

## 大郷町地域開発事業経営戦略

団 体 名 : 大郷町

事 業 名 : 中村原地区宅地造成事業

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	令和2年11月25日
職 員 数	— 人	事 業 の 種 類	住宅用地造成事業
施 工 地 区	大郷町内		
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	中村原地区	
土地造成状況 (令和3年度までに造成) (令和8年度までに売却) *1	ア 総事業費	83,456,000 円
	イ 総面積	3,213 m <sup>2</sup>
	ウ m <sup>2</sup> 当たり造成予定単価 (ア / イ)	25,975 円/m <sup>2</sup>
	エ 売却予定代金 *2	64,493,947 円
	オ 売却予定面積	3,213 m <sup>2</sup>
	カ m <sup>2</sup> 当たり売却予定単価 (エ / オ)	20,073 円/m <sup>2</sup>
	キ 事業費回収率 (エ × 100 / ア)	77.28 %
元利金債発行状況	発 行 額 累 計	円
造成地処分状況 (令和2年度) ※直近年度分を記載	ア 売却代金	円
	イ 売却面積	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	— %	R3	— %	R4	— %
企業債残高 ※過去3年度分を記載	R2	— 千円	R3	— 千円	R4	— 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	— 千円	R3	— 千円	R4	— 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	— 千円	R3	— 千円	R4	— 千円
売却用土地の 時価評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	H30	13 千円	R1	13 千円	R2	13 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	— 千円	R3	— 千円	R4	— 千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	R2	— 千円	R3	— 千円	R4	— 千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	R2	— %	R3	— %	R4	— %
<p>令和3年度に造成地建設工事を発注し、年度内完成を見込む。造成工事完了後、売却を開始する計画。この造成地建設工事の財源は、一般会計からの繰入金のため、他会計補助金額は83,456千円となっているが、令和3年度からの造成地売却収入は一般会計へ逆に繰り出すこととしている。</p> <p>造成地の売却については、隣接する富谷市、大和町、利府町では基準地価が上昇を続けていることから、地域の住宅需要は高まっていると考える。しかしながら、昨今の新型コロナウイルス感染症の影響により、景気は極めて厳しい状況にあることを踏まえ、令和8年度までの完売見込みとする。</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

--

2. 将来の事業環境

(1) 周辺の社会経済情勢の状況

<p>令和3年1月における東北財務局の管内経済情勢報告「宮城県の経済情勢による総括判断は、「県内経済は、新型コロナウイルス感染症の影響により、厳しい状況にあるものの、緩やかに持ち直しつつある」と緩やかな持ち直し傾向にあるものの、雇用情勢は、新型コロナウイルス感染症の影響により、弱い動きとなっているなど、依然として厳しい状況となっている。</p> <p>また、令和3年2月における内閣府の月例経済報告による基調判断は、「景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況にあるが、持ち直しの動きが続いているものの、一部に弱さがみられる。」としており、先行きについては、「緊急事態宣言の解除後も感染拡大の防止策を講じつつ、社会経済活動のレベルを引き上げていくなかで、各種政策の効果や海外経済の改善もあって、持ち直していくことが期待される。ただし、内外の感染拡大による下振れリスクの高まりに十分注意する必要がある。また、金融資本市場の変動等の影響を注視する必要がある。」としており、周辺の社会経済情勢は、持ち直しの動きが続くことが期待されるが、依然として厳しい状況となっている。</p>
---

(2) 土地造成・処分の見通し

既存の分譲地である恵の丘団地は、売却開始から3年で20区画全区画を完売した。また、隣接する富谷市、大和町、利府町では基準地価が上昇を続けていることから、地域の住宅需要は高まっていると考える。  
 さらには、民間企業が町内で分譲している住宅地では、分譲地の販売も好調であり、購入者の9割が町外からの転入者であることから、町内外からの移住・定住のための住宅需要は高まっている。  
 昨今、新型コロナウイルス感染症の影響により、景気が極めて厳しい状況にあることから、令和8年度までの完売を見込む。

施 工 地 区 名		中村原地区					
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	小計	
造成実績・計画							
造成面積(㎡)	3,213						
処分実績・計画							
売却面積(㎡)	1,170	585	553	277	311	2,896	
売却単価(千円/㎡)	18	21	21	21	21	103	
土地売却収入(千円)	21,249	12,381	11,714	5,857	6,578	57,779	
当該年度末(予定)未売却面積(㎡)	2,043	1,458	905	628	317		
6 項 目	令和8年度					合計	
造成実績・計画							
造成面積(㎡)						3,213	
処分実績・計画							
売却面積(㎡)	317					3,213	
売却単価(千円/㎡)	21					124	
土地売却収入(千円)	6,714					64,493	
当該年度末(予定)未売却面積(㎡)	0						

(3) 組織の見通し

復興定住推進課全3人のうち、宅地造成事業に3人が関わっているが、全員他の業務との兼任である。  
 町としては、人事の新陳代謝のみの採用とし、現行の人数を維持する方針であるため、徐々に職員の若年化が見込まれるが、後任者への基本方針や事業ノウハウの継承が円滑に行われるよう、業務の透明化及び共有化を図っていく。

3. 経営の基本方針

町内における都道府県地価調査の基準地価は、下落が続いているが、隣接する富谷市は平成25年、大和町、利府町は平成24年から基準地価の上昇が続いている。また、民間企業が町内で分譲している住宅地では、分譲地の販売も好調であり、購入者の9割が町外からの転入者であることから、町内外からの移住・定住のための住宅需要は高まっている。  
 新型コロナウイルス感染症の影響により、景気は極めて厳しい状況にあるため、この経営戦略において、計画期間を7年とし令和8年度までの完売を見込む。

#### 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	売却予定地における売却率 : 令和2年度 0% → 令和8年度 100%
-----	--------------------------------------

- 既存の造成計画及び新規造成計画について  
既存の宅地造成事業に係る恵の丘団地造成事業は、平成30年度より売却を開始し、令和2年度までに20区画全区画を完売した。  
新規造成計画については、令和元年東日本台風の被災者が現地再建するための場所として、町内中粕川地区に造成地を整備する。
- 民間の資金・ノウハウ等の活用に関する事項  
大郷町地方創生連携協議会に参加いただいている住宅ハウスメーカー、スモリ工業㈱から、宅地販売に関するアドバイス等をいただきながら、新規造成地と併せ販売を行っていく。

##### ② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	経営は一般会計かけらの繰入金を原資とする。 土地の売却収入は、一般会計へ繰り出すこととする。
-----	---

- 土地売却の促進について  
造成工事完了後、速やかに売却を開始し、令和8年度までに完売する見込みである。  
なお、計画年度ごとの売却面積及び売却収入の内訳は、以下のとおり見込む。
  - ・令和3年度(区画No.①、⑦、⑩、⑪) 1,170㎡ 21,249千円
  - ・令和4年度(区画No.②、③) 585㎡ 12,381千円
  - ・令和5年度(区画No.④、⑤) 553㎡ 11,714千円
  - ・令和6年度(区画No.⑥) 277㎡ 5,857千円
  - ・令和7年度(区画No.⑧) 311㎡ 6,578千円
  - ・令和8年度(区画No.⑨) 317㎡ 6,714千円
- 売却単価の設定について  
売却単価は、近隣の都道府県地価調査の基準地価、及び事業地近隣の実売価格等を考慮しつつ、事業目的を踏まえ、令和元年東日本台風の町内被災者には、60,000円/坪、一般の購入希望者は、70,000円/坪とする。
- 資産の有効活用について  
当面、当初の事業目的以外の用途に活用する予定なし。

##### ③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

- 職員給与費に関する事項について  
一般会計の負担とする。

(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	予定なし。
新規造成計画	令和元年東日本台風の被災者向け宅地整備のため、中粕川地区に宅地造成を計画。
民間活用	予定なし。
その他の取組	予定なし。

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	町内に立地する企業や金融機関、隣接市町にある住宅展示場への周知、町広報紙及び町ホームページに掲載する。また、担当課の窓口には、常時募集案内を掲示し、今後もこれらの周知を徹底していく。
売却単価の設定	令和元年東日本台風の町内被災者には、60,000円/坪、一般の購入希望者は、70,000円/坪とするが、土地売買実績や実勢価格などが大きく変動すれば、改定について調査研究する。
企業債	借入予定なし。
繰入金	一般会計からの繰入金を予定する。
資産の有効活用等による収入増加の取組	予定なし。
その他の取組	予定なし。

③ 投資以外の経費についての考え方・検討状況

委託料	予定なし
職員給与費	一般会計において負担する。
その他の取組	予定なし。

## 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	<p>町内における都道府県地価調査の基準地価は、下落が続いているが、隣接する富谷市、大和町、利府町は基準地価が上昇を続けている。また、町内で民間企業が分譲している住宅地の販売も好調であることから、町内外からの移住・定住のための住宅需要は高まっている。</p> <p>しかしながら、民間分譲地の残り区画も少なく、町内の住環境は不足傾向にあり、町外へ転出する家族世帯等が以前として多いことから、なお一層の移住・定住に向けた取り組みが急務となっている。恒久的な人口減少を抑制し、持続的に発展し魅力あるまちづくりを推進するため、長期的定住施策として宅地造成事業を実施するものであると共に、令和元年東日本台風で甚大な被害を受けた住民の移転地を整備するため、迅速な用地取得及び造成工事が不可欠であることから、公営企業として実施する必要がある。</p>
----------------------	---

【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	<p>この経営戦略は、町内の移住・定住の状況や住宅需要を踏まえ、PDCAサイクルによる進捗管理や評価・検証を行った上で、今後の事業展開及び経営戦略の随時見直しを行っていく。</p> <p>具体的には、毎年の決算確定後、経営戦略や他の計画との整合性等を検証し、後年に大きく影響があると見込まれる場合は、随時経営戦略を改定することとする。</p>
-------------------------	---





## 投資・財政計画 (収支計画)

(単位:千円, %)

年 度	令和2年度 (決算 見込)	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					
区 分												
収 支 再 差 引 (E)+(I) (J)		21,249	12,381	11,714	5,857	6,578	6,714					
積 立 金 (K)												
前年度からの繰越金 (L)												
前年度繰上充用金 (M)												
形 式 収 支 (J)-(K)+(L)-(M) (N)		21,249	12,381	11,714	5,857	6,578	6,714					
翌年度へ繰り越すべき財源 (O)												
実 質 収 支 黒 字 (P)												
(N)-(O) 赤 字 (Q)												
赤 字 比 率 ( $\frac{(Q)}{(B)-(C)} \times 100$ )												
収益的収支比率 ( $\frac{(A)}{(D)+(H)} \times 100$ )												
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)		21,249	12,381	11,714	5,857	6,578	6,714					
地方財政法による 資金不足の比率 ((R)/(S)×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)×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)

年 度	令和2年度 (決算 見込)	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					
区 分												
収 益 的 収 支 分			200	200	200	200	200					
うち基準内繰入金												
うち基準外繰入金			200	200	200	200	200					
資 本 的 収 支 分	9,972	73,484										
うち基準内繰入金												
うち基準外繰入金	9,972	73,484										
合 計	9,972	73,484	200	200	200	200	200					