

芦屋市地域開発事業経営戦略

団 体 名 : 芦屋市

事 業 名 : 大原第1地区第一種市街地再開発事業

策 定 日 : 令和 3 年 3 月

計 画 期 間 : 令和 3 年度 ~ 令和 12 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	法非適	事 業 開 始 年 月 日	平成2年2月20日
職 員 数	- 人	事 業 の 種 類	市街地再開発事業
施 工 地 区	大原第1地区第一種市街地再開発事業		
民 間 活 用 の 状 況	ア 民間委託	該当なし	
	イ 指定管理者制度	該当なし	
	ウ PPP・PFI	該当なし	

(2) 土地造成状況等

施 工 地 区 名	大原第1地区	
土地造成状況 (平成5年度までに造成) (令和12年度までに売却) *1	ア 総事業費	10,792,674,000 円
	イ 総面積	18,258 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	591,120 円/m ²
	エ 売却予定代金 *2	2,909,227,617 円
	オ 売却予定面積	4,795 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	606,721 円/m ²
	キ 事業費回収率 (エ × 100 / ア)	26.96 %
元利金債発行状況	発行額累計	円
造成地処分状況 (平成30年度) ※直近年度分を記載	ア 売却代金	10,741,000 円
	イ 売却面積	31 m ²
	ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)	346,483 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	H30	26.96 %	R1	26.96 %	R2	26.96 %
企業債残高 ※過去3年度分を記載	H30	千円	R1	千円	R2	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	H30	千円	R1	千円	R2	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	H30	千円	R1	千円	R2	千円
売却用土地の 時価評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	H30	39,094 千円	R1	39,094 千円	R2	39,094 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	H30	千円	R1	千円	R2	千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	H30	千円	R1	千円	R2	千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	H30	%	R1	%	R2	%
【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】 保留床の分譲時期がバブル崩壊の時期と重なり、阪神・淡路大震災の発生後、経済状況が大きく悪化したことにより、当初計画どおりの保留床処分による事業費回収は極めて困難な状況である。現在は未売却の保留床区画3区画を賃貸することにより賃料収入を得ており、単年度の収支は黒字の状況が続いている。						

(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

保留床3区画計213㎡を賃貸方式により活用している。その賃料等収入は8,627千円/年となっており、事業費回収に充てている。
--

2. 将来の事業環境

(1) 周辺の社会経済情勢の状況

全国的にリーマンショック以降、景気の後退により雇用情勢や個人消費が低迷し、不動産市場も厳しい状況がしばらく続いたが、近年は企業収益の改善等により大都市の商業地を中心に地価は上昇傾向で推移してきている。JR芦屋駅周辺の本地区を含む阪神間の店舗や事務所の集積度の高い商業地域や優良な住宅地域においても同様の上昇傾向が観察されるが、新型コロナウイルス感染症の影響等により直近の地価上昇率は低下している。
--

(2) 土地造成・処分の見通し

保留床3区画は全て賃貸中であり、借家人保護の観点から、借家人が退去の意向を示さない限りは賃貸借を継続する予定であり、借家人が退去して空き区画が発生した場合は公募により売却する予定としている。
 近年は概ね3～4年に1区画のペースで退去が発生していることから、今後も同様のペースで退去区画が発生すると想定し、令和12年度末までに保留床残3区画の処分が完了するものと見込んでいる。

施 工 地 区 名	大原第1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	令和8年度
造成実績・計画						
造成面積(㎡)						
処分実績・計画						
売却面積(㎡)				33		
売却単価(千円/㎡)				233		
土地売却収入(千円)				7,717		
当該年度末(予定)未売却面積(㎡)	213	213	213	180	180	180
項 目	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度	合計	
造成実績・計画						
造成面積(㎡)						
処分実績・計画						
売却面積(㎡)	90			90		213
売却単価(千円/㎡)	193			155		183
土地売却収入(千円)	17,418			13,959		39,094
当該年度末(予定)未売却面積(㎡)	90	90	90	0		0

(3) 組織の見通し

開発事業を所管する都市整備課職員の内、本地区の保留床管理事務に係る職員は2名であり、2名とも別地区に係る事務との兼務である。今後も兼務により1～2名で事務を継続する予定としている。

3. 経営の基本方針

保留床の早期売却処分を原則としつつ、現在の借家人の意向を尊重し、市の財政的・事務的負担を最小限に抑えながら、処分完了を目指す。

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	独立採算による経営
-----	-----------

保留床の管理に要する経費を賃料等で賄う。

--

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

保留床に係る管理費・修繕積立金

--

(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	
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	賃貸中の保留床が空き区画になった場合、速やかに公募による売却を行う。
売却単価の設定	不動産鑑定による。
企業債	
繰入金	
資産の有効活用等による収入増加の取組	賃貸借により賃料収入を得ている。
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	
職員給与費	専属の職員はいない。
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	
----------------------	--

- 【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	保留床に空き区画が生じる等の状況の変化があった場合には、保留床検討委員会において今後の方針等について見直しの必要性等を検討することとする。
-------------------------	---

