

みやき町地域開発事業経営戦略

団 体 名 : みやき町

事 業 名 : 宅地造成事業

策 定 日 : 平成 30 年 4 月

計 画 期 間 : 平成 30 年度 ~ 平成 39 年度

1. 事業概要

*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) 事業形態等

法適(全部適用・一部適用) 非 適 の 区 分	法非適	事業開始年度	平成9年度
職 員 数		人 事 業 の 種 類	内陸工業用地等造成事業
施 工 地 区	みやき町内		
民 間 活 用 の 状 況	ア 民間委託		なし
	イ 指定管理者制度		なし
	ウ PPP・PFI		なし

(2) 土地造成状況等

施 工 地 区 名	土井外工業団地	
土 地 造 成 状 況 (平成30年度までに造成) (平成30年度までに売却) *1	ア 総 事 業 費	70,000,000円
	イ 総 面 積	4,000㎡
	ウ ㎡ 当 たり 造 成 予 定 単 価 (ア / イ)	17,500円/㎡
	エ 売 却 予 定 代 金 *2	70,000,000円
	オ 売 却 予 定 面 積	4,000㎡
	カ ㎡ 当 たり 売 却 予 定 単 価 (エ / オ)	17,500円/㎡
	キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100 / ア)	100%
元 利 金 債 発 行 状 況 (平成〇年度までに償還)	発 行 額 累 計	円
造 成 地 処 分 状 況 (平成 年 度) ※直近年度分を記載	ア 売 却 代 金	円
	イ 売 却 面 積	㎡
	ウ ㎡ 当 たり 売 却 単 価 (ア / イ)	円/㎡

*1 造成が開始された地区であつ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) 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

なし

2. 経営の基本方針

宅地造成事業については独立採算を原則とする地方公営企業であります。宅地造成事業は、造成事業に係る投資的な費用が先行し、造成完了後に売業を行うため、料金収入が後追いになっており、収益的には不足が生じます。不足分については町民の皆さまの税金で運営する一般会計より繰入金として補われていますが、造成事業に関係がない町民の皆さまにも負担をかけることは不公平であり、早期に売却を行い、一般会計に返還する適正な運営が望まれます。幸い、造成後の土地は完売となっております。適正な運営を行うには、的確な市場調査の実施を行うことはもちろん、事業計画を定期的に見直ししながら、コスト削減や効率的運営に努め、安定的な経営を目指していきます。

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

* 複数の施工地区を有する事業にあっては、施工地区ごとの内訳も作成すること。

(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っては、施工地区ごとに作成すること。

施 工 地 区 名	土井外工業団地					合計
	平成30年度	平成31年度	平成32年度	平成33年度	平成34年度	
項 目						
造成実績・計画						
造成面積(㎡)	4,000					
処分実績・計画						
売却面積(㎡)	4,000					
売却単価(千円/㎡)	17.5					
土地売却収入(千円)	70,000					
当該年度末(予定)未売却面積(㎡)	0					

(3) 投資・財政計画(収支計画)の策定に当たっての説明

* 複数の施工地区を有する事業にあっては、施工地区ごとの考え方がわかるよう記載すること。

① 収支計画のうち投資についての説明

・投資の目標に関する事項 … 平成30年度において造成が完了するため、土地の完売に向けて、努力する。
 ・既存の造成計画の見直しに関する事項 … 上記に挙げたとおり、既存計画はない。
 ・新規造成計画に関する事項 … 市場調査を行い、調査研究を行う。
 ・民間の活力の活用に関する事項(PPP・PFI など) … 取り組む予定はない。

② 収支計画のうち財源についての説明

・財源の目標に関する事項 … 基本的には独立採算による経営を目標とする。
 ・土地処分の見直しに関する事項 … 平成30年度までに完売予定。
 ・売却単価の設定に関する事項 … 平成30年度に造成予定であり見直しはしない。
 ・繰入金に関する事項 … 現段階では算定しない。
 ・賃貸方式による造成地活用に関する事項 … 算定しない。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

・民間の活力の活用に関する事項(指定管理者制度、PPP・PFI など) … 予定がないため、算定しない。
 ・職員給与費に関する事項 … 市場調査を行うため、必要最低限の職員を確保し、適正運営な職員体制を実施していく。
 ・委託費に関する事項 … 造成事業を行う際には必要であるが、現段階では未定のため、算定しない。
 ・その他 … 特になし

(4) 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

(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事業費回収率等の指標に係る目標値を記載すること。

*1 (1)において黒字の場合においても、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。

*2 複数の施工地区を有する事業にあっては、施工地区ごとの考え方・検討状況がわかるよう記載すること。

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に関する事項	見直しの予定はない。完売に向け努力していく。
-------------------	------------------------

新規造成計画に関する事項	宅地造成事業については独立採算を原則であり、市場調査を行い、健全な運営ができるよう計画する。
民間の活力の活用に関する事項 (PPP・PFI など)	活用できる分野があれば、導入についても検討する。
その他	市場調査を行い、未売却地が発生しないように努める。

② 今後の財源についての考え方・検討状況

土地処分の見通しに関する事項	平成30年度までに完売する予定である。
売却単価の設定に関する事項	現在の設定単価で行う。
繰入金に関する事項	予定なし。
賃貸方式による造成地活用に関する事項	未売却地がない。
その他	新たな造成計画の際に、検討する。

③ 投資以外の経費についての考え方・検討状況

民間の活力の活用に関する事項 (指定管理者制度、PPP・PFI など)	活用可能であれば、検討する。
職員給与費に関する事項	町が造成を行うことで、地権者の理解を得られることもある。 市場調査を行うため、必要最低限の職員を確保し、適正運営な職員体制を実施していく。
委託費に関する事項	市場調査の結果、造成事業を行う際には必要であるが、現段階では未定である。
その他	特になし

4. 公営企業として実施する必要性

- *1 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。
- *2 複数の施工地区を有する事業にあっては、施工地区ごとの考え方がわかるよう記載すること。

公営企業として実施する必要性	農村地域工業等導入実施計画等に基づく工業団地の造成により、新たな雇用の場を創出することにより、農業従事者の所得の安定や、若者の定住等による地域づくりを目指すものであるため。
----------------	--

- 【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。

5. 経営戦略の事後検証、更新等に関する事項

経営戦略の事後検証、更新等に関する事項	内陸工業用地取得造成事業における経営戦略は、平成30年度に事業が完了予定であり、30年度中の完売を目指すための健全運営計画として作成しております。 そのため、市場調査の結果、造成工事を実施する場合は、財政当局を含め全体的な協議を実施し、健全な経営計画を目指します。
---------------------	---

投資・財政計画 (収支計画)

(単位:千円, %)

区 分		年 度	前々年度 (決算)	前年度 (決算見込)	本年度	平成31年度	平成32年度	平成33年度	平成34年度	平成35年度	平成36年度	平成37年度	平成38年度	平成39年度	
収益的 収入	収益的 収入	1 総 収 益 (A)			70,000										
		(1) 営 業 収 益 (B)			70,000										
		ア 土 地 等 売 却 収 入			70,000										
		イ 受 託 工 事 収 益 (C)													
		ウ その他													
		(2) 営 業 外 収 益													
		ア 他 会 計 繰 入 金													
		イ その他													
		2 総 費 用 (D)													
		(1) 営 業 費 用													
		ア 職 員 給 与 費													
		ウ ち 退 職 手 当													
		イ その他													
		(2) 営 業 外 費 用													
ア 支 払 利 息															
ウ ち 一 時 借 入 金 利 息															
イ その他															
3 収 支 差 引 (A)-(D) (E)					70,000										
資本的 収入	資本的 収入	1 資 本 的 収 入 (F)													
		(1) 地 方 債 償 還 金													
		建設改良費に係る地方債													
		元 利 金 償 還 金													
		(2) 他 会 計 補 助 金													
		(3) 他 会 計 借 入 金													
		(4) 固 定 資 産 売 却 代 金													
		(5) 国 (都 道 府 県) 補 助 金													
		(6) 工 事 負 担 金													
		(7) そ の 他													
		2 資 本 的 支 出 (G)				70,000									
		(1) 建 設 改 良 費				70,000									
		土 地 買 収 費 ・ 補 償 費				17,000									
		造 成 費				53,000									
		職 員 給 与 費													
		そ の 他													
		(2) 地 方 債 償 還 金 (H)													
		建設改良費に係る地方債償還金													
		元 利 金 償 還 金													
(3) 他 会 計 長 期 借 入 金 返 還 金															
(4) 他 会 計 へ の 繰 出 金															
(5) そ の 他															
3 収 支 差 引 (F)-(G) (I)					△ 70,000										

投資・財政計画
(収支計画)

(単位:千円, %)

区 分	年 度	前々年度 (決算)	前年度 (決算見込)	本年度	平成31年度	平成32年度	平成33年度	平成34年度	平成35年度	平成36年度	平成37年度	平成38年度	平成39年度
収 支 再 差 引	(E)+(I) (J)												
積 立 金	(K)												
前年度からの繰越金	(L)			81,077									
前年度繰上充用金	(M)												
形 式 収 支	(J)-(K)+(L)-(M) (N)			81,077									
翌年度へ繰り越すべき財源	(O)												
実 質 収 支	黒 字 (P)			81,077									
	(N)-(O) 赤 字 (Q)												
赤 字 比 率	$\frac{(Q)}{(B)-(C)} \times 100$												
収益的収支比率	$\frac{(A)}{(D)+(H)} \times 100$	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
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)			70,000									
地方財政法による 資金不足の比率	$((R)/(S) \times 100)$												
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号ニに規定する 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	$((T)/(X) \times 100)$												
他会計借入金残高	(Y)												
地方債残高	(Z)												

○他会計繰入金

(単位:千円)

区 分	年 度	前々年度 (決算)	前年度 (決算見込)	本年度	平成31年度	平成32年度	平成33年度	平成34年度	平成35年度	平成36年度	平成37年度	平成38年度	平成39年度
収益的収支分	うち基準内繰入金												
	うち基準外繰入金												
資本的収支分	うち基準内繰入金												
	うち基準外繰入金												
合 計													