

大山町地域開発事業経営戦略

団 体 名 : 鳥取県 大山町

事 業 名 : 分譲宅地造成事業

策 定 日 : 令和 8 年 3 月

計 画 期 間 : 令和 7 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	令和8年4月1日
職 員 数	1(兼任) 人	事 業 の 種 類	住宅用地造成事業
施 工 地 区	鳥取県西伯郡大山町田中		
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	中山口駅南	
土地造成状況 (令和8年度までに造成) (令和16年度までに売却) *1	ア 総 事 業 費	円
	イ 総 面 積	m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	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 年度までに償還)	発 行 額 累 計	円
造成地処分状況 (令和 ~ 令和 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)	#DIV/0! 円/m ²

*1 造成が開始された地区であっ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	%	R5	%	R6	%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	R4	0千円	R5	0千円	R6	0千円
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	0千円	R5	0千円	R6	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	R4	0千円	R5	0千円	R6	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	R4	0千円	R5	0千円	R6	0千円
企業債償還のための 積立金残高 ※過去3年度分を記載	R4	0千円	R5	0千円	R6	0千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	R4	0千円	R5	0千円	R6	0千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	R4	—%	R5	—%	R6	—%

【上記の収益、資産等の状況を踏まえた現在の経営状況の分析】

平成14年度からナスパルタウンを分譲開始、令和5年度に全区画、完売したため、収益はない。令和8年度以降新たに宅地造成を計画しているため、今後、投資が発生する予定である。

(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

活用していない。

2. 将来の事業環境

(1) 周辺の社会経済情勢の状況

※周辺の社会経済情勢について、予測の方法(考え方)等も含め分かりやすく記載すること。

大山町で暮らす人の数は、令和2年(2020年)1万5,370人、平成27年(2015年)の人口は1万6,470人であり、5年間の間に1,110人が減少しました。5年間の人口増減率をみると、大山地区大山町将来人口推計では、令和32年(2050年)には人口が8,767人まで減少すると予測しています。自然増減数では、令和5年(2023年)に生まれた人の数は、68人、亡くなった人の数は315人であり、自然増減数では、247人の減少となりました。今後もこの傾向が続いていくことが予測されます。社会増減数では、令和5年(2023年)に大山町に移り住んできた人の数は393人、町外に移り住んでいった人の数は417人であり、24人の減少となりました。令和元年(2019年)には社会増となりましたが、それ以降は、再び転出超過となっています。

(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。

上記の社会経済情勢の状況から、早期に売却できるよう検討する。今後、都市住民の地方移住のニーズの高まりによる土地需要や経済の回復過程での販売促進により、令和17年度末までに土地を売却できるよう取り組んでいく。

施 工 地 区 名		中山口駅南				
項 目	令和7年度	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
造成実績・計画		4,950				
造成面積(㎡)		4,950				
処分実績・計画				3区画	3区画	4区画
売却面積(㎡)				594.00	594.00	792.00
売却単価(千円/㎡)				17	17	17
土地売却収入(千円)				13,600	13,600	13,600
当該年度末(予定)未売却面積(㎡)				4,356.00	3,762.00	2,970.00

施 工 地 区 名		中山口駅南				
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						4,950
造成面積(㎡)						4,950
処分実績・計画	4区画	4区画	3区画	2区画	2区画	25区画
売却面積(㎡)	792.00	792.00	594.00	396.00	396.00	4,950.00
売却単価(千円/㎡)	17	17	17	17	17	17
土地売却収入(千円)	13,600	13,600	13,600	10,100	6,800	98,500
当該年度末(予定)未売却面積(㎡)	2,178.00	1,386.00	792.00	396.00	0.00	

(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。

事業を所管する建設課職員全10名(令和7年度)のうち、宅地分譲にかかる職員は1名(他事業との兼任)である。
今後も現行の人数を維持したうえで、民間事業者とも連携しながら、販売促進を図る。

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。

民間事業者や町の移住・定住施策と連携しながら、地域内外に向けて宅地分譲に関するPR活動を積極的に行い販売促進を図る。

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	独立採算による経営
-----	-----------

※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。
中山口駅南に造成を令和8年以降25区画程度を計画している。基本的には土地売却収入による独立採算を目標とする。

② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	保有土地の売却による収入及び一般会計からの繰入金等を財源とする独立採算による経営
-----	--

土地売却に応じて他会計からの繰入を行う。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

早期の売却を目指しながら、経費の削減に努め、
・委託費として、未売却土地の草刈業務を実施している。
・その他として、販売促進のためハウスメーカー及び町内建設業者に販売促進委託を予定している。

(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

※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	令和8年以降計画している造成以外は新たな造成計画はないが、今後の社会情勢等により検討を行う。
新規造成計画	令和8年以降計画している造成以外は新たな造成計画はないが、今後の社会情勢等により検討を行う。
民間活用	令和8年以降計画している造成以外は新たな造成計画はないが、今後の社会情勢等により検討を行う。
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	ホームページや広報大山への掲載、大山チャンネルによる放送、チラシの作成配布などのPRを行い、売却を促進する。
売却単価の設定	周辺に分譲宅地の売買価格と比較し、検討する。
企業債	
繰入金	一般会計からの繰り入れをし、販売促進、管理費用に充てていく。
資産の有効活用等による収入増加の取組	
その他の取組	造成の区画割については、子育て世帯を見越した面積にしている。

③ 投資以外の経費についての考え方・検討状況

委託料	造成後は、維持管理にかかる委託料が発生する。
職員給与費	町職員の兼務による。
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	人口減少対策として定住者の確保を目的に、民間事業者による開発が難しい地域に住宅用地を造成する必要がある。
----------------------	--

【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

- 1 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。
 - (1) 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。
 - (2) 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。
 - (3) 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。
 - (4) 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。
- 3 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	毎年度の進捗管理と少なくとも5年に1度は経営戦略及び財政計画の見直しを実施する。
-------------------------	--

投資・財政計画

(単位:千円, %)

年 度		前々年度	前年度	本年度	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	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
区 分		(決算)	(決算見込)											
収益的収入	1 総 収 益 (A)				18	2,206	13,600	21,938	21,848	21,728	21,618	21,498	21,438	21,328
	(1) 営 業 収 益 (B)						13,600	13,600	13,600	13,600	13,600	10,100	6,800	3,400
	ア 土 地 等 売 却 収 入						13,600	13,600	13,600	13,600	13,600	10,100	6,800	3,400
	イ 受 託 工 事 収 益 (C)													
	ウ そ の 他													
	(2) 営 業 外 収 益				18	2,206		8,338	8,248	8,128	8,018	11,398	14,638	17,928
	ア 他 会 計 繰 入 金				18	2,206		8,338	8,248	8,128	8,018	11,398	14,638	17,928
	イ そ の 他													
	2 総 費 用 (D)				18	650	1,942	1,840	1,750	1,630	1,520	1,400	1,340	1,230
	(1) 営 業 費 用													
	ア 職 員 給 与 費													
	イ そ の 他													
	(2) 営 業 外 費 用				18	650	1,942	1,840	1,750	1,630	1,520	1,400	1,340	1,230
	ア 支 払 利 息				18	650	1,942	1,840	1,750	1,630	1,520	1,400	1,340	1,230
イ そ の 他														
3 収 支 差 引 (A)-(D) (E)						1,556	11,658	20,098	20,098	20,098	20,098	20,098	20,098	20,098
資本的収入	1 資 本 的 収 入 (F)			14,000	37,261	102,739								
	(1) 地 方 債			14,000	37,200	102,700								
	建設改良費に係る地方債			14,000	37,200	102,700								
	元 利 金 債 等													
	(2) 他 会 計 補 助 金													
	(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													
	(6) 工 事 負 担 金													
	(7) そ の 他				61	39								
	2 資 本 的 支 出 (G)			14,000	37,261	104,295	11,658	20,098	20,098	20,098	20,098	20,098	20,098	20,098
	(1) 建 設 改 良 費			14,000	37,261	102,739								
	土地買収費・補償費					32,964								
	造 成 費						86,000							
職 員 給 与 費														
そ の 他			14,000	4,297	16,739									
(2) 地 方 債 償 還 金 (H)						1,556	11,658	20,098	20,098	20,098	20,098	20,098	20,098	
建設改良費に係る地方債償還金						1,556	11,658	20,098	20,098	20,098	20,098	20,098	20,098	
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)						△ 1,556	△ 11,658	△ 20,098	△ 20,098	△ 20,098	△ 20,098	△ 20,098	△ 20,098	△ 20,098
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 ($\frac{(A)}{(D)+(H)} \times 100$)														
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)							13,600	13,600	13,600	13,600	13,600	10,100	6,800	3,400
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)				14,000	51,200	152,344	140,686	120,588	100,490	80,392	60,294	40,196	20,098	
○他会計繰入金 (単位:千円)														
年 度		前々年度	前年度	本年度	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	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
区 分		(決算)	(決算見込)											
収益的収支分	うち基準内繰入金				18	2,206		8,338	8,248	8,128	8,018	11,398	14,638	17,928
	うち基準外繰入金				18	2,206		8,338	8,248	8,128	8,018	11,398	14,638	17,928
資本的収支分	うち基準内繰入金													
	うち基準外繰入金													
合 計					18	2,206		8,338	8,248	8,128	8,018	11,398	14,638	17,928