

春日部市地域開発事業経営戦略

団体名 春日部市

事業名 春日部都市計画事業西金野井第二土地区画整理事業

策定日 令和5年7月13日

計画期間 令和5年度～令和10年度

1. 事業概要

(1) 事業形態等

法適(全部適用・一部適用 非適用の区分)	非適	事業開始年度	平成2年度
職 員 数	7人	事業の種類	土地区画整理事業
施工地区	西金野井第二地区		
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	西金野井第二地区		
	ア 総事業費	11,100,000,000	円
	イ 総面積	336,095	m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価(ア/イ)	33,026	円
	エ 売却予定代金	1,665,647,000	円
	オ 売却予定面積	29,743	m ²
	カ m ² 当たり造成予定単価(エ/オ)	56,001	円
	キ 事業費回収率(エ×100/ア)	15.01	%
元利金債発行状況	発行額累計 円		
造成処分状況 (令和4年度) ※直近年度分を記載	ア 売却代金	10,798,000	円
	イ 売却面積	221.17	m ²
	ウ m ² 当たり売却単価(ア/イ)	48,822	円

(3) 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. 経営の基本方針

都市基盤施設が未整備のまま市街化が進行したために、道路、公園、下水道等の公共施設が極めて不足しており、住環境の悪化を招いていることから、土地区画整理事業による整備を実施する。

社会経済情勢の変化等に対応し、適時適切な計画の見直しを行い、計画的な保留地の売却及び経費削減に努め、早期完成を目指す。

3. 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) 土地造成・処分計画等について: 別紙のとおり。

(3) 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

〈1〉6年間で整備完了を目標に事業展開計画を作成している。

《保留地処分計画》

令和5年度 8街区・9街区・33街区及び80-1街区周辺の保留地造成工事を実施

令和6年度 1街区・7街区及び46街区周辺の保留地造成工事を実施

令和7年度 1街区・10街区・68街区・70街区及び72街区周辺の保留地造成工事を実施

令和8年度 4街区・60街区及び63街区周辺の保留地造成工事を実施

令和9年度 1街区及び63街区周辺の保留地造成工事を実施

② 収支計画のうち財源についての説明

〈1〉普通会計との区分

土地区画整理事業特別会計において、道路や調整池整備など一般会計が負担すべき事業を同時に実施することから、同会計を「普通会計」と「企業会計」に区分し、「普通会計」にかかる経費については一般会計繰入金を充てるものとする。

〈2〉財源

「公営企業会計」にかかる経費については、保留地処分金を財源とすることを基本とするが、残事業に対する経費は保留地処分金では賅えないことから、一般会計繰入金等を充てるものとする。

〈3〉保留地処分の見通し

保留地処分計画に基づき計画的な整備を行い、広報活動の充実、住宅メーカー等の民間活力を導入した販売計画を立てるものとする。

〈4〉売却単価について

売却単価については、不動産鑑定評価を適時行い、評価員の意見聴取後に適正な価格で売却を行うものとする。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

<p>〈1〉 投資以外の経費についても、一般会計を充てるものとする。</p> <p>〈2〉 職員給与費についても一般会計を充てるものとする。</p>
--

(4) 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に関する事項	
新規造成計画に関する事項	
民間の活力の活用に関する事項 (PPP・PFIなど)	
その他	

② 今後の財源についての考え方・検討状況

土地処分の見直しに関する事項	市内の住宅メーカー等へ広報活動を行う。
売却単価の設定に関する事項	不動産鑑定評価を適時行い、評価員の意見聴取後に適正な価格で売却を行う。
繰入金に関する事項	
賃貸方式による造成地活用に関する事項	
その他	

③ 投資以外の経費についての考え方・検討状況

民間の活力の活用に関する事項 (指定管理者制度、PPP・PFIなど)	
職員給与費に関する事項	
委託費に関する事項	
その他	

4. 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	
----------------	--

5. 経営戦略の事後検証、更新等に関する事項

経営戦略の事後検証、更新等に関する事項	令和10年度に経営戦略の事後検証を行う
---------------------	---------------------

(単位:千円, %)

年 度		本年度 R5年度	R6年度	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度	R11年度	合計
収 益 的 収 入	1 総 収 益 (A)	67,366	75,604	105,950	72,906	80,423	374	0	0
	(1) 営 業 収 益 (B)	66,937	75,198	105,576	72,532	80,049	0	0	0
	ア 料 金 収 入	66,937	75,198	105,576	72,532	80,049			
	イ 受 託 工 事 収 益 (C)								
	ウ そ の 他								
	(2) 営 業 外 収 益	429	406	374	374	374	374	0	0
	ア 他 会 計 繰 入 金	429	406	374	374	374	374		
	イ そ の 他	0	0	0	0	0	0	0	0
	2 総 費 用 (D)	429	406	374	374	374	374	0	0
	(1) 営 業 費 用	0	0	0	0	0	0	0	0
	ア 職 員 給 与 費								
	ウ ち 退 職 手 当								
	イ そ の 他								
	(2) 営 業 外 費 用	429	406	374	374	374	374	0	0
	ア 支 払 利 息								
ウ ち 一 時 借 入 金 利 息									
イ そ の 他	429	406	374	374	374	374			
3 収 支 差 引 (A)-(D) (E)	66,937	75,198	105,576	72,532	80,049	0	0	0	
資 本 的 収 入	1 資 本 的 収 入 (F)	207,815	83,135	11,860	13,134	19,074	119,875	0	0
	(1) 地 方 債								
	ウ ち 資 本 費 平 準 化 債								
	(2) 他 会 計 補 助 金	207,815	83,135	2,360	3,634	19,074	119,875	0	
	(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			9,500	9,500				
	(6) 工 事 負 担 金								
	(7) そ の 他								
	2 資 本 的 支 出 (G)	274,752	158,333	117,436	85,666	99,123	119,875	0	0
	(1) 建 設 改 良 費	274,752	158,333	117,436	85,666	99,123	119,875		
	ウ ち 職 員 給 与 費								
	(2) 地 方 債 償 還 金 (H)								
	(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)	△ 66,937	△ 75,198	△ 105,576	△ 72,532	△ 80,049	0	0	0	
収 支 再 差 引 (E)+(I) (J)	0	0	0	0	0	0	0	0	
積 立 金 (K)	0	0	0	0	0	0	0	0	
前 年 度 からの 繰 越 金 (L)	0								
前 年 度 繰 上 充 用 金 (M)									
形 式 収 支 (J)-(K)+(L)-(M) (N)	0	0	0	0	0	0	0	0	
翌 年 度 へ 繰 り 越 す べ き 財 源 (O)									
実 質 収 支 黒 字 (P)	0	0	0	0	0	0	0	0	
(N)-(O) 赤 字 (Q)									
赤 字 比 率 ($\frac{(Q)}{(B)-(C)} \times 100$)	0	0	0	0	0	0	0	0	
収 益 的 収 支 比 率 ($\frac{(A)}{(D)+(H)} \times 100$)	15,703	18,622	28,329	19,494	21,503	100			
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)	66,937	75,198	105,576	72,532	80,049	0	0	0	
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 17 条 により 算 定 し た 事 業 の 規 模 (V)									
健 全 化 法 第 22 条 により 算 定 し た 資 金 不 足 比 率 ((T)/(V) × 100)									
他 会 計 借 入 金 残 高 (W)									
地 方 債 残 高 (X)	0	0	0	0	0	0	0	0	

○他会計繰入金

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 支 分	収 益 的 収 支 分	429	406	374	374	374	374	0	0
	ウ ち 基 準 内 繰 入 金								
	ウ ち 基 準 外 繰 入 金	429	406	374	374	374	374	0	0
資 本 的 収 支 分	資 本 的 収 支 分	207,815	83,135	2,360	3,634	19,074	119,875	0	0
	ウ ち 基 準 内 繰 入 金								
	ウ ち 基 準 外 繰 入 金	207,815	83,135	2,360	3,634	19,074	119,875	0	0
合 計	合 計	208,244	83,541	2,734	4,008	19,448	120,249	0	0

(※)平成30年度地方債同意等基準運用要綱第一の一の4に該当する事業が作成する「収支計画」について、「公営企業の経営に当たっての留意事項について」(平成26年8月29日付け総財公第107号・総財第73号・総財準第83号)に定める「経営戦略」を未策定の団体については、本様式により提出すること。

1-1 土地造成・処分計画について

項目	平成11年度	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度	小計
造成計画						
造成面積(m ²)(又は区画)	175.16	600.38	24.21	985.06	1361.82	3,146.63
処分計画						
売却面積(m ²)(又は区画)	175.16	600.38	24.21	985.06	1,361.82	3,146.63
売却単価(千円/m ²)	53.03	73.73	34.49	80.59	76.56	
土地等売却収入(千円)	9,289	44,266	835	79,382	104,266	238,038
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)						

項目	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度	小計
造成計画						
造成面積(m ²)(又は区画)	1713.94	860.47	1647.95	2093.83	607.93	6,924.12
処分計画						
売却面積(m ²)(又は区画)	1713.94	860.47	1647.95	2093.83	607.93	6,924.12
売却単価(千円/m ²)	80.40	77.46	72.53	76.84	75.93	
土地等売却収入(千円)	137,801	66,650	119,519	160,884	46,159	531,013
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)						

項目	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度	小計
造成計画						
造成面積(m ²)(又は区画)	702.63	1,488.00	30.90	400.93	23.66	2,646.12
処分計画						
売却面積(m ²)(又は区画)	702.63	1,488.00	30.90	400.93	23.66	2,646.12
売却単価(千円/m ²)	57.50	64.31	64.92	59.15	64.92	
土地等売却収入(千円)	40,400	95,690	2,006	23,716	1,536	163,348
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)						

項目	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	小計
造成計画						
造成面積(m ²)(又は区画)	206.74	484.48	1,545.13	3,361.56	184.99	5,782.90
処分計画						
売却面積(m ²)(又は区画)	206.74	484.48	1,545.13	3,361.56	184.99	5,782.90
売却単価(千円/m ²)	60.88	50.05	45.22	41.10	60.40	
土地等売却収入(千円)	12,586	24,248	69,874	138,162	11,173	256,043
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)				711.69	526.70	

項目	令和1年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	小計
造成計画						
造成面積(m ²)(又は区画)	619.22	1,437.73	670.30	221.17	1,181.52	4,129.94
処分計画						
売却面積(m ²)(又は区画)	619.22	1,437.73	670.30	221.17	1,181.52	4,129.94
売却単価(千円/m ²)	47.31	44.17	54.18	48.82	56.65	
土地等売却収入(千円)	29,299	63,516	36,323	10,798	66,937	206,873
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)						

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	小計
造成計画						
造成面積(m ²)(又は区画)	1,636.89	2,134.97	1,711.55	1,688.31		7,171.72
処分計画						
売却面積(m ²)(又は区画)	1,636.89	2,134.97	1,711.55	1,688.31		7,171.72
売却単価(千円/m ²)	45.93	49.45	42.37	47.41		
土地等売却収入(千円)	75,198	105,576	72,532	80,049		333,355
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)						

項目						合計
造成計画						
造成面積(m ²)(又は区画)						29,801.43
処分計画						
売却面積(m ²)(又は区画)						29,801.43
売却単価(千円/m ²)						
土地等売却収入(千円)						1,728,670
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)						