

## 庄原市宅地造成事業経営戦略

団 体 名 : 広島県庄原市

事 業 名 : 宅地造成事業(その他造成:非法適用)

策 定 日 : 令和 6 年 3 月

計 画 期 間 : 令和 6 年度 ~ 令和 10 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	非適用	事業開始年月日	平成14年4月1日
職 員 数	0 人	事 業 の 種 類	住宅用地造成事業
施 工 地 区	五萬の里団地		
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	五萬の里団地	
土地造成状況 (造成済) (令和10年度までに売却) *1	ア 総事業費	45,003,159 円
	イ 総面積	4,597 m <sup>2</sup>
	ウ m <sup>2</sup> 当たり造成予定単価 (ア / イ)	9,789 円/m <sup>2</sup>
	エ 売却予定代金 *2	17,946,769 円
	オ 売却予定面積	3,240.40 m <sup>2</sup>
	カ m <sup>2</sup> 当たり売却予定単価 (エ / オ)	5,538 円/m <sup>2</sup>
	キ 事業費回収率 (エ × 100 / ア)	40 %
元利金債発行状況	発行額累計	0 円
造成地処分状況 (令和5年度) ※直近年度分を記載	ア 売却代金	0 円
	イ 売却面積	0.00 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。

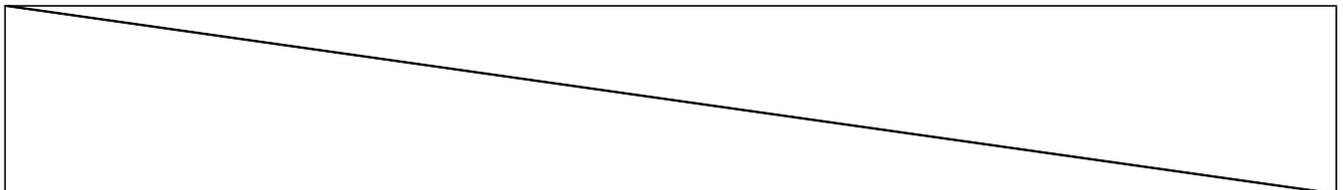
売出土地については、財政健全化法施行規則第4条第2項に規定する評価を行った価額とすること。

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	0 %	R4	0 %
企業債残高 ※過去3年度分を記載	R2	0 千円	R3	0 千円	R4	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	R2	0 千円	R3	0 千円	R4	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	R2	0 千円	R3	0 千円	R4	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	R2	7,315 千円	R3	7,315 千円	R4	7,315 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	0 千円	R3	0 千円	R4	0 千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	R2	139 千円	R3	142 千円	R4	142 千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	R2	0 %	R3	0 %	R4	0 %
【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】 造成に係る地方債の借入の償還は完了している。 必要最低限の費用により環境整備を行い、残り3区画の売却の取組みを行っている状況						

(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



2. 将来の事業環境

(1) 周辺の社会経済情勢の状況

※周辺の社会経済情勢について、予測の方法(考え方)等も含め分かりやすく記載すること。  
令和5年10月における中国財務局の管内経済情勢報告によると、総括では緩やかに回復しつつあると判断されているが、住宅建設に関しては前年を下回っており、厳しい状況となっている。

## (2) 土地造成・処分の見通し

※現在造成している土地処分の見通しと(1)を踏まえ、企業誘致活動の状況等の土地造成、処分の見通しを記載すること。  
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		五萬の里分譲団地(総領町稲草地区)				
項 目	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	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> )	308.41	0	418.38	0	553.07	
売却単価(千円/m <sup>2</sup> )	6,454	0	5,757	0	5,275	
土地売却収入(千円)	1,990	0	2,408	0	2,917	
当該年度末(予定)未売却面積(m <sup>2</sup> )	971.45	0	553.07	0	0	

## (3) 組織の見通し

※定員の管理計画等を踏まえた将来の職員数の見通し等について、図表などを適宜用いながら、分かりやすく記載すること。  
事業を所管する職員は1人で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きたい。

## 3. 経営の基本方針

※将来の事業環境等を踏まえ、事業を継続する上での経営理念、基本方針等について記載すること。

- (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り3区画の販売であるため、必要最低限の費用で事業(除草等維持管理・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・定住施策部署と連携し、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。

#### 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	
-----	--

※計画期間内に実施する主な投資の内容(造成地区名、時期、金額など)について、図表なども適宜用いながら、分かりやすく記載すること。

--

##### ② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	土地の売却による収入及び一般会計からの繰入金を財源とする。
-----	-------------------------------

※財源(料金、企業債、繰入金、国庫補助等)の積算の考え方について記載すること。

・基本として土地売却収入による独立採算を経営目標とする。

--

##### 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

造成地の管理や販売促進活動等に係る事務は、兼任職員が担当しているため一般会計からの負担とし、職員給与費は計上しない。

###### ●営業費用(その他)

営業費用のその他については、販売促進経費及び除草作業等の管理経費を計上する。

--

(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	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	
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	不動産業者等民間事業者や移住・定住施策に携わる部署と連携しながら、市外に向けても営業活動を行うなど、より効果的な販売促進を図る。
売却単価の設定	
企業債	
繰入金	土地売却収入のない年度については、管理費等を一般会計から繰り入れる。
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 必 要 性	民間事業者による開発が難しい地域に住宅用地を造成することにより、地域への新規住民の受け入れや、若者を中心とした定住人口の減少や少子化に歯止めをかけるとともに、地域の活性化を図るものである。
----------------------------	--

【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	今後の販売状況により、必要に応じて経営戦略及び財政計画の見直しを実施する。
---	---------------------------------------