

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

計 画 期 間 : 令和 2 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4年度までに造成) (令和5年度までに売却) *1	ア 総事業費	12,892,441,000 円
	イ 総面積	164,910 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	78,179 円/m ²
	エ 売却予定代金 *2	1,733,711,500 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)	133,362 円/m ²
	キ 事業費回収率 (エ × 100 / ア)	13.45 %
元利金債発行状況 (平成〇年度までに償還)	発行額累計	— 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	164,398,450 円
	イ 売却面積	1,020 m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)	161,175 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	H29	0.20%	H30	1.75%	R1	1.28%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	H29	1,540,170千円	H30	1,576,278千円	R1	1,583,198千円
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	— 千円	H30	— 千円	R1	— 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	1,322,668千円	H30	1,283,190千円	R1	1,082,425千円
売却用土地の時価 評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	H29	2,207,607千円	H30	2,121,511千円	R1	1,402,851千円
企業債償還のための 積立金残高 ※過去3年度分を記載	H29	— 千円	H30	— 千円	R1	— 千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	H29	5,046,082千円	H30	5,480,399千円	R1	5,948,813千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	H29	— %	H30	— %	R1	— %

【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13.45%であり、売却が進んでいない造成地が約2割、未造成地が約5割ある。未造成地については令和4年度までに造成を完了させ、令和5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。
未売却地については、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、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。

(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

関東財務局にて公開している令和3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、厳しい状況にあるなか、持ち直しに向けたテンポが緩やかになっている」とあり、令和2年10月期の「持ち直しの動きがみられる」から下降しており、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。
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。
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。

(2) 土地造成・処分の見通し

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。
 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、平成30年度は13画地中11画地、令和元年度は16画地中7画地を売却しているが、購入者18人のうち16人が市民であることから、保留地に関する注目や関心が高い傾向にある。
 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5年度までに完売できる可能性があると考えられる。

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
造成実績・計画						
造成面積(㎡)	1,800	278	183	206	1,215	2,238
処分実績・計画						
売却面積(㎡)		259	202	206	1,743	1,020
売却単価(千円/㎡)		113	123	126	130	161
土地売却収入(千円)		29,320	24,837	26,015	225,901	164,399
当該年度末(予定)未売却面積(㎡)	1,800	1,819	1,800	1,800	1,272	2,490
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(㎡)	940	2,200	3,940			13,000
処分実績・計画						
売却面積(㎡)	1,303	2,429	4,166	1,672		13,000
売却単価(千円/㎡)	125	137	134	125		
土地売却収入(千円)	162,268	331,600	559,895	209,476		1,733,711
当該年度末(予定)未売却面積(㎡)	2,127	1,898	1,672	0		

(3) 組織の見直し

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。

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4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、令和元年度末の造成完了面積は5,920㎡であり、未造成地は7,080㎡となっている。未造成地については令和4年度までに造成を完了させ、令和5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
-----	---------

用地取得は企業債から負担しており、平成14年度から平成16年度の3か年に土地買収費として企業債を発行し、平成29年度から令和元年度の3か年に借換を行った。企業債は土地売却後の料金収入から償還する。

毎年、一般会計からの繰入金を事業費に充てるとともに、保留地の販売促進を行い、料金収入による運営を図っている。

土地単価は1㎡あたり133,362円としている。

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2年2月4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。 売却完了後に企業債の償還を行う。
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。
資産の有効活用等による収入増加の取組	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)」(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	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4年度までに造成を完了させ、令和5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。
-------------------------	---

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	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	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 入	1 総 収 益 (A)	227,824	167,060	163,236	332,076	559,916	209,496	23,777	23,041	22,695	22,366	22,051	21,806	21,673	
	(1) 営 業 収 益 (B)	225,901	164,399	162,268	331,600	559,895	209,476								
	ア 土 地 等 売 却 収 入	225,901	164,399	162,268	331,600	559,895	209,476								
	イ 受 託 工 事 収 益 (C)														
	ウ そ の 他														
	(2) 営 業 外 収 益	1,923	2,661	968	476	21	20	23,777	23,041	22,695	22,366	22,051	21,806	21,673	
	ア 他 会 計 繰 入 金							23,757	23,040	22,694	22,365	22,050	21,805	21,672	
	イ そ の 他	1,923	2,661	968	476	21	20	20	1	1	1	1	1	1	
	2 総 費 用 (D)	38,354	31,869	23,612	25,162	24,608	24,199	23,778	23,042	22,696	22,367	22,052	21,807	21,674	
	(1) 営 業 費 用	21,529	20,385	20,122	21,902	21,749	21,749	21,749	21,669	21,669	21,669	21,669	21,669	21,669	
ア 職 員 給 与 費	18,083	18,877	18,463	19,855	19,765	19,765	19,765	19,765	19,765	19,765	19,765	19,765	19,765		
イ ち 退 職 手 当															
イ そ の 他	3,446	1,508	1,659	2,047	1,984	1,984	1,984	1,904	1,904	1,904	1,904	1,904	1,904		
(2) 営 業 外 費 用	16,825	11,484	3,490	3,260	2,859	2,450	2,029	1,373	1,027	698	383	138	5		
ア 支 払 利 息	16,719	11,367	3,390	3,006	2,606	2,197	1,775	1,373	1,027	698	383	138	5		
イ ち 一 時 借 入 金 利 息															
イ そ の 他	106	117	100	254	253	253	254								
3 収 支 差 引 (A)-(D) (E)	189,470	135,191	139,624	306,914	535,308	185,297	△ 1	△ 1	△ 1	△ 1	△ 1	△ 1	△ 1		
資 本 的 収 入	1 資 本 的 収 入 (F)	768,817	947,514	872,291	586,726	142,656	182,491	366,109	276,567	247,605	226,467	176,622	139,422	87,962	
	(1) 地 方 債 債 元 利 金 債 等	334,500	479,100	454,400	100,000										
	建設改良費に係る地方債債元利金債等	334,500	479,100	454,400	100,000										
	(2) 他 会 計 補 助 金	434,317	468,414	417,891	486,726	142,656	182,491	366,109	276,567	247,605	226,467	176,622	139,422	87,962	
	(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														
	2 資 本 的 支 出 (G)	944,731	1,159,170	1,016,318	893,641	677,965	367,789	366,109	276,567	247,605	226,467	176,622	139,422	87,962	
(1) 建 設 改 良 費	646,338	686,990	850,703	709,276	475,850	108,874	94,694	18,662	18,662	18,662	18,662	18,662	18,662		
土地買収費・補償費	626,589	668,576	832,505	690,156	456,883	89,907	75,727								
造 成 費	18,083	16,802	16,488	16,953	16,863	16,863	16,863	16,863	16,863	16,863	16,863	16,863	16,863		
職 員 給 与 費	1,666	1,612	1,710	2,167	2,104	2,104	2,104	1,799	1,799	1,799	1,799	1,799	1,799		
そ の 他	298,393	472,180	165,615	184,365	202,115	258,915	271,415	257,905	228,943	207,805	157,960	120,760	69,300		
(2) 地 方 債 債 還 金 (H)															
建設改良費に係る地方債債還金															
元 利 金 債 等 債 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)	△ 175,914	△ 211,656	△ 144,027	△ 306,915	△ 535,309	△ 185,298									

(単位:千円, %)

区 分	年 度	前々年度 (決算)	前年度 (決算)	本年度	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	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)	13,556	△ 76,465	△ 4,403	△ 1	△ 1	△ 1	△ 1	△ 1	△ 1	△ 1	△ 1	△ 1	△ 1
積 立 金	(K)													
前年度からの繰越金	(L)	69,764	83,320	6,855	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
前年度繰上充用金	(M)													
形 式 収 支	(J)-(K)+(L)-(M) (N)	83,320	6,855	2,452										
翌年度へ繰り越すべき財源	(O)													
実 質 収 支	黒 字 (P)													
(N)-(O)	赤 字 (Q)													
赤 字 比 率	$\frac{(Q)}{(B)-(C)} \times 100$													
収 益 的 収 支 比 率	$\frac{(A)}{(D)+(H)} \times 100$	68	33	86	158	247	74	8	8	9	10	12	15	24
地方財政法施行令第16条第1項により算定した 資金の不足額	(R)													
営 業 収 益 - 受 託 工 事 収 益	(B)-(C) (S)	225,901	164,399	162,268	331,600	559,895	209,476							
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 資金の不足額	(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)	1,576,278	1,583,198	1,871,983	1,787,618	1,585,503	1,326,588	1,055,173	797,268	568,325	360,520	202,560	81,800	12,500

○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3年度	令和4年度	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	令和10年度	令和11年度	令和12年度
収 益 的 収 支 分								23,757	23,040	22,694	22,365	22,050	21,805	21,672
うち基準内繰入金														
うち基準外繰入金								23,757	23,040	22,694	22,365	22,050	21,805	21,672
資 本 的 収 支 分		434,317	468,414	417,891	486,726	142,656	182,491	366,109	276,567	247,605	226,467	176,622	139,422	87,962
うち基準内繰入金														
うち基準外繰入金		434,317	468,414	417,891	486,726	142,656	182,491	366,109	276,567	247,605	226,467	176,622	139,422	87,962
合 計		434,317	468,414	417,891	486,726	142,656	182,491	389,866	299,607	270,299	248,832	198,672	161,227	109,634