

駒ヶ根高原別荘地経営戦略

令和6年4月

駒ヶ根市 商工観光課

駒ヶ根高原別荘地事業経営戦略

団 体 名 : 駒ヶ根市

事 業 名 : 駒ヶ根高原別荘地

策 定 日 : 令和 6 年 4 月

計 画 期 間 : 令和 6 年度 ~ 令和 15 年度

※複数の施設を有する事業にあつては、施設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 度	昭和39年度
事 業 の 種 類	観光施設事業	施 設 名	駒ヶ根高原別荘地
職 員 数	兼任 1 人	(商工観光課)	
事 業 の 内 容	①別荘用地貸付業 ②施設の管理運営		
民 間 活 用 の 状 況	ア 民間委託	別荘地の環境整備や維持管理等の一部を(一社)駒ヶ根観光協会へ委託	
	イ 指定管理者制度		
	ウ PPP・PFI		

(2) 料金形態

料金の概要・考え方	1 公共施設負担金(新規契約時) ①施設負担金 3.3平方メートル当たり 3,000円 (参考:規則上は1㎡当たり2,000円以下) ②立木代 区画内にある立木を時価により買い取っていただく 2 地代 土地の賃借料及び課税差額の合計 ①賃借料(3年ごと改定) 消費者物価指数による (参考R5-R7:3.3㎡当たり181円) ②課税差額 別荘が建築された際に、土地の課税地目が山林から宅地に変更されることによって生じる土地の固定資産税及び都市計画税の税額の差	
料金改定年月日 (消費税のみの改定は含まない)	令和5年4月1日	

(3) 現在の経営状況

年間利用状況 ※単位を明記すること ※過去3年度分を記載	R3	157 区画	R4	157 区画	R5	157 区画
経常収支比率 (又は収益的収支比率) ※過去3年度分を記載	R3	93.1 %	R4	106.1 %	R5	94.6 %
経費回収率* ※過去3年度分を記載	R3	93.1 %	R4	106.1 %	R5	94.6 %

【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】

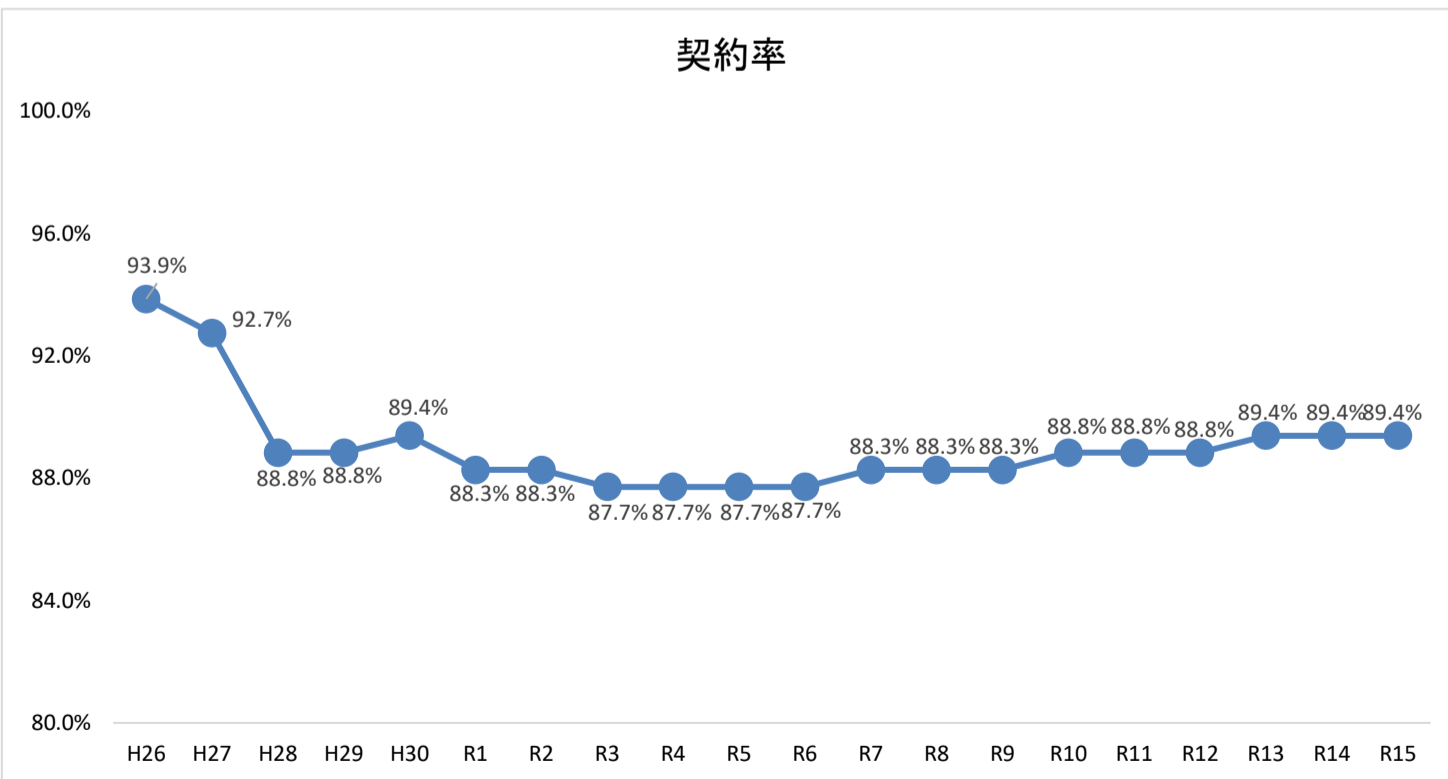
- ・利用者数は、ほぼ増減がないため、収入としては安定しており、一般会計からの繰入金もなく健全な経営状況にある。
- ・収支のバランスが取れているが、大雪による除雪や老朽化による設備投資を行うと支出が増加し、収支が赤字となる。

*法非適 $\left(\frac{\text{料金収入} + \text{その他営業収益}}{\text{営業費用} + \text{営業外費用} + \text{地方債償還金}} \times 100 \right)$

2. 将来の事業環境

(1) 契約者数の見通し

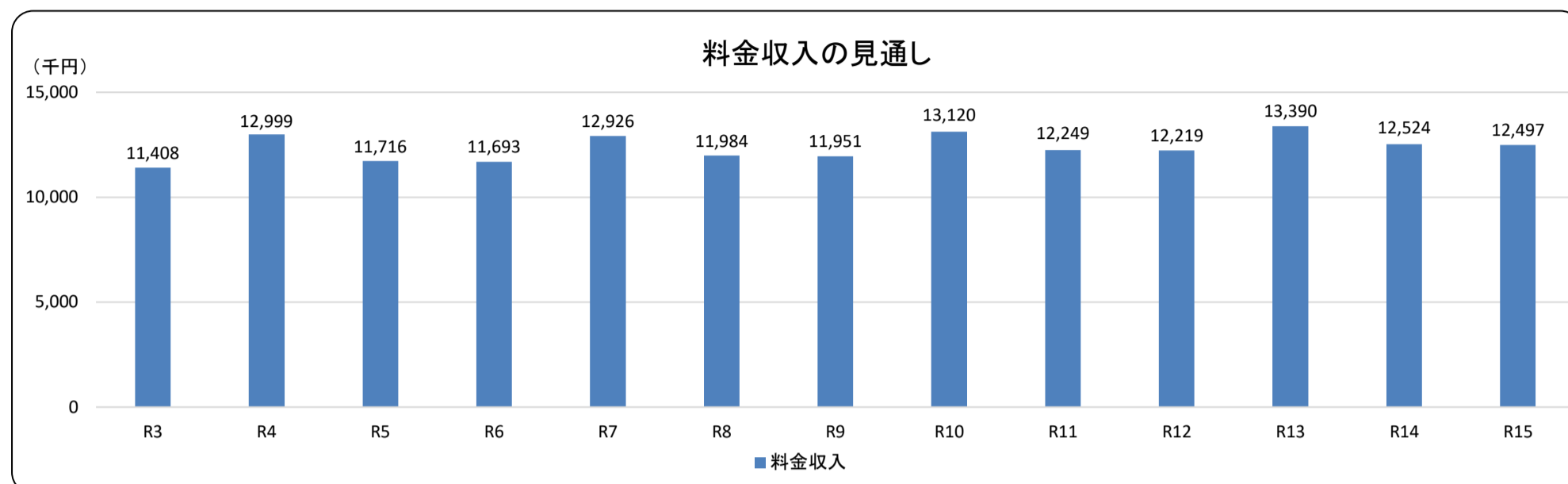
・平成26～27年度に多くの区画で30年間の契約期間の満了を迎え、更新せず解約する方も一定数いた。近年は中古物件の購入が多く新規契約は少ないが、契約率は90%弱で安定している。
 ・契約者の居住地は県内を除くと東京都をはじめとした関東圏や愛知県が多く、今後、リニア中央新幹線や三遠南信自動車道の開通を見据え、2地域居住地としての別荘地への増加が期待できる。(県内が多いのは、別荘地へ定住した方がいるため)



居住地	件数	割合	
長野県	43	27.4%	
関東圏	東京都	40	25.5%
	神奈川県	13	8.3%
	埼玉県	6	3.8%
	千葉県	3	1.9%
中京圏	愛知県	34	21.7%
	三重県	3	1.9%
	滋賀県	1	0.6%
関西圏	京都府	5	3.2%
	大阪府	3	1.9%
	兵庫県	1	0.6%
	奈良県	1	0.6%
その他	4	2.5%	

(2) 料金収入の見通し

- ・地代については、3年に1度、消費者物価指数を基に単価を見直しているが、大きな増減はなく安定した収入となっている。
- ・新規契約時の施設負担金は大きな収入源であるが、売買や相続による名義変更が多く、新規契約は直近10年間の契約状況から3年に1件程度と見込んだ。新規の契約者数の増加については、「(1)契約者数の見通し」で記載した伸びと同様に推計。



(3) 施設の見通し

- ・老朽化した道路の舗装や側溝の改修について、道路管理者と協議の上、計画的に改修する。
- ・立木や雑木等が生い茂っており、不要な立木の伐採などの整備を行う。
- ・別荘地用のごみ集積所については、未分別や不法投棄があり、リサイクルごみ回収施設の設置も含め検討する。

(4) 組織の見通し

商工観光課の観光係の兼務職員1人で事務と現場対応をしているため、給与等は発生していない。今後、事務も含めた専任職員について検討する。環境整備や維持管理等は、臨機応変に対応できる。

3. 経営の基本方針

駒ヶ根高原別荘地は、駒ヶ岳ロープウェイで有名な中央アルプス駒ヶ岳(標高2,956m)の麓の駒ヶ根高原(標高約850m)にある。光前寺から駒ヶ根市が土地を借りて貸し付けており、貸し付け期間は30年間。現在179区画あり、一区画当たり1,000㎡~1,500㎡が最多貸し付け区画となっている。財政状況を検証しながら、経営の合理化・効率化を図り、経営の健全化を維持し、適切な維持管理を実施する。

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

目 標	令和8年度以降に年間300万円から450万円程度の修繕工事を行う。
-----	-----------------------------------

・令和7年度までは、公共下水道受益者負担金の支払いにより財源の余裕がないため、道路側溝や舗装などの大規模修繕は行わず、令和8年度以降に別荘地の環境整備のための大規模修繕を計画的に行う。

② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	500万円程度の繰越金を確保する。
-----	-------------------

・収入のほとんどが別荘利用者からの地代であり、消費者物価指数を基とした単価により算出している。また、山林と住宅地との課税差額分を固定資産税の課税標準額より算出している。消費者物価指数は上昇し、課税標準額は下がると推測し、地代は微増すると見込んでいる。
・新規契約時の施設負担金は大きな収入源であるが、売買や相続による名義変更が多く、新規契約は直近10年間の契約状況から3年に1件程度と見込んだ。新規の契約者数の増加については、「(1)契約者数の見通し」に記載した伸びと同様に推計。
・企業債、繰入金、国庫補助金等は見込んでいない。
・別荘地は降雪地帯であり年により除雪等の費用が多くかかることがあるため、令和8年度以降は500万円を目標に繰越金が出るようにする。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

・兼務職員で事務を行っているため、職員給与費は発生していない。
・立木や雑木等が生い茂っており、景観や環境が悪く、契約につながらないケースがある。不要な立木の伐採などの環境整備を行うなど別荘地の環境をよくすることで、新規契約につなげていく。
・契約地の隣接地や道路沿いは、本来は自己負担により整備すべきであるが、環境整備を促進するために立木伐採についての支援を行う。

(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

民間活用	特になし
投資の適正化	別荘地内の環境整備を継続して行えるよう計画修繕に取り組む。
その他の取組	特になし

② 今後の財源についての考え方・検討状況

料 金	地代算出方法の変更はない。但し、社会情勢や別荘地の環境変化等により見直すこともある。
稼働率・利用者数	駒ヶ根高原にある別荘地としての魅力発信を図り、契約者の増加につなげる。 また、都市圏からの2地域居住地として、移住担当と連携して契約者増加を図る。
企業債	企業債の予定なし
繰入金	繰入金の予定なし
資産の有効活用等による収入増加の取組	特になし
その他の取組	特になし

③ 投資以外の経費についての考え方・検討状況

委託料	別荘地の環境整備や維持管理等の一部を委託しているが、臨時職員による直営の方法も検討する。
管理運営費	除雪等の経費は、各年度の積雪量に影響しやすいため、減額対象にできない。
職員給与費	兼務職員のため、費用は発生していない。 専任職員(臨時職員等)の配置をした場合、給与費が発生するが、現在の委託料等の経費より費用が減少するか検討する。
その他の取組	特になし

5. 公営企業として実施する必要性など

事業の意義、提供するサービス自体の必要性	観光地である駒ヶ根高原内にある別荘地として、豊かな森林環境を活かし、駒ヶ根ブランドを売り出す観光資源として、本サービスは必要である。
公営企業として実施する必要性	本市の観光地のなかにあり、市が土地を借りて行っているため、土地所有者の意向もあり、営利主義にすることは困難であり、当面は現在の形態を維持することが最善と考える。

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	投資・財政計画(収支計画)については、毎年の決算、予算編成時に進捗管理を行うとともに、実績や情勢との乖離がある場合には、検証・分析した上、状況に応じて見直しを行う。
---------------------	------------------------------------------------------------------------------------

投資・財政計画 (収支計画)

(単位:千円, %)

区 分		年 度	前々年度(R3)	前年度(R4)	本年度(R5)	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15
		(決算)	(決算見込)	(決算見込)											
収 益 的 収 入	1	総 収 益 (A)	11,745	13,336	12,064	12,083	13,316	12,380	12,347	13,516	12,651	12,621	13,792	12,932	12,905
	(1)	営 業 収 益 (B)	11,745	13,336	12,064	12,083	13,316	12,380	12,347	13,516	12,651	12,621	13,792	12,932	12,905
		ア 料 金 収 入	11,408	12,999	11,716	11,693	12,926	11,984	11,951	13,120	12,249	12,219	13,390	12,524	12,497
		イ 受 託 工 事 収 益 (C)													
		ウ そ の 他	337	337	348	390	390	396	396	396	402	402	402	408	408
	(2)	営 業 外 収 益													
		ア 他 会 計 繰 入 金													
		イ そ の 他													
	2	総 費 用 (D)	12,611	12,573	12,746	12,759	12,912	9,232	9,288	9,045	9,604	9,263	8,975	9,638	8,902
	(1)	営 業 費 用	12,611	12,573	12,746	12,759	12,912	9,232	9,288	9,045	9,604	9,263	8,975	9,638	8,902
		ア 職 員 給 与 費													
		うち 退 職 手 当													
		イ そ の 他	12,611	12,573	12,746	12,759	12,912	9,232	9,288	9,045	9,604	9,263	8,975	9,638	8,902
	(2)	営 業 外 費 用													
		ア 支 払 利 息													
	うち 一 時 借 入 金 利 息														
	うち 資 本 費 平 準 化 債 分														
	イ そ の 他														
3	収 支 差 引 (A)-(D) (E)	△ 866	763	△ 682	△ 676	404	3,148	3,059	4,471	3,047	3,358	4,817	3,294	4,003	
資 本 的 収 入	1	資 本 的 収 入 (F)													
	(1)	地 方 債													
		うち 資 本 費 平 準 化 債													
	(2)	他 会 計 補 助 金													
	(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													
	(6)	工 事 負 担 金													
	(7)	そ の 他													
	2	資 本 的 支 出 (G)						4,000	4,500	4,700	3,000	3,500	4,500	3,000	4,000
	(1)	建 設 改 良 費						4,000	4,500	4,700	3,000	3,500	4,500	3,000	4,000
		うち 職 員 給 与 費													
	(2)	地 方 債 償 還 金 (H)													
		うち 資 本 費 平 準 化 債 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)						△ 4,000	△ 4,500	△ 4,700	△ 3,000	△ 3,500	△ 4,500	△ 3,000	△ 4,000	

