

須坂市 宅地造成事業経営戦略

2021年度～2030年度

2021年3月
須坂市 まちづくり課

目 次

1 事業概要

- (1) 事業形態等
- (2) 土地造成状況等

2 経営の基本方針

3 投資・財政計画（収支計画）

- (1) 投資・財政計画（収支計画）
- (2) 土地造成・処分計画等について
- (3) 投資・財政計画（収支計画）の策定に当たっての説明
- (4) 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

4 公営企業として実施する必要性

5 経営戦略の事後検証、更新等に関する事項

別添

様式第2号(法適用企業・収益的収支)・(法適用企業・資本的収支)

須坂市宅地造成事業経営戦略

団 体 名 : 長野県 須坂市

事 業 名 : 宅地造成事業

策 定 日 : 2021 年 3 月

計 画 期 間 : 2021 年度 ~ 2030 年度

1. 事業概要

(1) 事業形態等

法適(全部適用・一部適用) 非 適 の 区 分	法適(財務適用)	事業開始年度	昭和39年度
職 員 数	2人(職員人件費の措置なし)	事 業 の 種 類	住宅用地造成事業
施 工 地 区	市内		
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	市内	
土地造成状況 (2016年度までに造成) (2026年度までに売却) *1	ア 総 事 業 費	21,263,307円
	イ 総 面 積	573.70㎡
	ウ ㎡当たり造成予定単価 (ア / イ)	37,063円/㎡
	エ 売 却 予 定 代 金 *2	28,293,000円
	オ 売 却 予 定 面 積	517.70㎡
	カ ㎡当たり売却予定単価 (エ / オ)	54,651円/㎡
	キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100 / ア)	133.06%
元 利 金 債 発 行 状 況 (〇〇〇〇年度までに償還)	発 行 額 累 計	なし
造成地処分状況 (2016年度) ※直近年度分を記載	ア 売 却 代 金	7,634,808円
	イ 売 却 面 積	502.29㎡
	ウ ㎡当たり売却単価 (ア / イ)	15,200円/㎡

*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

なし

2. 経営の基本方針

- ・保有土地の売却による収入及び内部留保資金を財源とし、費用を賄うものとする
- ・損失については繰越利益剰余金で補てんする。
- ・今後、現保有土地の売却が完了した時点で造成活動を休止する。
- ・利益剰余金、未処分利益剰余金により、過去に造成した団地やその周辺の残地、宅造公園などの設備の維持管理に充てる。

3. 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) 土地造成・処分計画等について

* 土地処分については、下記のとおり計画的に実施する。

施 工 地 区 名						
項 目	2021年度	2021年度	2023年度	2026年度		合計
造成実績・計画						
造成面積(m ²)						
処分実績・計画	野辺地籍	田の神地籍	上町地籍	立町地籍		
売却面積(m ²)	414.00	191.42	156.34	169.94		931.70
売却単価(千円/m ²)	15	42	38	47		
土地売却収入(千円)	6,293	8,000	6,000	8,000		28,293
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)	573.70	382.28	225.94	56.00		

(3) 投資・財政計画(収支計画)の策定に当たっての説明

* 市内に存する複数の保有地について計画的に処分するとともに、過去に造成した団地等について維持管理を実施する。

① 収支計画のうち投資についての説明

・保有土地の売却が完了した時点で造成活動を休止する。

② 収支計画のうち財源についての説明

保有土地の売却による収入及び、剰余金を財源とする。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

- ・計画年度中の減価償却費を、新規取得のための内部留保資金を充てる。
- ・過去に造成した団地やその周辺の残地、宅造公園などの維持管理費を剰余金で賄う。

(4) 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に関する事項	保有土地の売却による収入確保に努める。
新規造成計画に関する事項	保有土地の売却が完了した時点で造成事業を休止するため、新規購入は行わない。
民間の活力の活用に関する事項 (PPP・PFI など)	なし
その他	なし

② 今後の財源についての考え方・検討状況

土地処分の見直しに関する事項	保有土地を早期に売却する。
売却単価の設定に関する事項	低価法による帳簿価格を基準に、近傍価格を参考したうえで価格設定する
繰入金に関する事項	なし
賃貸方式による造成地活用に関する事項	早期売却のため、賃貸方式によらず処分する。
その他	なし

③ 投資以外の経費についての考え方・検討状況

民間の活力の活用に関する事項 (指定管理者制度、PPP・PFI など)	なし
職員給与費に関する事項	一般会計で支弁するため、企業会計では予算計上していない
委託費に関する事項	なし
その他	過去に造成した土地の維持管理費については剰余金で補てんする。

4. 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	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性があるが、当面は新規造成事業が予定されるまで造成事業を休止する。
----------------	---

5. 経営戦略の事後検証、更新等に関する事項

経営戦略の事後検証、更新等に関する事項	地方公営企業法による経営の必要性を検証し、今後の造成事業のありかたについて検討する。
---------------------	--