

## 岩見沢市地域開発事業経営戦略

団 体 名	: 岩見沢市
事 業 名	: 宅地造成事業(その他造成)
策 定 日	: 令和 5 年 3 月
計 画 期 間	: 令和 5 年度 ~ 令和 9 年度

## 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	非適用	事 業 開 始 年 月 日	昭和51年度(日の出かえで団地) 昭和60年度(新栄・赤川団地) 令和3年度(栗沢サングリーンタウン)
職 員 数	0 人	事 業 の 種 類	住宅用地造成事業
施 工 地 区	日の出かえで団地、新栄・赤川団地、栗沢サングリーンタウン		
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		日の出かえで団地	新栄・赤川団地	栗沢サングリーンタウン
土 地 造 成 状 況 (令和26年度までに売却)	ア 総 事 業 費	169,149 千円	156,714 千円 *1 (836,991 千円)	15,312 千円
	イ 総 面 積	55,187 m <sup>2</sup>	92,779 m <sup>2</sup>	1,212 m <sup>2</sup>
	ウ m <sup>2</sup> 当たり造成予定単価 (ア / イ)	3,065 円/m <sup>2</sup>	9,021 円/m <sup>2</sup>	12,634 円/m <sup>2</sup>
	エ 売 却 予 定 代 金	283,191 千円	185,935 千円	7,900 千円
	オ 売 却 予 定 面 積	35,681 m <sup>2</sup>	65,497 m <sup>2</sup>	1,212 m <sup>2</sup>
	カ m <sup>2</sup> 当たり売却予定単価 (エ / オ)	4,741 円/m <sup>2</sup>	12,779 円/m <sup>2</sup>	6,518 円/m <sup>2</sup>
	キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100 / ア)	167.4 %	118.6 %	51.6 %
元 利 金 債 発 行 状 況 (令和14年度までに償還)	発 行 額 累 計	- 千円	53,500 千円	- 千円
造 成 地 処 分 状 況 (令和3年度) ※直近年度分を記載	ア 売 却 代 金	- 千円	2,881 千円	- 千円
	イ 売 却 面 積	- m <sup>2</sup>	408 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>
	ウ m <sup>2</sup> 当たり売却単価 (ア / イ)	- 円/m <sup>2</sup>	7,060 円/m <sup>2</sup>	- 円/m <sup>2</sup>

\*1 新栄・赤川団地の総事業費の括弧内の数値は、市町村合併前の事業費務含むもの。

(3) 現在の経営状況

事業費回収率	R1	0.9 %	R2	1.5 %	R3	0.8 %
企業債残高	R1	16,257 千円	R2	15,112 千円	R3	13,943 千円
売却用土地の時価評価(相当)額	R1	147,207 千円	R2	160,568 千円	R3	159,921 千円

【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】

日の出かえで団地については、36筆中27筆を販売、7筆を公共用地として整備し、残り2筆となっているが、概ね開発が行われた昭和51年に売却されており、平成3年度に1筆の売却が最後となっていることから、一般販売での売却は難しいことから維持管理費の負担が考えられる。

新栄・赤川団地については、平成18年に市町村合併により北村から移譲されてから、25筆販売しており年1、2件の売り上げがあるため、安定した収入が見込める。

栗沢サングリーントウンについては、令和3年度に岩見沢市土地開発公社の解散により残り4筆の分譲地を引き受けることとなったが、解散前にも年1件位で売却していることから、一定期間での完売が見込まれるため、予定した事業費の回収ができるものと考えられる。

また、債務については、新栄・赤川団地のみであることから、売却状況を踏まえてみても特に大きな問題はないと考える。

各団地について、今後新たな造成を行う予定はない。

(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

現在、新栄・赤川団地については、一部賃貸借により維持管理を行うことも含めた条件で貸し出しており、経費の削減と収入の増加を念頭に置いての活用も行っている。

2. 将来の事業環境

(1) 周辺の社会経済情勢の状況

平成18年の市町村合併時の9万6千人から令和5年3月現在での7万6千人と、約2割の人口減少が見られ、札幌市への通勤圏内ではあるが、それだけでは今後の人口増加を見込むことが難しい状況であり、このことから、空き地、空き家の増加に伴う民間物件の増加も予想されることから、不動産の需要と供給のバランスが供給過多になり、売却する方に悪い状態となることを見込まれる。

(2) 土地造成・処分の見通し

現在分譲している日の出かえで団地、新栄・赤川団地、栗沢サングリーントウンの3地区については、全て造成が完了していることから、残地である34筆の処分の見通しとなるが、日の出かえで団地の2筆については、昭和から残っていることから計画期間内での処分が難しいものであるが、早期の売却に努めていく。また、栗沢サングリーントウンの4筆については、駅が近い立地条件もあり、5年以内の完売が見込める。なお、新栄・赤川団地については、平成19年に造成完了した工区の22筆を含める残地28筆となることから、地域的に人口減少が著しい北村地区にあるため、長期的な販売を行っていく見通しとなる。

施 工 地 区 名	日の出かえで団地、新栄・赤川団地、栗沢サングリーントウン					
	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	合計
造成実績・計画						
造成面積(m <sup>2</sup> )	-	-	-	-	-	149,178
処分実績・計画						
売却面積(m <sup>2</sup> )	6,200	690	627	868	410	8,795
売却単価(千円/m <sup>2</sup> )	21	7	7	7	7	17
土地売却収入(千円)	128,783	4,500	4,100	5,700	2,700	145,783
当該年度末(予定)未売却面積(m <sup>2</sup> )	15,408	14,718	14,091	13,223	12,813	12,813

(3) 組織の見直し

職員定員管理計画における定員管理基本方針に基づき、職員個々の知識・能力・経験や技術力等が十分発揮でき、かつ職務、職階を踏まえた人事配置を行うとともに、事務事業の進捗状況を見極め事務量に見合った効果的な職員配置を行う。また、効果的な事務遂行を図るため、部、課内の応援体制を確立し、柔軟な事務分担を行い、限られた配置職員数での事務の効率化を図る。

3. 経営の基本方針

令和4年度末時点で所有している日の出かえで団地2筆、新栄・赤川団地28筆、栗沢サングリーンタウン4筆の未売却について、市のHP等により販売促進を行うことで、必要最低限の経費を抑えた運営で完売を見込む。

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	販売に伴う必要最低限の投資
---	---	---------------

販売に伴う必要最低限の投資のみとし、公共柵設置工事、受益者負担金等の住宅建築に必要な設備に限定するため、土地売却収入で回収できるもののみの対応となる。

② 収支計画のうち財源についての説明

目	標	土地売却収入及び貸地料による独立採算制
---	---	---------------------

土地売却の促進については、チラシ・看板設置等を実施していたが、経費と販売件数を比較した結果、あまり利益につながらないと判断されることから、市のホームページ等に限定することで経費の圧縮を行うことにより、年1、2件の販売件数でも収支黒字となる。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

・委託料に関する事項  
 宅地販売であることから草刈等の維持管理経費が経常的にかかるが、早期の売却が見込めない区画については、貸し出すことにより借主が維持管理することとなるため、経費の削減と収入の増加が見込める。

・職員給与費に関する事項  
 職員給与費については、1人夫の業務量がないことから、一般会計で職員給与費を支給された職員が兼務することで経費の増加を抑制する。

(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

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	市のホームページを活用して、経費の抑制を図りながら促進する。
売却単価の設定	計画期間内については、現状維持とするが、土地の評価額が大幅に下落する場合は、その状況に応じて見直すものとする。
企業債	
繰入金	単年度の収支では赤字になる場合があるので、繰上充用を除く不足分の補てんとして繰入れを行う。
賃貸方式による造成地等活用の取組	公共、民間を問わず工事等の現場事務所等で短期・一時貸付の要請があるため、早期の売却が見込めない区画については、積極的に貸し付けによる造成地の活用を行っていく。
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	一般財団法人岩見沢振興公社や公益財団法人岩見沢市シルバー人材センターへの委託発注により、経費の削減を見込む。
職員給与費	職員給与費については、1人夫の業務量がないことから、一般会計で職員給与費を支給された職員が兼務することで経費の増加を抑制する。
その他の取組	

5. 公営企業として実施する必要性

公営企業として実施する必要性	
----------------	--

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10年度以降についても、分譲地の未売却が見込まれることから、継続して販売を行うため、売却実績に応じて「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。
---------------------	---