

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 3 月
計 画 期 間	:	令和 3 年度 ~ 令和 12 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	伊賀河原(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	-	

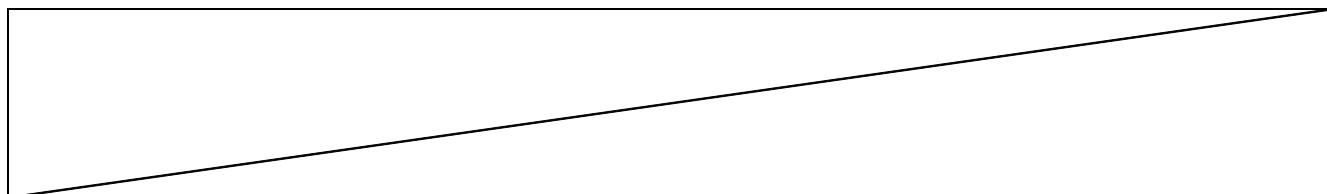
(2) 土地造成状況等

施 工 地 区 名	伊賀河原(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	19,339,181,000 円	
	イ 総 面 積	402,372.87 m ²	
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	48,062.84 円/m ²	
	エ 売 却 予 定 代 金 *2	1,044,000,000 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)	53,089 円/m ²	
	キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100 / ア)	5.40 %	
元 利 金 債 発 行 状 況 (平成○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	6,063,750 円	
	イ 売 却 面 積	125 m ²	
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)	48,510 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	H29 5.40%	H30 5.40%	R1 5.40%
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 - 千円	H30 - 千円	R1 - 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 50千円	H30 61千円	R1 61千円
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 6,229,610 千円	H30 6,641,788 千円	R1 7,179,494 千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	H29 50.4%	H30 50.4%	R1 58.4%
【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、自主財源を総事業費で除した事業費回収率が低い数値となっており、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、積極的に保留地処分を行うことにより、事業費回収率の上昇が見込まれる。			

(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

令和3年1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、新型コロナウイルス感染症の影響により、経済は厳しい状況にあるものの、衛生関連用品などの販売額が前年を上回っており、またテレワークや外出自粛による在宅時間が増えたことによりテレビや調理家電が売れ行きを伸ばし、また感染症対策として加湿器なども好調に推移し、個人消費は緩やかに持ち直している。また、機械の海外向け需要に動きが見られるなど生産活動に回復の傾向が見られる一方、雇用情勢は求人倍率が下げ止まりの動きが見られ、感染症拡大による影響が懸念される。法人企業景気予測による企業景況は、下降幅が縮小する見通しとなっている。

(2) 土地造成・処分の見通し

令和元年10月の台風19号被害からの住宅修繕等の影響で住宅投資については前年を上回る増益をあげており、新設住宅着工戸数でみると、貸家が前年を下回っているものの、持家、分譲が前年を上回っていることから、全体としては、前年を上回っている。また、市内で新たな工業団地が完成し、企業誘致も順調に進んでいることから、宅地に対する需要が高い状況が続くと見込まれる。

施 工 地 区 名		伊賀河原（郡山市富久山町地区）					
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	
造成実績・計画							
	造成面積（㎡）	12,989	22,625	21,191	16,299	16,387	
処分実績・計画							
	売却面積（㎡）	1,890	1,304	2,399	1,915	1,587	
	売却単価（千円/㎡）	53	53	53	53	53	
	土地売却収入（千円）	100,359	69,242	127,386	101,686	84,269	
	当該年度末（予定） 未売却面積（㎡）	12,694	11,390	8,991	7,076	5,489	
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（㎡）	13,326	15,464	10,775	8,008	18,949	156,013
処分実績・計画							
	売却面積（㎡）	1,008	921	1,249	1,567	744	14,584
	売却単価（千円/㎡）	53	53	53	53	82	
	土地売却収入（千円）	53,524	48,905	66,321	83,207	61,134	796,033
	当該年度末（予定） 未売却面積（㎡）	4,481	3,560	2,311	744	0	

(3) 組織の見通し

直近10年間で本市で実施している土地区画整理事業は減少傾向にあり、職員数は3名減少している。現在、市施行4地区についても、今後計画の10年以内に換地処分を予定している地区が1地区あり、また新規事業が立ち上がる予定はないことから、職員数はさらに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

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生産人口の市内定住を促進し、定住に必要な住宅用地の造成が必要である。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経費削減が可能となる。
--

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	土地区画整理事業の早期完了 地区内の都市計画道路・区画道路の計画的な整備の推進 計画的な仮換地指定の実施
-----	--

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。また、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が発生し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。

② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	保留地処分率を促進し自主財源の確保を図る。
-----	-----------------------

積極的に国費の獲得に努めるとともに、保留地処分を推進し、更には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するなど、自主財源の確保に努める。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

・委託料に関する事項：除草業務に要する費用は、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：郡山市職員の給与に関する条例の改正履歴を基に上昇率を算出し、令和2年度の人件費に乗じて算出・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2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。

(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	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	保留地処分を促進し、事業の平準化を図りながら、一般会計繰入金を増加を招かないように事業進捗を図る。
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 ・一般競争入札による販売手法の導入
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。
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みを乗じて算出する。
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通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

公営企業として実施する必要性	本地区は、中心市街地と周辺部を結ぶ交通体系を確立するため、都市計画道路東部幹線・伊賀河原1号線等の整備進捗を図るとともに、県が実施している逢瀬川河川改修工事との連携により、堤防高に合わせた地盤高として安全で良好な市街地の形成を図るものである。恒久的な人口減少や社会経済情勢の変化に的確に対応するため、事業の財政負担のリスクを厳格かつ慎重に管理し、公営企業会計による収支を明確にして本事業を実施していくことが必要である。
----------------	---

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	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、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周知を図る。
---------------------	---

投資・財政計画
(収支計画)

(単位:千円, %)

区 分		年 度	前々年度 (決 算)	前年度 (決 算) 見 込	本年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度	R11年度	R12年度
収 益 的 収 入	収 益 的 収 入	1 総 収 益 (A)	54,993	63,806	101,808	72,469	130,856	105,399	88,226	61,937	61,294	71,007	88,135	66,305
		(1) 営 業 収 益 (B)	8,024	1,519	101,808	72,469	130,856	105,399	88,226	57,723	53,348	71,007	88,135	66,305
		ア 土 地 等 売 却 収 入	6,064		100,359	69,242	127,386	101,686	84,269	53,524	48,905	66,321	83,207	61,134
		イ 受 託 工 事 収 益 (C)												
		ウ そ の 他	1,960	1,519	1,449	3,227	3,470	3,713	3,957	4,199	4,443	4,686	4,928	5,171
		(2) 営 業 外 収 益	46,969	62,287						4,214	7,946			
		ア 他 会 計 繰 入 金	46,969	62,287						4,214	7,946			
		イ そ の 他												
	収 益 的 支 出	2 総 費 用 (D)	54,993	63,806	75,091	67,122	66,019	63,842	64,029	61,937	61,294	61,449	61,679	61,914
		(1) 営 業 費 用	46,308	56,124	67,978	61,292	61,223	60,157	61,322	60,053	59,986	60,418	60,850	61,282
		ア 職 員 給 与 費	37,350	41,921	42,145	38,141	38,206	38,273	38,339	38,404	38,470	38,536	38,601	38,667
		イ そ の 他	8,958	14,203	25,833	23,151	23,017	21,884	22,983	21,649	21,516	21,882	22,249	22,615
		(2) 営 業 外 費 用	8,685	7,682	7,113	5,830	4,796	3,685	2,707	1,884	1,308	1,031	829	632
		ア 支 払 利 息	8,685	7,682	7,113	5,830	4,796	3,685	2,707	1,884	1,308	1,031	829	632
		イ そ の 他												
		3 収 支 差 引 (A)-(D) (E)			26,717	5,347	64,837	41,557	24,197			9,558	26,456	4,391
資 本 的 収 入	資 本 的 収 入	1 資 本 的 収 入 (F)	667,441	530,511	522,489	1,014,946	887,630	677,986	699,389	578,558	681,955	446,884	296,742	844,446
		(1) 地 方 債	102,600	202,400	265,700	16,700	16,700							
		建設改良費に係る地方債	102,600	202,400	265,700	16,700	16,700							
		元 利 金 債 等												
		(2) 他 会 計 補 助 金	430,841	308,111	213,582	979,637	852,322	677,986	699,389	578,558	681,955	446,884	296,742	844,446
		(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	114,000		7,500	18,609	18,608							
		(6) 工 事 負 担 金	20,000	20,000	35,707									
		(7) そ の 他												
	資 本 的 支 出	2 資 本 的 支 出 (G)	667,441	530,511	549,206	1,020,293	952,467	719,543	723,586	578,558	681,955	456,442	323,198	848,837
		(1) 建 設 改 良 費	591,772	452,044	469,914	929,632	824,307	599,032	612,318	477,479	598,433	378,134	245,070	770,777
		土地買収費・補償費	310,448	298,870	243,344	568,060	530,599	385,403	368,052	324,076	492,393	271,457	140,756	591,235
		造成費	281,324	153,174	226,570	361,572	293,708	213,629	244,266	153,403	106,040	106,677	104,314	179,542
		職 員 給 与 費												
		そ の 他												
		(2) 地 方 債 償 還 金 (H)	75,669	78,467	79,292	90,661	128,160	120,511	111,268	101,079	83,522	78,308	78,128	78,060
		建設改良費に係る地方債償還金	75,669	78,467	79,292	90,661	128,160	120,511	111,268	101,079	83,522	78,308	78,128	78,060
		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)			△ 26,717	△ 5,347	△ 64,837	△ 41,557	△ 24,197			△ 9,558	△ 26,456	△ 4,391

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	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度	R11年度	R12年度
区 分	収 支 再 差 引 (E)+(I) (J)												
	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)													
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 ($\frac{(A)}{(D)+(H)} \times 100$)		42	45	66	46	67	57	50	38	42	51	63	47
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 ー 受 託 工 事 収 益 (B)-(C) (S)		8,024	1,519	101,808	72,469	130,856	105,399	88,226	57,723	53,348	71,007	88,135	66,305
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	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度	R11年度	R12年度
区 分	収 益 的 収 支 分	46,969	62,287						4,214	7,946			
	うち基準内繰入金												
	うち基準外繰入金	46,969	62,287						4,214	7,946			
資 本 的 収 支 分		430,841	308,111	213,582	979,637	852,322	677,986	699,389	578,558	681,955	446,884	296,742	844,446
	うち基準内繰入金												
	うち基準外繰入金	430,841	308,111	213,582	979,637	852,322	677,986	699,389	578,558	681,955	446,884	296,742	844,446
合 計		477,810	370,398	213,582	979,637	852,322	677,986	699,389	582,772	689,901	446,884	296,742	844,446