

東吾妻町宅地造成事業経営戦略

団 体 名：東吾妻町

事 業 名：東吾妻町宅地造成事業

策 定 日：令和 3 年 2 月

計 画 期 間：令和 2 年度 ～ 令和 11 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に記載すること。

(1) 事業形態等

法適(全部適用・一部適用)非適の区分	非適用	事業開始年度	平成8年
職 員 数	3人	事業の種類	住宅用地造成事業
施 工 地 区	岩久保住宅団地 舞台団地 田野原団地 新箱島団地(仮)		
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	岩久保住宅団地		
土 地 造 成 状 況 (平成8年度までに造成) (令和26年度までに売却) ※1	ア 総 事 業 費	145,373,000	円
	イ 総 面 積	17,707	m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	8210	円/m ²
	エ 売 却 予 定 代 金 ※2	119,204,000	円
	オ 売 却 予 定 面 積	7,562	m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	15,764	円/m ²
	キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100 / ア)	82.0	%
元 利 金 債 発 行 状 況	発 行 額 累 計	-	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	-	円
	イ 売 却 面 積	-	m ²
	ウ m ² 当たりの売却単価 (ア / イ)	-	円/m ²

施 工 地 区 名	舞台団地	
土 地 造 成 状 況 (平成25年度に分譲地購入) (令和26年度までに売却) ※1	ア 総 事 業 費 (分譲地購入価格)	13,531,000 円
	イ 総 面 積	562 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	24,077 円/m ²
	エ 売 却 予 定 代 金 ※2	13,531,000 円
	オ 売 却 予 定 面 積	562 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	24,077 円/m ²
	キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100 / ア)	100.0 %
元 利 金 債 発 行 状 況	発 行 額 累 計	- 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	- 円
	イ 売 却 面 積	- m ²
	ウ m ² 当たりの売却単価 (ア / イ)	- 円/m ²

施 工 地 区 名	田野原団地	
土 地 造 成 状 況 (平成25年度に分譲地購入) (令和26年度までに売却) ※1	ア 総 事 業 費 (分譲地購入価格)	16,392,000 円
	イ 総 面 積	575 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	28,508 円/m ²
	エ 売 却 予 定 代 金 ※2	16,392,000 円
	オ 売 却 予 定 面 積	575 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	28,508 円/m ²
	キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100 / ア)	100.0 %
元 利 金 債 発 行 状 況	発 行 額 累 計	- 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	- 円
	イ 売 却 面 積	- m ²
	ウ m ² 当たりの売却単価 (ア / イ)	- 円/m ²

施 工 地 区 名	新箱島団地(仮)	
土 地 造 成 状 況 ※1	ア 総 事 業 費	- 円
	イ 総 面 積	- m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	- 円/m ²
	エ 売 却 予 定 代 金 ※2	- 円
	オ 売 却 予 定 面 積	- m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	- 円/m ²
	キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100 / ア)	- %
元 利 金 債 発 行 状 況	発 行 額 累 計	- 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	- 円
	イ 売 却 面 積	- m ²
	ウ m ² 当たりの売却単価 (ア / イ)	- 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。

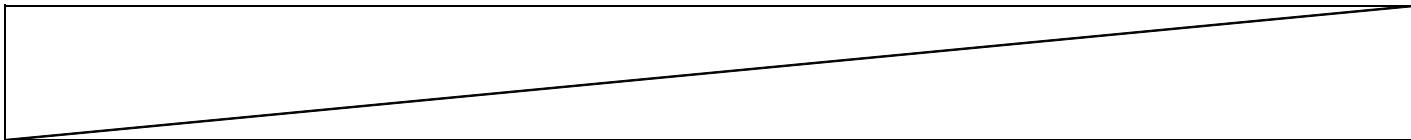
※2 一部売却済の土地については、当該土地の売却価格とすること。

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) 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. 経営の基本方針

住民の町外への転出を抑制、町外からの移住定住者の転入促進また、町内で進んでいる上信自動車道路整備事業で自宅の移転が必要となった者への移転先として宅地の分譲を推進する。

岩久住宅団地、舞台団地は、群馬県より大規模盛り土造成地第二次スクリーニングの必要性の指導を受けたため、第二次スクリーニングを実施する。

箱島100番地1分譲地造成計画について検討を進める。

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
 ※複数の施工区を有する事業にあっては、施工区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区ごとに作成すること。

施 工 地 区 名		岩久保住宅団地					
項 目	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	小計	
造成実績・計画							
造成面積(m ²)							
処分実績・計画							
売却面積(m ²)				378		378	
売却単価(千円/m ²)				13		13	
土地売却収入(千円)				4,914		4,914	
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)	2,486	2,486	2,486	2,108	2,108		
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)	379				380	1,137	
売却単価(千円/m ²)	13				13	13	
土地売却収入(千円)	4,927				4,940	14,781	
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)	1,729	1,729	1,729	1,729	1,349		

施 工 地 区 名		舞台団地					
項 目	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	小計	
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)	562	562	562	562	562		
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)						0	
売却単価(千円/m ²)						19	
土地売却収入(千円)						0	
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)	562	562	562	562	562		

施 工 地 区 名		田野原団地					
項 目	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	小計	
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)	575	575	575	575	575		
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)			311			311	
売却単価(千円/m ²)			28			28	
土地売却収入(千円)			8,832			8,832	
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)	575	575	264	264	264		

施 工 地 区 名	新箱島団地(仮)					
項 目	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	小計
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)						
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)						

(3) 投資・財政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

- ・投資の目標に関する事項・・・残存している分譲区画(11区画)の販売を進める。
- ・既存の造成計画の見直しについての事項・・・既存の計画の変更予定はない。
- ・新規造成計画に関する事項・・・新箱島団地(仮)造成計画について検討を進める。
- ・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・・・
- ・土地処分の見直しに関する事項・・・残存している分譲区画は令和26年度までに販売を完了する。
分譲地の販売代金は買い戻し特約が発生した場合に備え買い戻しの費用に充てるため販売から5年間基金に積立て、5年経過後に基金を取り崩し、一般会計に繰り入れる。
- ・繰入金に関する事項・・・新箱島団地(仮)に関連する事業費を算定する。
岩久保住宅団地、舞台団地の大規模盛土造成地二次スクリーニング事業費の国庫補助金充当し不足分を一般会計から繰り入れる。
残存する分譲区画の維持管理費用分を算定する。
- ・賃借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)・・・算定しない。
- ・職員の給与費に関する事項・・・職員の給与は一般会計の負担とする。
- ・委託費に関する事項・・・新箱島団地(仮)の造成で委託が必要な業務は業者委託を行う。

(4) 投資・財政計画(収支計画)に未反映の取り組みや今後検討予定の取り組みの概要

(1)において、純損益(法的用)又は実質的収支(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り組みの方向性、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かか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)に反映することが出来なかった検討中の取り組みや今後検討予定の取り組みについて、その内容を記載すること。

※2複数の施工地区を有する事業にあたっては、施工地区ごとの考え方・検討状況がわかるように記載する事

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	
新規造成計画に関する事項	新箱島団地(仮)造成費等が未定なため、検討を進める。
民間の活力の活用に関する事項 (PPP・PFIなど)	
その他	

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	残存している分譲区画は令和26年度までに販売を完了する。
売却単価の設定に関する事項	残存している分譲地の価格は現状を維持する。 新箱島団地(仮)については令和3年度以降に検討する。
繰入金に関する事項	残存している分譲区画の維持管理費用及び新箱島団地(仮)の造成費用は一般会計から繰り入れる。
賃借方式による造成地活用に関する事項	予定なし
その他	

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 (PPP・PFIなど)	
職員給与費に関する事項	
委託費に関する事項	新箱島団地(仮)の造成で委託が必要な業務は業者に発注する。
その他	

4. 公営企業として実施する必要など

【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、次の点にご留意いただきたい。

- (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3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填は行わないこと。
- (4) 法人の事業に対して、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住宅造成事業についても、地方公共団体の財政負担リスクを限定する観点から、1の手法の導入についてご検討いただきたい。

事業の意義、提供するサービス自体の必要性	
----------------------	--

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	新箱島団地(仮)の造成計画に未定の部分があり、この経営戦略に反映されていない造成計画が決定次第更新を行う。
---------------------	---