

苓北町宅地造成事業経営戦略

団 体 名 : 熊本県苓北町

事 業 名 : ざいのおニュービレッジ分譲地宅地造成事業

策 定 日 : 令和 3 年 3 月

計 画 期 間 : 令和 3 年度 ~ 令和 7 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21年4月13日
職 員 数	1 人	事 業 の 種 類	住宅用地造成事業
施 工 地 区	苓北町上津深江地区財ノ尾		
民 間 活 用 の 状 況	ア 民間委託	宅地販売行為の一部を委託	
	イ 指定管理者制度	-	
	ウ PPP・PFI	-	

(2) 土地造成状況等

施 工 地 区 名	苓北町上津深江字財ノ尾	
土地造成状況 (令和7年度までに売却)	ア 総事業費	213,239,000 円
	イ 総面積	9,579 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	22,262 円/m ²
	エ 売却予定代金 *2	92,347,783 円
	オ 売却予定面積	6,887 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	13,409 円/m ²
	キ 事業費回収率 (エ × 100 / ア)	43.3 %
元利金債発行状況	発行額累計	- 円
造成地処分状況 (平成29年度～平成31年度) ※直近年度分を記載	ア 売却代金	9,017,312 円
	イ 売却面積	658.6 m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)	13,691 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

宅地販売のみのため土地の賃貸については予定なし。

2. 将来の事業環境

(1) 周辺の社会経済情勢の状況

令和2年10月期における財務省九州財務局発表によると、熊本県内経済情勢報告における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」となっており、前回(令和2年7月期)に比べると持ち直しの向きとみられる。個人消費は、百貨店・スーパー販売が持ち直しつつあり、ホームセンター販売や家電大型専門店販売は前年を上回っているなど、持ち直しつつある。生産活動は、感染症の影響がみられるものの、緩やかに持ち直しつつある。雇用情勢は、有効求人倍率が低下しているなど、感染症の影響により、弱い動きとなっている。

(2) 土地造成・処分の見通し

令和2年12月31日現在の残りの分譲地状況は5件である。令和3年度以降は毎年1区画ずつ売却することを目標にしていき、計画では10年間以内に売却することとする。

(3) 組織の見通し

土木管理課職員8人のうち、造成地区の管理に関わる職員は1人であり兼任職員である。担当職員が異動した場合でもノウハウの継承が行えるように業務の見える化や共有化を図っていき計画内での販売を目標とする。

3. 経営の基本方針

住民の町外への転出を抑制し、町外から団塊世代等の移住、定住希望者の転入を促し、人口減少の抑制を図るため現在販売している宅地分譲に力を入れる。また熊本天草幹線道路の更なる整備もあることから住宅需要も見込め、更に分譲地購入者には住宅建設補助金などの優遇措置もある。分譲地の早期売却に向け、近隣の大規模事業所などに分譲地の周知をするなど販売計画を検討する。

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	今後更なる事業規模拡大は予定されておらず大きな投資は発生しない。残り区画の5区画の販売に向けた努力を続ける。
-----	--

計画期間内の主な投資内容は、周知用チラシ印刷代として50千円を毎年計画している。

② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	基本的には、販売戦略を充実させ一般会計からの繰出金が出ないように努力をする。残り5区画の完売へ向け土木管理課の職員で情報を共有する。
-----	--

販売戦略を充実させ、売却収入を上げ安定的な財源を確保する。

(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	現在予定無し
新規造成計画	現在予定無し
民間活用	現在予定無し
その他の取組	現在予定無し

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	販売戦略のさらなる充実のため土木管理課職員全員で情報を共有する。町民への周知は基より、各「ふるさと会」などでチラシを配布し、町出身者への周知も行う。
売却単価の設定	近隣の地価を基準に算出。
企業債	特になし。
繰入金	一般会計からの繰入をできるだけ少なくするように販売努力をする。
資産の有効活用等による収入増加の取組	町内外の事業所を回り、分譲地のPR活動を行う。
その他の取組	町ホームページで対外的なPRを行う。

③ 投資以外の経費についての考え方・検討状況

委託料	販売促進を図るための周知活動用として委託料。
職員給与費	該当なし。
その他の取組	該当なし。

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	土地開発の段階から町が販売計画の一部を担っており、販売計画どおりに進めるには公営企業として実施する必要がある。
----------------------	---

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	本経営戦略は、PDCAサイクルによる進捗状況等の評価・検証を行った上で、個人のニーズや社会環境の変化等を踏まえ、適宜修正を行っていく。具体的には、毎年の決算が公表された後、経営戦略の収支計画との乖離や他計画との内容の整合を検証し、後年に影響がでる場合は、収支計画を修正する。また、毎年度ホームページにより公開する。
-------------------------	---

