

上富田町特別会計宅地造成事業経営戦略

団	体	名	:	上富田町							
事	業	名	:	宅地造成事業							
策	定	日	:	令和	7	年	3	月			
計	画	期	間	:	令和	7	年度	～	令和	16	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	昭和40年2月1日
職 員 数	一 人	事 業 の 種 類	住宅用地造成事業
施 工 地 区	上富田町朝来字馬ノ谷		
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	馬ノ谷団地	
土 地 造 成 状 況 (令和7年度までに造成)	ア 総 事 業 費	30,000,000 円
	イ 総 面 積	1,652 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	18,160 円/m ²
	エ 売 却 予 定 代 金	— 円
	オ 売 却 予 定 面 積	1,327 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	— 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	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

(3) 現在の経営状況

事業費回収率	R4	— %	R5	— %	R6	— %
企業債残高	R4	— 千円	R5	— 千円	R6	— 千円
上記のうち満期一括償還企業債残高	R4	— 千円	R5	— 千円	R6	— 千円
上記のうち、5年以内に償還期限が到来するもの	R4	— 千円	R5	— 千円	R6	— 千円
売却用土地の時価評価（相当）額	R4	— 千円	R5	— 千円	R6	— 千円
企業債償還のための積立金残高	R4	— 千円	R5	— 千円	R6	— 千円
他会計補助金累計額	R4	— 千円	R5	— 千円	R6	— 千円
売却予定地計画年度経過率	R4	— %	R5	— %	R6	— %
過去からの累積赤字はあるが、土地売却により毎年単年度収支黒字を積み重ねており、赤字額は減少しつつある。本団地は、令和7年度に本格的な造成を行い販売に向けて計画する予定である。						

(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

売却を優先しつつ、町内に於いて9件分の賃貸を実施しており、毎年約300万円程度の収益を得ている。

2. 将来の事業環境

(1) 周辺の社会経済情勢の状況

上富田町においては、周辺の市町村で唯一人口が増えている町であるが、要因は自然増ではなく社会増が主な要因である。産業別就業人口については、第3次産業に対する割合が最も高く、第1次産業については年々減少している。人口については、今後は減少に転じる予測もされている。又、令和7年1月現在新型コロナウイルス感染症の影響は以前よりも持ち直している状況である。しかしながら、民間の造成工事はおこなわれており非常に需要はある。景気の状態を把握しながら適切な金額設定をおこない販売することとする。

(2) 土地造成・処分の見通し

現在造成に向けて検討中である。

施 工 地 区 名		馬ノ谷団地					
項 目		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	合計
造成実績・計画							
	造成面積(㎡)	1,652					
処分実績・計画							
	売却面積(㎡)		1,327				
	売却単価(千円/㎡)		24.2				
	土地売却収入(千円)		32,113				
	当該年度末(予定)未売却面積(㎡)		0				

(3) 組織の見通し

事業を所管する建設課の職員は全11人で、その内の1人が建設課の他業務も行いながら兼務で従事している。今後も、現行の人数を維持した上で、町のホームページ・広報・新聞広告を行いながら販売促進を行っていきたい。

3. 経営の基本方針

本町は、宅地造成することにより企業誘致や人口増加を図ることが必要であった。令和6年度には、令和3年度に造成工事が完了した大型物件を売却する予定となり、黒字化へと転換することにより一定の成果を果たすことが出来る見込みである。しかしながら、まだ保有土地を抱えている状況もあり処分するために、令和7年度からも引き続き宅地造成を行い販売・促進に向けて取り組みを行っていく。

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	隣接する一般会計保有土地を買受け宅地造成事業保有地と一体として造成し販売を行う。この事業が令和8年度の完了を踏まえて令和9年度以降に関しては事業の廃止を含めて検討していく。
-----	--

馬ノ谷団地を令和7年度初旬に宅地造成工事を行い、令和8年度中に販売完了予定である。

② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	売却収入等による運営
-----	------------

販売促進を図り、基本的には、売却収入による運営を目標とする。又、町内に於いて9件分賃貸を実施しており毎年約300万円程度の収益を得ている。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

職員給与費は、計上している。
役務費は、地元新聞広告掲載料(年2回)として計上している。

(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

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

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	町ホームページ・広報・地元新聞広告掲載を行い、売却促進を図る。
売却単価の設定	不動産鑑定評価や近傍地評価を基に適正な売却単価の設定を行う。
企業債	借入する予定はない。
繰入金	基本的に、他会計からの繰入金は予定していない。
賃貸方式による造成地等活用の取組	特に予定はない。
その他の取組	特にない。

③ 投資以外の経費についての考え方・検討状況

委託料	特にない。
職員給与費	一般会計において負担する事も検討していく。
その他の取組	特にない。

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	民間事業者による開発があまり行われない地域であったことから、宅地造成することにより企業誘致や人口増加を図ることが必要であった。しかし、近年では遊休土地や耕作放棄地など担い手不足の問題もあり、民間事業者による宅地造成・販売事業が行われていることから、本町では新たな宅地造成事業を実施しない方向であるが馬ノ谷団地の完売まで、公営企業として実施する必要がある。
--------------------	---

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	本経営戦略は、PDCAサイクルによる進捗状況等の評価・検証を行い、社会経済情勢の変化等を踏まえ、随時見直しを行っていく。具体的には、毎年度決算が公表された後、経営戦略の収支計画等との乖離を検証し、売却状況等により適時経営戦略を修正していく。
-------------------------	--

投資・財政計画
(収支計画)

区分		年度	前々年度 (決算)	前年度 (決算)	本年度 (決算)	本年度 (決算)	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	令和12年度	令和13年度	令和14年度	令和15年度	令和16年度
収益的収入	1 総	収益(A)	12,179	27,630	254,742	見込	5,290	37,403								
	(1) 営業	収益(B)	6,940	21,996	249,452			32,113								
	ア 土地等売却収入		6,940	21,996	249,452			32,113								
	イ 受託工事収益(C)															
	ウ その他															
	(2) 営業外	収益(D)	5,239	5,634	5,290		5,290									
	ア 他会計繰入金															
	イ その他		5,239	5,634	5,290		5,290									
	2 総	費用(E)	10,704	9,971	10,232		10,232	10,232								
	(1) 営業	費用(F)	10,704	9,971	10,232		10,232	10,232								
収益的支出	ア 職員給与と退職手当		7,405	7,289	7,439		7,439	7,439								
	イ その他															
	(2) 営業外	費用(G)	3,299	2,682	2,793		2,793	2,793								
	ア 支払利息															
	イ その他															
	3 収支差引	(A)-(D)-(E)	1,475	17,659	244,510		△ 4,942	27,171								
	1 資本的収入	(F)														
	(1) 地	方債														
	建設改良費に係る地方債															
	元金															
資本的収入	(2) 他会計補助金															
	(3) 他会計借入金															
	(4) 固定資産売却代金															
	(5) 国(都道府県)補助金															
	(6) 工事負担金															
	(7) その他															
	2 資本的支出	(G)	1,234		13,500		30,000									
	(1) 建設改良費		1,234				30,000									
	土地買収・補償															
	造職員の給与		1,234				30,000									
資本的支出	(2) 地方債償還金(H)															
	建設改良費に係る地方債償還金															
	元金															
	(3) 他会計長期借入金返還金															
	(4) 他会計への繰出金															
	(5) その他															
	3 収支差引	(F)-(G)-(H)	△ 1,234		△ 13,500		△ 30,000									

(単位:千円, %)

投資・財政計画
(収支計画)

区 分		年 度	前々年度 (決 算)	前年度 (決 算)	本年度 〔 決 算 〕 〔 見 込 〕	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	令和12年度	令和13年度	令和14年度	令和15年度	令和16年度
収 入		(A)													
支 出		(B)													
繰上金		(C)													
繰下金		(D)													
繰上金		(E)													
繰下金		(F)													
繰上金		(G)													
繰下金		(H)													
繰上金		(I)													
繰下金		(J)													
繰上金		(K)													
繰下金		(L)													
繰上金		(M)													
繰下金		(N)													
繰上金		(O)													
繰下金		(P)													
繰上金		(Q)													
繰下金		(R)													
繰上金		(S)													
繰下金		(T)													
繰上金		(U)													
繰下金		(V)													
繰上金		(W)													
繰下金		(X)													
繰上金		(Y)													
繰下金		(Z)													
繰上金		(A)													
繰下金		(B)													
繰上金		(C)													
繰下金		(D)													
繰上金		(E)													
繰下金		(F)													
繰上金		(G)													
繰下金		(H)													
繰上金		(I)													
繰下金		(J)													
繰上金		(K)													
繰下金		(L)													
繰上金		(M)													
繰下金		(N)													
繰上金		(O)													
繰下金		(P)													
繰上金		(Q)													
繰下金		(R)													
繰上金		(S)													
繰下金		(T)													
繰上金		(U)													
繰下金		(V)													
繰上金		(W)													
繰下金		(X)													
繰上金		(Y)													
繰下金		(Z)													
繰上金		(A)													
繰下金		(B)													
繰上金		(C)													
繰下金		(D)													
繰上金		(E)													
繰下金		(F)													
繰上金		(G)													
繰下金		(H)													
繰上金		(I)													
繰下金		(J)													
繰上金		(K)													
繰下金		(L)													
繰上金		(M)													
繰下金		(N)													
繰上金		(O)													
繰下金		(P)													
繰上金		(Q)													
繰下金		(R)													
繰上金		(S)													
繰下金		(T)													
繰上金		(U)													
繰下金		(V)													
繰上金		(W)													
繰下金		(X)													
繰上金		(Y)													
繰下金		(Z)													
繰上金		(A)													
繰下金		(B)													
繰上金		(C)													
繰下金		(D)													
繰上金		(E)													
繰下金		(F)													
繰上金		(G)													
繰下金		(H)													
繰上金		(I)													
繰下金		(J)													
繰上金		(K)													
繰下金		(L)													
繰上金		(M)													
繰下金		(N)													
繰上金		(O)													
繰下金		(P)													
繰上金		(Q)													
繰下金		(R)													
繰上金		(S)													
繰下金		(T)													
繰上金		(U)													
繰下金		(V)													
繰上金		(W)													
繰下金		(X)													
繰上金		(Y)													
繰下金		(Z)													
繰上金		(A)													
繰下金		(B)													
繰上金		(C)													
繰下金		(D)													
繰上金		(E)													
繰下金		(F)													
繰上金		(G)													
繰下金		(H)													
繰上金		(I)													
繰下金		(J)													
繰上金		(K)													
繰下金		(L)													
繰上金		(M)													
繰下金		(N)													
繰上金		(O)													
繰下金		(P)													
繰上金		(Q)													
繰下金		(R)													
繰上金		(S)													
繰下金		(T)													
繰上金		(U)													
繰下金		(V)													
繰上金		(W)													
繰下金		(X)													
繰上金		(Y)													
繰下金		(Z)													
繰上金		(A)													
繰下金		(B)													
繰上金		(C)													
繰下金		(D)													
繰上金		(E)													
繰下金		(F)													
繰上金		(G)													
繰下金		(H)													
繰上金		(I)													
繰下金		(J)													
繰上金		(K)													
繰下金		(L)													
繰上金		(M)													
繰下金		(N)													
繰上金		(O)													
繰下金		(P)													
繰上金		(Q)													
繰下金		(R)													
繰上金		(S)													
繰下金		(T)													
繰上金		(U)													
繰下金		(V)													
繰上金		(W)													
繰下金		(X)													
繰上金		(Y)													
繰下金		(Z)													
繰上金		(A)													
繰下金		(B)													
繰上金		(C)													
繰下金		(D)													
繰上金		(E)													
繰下金		(F)													
繰上金		(G)													
繰下金		(H)													
繰上金		(I)													
繰下金		(J)													