

薩摩川内市地域開発事業経営戦略

団	体	名	:	薩摩川内市
事	業	名	:	天辰第一地区土地区画整理事業
策	定	日	:	令和 3 年 12 月
計	画	期	間	: 平成 9 年度 ~ 令和 4 年度

※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10年2月12日
職 員 数	人	事業の種類	土地区画整理事業
施 工 地 区	天辰第一地区		
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	天辰第一地区		
土 地 造 成 状 況 (令和2年度までに造成) (令和2年度までに売却) *1	ア 総 事 業 費	18,156,000,000	円
	イ 総 面 積	754,416	m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	24,066	円/m ²
	エ 売 却 予 定 代 金 *2	930,226,306	円
	オ 売 却 予 定 面 積	34,400	m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	27,041	円/m ²
	キ 事業費回収率 (エ × 100 / ア)	5.1	%
元 利 金 債 発 行 状 況 (平成 年度までに償還)	発 行 額 累 計		
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	22,141,771	円
	イ 売 却 面 積	1,098	m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)	20,166	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) 現在の経営状況

事業費回収率 ※過去3年度分を記載	H30 3.5%	R1 4.0%	R2 4.2%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	HO 千円	HO 千円	HO 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	HO 千円	HO 千円	HO 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	HO 千円	HO 千円	HO 千円
売却用土地の時価 評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	HO 千円	HO 千円	HO 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	HO 千円	HO 千円	HO 千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	HO 千円	HO 千円	HO 千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	HO %	HO %	HO %
【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】			

(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

令和3年10月期における県内経済情勢報告によると、経済情勢の総括判断は、「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。」であり、前回と同様となっている。

今後の周辺の経済情勢の先行きについては、感染症対策を徹底し、ワクチン接種を促進する中で、各種政策の効果や海外経済の改善もあって、持ち直しの動きが続くことが期待される。

(2) 土地造成・処分の見通し

上記の社会経済情勢の状況から今後の保留地の販売目標達成については不透明な状況ではあるが、令和4年度末までに保留地を売却できるように販売を促進していきたい。

施 工 地 区 名	天辰第一地区					
項 目	令和2年度	令和3年度	令和4年度			合計
造成実績・計画						
造成面積(㎡)						
処分実績・計画						
売却面積(㎡)	1,098	3,755	4,190			9,042
売却単価(千円/㎡)	20.171	22.292	21.436			
土地売却収入(千円)	22,142	83,704	89,813			195,659
当該年度末(予定)未売却面積(㎡)	7,945	4,190	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。

今後の事業進捗に伴う事業完了(事業廃止)を見据えて見直ししていく必要がある。

3. 経営の基本方針

将来の人口減少や高齢化等に伴う居住人口の減少を踏まえて、都市機能と居住環境を一体的に整備する土地区画整理事業を実施して、宅地の利用増進を図りながら安全で安心な新たな市街地形成を図っている。

事業推進においては、造成工事で他の地区からの建設発生土を無償で受け入れて建設改良費の縮減を図っており、造成工事完成後は換地処分等の事務手続きしたあと、事業廃止とする。

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	あと2年間で整備完了(道路築造及び整地)を目標に事業計画を作成する。
-----	------------------------------------

--

② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	・広報紙やホームページに保留地の情報を掲載したり、現地で立て看板を設置して保留地の販売促進を図る。 ・周辺地価の状況を反映した売却単価の改定を行う。
-----	---

--

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

委託料として、未売却土地の草刈業務を必要に応じて実施。

(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	
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	
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	
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
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	今後の売却状況に応じて経営戦略及び財政計画の更新及び見直しを実施する。
---------------------	-------------------------------------

投資・財政計画
(収支計画)

(単位:千円, %)

年 度			前々年度 (決 算)	前年度 (決 算 見 込)	本年度	R4年度								
区 分														
収 益 的 収 入	収益的収入	1 総 収 益 (A)	91,658	22,142	83,704	89,813								
		(1) 営 業 収 益 (B)	91,658	22,142	83,704	89,813								
		ア 土 地 等 売 却 収 入	91,658	22,142	83,704	89,813								
		イ 受 託 工 事 収 益 (C)												
		ウ そ の 他												
		(2) 営 業 外 収 益												
	収益的支出	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												
資本的収入	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)	91,658	22,142	83,704	89,813									
資 本 的 収 入	資本的収入	1 資 本 的 収 入 (F)												
		(1) 地 方 債												
		建設改良費に係る地方債												
		元 利 金 債 等												
		(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												
	資本的支出	(6) 工 事 負 担 金												
		(7) そ の 他												
		2 資 本 的 支 出 (G)	39,536	62,299	103,158	89,813								
		(1) 建 設 改 良 費	39,536	62,299	103,158	89,813								
		土 地 買 収 費 ・ 補 償 費												
		造 成 費	39,536	62,299	103,158	89,813								
		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 債 等 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)	△ 39,536	△ 62,299	△ 103,158	△ 89,813										

(単位:千円)

[illegible]