

郡山市地域開発事業経営戦略

団 体 名 : 福島県郡山市
 事 業 名 : 県中都市計画事業伊賀河原土地区画整理事業
 策 定 日 : 令和 3 年 2 月 令和 8 年 2 月 改訂
 計 画 期 間 : 令和 3 年度 ~ 令和 17 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7年2月22日
職 員 数	5 人	事業の種類	土地区画整理事業
施 工 地 区	郡山市富久山町地区		
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	郡山市富久山町地区	
土地造成状況 (令和11年度までに造成) (令和12年度までに売却) *1	ア 総事業費	22,358,859,000 円
	イ 総面積	402,372.87 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	55,567.51 円/m ²
	エ 売却予定代金 *2	1,063,000,000 円
	オ 売却予定面積	19,665.05 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	54,055 円/m ²
	キ 事業費回収率 (エ × 100 / ア)	4.75 %
元利金償還状況 (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6年度) ※直近年度分を記載	ア 売却代金	5,841,000 円
	イ 売却面積	110 m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)	53,100 円/m ²

*1 造成が開始された地区であつ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。

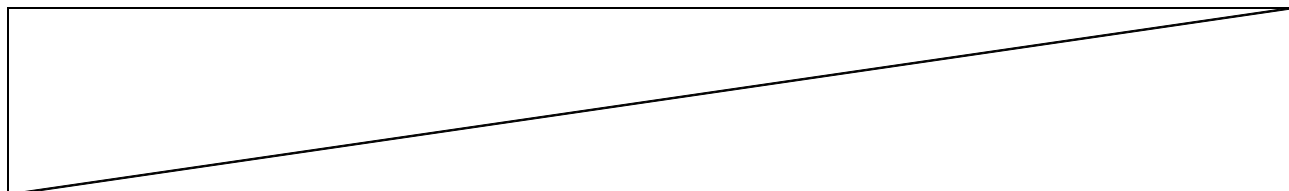
(3) 現在の経営状況

事業費回収率 ※過去3年度分を記載	R4	0.27%	R5	0.01%	R6	1.96%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	R4	- 千円	R5	- 千円	R6	- 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	R4	- 千円	R5	- 千円	R6	- 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	R4	- 千円	R5	- 千円	R6	- 千円
売却用土地の時価 評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	R4	65千円	R5	65千円	R6	70千円
企業債償還のための 積立金残高 ※過去3年度分を記載	R4	- 千円	R5	- 千円	R6	- 千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	R4	8,126,127 千円	R5	8,562,078 千円	R6	8,940,658 千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	R4	41.3%	R5	41.3%	R6	40.4%

【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】

一般会計からの繰入金に頼る部分が大きく、総事業費を自主財源で除した事業費回収率が低い数値となっている。また、保留地処分も計画の約半分程度しか売却が進んでいない。今後、積極的な保留地売却を行い、年度経過率を減少させることを目標とする。それによって、事業費回収率の大幅な上昇も見込まれる。

(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



2. 将来の事業環境

(1) 周辺の社会経済情勢の状況

福島県の経済状況については、財務省東北財務局福島財務事務所が令和7年10月に発行した(福島県内経済情勢報告)によると、個人消費は、一部に弱さがみられるものの、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。生産活動は、電子部品・デバイスでデータセンター向けが好調となるなど、緩やかに持ち直しつつある。雇用情勢は、緩やかに持ち直している。

(2) 土地造成・処分の見通し

※現在造成している土地処分の見通しと(1)を踏まえ、企業誘致活動の状況等の土地造成、処分の見通しを記載すること。

近年の福島県内の不動産市場の動向をみると、インフレ傾向が続いていること、住宅ローン減税が継続されていること等から、インフレに強い投資先として注目され、今後も不動産市場の活性化が期待されている。一方、福島県内の人口減少の影響や円高への転換リスクなど考慮すると、緩やかな上昇傾向から横ばいへ転じる可能性もあり、保留地に対する需要も現況が続くと見込まれる。

施 工 地 区 名		郡山市富久山町地区				
項 目	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	合計
造成実績・計画						
造成面積(m ²)	1,067	890	345	923		3225
処分実績・計画						
売却面積(m ²)	1,724	1,695	1,667	951		6037
売却単価(千円/m ²)	58	59	60	19		53
土地売却収入(千円)	99,992	100,005	100,020	18,069		318086
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)	4,313	2,618	951	0		7882
項 目	令和13年度	令和14年度	令和15年度	令和16年度	令和17年度	合計
造成実績・計画						
造成面積(m ²)						0
処分実績・計画						
売却面積(m ²)						0
売却単価(千円/m ²)						
土地売却収入(千円)						0
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)					0	0

(3) 組織の見通し

※定員の管理計画等を踏まえた将来の職員数の見通し等について、図表などを適宜用いながら、分かりやすく記載すること。
直近10年間で市施行で2地区、組合施行で3地区、個人施行で1地区の換地処分を行い、市内で実施している区画整理事業は減少傾向にある。それに伴い、職員数も3名減少している。経営戦略策定を行う市施行の土地区画整理事業3地区についても今後計画の10年以内に換地処分を行う予定の地区が1地区あることから、職員数は今後も減少していくことが見込まれる。その中で、必要なノウハウの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を推進する。

3. 経営の基本方針

※将来の事業環境等を踏まえ、事業を継続する上での経営理念、基本方針等について記載すること。
郡山市まちづくり基本指針「あすまちこおりやま」で定めている将来人口展望は減少傾向にあるが、減少率を抑えるために出生率・社会移動率の改善が必要となる。その改善の基礎となるのが生産人口の市内定住であり、定住に必要な住宅用土地の造成が急務である。住宅用地である保留地の早期販売を行うことで、自主財源が確保でき、土地区画整理事業のさらなる進捗及び早期完了による費用削減が可能となる。

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	地区内の都市計画道路・区画道路の継続的な工事施工 損失補償を新たに発生・増加させない移転補償の実施 土地の利活用を促進するために計画的な土地の使用収益開始
-----	---

※計画期間内に実施する主な投資の内容(造成地区名、時期、金額など)について、図表なども適宜用いながら、分かりやすく記載すること。
※また、収支計画の策定に当たって反映した財源確保の取組について、内容(対象造成地区、時期、金額など)を記載すること。
当該地区は、一級河川逢瀬川に面しており、台風・大雨等による浸水被害も発生している。河川管理者の福島県による築堤工事が急ピッチで進んでいるため、それに関連する工事費・補償費を計上している。その後は、地区内の幹線道路である都市計画道路を重点的に整備し、居住者及び保留地購入予定者の利便性向上を図る。

② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	保留地処分の年度経過率を令和13年度までに40%から30%台へ減少させ、自主財源の確保を図る。
-----	---

※財源(料金、企業債、繰入金、国庫補助等)の積算の考え方等について記載すること。
※また、収支計画の策定に当たって反映した財源確保の取組について、内容(対象造成地区、時期、金額など)を記載すること。
公園予定地及び使用収益停止に伴い施行者管理地となった土地の貸付を推進し、遊休地の解消及び維持管理費の削減を図る。
保留地の処分を推進し、年度経過率が令和13年度までに30%台となるよう事業進捗を図る。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

※投資以外の経費(委託料、人件費など)の積算の考え方等について記載すること。
・委託料に関する事項: 施設管理に要する費用は、計上開始からの平均額を計上する。
・職員給与費に関する事項: 人件費の上昇があるが、職員数の減少傾向もあるため、令和7年度と同額を計上する。
・事務費に関する事項: 物価の上昇があるが、事務費の予算計上額は減少傾向にあるため、過去10年の平均額と同額を計上する。ただし、直近3年間の予算計上状況と比較して乖離が生じている場合は、調整を行う。
・報酬に関する事項: 令和7年度の開催回数と同数で予算を計上する。なお、審議会委員の選挙が行われる場合は、立会人等選挙に要する金額を加算して計上する。
・公債費に関する事項: 交付金事業の財源補填として起債借入を行うこととして、それに伴い、償還条件は令和7年度のものを使用して算定・計上する。

(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	優先事項を明確化し、それに必要な造成を行うが、損失補償等の不要な支出を削減するよう事業の進捗を図る。
新規造成計画	保留地処分状況に応じて一部事業の中止・延期・繰上を検討しながら、一般会計繰入金金の増加を招かないよう事業進捗を図る。
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	・広報誌及び市ホームページへの掲載 ・現地への販売情報の看板設置 ・近隣公共施設への販売情報広告の設置
売却単価の設定	・不動産鑑定士及び市内金融機関担当者における一般的な売買価格を基にした評価単価の設定 ・販売方法を入札のみでなく、せり売り等高額販売のための手法導入
企業債	
繰入金	・自主財源の確保に努め、繰入金額の削減を図る。
資産の有効活用等による収入増加の取組	・公園予定地、未売却保留地及び使用収益停止等の施行者管理地の貸し出しによる使用料収入の確保
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	・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。資金計画には反映できないが、除草等の維持管理を行う土地については、積極的な貸し出しを行い、費用削減を図る。
職員給与費	・算出方法については、人件費の上昇があるが、職員数の減少傾向もあるため、令和7年度と同額を計上する。
その他の取組	・算出方法については、今後の物価指数の上昇が見込まれるが、事務費の予算計上額について逓減するように計上しているため、双方を考慮し過去の平均額を計上するものとする。

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	・造成完了時には、事業が終了するものであり、継続的に運営する事業でないため公営企業としての運営の必要性はない。
----------------	---

【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

- 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。
 - 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。
 - 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。
 - 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。
 - 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。
- 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	※進捗管理(モニタリング)や見直し(ローリング)等の経営戦略の事後検証、改定等に関する考え方について記載すること。 ・本経営戦略は、PDCAサイクルによる進捗状況等の評価・検証を行ったうえで、社会情勢等の変化を踏まえて適宜修正を行っていく。具体的には、3～5年の期間が経過したら収支計画の見直しを行い、経営戦略の改訂を行った際は、議会に報告するとともに、ホームページ上に公表し、速やかに市民に対しお知らせをする。
---------------------	---

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	R9年度	R10年度	R11年度	R12年度	R13年度	R14年度	R15年度	R16年度	R17年度
区 分												
収 支 再 差 引 (E)+(I) (J)												1,515
積 立 金 (K)												
前年度からの繰越金 (L)												
前年度繰上充用金 (M)												
形 式 収 支 (J)-(K)+(L)-(M) (N)												1,515
翌年度へ繰り越すべき財源 (O)												
実 質 収 支 黒 字 (P)												1,515
(N)-(O) 赤 字 (Q)												
赤 字 比 率 ($\frac{(Q)}{(B)-(C)} \times 100$)												
収益的収支比率 ($\frac{(A)}{(D)+(H)} \times 100$)	52	54	55	60	58	44	44	42	39	39	39	38
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)	8,922	3	102,676	102,798	102,921	21,077	3,116	3,223	3,332	3,440	3,548	5,171
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)												

○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	R9年度	R10年度	R11年度	R12年度	R13年度	R14年度	R15年度	R16年度	R17年度
区 分												
収益的収支分	71,970	92,685				55,035	73,235	69,033	57,762	57,031	56,298	54,044
うち基準内繰入金												
うち基準外繰入金	71,970	92,685				55,035	73,235	69,033	57,762	57,031	56,298	54,044
資本的収支分	334,053	420,966	771,316	1,233,277	410,790	462,426	326,817	595,062	187,731	190,716	194,109	199,024
うち基準内繰入金												
うち基準外繰入金	334,053	420,966	771,316	1,233,277	410,790	462,426	326,817	595,062	187,731	190,716	194,109	199,024
合 計	406,023	513,651	771,316	1,233,277	410,790	517,461	400,052	664,095	245,493	247,747	250,407	253,068