

吉川市地域開発事業経営戦略

団 体 名 : 埼玉県吉川市

事 業 名 : 越谷都市計画事業吉川美南駅東口周辺地区土地区画整理事業

策 定 日 : 平成 29 年 5 月

計 画 期 間 : 平成 29 年度 ~ 平成 38 年度

1. 事業概要

*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29年度
職 員 数	5 人	事 業 の 種 類	土地区画整理事業
施 工 地 区	吉川美南駅東口周辺地区		
民 間 活 用 の 状 況	ア 民間委託	包括支援業務委託	
	イ 指定管理者制度	—	
	ウ PPP・PFI	—	

(2) 土地造成状況等

施 工 地 区 名	吉川美南駅東口周辺地区	
土 地 造 成 状 況 (平成35年度までに造成) (平成38年度までに売却) *1	ア 総 事 業 費	16,961,000,000 円
	イ 総 面 積	590,523.52 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	28,722 円/m ²
	エ 売 却 予 定 代 金 *2	10,506,600,000 円
	オ 売 却 予 定 面 積	116,740 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	90,000 円/m ²
	キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100 / ア)	61.95%
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つ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) 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. 経営の基本方針

今後も人口増加が予測される本市の状況を踏まえ、計画的な宅地供給を行うため、土地区画整理事業を実施する。事業の推進にあたっては、土地区画整理事業のノウハウをもつ民間事業者を活用するとともに、造成工事においては、他地区の建設発生土を無償で受け入れるなど、建設改良費の縮減を図っていく。
また、事業資金として借り入れた市債の償還に保留地処分金を充てることから、保留地の早期売却に向けた販売計画を検討する。

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

* 複数の施工地区を有する事業にあつては、施工地区ごとの内訳も作成すること。

(2) 土地造成・処分計画等について

* 土地処分が完了していない地区について、処分が完了するまでの造成実績・計画及び処分実績・計画を記載すること。

* 複数の施工地区を有する事業にあつては、施工地区ごとに作成すること。

施 工 地 区 名		吉川美南駅東口周辺地区					
項 目	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	平成33年度	平成34年度	小計
造成実績・計画							
造成面積(㎡)	16,031	22,580	22,521	25,461	16,878	10,273	113,744
処分実績・計画							
売却面積(㎡)					18,011	26,333	44,344
売却単価(千円/㎡)					90	90	90
土地売却収入(千円)					1,621,000	2,370,000	3,991,000
当該年度末(予定)未売却面積(㎡)							
項 目	平成35年度	平成36年度	平成37年度	平成38年度			合計
造成実績・計画							
造成面積(㎡)	2,996						116,740
処分実績・計画							
売却面積(㎡)	15,344	11,811	24,211	21,029			116,740
売却単価(千円/㎡)	90	90	90	90			90
土地売却収入(千円)	1,381,000	1,063,000	2,179,000	1,892,600			10,506,600
当該年度末(予定)未売却面積(㎡)							

(3) 投資・財政計画(収支計画)の策定に当たっての説明

* 複数の施工地区を有する事業にあつては、施工地区ごとの考え方がわかるよう記載すること。

① 収支計画のうち投資についての説明

(1) 10年間での整備完了を目標に事業展開計画を作成している。
《保留地処分計画》
平成33年度：商業業務ゾーン
平成34年度：産業ゾーン
平成35～38年度：住宅ゾーン

② 収支計画のうち財源についての説明

<p>(1) 普通会計分との区分 土地区画整理事業特別会計において、街路・調整池整備など、一般会計が負担すべき事業を同時に実施することから、同会計を「普通会計」「公営企業会計」に区分し、「普通会計」にかかる経費については一般会計繰入金等を充てる。</p> <p>(2) 財源 「公営企業会計」にかかる経費については、保留地処分金、公営企業債(地域開発事業債)を財源とする。 地方債の償還は、保留地処分金を原資とするが、保留地売却までの利子分については、一般会計繰入金を充てる。</p>
--

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

<p>(1) 事業推進にあたっては、高度な専門知識を有する経験豊富な民間事業者による5年間分の調査・設計・施行者支援業務を包括委託し、経費の削減を図る。</p> <p>(2) 職員給与等は、一般会計の負担とする。</p>
--

(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)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事業費回収率等の指標に係る目標値を記載すること。

*1 (1)において黒字の場合においても、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。

*2 複数の施工地区を有する事業にあつては、施工地区ごとの考え方・検討状況がわかるよう記載すること。

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	
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	
その他	

③ 投資以外の経費についての考え方・検討状況

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)	/
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

- *1 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。
- *2 複数の施工地区を有する事業にあつては、施工地区ごとの考え方がわかるよう記載すること。

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。

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	(1) 平成33年度以降については、継続的な保留地売却収入を見込んでいることから、その売却実績に応じ、毎年度「投資・財政計画」の見直しを実施する。
---------------------	---