

直島町宅地造成事業経営戦略(令和6年4月改定版)

団 体 名	:	直島町
事 業 名	:	直島町宅地造成事業
策 定 日	:	令和 6 年 4 月
計 画 期 間	:	令和 6 年度 ~ 令和 10 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	事 業 開 始 年 月 日	令和元年度
職 員 数	1 人	事 業 の 種 類	住宅用地造成事業
施 工 地 区	直島町内		
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	姫宮団地		
土 地 造 成 状 況 (平成30年度第1期造成) (令和5年度第2期造成) (令和10年度までに売却) *1	ア 総 事 業 費	65,863,000 円	
	イ 総 面 積	4,622 m ²	
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	14,250 円/m ²	
	エ 売 却 予 定 代 金 *2	60,081,000 円	
	オ 売 却 予 定 面 積	4,622 m ²	
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	13,000 円/m ²	
	キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100 / ア)	91.2 %	
元 利 金 債 発 行 状 況	発 行 額 累 計	— 円	
造 成 地 処 分 状 況 (令和5年度) ※直近年度分を記載	ア 売 却 代 金	11,969,000 円	
	イ 売 却 面 積	921 m ²	
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)	13,000 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。

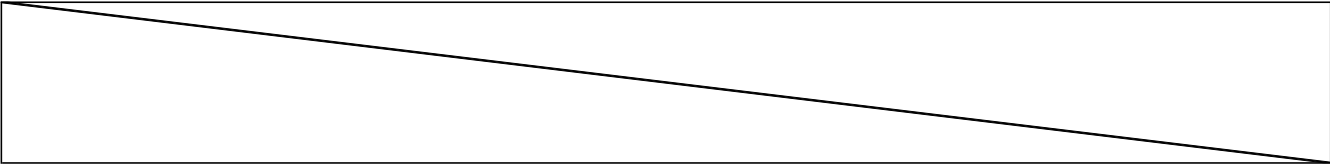
未売出土地については、完成後の販売予定価格、財政健全化法施行規則第4条第2項に規定する評価を行った価額又は近傍類似の土地の価格変動を勘案して帳簿価格を加減した額のいずれかの額とすること。

(3) 現在の経営状況

事業費回収率 ※過去3年度分を記載	R3	73.2 %	R4	73.2 %	R5	69.2 %
企業債残高 ※過去3年度分を記載	R3	— 千円	R4	— 千円	R5	— 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	R3	— 千円	R4	— 千円	R5	— 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	R3	— 千円	R4	— 千円	R5	— 千円
売却用土地の時価評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	R3	— 千円	R4	— 千円	R5	14,530千円
企業債償還のための 積立金残高 ※過去3年度分を記載	R3	— 千円	R4	— 千円	R5	— 千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	R3	49,723千円	R4	49,723千円	R5	65,863千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	R3	— %	R4	— %	R5	— %

【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】
平成30年度において第1期造成地建設工事を行い、令和元年度から売却(12区画)を開始した。当初、新型コロナウイルス感染症の影響等もあり、令和10年度までの完売を見込んでいたが令和3年度に全区画が売却となった。そのため、令和5年度に第2期造成地建設工事を行い、令和5年度から新たに8区画の売却を開始した。
この造成地建設工事の財源は、全て一般会計からの繰入金のため、他会計補助金の累計額は65,863千円となっているものの、売却収入は営業費用を除き全て一般会計へ逆に繰り出すこととしている。
未売却土地の販売見込みについては、近年の町内の雇用状況は安定しており、住環境の需要も増加傾向にあることを踏まえ、令和10年度までの完売見込みとしている。

(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



2. 将来の事業環境

(1) 周辺の社会経済情勢の状況

令和6年1月における「香川県内経済情勢報告書」(財務省四国財務局)によると、経済情勢の総括判断は、「個人消費が堅調となっているほか、観光も緩やかに回復していることから、全体として持ち直している。」となっており、2期連続で「持ち直している」となっている。
今後、雇用・所得環境が改善する下で、各種政策の効果もあり、持ち直しが続くことが期待されるが、物価上昇、金融資本市場の変動等の影響に十分注意する必要がある。

(2) 土地造成・処分の見通し

平成29年度に「直島町住宅施策総合計画」を策定する際、18歳以上60歳以下の町民を対象としたアンケート調査を実施した。この中で、町内における宅地購入についての意向調査を行ったところ、住家が借家の町民のうち、その約1割が宅地購入を希望していた。
また、町内においては毎年新規雇用が確保されており、さらには、近年の瀬戸内国際芸術祭の開催をはじめとした観光事業の推進により、観光入込客数も増加傾向にあることから、町内外から移住・定住のための住宅需要が高まっている状況である。その反面、それに見合う町内の住環境は不足傾向にあることから、第2期直島町まち・ひと・しごと創生総合戦略においては、令和5年度までの完売と令和6年度からの第2期造成計画の着手を計画していたが、令和3年度に全区画が売却となったため、令和5年度に第2期造成地建設工事を行なった。令和5年度から新たに8区画の売却を開始し、令和5年度中に4区画が売却となっていることから、下記計画の通り売却できる見込みが高い。

施 工 地 区 名		姫宮団地					
項 目		平成30年度 (実績)	令和元年度 (実績)	令和2年度 (実績)	令和3年度 (実績)	令和4年度 (実績)	令和5年度 (実績)
造成実績・計画							
	造成面積(㎡)	2,798					1,824
処分実績・計画							※R2年度販売分の 215㎡を買戻し
	売却面積(㎡)		720	480	1,598	0	706
	売却単価(千円/㎡)		13	13	13	13	13
	土地売却収入(千円)		9,364	6,242	20,768	0	9,178
	当該年度末(予定)未売却面積(㎡)	2,798	2,078	1,598	0	0	1,118
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							
	造成面積(㎡)						4,622
処分実績・計画							
	売却面積(㎡)	228	215	225	225	225	4,622
	売却単価(千円/㎡)	13	13	13	13	13	13
	土地売却収入(千円)	2,962	2,791	2,923	2,925	2,928	60,081
	当該年度末(予定)未売却面積(㎡)	890	675	450	225	0	

(3) 組織の見通し

建設経済課全7人のうち、宅地造成事業に関わる職員は1人であり、他の業務との兼任である。 町としては、人事の新陳代謝のみの採用としていることから、年齢層としては40・50歳代が多くなっている。 今後の人員としては、現行の人数を維持する方針であることから、徐々に職員の若年化が見込まれるが、後任者への基本方針や事業ノウハウの継承が円滑に行われるよう、業務の透明化及び共有化を図っていく。

3. 経営の基本方針

町内における都道府県地価調査の基準地価は、いわゆる「バブル経済の崩壊」以降下落が続いていたが、近年の瀬戸内国際芸術祭の開催をはじめとした観光事業の推進により、観光入込客数が増加し、町内外から移住・定住のための住宅需要が高まっていることから、造成を開始した平成30年から上昇している。また、町内の基幹産業やその関連企業における雇用状況も安定していることから、第2期直島町まち・ひと・しごと創生総合戦略においては、令和5年度までの完売と令和6年度からの第2期造成計画の着手を計画していたが、令和3年度に全区画が売却となったため、令和5年度に第2期造成地建設工事を行なった。令和5年度から新たに8区画の売却を開始し、令和5年度中に4区画が売却となっていることから、この経営戦略においては、当初の計画通り令和10年度までの完売を見込む。 なお、売却収入は、営業費用を除き全て一般会計へ繰り出すこととする。

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	売却予定地における売却率：令和6年度 75.8% → 令和10年度 100%
-----	--

1 既存の造成計画及び新規造成計画について
造成事業に係る既存の「直島町住宅施策総合計画」及び「宅地造成事業計画【積浦地区】」の見直し予定はなし。
また、第2期直島町まち・ひと・しごと創生総合戦略においては、令和5年度までの完売と令和6年度からの第2期造成計画の着手を計画していたが、令和3年度に全区画が売却となったため、令和5年度に第2期造成地建設工事を行なった。令和5年度から新たに8区画の売却を開始し、令和5年度中に4区画が売却となっていることから、この経営戦略においては、当初の計画通り令和10年度までの完売を見込む。新規計画については、今後の社会経済情勢及び売却状況を見ながら、調査研究する。

2 民間の資金・ノウハウ等の活用に関する事項について
「2. 将来の事業環境(2)土地造成・処分の見通し」のとおり、計画どおり売却できる見込みである。なお、当面は町主導で事業を展開するが、売却後における町内の移住・定住の状況や住宅需要の動向をみながら、将来的には、民間による良好な宅地開発等を誘導しつつ、円滑な宅地の供給を図る。

② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	経営は独立採算を基本とし、営業費用については、土地の売却収入を財源とする。なお、売却収入は、営業費用を除き全て一般会計へ繰り出すこととする。
-----	--

- 1 土地売却の促進について
「2. 将来の事業環境(2)土地造成・処分の見通し」のとおり、「様式第2号(法非適用企業)投資・財政計画(収支計画)」のスケジュールで売却を行い、令和10年度までに完売する見込みである。
なお、計画年度ごとの売却面積及び売却収入の内訳は、以下のとおり見込む。
- ・令和6年度(区画No.8)228㎡ 2,962千円
 - ・令和7年度(区画No.9)215㎡ 2,791千円
 - ・令和8年度(区画No.3)225㎡ 2,923千円
 - ・令和9年度(区画No.5)225㎡ 2,925千円
 - ・令和10年度(区画No.6)225㎡ 2,928千円

- 2 売却単価の設定について
売却単価は、近隣の都道府県地価調査の基準地価を考慮しつつ、事業目的を踏まえて13,000円/㎡とする。

- 3 資産の有効活用について
当面、当初の事業目的以外の用途に活用する予定はなし。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

- 1 職員給与費に関する事項について
一般会計の負担とする。
- 2 その他
営業費用については、土地の売却収入を財源とする。

(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	見直し予定はなし。
新規造成計画	今後の土地の売却状況を見ながら、調査研究する。
民間活用	PPP及びPFIの活用予定はないが、「2. 将来の事業環境(2)土地造成・処分の見通し」のとおり、当面は町主導で事業を展開するが、売却後における町内の移住・定住の状況や住宅需要の動向をみながら、将来的には、民間による良好な宅地開発等を誘導しつつ、円滑な宅地の供給を図る。
その他の取組	未売却の土地が残らないようにするため、土地売買実績や実勢価格の動向を注視し、状況に応じて柔軟に対応できるよう努めることとする。

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	町内の基幹産業や金融機関へ周知を行い、町広報誌及び町ホームページへ掲載している。また、庁舎担当課の窓口には、常時募集案内を掲示している。今後もこれらの周知を徹底していく。
売 却 単 価 の 設 定	当面13,000円/㎡とするが、土地売買実績や実勢価格などが大きく変動すれば、改定について調査研究する。
企 業 債	借入する予定はなし。
繰 入 金	基本的には、他会計からの繰入金は予定していない。
資産の有効活用等による 収 入 増 加 の 取 組	予定なし。
そ の 他 の 取 組	特になし。

③ 投資以外の経費についての考え方・検討状況

委 託 料	予定なし。
職 員 給 与 費	一般会計において負担する。
そ の 他 の 取 組	営業費用については、土地の売却収入を財源とする。

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	町内の基幹産業やその関連企業においては、毎年新規雇用が確保されており、さらには、近年の観光事業の推進により、観光入込客数が増加傾向にあることから、町内外から移住・定住のための住宅需要が高まっている状況にある。 しかしながら、それに見合う町内の住環境は不足傾向にあり、町外へ転出する家族世帯等が依然として多いことから、なお一層の移住・定住に向けた取り組みが急務となっている。 以上のことから、恒久的な人口減少を抑制し、持続的に発展し魅力あるまちづくりを推進するため、長期的定住施策として宅地造成事業を実施するものであるが、早期に事業を実施するためには、迅速な用地取得及び造成工事が不可欠であることから、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）」（平成23年12月28日付け総務副大臣通知） 抜粋

- 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。
 - 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。
 - 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。
 - 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。
 - 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。
- 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	この経営戦略は、町内の移住・定住の状況や住宅需要を踏まえ、PDCAサイクルによる進捗管理や評価・検証を行った上で、今後の事業展開及び経営戦略の随時見直しを行っていく。 具体的には、毎年の決算確定後、経営戦略や他の計画との整合性等を検証し、後年に大きく影響が出る場合は随時経営戦略を改定することとする。 また、監査委員による毎年の決算監査にこの経営戦略の評価等も含めることとし、評価の客観性を確保する。 なお、経営戦略の改定を行った際は、議会へ報告するとともに町ホームページ等において速やかに公表する。
-------------------------	--