

泉崎村地域開発事業経営戦略

団 体 名 : 福島県泉崎村

事 業 名 : 泉崎村地域開発事業

策 定 日 : 令和 6 年 3 月

計 画 期 間 : 令和 6 年度 ~ 令和 15 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	法適用	事業開始年月日	平成6年10月6日
職 員 数	1 人	事業の種類	住宅用地造成事業
施 工 地 区	天王台住宅団地(197区画)・都橋住宅団地(12区画)		
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	天王台住宅団地	
土地造成状況 (平成10年度までに造成) (令和26年度までに売却) *1	ア 総 事 業 費	850,000,000 円
	イ 総 面 積	63,457 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	13,395 円/m ²
	エ 売 却 予 定 代 金 *2	1,832,014,200 円
	オ 売 却 予 定 面 積	61,788 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	29,650 円/m ²
	キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100 / ア)	215.5 %
元 利 金 債 発 行 状 況	発 行 額 累 計	- 円
造成地処分状況 (令和4年度) ※直近年度分を記載	ア 売 却 代 金	8,711,170 円
	イ 売 却 面 積	293.8 m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)	29,650 円/m ²

施 工 地 区 名	都橋住宅団地	
土地造成状況 (平成10年度までに造成) (令和10年度までに売却) *1	ア 総事業費	0 円
	イ 総面積	2,037 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	0 円/m ²
	エ 売却予定代金 *2	14,916,060 円
	オ 売却予定面積	519 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	28,740 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4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) 現在の経営状況

事業費回収率 ※過去3年度分を記載	R2	209.1%	R3	209.1%	R4	210.09%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	R2	- 千円	R3	- 千円	R4	- 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	R2	- 千円	R3	- 千円	R4	- 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	R2	- 千円	R3	- 千円	R4	- 千円
売却用土地の時価 評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	R2	243,363千円	R3	243,363千円	R4	238,956千円
企業債償還のための 積立金残高 ※過去3年度分を記載	R2	- 千円	R3	- 千円	R4	- 千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	R2	427,758千円	R3	438,503千円	R4	451,863千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	R2	- %	R3	- %	R4	- %

【上記の収益、資産等の状況を踏まえた現在の経営状況の分析】

住宅用地造成事業については、土地売買収益以外の収入がほぼないため、一般会計から補助金を充当し、維持管理費や営業活動費を賄っている。企業債には依存していない。土地売却代金等は、翌年度の9月議会を経て利益剰余金として一般会計に返還している。都橋住宅団地は、一般会計からの現物出資を受けた分譲地のため、造成費用は0となる。

(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

未売却地の利活用として、賃貸方式の定住促進住宅を現在3区画を運営している。入居期間(賃貸期間)が20年を経過したのち、50万円を支払うことで、土地建物を譲渡することが可能。

2. 将来の事業環境

(1) 周辺の社会経済情勢の状況

※周辺の社会経済情勢について、予測の方法(考え方)等も含め分かりやすく記載すること。

令和5年10月期における福島県内経済情勢報告によると、経済情勢の総括判断は、「持ち直しつつある」であり、令和5年4月期より、3期連続で「持ち直しつつある」となっている。個人消費が持ち直しつつあり、企業収益は増収見込みとなっている。先行きについては、雇用環境が改善する下で、景気が持ち直しに向かうことが期待される。ただし、海外経済の動向、物価上昇等の影響に十分注意する必要がある。

国土交通省によると、2022年の分譲地新設着工数は、2020年に大きく落ち込んだ反動もあるが、全国で前年比4.7%増の25万5,487戸となり、2年連続の増加となった。以上のことから、周辺の経済情勢は回復傾向が続いていると言える。

(2) 土地造成・処分の見通し

※現在造成している土地処分の見通しと(1)を踏まえ、企業誘致活動の状況等の土地造成、処分の見通しを記載すること。

令和6年1月現在、天王台住宅団地については、残り39区画(うち賃貸3区画)。都橋住宅団地については残り2区画、合計41区画となっている。平成29年度から令和3年度までは土地売買実績がなかったが、令和4年度から見学者が徐々に増加し、令和4年度に1区画、令和5年度に2区画売却となった。また、施策のひとつとして、主に首都圏に住む泉崎村に興味のある方に、インターネット村民(e村民)として登録を呼びかけ、令和6年1月現在2,883名が登録している。地価の上昇が見られる都橋住宅団地は令和10年度に完売見込み。天王台住宅団地は、泉崎駅東口通路および駅周辺の整備を行うことが計画されている事に加え、移住支援金のさらなる拡充を図り、イベントでのPRや賃貸物件と併用することで、造成地が売却できる可能性は高い。

施 工 地 区 名	天王台住宅団地					
項 目	令和6年度	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
造成実績・計画						
造成面積(m ²)						
処分実績・計画						
売却面積(m ²)	760.0	760.0	380.0	760.0	380.0	1,140.0
売却単価(千円/m ²)	29	29	29	29	29	29
土地売却収入(千円)	22,039	22,039	11,020	22,039	11,020	33,059
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)	14,059.71	13,299.73	12,919.74	12,159.76	11,779.77	10,639.80
項 目	令和12年度	令和13年度	令和14年度	令和15年度		
造成実績・計画						
造成面積(m ²)						
処分実績・計画						
売却面積(m ²)	1,140.0	1,140.0	1,140.0	1,140.0		
売却単価(千円/m ²)	29	29	29	29		
土地売却収入(千円)	33,059	33,059	33,059	33,059		
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)	9,499.83	8,359.86	7,219.89	6,079.92		

施 工 地 区 名	都橋住宅団地					
項 目	令和6年度	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
造成実績・計画						
造成面積(m ²)						
処分実績・計画						
売却面積(m ²)	0.00	0.00	259.4	0.00	260.0	
売却単価(千円/m ²)	29	29	29	29	29	
土地売却収入(千円)	0	0	7,523	0	7,540	
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)	519.41	519.41	260.00	260.00	0.00	
項 目	令和12年度	令和13年度	令和14年度	令和15年度		
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) 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。

産業経済課全10名のうち、造成事業に係る職員は1名であり、他業務との兼務である。村として採用抑制を行っていた点から、庁舎内の年齢層としては50代がボリュームゾーンである。今後若年層の新規採用に力を入れて徐々に増員する動きがあるが、数年内での改善は難しいと考えられる。よって、引き継ぎ時のノウハウやデータの共有を密に行い、人員不足時は課内の協力体制を整えることで、担当者が変わっても問題のない状態を維持する。

3. 経営の基本方針

※将来の事業環境等を踏まえ、事業を継続する上での経営理念、基本方針等について記載すること。

天王台住宅団地は、泉崎駅、幼稚園へのアクセスも良好であり、本村が力を入れている子育て支援、教育支援に絡めて、若年層の定住促進を図る。数年後には泉崎駅東口通路および駅周辺の整備が進み、天王台住宅団地へのアクセスはさらに向上するのは有利に働くと考えられる。しかしながら、土地価格の下落が続いていることから、売れ残りリスクを避けるために、移住支援金の拡充を図るとともに、泉崎村総合振興計画に記載のある心豊かで元気あふれる村づくりを多角的に見据えることで、分譲地の魅力をPR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	

住宅団地の造成は完了しており、現時点において新たな造成および投資は計画していない。

② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	
	住宅販売数を年間3区画販売できる体制を令和10年までに整えることによって、一般会計からの補助金に依存することなく、独立採算制による運営実現が近づく。年間販売区画数を3区画以上にすることが中期的目標である。

住宅団地造成事業については、独立採算性が原則であるが、現在は販売用地の売却以外に収入がほぼなく、維持管理等は一般会計補助金を充当している。土地売買収益は、9月議会を経て、一般会計に利益剰余金として返還している。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

経費内訳としては、事務局員給与費、分譲地販売を促進するイベント活動費や報償費、未売地や法面の草や支障木伐採等、美観に係る維持管理費、販売事務所に係る光熱費、道路や看板等の修繕費、企業会計システムや分譲地販売専用ホームページの維持費等を算出して予算化し、不足分を一般会計から補助金として充当している。

(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	首都圏にて、単独で地元産そばのPR活動や移住イベントに参加し、販促活動を実施。インターネット村民(e村民)を募集し、分譲地販売のきっかけ作りを継続。(令和6年1月現在、2,883名が登録)
売却単価の設定	(天王台住宅団地)平成12年に㎡単価を一律29,650円に引き下げを行い現在に至る。 (都橋住宅団地)平成12年に㎡単価を一律28,740円に引き下げを行い現在に至る。
企業債	
繰入金	予算額を算定し、査定および審議をしたうえで、一般会計から補助金を充当している。
賃貸方式による造成地等活用の取組	賃貸による定住促進住宅を現在3区画を運営している。入居期間(賃貸期間)が20年を経過したのち、50万円を支払うことで、土地建物を譲渡する。
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	一般会計の補助金から、維持管理費等委託料に係る経費を支出している。
職員給与費	一般会計の補助金から、職員給与費に係る経費を支出している。
その他の取組	一般会計の補助金から、その他の取組に係る経費を支出している。

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	現況を正確に把握し、適宜必要な対策を迅速に講ずるため、また泉崎村総合振興計画に記載されている定住人口増加施策の一環として、公営企業として実施する必要がある。
----------------------	--

【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)」(令和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。

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	賃貸を除く分譲地について、令和26年度以内の完売を目指しており、決算毎にPDCAサイクルを回し、進捗状況や必要性に応じて計画の見直し、更新を行う。外部環境の変化や社会ニーズの変化等を踏まえ、3～5年ごとに適宜修正を行っていく。
-------------------------	---