

## 藤沢市地域開発事業経営戦略

団 体 名 : 神奈川県 藤沢市

事 業 名 : 藤沢都市計画事業  
北部第二(三地区)土地区画整理事業

策 定 日 : 平成 31 年 2 月 ( 令和 6 年 2 月 改定 )

計 画 期 間 : 平成 28 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	平成4年3月25日
職 員 数	24 人	事 業 の 種 類	土地区画整理事業
施 工 地 区	北部第二(三地区)		
民 間 活 用 の 状 況	ア 民間委託	実施なし	
	イ 指定管理者制度	実施なし	
	ウ PPP・PFI	実施なし	

## (2) 土地造成状況等

施 工 地 区 名	北部第二(三地区)	
土地造成状況 (令和15年度までに造成) (令和15年度までに売却) *1	ア 総事業費	77,800,000,000 円
	イ 総面積	2,752,244.69 m <sup>2</sup>
	ウ m <sup>2</sup> 当たり造成予定単価 (ア / イ)	28,268 円/m <sup>2</sup>
	エ 売却予定代金 *2	9,143,000,000 円
	オ 売却予定面積	55,247 m <sup>2</sup>
	カ m <sup>2</sup> 当たり売却予定単価 (エ / オ)	165,493 円/m <sup>2</sup>
	キ 事業費回収率 (エ × 100 / ア)	11.75 %
元金債発行状況 (平成24年度までに償還)	発行額累計	1,854,000,000 円
造成地処分状況 (令和4年度) ※直近年度分を記載	ア 売却代金	2,102,527,000 円
	イ 売却面積	14,095.10 m <sup>2</sup>
	ウ m <sup>2</sup> 当たり売却単価 (ア / イ)	149,167 円/m <sup>2</sup>

\*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	R2	0.06%	R3	0.20%	R4	0.19%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	R2	- 千円	R3	- 千円	R4	- 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	R2	- 千円	R3	- 千円	R4	- 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	R2	- 千円	R3	- 千円	R4	- 千円
売却用土地の 時価評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	R2	- 千円	R3	- 千円	R4	- 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	R2	- 千円	R3	- 千円	R4	- 千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	R2	17,541,465千円	R3	18,557,672千円	R4	19,931,197千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	R2	7.45%	R3	2.91%	R4	2.33%
【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】 直近3か年は事業費回収率が低い状況が見られたが、過年度に経過値以上に売却を進めた保留地処分金の繰越金と一般会計からの繰入金を財源として、事業計画に沿った進捗を図っている。今後についても、事業計画に定められた保留地の造成と売却を積極的に進めることで、事業費回収率の向上が見込まれる。						

### (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

未売却の保留地等、施行者が管理する用地の貸付を行うことで、管理地の維持管理を使用者に担わせるとともに、その料金を自主財源として充当している。
--

## 2. 将来の事業環境

### (1) 周辺の社会経済情勢の状況

令和5年4月の「神奈川県経済情勢報告」(財務省関東財務局)によると、県内の経済情勢に係る総括は「県内経済は、一部に弱さがみられるものの、持ち直している」とされている。 前回調査(令和5年1月)時点と比べると、総括判断としては横ばいの状況である。新設住宅着工戸数をみると、分譲住宅は前年を上回っているものの、持家、貸家は前年を下回っており、全体では前年を下回っている。 世界的な金融引き締めが続く中、海外景気の下振れによる影響や、物価上昇、供給面での制約、金融資本市場の変動等の影響に十分注意し、状況に応じて柔軟な対応ができるよう、情報収集を行っていく必要がある。
---

(2) 土地造成・処分の見通し

比較的大きな保留地を買い取りできる地区内企業等や地元住民への売却、新たに分譲住宅を計画する事業者への一部売却と並行して、市全体で増加している転入者を見越した公売も積極的に行うことで、計画どおりに保留地を売却できる見込みである。

施 工 地 区 名		北部第二(三地区)				
項 目	～平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度
造成実績・計画						
造成面積(㎡)	11,661.64	784.06	646.43	947.08	633.19	194.49
処分実績・計画						
売却面積(㎡)	8,617.97	980.06	320.78	1,915.53	293.76	1,132.75
売却単価(千円/㎡)	140	160	183	172	151	135
土地売却収入(千円)	1,210,348	156,456	58,746	328,931	44,230	152,631
当該年度末(予定)未売却面積(㎡)	3,043.67	2,847.67	3,173.32	2,204.87	2,544.30	1,606.04
項 目	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
造成実績・計画						
造成面積(㎡)	513.76	2,817.65	3,736.68	3,764.71	4,000.00	4,000.00
処分実績・計画						
売却面積(㎡)	834.25	1,176.47	2,817.65	3,736.68	3,764.71	4,411.76
売却単価(千円/㎡)	181	170	170	170	170	170
土地売却収入(千円)	151,185	200,000	479,000	635,236	640,000	750,000
当該年度末(予定)未売却面積(㎡)	1,285.55	2,926.73	3,845.76	3,873.79	4,109.08	3,697.32

項 目	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
造成実績・計画						
造成面積(㎡)	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	1,547.31
処分実績・計画						
売却面積(㎡)	4,411.76	4,411.76	4,411.76	4,411.76	4,411.76	3,185.83
売却単価(千円/㎡)	170	170	170	170	170	184
土地売却収入(千円)	750,000	750,000	750,000	750,000	750,000	586,237
当該年度末(予定)未売却面積(㎡)	3,285.56	2,873.80	2,462.04	2,050.28	1,638.52	0
項 目	令和16年度	令和17年度				合計
造成実績・計画						
造成面積(㎡)						55,247.00
処分実績・計画						
売却面積(㎡)						55,247.00
売却単価(千円/㎡)						165
土地売却収入(千円)						9,143,000
当該年度末(予定)未売却面積(㎡)						

### (3) 組織の見直し

本事業に携わる職員数は24名であるが、その給与については一般会計で負担しており、計画上必要な人員が確保されている。今後についても、事業の着実な施行に必要な人員の確保に努めていく。

## 3. 経営の基本方針

本事業は、都市計画道路等の整備による交通体系の確立、区画道路・公園・下水道等の都市基盤整備による豊かな住環境を有する市街地の造成を行い、防災・衛生・交通機能等の向上による「安全で安心して暮らせるまち」の形成を目的としている。  
令和17年度までの限られた期間で事業を確実に終わらせるためには、財源の確保が課題となる。宅地造成を進めるとともに、保留地の造成も計画的に進め、処分可能な保留地のストックを増やし、職員一人ひとりの意識改革を進め、個々の職員の能力を向上させることで、計画的かつ効率的な保留地の処分を行い、財源の確保に努めていく。

#### 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	5箇年4期の整備計画に基づいた事業の進捗
-----	----------------------

令和17年度までの限られた期間で事業を確実に終わらせるために、5箇年4期の整備計画を策定。  
これまでは、幹線道路及び幹線道路沿いの街区を中心に宅地造成、道路、下水道整備を行ってきており、今後は、整備済み箇所から両側に向かって地区内の整備を進めていく。

##### ② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	保留地売却の促進による自主財源の確保と一般会計からの計画的な繰入
-----	----------------------------------

事業計画に基づき、保留地の造成・売却を進めるとともに、事業進捗に合わせた国費の充当を行っていく。  
計画的な一般会計からの繰入により、自主財源の確保と併せて事業進捗の財源として活用していく。  
建設改良費に係る地方債は、地域開発事業債ではなく、一般会計債(公共事業等)を活用していく。一般会計債は、一般会計が負担すべき費用を地方債で賄っているため、その地方債の元利償還は一般会計繰入金を充てる。  
未売却の保留地等、施行者が管理する用地の貸付を行い、修繕費等の維持管理費に充てる。

##### ③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

修繕や草刈り等の維持管理について、物価上昇等による影響が懸念されるが、施行者管理用地を貸付けることにより借入者が草刈等の維持管理を負担することで費用の縮減を行うとともに、貸付料収入を充当する。  
職員給与及び一般事務費については一般会計の負担とし、所要額を計上する。物価上昇等の影響による需用費の上昇も懸念されるが、経営戦略策定から現年度まで、事務費の執行額は計画よりも抑えられていることから、今後についても経済情勢に注意しながら、適切な執行を継続する。

(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

※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	計画どおり保留地を処分できる見込みであることから造成計画の見直し予定なし。
新規造成計画	新規造成計画なし。
民間活用	投資・財政計画(収支計画)において赤字は発生しておらず、今後についても計画どおり保留地を処分できる見込みであることから民間活用の予定なし。
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	比較的大きな保留地を買い取りできる地区内企業等や地元住民への売却、新たに分譲住宅を計画する事業者への一部売却と並行して、市全体で増加している転入者を見越した公売も積極的に行うことで、計画どおりに保留地を売却できる見込みである。
売却単価の設定	近傍基準値の不動産鑑定結果を基に、位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等を総合的に考慮し、評価員の意見を聞いて定める。
企業債	企業債の発行なし。
繰入金	計画的な一般会計からの繰入により、自主財源の確保と併せて事業進捗の財源として活用していく。
賃貸方式による造成地等活用の取組	未売却の保留地等、施行者が管理する用地の貸付を行い、修繕費等の維持管理費に充てるとともに、貸し付けた用地の管理を借入者が担うことにより、維持管理を縮減している。
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	測量や調査等の事業進捗に関わる委託については一般会計からの繰入金も活用し実施している。 また、施行者が管理する用地の貸付により、借入者が用地の維持管理を行うため、管理地の草刈等の業務委託に要する費用を縮減している。
職員給与費	北部第二(三地区)土地区画整理事業費特別会計において、職員給与費は一般会計の負担とする。
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	現行の施行事業については、市施行事業として認可を受けており、事業主体の変更等は不可である。また、事業の中断についてもその前後で著しく公平性を欠くことから不可である。また、造成等で発生した保留地は事業資金としていることから公営企業会計へ移行することに適していない。
----------------------	---

【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)」(令和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	5か年4期の整備計画をもとに、単年度ごとの進捗管理を徹底していく。1期ごとに計画に対する進捗度合いを精査し、必要に応じて以降の計画に反映することで、計画と実施の乖離が生じないよう事業を進める。 経営戦略に関しても、5箇年4期の整備計画を1期ごとに見直す際に、合わせて「投資・財政計画(収支計画)」の見直しを実施する。
-------------------------	---



投資・財政計画  
(収支計画)

(単位:千円,%)

区 分		年 度																			合計		
		平成28年度まで	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	前年度 (決算)	本年度	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	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	
収益的収入	1 総 営 業 収 益 (A)	4,803,000	327,000	252,183	536,949	255,180	362,079	364,454	420,063	695,480	851,716	838,980	948,980	948,330	947,680	947,030	946,380	945,730	781,317	194,430	193,780	16,560,741	
	(1) 営 業 収 益 (B)	1,210,348	156,456	58,746	328,931	44,230	152,631	151,185	200,000	479,000	635,236	640,000	750,000	750,000	750,000	750,000	750,000	750,000	586,237	194,430	193,780	9,143,000	
	ア 土 地 等 売 却 収 入	1,210,348	156,456	58,746	328,931	44,230	152,631	151,185	200,000	479,000	635,236	640,000	750,000	750,000	750,000	750,000	750,000	750,000	586,237	194,430	193,780	9,143,000	
	イ 受 託 工 事 収 益 (C)																						
	ウ そ の 他																						
	(2) 営 業 外 収 益	3,592,652	170,544	193,437	208,018	210,950	209,448	213,269	220,063	216,480	216,480	198,980	198,980	198,330	197,680	197,030	196,380	195,730	195,080	194,430	193,780	7,417,741	
	ア 他 会 計 繰 入 金	3,586,820	170,335	193,259	207,733	210,712	203,473	206,079	214,863	211,280	211,280	193,780	193,780	193,780	193,780	193,780	193,780	193,780	193,780	193,780	193,780	7,353,634	
	イ そ の 他	5,832	209	178	285	238	5,975	7,190	5,200	5,200	5,200	5,200	5,200	4,550	3,900	3,250	2,600	1,950	1,300	650	510	64,107	
	2 総 費 用 (D)	3,784,381	179,272	202,000	216,514	216,827	209,462	212,357	223,525	221,380	221,380	203,880	203,880	203,880	203,880	203,880	203,880	203,880	203,880	203,880	203,880	201,290	7,723,308
	(1) 営 業 費 用	3,586,423	179,272	202,000	216,514	216,827	209,462	212,357	222,245	220,100	220,100	202,600	202,600	202,600	202,600	202,600	202,600	202,600	202,600	202,600	202,600	200,010	7,508,710
ア 職 員 給 与 費	3,388,862	170,335	193,259	207,733	210,712	203,473	206,079	213,583	210,000	210,000	192,500	192,500	192,500	192,500	192,500	192,500	192,500	192,500	192,500	192,500	192,500	7,139,036	
イ ち 退 職 手 当																							
イ そ の 他	197,561	8,937	8,741	8,781	6,115	5,989	6,278	8,662	10,100	10,100	10,100	10,100	10,100	10,100	10,100	10,100	10,100	10,100	10,100	7,510	369,674		
(2) 営 業 外 費 用	197,958							1,280	1,280	1,280	1,280	1,280	1,280	1,280	1,280	1,280	1,280	1,280	1,280	1,280	1,280	214,598	
ア 支 払 利 息	197,958							1,280	1,280	1,280	1,280	1,280	1,280	1,280	1,280	1,280	1,280	1,280	1,280	1,280	1,280	214,598	
イ ち 一 時 借 入 金 利 息	543							1,280	1,280	1,280	1,280	1,280	1,280	1,280	1,280	1,280	1,280	1,280	1,280	1,280	1,280	17,183	
イ そ の 他																							
3 収 支 差 引 (A)-(D) (E)	1,018,619	147,728	50,183	320,435	38,353	152,617	152,097	196,538	474,100	630,336	635,100	745,100	744,450	743,800	743,150	742,500	741,850	577,437	△ 9,450	△ 7,510	8,837,433		
資本的収入	1 資 本 的 収 入 (F)	33,850,120	2,100,570	3,074,369	2,241,296	1,947,706	1,555,218	1,643,010	2,024,172	1,583,148	1,426,912	1,439,838	1,429,647	1,429,647	1,429,647	1,429,647	1,429,647	1,015,023	971,474	638,554	497,721	63,157,366	
	(1) 地 方 債 債 元 利 金 償 還 金	1,854,000																				1,854,000	
	建設改良費に係る地方債償還金	1,854,000																					1,854,000
	(2) 他 会 計 補 助 金	11,123,361	1,443,250	2,151,357	1,441,070	1,382,427	1,016,207	1,373,525	1,734,372	1,153,148	996,912	1,109,838	1,099,647	1,099,647	1,224,647	1,224,647	1,254,647	878,756	846,474	532,605	497,721	33,584,258	
	(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	14,524,759	657,320	923,012	800,226	565,279	539,011	269,485	289,800	430,000	430,000	330,000	330,000	330,000	205,000	205,000	175,000	136,267	125,000	105,949		21,371,108	
	(6) 工 事 負 担 金	6,348,000																					6,348,000
	(7) そ の 他																						
	2 資 本 的 支 出 (G)	34,532,942	2,239,841	3,236,351	2,306,800	2,057,059	1,844,835	1,774,682	2,320,710	2,052,048	2,152,048	2,169,547	2,169,547	2,169,547	2,169,547	2,169,547	2,169,547	1,754,923	1,547,611	628,454	465,106	71,930,692	
(1) 建 設 改 良 費	32,678,942	2,239,841	3,236,351	2,306,800	2,057,059	1,844,835	1,774,682	2,320,710	2,052,048	2,152,048	2,169,547	2,169,547	2,169,547	2,169,547	2,169,547	2,169,547	1,754,923	1,547,611	628,454	465,106	70,076,692		
土 地 買 収 費 ・ 補 償 費	20,891,540	1,659,137	2,516,031	1,543,079	1,219,168	1,026,999	752,494	941,431	971,772	1,019,128	1,027,415	1,027,415	1,027,415	1,027,415	1,027,415	1,027,415	831,065	732,890	297,612	220,257	40,787,093		
造 成 費	1,102,677	109,573	221,423	165,571	193,963	248,203	165,405	177,440	353,935	371,183	374,201	374,201	374,201	374,201	374,201	374,201	302,687	266,930	108,395	80,220	6,112,811		
職 員 給 与 費																							
そ の 他	10,684,725	471,131	498,897	598,150	643,928	569,633	856,783	1,201,839	726,341	761,737	767,931	767,931	767,931	767,931	767,931	767,931	621,171	547,791	222,447	164,629	23,176,788		
(2) 地 方 債 償 還 金 (H)	1,854,000																					1,854,000	
建設改良費に係る地方債償還金	1,854,000																					1,854,000	
元 利 金 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)	△ 682,822	△ 139,271	△ 161,982	△ 65,504	△ 109,353	△ 289,617	△ 131,672	△ 296,538	△ 468,900	△ 725,136	△ 729,709	△ 739,900	△ 739,900	△ 739,900	△ 739,900	△ 739,900	△ 739,900	△ 576,137	10,100	32,615	△ 8,773,326		
収 支 再 差 引 (E)+(I) (J)	335,797	8,457	△ 111,799	254,931	△ 71,000	△ 137,000	20,425	△ 100,000	5,200	△ 94,800	△ 94,609	5,200	4,550	3,900	3,250	2,600	1,950	1,300	650	25,105	64,107		
積 立 金 (K)																							
前 年 度 からの 繰 越 金 (L)		335,797	344,254	232,455	487,386	416,386	279,386	299,811	199,811	205,011	110,211	15,602	20,802	25,352	29,252	32,502	35,102	37,052	38,352	39,002			
前 年 度 繰 上 充 用 金 (M)																							
形 式 収 支 (J)-(K)+(L)-(M) (N)	335,797	344,254	232,455	487,386	416,386	279,386	299,811	199,811	205,011	110,211	15,602	20,802	25,352	29,252	32,502	35,102	37,052	38,352	39,002	64,107	64,107		
翌 年 度 へ 繰 り 越 す べき 財 源 (O)	3,400	197,300	51,097	44,694	47,799	76,931	41,330																
実 質 収 支 黒 字 (P)	332,397	146,954	181,358	442,692	368,587	202,455	258,481	199,811	205,011	110,211	15,602	20,802	25,352	29,252	32,502	35,102	37,052	38,352	39,002	64,107			
(N)-(O) 赤 字 (Q)																							
赤 字 比 率 ( (Q)/(B)-(C) ) × 100 )	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
収 益 的 収 支 比 率 ( (A)/(D)+(H) ) × 100 )	85%	182%	125%	248%	118%	173%	172%	188%	314%	385%	412%	465%	465%	465%	465%	464%	464%	383%	95%	96%	-		
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)	1,210,348	156,456	58,746	328,931	44,230	152,631	151,185	200,000	479,000	635,236	640,000	750,000	750,000	750,000	750,000	750,000	750,000	586,237				9,143,000	
地 方 財 政 法 による 資 金 不 足 の 比 率 ((R)/(S) × 100)																							