

## 栗山町地域開発事業経営戦略

団 体 名 : 北海道栗山町

事 業 名 : 住宅団地造成事業

策 定 日 : 令和 8 年 3 月

計 画 期 間 : 令和 7 年度 ~ 令和 15 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。

### 1-1. 事業概要(朝日4丁目住宅団地)

#### (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	平成27年10月1日
職 員 数	— 人	事 業 の 種 類	住宅用地造成事業
施 工 地 区	栗山町朝日4丁目		
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	朝日4丁目住宅団地	
土地造成状況 (令和11年度までに売却) *1	ア 総事業費	82,017,000 円
	イ 総面積	8,203 m <sup>2</sup>
	ウ m <sup>2</sup> 当たり造成予定単価 (ア / イ)	9,998 円/m <sup>2</sup>
	エ 売却予定代金 *2	93,911,000 円
	オ 売却予定面積	6,527 m <sup>2</sup>
	カ m <sup>2</sup> 当たり売却予定単価 (エ / オ)	14,388 円/m <sup>2</sup>
	キ 事業費回収率 (エ × 100 / ア)	114.5 %
元利金債発行状況 (令和7年度までに償還)	発行額累計	72,508,008 円
造成地処分状況 (令和4～6年度) ※直近年度分を記載	ア 売却代金	9,346,000 円
	イ 売却面積	658 m <sup>2</sup>
	ウ m <sup>2</sup> 当たり売却単価 (ア / イ)	14,204 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。

売却土地については、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。

未売却土地については、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	R4	114.5 %	R5	114.5 %	R6	114.5 %
企業債残高 ※過去3年度分を記載	R4	22,342千円	R5	13,368千円	R6	4,398千円
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	R4	0千円	R5	0千円	R6	0千円
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	R4	22,342千円	R5	13,368千円	R6	4,398千円
売却用土地の 時価評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	R4	14,081千円	R5	4,735千円	R6	4,735千円
企業債償還のための 積立金残高 ※過去3年度分を記載	R4	0千円	R5	0千円	R6	0千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	R4	0千円	R5	0千円	R6	0千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	R4	79.5%	R5	84.8%	R6	90.1%

【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】

・朝日4丁目住宅団地に係る企業債については令和7年度までに全ての償還期限が到来し、完済予定である。

・現在は令和3年8月に追加分譲した2区画のうち1区画が残っている状況。令和6年度に新たな分譲地である中里住宅団地の販売を開始し、市街地の分譲地の選択肢が広がったこともあり、現時点において商談には至っていない。

・中里住宅団地同様、市街地で利便性に優れた低廉な分譲地であることをPRし、販売促進に努めていく。

(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

活用していない。
----------

1-2. 事業概要(中里住宅団地)

(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4年5月11日
職員数	一人	事業の種類	住宅用地造成事業
施工地区	栗山町字中里		
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	中里住宅団地		
土地造成状況 (令和13年度までに売却) *1	ア 総事業費	74,287,000 円	
	イ 総面積	10,423 m <sup>2</sup>	
	ウ m <sup>2</sup> 当たり造成予定単価 (ア / イ)	7,127 円/m <sup>2</sup>	
	エ 売却予定代金 *2	76,590,000 円	
	オ 売却予定面積	6,330 m <sup>2</sup>	
	カ m <sup>2</sup> 当たり売却予定単価 (エ / オ)	12,100 円/m <sup>2</sup>	
	キ 事業費回収率 (エ × 100 / ア)	103.1 %	
元利金債発行状況 (令和15年度までに償還)	発行額累計	71,153,387 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	27,093,000 円	
	イ 売却面積	2,216 m <sup>2</sup>	
	ウ m <sup>2</sup> 当たり売却単価 (ア / イ)	12,226 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。

売却土地については、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。

未売却土地については、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	R4	84.7 %	R5	103.1 %	R6	103.1 %
企業債残高 ※過去3年度分を記載	R4	10,900千円	R5	68,900千円	R6	68,900千円
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	R4	0千円	R5	0千円	R6	0千円
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	R4	0千円	R5	0千円	R6	0千円
売却用土地の時価 評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	R4	76,590千円	R5	76,590千円	R6	49,497千円
企業債償還のための 積立金残高 ※過去3年度分を記載	R4	0千円	R5	0千円	R6	0千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	R4	0千円	R5	0千円	R6	0千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	R4	0.0%	R5	0.0%	R6	15.0%

【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】

- ・中里住宅団地については令和5年度に第1期分譲地の造成が完了し、令和6年度から販売を開始した。
- ・令和6年度末時点において7区画、令和7年度上期においてはさらに1区画を売却済。
- ・第1期分譲地の販売状況を勘案し、第2期以降の造成についても今後検討を行う予定である。
- ・現時点において、総事業費を売却価格収入でまかなえている。

(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

活用していない。

## 2. 将来の事業環境

(1) 周辺の社会経済情勢の状況

北海道財務局が公表している管内経済情勢報告によると、個人消費についてはスーパーやコンビニエンスストア、ドラッグストア販売が前年を上回ったことで全体として持ち直しており、雇用情勢も人手不足による企業の求人意欲の高まりにより緩やかに持ち直している。住宅建設については、分譲住宅が前年を上回っているものの、持家・貸家は前年を下回っており、弱含んでいる状況が見られる。先行きについては、雇用・所得環境が改善する下で各種政策の効果もあり、景気が持ち直していくことが期待されているが、長引く物価上昇や米国の通商政策、金融資本市場の変動等の影響には今後も注意が必要であると言える。

(2) 土地造成・処分の見通し

(1)の北海道財務局の報告によると管内の経済情勢は持ち直している状況ではあるものの、長引く物価上昇による建築資材の高騰が建設工事に大きな影響を及ぼしており、新たな住宅建築に対するハードルは低くなっているとは言えない状況にある。  
そのような中、令和6年度に販売を開始した「中里住宅団地」は、徒歩圏内にスーパーやドラッグストア、コンビニエンスストアなどの商業施設が点在する利便性に優れた環境にあることから、主に若い子育て世代からの需要が多く、令和6年度末において7区画、令和7年度についても既に1区画を売却している。今後も2区画の販売を目標に令和13年度までの完売を目指し販売促進に努めていく。  
また、既存の分譲地である「朝日4丁目住宅団地」の残る1区画については、新たな分譲地である「中里住宅団地」に注目が集まる中で問合せが減少している状況ではあるが、角地という好条件とスーパー等の商業施設や各公共施設等にも車で2～3分の利便性の良さが魅力であり、今後も積極的な販売促進に取り組み令和11年度までの売却を目指す。

施 工 地 区 名	朝日4丁目住宅団地					
項 目	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	合計
造成実績・計画						
造成面積(㎡)						
処分実績・計画						
売却面積(㎡)	-	-	-	-	324.32	324.32
売却単価(千円/㎡)	14	14	14	14	14	-
土地売却収入(千円)	-	-	-	-	4735	4,735
当該年度末(予定)未売却面積(㎡)	324.32	324.32	324.32	324.32	0	

施 工 地 区 名	中里住宅団地					
項 目	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	小計
造成実績・計画						
造成面積(㎡)						0
処分実績・計画						
売却面積(㎡)	625	634	634	634	634	3,161
売却単価(千円/㎡)	12	12	12	12	12	-
土地売却収入(千円)	7,494	7,637	7,637	7,637	7,637	38,042
当該年度末(予定)未売却面積(㎡)	3,489	2,855	2,221	1,587	953	
項 目	令和12年度	令和13年度				合計
造成実績・計画						
造成面積(㎡)						0
処分実績・計画						
売却面積(㎡)	634	319				4,114
売却単価(千円/㎡)	12	12				-
土地売却収入(千円)	7,637	3,818				49,497
当該年度末(予定)未売却面積(㎡)	319	0				

### (3) 組織の見通し

事業を所管する商工観光課の職員は課長含め9名で、うち2名が他業務との兼務により住宅団地販売に従事している。今後も移住・定住推進担当部署及び不動産関係事業者等と連携し、住宅団地の販売促進を行っていく。

### 3. 経営の基本方針

物価高騰等による厳しい社会情勢の中で、町内の土地を有効利用し、定住促進等に向けた良質で低廉な住宅地の供給が必要となっている。低価格帯の宅地の需要に応えるとともに、若年層の町外流出の抑制と町内への移住促進を支援し、一体的な市街地基盤形成と移住・定住対策を推進するため、住宅団地の造成・販売を行うものである。

### 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	

朝日4丁目住宅団地及び中里住宅団地(第1期)については既に造成が完了しているため新たな投資計画はない。

#### ② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	

公営企業は独立採算制が原則とされているが、分譲用地の販売代金以外の収入は無い。今後も定住推進担当部局との連携のもと土地売却の促進に注力し、販売代金だけでは財源が不足する場合については一般会計からの繰入金充当による対応を行う。

#### ③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

投資以外の経費については、未売却区画の草刈委託料や販売促進のためのPRチラシの作成、不動産業者との一般媒介契約締結に基づく媒介手数料等を見込んでいる。

#### (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	
新規造成計画	既存の住宅団地の販売状況を勘案し、新たな分譲地となる中央住宅団地(新規)及び中里住宅団地(第2期)の造成について検討を行う予定。
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・町ホームページ及び住宅団地専用サイトを活用した積極的な情報提供・PR活動</li> <li>・町広報紙や新聞等へのチラシ折込</li> <li>・不動産業者との一般媒介契約に基づく販売促進に向けた協力体制</li> <li>・定住推進担当部局との情報共有・連携強化</li> </ul>
売却単価の設定	造成費及び運営管理経費を基に、周辺の既存住宅団地の販売価格とのバランスや土地の評価額等を考慮したうえで設定する。
企業債	
繰入金	販売収入のみでは財源が不足する場合に一般会計から所要の繰入を行う。
賃貸方式による造成地等活用の取組	
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	環境整備のための草刈業務を町内事業者に委託している。
職員給与費	職員が他業務との兼務により従事しているため一般会計に計上している。
その他の取組	PRチラシの作成やホームページによる周知活動、一般媒介契約を締結した不動産業者への媒介手数料の支払など、早期完売に向けた販売促進に努める。

### 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	低廉で誰もが快適に暮らすことのできる住環境を整備することは、町の重要施策である企業誘致や移住・定住の推進を進めるうえで必要不可欠であることから、町が公営企業として実施する必要性があると判断するもの。
----------------	---

- 【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	令和13年度までの完売を目標としており、今後の売却実績に応じて3～5年ごとに経営戦略の見直し、更新を行う。
---------------------	---



## 投資・財政計画 (収支計画)

(単位:千円, %)

年 度	前々年度 (決算)	前年度 (決算見込)	本年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度	令和13年度	令和14年度	令和15年度	△
収支再差引 (E)+(I) (J)	△ 2,858	14,498	△ 637	△ 2,808	△ 2,436	△ 2,281	2,809	△ 1,584	△ 5,147	△ 8,688	△ 644	
積立金 (K)												
前年度からの繰越金 (L)	9,745	6,918	21,416	20,779	17,971	15,535	13,254	16,063	14,479	9,332	644	
前年度繰上充用金 (M)												
形式収支 (J)-(K)+(L)-(M) (N)	6,887	21,416	20,779	17,971	15,535	13,254	16,063	14,479	9,332	644		
翌年度へ繰り越すべき財源 (O)												
実質収支黒字 (P)	6,887	21,416	20,779	17,971	15,535	13,254	16,063	14,479	9,332	644		
(N)-(O) 赤字 (Q)												
赤字比率 ( $\frac{(Q)}{(B)-(C)} \times 100$ )												
収益的収支比率 ( $\frac{(A)}{(D)+(H)} \times 100$ )	78	215	92	73	76	77	129	83	43			
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) (S)	9,346	27,093	7,494	7,637	7,637	7,637	12,372	7,637	3,818			
地方財政法による資金不足の比率 ((R)/(S)×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1項第4号ニに規定する土地収入見込額 (V)	4,735	54,232	46,738	39,110	31,482	23,854	11,491	3,863				
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見込額 (W)												
健全化法施行令第17条により算定した事業の規模 (X)	4,735	54,232	46,738	39,110	31,482	23,854	11,491	3,863				
健全化法第22条により算定した資金不足比率 ((T)/(X)×100)												
他会計借入金残高 (Y)												
地方債残高 (Z)	82,268	73,298	67,534	58,908	50,298	41,688	33,078	24,468	15,858	7,248		

○他会計繰入金

(単位:千円)

年 度	前々年度 (決算)	前年度 (決算見込)	本年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度	令和13年度	令和14年度	令和15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											6,637	
うち基準内繰入金												
うち基準外繰入金											6,637	
合 計											6,637	