

武蔵村山市地域開発事業経営戦略

団	体	名	:	武蔵村山市	
事	業	名	:	宅地造成事業	
策	定	日	:	令和 3 年 3 月	
改	定	日	:	令和 6 年 3 月	
計	画	期	間	:	令和 5 年度 ~ 令和 12 年度

※複数の施工地区を有する事業にあっては、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 用 の 区 分	非適用	事 業 開 始 年 月 日	平成13年1月22日
職 員 数	4 人	事 業 の 種 類	土地区画整理事業
施 工 地 区	武蔵村山市本町一丁目、榎三丁目各地区		
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	武蔵村山市本町一丁目、榎三丁目各地区	
土 地 造 成 状 況 (令 和 6 年 度 ま で に 造 成) (令 和 7 年 度 ま で に 売 却) *1	ア 総 事 業 費	15,671,461,000 円
	イ 総 面 積	187,871 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	83,416 円/m ²
	エ 売 却 予 定 代 金 *2	1,653,883,200 円
	オ 売 却 予 定 面 積	13,000 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	127,222 円/m ²
	キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100 / ア)	10.55 %
元 利 金 債 発 行 状 況	発 行 額 累 計	- 円
造 成 地 処 分 状 況 (令 和 4 年 度) ※ 直 近 年 度 分 を 記 載	ア 売 却 代 金	53,023,000 円
	イ 売 却 面 積	551 m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)	96,230 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	R2	1.04%	R3	2.47%	R4	0.34%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	R2	1,864,983千円	R3	1,730,618千円	R4	1,528,503千円
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	R2	－千円	R3	－千円	R4	－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	R2	198,853千円	R3	262,068千円	R4	447,683千円
売却用土地の時価 評価額(相当)額 ※過去3年度分を記載	R2	1,255,961千円	R3	982,028千円	R4	617,514千円
企業債償還のための 積立金残高 ※過去3年度分を記載	R2	－千円	R3	－千円	R4	－千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	R2	6,230,720千円	R3	6,661,600千円	R4	7,514,243千円
売却予定地計画 年度経過過率 ※過去3年度分を記載	R2	－%	R3	－%	R4	－%
<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】</p> <p>(2) 土地造成状況等における事業費回収率は10.55%であり、令和4年度末時点において売却が進んでいない造成地が約1割、未造成地が約3割ある。未造成地については令和6年度までに造成を完了させ、令和7年度中に売却する。売却予定面積は保留地減歩率により割り出している。土地売却収入だけでは事業費を補えないため、一般会計からの繰入金や企業債に依存している。計画期間内での事業完了を図るとともに、保留地を売却することで、一般会計からの繰出金の抑制や企業債への償還を行う。</p> <p>未売却地については、海外景気の下振れ等の影響により、社会経済情勢は依然として厳しく、不透明であるが、今後の経済回復過程で企業誘致及び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

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

<p>関東財務局にて公開している令和6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「持ち直している」とあり、前期の令和5年10月期と同一の評価としていることから、景気が回復傾向にあるといえる。今後においては、世界的な金融引き締め等が続いている海外景気の動向や、物価の上昇、金融資本市場の変動等の影響に注視する必要がある。</p> <p>武蔵村山市は、市北部に連なる狭山丘陵を背景に、武蔵野台地上に市街地が形成されており、市の中央部を新青梅街道が横断している。住宅地を中心とした幹線道路沿いには路線商業地が形成され、中央南部は工業団地もあり多くの企業が活動している。東京都のベッドタウンとしての性格を備えており、区画整理事業地は、市の中心部に位置し、一般住宅・共同住宅等を主体として、空地、畑等も残る住宅地域である。鉄道駅はなく、主な公共交通としてはバスがある。</p> <p>なお、本事業地の北方に武蔵村山市役所、市民会館、南方に大型商業施設、食料品や家電等の量販店が立地し、また大型商業施設にはバス交通の結節点である交通プラザがあり生活利便性の高い地域である。さらに、土地区画整理事業により道路拡幅、住工混在の解消等を行うことで住環境の良好な地域として更なる発展を見込める。</p>

(2) 土地造成・処分の見通し

<p>開発予定地は、本町一丁目及び榎三丁目の各一部を対象とする施行面積約30.9haのうち、13,000㎡を売却予定地(以下、「保留地」という。)としている。</p> <p>平成19年度から当該地区内の保留地の造成工事を実施し、平成27年度から保留地販売を進めている。平成27年度から平成29年度の3か年は狭小な保留地を近隣住民へ随意契約により売却している。平成30年度から一般公募及び一般競争入札による販売を進めており、直近の二年度において、令和3年度は11画地、令和4年度は2画地を売却している。保留地の販売にあたり、市内外を問わず問い合わせが多く寄せられており、入札申込者も年々増加していることから保留地に関する注目や関心が高い傾向にある。</p> <p>社会経済情勢は依然として厳しい状況であるが、顧客ニーズに沿った販売促進を行い、令和7年度までに完売できる可能性があると考えられる。</p>
--

施工地区名	武蔵村山市本町一丁目、榎三丁目各地区						
項目	平成19年度～平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
造成実績・計画							
造成面積(㎡)	1,800	278	183	206	1,115	2,238	940
処分実績・計画							
売却面積(㎡)		259	202	206	1,743	1,020	1,303
売却単価(千円/㎡)		113	123	126	130	161	125
土地売却収入(千円)		29,320	24,837	26,015	225,901	164,399	162,268
当該年度末(予定)未売却面積(㎡)	1,800	1,819	1,800	1,800	1,172	2,390	2,027
項目	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度		合計
造成実績・計画							
造成面積(㎡)	2,200	238	2,020	1,782			13,000
処分実績・計画							
売却面積(㎡)	3,318	551	1,880	730	1,788		13,000
売却単価(千円/㎡)	117	96	148	109	125		
土地売却収入(千円)	387,584	53,023	277,300	79,890	223,346		1,653,883
当該年度末(予定)未売却面積(㎡)	909	596	736	1,788	0		

(3) 組織の見通し

<p>事業を所管する区画整理課の職員は全4人であり、今後も現行の人数を維持した上で、販売促進を図っていく。職員給与費は特別会計で負担している。</p>

3. 経営の基本方針

長期総合計画において「人と人の絆をつむぐ 誰もが活躍できるまち むさしむらやま」を将来都市像に掲げ、市の中心核としてふさわしい「魅力あふれるやすらぎの街」を目指し、本事業は、道路や公園等の都市基盤整備を行うほか、商業・業務施設の誘致・集積、住宅と工場の混在の解消、さらに、良好な住環境の形成を図ることを目的として行っている。事業経営は、地方公営企業法第17条の2第2項に基づき、独立採算制を原則とするが、本事業は造成に係る費用が先行する先行投資型であり、造成完了後に売却を行うことから料金収入は後追いになる。そのため一般会計からの繰入金や企業債に依存しなければならない。計画期間内の事業完了を図るとともに、保留地を売却することで、一般会計からの繰出金の抑制や企業債の償還を行う。事業の適正な運営を行うため、市場調査の実施、事業計画を定期的に見直し、コスト削減や効率的な運営に努め、安定的な経営を行う。

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6年度において造成が完了となるため、土地の完売に向けて販売促進する。

平成19年度に造成工事を実施し、平成27年度から造成地の販売を進めている。売却予定面積13,000㎡のうち、令和4年度末の造成完了面積は9,198㎡であり、未造成地は3,802㎡となっている。未造成地については令和6年度までに造成を完了させ、令和7年度中に完売を目指す。

② 収支計画のうち財源についての説明

目	標
	土地の早期売却

- 主な収入として、土地売却後の料金収入である保留地処分金を事業費等に充てるとともに、不足分を一般会計からの繰入金で補填している。
- 料金収入増のため、一般競争入札等による未売却保留地の販売促進を行い積極的な財源確保に努めるとともに未売却保留地の早期売却を目指す。
- 土地売却の単価は1㎡あたり127,222円としている。
- 本事業における企業債の償還は令和12年度までを予定しており、事業完了後は一般会計での償還を検討している。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

職員給与費は、特別会計の負担としている。
委託費は、未造成地の造成、未売却地の除草作業等のため計上している。

(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	既存の造成計画なし。
新規造成計画	新規造成計画の予定なし。
民間活用	活用できる分野があれば、導入についても検討する。
その他の取組	市場調査を行い、未売却地が発生しないように努める。

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	広告掲載や土地販売価格の見直し等を行い、ハウスメーカー等の民間事業者と連携を図りながら早期売却を目指す。
売却単価の設定	令和5年3月31日に事業計画変更を行い、現行の単価を設定している。
企業債	用地取得に係る経費、造成に係る経費を企業債で先行投資している。
繰入金	未造成及び未売却に伴う料金収入の不足を補うため、一般会計からの繰入金を財源としている。
賃貸方式による造成地の活用	現状は行っていないが、賃貸方式による造成地の活用等で料金収入を増やすことを検討する。
その他の取組	特になし。

③ 投資以外の経費についての考え方・検討状況

委託料	未造成地の造成、未売却地の除草作業等のため計上する。
職員給与費	特別会計において負担する。
その他の取組	特になし。

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	
----------------	--

【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	事業施行期間は清算期間を含め令和12年度までとしている。宅地造成事業としては令和6年度までに造成を完了させ、令和7年度中までに売却を目指すための運営計画として作成している。事業の進捗の都度見直しを行い、実情に合った計画のもと健全経営に努めていく。
-------------------------	---

投資・財政計画
(収支計画)

(単位:千円, %)

区 分		年 度	前々年度	前年度	本年度	令和6年度	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	令和12年度		
		(決算)	(決算)	(見込)										
収益的 収入	収益的 収入	1 総 収 益 (A)	388,060	53,114	277,594	79,902	223,358	25,648	25,313	24,680	24,120	23,671		
		(1) 営 業 収 益 (B)	387,584	53,023	277,300	79,890	223,346							
		ア 土 地 等 売 却 収 入	387,584	53,023	277,300	79,890	223,346							
		イ 受 託 工 事 収 益 (C)												
		ウ そ の 他												
		(2) 営 業 外 収 益	476	91	294	12	12	25,648	25,313	24,680	24,120	23,671		
		ア 他 会 計 繰 入 金						25,643	25,308	24,675	24,115	23,666		
		イ そ の 他	476	91	294	12	12	5	5	5	5	5		
		2 総 費 用 (D)	21,205	22,094	24,067	25,199	26,860	25,649	25,314	24,681	24,121	23,672		
		(1) 営 業 費 用	18,035	19,252	20,908	22,127	22,087	22,087	22,087	22,082	22,082	22,082		
		ア 職 員 給 与 費	16,553	17,548	18,790	19,149	19,149	19,149	19,149	19,149	19,149	19,149		
		ウ ち 退 職 手 当												
		イ そ の 他	1,482	1,704	2,118	2,978	2,938	2,938	2,938	2,933	2,933	2,933		
		(2) 営 業 外 費 用	3,170	2,842	3,159	3,072	4,773	3,562	3,227	2,599	2,039	1,590		
ア 支 払 利 息	3,012	2,649	2,392	1,823	3,524	3,562	3,227	2,599	2,039	1,590				
ウ ち 一 時 借 入 金 利 息														
イ そ の 他	158	193	767	1,249	1,249									
3 収 支 差 引 (A)-(D) (E)	366,855	31,020	253,527	54,703	196,498	△ 1	△ 1	△ 1	△ 1	△ 1				
資本的 支出	資本的 支出	1 資 本 的 収 入 (F)	520,380	915,796	1,185,452	1,331,734	918,145	377,389	411,588	231,640	194,749	143,599		
		(1) 地 方 債	50,000			500,000								
		建設改良費に係る地方債	50,000			500,000								
		元 利 金 債 等												
		(2) 他 会 計 補 助 金	430,880	852,643	1,093,012	662,834	918,145	377,389	411,588	231,640	194,749	143,599		
		(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	39,500	63,153	92,440	168,900								
		(6) 工 事 負 担 金												
		(7) そ の 他												
		2 資 本 的 支 出 (G)	867,289	897,348	1,254,946	1,737,072	1,114,644	377,389	411,588	231,640	194,749	143,599		
		(1) 建 設 改 良 費	682,924	695,233	996,906	1,472,782	863,864	155,571	149,493	19,083	19,083	19,083		
		土 地 買 収 費 ・ 補 償 費	666,875	678,684	978,318	1,453,407	844,489							
		造 成 費												
職 員 給 与 費	14,411	14,733	16,327	16,224	16,224	16,224	16,224	16,224	16,224	16,224				
そ の 他	1,638	1,816	2,261	3,151	3,151	139,347	133,269	2,859	2,859	2,859				
(2) 地 方 債 償 還 金 (H)	184,365	202,115	258,040	264,290	250,780	221,818	262,095	212,557	175,666	124,516				
建設改良費に係る地方債償還金														
元 利 金 債 等 償 還 金														
(3) 他 会 計 長 期 借 入 金 返 還 金														
(4) 他 会 計 へ の 繰 出 金														
(5) そ の 他														
3 収 支 差 引 (F)-(G) (I)	△ 346,909	18,448	△ 69,494	△ 405,338	△ 196,499									

投資・財政計画
(収支計画)

(単位:千円, %)

区 分	年 度	前々年度 (決算)	前年度 (決算)	本年度 (見込)	令和6年度	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	令和12年度		
収 支 再 差 引	(E)+(I) (J)	19,946	49,468	184,033	△ 350,635	△ 1	△ 1	△ 1	△ 1	△ 1	△ 1		
積 立 金	(K)												
前年度からの繰越金	(L)	97,188	117,134	166,602	350,635	1	1	1	1	1	1		
前年度繰上充用金	(M)												
形 式 収 支	(J)-(K)+(L)-(M) (N)	117,134	166,602	350,635									
翌年度へ繰り越すべき財源	(O)	80,300	122,093	250,750									
実 質 収 支	黒 字 (P)	36,834	44,509	99,885									
	赤 字 (Q)												
赤 字 比 率	$\frac{(Q)}{(B)-(C)} \times 100$												
収益的収支比率	$\frac{(A)}{(D)+(H)} \times 100$	189	24	98	28	80	10	9	10	12	16		
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)	387,584	53,023	277,300	79,890	223,346							
地方財政法による 資金不足の比率	$((R)/(S) \times 100)$												
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)												
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	$((T)/(X) \times 100)$												
他会計借入金残高	(Y)												
地 方 債 残 高	(Z)	1,730,618	1,528,503	1,270,463	1,506,173	1,255,393	1,033,575	771,481	558,924	383,259	258,744		

○他会計繰入金

(単位:千円)

区 分	年 度	前々年度 (決算)	前年度 (決算)	本年度	令和6年度	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	令和12年度		
収益的収支分							25,643	25,308	24,675	24,115	23,666		
うち基準内繰入金													
うち基準外繰入金							25,643	25,308	24,675	24,115	23,666		
資本的収支分		430,880	852,643	1,093,012	662,834	918,145	377,389	411,588	231,640	194,749	143,599		
うち基準内繰入金													
うち基準外繰入金		430,880	852,643	1,093,012	662,834	918,145	377,389	411,588	231,640	194,749	143,599		
合 計		430,880	852,643	1,093,012	662,834	918,145	403,032	436,896	256,315	218,864	167,265		