

## 神河町土地開発事業経営戦略

団 体 名 : 神河町

事 業 名 : 土地開発事業

策 定 日 : 令和 3 年 4 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)	法非適用	事業開始年月日	平成3年度
職 員 数	1 人	事 業 の 種 類	内陸工業用地等造成事業
施 工 地 区	東柏尾段林工業用地		
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)	法非適用	事業開始年月日	平成18年度
職 員 数	1 人	事 業 の 種 類	住宅用地造成事業
施 工 地 区	西山下団地		
民 間 活 用 の 状 況	ア 民間委託	—	
	イ 指定管理者制度	—	
	ウ PPP・PFI	—	
施 工 地 区	貝野優良住宅用地		
民 間 活 用 の 状 況	ア 民間委託	—	
	イ 指定管理者制度	—	
	ウ PPP・PFI	—	
施 工 地 区	大河内高原カクレ畑ログハウス村		
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	東柏尾段林工業用地	
土地造成状況 (平成3年度までに造成) (平成3年度までに売却) *1	ア 総 事 業 費	243,200,000 円
	イ 総 面 積	29,500 m <sup>2</sup>
	ウ m <sup>2</sup> 当たり造成予定単価 (ア / イ)	8,244 円/m <sup>2</sup>
	エ 売 却 予 定 代 金 *2	148,237,500 円
	オ 売 却 予 定 面 積	29,500 m <sup>2</sup>
	カ m <sup>2</sup> 当たり売却予定単価 (エ / オ)	5,025 円/m <sup>2</sup>
	キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100 / ア)	60.95 %
元 利 金 債 発 行 状 況 (平成 年度までに償還)	発 行 額 累 計	- 円
造成地処分状況 (令和2年度) ※直近年度分を記載	ア 売 却 代 金	- 円
	イ 売 却 面 積	- m <sup>2</sup>
	ウ m <sup>2</sup> 当たり売却単価 (ア / イ)	- 円/m <sup>2</sup>
施 工 地 区 名	西山下団地	
土地造成状況 (平成18年度までに造成) (平成20年度までに売却) *1	ア 総 事 業 費	557,309,000 円
	イ 総 面 積	17,461 m <sup>2</sup>
	ウ m <sup>2</sup> 当たり造成予定単価 (ア / イ)	31,917 円/m <sup>2</sup>
	エ 売 却 予 定 代 金 *2	557,309,610 円
	オ 売 却 予 定 面 積	11,154 m <sup>2</sup>
	カ m <sup>2</sup> 当たり売却予定単価 (エ / オ)	49,965 円/m <sup>2</sup>
	キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100 / ア)	100.00 %

元利金債発行状況 (平成 年度までに償還)	発行額累計	- 円
造成地処分状況 (令和2年度) ※直近年度分を記載	ア 売却代金	- 円
	イ 売却面積	- m <sup>2</sup>
	ウ m <sup>2</sup> 当たり売却単価 (ア / イ)	- 円/m <sup>2</sup>
施工地区名	貝野優良住宅用地	
土地造成状況 (平成23年度までに造成) (平成30年度までに売却) *1	ア 総事業費	380,522,852 円
	イ 総面積	16,809 m <sup>2</sup>
	ウ m <sup>2</sup> 当たり造成予定単価 (ア / イ)	22,637 円/m <sup>2</sup>
	エ 売却予定代金 *2	414,767,000 円
	オ 売却予定面積	11,467 m <sup>2</sup>
	カ m <sup>2</sup> 当たり売却予定単価 (エ / オ)	36,170 円/m <sup>2</sup>
	キ 事業費回収率 (エ × 100 / ア)	108.99 %
元利金債発行状況 (平成 年度までに償還)	発行額累計	- 円
造成地処分状況 (令和2年度) ※直近年度分を記載	ア 売却代金	- 円
	イ 売却面積	- m <sup>2</sup>
	ウ m <sup>2</sup> 当たり売却単価 (ア / イ)	- 円/m <sup>2</sup>
施工地区名	大河内高原カクレ畑ログハウス村	
土地造成状況	ア 総事業費	88,500,000 円
	イ 総面積	21,287 m <sup>2</sup>
	ウ m <sup>2</sup> 当たり造成予定単価 (ア / イ)	4,157 円/m <sup>2</sup>

(平成19年度までに造成) (令和18年度までに売却) *1	エ 売却予定代金 *2	88,504,830 円
	オ 売却予定面積	10,265 m <sup>2</sup>
	カ m <sup>2</sup> 当たり売却予定単価 (エ / オ)	8,622 円/m <sup>2</sup>
	キ 事業費回収率 (エ × 100 / ア)	100.00 %
元利金債発行状況 (平成 年度までに償還)	発行額累計	- 円
造成地処分状況 (令和2年度) ※直近年度分を記載	ア 売却代金	37,320,000 円
	イ 売却面積	4,882 m <sup>2</sup>
	ウ m <sup>2</sup> 当たり売却単価 (ア / イ)	7,644 円/m <sup>2</sup>

\*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 (大河内高原カクレ畑ログハウス村)

事業費回収率 ※過去3年度分を記載	H30	42.1%	R1	42.1%	R2	42.1%
企業債残高 ※過去3年度分を記載		0		0		0
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		0		0		0
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		0		0		0
売却用土地の時価 評価(相当)額 ※過去3年度分を記載		13,843千円		12,458千円		11,212千円
企業債償還のための 積立金残高 ※過去3年度分を記載		0		0		0
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載		0		0		0
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載		%		%		%
<p>事業費回収率は42.1%で、計画通りに売却が進んでいない造成地が5,383㎡ある。実質収支額は令和2年度末で56,579千円あることから、経営に支障はない。長らく問い合わせが無い状況が続いていたが、新型コロナウイルスの影響により、多自然地域での居住に関する問い合わせ件数は増加傾向にあり、この状況下で民間事業者と連携した施策で売却に結び付けたい。全ての造成地の売却後は、新規の造成予定はなく、一般会計にその全額を繰り出し、事業廃止予定である。</p>						

(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

<p>造成地の売却が計画どおりに進んでいないため、大河内高原カクレ畑ログハウス村について、平成19年度から(株)木栄に未売却造成地の47.5%である4,882㎡を売却し、クラインガルテン(農園付き賃貸住宅)として運営。売却代金については、事業収益(賃料の一部)から22年間の分割(割賦)支払いを受けている。</p>
---

2. 将来の事業環境

(1) 周辺の社会経済情勢の状況

<p>令和3年1月期における兵庫県内経済情勢報告によると、経済情勢の総括判断は「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、一部に弱さがみられるものの、持ち直しつつある」とある。神河町の観光動態調査によると、令和2年度の神河町への入込客数前年比82.91%と全体では落ち込んでいるものの、自然関係の観光施設では前年比266.8%増の入込を記録している施設もある。また民間事業者による空き家・古民家を活用した事業実施や問い合わせが増加しており、造成地の既売却地で実施している田舎暮らし体験施設ログハウス18棟も満室となっている。コロナウイルスの影響により自然でのアウトドアや田舎暮らし、地方移住の人気・志向が高まっており、コロナウイルスが落ち着いた以降も継続するものと思われる。</p>
--

## (2) 土地造成・処分の見通し

分譲地の既売却地で実施している田舎暮らし体験施設ログハウス18棟も満室となっており、予約待ちが発生しており、分譲地に関する問い合わせも増加傾向にあることから、売却に繋がることを見込まれる。

施 工 地 区 名	大河内高原カクレ畑ログハウス村					
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(m <sup>2</sup> )	-	-	-	-	-	-
処分実績・計画						
売却面積(m <sup>2</sup> )	0	195	207	427	473	1,302
売却単価(千円/m <sup>2</sup> )	-	-	-	-	-	-
土地売却収入(千円)	0	1,140	1,180	2,370	2,520	7,210
当該年度末(予定)未売却面積(m <sup>2</sup> )	5,383	5,188	4,981	4,554	4,081	4,081

## (3) 組織の見通し

宅地分譲にかかる職員は1名(他事業との兼任)である。  
今後も現在の職員数の維持を予定しており、民間事業者の連携・活用で販売促進を進める。

## 3. 経営の基本方針

町の移住・定住施策や移住関係団体と連携しながら、地域内外に向けて分譲地販売に関するPR活動を積極的に行い販売促進を図る。

#### 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	令和9年度中の完売を目標とする。
---	---	------------------

新たに造成する等の予定はなく、分譲地の売却に取り組んでいく。

##### ② 収支計画のうち財源についての説明

目	標	一般会計からの繰り入れ無しの経営を継続する。
---	---	------------------------

これまでの土地売却収入による繰越金により、土地売却までの維持管理コストは十分賄える予定であり、一般会計からの繰り入れ等の必要はない。

##### ③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

販売促進のための購入者を紹介した人に対して、報奨金を交付する(1区画10万円)

(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	予定なし
新規造成計画	予定なし
民間活用	民間事業者によるモデルハウス建設等による販売促進を検討する。
その他の取組	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	分譲地購入者紹介報奨金制度を設けており、引き続き売却促進に取り組む。
売却単価の設定	見直し予定なし
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	—
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	人口減少対策や都市農村交流による地域活性化対策として、民間事業者の実施が見込まれないため、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)」(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	今後の売却実績・状況に応じて、経営戦略及び投資・財政計画の更新及び見直しを実施する。 改定後は町ホームページにより公表する。
-------------------------	---