

佐久穂町宅地造成事業経営戦略

団 体 名 : 長野県佐久穂町

事 業 名 : 宅地造成事業(その他造成)

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	非 適	事 業 開 始 年 月 日	平成5年4月1日
職 員 数	2 人	事 業 の 種 類	住宅用地造成事業
施 工 地 区	雁明団地(佐久穂町大字高野町)、城山団地(佐久穂町大字畑)		
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	雁明団地(佐久穂町大字高野町)、城山団地(佐久穂町大字畑)		
土 地 造 成 状 況 (平成7年度までに造成) (令和12年度までに売却) *1	ア 総 事 業 費	1,708,709,000 円	
	イ 総 面 積	96,407 m ²	
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	17,724 円/m ²	
	エ 売 却 予 定 代 金 *2	1,638,358,300 円	
	オ 売 却 予 定 面 積	50,995 m ²	
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	32,128 円/m ²	
	キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100 / ア)	95.9 %	
元 利 金 債 発 行 状 況 (平成18年度までに償還)	発 行 額 累 計	501,000,000 円	
造 成 地 処 分 状 況 (令和元年度) ※直近年度分を記載	ア 売 却 代 金	1,504,240,300 円	
	イ 売 却 面 積	45,302 m ²	
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)	33,205 円/m ²	

*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	87.2%	H30	88.0%	R元	88.0%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	H29	0千円	H30	0千円	R元	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	R元	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	R元	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	28千円	H30	28千円	R元	28千円
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	R元	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	R元	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	115%	H30	120%	R元	125%
事業費の回収率については、平成29年度で87.2%、令和元年度で88.0%となっている。一般会計借入金については、令和2年度末において116,739千円の借入残高がある。売却予定地計画年度経過率については、造成時に活用した地域開発事業債の償還年限20年を用い城山団地を基準とした。 (事業開始) (分譲開始) 雁明団地 平成7年度 平成9年度 城山団地 平成5年度 平成7年度						

(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

<p>若い世代の定住促進を目的とし、雁明団地の一部の区画を若者定住促進住宅用地として一般会計が買い取り住宅を建築して、将来的な売却を目的とした賃貸住宅として貸出しを行っている。平成10年と平成15年に買い取った合計5区画の土地を8区画に分筆し、8棟の住宅が建築されている。これらの住宅は建築当初から現在まで、入居者の変更があっても空室期間が無い状態を維持している。平成27年に1棟が譲渡され、残り7棟は賃貸住宅として現在も利用されている。本住宅の用地は一般会計が買い取っているため、現在賃貸している住宅及び土地を譲渡した際の代金は一般会計で収入する。賃貸形態では20年以上空室期間なく運用できている実績から、住居そのものの需要はあるものと考えられる。これらの需要に対して雁明団地、城山団地共にどのような方法で供給することができるのかを検討していく必要がある。</p> <p>住宅地造成事業特別会計における賃貸方式による造成地の活用実績はないものの、上記のような需要に対して民間活用という手法の中で、民間単独または民間と共同で賃貸方式の土地活用ができないか検討していく。</p>
--

2. 将来の事業環境

(1) 周辺の社会経済情勢の状況

<p>雁明団地は町の北部、中部横断自動車道の佐久穂IC及び佐久南部広域農道の至近に位置し、城山団地は町のほぼ中央、国道141号からわずかに西に入ったところに位置している。佐久穂町の中央を一級河川千曲川が南北に貫流し、その西側には中部横断自動車道、佐久南部広域農道があり、東側には主要地方道川上佐久線があることから、通勤圏及び商業圏である佐久市をはじめ、他地域への移動にも非常に利便性の高い道路が整備されている。</p> <p>特に中部横断自動車道、佐久南部広域農道については販売当初未開通であったが、両道路が開通したことにより、佐久圏域をはじめとした他地域へのアクセス性は当初に比べて格段に向上している。</p> <p>人口の動向については、全国的に進む人口減少・少子高齢化の流れと同様に、国立社会保障・人口問題研究所による人口推計では、2020年において10,281人の人口が2045年には6,199人に減少し、14歳までの人口の割合は10.3%から8.0%に、65歳以上人口の割合は39.5%から52.0%になると推計されている。</p> <p>これらの結果は町のあらゆる分野の施策にも影響してくるため、子育て中などの若い世代を主なターゲットとした更なる定住促進を図る必要がある。</p>
--

3. 経営の基本方針

<p>合併前の旧佐久町が平成9年から雁明団地を、旧八千穂村が平成7年から城山団地の分譲を開始し現在に至っているが、令和2年度末時点、雁明団地で12区画、城山団地で2区画が販売中となっている。様々な販売方法や土地の活用方法を検討し未販売区画を減らさなければならないが、最も優先して実行すべきことは民間活用であると考えている。不動産業者に販売に関する仲介を取り持ってもらったり、ハウスメーカーへの宅地紹介や一括買い上げの提案など、どのような形で民間の活力を取り込めるかを、常に念頭に置きながら事業を進めていく。</p> <p>また、町では空き家対策にも力を入れており、空き家を探している方に宅地販売を選択肢の一つとして検討してもらえるように、住宅施策を全体的に運営することも検討していく必要がある。更には、団地の立地条件等以外にも、就業・就学面、医療体制や保健福祉制度の充実など、町内外における佐久地域の特性を十分にアピールした販売戦略を検討していく。</p> <p>その他、本経営戦略策定後も進捗管理や実績に対する検証を行い、定期的な見直しを行っていく。</p>
--

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

すでに造成を終え分譲している団地であるため、今後において大規模な投資をしていくことは考えていないが、引き続き広報活動を積極的に行うとともに、民間のノウハウを活用することも検討しながら未販売区画の売却を進めていく。
 民間活用を進めていくうえで、町の費用負担が極力ない形で具現化することが望ましいが、費用対効果を検討する中で投資に見合うだけの成果が見込める場合は、さらなる投資も検討していく。
 また、売却まで遊休資産となっている区画については、売却時に支障とならない範囲での一時的な利用についても同時に検討していく。なお、一時利用等の活用については、既存の区画にこだわることなく、利用希望者の意向に沿って柔軟に対応する必要があると考える。また、現居住者に対しても、宅地販売以外の一時利用等についての積極活用を促せるような意見聴取等を行いたい。

② 収支計画のうち財源についての説明

未販売区画の売却収入と一般会計借入金金を財源として会計運営をする計画となっており、未販売区画の売却が進まない一般会計借入金残高も減らない。「4.投資・財政計画(収支計画)(2)①」にも記載した遊休資産である間の未販売区画の活用で収益を得ることも視野に入れ、一般会計借入金残高を少しでも減らしていく必要がある。
 なお、売却収入は雁明団地が1年に1区画売れるという内容で記載してあるが、今後の販売状況などを見ながら、必要に応じて収支計画の見直しも行っていく。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

未販売区画の販売にあたり、民間活用等の方法を検討していくが、具体的な計画が決まるまではこれまでと同様に広告宣伝や首都圏で発行される新聞への広告掲載などを続けていく。一方で、宅地の紹介謝礼制度もあるため、町内在住者による紹介の積極的運用を促すための広報も行っていく。

(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	未販売区画の値下げは難しいと考えられるため、複数の土地を合わせて小分けの土地に分筆し、購入を検討できるような土地の価格に下げること視野に入れ、必要に応じて見直しをする。
新規造成計画	—
民間活用	安定的な経営を行うためにも民間活用は不可欠であるため、さまざまな分野における可能性を早期に検討していく。
その他の取組	定期的な見回りなどを行い、造成地内の町が負うべき修繕箇所等に対して適切に対応していく。

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	—
売却単価の設定	—
企業債	—
繰入金	—
資産の有効活用等による収入増加の取組	売却するまでの間において、未販売区画の賃貸借など、利活用方法を検討していく。
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る必要性	
----------------	--

- 【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
- 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。
 - 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。
 - 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。
 - 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。
 - 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。
 - 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	10年間の期間における経営戦略を策定したが、計画を進めていく中で進捗状況を確認し、計画に変更が生じたときには、その都度見直しを行い、実状に合った計画のもと健全経営に努める。
---------------------	--