

長井市地域開発事業経営戦略

団 体 名 : 山形県長井市

事 業 名 : 長井市宅地開発事業

策 定 日 : 令和 8 年 3 月

計 画 期 間 : 令和 8 年度 ~ 令和 17 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	法非適	事 業 開 始 年 月 日	令和6年度
職 員 数	人	事 業 の 種 類	住宅用地造成事業
施 工 地 区	成田地内		
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	成田地内	
土 地 造 成 状 況 (令和8年度までに造成) (令和10年度までに売却) *1	ア 総 事 業 費	74,930,000 円
	イ 総 面 積	4,908 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	15,267 円/m ²
	エ 売 却 予 定 代 金 *2	76,179,000 円
	オ 売 却 予 定 面 積	4,908 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	15,521.4 円/m ²
	キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100 / ア)	101.7 %
元 利 金 債 発 行 状 況	発 行 額 累 計	円
造 成 地 処 分 状 況 ※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

*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	R4	%	R5	%	R6	0%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	R4	千円	R5	千円	R6	19,800千円
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	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 ※過去3年度分を記載	R4	千円	R5	千円	R6	— 千円
売却用土地の時価評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	R4	千円	R5	千円	R6	— 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	R4	千円	R5	千円	R6	8,041千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	R4	千円	R5	千円	R6	— 千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	R4	%	R5	%	R6	— %
【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】 令和7年度に売買用土地購入及び造成工事の着手を実施し、令和8年度から分譲開始を行う予定である。企業債に係る利子については宅地開発基金(積立金)より支出し、企業債償還については売買収入から償還することとし、令和6年度企業債(19,800千円)については令和9年度で償還完了するべく、令和8年度からの分譲開始に係る販売促進を効果的に行っていく。						

(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

※周辺の社会経済情勢について、予測の方法(考え方)等も含め分かりやすく記載すること。 令和8年1月報告の東北財務局の管内経済情勢報告によると経済情勢の統括判断は「管内経済は、持ち直している」であり、山形県については「持ち直しつつある」となっている。しかし、新設住宅着工戸数は「前年を下回っている」という報告に加え、長井市内の工事届受付件数も前年を下回っていることから周辺の社会経済情勢は厳しい状況となることが見込まれる。

(2) 土地造成・処分の見通し

※現在造成している土地処分の見通しと(1)を踏まえ、企業誘致活動の状況等の土地造成、処分の見通しを記載すること。

最近の市内住宅建築市場をみると土地代金を極力抑え、住宅建築費用にまわす土地購入者が多いという長井市宅地開発事業検討委員会が出た有識者の意見を踏まえ、各区画の坪数を前回実施した地区の坪数よりコンパクトにし(1区画あたりの平均坪数は前回地区:88坪、成田地区:78坪)販売価格を抑えたことに加え、造成地内道路に消雪施設を設置することにより、周辺土地との差別化を図ることで計画期間内での完売を予定している。

施 工 地 区 名		成田地内					
項 目		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	合計
造成実績・計画							
	造成面積(㎡)	4,908					4,908
処分実績・計画							
	売却面積(㎡)	777	3,354	777			4,908
	売却単価(円/㎡)	15,521.4	15,521.4	15,521.4			15,521
	土地売却収入(千円)	12,060	52,059	12,060			76,179
	当該年度末(予定)未売却面積(㎡)	4,131	777	0			0

(3) 組織の見通し

※定員の管理計画等を踏まえた将来の職員数の見通し等について、図表などを適宜用いながら、分かりやすく記載すること。

建設課都市・住まい政策室で長井市宅地開発事業に係る各種業務を行っているが、課内の応援体制を確立し、柔軟な事務分担を行い、限られた配置職員数での事務の効率化を図る。

3. 経営の基本方針

今後、人口減少が予想される本市の状況を踏まえ、市内外からの移住、定住を促進するための施策として住宅地の分譲を進める。事業財源のほとんどを地域開発事業債で補うが、本市の財政状況を鑑みると早期に区画完売、地域開発事業債返還が望まれるため、国の経済施策や物価上昇等の社会経済情勢等を踏まえながら事業計画を定期的に見直し、コスト削減や効率的な運営に努め、安定的な経営を目指す。

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	事業費回収率:令和10年度までに「101.7%」
-----	--------------------------

- ・投資の目標に関する事項・・・令和8年度に造成完了となるため、早期完売に努める。
- ・既存の造成計画の見直しに関する事項・・・既存計画の造成地は完売。
- ・新規造成計画に関する事項・・・本事業の完了後は、長井市宅地開発事業計画検討委員会で検討していく。
- ・民間の活力の活用に関する事項(PPP・PFI など)・・・取り組む予定はないが、今後の財政状況により検討していく。

② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	企業債残高:令和10年度までに「0円」
-----	---------------------

- ・財源の目標に関する事項・・・独立採算による経営を目標とする。
- ・土地処分の見通しに関する事項・・・造成後早期完売を目標とする。
- ・売却単価の設定に関する事項・・・近隣の不動産取引事例や長井市宅地開発事業計画検討委員会により設定していく。
- ・繰入金に関する事項・・・現段階では算定しない。
- ・賃貸方式による造成地活用に関する事項・・・算定しない。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

- ・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)・・・予定がないため、算定しない。
- ・職員給与費に関する事項・・・算定しない。

(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)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	
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	
賃貸方式による造成地等活用の取組	
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

* 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	市の施策に則って、積極的な定住促進や地域経済の活性化を図り、魅力ある住環境整備を早期に実現していくため。
----------------------	--

【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）」（令和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	住宅用地造成事業における経営戦略は、令和8年度までに各種工事が完了し、令和10年度までに完売を目指すための健全運営計画として作成している。計画期間内の毎年の決算と収支計画に乖離が発生した場合は、市内の住宅建築市場と計画内容の整合を検証し、後年に影響が出てくる場合は、収支計画を修正する。また、新たな工区で事業を実施する場合は、財政部局を含め全体的な協議を行った上で見直しを行い、健全な経営計画を目指す。
-------------------------	---