

多久市宅地造成事業経営戦略

団	体	名	:	多久市							
事	業	名	:	多久市宅地造成事業							
策	定	日	:	令和	4	年	3	月			
計	画	期	間	:	令和	4	年度	～	令和	12	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	非適用	事 業 開 始 年 月 日	
職 員 数	1 人	事 業 の 種 類	住宅用地造成事業
施 工 地 区	中央公園東住宅団地		
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	中央公園東住宅団地		
土 地 造 成 状 況 (平成26年度までに造成) (平成29年度までに売却) *1	ア 総 事 業 費	242,971,733 円	
	イ 総 面 積	12,385 m ²	
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	19,618 円/m ²	
	エ 売 却 予 定 代 金 *2	168,472,920 円	
	オ 売 却 予 定 面 積	7871.81 m ²	
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	21,402 円/m ²	
	キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100/ ア)	69.3 %	
元 利 金 債 発 行 状 況	発 行 額 累 計	円	
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	－ 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	%	%	%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	千円	千円	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	千円	千円	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	千円	千円	千円
売却用土地の時価評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	千円	千円	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	千円	千円	千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	千円	千円	千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	%	%	%
【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

多久市は、長崎自動車道の多久ICが設置されており、県央に位置するまちであり、佐賀市や唐津市の中間に位置するとともに、国道203号線、JR唐津線が通っており、県内各都市はもちろんのこと福岡市や長崎市にも直結していることから、県内だけではなく九州北西部における拠点性を有している。人口の動向については、国勢調査によると昭和35年の45,627人をピークに転出超過や出生数の減少を受け年々減少を続けており、国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、令和42年(2060年)には8,000人程度となる見込みであり、各種施策の実施により総人口13,600人を目標とし第5次多久市総合計画に掲げている。 今後の人口増に向けた取り組みとして、若者や子育て世代に重点をおいた定住政策を推進していく必要がある。

(2) 土地造成・処分の見通し

※現在造成している土地なし。土地需要に応じた新たな住宅団地造成の検討を行う。

(3) 組織の見通し

住宅団地造成業務は、総合政策課の担当職員1名で担当している。造成工事等の業務については、担当部署に業務の依頼を行いコンサルタント等へ委託を行っている。 今後は、造成から分譲に至る事業全体を委託できないか検討を行っていく必要がある。

3. 経営の基本方針

第5次多久市総合計画に住宅施策の充実と掲げており、定住政策や住宅団地開発の検討を行うこととしており、市民の市外への転出抑制や市外からの転入促進を図るため住宅団地の造成・分譲を推進していく。

住宅団地の造成・分譲については、市が現に保有する土地の中から生活環境に適切な場所を住宅団地として造成するなど経費の削減に努め、事業の民間事業者への委託等も含め検討を行う。

本事業においては、土地売却収入がない場合は、一般会計からの繰り入れに頼らざるを得ず、計画期間内での事業完了や適正な売買価格の設定、必要に応じて事業計画の見直しを行うなどコスト削減や効率的な運営に努め、安定的な経営を行う。

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	造成事業を行う際は、造成費用や売却価格など十分に試算を行い損益が生じないよう努める。
-----	--------------------------------------------

事業に要する経費(職員給与、元金償還、利子償還)を全て一般財源からの繰入金で賄っている。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

--

(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	造成事業の実施に伴う業務(設計・造成・分譲)の委託
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	第5次総合計画において、施策目標5 住宅施策の充実として住宅団地の開発の検討を掲げており、市の施策として推進していく必要があり大規模な宅地造成のためには公営企業として実施する必要がある。次期計画地が決定するまでの当面の間は造成事業を休止する。
----------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

【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)」(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	地方公営企業法による経営の必要性を検証し、今後の造成事業の在り方について検討する。
-------------------------	-------------------------------------------