

平戸市地域開発事業経営戦略

団 体 名	: 平戸市
事 業 名	: 宅地開発事業
策 定 日	: 令和2年3月
計 画 期 間	: 令和2年4月 ~ 令和12年3月

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	非適	事業開始年度	平成8年度
職 員 数	人	事業の種類	住宅用地造成事業
施 行 地 区	平戸市田平町深月免		
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	平戸市田平町深月免		
土 地 造 成 状 況 (平成10年度までに造成) ※1	ア 総事業費	891,819,901円	
	イ 総面積	47,026.00m ²	
	ウ m ² 当造成価格 (ア/イ)	18,964円/m ²	
	エ 売却予定代金 ※2	380,812,100円	
	オ 売却予定面積	26,642.39m ²	
	カ m ² 当たり売却予 定価格	14,293円/m ²	
	キ 事業費回収率 (エ×100/ア)	42.70%	
元 利 金 債 発 行 状 況 (平成19年度までに償還)	発行額累計	416,800,000円	
造 成 地 処 分 状 況 (平成10年度～平成30年度)	ア 売却代金	300,074,100円	
	イ 売却面積	19,255.59m ²	
	ウ m ² 当たり売却単 価 (ア/イ)	15,584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格とすること。

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条に規定する評価を行った価格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

地下式駐車場については、売却決定までの間、賃貸を行っている。
平成30年度から4件貸付。

2. 経営の基本方針

住民の市外への転出を抑制し、市外から団塊世代等のUターン者や移住・定住希望者の転入を促し、人口減少対策を図るため住宅地を造成し分譲を行う。なお当地区は、佐世保市に隣接しており住宅需要も見込めるため、分譲地購入者には定住促進補助金や紹介者補助金を交付し販売促進を行う。さらに、分譲地の早期売却に向けハウスメーカー等を訪問し分譲地の販売に取り組む。

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

施工地区名		平戸市田平町深月免					
項目		令和2年度	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
造成実績	造成面積 (m ²)						
	処分実績						
処分実績	売却面積 (m ²)	607.07	688.36	818.74	650.90	626.40	699.49
	売却単価 (千円/m ²)	11	11	11	11	11	11
	土地売却収入 (千円)	6,752	7,899	9,339	7,055	6,646	7,466
	当該年度末(予定)未売却面積 (m ²)	6,165.00	5,476.64	4,657.90	4,007.00	3,380.60	2,681.11
	項目	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	造成面積 (m ²)						
	処分実績						
処分実績	売却面積 (m ²)	675.15	682.85	670.23	652.88		6,772.07
	売却単価 (千円/m ²)	11	11	11	10		11
	土地売却収入 (千円)	7,164	7,289	7,206	6,829		73,645
	当該年度末(予定)未売却面積 (m ²)	2,005.96	1,323.11	652.88	0.00		

(3) 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

②収支計画のうち財源についての説明

- ・近年の実績により、毎年2区画の土地売却を見込んでいる。
- ・収益的収入のその他は土地貸付収入分（地下式駐車場の貸付）を計上している。

③収支計画のうち投資以外の経費について説明

- ・当事業に係る事務は、支所職員が兼務しているため職員給与費は計上しない。
- ・営業費用その他には、広告料等の販売促進経費を計上している。
- ・営業費用その他には、除草作業等の管理運営経費を計上している。
- ・営業外費用その他の主なものは、一般会計繰出し金である。

(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	
新規造成計画に関する事項	
民間の活力の活用に関する事項 (PPP・PFIなど)	
その他	

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	
売却単価の設定に関する事項	土地価格の変動に応じて、単価の見直しを検討する。
繰入金に関する事項	
賃貸方式による造成地活用に関する事項	地下式駐車場については、売却決定までの間、賃貸を行う。
その他	

③投資以外の経費についての考え方・検討事項

民間の活力の活用に関する事項	
職員給与費に関する事項	
委託費に関する事項	
その他	

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	
----------------	--

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	売却状況に応じ、経営戦略及び投資・財政計画の更新・見直しを行う。
---------------------	----------------------------------

投資・財政計画
(収支計画)

(単位:千円、%)

区分		年度	前年度 (決算)	本年度 (決算見込)	令和2年度	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	令和9年度	令和10年度	令和11年度	
収益的 収支	収益的 収入	1 総収益(A)	15,457	7,170	6,824	7,971	9,411	7,109	6,700	7,502	7,182	7,307	7,206	6,829	
		(1)営業収益(B)	15,457	7,165	6,824	7,971	9,411	7,109	6,700	7,502	7,182	7,307	7,206	6,829	
		ア 土地等売却収入	15,422	7,093	6,752	7,899	9,339	7,055	6,646	7,466	7,164	7,289	7,206	6,829	
		イ 受託工事収益(C)													
		ウ その他	35	72	72	72	72	54	54	36	18	18			
		(2)営業外収益													
		ア 他会計繰入金													
	イ その他		5												
	収益的 支出	2 総費用	15,457	7,170	6,824	7,971	9,411	7,109	6,700	7,502	7,182	7,307	7,206	6,829	
		(1)営業費用(D)	2,283	1,396	4,651	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	
		ア 職員給与費 うち退職手当													
		イ その他	2,283	1,396	4,651	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	
		(2)営業外費用	13,174	5,774	2,173	5,971	7,411	5,109	4,700	5,502	5,182	5,307	5,206	4,829	
		ア 支払利息 うち一時借入金利息													
イ その他		13,174	5,774	2,173	5,971	7,411	5,109	4,700	5,502	5,182	5,307	5,206	4,829		
3 収支差引(A)-(D)-(E)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
資本的 収支	資本的 収入	1 資本的収入(F)													
		(1)地方債													
		建設改良費に係る地方債 元金債等													
		(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														
	資本的 支出	2 資本的支出(G)													
		(1)建設改良費													
		土地買収費・補償費 造成費 職員給与費 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 元金債等償還金													
(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)-(I)															

投資・財政計画
(収支計画)

(単位:千円、%)

区分	年度	前年度 (決算)	本年度 (決算見込)	令和2年度	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	令和9年度	令和10年度	令和11年度
収支再差引 (E)+(I) (J)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
積立金 (K)													
前年度からの繰越金 (L)													
前年度繰上充用金 (M)													
形式収支(J)-(K)+(L)-(M) (N)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
翌年度へ繰越すべき財源 (O)													
実質収支 黒字(P) (N)-(O) 赤字(Q)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
赤字比率((Q)/(B)-(C) × 100)													
収益的収支比率((A)/(D)+(H) × 100)		6.77	5.14	1.47	3.99	4.71	3.55	3.35	3.75	3.59	3.65	3.60	3.41
地方財政法施行令第16条第1項により算定した 資金の不足額 (R)													
営業収益-受託工事収益 (B)-(C) (S)		15,457	7,165	6,824	7,971	9,411	7,109	6,700	7,502	7,182	7,307	7,206	6,829
地方財政法による 資金の不足の比率((R)/(S) × 100)													
健全化法施行令第16条により算定した 資金の不足額 (T)													
健全化法施行規則第6条に規定する 解消可能資金不足額 (U)													
健全化法施行令第3条第1項第4号二に規定する 土地収入見込額 (V)													
健全化法施行規則第9条第5号Bにより算定した 未売出土地収入見込額 (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((T)/(X) × 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	前年度 (決算)	本年度 (決算見込)	令和2年度	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	令和9年度	令和10年度	令和11年度
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													