

新発田市宅地造成事業経営戦略

団 体 名 : 新発田市

事 業 名 : 宅地造成事業

策 定 日 : 令和 4 年 3 月

計 画 期 間 : 令和 4 年度 ~ 令和 6 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	昭和63年12月21日
職 員 数	一 人	事 業 の 種 類	住宅用地造成事業
施 工 地 区	豊町地区 菅谷地区 金塚地区		
民 間 活 用 の 状 況	ア 民間委託	なし	
	イ 指定管理者制度	なし	
	ウ PPP・PFI	なし	

(2) 土地造成状況等

施 工 地 区 名	豊町地区	
土地造成状況 (令和4年度までに売却)	ア 総事業費	322,976,000 円
	イ 総面積	5,725 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	56,415 円/m ²
	エ 売却予定代金	297,700,000 円
	オ 売却予定面積	5,725 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	52,000 円/m ²
	キ 事業費回収率 (エ × 100 / ア)	92 %
元利金債発行状況	発 行 額 累 計	0 円
造成地処分状況 (令和3年度見込み) ※直近年度分を記載	ア 売却代金	0 円
	イ 売却面積	0 m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)	0 円/m ²

施 工 地 区 名	菅谷地区	
土地造成状況 (令和6年度までに売却)	ア 総事業費	128,630,000 円
	イ 総面積	39,205 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	3,281 円/m ²
	エ 売却予定代金	128,630,000 円
	オ 売却予定面積	38,346 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	3,354 円/m ²
	キ 事業費回収率 (エ × 100 / ア)	100 %

元利金債発行状況	発行額累計	0 円
造成地処分状況 (令和3年度見込み) ※直近年度分を記載	ア 売却代金	0 円
	イ 売却面積	0 m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)	0 円/m ²

施工地区名	金塚地区	
土地造成状況 (令和5年度までに売却)	ア 総事業費	141,902,717 円
	イ 総面積	29,198 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	4,860 円/m ²
	エ 売却予定代金	141,902,717 円
	オ 売却予定面積	29,198 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	4,860 円/m ²
	キ 事業費回収率 (エ × 100 / ア)	100 %
元利金債発行状況	発行額累計	0 円
造成地処分状況 (令和3年度見込み) ※直近年度分を記載	ア 売却代金	0 円
	イ 売却面積	0 m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)	0 円/m ²

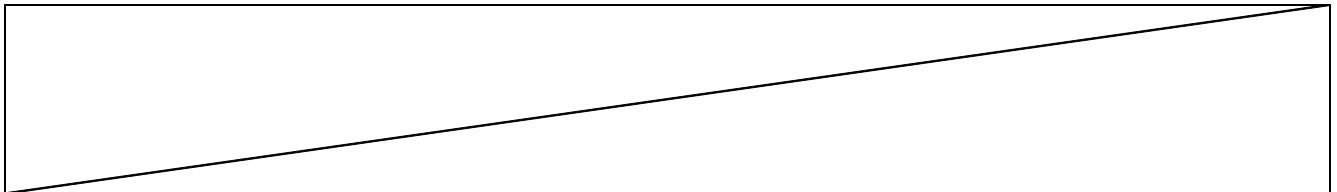
(3) 現在の経営状況

事業費回収率 ※過去3年度分を記載	R1 81 %	R2 82 %	R3 84 %
企業債残高 ※過去3年度分を記載	R1 — 千円	R2 — 千円	R3 — 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	R1 — 千円	R2 — 千円	R3 — 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	R1 — 千円	R2 — 千円	R3 — 千円
売却用土地の時価 評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	R1 132,957 千円	R2 131,910 千円	R3 130,894 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	R1 — 千円	R2 — 千円	R3 — 千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	R1 — 千円	R2 — 千円	R3 — 千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	R1 — %	R2 — %	R3 — %

【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】

事業費は一般会計から借入を行っており、保有地の売却収入は、必要経費を除いて一般会計へ償還している。
保有地は、豊町地区179.91㎡(1区画)、菅谷地区9,568.84㎡、金塚地区29,198.09㎡の計38,946.84㎡となっており、今後、新たに宅地造成を行う予定は無い。

(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4年1月期の新潟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が引き続きみられるものの、緩やかに持ち直している」と、各種政策の効果や海外経済の改善もあって、景気が持ち直していくことが期待される。ただし、感染症による影響や供給面での制約、原材料価格の動向による下振れリスクに十分注意する必要がある。

(2) 土地造成・処分の見通し

上記のとおり、社会経済情勢は緩やかに持ち直している状況にあり、また、新型コロナウイルス感染症の影響によるテレワークなどの働き方の変化により、都市圏から地方への移住に関心が高まっていることなどから、一般住宅地として販売している豊町地区1区画は令和4年度の売却を見込んでいる。
菅谷地区及び金塚地区は、ほ場整備事業による創設非農用地を取得し、販売することを目的としてきたが、社会情勢の変化などで、簿価での販売は困難となっていることから、新たな宅地造成は行わない。これらほ場整備関連取得地については、関係課と連携し販売促進を図るとともに、一般会計で買い戻し、多用途で活用することを視野に、令和6年度までの処分を見込んでいる。

施 工 地 区 名	豊町地区					
	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8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)	179.91					179.91
売却単価(千円/m ²)	37					37
土地売却収入(千円)	6,740					6,740
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)	0					0

施 工 地 区 名	菅谷地区					
項 目	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8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)			9,568.84			9,568.84
売却単価(千円/m ²)			2			2
土地売却収入(千円)			21,052			21,052
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)	9,568.84	9,568.84	0			0

施 工 地 区 名	金塚地区					
項 目	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8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)		29,198.09				29,198.09
売却単価(千円/m ²)		5				5
土地売却収入(千円)		141,903				141,903
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)	29,198.09	0				0

(3) 組織の見通し

事業を所管する地域整備課職員の内、2人が他の業務も行いながら兼務で従事しており、今後もこの体制を維持していく。

3. 経営の基本方針

豊町地区1区画は一般住宅地として販売しており、引き続き販売を促進する。
菅谷地区及び金塚地区は、(2)土地造成・処分の見通しのとおり、処分を検討する。
今後、新たな宅地造成の予定は無いため、保有地の売却をもって事業完了となる。

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	
-----	--

--

② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	独立採算による経営
-----	-----------

他会計からの借入金に依存せず、保有地の売却収入による独立採算での経営を行う。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

- ・保有地の除草業務委託料
- ・保有地の販売促進用リーフレットの印刷料

(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

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	既存の造成計画は無い。
新規造成計画	新規造成計画の予定は無い。
民間活用	民間活用の予定は無い。
その他の取組	特に無い。

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	市の広報誌への掲載などを行い販売促進を図る。
売却単価の設定	経済・社会情勢の変化に応じて見直しを行うなど、適正な価格設定を行う。
企業債	借入する予定は無い。
繰入金	他会計からの繰入金は予定していない。
資産の有効活用等による収入増加の取組	特に予定は無い。
その他の取組	特に無い。

③ 投資以外の経費についての考え方・検討状況

委託料	保有地の除草時期の見直し等により、費用負担の削減を図る。
職員給与費	職員兼務のため、一般会計において負担する。
その他の取組	特に無い。

5. 公営企業として実施する必要性

公営企業として実施する必要性	今後、新たな宅地造成事業の予定は無く、保有地の処分が完了するまで、公営企業として実施する。
----------------	---

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	今後の社会経済情勢の変化や販売状況を踏まえ、投資・財政計画との乖離を検証し、適時経営戦略の改訂を行う。
---------------------	---