

青森市地域開発事業経営戦略

団 体 名 : 青森市

事 業 名 : 宅地造成事業

策 定 日 : 令和 4 年 3 月

計 画 期 間 : 令和 4 年度 ~ 令和 5 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	法非適用	事 業 開 始 年 月 日	平成15年3月14日
職 員 数	0人 (一般会計職員が兼務)	事 業 の 種 類	土地区画整理事業
施 工 地 区	石江地区 (青森市大字石江字高間、大字新城字平岡、大字新城字福田、大字新田字忍の各一部。)		
民 間 活 用 の 状 況	ア 民間委託	一般保留地等管理業務	
	イ 指定管理者制度	-	
	ウ PPP・PFI	-	

(2) 土地造成状況等

施 工 地 区 名	石江地区	
土地造成状況 (平成26年度までに造成) (令和4年度までに売却) *1	ア 総事業費	4,300,560,000 円
	イ 総面積	64,237 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	66,948 円/m ²
	エ 売却予定代金 *2	4,300,814,611 円
	オ 売却予定面積	43,972 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	97,802 円/m ²
	キ 事業費回収率 (エ × 100 / ア)	100 %
元利金債発行状況 (令和3年度までに償還)	発行額累計	3,272,900,000 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	0 円
	イ 売却面積	0 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	78.0 %	R1	94.0 %	R2	94.0 %
企業債残高 ※過去3年度分を記載	H30	1,270,800千円	R1	173,900千円	R2	173,900千円
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	H30	1,270,800千円	R1	173,900千円	R2	173,900千円
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	1,270,800千円	R1	173,900千円	R2	173,900千円
売却用土地の 時価評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	H30	957,133千円	R1	256,561千円	R2	256,561千円
企業債償還のための 積立金残高 ※過去3年度分を記載	H30	0千円	R1	0千円	R2	0千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	H30	0千円	R1	0千円	R2	0千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載(※額で 算定)	H30	158.0 %	R1	108.0 %	R2	97.0 %
<p>【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】 事業費回収率は94.0%であり、未売却造成地が1区画ある状況である。企業債残高については、令和3年度の土地売却収入により、同年度中に全額繰上償還される予定である。 未売却造成地については、昨今の新型コロナウイルス感染症の影響により、社会経済情勢は依然として厳しく、不透明であるが、一般公募等による販売促進を図り、計画どおり完売させる。</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

売却に至るまでの間に、賃貸方式により造成地等を活用しておらず、今後も予定なし。

2. 将来の事業環境

(1) 周辺の社会経済情勢の状況

<p>東北財務局にて公開している令和4年1月期における管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、厳しい状況にあるものの、持ち直しつつある」とあり、令和3年10月期の「新型コロナウイルス感染症の影響により、厳しい状況にあるものの、持ち直しつつある」から変わらず、今後の新型コロナウイルス感染症の感染状況の動向や金融資本市場の変動等の影響を注視する必要がある。</p> <p>青森市は青森県のほぼ中央に位置し、行政・経済・文化・交通の中心として、高度な都市機能が集積しており、鉄道(東北新幹線)、陸路(東北自動車道)、空路(青森空港)、航路(青森港)を兼ね備え、高い拠点性を有した県庁所在地である中核市で、東北新幹線新青森駅の設置により交流広域の結節点となることから、区画道路を段階的に配置し、円滑な交通処理等を行うことで、健全な市街化形成を見込める。</p>
--

(2) 土地造成・処分の見通し

令和元年度に売却した保留地について、令和3年度に売却先の事業者から新型コロナウイルスの影響で事業を撤退するとの方針が示されたことを受け、市では令和4年4月に当該保留地(1区画)の契約を解除し、引き渡しを求めるとしている。
 なお、該当地が市に引き渡された後、計画期間内での売却(売却額は223,920千円を見込む。)に向けて取り組むこととしている。

施 工 地 区 名		石江地区					
項 目	～令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	合計	
造成実績・計画							
造成面積(㎡)	64,237					64,237	
処分実績・計画							
売却面積(㎡)	42,008	-	1,964	(2,301) ※合計には未計上		43,972	
売却単価(千円/㎡)							
土地売却収入(千円)	4,043,999	-	256,561	(223,920) ※合計には未計上		4,300,560	
当該年度末(予定)未売却面積(㎡)	1,964	1,964	(2,301)	0	0		

(3) 組織の見通し

土地区画整理に関わる職員は住宅まちづくり課の兼任職員である。今後も同様の体制で行う予定。なお、事務は、令和2年度に土地区画整理事務所(当市所管)から、住宅まちづくり課に引き継がれている。

3. 経営の基本方針

令和元年度に売却した保留地のうち1区画について、新型コロナウイルスの影響により事業を撤退するとの方針が示されたことから、計画期間までの売却を目指すこととする。
 なお、売却については、市の販売促進支援制度(石江地区一般保留地購入費助成制度・石江地区一般保留地処分あっせん制度・石江地区一般保留地販売促進助成金)を活用しながら取り組むこととする。

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5年度100%
-----	-------------------------

令和元年度に売却した保留地について、令和3年度に売却先の事業者から新型コロナウイルスの影響で事業を撤退するとの方針が示されたことを受け、市では令和4年4月に当該保留地の契約を解除し、引き渡しを求めることとしている。
なお、該当地が市に引き渡された後、計画期間内での売却(売却額は223,920千円を見込む。)に向けて取り組むこととしている。
また、企業債については、令和2年度末残高を令和3年度の保留地売却収入により、当該年度中に繰上償還することとしている。

② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	独立採算による経営
-----	-----------

土地売却収入は、一般保留地の売却(223,920千円)を見込んでいる。また、企業債(起債借換分(令和2年度末残高173,900千円))は、令和3年度の保留地売却収入により全額繰上償還することとしている。
土地の売却促進については、当市ホームページにて販売促進支援制度(石江地区一般保留地購入費助成制度・石江地区一般保留地処分あっせん制度・石江地区一般保留地販売促進助成金)を掲載し、宣伝することとする。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

- ・当事業に係る事務は一般会計職員が兼務しているため、職員給与費は計上しない。
- ・収益的支出の営業費用その他には、団体負担金(公益社団法人街づくり区画整理協会)38千円を計上している。
- ・資本的支出その他には、委託料、需用費、役務費(R4: 1,179千円)を計上している。

(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	
民間活用	
その他の取組	計画期間内の売却に向けて取り組む。

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	青森市ホームページにおいて、販売促進支援制度(石江地区一般保留地購入費助成制度・石江地区一般保留地処分あっせん制度・石江地区一般保留地販売促進助成金)を掲載。
売却単価の設定	これまでの実績価格や周辺の地価公示・取引価格等を参考にして、単価(97,300円/㎡)を設定している。
企業債	今後借入予定はなく、令和3年度までに全額償還することとしている。
繰入金	
資産の有効活用等による収入増加の取組	計画期間内に売却を予定しているため賃貸方式等の予定はなし。
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	一般保留地等管理業務(未売却土地の草刈り業務)
職員給与費	
その他の取組	事業廃止に伴い黒字となる場合は、当該黒字額は一般会計へ繰出すこととしている。

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	石江地区は東北新幹線新青森駅が設置され、広域交流の結節点となることから、中心市街地、青森操車場跡地地区と並ぶ本市の都市拠点として位置付けられているものであり、無秩序な市街化を防ぎ、健全な市街地を形成する必要がある。また、新幹線利用者や周辺地区を含めた地区住民の利用に供するためには、観光、宿泊、商業、公共、公益施設等の土地利用を図る必要があるものであり、本事業の公益な側面から本市による運営が適している。
----------------------	--

- 【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	令和元年度に売却した保留地について、令和3年度に売却先の事業者から新型コロナウイルスの影響で事業を撤退するとの方針が示されたことを受け、市では令和4年4月に当該保留地(1区画)の契約を解除し、引き渡しを求めることとしている。 なお、該当地が市に引き渡された後、計画期間内での売却(売却額は223,920千円を見込む。)に向けて取り組むこととしている。 以上のことから、経営戦略の事後検証、改定等は見込んでいない。
-------------------------	--

投資・財政計画 (収支計画)

(単位:千円, %)

年 度		令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度							
区 分		(決 算)	(決 算)	(決算見込)									
収益的 収 入	1 総 収 益 (A)	700,487	150	256,561	223,920								
	(1) 営 業 収 益 (B)	700,487	150	256,561	223,920								
	ア 土 地 等 売 却 収 入	700,487	150	256,561	223,920								
	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)	7,453	439	458	38	38							
	(1) 営 業 費 用	2,037	38	38	38	38							
	ア 職 員 給 与 費												
	うち 退 職 手 当												
	イ そ の 他	2,037	38	38	38	38							
	(2) 営 業 外 費 用	5,416	401	420									
ア 支 払 利 息	5,416	401	420										
うち 一 時 借 入 金 利 息													
イ そ の 他													
3 収 支 差 引 (A)-(D) (E)	693,034	△ 289	256,103	223,882	△ 38								
資本的 収 入	1 資 本 的 収 入 (F)	65,357	58,058	57	39	9							
	(1) 地 方 債	65,300	58,000										
	建設改良費に係る地方債												
	元 利 金 債 等	65,300	58,000										
	(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	57	58	57	39	9							
	2 資 本 的 支 出 (G)	1,164,109	58,965	175,210	225,099	93,494							
	(1) 建 設 改 良 費				223,920								
	土 地 買 収 費 ・ 補 償 費				223,920								
	造 成 費												
職 員 給 与 費													
そ の 他													
(2) 地 方 債 償 還 金 (H)	1,162,200	58,000	173,900										
建設改良費に係る地方債償還金													
元 利 金 債 等 償 還 金	1,162,200	58,000	173,900										
(3) 他 会 計 長 期 借 入 金 返 還 金													
(4) 他 会 計 へ の 繰 出 金					93,481								
(5) そ の 他	1,909	965	1,310	1,179	13								
3 収 支 差 引 (F)-(G) (I)	△ 1,098,752	△ 907	△ 175,153	△ 225,060	△ 93,485								

投資・財政計画 (収支計画)

(単位:千円, %)

年 度	令和元年度 (決 算)	令和2年度 (決 算)	令和3年度 (決算見込)	令和4年度	令和5年度							
区 分												
収 支 再 差 引 (E)+(I) (J)	△ 405,718	△ 1,196	80,950	△ 1,178	△ 93,523							
積 立 金 (K)												
前年度からの繰越金 (L)	420,665	14,947	13,751	94,701	93,523							
前年度繰上充用金 (M)												
形 式 収 支 (J)-(K)+(L)-(M) (N)	14,947	13,751	94,701	93,523								
翌年度へ繰り越すべき財源 (O)												
実 質 収 支 黒 字 (P)	14,947	13,751	94,701	93,523								
(N)-(O) 赤 字 (Q)												
赤 字 比 率 ($\frac{(Q)}{(B)-(C)} \times 100$)												
収益的収支比率 ($\frac{(A)}{(D)+(H)} \times 100$)	60	0	147	589,263								
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)	700,487	150	256,561	223,920								
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号二に規定する 土地収入見込額 (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)												
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)	173,900	173,900										

○他会計繰入金

(単位:千円)

年 度	前々年度 (決 算)	前年度 (決 算)	本年度									
区 分												
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												