

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	: 県中都市計画事業大町土地区画整理事業
策 定 日	: 令和 3 年 3 月
計 画 期 間	: 令和 3 年度 ~ 令和 7 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7日
職 員 数	3 人	事業の種類	土地区画整理事業
施 工 地 区	大町(郡山市駅前地区)		
民間活用の状況	ア 民間委託	-	
	イ 指定管理者制度	-	
	ウ PPP・PFI	-	

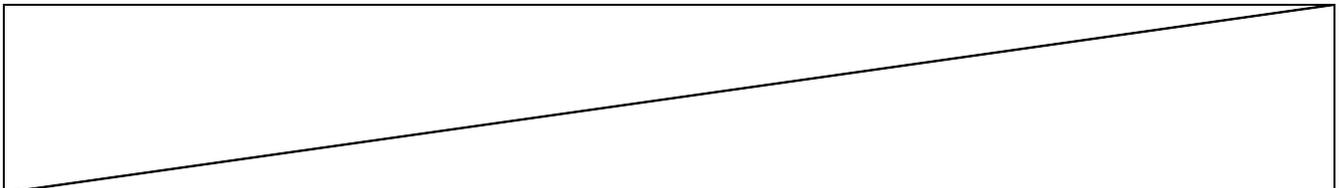
(2) 土地造成状況等

施 工 地 区 名	大町(郡山市駅前地区)		
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	8,183,080,000 円	
	イ 総面積	21,674.54 m ²	
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	377,543.42 円/m ²	
	エ 売却予定代金 *2	- 円	
	オ 売却予定面積	- m ²	
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	- 円/m ²	
	キ 事業費回収率 (エ × 100 / ア)	- %	
元利金債発行状況 (令和〇年度までに償還)	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	- 円	
	イ 売却面積	- m ²	
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)	- 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	- %	H30	- %	R1	- %
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	- 千円	H30	- 千円	R1	- 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	1,463,134 千円	H30	1,583,089 千円	R1	1,880,012 千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	H29	- %	H30	- %	R1	- %
<p>【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】 当該地区は減価補償地区になっているため、一般会計からの繰入金に頼る部分が多い。なお、施行者管理地の貸付を行うことで事業費の財源としている。</p>						

(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

- ・減価補償地区であり、先行買収により取得した宅地の貸し付けを行っている。
- ・駅西側に隣接し、恵まれた立地条件を有しており、宅地の有効利用と建築物の耐震、不燃化の誘導を図る中、現在、事業が順調に進められている。また、当該地区は本市を含む16市町村連携中枢都市圏の都市機能の強化が見込まれる。

施 工 地 区 名	大町（郡山市駅前地区）					
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	合計
造成実績・計画						
造成面積(㎡)	2,740	2,783	920	735	635	7,813
処分実績・計画	-	-	-	-	-	-
売却面積(㎡)	-	-	-	-	-	-
売却単価(千円/㎡)	-	-	-	-	-	-
土地売却収入(千円)	-	-	-	-	-	-
当該年度末(予定) 未売却面積(㎡)	-	-	-	-	-	-

(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、住民の雇用創出が必要である。当該地区は、駅前の商業地であり、土地区画整理事業のさらなる進捗は生産人口の働く場を生み出し、経済活動の活性化が見込まれる。

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	令和7年度換地処分
-----	-----------

県道須賀川二本松線より西側の建物移転がおおむね完了したことから、その近辺の道路予定地の仮舗装の実施及び県道より東側の建物移転に必要な経費を計上し、早期完了を目標とする。

② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	国庫補助金の獲得に努める。
-----	---------------

社会資本整備総合交付金から都市構造再編集中支援事業国庫補助金へ変更したことにより、交付金が優先配分となったことから、積極的に要望、活用し事業の進捗を図る。また、先行買収等により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。

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	国費の財源確保を図り、一般会計繰入金の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	
売却単価の設定	
企業債	
繰入金	国費の財源確保を図り、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	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	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逡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	本地区は駅西側に隣接し恵まれた立地条件を有するが、公共施設整備が遅れており、老朽化した建物等が立地し中心市街地の空洞化が進行している。賑わいあふれる空間を創出するため、宅地の有効利用及び不燃化を誘導するとともに、ウォーカブルなまちづくりの要素を取り入れながら、本市の玄関口に相応しい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、3年程度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	前年度	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
		(決算)	(決算見込)										
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) 赤字(Q)												
赤字比率	($\frac{(Q)}{(B)-(C)} \times 100$)												
収益的収支比率	($\frac{(A)}{(D)+(H)} \times 100$)	77	82	90	82	64	46	37					
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)	2,463	1,349	1,938	3,106	3,408	3,710	4,013				
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)

区 分	年 度	前々年度	前年度	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
		(決算)	(決算見込)										
収益的収支分		18,811	26,929	50,879	40,601	40,844	40,909	40,987	2,763	2,519	2,274	2,062	1,870
うち基準内繰入金													
うち基準外繰入金		18,811	26,929	50,879	40,601	40,844	40,909	40,987	2,763	2,519	2,274	2,062	1,870
資本的収支分		134,240	143,864	101,750	754,196	113,230	107,192	194,391	82,432	87,884	88,981	87,744	86,834
うち基準内繰入金													
うち基準外繰入金		134,240	143,864	101,750	754,196	113,230	107,192	194,391	82,432	87,884	88,981	87,744	86,834
合 計		153,051	170,793	152,629	794,797	154,074	148,101	235,378	85,195	90,403	91,255	89,806	88,704