

福山市都市開発事業 経営戦略

団 体 名 : 福山市

事 業 名 : 備後圏都市計画事業 川南土地区画整理事業

策 定 日 : 2021 年 3 月

計 画 期 間 : 2021 年度 ~ 2027 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	昭和50年11月6日
職 員 数	6 人	事 業 の 種 類	土地区画整理事業
施 工 地 区	福山市神辺町大字川南		
民 間 活 用 の 状 況	ア 民間委託	測量, 設計, 換地, 施工等	
	イ 指定管理者制度	無	
	ウ PPP・PFI	無	

(2) 土地造成状況等

施 工 地 区 名	川南	
土地造成状況 (令和7年度までに造成) (令和8年度までに売却) *1	ア 総事業費	2,840,000,000 円
	イ 総面積	105,992.39 m ²
	ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	26,794 円/m ²
	エ 売却予定代金 *2	392,000,000 円
	オ 売却予定面積	8,000 m ²
	カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	49,000 円/m ²
	キ 事業費回収率 (エ × 100 / ア)	13.8 %

*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. 将来の事業環境

(1) 周辺の社会経済情勢の状況

川南地区は、福山市の北東部に位置し、山陽自動車道福山東インターチェンジから約3kmの至近距離にあることや、本地区の西側を通過する国道182号や国号182号から分岐する国道486号の工事も完了したことにより、急速に無計画な農地の潰廃が行なわれ宅地化が進んできた。また、当地区は都市拠点集約型都市構造の形成を目指す「福山市都市マスタープラン」において、本市北東部の地域拠点として位置づけられていることから、本事業により各種公共施設を整備して、環境の良い健全かつ良好な市街地の造成を図る。

現在では、西方約400mの位置を通過する国道182号沿線においては、事務所、店舗、コンビニ等が所在し路線商業地を形成しており、新規店舗も見受けられる。また、南方約700mの国道313号沿いは、旧来からの小売り店舗、飲食店などが所在している。北方約800mの国道486号沿いは、大型ショッピングセンターを中心に店舗、飲食店等チェーン店が所在しており、福山市北東地域の中心的な商業地域を形成しており、新規店舗の進出等も見られる。また、井原方面へのバイパスが開通し商圏である井原市からの利便性も増した。一方、当該地域の周辺及び幹線道路背後では、農地などが広がっており、小規模宅地開発が散見される。

(2) 土地造成・処分の見通し

本地区内の土地利用計画については、用途別面積が第1種住居地域3.83ha、準住居地域1.78ha、近隣商業地域4.99ha、合計10.60haとなっている。
 国道182号沿道の近隣商業地域では、立地条件を活用して沿道サービスの充実を図る複合施設等の立地を誘導し、高度利用を図る。都市計画道路3・4・274号神辺駅御幸線沿道の近隣商業地域では、商業系施設の集積を誘導して賑わいを創出し、地域全体の活性化を図る。神辺駅御幸線沿道の準住居地域では、沿道サービス施設等の立地を誘導する。第一種住居地域では、住居系の土地利用を誘導する。

施 工 地 区 名	川南					
項 目	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	合計
造成実績・計画	113,718,000	717,000,000	943,000,000	320,000,000	353,000,000	
造成面積(m ²)	4,200	26,700	35,000	12,000	13,000	
処分実績・計画						
売却面積(m ²)			3,370	1,800	2,060	
売却単価(千円/m ²)			49,000	49,000	49,000	
土地売却収入(千円)			165,000,000	88,000,000	101,000,000	
当該年度末(予定)未売却面積(m ²)						

(3) 組織の見通し

川南まちづくり課全6人のうち、土地区画整理事業の管理に関わる職員は6人であり、全て兼任職員である。
今後、職員数の増加が見込まれ、退職や異動等により職員が代わってもノウハウの継承が行なえるよう業務の見える化や共有を図っていく。

3. 経営の基本方針

①早期投資効果の発揮

本事業は、2006年(平成18年)3月1日に福山市と深安郡神辺町との合併に伴い、合併建設計画に含まれ、合併特例債を一部事業費として充てる計画である。2025年度(令和7年度)の合併特例債適用期間内に本事業の概成を目指しており、また、中核施設の立地を予定している企業もあることから、計画的に移転を進め円滑な事業推進を行う。

②地権者及び地域住民への透明性の確保

本事業は、1975年度(昭和50年度)に土地区画整理事業認可を行ったが、合意形成が進まず40年以上当地区のまちづくりが停滞してきた。まちづくりは必要との共通認識のもと、意向調査等により、住民の意向を反映した新ビジョンを作成し、事業を進めているが、事業に不信感を抱く地権者及び地域住民も依然存在することから、事業説明会や不定期発行の「まちづくり情報誌」等により、情報提供を行い透明性の確保を行う。

③事業費の要請

合併特例債を充てることにより、一般会計からの繰入を抑制するとともに、適切な時期に適正な価格で保留地を売却し、健全な財務環境により実施する。

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

2025年度(令和7年度)までに造成工事の概成を目指し、2026年度(令和8年度)から換地処分手続きが行なえるように努める。

② 収支計画のうち財源についての説明

(1) 普通会計

普通会計とは、不特定多数に利益を有する事業に適用し、都市計画道路、街区道路、公園、調整池等であり、国庫補助金を始め、県道負担金、合併特例債、一般会計繰入金を充てる。

(2) 準公会計

準公会計とは、土地区画整理事業の各権利者に利益を有する事業に適用し、整地工、各種負担金等であり、保留地処分金や土地区画整理事業債、一般会計繰入金を充てる。

(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 今後の財源についての考え方・検討状況

土地売却の促進	西方約400mの所を走る国道182号沿線においては、事務所、店舗、コンビニ等が所在し路線商業地を形成しており、新規店舗も見受けられる。また、南方約700mの国道313号沿いは、旧来からの小売り店舗、飲食店などが所在している。北方約800mの国道486号沿いは、大型ショッピングセンターを中心に店舗、飲食店等チェーン店が所在しており、福山市北東地域の中心的な商業地域を形成しており、新規店舗の進出等も見られる。また、井原方面へのバイパスが開通し商圏である井原市からの利便性も増した。一方、当該地域の周辺及び幹線道路背後では、農地などが広がっており、小規模宅地開発が散見される。こうした特性から、新たな住宅地として、順調に土地の売却が進むものと考えている。
売却単価の設定	事業計画により、49,000円/m ² と定めているが、売却時に不動産鑑定を行い売却単価を設定する。

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	川南地区は、福山市の北東部に位置し、山陽自動車道福山東インターチェンジから約3kmの至近距離にあることや、本地区の西側を通過する国道182号や国号182号から分岐する国道486号の工事も完了したことにより、急速に無計画な農地の潰廃が行なわれ宅地化が進んできた。また、当地区は都市拠点集約型都市構造の形成を目指す「福山市都市マスタープラン」において、本市北東部の地域拠点として位置づけられており、公共団体施行で行うことにより、川南地区のまちづくりと一体となった円滑な事業実施が見込める。当事業において、各種公共施設を整備し、環境の良い健全かつ良好な市街地の造成を図る。
----------------	---

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	2022年度(令和4年度)以降については、継続的な保留地売却収入を見込んでいることから、その売却実績に応じ、毎年度「財務計画」の見直しを実施する。
---------------------	---