

富山県地域開発事業経営戦略

団 体 名 : 富山県

事 業 名 : 太閤山住宅団地造成事業

策 定 日 : 令和 3 年 10 月

計 画 期 間 : 令和 3 年度 ~ 令和 13 年度

※複数の施工地区を有する事業にあっては、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	昭和38年4月1日
職 員 数	1 人	事 業 の 種 類	住宅用地造成事業
施 工 地 区	太閤山住宅団地		
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		
土 地 造 成 状 況 (平成10年度までに造成) (令和13年度までに売却) *1	ア 総 事 業 費	21,900,657,000 円
	イ 総 面 積	2,261,000 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	9,688.270 円/m ²
	エ 売 却 予 定 代 金 *2	18,525,084,424 円
	オ 売 却 予 定 面 積	1,252,277 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	14,793 円/m ²
	キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100/ ア)	84.6 %
元 利 金 債 発 行 状 況 (平成19年度までに償還)	発 行 額 累 計	13,975,976,000 円
造 成 地 処 分 状 況 (平 成 ○ 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

事業費回収率 ※過去3年度分を記載	H30	84.6%	R1	84.6%	R2	84.6%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	H30	－ 千円	R1	－ 千円	R2	－ 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	H30	－ 千円	R1	－ 千円	R2	－ 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	H30	－ 千円	R1	－ 千円	R2	－ 千円
売却用土地の 時価評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	H30	37,470千円	R1	37,497千円	R2	37,497千円
企業債償還のための 積立金残高 ※過去3年度分を記載	H30	－ 千円	R1	－ 千円	R2	－ 千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	H30	－ 千円	R1	－ 千円	R2	－ 千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	H30	0.090%	R1	0.088%	R2	0.088%

【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】

企業債残高、他会計補助金はない。

造成地の売却率は99.1%で、未売却地は0.9%のみであるが、平成14年度を最後に売却実績がない状況である。

(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

なし

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。

財務省北陸財務局富山財務事務所の富山県内経済情勢(令和3年7月)によると、県内経済は、新型コロナウイルス感染症の影響により、厳しい状況にあるなか、一部に足踏みがみられるものの、持ち直しつつあるとされている。新設住宅着工戸数においても「下げ止まっている」とあるが、感染の動向が地域経済に与える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

※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。

今後、土地造成する見込みはない。未売却地の処分については、不動産鑑定の結果に基づき、適正な価格を設定の上、売却に向けて取り組んでいく。

施 工 地 区 名		太閤山住宅団地					
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	合計
造成実績・計画							
造成面積(㎡)							
処分実績・計画							
売却面積(㎡)							
売却単価(千円/㎡)							
土地売却収入(千円)							
当該年度末(予定)未売却面積(㎡)		1,102					

(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。

太閤山住宅団地造成地区の管理に関わる職員は、建築住宅課職員1名である。

3. 経営の基本方針

※将来の事業環境等を踏まえ、事業を継続する上での経営理念、基本方針等について記載すること。

未売却地の処分については、不動産鑑定の結果に基づき、適正な価格を設定の上、売却に向けて取り組んでいく。

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	(今後の投資見込みなし)
-----	--------------

※計画期間内に実施する主な投資の内容(造成地区名、時期、金額など)について、図表なども適宜用いながら、分かりやすく記載すること。
※また、収支計画の策定に当たって反映した取組について、内容(対象造成地区、時期、金額など)を記載すること。

<取組例>

- ・既存の造成計画の見直し
- ・新規の造成計画
- ・民間の資金・ノウハウ等の活用に関する事項
- ・その他

② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	早期売却
-----	------

※財源(料金、企業債、繰入金、国庫補助等)の積算の考え方等について記載すること。

※また、収支計画の策定に当たって反映した財源確保の取組について、内容(対象造成地区、時期、金額など)を記載すること。

<取組例>

- ・土地売却の促進
- ・売却単価の設定
- ・資産の有効活用(例:遊休資産の売却や貸付、債券運用の導入、太陽光発電など)に関する事項
- ・その他

不動産鑑定評価に基づき、適正な価格を設定し、売却に向けて取り組む。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

※投資以外の経費(委託料、人件費など)の積算の考え方等について記載すること。

※また、収支計画の策定に当たって反映した経費削減の取組(包括的民間委託、指定管理者制度の導入等の取組も含む。)について、内容(対象地区、時期、金額など)を記載すること。

<取組例>

- ・委託料に関する事項
- ・職員給与費に関する事項
- ・その他

(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	—
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	未処分地の適正な土地管理を行い、早期の土地売却に努める。
売却単価の設定	不動産鑑定評価に基づき、適正な価格を設定する。
企業債	—
繰入金	—
資産の有効活用等による収入増加の取組	—
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

委託料等	維持管理に係る経費のみ計上
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	—
----------------------	---

- 【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。

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	※進捗管理(モニタリング)や見直し(ローリング)等の経営戦略の事後検証、改定等に関する考え方について記載すること。 本経営戦略は進捗状況等を管理するとともに、売却状況及び社会経済情勢状況を踏まえ、必要に応じて適宜修正を行っていく。
-------------------------	--

区 分		年 度		前々年度 (決算)	前年度 〔決算〕	本年度	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	(単位:千円、%)	
		収 入	支 出														
収 益 的 収 入	1 総 収 益 (A)																
	(1) 営 業 収 益 (B)																
	ア 土 地 等 売 却 収 入																
	イ 受 託 工 事 収 益 (C)																
	ウ そ の 他																
	(2) 営 業 外 収 益																
	ア 他 会 計 繰 入 金																
	イ そ の 他																
	2 総 費 用 (D)																
	(1) 営 業 費 用																
収 益 的 収 支	ア 職 員 給 与 費																
	ウ ち 退 職 手 当																
	イ そ の 他																
	(2) 営 業 外 費 用																
	ア 支 払 利 息																
	ウ ち 一 時 借 入 金 利 息																
	イ そ の 他																
	3 収 支 差 引 (A)-(D) (E)																
	1 資 本 的 収 入 (F)																
	(1) 地 方 債 償 還 金																
資 本 的 収 入	建設改良費に係る地方債償還金																
	元 利 金 償 還 金																
	(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																
	2 資 本 的 支 出 (G)	2,029	2,233	2,304	3,100	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	
	(1) 建 設 改 良 費 補 償 費	2,029	2,233	2,304	3,100	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	
資 本 的 収 支	土 地 買 収 費 ・ 補 償 費																
	造 成 費																
	職 員 給 与 費																
	そ の 他	2,029	2,233	2,304	3,100	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	
	(2) 地 方 債 償 還 金 (H)																
	建設改良費に係る地方債償還金																
	元 利 金 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)	△ 2,029	△ 2,233	△ 2,304	△ 3,100	△ 2,500	△ 2,500	△ 2,500	△ 2,500	△ 2,500	△ 2,500	△ 2,500	△ 2,500	△ 2,500	△ 2,500	△ 2,500		

投資・財政計画
(収支計画)

(単位:千円, %)

区分	年度	前々年度 (決算)	前年度 (決算)	前年度 (決算)	本年度	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	(J)	△ 2,029	△ 2,233	△ 2,304	△ 2,500	△ 2,500	△ 2,500	△ 2,500	△ 2,500	△ 2,500	△ 2,500	△ 2,500	△ 2,500	△ 2,500
積立金	(K)													
前年度からの繰越金	(L)	102,216	100,187	97,954	93,350	91,050	88,750	86,450	84,150	81,850	79,550	77,250	74,750	72,250
前年度繰上充用金	(M)													
形式収支	(J)-(K)+(L)-(M)	100,187	97,954	95,650	90,850	88,550	86,250	83,950	81,650	79,350	77,050	74,750	72,250	69,750
翌年度へ繰り越すべき財源	(O)													
実質収支	字(P)													
(N)-(O)	字(Q)													
赤字比率	$\frac{(Q)}{(B)-(C)} \times 100$													
収益的収支比率	$\frac{(A)}{(D)+(H)} \times 100$													
地方財政法施行令第16条第1項により算定した 資金不足額	(R)													
営業収益－受託工事収益	(B)-(C)													
地方財政法による 資金不足の比率	$\frac{(R)}{(S)} \times 100$													
健全化法施行令第16条により算定した 資金不足額	(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4号ニに規定する 土地収入	(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	(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	$\frac{(T)}{(X)} \times 100$													
他会計借入金残高	(Y)													
地方債残高	(Z)													

〇他会計繰入金

(単位:千円)

区分	年度	前々年度 (決算)	前年度 (決算)	本年度	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													

計