

福井市地域開発事業経営戦略

団 体 名 : 福井市

事 業 名 : 福井都市計画事業
森田北東部土地区画整理事業

策 定 日 : 令和 4 年 3 月

計 画 期 間 : 令和 4 年度 ~ 令和 10 年度

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8月27日
職 員 数	3 人	事業の種類	土地区画整理事業
施 工 地 区	福井市森田北東部土地区画整理事業		
民間活用状況	ア 民間委託	実施なし	
	イ 指定管理者制度	実施なし	
	ウ PPP・PFI	実施なし	

(2) 土地造成状況等

施 工 地 区 名	福井市森田北東部土地区画整理事業	
土地造成状況 (令和2年度までに 造成) (令和10年度までに 売却) *1	ア 総事業費 (事業計画における総事業費)	39,650,000,000 円
	イ 総面積 (事業計画における計画総面積)	2,404,056.32 ㎡
	ウ ㎡当たり造成予定単価 (ア/イ)	16,493 円/㎡
	エ 売却予定代金	R2未時点売却済額累計 5,154,618,613円 【未売却:時価評価額】 R2未時点売出保留地 1,413,357,824円 " 未売出保留地 186,058,500円 6,754,034,937 円
	オ 売却予定面積 (事業計画における保留地全体の 地 籍)	173,392.13 ㎡
	カ ㎡当たり売却予定単価 (エ/オ)	38,952 円/㎡
	キ 事業費回収率 (エ×100/ア)	17.03 %
元利金債発行状況 (令和21年度までに償還)	発行額累計 (元利金債発行総額)	1,762,900,000 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 (R2年度実績)	150,561,296 円
	イ 売却面積 (R2年度実績)	4,219.45 ㎡
	ウ ㎡当たり売却単価 (ア/イ)	35,683 円/㎡

(3) 現在の経営状況

事業費回収率 ※過去3年度分を記載	H30末 5.79%	R1末 5.04%	R2末 4.03%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	H30末 1,739,920千円	R1末 1,667,620千円	R2末 1,579,540千円
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末 400,000千円	R1末 100,000千円	R2末 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	H30末 400,000千円	R1末 100,000千円	R2末 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	H30末 2,297,145千円	R1末 1,771,024千円	R2末 1,599,416千円
企業債償還のための積立金残高 ※過去3年度分を記載	H30末 千円	R1末 千円	R2末 千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	H30末 0千円	R1末 0千円	R2末 18,727千円
売却予定地計画年度経過率 ※過去3年度分を記載	H30末 %	R1末 %	R2末 %

保留地処分金を財源に、保留地の販売促進、維持管理及び公営企業債の償還等を行っている。
今後も、保留地のPRや、地元不動産業者への働きかけを行い早期の保留地完売を目指す、最終的に収入額が不足する見込みである。
このため、保留地処分の進捗及び本事業の財務状況に合わせ、財政当局とも連携し、一般会計の繰入時期等を図っていく。

(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4年1月の「福井県内経済情勢」(財務省北陸財務局福井財務事務所)によると、県内の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がみられるものの、緩やかに持ち直している。」とある。 また、住宅建設に関し、新規住宅着工数で見ると、持家はほぼ横ばいであり、分譲住宅、貸家及び給与住宅は増加傾向にある。このため、全体として持ち直している。 これらにより、周辺の経済情勢は持ち直しの状況といえるが、今後も引き続き新型コロナウイルス感染症の感染状況及び金融市場の動向を注視する必要がある。</p>

(2) 土地造成・処分の見通し

令和2年度末までに新規造成は完了した。
 平成31年2月に換地処分を行い、その後も保留地処分を行っている。
 現状として、新型コロナウイルス感染症の感染拡大等により、社会情勢が不透明な部分があるが、福井森田道路が令和4年度中に供用開始されることを踏まえ、立地条件の良さを最大限にアピールして、換地処分後10年以内の保留地完売を目指す。

施 工 地 区 名		森田北東部					
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	令和8年度	
造成実績・計画	-	-	-	-	-	-	
造成面積 (㎡)	-	-	-	-	-	-	
処分実績・計画							
売却面積 (㎡)	8,687.48	4,401.65	5,659.26	5,659.26	5,030.45	4,087.24	
売却単価 (千円/㎡)	34	41	41	41	41	41	
土地売却収入 (千円)	299,407	182,000	234,000	234,000	208,000	169,000	
当該年度末(予定)未売却面積 (㎡)	31,440.33	27,038.68	21,379.42	15,720.16	10,689.71	6,602.47	

項 目	令和9年度	令和10年度	合計
造成実績・計画	-	-	-
造成面積 (㎡)	-	-	-
処分実績・計画			
売却面積 (㎡)	3,772.84	2,829.63	40,127.81
売却単価 (千円/㎡)	41	41	324
土地売却収入 (千円)	156,000	117,009	1,599,416
当該年度末(予定)未売却面積 (㎡)	2,829.63	0	115,700.40

(3) 組織の見通し

事業を所管する監理課の職員は令和3年度現在20名であり、うち3名が他業務と兼務で本業務に従事している。
 平成31年2月に換地処分が終了し、保留地販売及び清算金の交付、徴収及び保留地の維持管理を主業務として行っている。
 将来的に、収入不足となることが想定されるため、保留地処分の進捗に応じ、財政当局及び人事当局と協議・連携しながら、徐々に職員給与について一般会計への移行を図っていく。

3. 経営の基本方針

①保留地の早期完売
 平成7年に森田北東部土地区画整理事業の都市計画決定を行って以降、順次整備を進め、令和2年度末で本事業を完了した。
 これまで、本事業による保留地(17.34ha)の売却を進めてきたが、令和2年度末現在で、未だ4.01haが未分譲である。
 今後も、市HPでのPRや、地元不動産業者への働きかけを行い、保留地の早期完売を目指す。

②歳出の抑制
 公共施設の整備や宅地造成が終了し、歳出については、販売に係る経費、維持管理費及び公営企業債償還が主となった。
 保留地を完売したとしても、これまで借り入れた公営企業債の完済は困難であり、一般会計の繰入が必要と見込まれるため、歳出を最大限抑制する。

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	
--------	--

--

② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	①保留地の売却促進 ②公営企業債残高の削減
--------	--------------------------

①保留地の売却促進 令和4年度の福井森田道路の供用開始を最大限に活かし、保留地販売のピークを令和5～7年度と予測し算定した。
②公営企業債残高の削減 宅地造成特別会計における公営企業債（元利金債）の償還期限は令和21年度であり、年間93,340千円＋利子分を定時償還している。保留地処分を進め、起債償還財源を確保し、削減を図っていく。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

<ul style="list-style-type: none">・委託料に関する事項 保留地の維持管理（除草等）については、これまでの実績及び決算状況を踏まえ試算した。保留地処分が進んだ場合、維持管理に関する経費も抑制されることを加味し算出している。・職員給与費に関する事項 令和3年度の予算額を上限として算出した。 また、最終的に収益が不足する見込みであるため、土地処分状況に応じ、職員給与費の一般会計への移行を想定し積算している。

(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

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	既に造成が完了しており、新規造成の計画はない。
新規造成計画	実施予定なし
民間活用	実施予定なし
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	新聞広告等によるPR活動を継続し、販売促進を図る。
売却単価の設定	地価公示や近隣の取引価格等を参考に単価を決定しており、今後も近傍価格を参考に、必要に応じて単価見直しを検討する。
企業債	造成を終えているため、新たな借り入れは行わず、元利金債の償還を行っていく。
繰入金	当面、一般会計からの繰入を抑制しながら事業を進める予定だが、最終的には土地処分金での公営企業債の償還は困難になることが想定される。このため、土地処分状況に合わせ、一般会計からの繰入について、財政局と連携・協議を進め、対応を図る。
資産の有効活用等による収入増加の取組	残保留地処分に注力し、賃貸方式等を行わない。
その他の取組	実質収支の黒字分を活用し、事業運営を行っていく。

③ 投資以外の経費についての考え方・検討状況

委託料	歳出抑制に努め、必要最低限の支出となるよう留意する。
職員給与費	土地処分状況に応じ、徐々に一般会計に移行する。
その他の取組	歳出全般について、抑制に努め、必要最低限の支出となるよう留意する。

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

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	土地の処分状況や事業を取り巻く状況の変化等から検証、分析を行い、「計画策定(Plan)－実施(Do)－検証(Check)－見直し(Action)」のサイクルを活用しながら、適宜、計画の見直しを行う。
---------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------