 一会繰入金