

石垣市地域開発事業経営戦略

団 体 名 : 沖縄県石垣市

事 業 名 : 石垣都市計画事業
登野城土地区画整理事業

策 定 日 : 令和 3 年 12 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	昭和52年5月26日
職 員 数	2 人	事 業 の 種 類	土地区画整理事業
施 工 地 区	登野城地区		
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	登野城地区	
土地造成状況 (平成〇年度までに造成) (平成〇年度までに売却) *1	ア 総事業費	12,380,000,000 円
	イ 総面積	603,000.00 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	20,531 円/m ²
	エ 売却予定代金 *2	557,549,000 円
	オ 売却予定面積	20,567 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	27,109 円/m ²
	キ 事業費回収率 (エ × 100 / ア)	4.5 %
元利金債発行状況 (平成〇年度までに償還)	発行額累計	0 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	1,853,000 円
	イ 売却面積	68 m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)	27,250 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。

売却土地については、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。

未売却土地については、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	4.50%	R1	4.50%	R2	4.50%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	H30	— 千円	R1	— 千円	R2	— 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	— 千円	R1	— 千円	R2	— 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	— 千円	R1	— 千円	R2	— 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	— 千円	R1	— 千円	R2	— 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	— 千円	R1	— 千円	R2	— 千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	H30	— 千円	R1	— 千円	R2	— 千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	H30	— 千円	R1	— 千円	R2	— 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】

本事業にかかる公営企業債について発行実績はなく、今後も発行の予定はありません。事業の財源として、国庫支出金を主要な財源として活用していましたが、現在補助期間は終了しており、市単独費と保留地処分金で事業を進めているところです。保留地処分金については、保留地を集約したり周知方法の工夫を行うなど、事業完了予定である令和6年度までに全ての保留地処分が行えるよう対応しているところです。

(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

令和3年7月期における「管内経済情勢報告」(沖縄総合事務局財務部)によると、経済情勢にかかる総括判断は「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」とされており、前回(令和3年4月判断)と比べて判断が据え置きとなっています。住宅建設に関しては「新設住宅着工戸数は、持家で前年を上回っているものの、貸家、分譲で前年を下回っていることから、全体では前年を下回っている」とされてはいるものの、公共事業に関しては「公共工事前払金保証請負額(3年度6月累計)は、前年度を上回っている」となっています。

また、「沖縄県経済動向(令和3年1月-3月期)」(沖縄県企画部)では、沖縄県経済動向として「景気は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、後退している」とされています。建設関連に関しては「住宅着工は、戸数、面積ともに前年を下回っているが、非住居建築物は、面積、工事費ともに前年を上回っている。公共工事補償請負額は、前年を上回っている。」となっています。

今後の社会経済情勢について、新型コロナウイルス感染症の影響から生じる社会情勢の変化や社会構造の変化の影響を受ける事が予測されるため、事業の展開について柔軟な対応を図る必要があります。

(2) 土地造成・処分の見通し

—

施 工 地 区 名		登野城地区				
項 目	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(㎡)	—	—	—	—		
処分実績・計画						
売却面積(㎡)	3,374.00	3,373.00	3,374.00	3,374.00	13,495.00	
売却単価(千円/㎡)	27,185	27,185	27,185	27,185	27,185	
土地売却収入(千円)	138,924,000	138,924,000	138,924,000	138,924,000	555,696,000	
当該年度末(予定)未売却面積(㎡)	10,121.00	6,748.00	3,374.00	0		

(3) 組織の見通し

現在、土地区画整理事業要員として職員数を2名としていますが、今後、地区の追加を想定していないことから、職員増加は見込んでいません。また、円滑なノウハウ継承ができるよう、課内の情報共有及びデータのシステム化導入を推進していきます。

3. 経営の基本方針

事業が長期化していることから、事業の早期完了を目指して進めていくことが必要であると考えています。

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	公営企業会計の主な財源である保留地処分金の安定的な確保に努め、公営企業債は原則として発行しません。
-----	---

公営企業会計にかかる経費については、保留地処分金を主な財源としており、保留地販売促進を積極的に行うことで財源の確保と早期の事業完了に努めていきます。また、公営企業債は原則として発行しません。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

--

(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	新聞や情報誌等での宣伝、周辺地価などの状況を反映させた売却価格の見直し
売却単価の設定	不動産鑑定による単価設定
企業債	
繰入金	
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	
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	
----------------------	--

- 【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	現在、令和6年度が本事業の完了予定年度であるため、令和6年度に状況を勘案し、必要に応じて経営戦略の見直しを図ることを想定しています。
-------------------------	--