

宮津市宅地分譲事業経営戦略

団 体 名 : 京都府宮津市

事 業 名 : つつじが丘団宅地分譲事業

策 定 日 : 令和 3 年 3 月

計 画 期 間 : 令和 3 年度 ~ 令和 12 年度

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17年3月17日
職 員 数	0 (兼務3) 人	事 業 の 種 類	住宅用地造成事業
施 工 地 区	つつじが丘団地 (宮津市字獅子崎地内)		
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	つつじが丘団地(宮津市字獅子崎地内)	
土 地 造 成 状 況 (平成17年度までに造成) (令和12年度までに売却) *1	ア 総 事 業 費	740,855,000 円
	イ 総 面 積	15,692 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	47,212 円/m ²
	エ 売 却 予 定 代 金 *2	477,419,000 円
	オ 売 却 予 定 面 積	15,692.12 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	30,424 円/m ²
	キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100 / ア)	64.44 %
元 利 金 債 発 行 状 況 (平成 年度までに償還)	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	20,400,000 円
	イ 売 却 面 積	876 m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)	23,288 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	H29	—	%	H30	—	%	R1	2.754%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	H29	36,750	千円	H30	—	千円	R1	— 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	—	千円	H30	—	千円	R1	— 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	—	千円	H30	—	千円	R1	— 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	613,748	千円	H30	613,748	千円	R1	477,419 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	—	千円	H30	—	千円	R1	— 千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	H29	—	千円	H30	—	千円	R1	— 千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	H29	—	%	H30	—	%	R1	— %

企業債の償還は平成30年度の償還により完了しているものの、売却が進んでいない造成地が45%(33区画)ある厳しい状況である。
 今後の未売却土地の販売見込みであるが、販売促進のための団地の魅力を伝える空撮動画の作成や、団地の魅力付けの取組を住民らと始める途上であるほか、新型コロナウイルス感染症の影響による都市部から地方移住への高まりなどを受け、販売につながる取組を継続していくもの。

(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月期の管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なか、一部に弱さが見られるものの、持ち直しつつある。」であり、前期(令和2年10月期)から横ばいの状況となっている。 住宅建設は、分譲マンションや戸建て住宅の受注に回復傾向が見られ、新築住宅着工数では貸家などは減少しているものの、分譲マンションが増加していることから、前期「前年を下回っている」から「前年並み」の判断に持ち直している状況である。 先行きについては、新型コロナウイルス感染症の影響が続くなかで、感染拡大の防止策を講じつつ、持ち直しの動きが続くことが期待される。ただし、国内外の感染症の動向や金融資本市場の変動等の影響を注視する必要がある。</p>

(2) 土地造成・処分の見通し

本市移住者アンケートでは、海の魅力により移住を決めたとの回答が多く見られていることから、海の強みを前面に出すとともに、国の都市部からの人の流れを生み出す施策もあることから、土地を求める市外在住者のニーズは高いと推察しています。令和3年度から10年間の計画の期間とする宮津市総合計画において、移住施策を充実させ、関係人口の取組により都市部からの人の流れ作りを推進する中で、当該土地の立地・価格帯から販売できる可能性は高いと考えています。

施 工 地 区 名	つつじが丘団地(宮津市字獅子崎地内)					
項 目	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和5年度	令和7年度	合計
造成実績・計画	—	—	—	—	—	—
造成面積(㎡)	—	—	—	—	—	—
処分実績・計画						
売却面積(㎡)	428.22	428.22	428.22	428.22	428.22	428.22
売却単価(千円/㎡)	21.55	21.55	21.55	21.55	21.55	21.55
土地売却収入(千円)	9,228.00	9,228.00	9,228.00	9,228.00	9,228.00	9,228.00
当該年度末(予定)未売却面積(㎡)	6,637.44	6,209.22	5,781.00	5,352.78	4,924.56	4,496.34

(3) 組織の見通し

つつじが丘団地分譲に関わる職員は3名であり、全て兼任職員です。継続的な販売力の向上に向け、販売ノウハウの継承を行うことができるよう、マニュアル化やデータ共有を進めていきます。

3. 経営の基本方針

令和3年度から10年間の計画の期間とする宮津市総合計画において、移住施策を充実させ、関係人口の取組により都市部からの人の流れ作りを推進する中で、同計画と並行し早期売却の完了を目指します。

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	宅地の造成はすでに完了しているため、投資を行う予定はない。
-----	-------------------------------

—	
---	--

② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	土地販売収入による独立採算を目標とする。
-----	----------------------

残区画数33区画(1区画当たり平均4,614千円) 年間2区画の売却を見込む。
--

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

パンフレット作成等の販売促進費を計上している。

(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	—
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	・住民と一緒にした団地の魅力の向上取組 ・ハウスメーカー等、積極的な情報発信 ・出身者への分譲情報の提供によるUターン情報の促進
売却単価の設定	不動産鑑定結果や公示地価等をもとに、適正な単価設定を行います。
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	市の施策として、安価で良好な宅地を提供し、移住・定住を進めるため。
----------------------	-----------------------------------

【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	経営戦略では、今後10年において毎年度2区画を販売する計画としていますが、(3)の②「土地売却の促進」に記載のとおり、住民と協働で団地の魅力を高め、計画の前倒しにつなげ、健全経営に努めます。
-------------------------	---

