

二戸市地域開発事業経営戦略

団 体 名 : 岩手県二戸市

事 業 名 : 二戸都市計画事業新幹線二戸駅周辺地区土地区画整理事業

策 定 日 : 令和 4 年 3 月

計 画 期 間 : 平成 8 年度 ~ 令和 22 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	非 適	事 業 開 始 年 月 日	平成8年12月2日
職 員 数	8 人	事 業 の 種 類	土地区画整理事業
施 工 地 区	新幹線二戸駅周辺地区		
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		
土地造成状況 (令和17年度までに造成 (令和19年度までに売却 *1)	ア 総事業費	38,830,543,000 円
	イ 総面積	883,885.77 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	43,931.63 円/m ²
	エ 売却予定代金 *2	7,732,612,000 円
	オ 売却予定面積	73,632.95 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	105,015.65 円/m ²
	キ 事業費回収率 (エ × 100 / ア)	19.9 %
元利金債発行状況 (令和19年度までに償還)	発行額累計	0 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	7,839,900 円
	イ 売却面積	252 m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)	31,110.71 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	H30	19.9%	R1	19.9%	R2	19.9%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	H30	112,600千円	R1	316,500千円	R2	494,900千円
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	H30	— 円	R1	— 円	R2	— 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	H30	— 円	R1	— 円	R2	— 円
売却用土地の 時価評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	H30	998,758千円	R1	1,264,552千円	R2	1,497,238千円
企業債償還のための 積立金残高 ※過去3年度分を記載	H30	— 円	R1	— 円	R2	— 円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	H30	14,715千円	R1	33,715千円	R2	35,489千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	H30	21.9%	R1	27.7%	R2	32.8%
<p>【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】</p> <p>公営企業債は、平成30年度から令和7年度まで発行予定です。</p> <p>当事業の主要な財源として、国交省の交付金を活用して進めており、今後も引き続き利用してまいりたいと考えております。また、整備(予定)内容に適合する補助メニューが新設された場合は、そちらについてもあわせて検討してまいります。</p> <p>国庫支出金に伴う一般財源負担分にかかる一般会計債はこれまで、今後についても発行が必要ですが、プライマリーバランスの均衡を念頭に、償還額を勘案した発行額とすることや、交付税算入のある地方債の活用を図るなど、後年度の負荷を適切に管理してまいります。</p> <p>保留地の売却は申し出があれば随時行っていますが、道路や上下水道など社会資本の整備が進み、高値での公売が可能となった保留地については、積極的に売却を進めてまいります。</p> <p>人口構成の変化や新型コロナウイルスの蔓延に伴う社会活動の制限をはじめとした昨今の社会情勢を勘案すると、当事業を立ち上げた当初に比べ、実際の公売単価に係る情勢は厳しい状況であると考えていますが、事業地域内への居住推奨策や都市機能施設の誘導策を検討するなど、事業完了予定である令和22年度までにすべての保留地処分が行えるよう対応を進めております。</p>						

(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

<p>令和4年1月期における「岩手県の経済情勢報告」(財務省東北財務局)による総括判断は「新型コロナウイルス感染症の影響により、厳しい状況にあるものの、持ち直しつつある」とされており、前回(令和3年10月期)から変わっていません。</p> <p>先行きについては、「感染対策を徹底するなかで、各種政策の効果もあって、持ち直しの動きが続くことが期待される。ただし、感染症による地域経済への影響を注視する必要がある」とされています。</p> <p>同様に、「管内の経済動向(2021年12月)」(東北経済産業局)では、「持ち直しの動きがみられる」とされており、こちらも前回判断から変わっていません。なお、住宅着工については「持ち直しの動きがみられる」と評価されています。</p> <p>以上を総合して考えると、今後の社会経済情勢は、「持ち直しの動きがみられるものの新型コロナウイルス感染症の影響から生じる地域経済への影響を注視していくことが重要」となります。住宅着工については、「持ち直しの動きがみられる」と評価されていることから、現在と同程度の需要を想定しつつ、感染症についての情報収集に努めながら、対応していく必要があります。</p>

(2) 土地造成・処分の見通し

インフラ整備と宅地造成がまさに現在進行中であることから、現時点における保留地処分は、隣地所有者からの申し出に基づく「付け保留地」の販売が主となっております。
 今後の事業進展に伴い、基盤整備が進んで地域の資産価値が向上した宅地が多く供給されてくることが想定されることから、地域内外の多くの方を対象に、保留地処分が順調に進んでいくことを期待しています。

施 工 地 区 名		新幹線二戸駅周辺地区					
項 目	令和3年度	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	
造成実績・計画							
造成面積(㎡)	7,905	9,550	14,442	9,438	6,134	0	
処分実績・計画							
売却面積(㎡)	69	1,349	1,263	465	498	527	
売却単価(千円/㎡)	62	62	62	62	62	62	
土地売却収入(千円)	4,278	83,636	78,255	28,802	30,857	32,656	
当該年度末(予定)未売却面積(㎡)	31,985	40,186	53,365	62,338	67,974	67,447	
項 目	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	
造成実績・計画							
造成面積(㎡)	0	0	0	0	0	0	
処分実績・計画							
売却面積(㎡)	527	527	527	527	527	527	
売却単価(千円/㎡)	62	62	62	62	62	62	
土地売却収入(千円)	32,656	32,656	32,656	32,656	32,656	32,656	
当該年度末(予定)未売却面積(㎡)	66,920	66,393	65,866	65,339	64,812	64,285	

項 目	令和15年度	令和16年度	令和17年度	令和18年度	令和19年度	合計
造成実績・計画						
造成面積(㎡)	0	0	0	0	0	47,469
処分実績・計画						
売却面積(㎡)	527	527	527	527	527	9968
売却単価(千円/㎡)	62	62	62	62	62	-
土地売却収入(千円)	32,656	32,656	32,656	32,656	32,653	617,697
当該年度末(予定)未売却面積(㎡)	63,758	63,231	62,704	62,177	61,650	-

(3) 組織の見通し

道路整備、造成工事及び移転補償に対応するため、現時点では兼務を含め8名の職員で事業を実施しております。当面は同程度の人員体制で事業を進めていきたいと考えておりますが、整備が進むことで事業量が漸次減少していくことが想定されることから、事業の清算予定年度(令和22年度末)には2～3名程度での執行を見込んでおります。

3. 経営の基本方針

令和17年度の事業概成(令和22年度末の清算完了)を目標に事業を進めていますが、これまで7回の事業変更を行うなど、平成8年度の事業着手から施行完了まで30年以上を要しています。

地権者の高齢化等を勘案すると、これ以上の長期化を招かないよう財源を確保しながら事業を進めていく必要があります。

①街路や区画道路整備など基盤整備に伴う経費については、国庫補助金を積極的に活用してまいります。

②宅地造成事業にあたっては、公営企業債の借り入れに加え、保留地処分金などの財源確保を進め、効率的な整備を図ってまいります。

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	・投資に必要な事業費を確実に確保してまいります
-----	-------------------------

・主な投資の内容
二戸駅東口から馬淵川までの傾斜がある地区の整備に入っており、隣接地との境界に擁壁を設置する必要があったり店舗兼住宅があることから、多額の整備費用を要する地区であります。
・収支計画に反映した取組内容
⇒移転補償費、造成工事費
・民間の経営手法・資金を活用して整備を進めることも一時検討しましたが、本事業については業者側のインセンティブを生み出す余地がないと判断したため断念しました。

② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	・「普通会計」の経費に係る財源として、国庫支出金の積極的な活用を図ります。 ・「公営企業会計」の主な財源である保留地処分金の安定的な確保に努めるとともに、令和7年度までは公営企業債も事業財源としてまいります。
-----	---

【普通会計分との分類整理】

土地区画整理事業特別会計において、以下のとおり普通会計と企業会計に分類・整理しています。

・普通会計分⇒

街路や区画道路など基盤となるインフラ施設の整備経費については、国庫支出金(社会資本整備総合交付金)を活用しています。

基盤整備に係る経費については「普通会計分」とし、一般会計繰入金等を財源として充てることとしています。

・公営企業会計分⇒

普通会計に分類されないものについては公営企業会計分として取り扱っています。

「公営企業会計」にかかる経費については、保留地処分金及び公営企業債を主な財源としております。

未売却保留地に係る販売促進を積極的に行い、安定的に財源を確保できるよう努めてまいります。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

・委託料に関する事項

造成に先立って行う埋蔵文化財発掘調査業務と積算業務の委託料をみております。

・職員給与費に関する事項

管理職員にかかる人件費の1/4をみております。

(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	地権者が利活用を予定していない土地建物について、市が寄付を受けるかわりに建物の除却を直営で行うなどの手法について検討を進めたいと考えております。
新規造成計画	—
民間活用	—
その他の取組	換地先を交換するなど、必要に応じ除却・整備をまとめて行うことが可能となる手法について検討を進めたいと考えております。

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	保留地買取の申し出があれば随時販売していきますが、有利な価格での販売を進めていくためには、インフラ(道路・上下水道)を可能な限り早期に概成し、地域の資産価値を向上させたいと、公売にかけることが重要であります。
売却単価の設定	—
企業債	健全な財政運営の観点から試算される借入限度額を上限として令和7年度まで借入れを行う予定であります。
繰入金	地価の下落が進んでいった場合、事業計画と実勢価格の単価差額相当分について一般会計からの繰り入れが必要になると考えています。
資産の有効活用等による収入増加の取組	「公共用財産の用途廃止に伴う売払い」や「有効活用が可能な財産」については積極的に活用してまいります。
その他の取組	事業に活用可能な補助制度等があった場合は、積極的に活用してまいります。

③ 投資以外の経費についての考え方・検討状況

委託料	埋蔵文化財の包蔵地が広く分布し、天候等によっては予定通りの事業進捗が困難となる場合があります。
職員給与費	—
その他の取組	合併入札を行って事業費を縮減したり、閑散期に入札契約ができるよう発注時期を調整しスムーズな事業執行に努めています。

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	—
----------------------	---

- 【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	本事業の施行期間は令和22年度までを予定(令和18~令和22年度までは清算期間)しておりますが、概ね5年ごと(令和8年度、令和13年度、令和18年度)に「施行すべき基盤整備に係る事業経費及び財源」について、状況を勘案しながら、経営戦略の見直しを図りたいと考えています。
-------------------------	--