

## 越谷市地域開発事業経営戦略

団 体 名 : 埼玉県越谷市

事 業 名 : 越谷都市計画事業西大袋土地区画整理事業

策 定 日 : 令和 2 年 11 月

計 画 期 間 : 令和 2 年度 ~ 令和 10 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9年1月28日
職 員 数	7 人	事業の種類	土地区画整理事業
施 工 地 区	西大袋地区		
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	西大袋地区	
土 地 造 成 状 況 (令和9年度までに造 成 (令和10年度までに売 却 *1	ア 総 事 業 費	42,930,000,000 円
	イ 総 面 積	1,259,000 m <sup>2</sup>
	ウ m <sup>2</sup> 当たり造成予定単価 (ア / イ)	34,098 円/m <sup>2</sup>
	エ 売 却 予 定 代 金 *2	6,700,000,000 円
	オ 売 却 予 定 面 積	65,500 m <sup>2</sup>
	カ m <sup>2</sup> 当たり売却予定単価 (エ / オ)	102,290 円/m <sup>2</sup>
	キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100 / ア)	15.6 %
元 利 金 債 発 行 状 況	発 行 額 累 計	0 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	60,401,520 円
	イ 売 却 面 積	502.33 m <sup>2</sup>
	ウ m <sup>2</sup> 当たり売却単価 (ア / イ)	120,243 円/m <sup>2</sup>

(3) 現在の経営状況

事業費回収率 ※過去3年度分を記載	H29	15.0	%	H30	15.0	%	R1	15.0	%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	H29	—	円	H30	—	円	R1	—	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	—	円	H30	—	円	R1	—	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	—	円	H30	—	円	R1	—	円
売却用土地の 時価評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	H29	3,940,068	千円	H30	3,881,233	千円	R1	3,829,850	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	—	円	H30	—	円	R1	—	円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	H29	11,642,900	千円	H30	12,372,900	千円	R1	13,102,900	千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	H29	0.0	%	H30	2.6	%	R1	12.8	%
<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】</p> <p>当事業に係る公営企業債について発行実績はなく、今後も発行の予定はありません。事業経費の財源として、国庫支出金をこれまで主要な財源として活用していますが、今後も主要な財源として活用していく必要があります。また、国庫支出金の一般財源負担に伴う一般会計債の発行はこれまでも行ってきており、今後についても一般会計債を発行することにより事業の財源を確保する必要がありますが、これまでに借り入れた一般会計債の償還額を動員した発行額とすることで、残高の管理を行うとともに、交付税算入のある地方債の活用を図るなど、後年度の償還額に係る負荷を適切に管理したいと考えています。</p> <p>また、保留地処分金については、令和元年度までに保留地面積の42.8%の売却を行っていますが、57.2%の未売却保留地のうち、整備の進捗により売却可能となった保留地について積極的に公売を行う必要があります。昨今の社会情勢を勘案すると、当事業を立ち上げた当初に比べて公売に係る情勢は厳しい状況であると考えていますが、時世に合った周知方法の採用や販売方法の検討を行うなど、事業完了予定である令和10年度までにすべての保留地処分が行えるよう対応しているところです。</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

<p>令和2年10月期における「埼玉県の経済情勢報告」(財務省関東財務局)によると、県内の経済情勢に係る総括判断は「新型コロナウイルス感染症の影響により、厳しい状況にあるものの、持ち直しの動きがみられる」とされており、前回(令和2年7月期)に比べて上方修正されています。また、住宅建設については、「新設住宅着工戸数をみると、持家、貸家、分譲住宅いずれも前年を下回っており、全体として前年を下回っている」とされており、前回(令和2年7月期)に比べて判断は据え置きとなっています。</p> <p>同様に、「管内の経済動向(2020年9月)」(関東経済産業局)では、「管内経済は、厳しい状況にあるものの、一部に持ち直しの動きがみられる」とされているものの、住宅着工については「16か月連続で前年同月を下回った」とされています。</p> <p>今後の社会経済情勢についても、新型コロナウイルス感染症の影響から生じる社会情勢の変化や社会構造の変化の影響を受けることが予測されるため、事業の展開について情報収集に努めつつ、柔軟な対応を図る必要があります。</p>
---

(2) 土地造成・処分の見通し

保留地処分については、新規に地区内に住宅用地を求める個人を中心に実施しており、現状では毎年度概ね1億円から2億円の規模で保留地公売を行い、概ね6,000万円を超える規模で保留地処分を実施しています。今後の保留地処分については、令和10年度末の施行完了を勘案すると、令和8年度までに地区内の基盤整備を概ね完了させる必要があり、事業の施行に必要な財源として令和8年度までに約35億円の保留地処分を行う必要があると考えています。

また、今後処分を予定している保留地については、区画整理事業の進展により基盤整備が進んだ状況で販売する保留地であることから、堅調な保留地処分が進むことを期待しています。さらに、今後の保留地処分の予定区画には、地区の中心的な拠点施設の整備予定地を含んでおり、今後販売する予定の保留地処分面積の32.2%を占める面積であることから、拠点施設の整備に合わせた保留地処分を行っていく予定です。

施 工 地 区 名		西大袋地区					
項 目	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	合計	
造成実績・計画							
造成面積(㎡)							
処分実績・計画	3,700	5,300	5,370	3,220	5,180	5,180	
売却面積(㎡)	1,729.63	4,000	3,800	3,800	2,800	8,600	
売却単価(千円/㎡)	104	102	102	102	102	102	
土地売却収入(千円)	179,734	410,000	390,000	390,000	290,000	880,000	
当該年度末(予定)未売却面積(㎡)	35,711.47	31,711.47	27,911.47	24,111.47	21,311.47	12,711.47	
項 目	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度		合計	
造成実績・計画							
造成面積(㎡)							
処分実績・計画	5,180	5,250	118.61				
売却面積(㎡)	8,100	1,500	3,111.47				
売却単価(千円/㎡)	102	102	102				
土地売却収入(千円)	832,000	157,000	310,632				
当該年度末(予定)未売却面積(㎡)	4,611.47	3,111.47	0.00				

### (3) 組織の見通し

現行は7人の職員で事業を実施しており、基盤整備及び移転補償の業務量に対応するため、当面は現行の7人の人員体制にて整備を進めていきます。なお、事業の終盤については、基盤整備が進むことで事業量が漸次減少していくことが想定されることから、事業の完了予定年度である令和10年度には数名程度の人員体制を見込んでいます。

### 3. 経営の基本方針

令和10年度末の施行完了を目標に事業を進めていますが、これまで2回の事業期間の延長を経ており、平成8年度の事業着手から施行完了まで30年以上を要する事業期間となることから、地区内の権利者の高齢化等を勘案すると、これ以上の長期化を招かないよう事業を進めていく必要があります。このため、事業の進捗にあたって効率的な整備を図るとともに、主な財源である保留地処分金を確保するため、民間の持つノウハウの活用を図る必要があることから、保留地販売に係る販売促進支援業務を委託しています。

また、道路整備や下水道整備などの基盤整備に伴う経費については、国庫補助金の積極的な活用を図ることで財源確保に努めていることもあり、事業の開始から公営企業債を借り入れずに事業を進めていることから、今後も公営企業債を借り入れずに事業を進めることを目指しています。

#### 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	
-----	--

--

##### ② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	・「普通会計」の経費に係る財源として、国庫支出金の積極的な活用を図ります。 ・「公営企業会計」の主な財源である保留地処分金の安定的な確保に努め、公営企業債は原則として発行しません。
-----	---

##### ・普通会計分との区分

土地区画整理事業特別会計において、街路築造工事など市の基盤となるインフラ施設の整備を実施しており、こうした経費について国庫支出金を積極的に活用しています。このため、基盤整備に係る経費については「普通会計分」とし、一般会計繰入金等を財源として充てることとしています。

##### ・財源

「公営企業会計」にかかる経費については、保留地処分金を主な財源としており、未売却の保留地に係る販売促進を積極的に行うことによる安定的な販売が行えるよう努めます。なお、公営企業債は原則として発行しないこととします。

##### ③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

--

(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	
新規造成計画	
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	
資産の有効活用等による 収入増加の取組	
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	
職員給与費	
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	
----------------------	--

## 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	令和10年度までに施行すべき基盤整備に係る事業経費及び財源について、経営戦略策定後の5年目である令和6年度時点の状況を勘案し、経営戦略の見直しを図りたいと考えています。
-------------------------	--



## 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	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	令和8年度	令和9年度	令和10年度
収益的収入	1 総 収 益 (A)		65,977	60,557	179,150	410,150	390,150	390,150	290,150	880,150	832,150	157,150	310,782
	(1) 営 業 収 益 (B)		65,977	60,557	179,150	410,150	390,150	390,150	290,150	880,150	832,150	157,150	310,782
	ア 土 地 等 売 却 収 入		62,805	60,402	179,000	410,000	390,000	390,000	290,000	880,000	832,000	157,000	310,632
	イ 受 託 工 事 収 益 (C)												
	ウ そ の 他		3,172	155	150	150	150	150	150	150	150	150	150
	(2) 営 業 外 収 益												
	ア 他 会 計 繰 入 金												
	イ そ の 他												
	2 総 費 用 (D)		5,400	13,255	44,148	34,600	41,800	36,900	40,300	43,500	23,300	46,600	36,400
	(1) 営 業 費 用		5,400	13,255	44,148	34,600	41,800	36,900	40,300	43,500	23,300	46,600	36,400
ア 職 員 給 与 費		888	10,716	36,930	27,600	29,900	29,900	33,300	36,500	16,300	39,600	29,400	
イ ち 退 職 手 当													
イ そ の 他		4,512	2,539	7,218	7,000	11,900	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	
(2) 営 業 外 費 用													
ア 支 払 利 息													
イ ち 一 時 借 入 金 利 息													
イ そ の 他													
3 収 支 差 引 (A)-(D) (E)		60,577	47,302	135,002	375,550	348,350	353,250	249,850	836,650	808,850	110,550	274,382	
資本的収入	1 資 本 的 収 入 (F)		2,071,218	1,631,851	1,524,110	1,692,334	1,478,460	1,657,510	1,620,173	890,948	902,484	613,260	500,310
	(1) 地 方 債		636,700	467,600	352,800	330,000	222,800	263,600	89,900	42,900	86,200	9,000	
	建設改良費に係る地方債		636,700	467,600	352,800	330,000	222,800	263,600	89,900	42,900	86,200	9,000	
	元 利 金 債 等												
	(2) 他 会 計 補 助 金		730,000	730,000	780,000	1,020,000	1,040,000	1,120,000	1,430,000	800,000	750,000	560,000	500,000
	(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		695,043	426,267	376,500	332,024	215,350	273,600	99,963	47,738	65,974	43,950	
	(6) 工 事 負 担 金		2,000	4,984	310	310	310	310	310	310	310	310	310
	(7) そ の 他		7,475	3,000	14,500	10,000							
	2 資 本 的 支 出 (G)		2,145,241	1,762,166	1,690,880	2,073,209	1,822,230	2,015,332	1,866,375	1,733,058	1,710,724	725,041	780,663
	(1) 建 設 改 良 費		1,720,833	1,286,390	1,120,030	1,454,530	1,207,800	1,377,548	1,258,800	1,149,600	1,155,700	213,400	300,389
	土地買収費・補償費		1,113,285	684,319	605,000	566,423	356,905	263,223	329,568	368,568	368,568		
	造 成 費		557,448	564,571	482,430	845,707	815,695	1,074,225	892,532	747,532	753,432	213,000	299,789
	職 員 給 与 費		50,100	37,500	32,600	42,400	35,200	40,100	36,700	33,500	33,700	400	600
そ の 他													
(2) 地 方 債 償 還 金 (H)		409,458	469,776	541,850	598,679	614,430	637,784	607,575	583,458	555,024	511,641	480,274	
建設改良費に係る地方債償還金		409,458	469,776	541,850	598,679	614,430	637,784	607,575	583,458	555,024	511,641	480,274	
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		14,950	6,000	29,000	20,000								
3 収 支 差 引 (F)-(G) (I)		△ 74,023	△ 130,315	△ 166,770	△ 380,875	△ 343,770	△ 357,822	△ 246,202	△ 842,110	△ 808,240	△ 111,781	△ 280,353	

## 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	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	令和8年度	令和9年度	令和10年度
区 分											
収 支 再 差 引 (E)+(I) (J)	△ 13,446	△ 83,013	△ 31,768	△ 5,325	4,580	△ 4,572	3,648	△ 5,460	610	△ 1,231	△ 5,971
積 立 金 (K)											
前年度からの繰越金 (L)	207,092	193,647	92,968	61,200	55,875	60,455	55,883	59,531	54,071	58,681	51,400
前年度繰上充用金 (M)											
形 式 収 支 (J)-(K)+(L)-(M) (N)	193,646	110,634	61,200	55,875	60,455	55,883	59,531	54,071	54,681	57,450	45,429
翌年度へ繰り越すべき財源 (O)	41,403	17,666									
実 質 収 支 黒 字 (P)	152,243	92,968	61,200	55,875	60,455	55,883	59,531	54,071	54,681	57,450	45,429
(N)-(O) 赤 字 (Q)											
赤 字 比 率 ( $\frac{(Q)}{(B)-(C)} \times 100$ )											
収益的収支比率 ( $\frac{(A)}{(D)+(H)} \times 100$ )	15.9	12.5	30.6	64.8	59.5	57.8	44.8	140.4	143.9	28.2	60.2
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)	65,977	60,557	179,150	410,150	390,150	390,150	290,150	880,150	832,150	157,150	310,782
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号ニ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	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	令和8年度	令和9年度	令和10年度
区 分											
収益的収支分											
うち基準内繰入金											
うち基準外繰入金											
資本的収支分	730,000	730,000	780,000	1,020,000	1,040,000	1,120,000	1,430,000	800,000	750,000	560,000	500,000
うち基準内繰入金	564,640	631,970	709,450	645,003	638,780	666,584	617,138	587,796	557,799	512,141	479,774
うち基準外繰入金	165,360	98,030	70,550	374,997	401,220	453,416	812,862	212,204	192,201	47,859	20,226
合 計	730,000	730,000	780,000	1,020,000	1,040,000	1,120,000	1,430,000	800,000	750,000	560,000	500,000