

洲本市土地取得造成事業経営戦略

団 体 名 : 洲本市

事 業 名 : 土地取得造成事業

策 定 日 : 令和 3 年 3 月

計 画 期 間 : 令和 3 年度 ~ 令和 12 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	一部適用	事業開始年月日	平成30年度
職 員 数	2 人	事業の種類	住宅用地造成事業
施 工 地 区	鮎原宇谷		
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	鮎原宇谷	
土 地 造 成 状 況 (令和12年度までに売却)	ア 総 事 業 費	2,560,000,000 円
	イ 総 面 積	160,000 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	16,000 円/m ²
	エ 売 却 予 定 代 金 *2	3,369,408,000 円
	オ 売 却 予 定 面 積	80,224 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	42,000 円/m ²
	キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100 / ア)	131 %
元 利 金 債 発 行 状 況	発 行 額 累 計	0 円
造 成 地 処 分 状 況 (平成27年度～令和元年度)	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)	0 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	131%	H30	131%	R1	131%
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	46,032千円	H30	46,032千円	R1	46,032千円
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	—%	H30	—%	R1	—%
【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】 事業費回収率が100%を超えており、今後の造成予定もないことから、未売却土地の販売を主として推進する。過去3年間で販売実績がないが、令和元年度より販売促進策として当該土地を購入した若者世帯に補助金の交付を行っており、問い合わせも多いことから令和12年度までには土地を売却完了できる予定である。						

(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

活用していない

(1) 事業形態

法適(全部適用・一部適用) 非適の区分	法一部適用	事業開始年月日	平成30年度
職員数	2人	事業の種類	住宅用地造成事業
施工地区	神陽		
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	神陽	
土地造成状況 (令和12年度までに売却)	ア 総事業費	6,547,555,000 円
	イ 総面積	230,000 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	28,468 円/m ²
	エ 売却予定代金 *2	3,916,480,000 円
	オ 売却予定面積	97,912 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	40,000 円/m ²
	キ 事業費回収率 (エ × 100 / ア)	60 %
元利金債発行状況	発行額累計	0 円
造成地処分状況 (平成27年度～令和元年度)	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)	0 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	60%	H30	60%	R1	60%
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	8,280千円	H30	8,280千円	R1	8,280千円
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 —%	H30 —%	R1 —%
【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】 今後の造成予定もないことから、未売却土地の販売を主として推進する。過去3年間で販売実績がないが、令和元年度より販売促進策として当該土地を購入した若者世帯に補助金の交付を行っており、問い合わせも多いことから令和12年度までには土地を売却完了できる予定である。			

(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

活用していない

(1) 事業形態

法適(全部適用・一部適用) 非適の区分	法一部適用	事業開始年月日	平成30年度
職員数	2人	事業の種類	住宅用地造成事業
施工地区	広石		
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	広石	
土地造成状況 (令和12年度までに売却)	ア 総事業費	3,069,333,000 円
	イ 総面積	130,000 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	23,610 円/m ²
	エ 売却予定代金 *2	1,588,140,000 円
	オ 売却予定面積	52,938 m ²

	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	30,000 円/m ²
	キ 事業費回収率 (エ × 100 / ア)	52 %
元利金債発行状況	発行額累計	0 円
造成地処分状況 (平成27年度～令和元年度)	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)	0 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	55%	H30	53%	R1	52%
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	284,880千円	H30	284,880千円	R1	284,880千円
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	—%	H30	—%	R1	—%

【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】

分譲地について、過去3年間で販売実績がないが、令和元年度より販売促進策として当該土地を購入した若者世帯に補助金の交付を行っており、問い合わせも多いことから令和12年度までには土地を売却完了できる予定である。企業用地については、平成29年度より造成を行っている広石北企業用地が令和2年度中に造成、売却ともに完了する見込みである。

(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

活用していない

(1) 事業形態

法適(全部適用・一部適用) 非適の区分	法一部適用	事業開始年月日	平成30年度
職員数	2人	事業の種類	住宅用地造成事業
施工地区	鮎原中邑		
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	鮎原中邑		
土地造成状況 (令和12年度までに売却)	ア 総事業費	1,300,000,000 円	
	イ 総面積	130,000 m ²	
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	10,000 円/m ²	
	エ 売却予定代金 *2	1,412,430,000 円	
	オ 売却予定面積	47,081 m ²	
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	30,000 円/m ²	
	キ 事業費回収率 (エ × 100 / ア)	109 %	
元利金債発行状況	発行額累計	0 円	
造成地処分状況 (平成27年度～令和元年度)	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)	0 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。

売却土地については、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。

未売却土地については、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	55%	H30	53%	R1	109%
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	0千円	H30	0千円	R1	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	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	—%	H30	—%	R1	—%
【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3年度中に企業用地の残地を売却予定である。						

(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

活用していない

(1) 事業形態

法適(全部適用・一部適用) 非適の区分	法一部適用	事業開始年月日	平成30年度
職員数	2人	事業の種類	住宅用地造成事業
施工地区	上堺		
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	上 堺	
土 地 造 成 状 況 (令和12年度までに売却)	ア 総 事 業 費	2,400,000,000 円
	イ 総 面 積	120,000 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	20,000 円/m ²
	エ 売 却 予 定 代 金 *2	2,173,885,000 円
	オ 売 却 予 定 面 積	62,111 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	35,000 円/m ²
	キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100 / ア)	91 %
元 利 金 債 発 行 状 況	発 行 額 累 計	0 円
造 成 地 処 分 状 況 (平成27年度～令和元年度)	ア 売 却 代 金	6,797,000 円
	イ 売 却 面 積	233.24 m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)	29,142 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	91%	H30	91%	R1	91%
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	31,605千円	H30	31,605千円	R1	31,605千円
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 —%	H30 —%	R1 —%
【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】 今後の造成予定もないことから、未売却土地の販売を主として推進する。令和元年度より販売促進策として当該土地を購入した若者世帯に補助金の交付を行っており、問い合わせも多いことから令和12年度までには土地を売却完了できる予定である。			

(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

活用していない

(1) 事業形態

法適(全部適用・一部適用) 非適の区分	法一部適用	事業開始年月日	平成30年度
職員数	2人	事業の種類	住宅用地造成事業
施工地区	都志大日		
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	都志大日	
土地造成状況 (令和12年度までに売却)	ア 総事業費	2,400,000,000 円
	イ 総面積	120,000 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	20,000 円/m ²
	エ 売却予定代金 *2	2,109,300,000 円
	オ 売却予定面積	70,310 m ²

	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	30,000 円/m ²
	キ 事業費回収率 (エ × 100 / オ)	88 %
元利金債発行状況	発行額累計	0 円
造成地処分状況 (平成27年度～令和元年度)	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)	0 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	88%	H30	88%	R1	88%
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	29,070千円	H30	29,070千円	R1	29,070千円
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	—%	H30	—%	R1	—%

【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】

現在用地交渉中であり、令和12年度までに完成、売却予定である。

(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

活用していない

(1) 事業形態

法適(全部適用・一部適用) 非適の区分	法一部適用	事業開始年月日	平成30年度
職員数	2人	事業の種類	住宅用地造成事業
施工地区	鳥飼		
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	鳥飼		
土地造成状況 (令和12年度までに売却)	ア 総事業費	970,000,000 円	
	イ 総面積	50,000 m ²	
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	19,400 円/m ²	
	エ 売却予定代金 *2	526,320,000 円	
	オ 売却予定面積	17,544 m ²	
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	30,000 円/m ²	
	キ 事業費回収率 (エ × 100 / ア)	54 %	
元利金債発行状況	発行額累計	0 円	
造成地処分状況 (平成27年度～令和元年度)	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)	0 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	54%	H30	54%	R1	54%
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	244,770千円	H30	244,770千円	R1	244,770千円
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	—%	H30	—%	R1	—%
【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】 今後の造成予定もないことから、未売却土地の販売を主として推進する。令和元年度より販売促進策として当該土地を購入した若者世帯に補助金の交付を行っており、問い合わせも多いことから令和12年度までには土地を売却完了できる予定である。						

(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

平成23年度から令和3年度まで賃貸借契約中の企業用地がある。契約の更新も見据えて調整する。

2. 将来の事業環境

(1) 周辺の社会経済情勢の状況

令和3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「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、持ち直しつつある」であり、依然コロナウイルスの厳しい影響下にあるものの、過去3期の経済情勢と合わせて経済が持ち直しつつある状態であると言える。また、住宅建設は「前年並み」となっており、戸建て住宅の受注が回復傾向にある。しかし、企業収益は2期連続で「減益見込み」であり、依然として経済情勢は先行きが不透明な状況であると言える。

(2) 土地造成・処分の見通し

分譲地、企業用地ともに問い合わせもあり、経済情勢からも企業の設備投資が活発になる傾向があることから、計画どおりに保留地が売却できる可能性が高い。
--

施 工 地 区 名		鮎原宇谷				
項 目	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	合計
造成実績・計画						
造成面積(m ²)						
処分実績・計画						
売却面積(m ²)		227.29		233.19		460.48
売却単価(千円/m ²)		30		28		
土地売却収入(千円)		6,819		6,529		13,348
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)	1,096.00	868.71	868.71	635.52	635.52	

施 工 地 区 名		神陽				
項 目	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	合計
造成実績・計画						
造成面積(m ²)						
処分実績・計画						
売却面積(m ²)			207.00			207.00
売却単価(千円/m ²)			40			
土地売却収入(千円)			8,280			8,280
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)	207.00	207.00	0	0	0	

施 工 地 区 名		広石				
項 目	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	合計
造成実績・計画						
造成面積(m ²)						
処分実績・計画						
売却面積(m ²)	653.73	692.66	722.76	624.81	638.31	3,332.27
売却単価(千円/m ²)	21	23	21	22	21	
土地売却収入(千円)	13,728	15,931	15,178	13,746	13,405	71,988
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)	8,508.27	7,815.61	7,092.85	6,468.04	5,829.73	

施 工 地 区 名		鮎原中邑				
項 目	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	合計
造成実績・計画						
造成面積(m ²)						
処分実績・計画						
売却面積(m ²)						
売却単価(千円/m ²)						
土地売却収入(千円)						
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)						

施 工 地 区 名		上 堺				
項 目	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	合 計
造成実績・計画						
造成面積(m ²)						
処分実績・計画						
売却面積(m ²)		302.53		298.90		601.43
売却単価(千円/m ²)		23		23		
土地売却収入(千円)		6,958		6,875		13,833
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)	903.0	600.5	600.5	301.6	301.6	

施 工 地 区 名		都 志 大 日				
項 目	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	合 計
造成実績・計画						
造成面積(m ²)						
処分実績・計画						
売却面積(m ²)						
売却単価(千円/m ²)						
土地売却収入(千円)						
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)						

施 工 地 区 名		鳥飼				
項 目	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	合計
造成実績・計画						
造成面積(㎡)						
処分実績・計画						
売却面積(㎡)	483.32	268.76	300.88	301.12	282.43	1,636.51
売却単価(千円/㎡)	16	20	20	20	20	
土地売却収入(千円)	7,733	5,375	6,018	6,022	5,649	30,797
当該年度末(予定)未売却面積(㎡)	8,159.00	7,890.24	7,589.36	7,288.24	7,005.81	

(3) 組織の見通し

事業を所管する地域生活課職員全4人のうち、造成地区の管理に係る職員は2名であり、全て兼任職員である。公営企業の運営にあたって、最低限1人は複式簿記の知識を有する職員が在籍する必要があるため、人事異動に左右されないようにノウハウの継承、共有を図っていく。

3. 経営の基本方針

定住促進の施策と連携しながら、宅地購入者に対し最大500万円の補助金を交付し、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	下塚地区造成工事 期間: 令和4年度から令和10年度 総事業費: 3,800百万円
-----	--

計画している投資事業については、造成に必要な事業費を、各工程の前年までに企業から都度前受金としていただくこととしており、実質的な費用負担はない。

② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	土地等売却収益、流動資産である基金等独立採算による経営
-----	-----------------------------

基本的には土地などの売却収益や基金取崩金の独立採算による経営を目標とする。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

- ・職員給与費として、一般行政職員2名分を計上している
- ・委託料として、未売却地の草刈り業務等のため計上している
- ・役務費として、分譲地や霊園の販売促進を目的とした広告料等を計上している
- ・その他としては、宅地を購入し、住宅を建築した世帯に対して最大500万円の補助金を交付している

(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	企業からの発注を元に、現在新たな地区での企業用地の造成を計画している。
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	移住希望者への分譲地と補助金の案内等、広告やホームページを通して広く周知し、売却の促進を図る。
売却単価の設定	近隣土地の売却単価の変化等に応じて定期的に売却単価の見直しを行うなど、民間の分譲地の販売単価との乖離が大きくなるように、設定を行う。
企業債	—
繰入金	—
資産の有効活用等による収入増加の取組	売却予定のない土地については、企業へ貸し出すなど収益化を図る。
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	除草範囲の見直し等を行うことにより、費用の削減を図る。
職員給与費	一般会計と負担を分担させる等、費用の削減を図る。
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	現在造成中である企業用地の完成、販売、また分譲地の完売まで公営企業として存続させる必要がある。
----------------------	---

- 【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、新しい企業用地の造成計画に応じて、投資・財政計画との乖離を確認し、適宜経営戦略を改定していく必要がある。
-------------------------	---