

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

改 定 日 : 令和 8 年 3 月

計 画 期 間 : 令和 7 年度 ~ 令和 16 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(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16年度までに売却予定) *1	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)	132 %
元 利 金 債 発 行 状 況	発 行 額 累 計	0 円
造成地処分状況 (令和6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)	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	R4	132%	R5	132%	R6	132%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	R4	0千円	R5	0千円	R6	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	R4	0千円	R5	0千円	R6	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	R4	0千円	R5	0千円	R6	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	R4	46,032千円	R5	26,712千円	R6	26,712千円
企業債償還のための 積立金残高 ※過去3年度分を記載	R4	0千円	R5	0千円	R6	0千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	R4	0千円	R5	0千円	R6	0千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	R4	—%	R5	—%	R6	—%
【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%を超えている。今後の造成等の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いる。それに伴い令和5年度に2区画売却となり、残り1区画となっている。問い合わせもあることから令和16年度までには土地を売却完了出来るよう推進していく。						

(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	法適(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16年度までに売却予定) *1	ア 総事業費	6,616,558,000 円
	イ 総面積	230,000 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	28,768 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)	59 %
元利金債発行状況	発行額累計	0 円
造成地処分状況 (令和6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)	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	R4	59%	R5	59%	R6	59%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	R4	0千円	R5	0千円	R6	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	R4	0千円	R5	0千円	R6	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	R4	0千円	R5	0千円	R6	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	R4	21,080千円	R5	21,080千円	R6	21,080千円
企業債償還のための 積立金残高 ※過去3年度分を記載	R4	0千円	R5	0千円	R6	0千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	R4	0千円	R5	0千円	R6	0千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	R4	—%	R5	—%	R6	—%
<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】 今後の造成等の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いる。それに伴い令和5年度に1区画売却となり、残り2区画となっている。問い合わせもあることから令和16年度までに土地を売却完了出来るよう推進していく。</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。

(1) 事業形態

法適(全部適用・一部適用) 非適の区分	法適(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16年度までに売却予定) *1	ア 総事業費	4,256,400,000 円
	イ 総面積	192,092 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	22,158 円/m ²
	エ 売却予定代金 *2	3,450,900,000 円
	オ 売却予定面積	115,030 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)	81 %
元金債発行状況	発行額累計	0 円
造成地処分状況 (令和6年度) ※直近年度分を記載	ア 売却代金	6,529,000 円
	イ 売却面積	300.89 m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)	21,699 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	R4	84%	R5	81%	R6	81%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	R4	0千円	R5	0千円	R6	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	R4	0千円	R5	0千円	R6	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	R4	0千円	R5	0千円	R6	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	R4	264,780千円	R5	9,900千円	R6	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	R4	0千円	R5	0千円	R6	0千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	R4	0千円	R5	0千円	R6	0千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	R4	—%	R5	—%	R6	—%
<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】 分譲地において、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、令和3年度に2区画、令和4年度に6区画、令和5年度に4区画、令和6年度に1区画販売となり、完売となった。また、令和2年度に企業用地も売却となった。今後造成等の予定はないが、企業用地等の要望があれば造成の計画・推進をしていく。</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。

(1) 事業形態

法適(全部適用・一部適用) 非適の区分	法適(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16年度までに売却予定) *1	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 (令和6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)	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	R4	109%	R5	109%	R6	109%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	R4	0千円	R5	0千円	R6	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	R4	0千円	R5	0千円	R6	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	R4	0千円	R5	0千円	R6	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	R4	0千円	R5	0千円	R6	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	R4	0千円	R5	0千円	R6	0千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	R4	0千円	R5	0千円	R6	0千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	R4	—%	R5	—%	R6	—%
【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年度に企業用地は完売している。今後造成等の予定はないが、企業用地等の要望があれば造成の計画・推進をしていく。						

(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	法適(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	上塚		
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	上塚		
土地造成状況 (令和16年度までに売却予定) *1	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	2,299,780,000 円	
	オ 売却予定面積	65,708 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)	96 %	
元利金債発行状況	発行額累計	0 円	
造成地処分状況 (令和6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)	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	R4	96%	R5	96%	R6	96%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	R4	0千円	R5	0千円	R6	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	R4	0千円	R5	0千円	R6	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	R4	0千円	R5	0千円	R6	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	R4	17,745千円	R5	0千円	R6	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	R4	0千円	R5	0千円	R6	0千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	R4	0千円	R5	0千円	R6	0千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	R4	—%	R5	—%	R6	—%
<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】 分譲地において、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、令和2年度に1区画、令和3年度に1区画、令和4年度に1区画、令和5年度に1区画販売となり、完売となった。また、企業用地においても令和3年度に1区画販売となり、完売となった。今後造成等の予定はないが、企業用地等の要望があれば造成の計画・推進をしていく。</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。

(1) 事業形態

法適(全部適用・一部適用) 非適の区分	法適(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16年度までに売却予定) *1	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 / ア)	88 %	
元利金債発行状況	発行額累計	0 円	
造成地処分状況 (令和6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)	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	R4	88%	R5	88%	R6	88%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	R4	0千円	R5	0千円	R6	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	R4	0千円	R5	0千円	R6	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	R4	0千円	R5	0千円	R6	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	R4	29,070千円	R5	29,070千円	R6	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	R4	0千円	R5	0千円	R6	0千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	R4	0千円	R5	0千円	R6	0千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	R4	—%	R5	—%	R6	—%
【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16年度までに造成計画・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	法適(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16年度までに売却予定) *1	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 (令和6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)	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	R4	54%	R5	54%	R6	54%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	R4	0千円	R5	0千円	R6	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	R4	0千円	R5	0千円	R6	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	R4	0千円	R5	0千円	R6	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	R4	29,070千円	R5	29,070千円	R6	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	R4	0千円	R5	0千円	R6	0千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	R4	0千円	R5	0千円	R6	0千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	R4	—%	R5	—%	R6	—%
<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】 今後の造成等の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いる。それに伴い令和2年度に1区画売却となり、残り8区画となっている。問い合わせもあることから令和16年度までに土地を売却完了出来るよう推進していく。</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

令和4年度から令和13年度まで賃貸借契約中の企業用地があるが、令和7年度中に売却予定となっている。

2. 将来の事業環境

(1) 周辺の社会経済情勢の状況

令和7年12月期における社会経済情勢全体としては緩やかな回復基調にあり、内需(消費・投資)と外需(輸出)が景気を支えている。ただし、物価上昇に対して賃金上昇が追いつかず、景気回復の実感が薄いのが現状で、個人消費は伸び悩んでいる。また、住宅建設は人口減少や少子高齢化を背景に新築住宅市場は縮小傾向及び、住宅価格の高騰も問題となっている。地価や建設コスト及び金利の上昇により、住宅価格と消費者の購買力とのミスマッチが生じており、需要の先細りが懸念されている。

(2) 土地造成・処分の見通し

分譲地、企業用地残区画の場所の条件及び、建設コストの上昇等の経済情勢を踏まえると売却の見通しは不透明であるが、広告宣伝により売却の推進を行っていく。

施 工 地 区 名		鮎原宇谷				
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 ²)						
処分実績・計画						
売却面積(m ²)		636				636
売却単価(千円/m ²)		42				
土地売却収入(千円)		26,712				26,712
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)	636	0	0	0	0	

施 工 地 区 名		神陽					
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 ²)							
処分実績・計画							
売却面積(m ²)		237	290			527	
売却単価(千円/m ²)		30	40				
土地売却収入(千円)		7,110	11,600			18,710	
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)	527	290	0	0	0		

施 工 地 区 名		広石					
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 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		鮎原中邑					
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 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		上塚					
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 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		都志大日				
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 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 ²)						
処分実績・計画						
売却面積(m ²)	5,509	269	301	301	282	6,662
売却単価(千円/m ²)	9	20	20	20	20	
土地売却収入(千円)	49,581	5,380	6,020	6,020	5,640	72,641
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)	2,387	2,118	1,817	1,516	1,234	

(3) 組織の見通し

事業を所管する地域生活課職員全5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

地域価値を高めるための総合的な都市基盤整備の一環として、関係部局や関係機関と連携しながら持続可能なまちづくりに寄与していくことを基本方針としている。これまでの取り組みにより、地域の産業振興や居住環境整備に一定の成果を挙げており、事業目的は着実に果たされつつある。今後も残存区画の円滑な処分に向け、適正な価格設定、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	下堺地区企業用地造成工事 期間:令和7年度から令和15年度予定 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	移住希望者等への分譲地と補助金の案内、広告やホームページ等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	—
賃貸方式による造成地等活用への取組	売却予定のない土地については、企業へ貸出など収益化を図る。
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	今後企業用地の造成・完成・販売予定があること、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)」(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	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。
---------------------	---

