

## 仁良川地区土地区画整理事業経営戦略

団 体 名 : 栃木県下野市

事 業 名 : 小山栃木都市計画事業 仁良川地区土地区画整理事業

策 定 日 : 令和 3 年 3 月

計 画 期 間 : 令和 3 年度 ~ 令和 6 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	非適	事 業 開 始 年 月 日	平成8年3月12日
職 員 数	8 人	事 業 の 種 類	土地区画整理事業
施 工 地 区	仁良川地区		
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	仁良川地区	
土地造成状況 (令和5年度までに造成) (令和6年度までに売却) *1	ア 総事業費	13,500,000,000 円
	イ 総面積	914,086.63 m <sup>2</sup>
	ウ m <sup>2</sup> 当たり造成予定単価 (ア / イ)	14,769 円/m <sup>2</sup>
	エ 売却予定代金 *2	1,639,000,000 円
	オ 売却予定面積	51,200.00 m <sup>2</sup>
	カ m <sup>2</sup> 当たり売却予定単価 (エ / オ)	32,012 円/m <sup>2</sup>
	キ 事業費回収率 (エ × 100 / ア)	12.14 %
元利金債発行状況	発行額累計	0 円
造成地処分状況 (令和元年度) ※直近年度分を記載	ア 売却代金	98,946,000 円
	イ 売却面積	2,890.41 m <sup>2</sup>
	ウ m <sup>2</sup> 当たり売却単価 (ア / イ)	34,233 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。

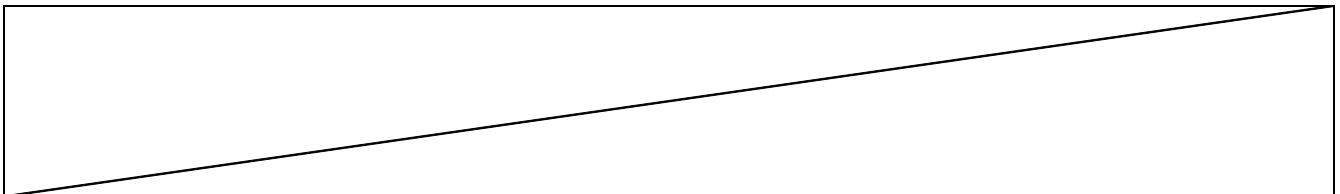
売出土地については、財政健全化法施行規則第4条第2項に規定する評価を行った価額とすること。

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	H29	0.0 %	H30	0.0 %	R1	0.0 %
企業債残高 ※過去3年度分を記載	H29	0 千円	H30	0 千円	R1	0 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	H29	0 千円	H30	0 千円	R1	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	H29	0 千円	H30	0 千円	R1	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	H29	1,116,833 千円	H30	1,038,261 千円	R1	939,565 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	H29	0 千円	H30	0 千円	R1	0 千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	H29	9,198,093 千円	H30	9,401,194 千円	R1	9,600,364 千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	H29	32.8 %	H30	37.7 %	R1	43.8 %
<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】          当事業にかかる公営企業債については発行実績はなく、今後も発行の予定はありません。事業経費の財源としては、国庫支出金を活用しております。また国庫支出金の一般財源負担について一般会計債の発行を行っております。          保留地処分金については、令和元年度までに43.8%の売却を行っていますが、未売却保留地は造成未整備部分にあることから、造成後すみやかに保留地処分が行えるよう対応していく予定であります。</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



2. 将来の事業環境

(1) 周辺の社会経済情勢の状況

<p>令和2年12月における内閣府の「地域経済動向(北関東)」によれば、「景気は新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況にあるが、持ち直しの動きがみられる。」となっています。</p> <p>令和2年10月における財務省宇都宮財務事務所の「栃木県の経済情勢報告」によれば、総合判断は「県内経済は、新型コロナウイルス感染症の影響により、厳しい状況にあるものの、持ち直しの動きがみられる」となっています。また、先行きについては「感染拡大の防止策を講じつつ、社会経済活動のレベルを引き上げていくなかで、各種政策の効果もあって、持ち直しの動きが期待される。ただし、感染症が地域経済に与える影響を十分注意する必要がある」とあります。</p> <p>令和2年12月における経済産業省関東経済産業局の「管内の経済動向」によれば、「管内経済は、厳しい状況にあるものの、持ち直しの動きがみられる」となっています。</p> <p>総じて、経済情勢は現状は厳しいものの、持ち直す動きがあると分析しています。</p>
--

## (2) 土地造成・処分の見通し

栃木県内全体を見れば経済全体には持ち直しの動きがあるものの、住宅建設・住宅着工は、いずれも前年を下回っており、宅地需要は現状では高まっておりません。  
 しかしながら、本地区は、市立図書館、公民館があり、市立中学校が隣接しているなど、公共施設が集中しており、本地区西側には主要幹線道路である新4号国道が走り、鉄道駅もJR自治医大駅、同小金井駅が3キロ圏内に位置するなど交通条件は恵まれている状況であるため、近年、保留地売却が好調であり世帯人口も増加しています。  
 また、隣接の市立中学校を小中一貫の義務教育学校として整備を進めていることから、今後とも計画通りの売却が可能性であると思われれます。

施 工 地 区 名		仁良川地区					
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(㎡)	7,029.08	8,801.45	6,523.29	2,340.38	0.00	24,694.20	
処分実績・計画							
売却面積(㎡)	7,718.12	7,029.08	8,801.45	6,523.29	2,340.38	32,412.32	
売却単価(千円/㎡)	29	31	32	20	36	29	
土地売却収入(千円)	225,413	216,966	282,293	131,076	83,817	939,565	
当該年度末(予定)未売却面積(㎡)	24,694.20	17,665.12	8,863.67	2,340.38	0.00		

## (3) 組織の見通し

下野市区画整理課職員は8名ですが、全員が他地区との兼務となっております。  
 市では職員の数について定員適正化計画を策定し、多様化した市民ニーズや地域主権改革等への対応など、業務量が增大する中で「経費を抑制しながら行政サービスの質的向上」を実現するため、組織改革、事務の効率化・合理化、民間委託の推進、指定管理者制度の導入、新規採用者の抑制、再任用職員の活用など様々な取組みを推進してきました。本市における人口は、緩やかに増加しており、短期的には、今後も横ばいか、やや増加する傾向にあると推測され、更なる市民ニーズの多様化・高度化、急速な少子高齢化社会の進行に伴う業務増大、「まち・ひと・しごと創生法」による地方創生への対応など、新たな課題に取り組む必要がある一方で、将来的にも持続可能な行政運営の体制を整えるためには、職員数は非常に重要な要素の一つであり、今後も継続的に効率的な職員体制の構築に努める方針です。

## 3. 経営の基本方針

令和5年度末での事業完了を目標としておりますが、平成7年度の事業認可から20年以上の期間を要しており、これ以上の長期化を招かないよう、事業を進めていく予定です。  
 道路などの基盤整備に伴う経費については、国庫補助金の積極的な活用を図ることで財源確保に努めていることもあり、事業の開始から公営企業債を借り入れずに事業を進めていることから、今後も公営企業債は導入する予定はありません。

#### 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	
-----	--

--

##### ② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	・国庫補助金の積極的な活用を図ります。 ・保留地処分金の確保に努め、施行状況に鑑み、企業会計債は発行しません。
-----	--

<p>土地区画整理事業特別会計の財源は、財産収入(保留地処分金)と国庫補助金、一般会計繰入金、繰越金、諸収入で構成されています。</p> <p>財産収入については、残保留地の売却を確実に進めるよう努めます。</p>
---

##### ③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

<p>本地区の担当職員は、他地区との兼務であり、本事業では職員給与費等の事務費は計上しておりません。よって投資以外の経費は、委託料となります。</p> <p>委託料については、競争入札を実施し、適切な価格での支出を行います。</p>
--

(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	
売却単価の設定	・毎年度、不動産鑑定を行います。
企業債	
繰入金	・事業に必要な額を繰り入れます。
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	委託料については、競争入札を実施し、適切な価格での支出を行います。
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	本事業は、主要地方道栃木二宮線・県道結城石橋線の整備と一体で行うものであり、かつ図書館・公民館・中学校(小中一貫義務教育学校)等の広域的な住民サービス施設へのアクセス路確保なども目的としていることから、公営企業として実施する必要性があります。
----------------------	---

- 【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	
-------------------------	--