

中能登町宅地造成事業経営戦略

団 体 名 : 中能登町

事 業 名 : 中能登町分譲宅地造成事業

策 定 日 : 令和 4 年 3 月

改 定 日 : 令和 8 年 6 月

計 画 期 間 : 令和 3 年度 ～ 令和 12 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	非適用	事 業 開 始 年 月 日	令和3年4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	能登部下地区		
民 間 活 用 の 状 況	ア 民間委託	—	
	イ 指定管理者制度	—	
	ウ PPP・PFI	—	
法適(全部適用・一部適用) 非 適 の 区 分	非適用	事 業 開 始 年 月 日	令和6年4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	春木地区		
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	能登部下地区	
土 地 造 成 状 況 (令和4年度までに造成) (令和5年度までに売却) *1	ア 総 事 業 費	121,109,000 円
	イ 総 面 積	4,403 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	27,506 円/m ²
	エ 売 却 予 定 代 金 *2	52,680,110 円
	オ 売 却 予 定 面 積	3,099 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	17,000 円/m ²
	キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100/ ア)	43.50 %
元 利 金 債 発 行 状 況	発 行 額 累 計	－ 円
造 成 地 処 分 状 況 (令和3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

*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。

施 工 地 区 名	春木地区	
土 地 造 成 状 況 (令和6年度までに造成) (令和9年度までに売却) *1	ア 総 事 業 費	18,350,750 円
	イ 総 面 積	1,064 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	17,247 円/m ²
	エ 売 却 予 定 代 金 *2	19,152,000 円
	オ 売 却 予 定 面 積	1,064 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	18,000 円/m ²
	キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100/ ア)	104.37 %
元 利 金 債 発 行 状 況	発 行 額 累 計	— 円
造 成 地 処 分 状 況 (令和6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

*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 ※過去3年度分を記載

事業費回収率 ※過去3年度分を記載	R5	—	%	R6	—	%	R7	25.9%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	R5	—	千円	R6	—	千円	R7	— 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	R5	—	千円	R6	—	千円	R7	— 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	R5	—	千円	R6	—	千円	R7	— 千円
売却用土地の時価 評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	R5	—	千円	R6	6,748	千円	R7	6,386千円
企業債償還のための 積立金残高 ※過去3年度分を記載	R5	—	千円	R6	—	千円	R7	— 千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	R5	—	千円	R6	—	千円	R7	— 千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	R5	—	%	R6	—	%	R7	— %

【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】

能登部下地区は完売している。春木地区においては令和7年度から販売し、事業費回収率等については今後の課題とする。当分の間、完売に向けて鋭意努力する。

(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

・賃貸は行わない。

2. 将来の事業環境

(1) 周辺の社会経済情勢の状況

・本町は、子育て世帯にやさしい町づくりを行っており、子育て支援も充実している。若年層の移住も増加中で、過去に宅地造成を行った区画は完売状況であり、新たな宅地造成を行い定住を促進する。

(2) 土地造成・処分の見通し

・令和9年度内に完売を目標とする。

施 工 地 区 名		能登部下地区					
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	合計
造成実績・計画		計画	造成工事	販売			
	造成面積(㎡)		4,403				4,403
処分実績・計画							
	売却面積(㎡)			3,099			3,099
	売却単価(千円/㎡)			17			
	土地売却収入(千円)			52,683			52,683
	当該年度末(予定)未売却面積(㎡)			0			0

施 工 地 区 名		春木地区					
項 目		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	合計
造成実績・計画		計画・造成工事	販売	販売			
	造成面積(㎡)		1,064				1,064
処分実績・計画							
	売却面積(㎡)		264	271	529		1,064
	売却単価(千円/㎡)		18	18	18		
	土地売却収入(千円)		4,759	4,874	9,519		19,152
	当該年度末(予定)未売却面積(㎡)		800	529	0		1,329

(3) 組織の見通し

- ・担当部署の職員3人のうち、宅地造成事業に関わる職員は1人であり、他の業務と兼任である。
- ・今後も現行の人数を維持しつつ、ハウスメーカー等とも連携を図りながら販売促進を行っていきたい。

3. 経営の基本方針

- ・中能登町の定住化促進のために転入者及び在住者に対して、定住を目的として宅地分譲を行い、地域の活性化に寄与する。

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	

② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	・売却収入による運営
・土地売却の促進・・・令和9年度までに完売する。 ・売却単価の設定・・・ライフライン以外の経費(造成工事費等)をもとに、また過去の販売価格を参考にして販売単価を設定する。	

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

・職員給与費は一般会計の負担としている。 ・需用費や役務費には、販売促進に係るのぼり旗やフリーペーパーの経費を計上している。 ・その他は(投資以外の経費)、必要最小限に抑制している。	
---	--

(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

※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	・現時点では、見直しの予定はない。
新規造成計画	・新規造成計画は無い。
民間活用	・民間活用の予定は無い。
その他の取組	・特に予定なし

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	・春木地区において令和7年度より販売し、令和9年度に完了をする。
売却単価の設定	・分譲地の価格は他地区の販売価格を参考に設定する。
企業債	・釋入する予定は無し。
繰入金	・土地売買収入が無い年度は繰入金があるが、土地販売収入があれば繰入金は無し。
賃貸方式による造成地等活用の取組	・特に予定無し。
その他の取組	・特に無し。

③ 投資以外の経費についての考え方・検討状況

委託料	・なし
職員給与費	・一般会計において負担する。
その他の取組	・なし

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	・町の施策として定住人口の増を掲げており、町が優良な住宅用地を造成することにより、在住者や転入者に対して定住促進を促し、人口減少や少子化に歯止めをかけ、地域の活性化に寄与するため、公営企業として実施する必要がある。
----------------------	---

【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	・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に応じて、適切に経営戦略の更新、見直しを実施する。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。
-------------------------	---