

西川町宅地造成事業経営戦略

令和3年3月

西川町建設水道課

西川町宅地造成事業経営戦略

団 体 名	西川町
事 業 名	西川町みどり団地宅地造成事業
策 定 日	令和 3 年 3 月
計 画 期 間	令和 3 年度 ~ 令和 12 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 度	平成25年度
職 員 数	1 人	事 業 の 種 類	住宅用地造成事業
施 工 地 区	西川町みどり団地(西川町大字海味地内)		
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	西川町みどり団地(西川町大字海味地内)		
土 地 造 成 状 況 (平成25年度までに造成) (令和5年度までに処分)	ア 総 事 業 費		109,959,000 円
	イ 総 面 積		15,067 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)		7,298 円/m ²
	エ 売 却 予 定 代 金		92,505,000 円
	オ 売 却 予 定 面 積		8,719 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)		10,610 円/m ²
	キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100 / ア)		84 %
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

2. 将来の事業環境

(1) 周辺の社会経済情勢の状況

山形県内の経済の動向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り、西川町においても同様の状況にあります。住宅需要についても同様に新型コロナウイルス感染症の影響等により、山形県内の新築住宅着工件数は前年を下回っており、西川町においても同様の状況にあります。そのため町内経済の活性化や関連業界の振興のための取組みが求められる状況にあります。

みどり団地については、西川町大字海味地内に位置しており、団地から徒歩5分圏内に、役場、病院、保育園、小学校が立地しており、子育てしやすい周辺環境となっております。また、宅地購入や住宅建築に町から補助し、団地内への定住を促している状況です。

(2) 土地造成・処分の見通し

現在分譲しているみどり団地は、平成25年8月から分譲を開始したものです。当初19区画を販売し、11区画が売却済みです。残り8区画のうち、平成28年に5区画を長期賃貸住宅用地へと転換し、令和3年3月現在、3区画が未売却です。この3区画については、これまでと同様に分譲を行い、収支計画においては毎年1区画の販売を見込んでいます。

みどり団地の東側に、令和3年度よりみどり団地第2期造成事業を予定しており、未売却となった場合の区画については、長期賃貸住宅として貸付けすることと計画しています。

なお、当該事業においての新たな団地造成はありません。

施 工 地 区 名		西川町みどり団地(西川町大字海味地内)				
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	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)	463.22	462.60	456.73			1,382.55
売却単価(円/m ²)	10,693	10,693	10,270			
土地売却収入(千円)	4,953	4,947	4,691			14,591
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)	919.33	456.73	0.00			

(3) 組織の見通し

現在は、公共下水道事業特別会計職員1名が兼務しています。今後当該事業において新たな団地造成の予定はないため、現行の組織体制とします。

3. 経営の基本方針

住民の町外への転出を抑制し、町外からのIUターン等の移住定住希望者の転入を促し、人口減少の抑制を図るために住宅団地を造成し、分譲を進めてきました。
今後の経営については、現在分譲中の3区画についてはこれまでどおり販売を行い、町のホームページや地域情報誌などを活用して販売促進を図っていきます。

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

今後、新たな投資の予定はありません。

② 収支計画のうち財源についての説明

土地の売却収入を財源とします。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

売却収入について、一般会計への繰出金として支出します。それ以外の経費については、現在のところ支出の見込みはありません。

(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	-
新規造成計画	-
民間活用	-
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

公営企業として実施する必要性	-
----------------	---

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、未売却の3区画の状況やみどり団地第2期造成事業計画に応じて見直しを図っていきます。
---------------------	--

(単位:千円,%)

区分	年度	前々年度 (決算)	前年度 〔決算〕 〔見込〕	本年度	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年	令和7年	令和8年	令和9年	令和10年	令和11年	
														1
収益的収入	1 総収入	1	1	1	4,954	4,948	4,692	1	1	1	1	1	1	
	(1) 営業収益				4,953	4,947	4,691							
	ア 土地等売却収入				4,953	4,947	4,691							
	イ 受託工事収入													
	ウ その他													
	(2) 営業外収入	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
	ア 他会社繰入													
	イ その他	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
	2 総費用													
	(1) 営業費用													
ア 職員給与														
イ 退職手当														
ウ その他														
(2) 営業外費用														
ア 支払利息														
イ その他														
3 収支差引	(A)-(D)	1	1	1	4,954	4,948	4,692	1	1	1	1	1	1	
資本的収入	1 資本的収入													
	(1) 地方債													
	建設改良費に係る地方債													
	元金償還													
	(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)				4,953	4,947	4,691							
(1) 建設改良費														
土地買収・補償費														
造成費														
職員給与														
その他														
(2) 地方債償還金	(H)													
建設改良費に係る地方債償還金														
元金償還金														
(3) 他会計長期借入金返還金														
(4) 他会計への繰出金					4,953	4,947	4,691							
(5) その他														
3 収支差引	(F)-(G)	1	1	1	△ 4,953	△ 4,947	△ 4,691	1	1	1	1	1	1	
収支再差引	(E)+(I)	(J)												

区分	年度	前々年度 (決算)	前年度 (決算)	前年度 (決算)	本年度	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年	令和7年	令和8年	令和9年	令和10年	令和11年
積立金	(K)													
前年度からの繰越金	(L)	59	60		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
前年度繰上充用金	(M)													
形式収支	(J)-(K)+(L)-(M)	60	61		62	63	64	65	66	67	68	69	70	71
翌年度へ繰り越すべき財源	(O)													
実質収支	(N)-(O)	60	61		62	63	64	65	66	67	68	69	70	71
赤字	(Q)													
赤字比率	$\frac{(Q)}{(B)-(G)} \times 100$													
収益的収支比率	$\frac{(A)}{(D)+(H)} \times 100$													
地方財政法施行令第16条第1項により算定した 資金不足額	(R)													
営業収益 - 受託工事収益	(B)-(C)					4,953	4,947	4,691						
地方財政法による 資金不足の比率	$\frac{(R)}{(S)} \times 100$													
健全化法施行令第16条により算定した 資金不足額	(T)													
健全化法施行規則第6条に規定する 解散可能資金不足額	(U)													
健全化法施行令第3条第1項第4号ニに規定する 土地収見込額	(V)													
健全化法施行規則第9条第5号Bにより算定した 未売出土地収見込額	(W)													
健全化法施行令第17条により算定した 事業の規模	(X)													
健全化法第22条により算定した 資金不足比率	$\frac{(T)}{(X)} \times 100$													
他会計借入金残高	(Y)													
地方債残高	(Z)													
○他会計繰入金 (単位:千円)														
区分	年度	前々年度 (決算)	前年度 (決算)	前年度 (決算)	本年度	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年	令和7年	令和8年	令和9年	令和10年	令和11年
収益的収支分														
うち基準内繰入金														
うち基準外繰入金														
資本的収支分														
うち基準内繰入金														
うち基準外繰入金														
合計														