

いわき市地域開発事業経営戦略

団 体 名 : 福島県いわき市

事 業 名 : いわき都市計画事業勿来錦第一土地区画整理事業

策 定 日 : 令和 6 年 8 月

計 画 期 間 : 令和 6 年度 ~ 令和 13 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9年2月18日
職 員 数	8 人	事 業 の 種 類	土地区画整理事業
施 工 地 区	勿来錦第一 (いわき市錦町 地内)		
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	勿来錦第一 (いわき市錦町 地内)	
土 地 造 成 状 況 (令和 10年度までに造成) (令和 10年度までに売却) *1	ア 総 事 業 費	19,755,000,000 円
	イ 総 面 積	641,703.36 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	30,785.25 円/m ²
	エ 売 却 予 定 代 金 *2	1,978,671,298 円
	オ 売 却 予 定 面 積	37,655.76 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	52,546 円/m ²
	キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100 / ア)	10.02 %
元 利 金 債 発 行 状 況 (令和年度までに償還)	発 行 額 累 計	- 円
造 成 地 処 分 状 況 (令和 5 年 度) ※直近年度分を記載	ア 売 却 代 金	30,364,496 円
	イ 売 却 面 積	618.22 m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)	49,116 円/m ²

(3) 現在の経営状況

事業費回収率 ※過去3年度分を記載	R3	6.02%	R4	6.09%	R5	6.24%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	R3	－ 千円	R4	－ 千円	R5	－ 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	R3	－ 千円	R4	－ 千円	R5	－ 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	R3	－ 千円	R4	－ 千円	R5	－ 千円
売却用土地の時価評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	R3	4,029 千円	R4	13,763 千円	R5	30,364 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	R3	－ 千円	R4	－ 千円	R5	－ 千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	R3	－ 千円	R4	－ 千円	R5	－ 千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	R3	11.57%	R4	11.57%	R5	11.57%
土地区画整理事業は、事業財源とする保留地面積と比較して、事業地区内の宅地(換地)面積が大きいため、事業費についても、一般会計からの繰入金額を充当している状況にある。 自主財源である保留地処分においては、計画当初より周辺地価が下落傾向にあることなどから計画通りに売却が進んでいない状況にある。 また、財源である国交付金についても、計画どおりの配分が得られていないことから、補償や工事を後年度に繰り延べざるを得ない状況にある。						

(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

賃貸方式による用地の活用は実施していない。

2. 将来の事業環境

(1) 周辺の社会経済情勢の状況

令和6年4月における「福島県内経済情勢報告」(財務省東北財務局福島財務事務所)によると、個人消費は、百貨店・スーパー販売額が前年を上回るなど、緩やかに持ち直している。生活活動は、汎用・生産用・業務用機械が海外経済の減速の影響を受けているなど、一進一退の状況にある。新設住宅着工戸数でみると持家、貸家、分譲いずれも前年を下回っている。
これらの記述により、周辺の経済情勢は、緩やかに持ち直しつつある状況にあるといえるが、海外経済の動向、物価上昇等の影響に十分注意する必要がある。

(2) 土地造成・処分の見通し

本地区は、本市工業拠点の一つである勿来地区にあり、国道6号線や主要地方道常磐勿来線など交通のアクセス性に優れており、また、近隣には、スーパーやドラッグストア等の商業施設のほか、公共施設も多く立地するなど利便性に優れた住宅地であることから、宅地需要は見込まれる。
このため、本事業の事業計画に基づき、計画的な保留地の造成及び処分を進める計画としている。

施 工 地 区 名		勿来錦第一（いわき市錦町 地内）					
項 目		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	
造成実績・計画							
	造成面積(㎡)	5,164.22	4,023.62	2,343.05	2,402.01	827.72	
処分実績・計画							
	売却面積(㎡)	5,164.22	4,023.62	2,343.05	2,402.01	827.72	
	売却単価(千円/㎡)	50	49	53	52	53	
	土地売却収入(千円)	256,114	196,770	123,742	124,860	43,731	
	当該年度末(予定)未売却面積(㎡)	9,596.40	5,572.78	3,229.73	827.72	0.00	
項 目		令和11年度	令和12年度	令和13年度			合計
造成実績・計画							
	造成面積(㎡)	0.00	0.00	0.00			14,760.62
処分実績・計画							
	売却面積(㎡)	0.00	0.00	0.00			14,760.62
	売却単価(千円/㎡)	0	0	0			
	土地売却収入(千円)	0	0	0.00			745,217.00
	当該年度末(予定)未売却面積(㎡)	0.00	0.00	0.00			19,226.63

(3) 組織の見通し

本市で実施している土地区画整理事業は、勿来錦第一地区のみであり、今後、土地区画整理事業について豊富な経験を有する人材も減少していくことが見込まれる。このため、事業に必要なノウハウの継承が行えるよう情報共有を図るとともに、積極的に専門知識の習得の機会を確保する。

3. 経営の基本方針

本地区は、いわき市の工業拠点の一つである勿来地域における住宅供給地として位置づけられており、整形化された宅地と道路、公園等の公共施設を一体的に整備するものである。 本事業は、令和13年度の完成に向け、限られた期間の中、事業を確実に終わらせるため、自主財源となる保留地の円滑な処分を進めるとともに、交付金等の計画的な配分に向けて国・県等と緊密に連携していく。 また、効率的に既存建物の補償や工事等を進め、早期に事業を完成させることによる経費の削減を目指す。
--

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	計画的に仮換地指定を実施し、移転補償や地区内の都市計画道路・区画道路の計画的な整備を推進し、令和10年度までに造成工事の概成を目指し、令和13年度の換地処分を目指す。
・地区内の幹線道路である都市計画道路の整備を進め、交通体系の大幅な改善を図る。特に、須賀三枚箴線(北)(南)を重点的に整備し、居住者及び保留地購入予定者の利便性向上を図る。 ・福島県による二級河川中田川の築堤工事が進められていることから、その沿線に関連する道路工事を進める。 ・計画的な移転補償等を進め、早期に宅地の使用収益が開始されるよう努める。 ・仮換地指定率 94.4% (1号指定81.9%、5号指定12.5%) 【R6.3末現在】 ・利便性の高い街区に保留地を集約するなど、保留地処分の促進を図る。 ・保留地売却状況 付保留地及び一般保留地併せて277区画のうち、208区画売却済 【R6.3末現在】	

② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	①土地売却の促進 ②売却単価の設定 ③国費の確保
①土地売却の促進 保留地の円滑な処分に向けて、利便性の高い街区への保留地の集約を検討するとともに、市広報紙やホームページ、不動産情報誌への情報掲載や、集客施設・地元企業等に重点的にポスター・チラシを配布するなど、保留地の販売促進に注力する。 ②売却単価の設定 保留地売却単価の設定については、周辺の地価公示の動向などを参考にし、不動産鑑定士など学識経験者からなる土地区画整理評価員の意見など伺いながら設定していく。 ③国費の確保 交付金等の計画な配分に向けて国・県等と緊密に連携していく。	

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

未売却保留地の維持管理のため、除草業務委託費を計上している。	
--------------------------------	--

(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

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	宅地整備効果の早期発現に向けて、優先事項を明確化し、それに必要な造成を行う。
新規造成計画	利便性の高い場所に保留地を集約化することを検討し、必要な造成を行う。
民間活用	現時点で民間活用の予定はない。
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	保留地の円滑な処分に向けて、利便性の高い街区への保留地の集約を検討するとともに、市広報紙やホームページ、不動産情報誌への情報掲載や、集約施設・地元企業等に重点的にポスター・チラシを配布するなど、保留地の販売促進に注力する。
売却単価の設定	売却単価の設定については、周辺の地価公示の動向などを参考にし、不動産鑑定士など学識経験者からなる土地区画整理評価員の意見など伺いながら適切に設定していく。
企業債	—
繰入金	自主財源である保留地処分金の計画的な歳入に努めるが、土地区画整理事業は、事業財源とする保留地面積と比較して、事業地区内の宅地(換地)面積が大きいいため、事業費についても、計画的に一般会計からの繰入金額を充当する。
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	・未売却保留地の維持管理のための除草業務を計上しているが、早期売却による低減を図る。 ・算出方法については、過去の平均値に対して、今後の労務単価推移見込を乗じて算出する。
職員給与費	算出方法については、過去の平均値に対して、今後の人件費推移見込を乗じて算出する。
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	—
----------------	---

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	計画との乖離や他計画との整合を検証しながら、後年に影響が出てくる場合には、事業計画(資金計画)の修正を行う。
---------------------	--

投資・財政計画
(収支計画)

(単位:千円, %)

年 度		前々年度 (決算)	前年度 (決算見込)	本年度	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度	R11年度	R12年度	R13年度		
区 分													
収 益 収 支 的	収 益 的 収 入	1 総 収 益 (A)	25,752	42,765	299,219	178,837	136,883	136,959	55,667	11,629	11,457	10,546	
		(1) 営 業 収 益 (B)	13,763	30,365	285,438	167,978	123,742	124,860	43,731				
		ア 土 地 等 売 却 収 入	13,763	30,365	285,438	167,978	123,742	124,860	43,731				
		イ 受 託 工 事 収 益 (C)											
		ウ そ の 他											
		(2) 営 業 外 収 益	11,989	12,400	13,781	10,859	13,141	12,099	11,936	11,629	11,457	10,546	
		ア 他 会 計 繰 入 金	3,789	5,200	4,981	10,859	13,141	12,099	11,936	11,629	11,457	10,546	
		イ そ の 他	8,200	7,200	8,800								
	収 益 的 支 出	2 総 費 用 (D)	11,989	12,400	13,781	10,859	13,141	12,099	11,936	11,629	11,457	10,546	
		(1) 営 業 費 用	8,117	9,013	9,091	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	
		ア 職 員 給 与 費	8,117	9,013	9,091	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	
		うち 退 職 手 当											
		イ そ の 他											
		(2) 営 業 外 費 用	3,872	3,387	4,690	1,859	4,141	3,099	2,936	2,629	2,457	1,546	
		ア 支 払 利 息											
		うち 一 時 借 入 金 利 息											
		イ そ の 他	3,872	3,387	4,690	1,859	4,141	3,099	2,936	2,629	2,457	1,546	
	3 収 支 差 引 (A)-(D) (E)		13,763	30,365	285,438	167,978	123,742	124,860	43,731				
資 本 収 支 的	資 本 的 収 入	1 資 本 的 収 入 (F)	213,990	342,530	573,680	471,163	463,117	443,041	449,333	518,371	548,063	164,804	
		(1) 地 方 債	96,800	164,000	263,400	234,000	234,000	207,000	252,000	270,000	298,500		
		建設改良費に係る地方債	96,800	164,000	263,400	234,000	234,000	207,000	252,000	270,000	298,500		
		元 利 金 債 等											
		(2) 他 会 計 補 助 金	51,152	31,891	60,364	62,163	54,117	36,041	47,333	73,371	52,829	164,804	
		(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	66,038	146,639	249,916	175,000	175,000	200,000	150,000	175,000	196,734		
		(6) 工 事 負 担 金											
		(7) そ の 他											
	資 本 的 支 出	2 資 本 的 支 出 (G)	209,246	369,875	859,118	639,141	586,859	567,901	493,064	518,371	548,063	164,804	
		(1) 建 設 改 良 費	209,246	369,875	859,118	639,141	586,859	567,901	493,064	518,371	548,063	164,804	
		土地買収費・補償費	120,884	267,217	500,637	377,978	303,742	254,901	173,731	5,000	5,000		
		造成費	88,362	102,658	358,481	261,163	283,117	313,000	319,333	513,371	543,063	164,804	
		職員給与費											
		その他の											
		(2) 地 方 債 償 還 金 (H)											
		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)		4,744	△ 27,345	△ 285,438	△ 167,978	△ 123,742	△ 124,860	△ 43,731				

投資・財政計画
(収支計画)

(単位:千円, %)

年 度		前々年度 (決算)	前年度 (決算見込)	本年度	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度	R11年度	R12年度	R13年度		
区 分													
収 支 再 差 引	(E)+(I) (J)	18,507	3,020										
積 立 金	(K)												
前年度からの繰越金	(L)	1,837	20,344	23,364									
前年度繰上充用金	(M)												
形 式 収 支	(J)-(K)+(L)-(M) (N)	20,344	23,364	23,364									
翌年度へ繰り越すべき財源	(O)	20,344	23,364										
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 (	$\frac{(A)}{(D)+(H)} \times 100$)												
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)	13,763	30,365	285,438	167,978	123,742	124,860	43,731					
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	$((T)/(X) \times 100)$												
他会計借入金残高	(Y)												
地 方 債 残 高	(Z)												

○他会計繰入金

(単位:千円)

年 度		前々年度 (決算)	前年度 (決算見込)	本年度	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度	R11年度	R12年度	R13年度	R14年度	R15年度
区 分													
収 益 的 収 支 分		3,789	5,200	4,981	10,859	13,141	12,099	11,936	11,629	11,457	10,546		
	うち基準内繰入金												
	うち基準外繰入金	3,789	5,200	4,981	10,859	13,141	12,099	11,936	11,629	11,457	10,546		
資 本 的 収 支 分		51,152	31,891	60,364	62,163	54,117	36,041	47,333	73,371	52,829	164,804		
	うち基準内繰入金												
	うち基準外繰入金	51,152	31,891	60,364	62,163	54,117	36,041	47,333	73,371	52,829	164,804		
合 計		54,941	37,091	65,345	73,022	67,258	48,140	59,269	85,000	64,286	175,350		