

平成 19 年度

千葉県包括外部監査結果報告書

包括外部監査人

中里 猛志



## 目 次

# 県及び出資団体の土地開発事業の財務に関する事務の執行及び 千葉県企業庁の経営に係る事業の管理について

<b>監査の概要</b> .....	<b>1</b>
1. 監査の種類.....	1
2. 特定の事件（監査のテーマ）.....	1
3. 監査対象年度.....	1
4. 監査対象部局.....	1
5. 包括外部監査人及び補助者.....	1
6. 特定の事件の選定理由.....	2
7. 監査の要点.....	2
8. 主な監査手続.....	2
9. 利害関係.....	2
<b>監査の結果及び意見の集約</b> .....	<b>3</b>
1. 千葉県企業庁.....	3
2. 千葉県土地開発公社.....	26
3. 千葉県住宅供給公社.....	30
4. 財団法人千葉県まちづくり公社.....	31
5. 土地開発事業の今後について.....	32
<b>監査の結果及び意見</b> .....	<b>33</b>
1. 県土利用の方向と土地開発事業.....	33
(1) 概要.....	33
(2) 監査対象となる主な事業と担当組織.....	42
2. 千葉県企業庁.....	43
(1) 概要.....	43
(2) 臨海地域.....	55
(3) 新市街地.....	63
(4) 内陸工業その他.....	85
(5) 精算業務について.....	91
(6) 保有する設備及び投資について.....	119
(7) 平成 18 年度修正貸借対照表について.....	139
(8) 「地方公共団体の財政の健全化に関する法律」について.....	145
(9) 長期事業収支見通しについて.....	146
3. 千葉県土地開発公社.....	155
(1) 概要.....	155
(2) 実施している主な事業.....	157
(3) 監査の結果及び監査の結果に添えて提出する意見.....	160
4. 千葉県住宅供給公社.....	169
(1) 概要.....	169

(2) 実施している主な事業.....	171
(3) 監査の結果及び監査の結果に添えて提出する意見.....	173
5 . 財団法人千葉県まちづくり公社.....	178
(1) 概要.....	178
(2) 実施している主な事業.....	183
(3) 監査の結果及び監査の結果に添えて提出する意見.....	187
6 . 土地開発事業の今後について.....	189

凡例

本報告書における金額は、表示単位未満を切り捨てて表示している。したがって、表中の金額を合計しても、合計欄の金額に一致しない場合がある。  
比率（％）は、原則として少数点以下第 2 位を四捨五入して第 1 位までを表示している。

**県及び出資団体の土地開発事業の財務に関する事務の執行及び  
千葉県企業庁の経営に係る事業の管理について**



## 監査の概要

### 1. 監査の種類

地方自治法第 252 条の 37 第 1 項及び千葉県外部監査契約に基づく監査に関する条例第 2 条の規定に基づく監査

### 2. 特定の事件（監査のテーマ）

県及び出資団体の土地開発事業の財務に関する事務の執行及び千葉県企業庁の経営に係る事業の管理について

### 3. 監査対象年度

平成 18 年度（ただし、必要に応じて他の年度についても監査対象とした。）

### 4. 監査対象部局

- (1) 千葉県企業庁
- (2) 県土整備部
- (3) 千葉県住宅供給公社
- (4) 千葉県土地開発公社
- (5) 財団法人千葉県まちづくり公社

### 5. 包括外部監査人及び補助者

包括外部監査人		
中里 猛志		公認会計士
補助者		
鵜澤 昭臣		公認会計士
鈴木 信一		公認会計士
小出 健治		公認会計士
植田 茂		公認会計士
村瀬 征雄		公認会計士
伊原 嘉伸		公認会計士
大川 健哉		公認会計士
林 広隆		公認会計士
赤井 雄一		公認会計士

## 6．特定の事件の選定理由

県は、産業の高度化・生産性の向上、良好な都市生活基盤の整備等に係る行政需要に対応すべく、千葉県企業庁及びその他の公社を用いて土地開発事業を行ってきております。当該事業は昭和 30 年前後より開始され、その間約半世紀にわたり多額の資金が投入され、財政に与える影響も大きくなっております。また、一般的に土地は流通性が乏しく計画変更等の融通性に欠け、未利用状態が長期に及ぶことがあります。

そこで、土地開発事業の適切な事務の執行を図ることが財政の改善に寄与するものと考え、土地開発事業の財務に関する事務の執行について検討することが有用と判断いたしました。

さらに、千葉県企業庁は発足当時より、土地開発事業において重要な役割を担ってきましたが、経営環境が大きく変化する中で、平成 15 年 3 月に「企業庁経営戦略プラン」を策定し、経営改革を進めてきました。その後、平成 24 年度の土地造成整備事業の円滑な収束を図るために、平成 18 年 3 月に「企業庁新経営戦略プラン」を策定し、更なる経営改革を進めております。

そこで、土地開発事業の重要な担い手である千葉県企業庁の「企業庁新経営戦略プラン」に沿った経営改革の進捗状況が、財政に大きく影響することから、千葉県企業庁の経営に係る事業の管理を検討することが有用と判断いたしました。

## 7．監査の要点

- (1) 土地の取得は、法令・規則等に従い適法かつ、経済的・効率的に行われているか。
- (2) 土地の管理が適法かつ、経済的・効率的に行われているか。
- (3) 土地の貸付・使用許可について適法かつ、経済的・効率的に行われているか。
- (4) 土地は効率的かつ有効に利用されているか。遊休・未利用土地は適切に管理されているか。また、活用、転用あるいは売却が図られているか。
- (5) 土地の処分は適法かつ、経済的・効率的に行われているか。
- (6) 千葉県企業庁の経営に係る事業は適切に管理されているか。

## 8．主な監査手続

- (1) 関係法令、条例、規則等の根拠規程を確認した。
- (2) 土地の取得が、法令・規則等に従い適法かつ、経済的・効率的に行われているかを確認した。
- (3) 土地の管理が適法かつ、経済的・効率的に行われているかを確認した。
- (4) 土地の貸付・使用許可について適法かつ、経済的・効率的に行われているかを確認した。
- (5) 土地は効率的かつ有効に利用されているか、及び遊休・未利用土地は適切に管理されているかを確認した。また、活用、転用あるいは売却が図られているかを確認した。
- (6) 土地の処分は適法かつ、経済的・効率的に行われているかを確認した。
- (7) 必要に応じて現場視察を実施した。
- (8) 千葉県企業庁の経営に係る事業は適切に管理されているかを確認した。

## 9．利害関係

包括外部監査の対象とした事件につき、地方自治法第 252 条の 29 の規定により記載すべき利害関係はない。



## 監査の結果及び意見の集約

「 監査の結果及び意見」を集約した概要は以下のとおりである。なお、詳細な内容については「 監査の結果及び意見」を参照されたい。

### 1. 千葉県企業庁

#### (1) 臨海地域

浦安地区第二期の土地造成整備事業の終結に際しての将来負担の不確定要素

##### (意見)

この地区の事業を終結するに際して、以下の不確定要素が存在している。

第一は、浦安市との公益施設整備及び公益施設用地に関する取り決めについてである。

浦安市との間で、用地の引渡しの時期及び公益施設の建設時期、位置、規模その他の公益施設の整備に当たり必要となる事項について協議が行われている。

平成 18 年度末における負担対象施設は、保育園 2、幼稚園 2、小学校 6、中学校 2、その他公民館等 4 の 16 施設であり、平成 18 年度までに 141.9 億円の負担が発生している。このうち、128.6 億円（平成 18 年度は 21.5 億円）が支払われているが、13.3 億円は平成 19 年度以降の支払予定である。

さらにこれとは別に、残事業として平成 19 年度以降整備予定の施設がある。保育園 1、幼稚園 1、中学校 1、コミュニティセンター2、コミュニティホーム 3、消防署支所 1、教育センター1、給食センター1 の 11 施設である。現在、これらに対する企業庁の負担額は未定である。

公益施設に係る負担金の支払いについて、早急に浦安市との協議を行い、負担施設を特定し、将来、施設建設が不要とされた土地については、早期に処分方針を打出す必要がある。また、施設の適正な仕様に基づく「適正な負担」を市へ働きかけることも重要であると考えられる。

第二の不確定要素として、浦安市への道路（排水管等含む）や緑地の引継ぎの問題がある。港地区と千鳥地区において、市への引継ぎが終了していない道路（排水管等含む）が 9 件、緑地が 4 件ある

これらは、既に長期に渡って使用されてきたため、補修等による整備が必要であり、企業庁の負担となる。また、現在、維持管理コストは企業庁の負担となっている。

早期決着が見込めない場合には、維持管理コストがかさみ、さらには老朽化を補修する追加コストは増大することとなる。早急に浦安市との協議を促進させることが望まれる。

京葉港地区の習志野市茜浜のストックヤード及び中央 A 地区（船橋市潮見町）暫定的貸付土地等について

##### (意見)

習志野市茜浜の分譲土地 4.6ha が、ストックヤードとなっている。4.6ha のうち、1.9ha は千葉県県土整備部へ無償貸付けされ、公共事業による建設発生土がストックされており、残りの 2.6 ha には、企業庁の建設発生土約 13 万 m<sup>3</sup>がストックされている。

1.9 ha は、平成 20 年度に、建設発生土を搬出して企業庁に返還される予定である。しかし、2.6 ha については、羽田の拡張工事の埋立て用として、山積みの建設発生土を無償で提供する案等が検討されてはいるが、明確な見通しが立っていない。早期の有効利用が望まれる。

また、船橋市潮見町の、海浜公園集団施設用地 4.5 ha 及び簡易駐車場用地 1.0 ha が暫定的に、船橋市に対して無償貸付けされている。船橋市によって船橋三番瀬海浜公園が整備されて、建物・プール等が建設され、船橋市民の憩いの場として定着している。しかし、無償で貸付けが行われている。「企業庁新経営戦略プラン」では、無償又は減額中の貸付については、有償貸付化又

は有償譲渡するとの方針が示されている。市と十分協議した上で、有償貸付又は有償譲渡とすることが望まれる。

さらに、船橋市潮見町には暫定下水処理施設用地があり、この地区の下水処理施設が建設されている。この施設は、船橋市の要望を受けて、企業庁が総額 14 億円で建設したもので昭和 57 年 6 月から下水処理が開始されている。

当時は、進出企業が管理組合を作った後、船橋市へ引渡される予定であった。しかし、現在も企業庁が所有して維持管理を外部へ委託している。平成 18 年度の運営費は、実質的に 29 百万円を企業庁が負担している。なお、建設に際して、負担金 431 百万円を 59 社から徴収している。

下水処理施設の今後の方針については、現在、さまざまな方向で検討されているが、船橋市の公共下水道へ接続して、下水処理施設を撤去する案がある。

中央 A 地区のすぐ北には西浦下水処理場が稼動しており、また、船橋市の下水道計画では分流汚水幹線が近くまで伸びる予定であり、現実的な方法であると考えられている。しかし、接続工事には多額の追加コストが必要であり、下水処理設備の撤去コストも必要となる。

企業庁の土地造成整備事業収束に向けて、市と協議を進め計画の早期の具体化が望まれる。

#### 木更津南部地区の未分譲の港湾関連用地について

(意見)

造成済の分譲土地の港湾関連用地 13ha が分譲凍結中となっている。現在の利用状況は、年に数回程度、木更津市等に臨時駐車場として貸付が行われているだけである(市への貸付は無償である)。

この 13ha は、平成 2 年 3 月の港湾計画の改訂を受けて、隣接する 30ha の水面貯木場を埋立て、合計 43ha を整備して分譲する予定であった。しかし、埋立てについて権利者全員の同意が得られず、また平成 12 年の外部監査で、埋立てによる巨額の赤字が指摘された。このため平成 15 年 4 月に埋立ての中止が決定されている。

埋立てを伴わない 13ha だけでの分譲には、港湾計画の見直しが必要であり、現在、早期の計画改訂をめざして企業庁・木更津市・港湾管理者(千葉県港湾課)の間で協議が行われている。分譲には、盛土・表面の砕石の除去及び護岸の補修工事に係る追加コストの発生が見込まれている。

また、2.0ha の舗装済の土地が未分譲となっている。これは、平成 15 年まで木更津市木材港団地協同組合に木材の陸揚げ及び一時保管用地として貸付けられていたものである。この土地については、平成 20 年度には分譲募集を行う予定である。この場合も護岸補修工事に係る追加コストが見込まれる。

早急に、追加コストを十分に検討した上で、土地利用計画を見直した港湾計画の改訂を行い、分譲を促進することが望まれる。

#### 富津地区の分譲保留土地について

(意見)

君津富津広域下水道組合への分譲予定地が 16.7ha あり、現在、分譲の目処が立っていない。

昭和 48 年 3 月、富津市からの要請に基づき、企業庁は君津富津広域下水道組合の下水処理場用地として 24.7ha を確保した。そして、昭和 58 年 3 月に同組合と 24.7ha の用地確保の覚書が締結され、同年から昭和 60 年にかけて 7.1ha が同組合に分譲された。さらに、昭和 63 年、昭和 58 年の覚書を解除し、残りの未分譲地 17.6ha の確保とその分譲方法について新たな覚書が締結された。この覚書では、君津市及び富津市の下水道の拡張に合わせ、必要に応じて、順次、分譲が行われることとされた。その後、未分譲地 17.6ha の一部 0.9ha が千葉県水産部(当時)に引継がれ、現状の未分譲地は 16.7ha となっている。

現在、この分譲保留土地は、1.1ha が平成 19 年 4 月から平成 22 年 3 月まで、単年度契約で県南部漁港事務所に土砂の仮置場として無償で貸付が行われている。また、7.0ha が羽田空港拡張工

事関連JVへ平成19年5月から平成22年6月までの予定で、単年度契約で上部（土留め）ブロック製作ヤードとして有償で貸付が行われている。さらに、5.6haについては、平成20年4月から平成22年6月までの予定で、消波ブロックの製作ヤードとしての有償での追加貸付が決まっている。

その結果、分譲保留土地16.7haの大部分(13.7ha)については暫定的貸付となる。しかし、羽田の拡張工事に伴う貸付は平成22年6月で終結する予定である。それ以後の土地の扱いについては、現在、不確定である。

23.8haは都市計画に基づく下水処理場用地の確保であったが、今後、君津市及び富津市の都市整備事業の進捗如何では、都市計画そのものが変更される可能性もある。分譲予定16.7haの下水用地としての必要性そのものが問われる状況も考えられる。

企業庁の土地造成整備事業の平成24年度の収束にむけて、この土地の処分について、組合との覚書の見直しも含めて十分な検討が望まれる。

#### JR京葉線複々線用地について

（意見）

昭和53年の日本鉄道建設公団（当時）との覚書により、京葉線西船橋・蘇我間の旅客営業の実施に伴い、将来計画の複々線化用地を公団が必要とする時期まで確保することとしていた。しかし、平成18年6月に同公団の後継組織体である独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構は、覚書廃止に係る回答を行った。

企業庁は浦安・市川塩浜・検見川・京葉港・中央港・幕張Aの地区に合計で12.8haを確保し、そのうち10.9haについて貸付を行っている。しかし、貸付の84.5%にあたる9.2haは駐車場として貸付されている。土地の形状や京葉線に隣接するという立地条件もあるが、さらなる抜本的な有効利用の検討が望まれる。

#### (2) 新市街地

##### 千葉ニュータウン

#### ア．千葉ニュータウン事業における企業庁の役割について

##### 用地の取得

（意見）

現在、約5.3haの用地が買収できずに残っているが、これらの土地は全て買収する方針で進められている。しかし、これまで買収できなかったこれらの土地を、事業収束までの残り6年程度で全て買収することは、かなり困難であると思われる。また、地目によっては開発コストや造成の時間がかかることが予測される。開発後の処分可能性と発生するコスト及び期間を考慮した上で買収するか、あるいは計画を変更し買収をとりやめるかを早期に検討することが望ましい。また、買収する場合にも具体的に期限を設け、期限内に買収が完了しない場合には速やかに計画の修正を検討することが望まれる。

##### 除外地・代替地の処分

（意見）

除外地は当初事業用地として取得したもののだが、昭和61年度に行われた事業区域の見直しにより、事業外となったもので平成19年3月31日現在101.2haある。また、代替地は土地の買収の際、代わりの土地を希望する地権者のために先行して取得していたものであり、平成19年3月31日現在11.5haある。これらの土地は滞留が長期化するほど維持管理コストがかかり、また、

事業収束時に多くの所有地が残ってしまうと、独立行政法人都市再生機構（以下機構という）との間での精算方法についても問題となるため、早期に処分することが望まれる。県のホームページへの掲載だけでなく、機構や民間企業に協力を依頼するなど、より積極的に処分を進める方を練ることが望まれる。

## イ．機構との関係

### 情報の早期入手とその管理

#### （改善策）

千葉ニュータウン事業は機構との共同事業であり、先述のとおり役割を分担しているため、企業庁の単独事業とは異なり、所有する土地の異動状況は機構からの報告を受けて行わなければならない。必要な情報を適時に入手できない場合や、入手した情報を適正に管理していない場合、様々な事業リスクに対する必要な対応が取れないおそれがある。適切な事業管理を行うためにも、機構から入手した情報を独自に管理し、決算時等に必要な場合には積極的に機構に働きかけ、早期に情報を入手できる体制を構築する必要がある。

### 事業収束に向けて

#### （意見）

千葉ニュータウン事業は新住法の計画においては平成 25 年度において収束する予定となっている。そのため機構との間で、収束に向けて精算していく必要がある。しかし、現状においては次のような問題が生じている。

分譲した土地処分代金は、累計の純投下資金から収入資金を差し引いた差引投下資金の割合である分収率により按分される。共同事業開始当初は、企業庁側で用地買収が先行的に発生するため、政策的に企業庁への収入を大きくしていたことにより、現在では相対的に企業庁側で受け取った収入が多い状況である。事業収束時において処分が完了しない場合には機構との間で精算を行う必要がある。そのような中、今後の処分見込みにおいても、平成 25 年度の事業収束までに全ての用地（事業用地・除外地・代替地）を売却することが困難な状況にある。

平成 25 年度の事業収束時に 企業庁側で多くなっている過去の収入の精算と 残った土地の按分を行う必要があるが、現状では具体的な協議は進んでいない。これ以上の事業の延伸とならないよう、収束にむけたスケジュールを具体化するよう早期に協議することが望まれる。また、処分見込みと実績にギャップが生じた場合には、即時に対応がとれるよう、機構と協議し、適時に計画を見直すことが望まれる。

## ウ．千葉ニュータウン事業の精算について

現在の千葉ニュータウン事業は、地区全体を一体として考えている。そのため、事業の精算は完成した工区ごとに精算を行う部分精算となっている。

部分精算により算定される千葉ニュータウン事業に関連する勘定科目の内容は次のとおりとなる。

（金額はニュータウン事業の平成 18 年度決算金額で単位は百万円）

	区分	金額	勘定科目のあるべき内容
損益	造成宅地売却収益	4,773	年度に処分した土地の分譲代金
	事業資産貸付収益	356	事業用等貸付土地の貸付代金
	造成宅地売却原価	3,545	年度に処分した土地の原価
資産	完成資産	44,116	造成済み未処分の土地・事業用等貸付土地の原価
	未成事業資産	69,967	未造成の土地・除外地・代替地にかかった費用
負債	前受金	38,034	契約前の処分土地にかかる収納代金

(注1) 未成事業資産には他に、関連事業費として、15,121百万円が計上されている。

(企業庁資料より作成)

しかし、現在以下のような問題があるため、これらの金額は適正に実態を反映させたものとなっていない。

#### 精算タイミングの遅れ

##### (改善策)

平成18年度において平成17年度に完了した工事についての部分精算が行われている。期間収支と財政状態を適正に決算書に反映させるため、精算は事実の発生の都度行い、収支が発生年度の決算に反映される必要がある。また、決算に必要な機構が有するデータは、機構に協力をもとめ、早期に入手することが必要である。

#### 予定原価による精算について

##### a.適切な予定原価の算定

##### (意見)

現在、完成資産と営業費用への振替は、資金計画をもとに算定された予定原価により行っている。精算は平成16年度より実施されているが、このときの予定原価は平成15年度の事業計画変更時に見直し作成されたものであり、その後改訂されていない。未成事業資産の帳簿価額はできるだけ実態に即した価額を計上すべきであり、そのためには予定原価を適切に見直し、実際にかかったコストとの乖離が大きくなるようにすることが望まれる。

##### b.将来発生原価について

##### (意見)

現在の精算方法においては、未成事業資産勘定の残高は総支出額から造成済用地の予定原価を控除した差額にすぎない。しかも予定原価に将来支出の概念も含まれているため、未成事業資産は実態より少なくなっていることが予測される。現時点においては、造成工事が完了しておらず、将来支出を見積もることは困難であると思われるが、造成工事がある程度完了し、将来の支出を合理的に見積もることができるようになれば、未成事業資産の残高を実態に近づけるために、合理的に将来支出を見積り、そのうち造成済みの用地にかかる部分を引当金として計上することが望まれる。

#### 未成事業資産及び完成資産の内容

##### (意見)

未成事業資産に計上している事業費の中で、企業会計上、未成事業資産を構成しないものが含まれている。

##### a.販売済みの用地にかかる費用

現在、販売済みの用地にかかる費用として、販売済みの用地の瑕疵に伴う補償費用等が未成事業資産に計上されている。しかし、販売済みの用地に対する支出であり、対応する収益は既に計上されており、費用と収益が対応していない。期間費用として発生した年度に処理することが望まれる。

##### b.事業用等貸付土地

事業用等貸付用地は現在完成資産として計上されている。事業用等貸付用地は販売目的ではないため、賃貸用の土地として有形固定資産として計上することが望まれる。

また、現時点において貸付用地は大幅な含み損を抱えている状態である。現行制度内では直ちに時価による評価は困難と思われるが、今後制度として確立した段階においては、財務の健全性の観点から評価損を計上し、帳簿価額を将来的に回収可能な金額に置き換えることが望まれる。また、土地造成整備事業の収束時においては、時価等の適正な価額において後継組織へ引き継がれることが望まれる。

#### c. 仮設備

車両や事業用の備品等は購入対価を全額未成事業資産に計上し、精算に応じて費用処理されている。しかし、この処理の場合、精算が完了してしまうと簿外資産となってしまう、現物管理が行われないうりリスクがある。このような資産は有形固定資産として計上し、事業に関連する資産の減価償却費を未成事業資産に計上することが望まれる。

### 前受金の調整

#### (改善策)

##### 造成土地代金前受金

###### a. 平成 18 年度の処分代金

造成した土地の分譲及び貸付に係る収納金だが、先述のとおり、平成 18 年度においては平成 17 年度までの精算が行われている。そのため、平成 18 年度に分譲が完了しているにもかかわらず、造成宅地売却収益に振替えられていないもの 44 億円が残高として残っている。この項目は全て収益として計上する必要がある。

###### b. 公共用地処分収入

公共用地は市町村に無償で引き継がれることとなるが、特定公共施設工事として道路・公園・下水道・河川については、機構が特定公共施設事業者として整備している場合がある。このような場合、特定公共施設事業者としての機構が新住事業者から用地の取得を有償で行うこととなる。これらの用地の売却額が 103 億円前受金として残っているが、用地の引渡し完了しているため、全て収益として計上する必要がある。

#### (意見)

###### c. 平成 15 年度以前分の未精算額

平成 15 年度以前の未精算額として前受金に 217 億円が計上されている。現在まで企業庁は機構と比べ多く収入を受けており、この過大部分を各年度に繰延べることにより期間の収入を、最終的な予定分収率に平準化する目的で残したものである。これは、既に分譲済みの用地の対価として受けたものであり、分譲の対価として収納した金額は、収益として処理すべきである。

一方、上記のとおり、企業庁は機構に比べ収入を相対的に多く受けている状況であり、現段階では機構との間でどのような方法による精算を行うか決定していないが、将来的な費用負担が発生することが予測される。この将来的な負担については、金額が合理的に見積もることが可能になった段階で負債として計上することが望まれる。

#### (改善策)

##### 都市再生機構分担金前受金

###### d. 機構からの用地取得分担金

用地の取得に関する支出は一旦企業庁において行うが、翌年度においてその 5% 部分を機構から負担金として収納する。現在、平成 18 年度収納分 57 百万円が前受金として残っているが、用地取得の支出時にその支出金額を未成事業資産に計上しているため、そこから控除する必要がある。

#### e. 機構からの受託工事収入・事務費収入

現在、事業分担で、宅地の造成は機構の役割となっているが、そのうちの一部を企業庁が機構から受託して造成を行っている。現在その受託事業の対価の平成 18 年度収納金額が 5 億円前受金に計上されている。この取引は、機構から造成を請け負っているが、千葉ニュータウン事業の一環としてみると、自分の保有する用地を自分で造成しているに過ぎない。よって、この収入は営業収益として計上せず未成事業資産から控除し、造成にかかった原価と相殺する必要がある。

#### f. 都市再生機構負担金前受金

分譲後の土地に瑕疵が発生したため、相手先への保証を行っている。この保証は一旦企業庁の方で全額支払い未成事業資産勘定に計上しているが、負担は機構との折半となっているため、機構側から収納した金額 2 億円を前受金に計上しているものである。

この項目は企業庁が立替えた機構負担保証費の精算金であり、企業庁が支出した金額から控除する必要がある。

#### g. その他前受金

暫定型事業借地事業に係る貸付料収入とは、造成が完了し事業用借地として貸付を行っているが、土地が新住法の土地利用計画と異なる利用を行っているため工事の完了公告が行えず、精算を行っていない用地に係る賃貸収入で、前受金に 6 億円残っている。

この項目は、新住法の観点からは暫定的な土地の利用ということとなっているが、実質は事業用借地となら変わらないものである。よって、全額収益へ振替える必要がある。

### 千葉ニュータウン地区関連事業について

#### (意見)

千葉ニュータウン地区に関連する事業として未成事業資産勘定に旧県営鉄道用地として 123 億円計上されている。これは、県営鉄道事業会計の閉鎖（平成 14 年 3 月末）に伴い、旧県営鉄道用地の一部引き継いだものである。千葉ニュータウン地区の事業とは直接関係するものではなく、当事業の原価として把握することとは考え難い。また、この用地は、販売を目的としていないため、未成事業資産ではなく有形固定資産として計上することが望まれる。

なお、この土地に対する時価評価額は 25 億円となっており、現在 97 億円の含み損を抱えている。現行制度内においては困難と思われるが、今後制度確立時においては財務の健全性の観点から、含み損を減損損失として計上することが望まれる。また、土地造成整備事業の収束時においては、時価等の適正な価額において後継組織へ引き継がれることが望まれる。

### エ．千葉ニュータウン事業に係る貸借対照表項目の修正

#### (意見)

上記の問題点を踏まえた上で、修正を行うと千葉ニュータウン事業に関連する貸借対照表科目は次のとおり大きく変化する。なお、この項目では、現在の千葉ニュータウン事業における貸借対照表科目のおおよそのトレンドを示すものであり、数値は正規の決算に基づいた金額ではない。また、損益に関連する項目は利益剰余金として処理している。

(百万円)

科目	18 年度残高	修正	修正残高
完成資産	44,116	(24,453)	19,662
未成事業資産	85,088	(29,258)	55,830
有形固定資産	-	11,712	11,712
前受金	(38,034)	38,034	-
その他流動負債	-	(21,777)	(21,777)
利益剰余金	-	25,742	25,742

(注 1) ( ) は貸方項目をしめす。

(注 2) 未成事業資産には千葉ニュータウン関連事業費を含む。

## オ．全体の事業収支について

(意見)

最終的な千葉ニュータウン事業全体の収支のうち企業庁の収支見込は次のとおりである。

収入見込	6,896 億円
支出見込	8,178 億円
収支見込	1,282 億円

(県資料より作成)

この金額は平成 14 年度に算定されたものであり、その後は、担当者レベルで概算数値を算定しているものの、正式な収支見込は更新公表されていない。

また、このうち事業途中の現時点において、どの程度の赤字が発生しているかについての正式な数値も公表されていない。

千葉ニュータウン事業は過去において 4 度の事業期間の延伸を行ってきている。また、収支赤字は多額になっている。一方、平成 25 年度において事業収束という計画だが、収束までに全ての土地が処分できる見込みはたっており、また将来的にどのような収支状況で推移し、現時点ではどれだけ投下資金の未回収残高が発生しているかといったことは明確になされていない。このような状況では、将来の見通しの甘さや事業達成への危機意識の不足というイメージはぬぐいきれないと思われる。

今後は、平成 25 年度における千葉ニュータウン事業収束に向け、これ以上の事業期間の延伸がなされず、かつ事業赤字を最小限にするよう、以下のことが望まれる。

### 土地の処分の促進

過去における土地利用計画の問題点を見直し、また、必要であれば企業庁側においても処分に積極的に協力することにより、事業収束時までできるだけ土地の処分を進めることが望まれる。

### 機構との協議の推進

機構との協議を進め精算方法を早期に決めることにより、土地が残った場合に適切な対応が取れるよう方策を練ることが望まれる。また、貸付用地については、賃貸契約満了後の計画についても念頭において協議を行うことが望まれる。

### 適切なディスクロージャー

先述したとおり、千葉ニュータウン事業は平成 25 年度に収束する。このような中で、収束時までには処理が完了すればよいという発想ではなく、どのような収束を見通しており、現在どのような状況にあるのかを適切に県民に説明することが必要である。そのためには、適切な決算を行うことにより計画との乖離を認識し、適時に計画を見直すことが望まれる。また、それらは適時に県民にディスクロージャーすることも望まれる。

### 企業庁から後継組織への業務の引継ぎ

企業庁自体も千葉ニュータウン事業収束の 1 年前である平成 24 年度には土地造成整備事業を収束する予定である。そのため、平成 25 年度の千葉ニュータウン事業収束においては別の組織が事業収束の手続きを引き継ぐことが考えられる。しかし一方、千葉ニュータウン事業の収束には不確定な要素が多く残されており、事業収束後もこの事業に関連した収支が発生することが見込まれている。

仮に、これまで千葉ニュータウン事業を手掛けてきた企業庁が、平成 25 年度にニュータウン事業の収束処理を行うとしても、土地の処分や機構との協議等で解決すべき課題も多く、平成 25 年度中に事業収束することはかなり困難と考えられる。



ましてや、現在の計画によれば企業庁から平成 24 年度の土地造成整備事業収束後に千葉ニュータウン事業を引継いだ後継組織が、業務の引継ぎについても容易ではないと思われる上に、平成 25 年度中に千葉ニュータウンの事業収束処理を行うことは、果して実現可能であるのか、大いに疑問の余地が残るところである。

これらの状況を踏まえると、土地造成整備事業を引継ぐ組織に企業庁の責任を転嫁する結果にならないよう、土地造成整備事業及び千葉ニュータウン事業それぞれの収束時期をより適確に見極めるとともに、企業庁の土地造成整備事業収束の段階で将来の不確定要素を極力無くし、かつ、将来の収支を合理的に見込むことにより、企業庁の責任を明確にした上で後継組織へ引き継ぐことが望まれる。

#### 機構との収束へむけての調整

先述のとおり、新住法の縛りということを理由に機構との具体的な収束方針は協議されていない。たとえ、企業庁側で詳細なビジョンを設定したとしても、機構との協力なしでは机上の空論に終わってしまうおそれがある。積極的に機構側に働きかけ、今後の見通しについて協議を行い、一般会計からの負担が発生することのないよう事業を収束することを期待する。

#### 幕張 A 地区、C 地区

#### ア．幕張 A 地区及び幕張 C 地区の暫定的貸付用地について

##### (改善策)

幕張 A 地区の暫定貸付用地に、幕張メッセ北ホール用地 4.3ha がある。貸付先は千葉県商工労働部で、平成 18 年 4 月から平成 19 年 3 月までの無償貸付となっている。土地には、幕張メッセ 9・10・11 ホールが平成 9 年に完成している。

また、幕張 C 地区の主な暫定貸付用地に、県警施設用地 2.9 ha、幕張メッセ駐車場用地 16.7 ha、精神科医療センター用地 0.7 ha があり、いずれも平成 18 年 4 月から平成 19 年 3 月までの無償貸付である。

県警施設用地 2.9 ha は、貸付先が千葉県警察本部で、土地には県警第一機動隊庁舎が平成 2 年に完成している。当初、建物完成を目処に譲渡契約を締結する予定で、それまでの間は無償貸付としていたが、財政上等の理由により当面の間、無償貸付とし現在に至っている。

幕張メッセ駐車場用地 16.7 ha は、貸付先が千葉県商工労働部で、幕張メッセの平面駐車場となっている。この土地は、当初、幕張メッセの将来拡張用地として確保され、譲渡されるまでの間無償貸付としたが、土地利用計画が最終的に確定していないことから、現在に至っている。

精神科医療センター用地 0.7 ha は、貸付先が千葉県病院局で、土地には精神科医療センターが昭和 60 年に完成している。この土地も、建物完成を目処に譲渡契約を締結する予定で、それまでの間は無償貸付としていたが、財政上等の理由により当面の間、無償貸付とし現在に至っている。

暫定貸付とは、土地造成整備事業の中で暫定的に土地の貸付を行うもので、本来、長期に渡るものではない。しかし、上記の土地の貸付は、いずれも、単年度契約ではあるが契約を毎年更新し、実質的には長期の無償貸付となっている。

現在、いずれも、企業庁と各貸付先との間で「企業庁新経営戦略プラン」に基づいて、今後の取扱いについて協議されている最中である。「企業庁新経営戦略プラン」では、暫定的土地の貸付で無償又は減額貸付が行われているものは、貸付内容の見直しを行って収入を確保することが目標とされている。どのように貸付条件を見直すのか、あるいは土地の譲渡・土地の返還までの交渉を行うのか、土地造成整備事業の収束に向けて十分な検討協議が必要である。

## イ．幕張A地区住宅地区の公益施設・道路等の千葉市への引継ぎについて

（意見）

この地域における、学校・公園及び外周道路は既に千葉市に移管されている。今後、残った道路・下水道や共同溝等の施設は、市との協議が整ったものから順次移管が進められることになっている。

現在、移管が行われていない施設に廃棄物空気輸送システムがある。

この施設については、維持管理費及びオーバーホール費用の負担の問題、資源ごみの分別収集の問題等のため引継ぎが滞っている。

廃棄物空気輸送システムは、「幕張クリーンセンター」によって管理されているごみ収集システムである。可燃ごみと不燃ごみの分別収集が可能となっているが、いわゆる資源ごみの分別収集には対応していない。

このシステムは、悪臭・ごみ散乱の防止等による、美しい住環境の実現を目的として建設された。利用者、特に住宅地区の居住者には、ハイクオリティな公共サービスとして、この地区への入居誘因の一つでもある。

施設は、総工費約 67 億円で建設され、平成 3 年から稼動している。実際の管理運営は民間企業が行っており、平成 18 年度の企業庁が実質的に負担する事業費は 65 百万円であった。

また、施設は建設から 17 年を経過しており、オーバーホールが必要であるが、そのコストは約 10 億円程度と見込まれている。

企業庁の土地造成整備事業は、平成 24 年度の収束が決定されている。ハイクオリティな公共サービスの提供はいかにあるべきかを考慮しつつ、市との費用負担さらには資源ごみの分別収集の問題等を解決し、速やかな移管が行われることが望まれる。

なお、現在、この施設に係る各年度の事業費は「資本的収入及び支出」（4 条予算）として未成事業資産に計上されている。しかし、この事業費は、本来、土地売却後の維持管理費という性格から見て「収益的収入及び支出」（3 条予算）として発生時に期間費用として計上されることが望まれる。

## ウ．幕張新都心拡大地区の共同溝の事業継続性について

（意見）

京葉港芝園地区（習志野市）と幕張C地区豊砂地区（千葉市）にまたがる地域は、幕張新都心拡大地区と呼ばれているが、この地域で、ライフラインの安定的な供給確保、都市景観上の配慮等を目的として、道路の下に共同溝の建設が行われている。しかし、現在、工事は中断されている状況である。

総延長は、京葉港芝園地区 1.3km、幕張C地区豊砂地区 1.8km の合計 3.1km で、総工費は当初の計画では約 231 億円の予定となっていた。上水道、中水道、電気、電話回線等のみならず地域冷暖房をも賄う大掛かりな規模であった。

現在までの建設費は約 201 億円であり、共同溝本体は完成しているものの、換気設備・排水設備等の附帯設備が未整備であり、供用開始には至っていない。

なお、完成のための追加コストは、現時点での試算で約 22 億円と見込まれている。

幕張新都心拡大地区は、国際的な業務機能、先端・成長産業等の本社機能、研究開発機能、メッセ支援関連機能及び、商業機能をもった企業を誘致し、幕張新都心と機能分担を図りつつ、これを補完する目的で整備が進められてきた。

しかし、企業誘致は思うように進んでおらず、共同溝についても、工事が中断されている。また、共同溝の当初の利用目的の多くのスペースをしめる地域冷暖房事業は断念されている。

現在、拡大地区における土地利用を見直し、この地区の新しい魅力・賑わいの創出を可能にする複合機能都市を実現するための手法等の検討が開始されている。ライフラインの供給についても、新たな土地利用に基づき各供給事業者・道路管理者等の関係機関等と検討・協議を行っていくこととなっている。

共同溝の管理・運営は、将来的には市が引継ぐことになると考えられるが、その際には、将来の維持管理費等の負担問題はもちろんとし、施設の整備内容についても市と十分に協議されることになる。企業庁の土地造成整備事業は平成 24 年度の収束が決定している。新たな土地利用に基づく街づくり及びライフラインの整備計画を早期に具体化することが望まれる。

### (3) 内陸工業その他

#### 保有土地の今後の見通しについて

##### (意見)

内陸用地その他で保有している土地のうち引き合いもあり、処分についてそれほど懸念のない物件もあるが、オーダーメイド方式(立地を希望する企業の要望に応じた整備を行う方式)となっている物件(いすみ工業団地及び館山工業団地:面積計 61ha 帳簿価額計 44 億円)は、具体的な販売時期等については目処がたっていない状況である。また、事業休止となっている物件(袖ヶ浦椎の森工業団地(第 1 期):面積 48ha 帳簿価額 146 億円)の事業再開時期及び処分方針等については、未定である。なお、これら物件の一部は、事業方針を平成 19 年度までに決定することとなっている。

また、用地買収が困難であるため事業中止となっている物件(佐原工業団地及び長南西部工業団地:面積計 63ha 帳簿価額計 39 億円)についても、取得済み用地の処分時期について具体的な見込みが少ない状況である。つまり、当該土地は様々な理由により、どれも売却は容易でないことがうかがわれる。これら物件については、現在の販売実績を見るに、企業庁土地造成整備事業の収束目標である平成 24 年度までに販売による処分が可能であるかについて疑義がある。特にオーダーメイド方式や事業休止については、今後見込まれる造成費用を支出しても売却は容易でないことを考慮すると、事業中止と合わせて現地市町村への無償譲渡等も含め、早期処分の検討をする必要があると考える。

また、売却・処分等が目標どおり達成できなかった場合、後継組織への引継も考えられるが、その場合、多額の含み損を抱えている土地(中止、休止、オーダーメイド方式及び閑宿はやまの 6 団地含み損合計 318 億円)を後継組織に安易に引継することのない様、今後検討する必要があると考える。

なお、造成中と事業中止の物件(物流用地成田地区南側及び北側)の帳簿価額について区分不能との回答を得た物件があったが、両者の帳簿価額を適切に区分することが必要であると考えられる。

そのほか、多額の含み損を抱えている事業貸付としている物件については、賃貸収入により一定収入を得てはいるが、賃貸収入の算定基礎が時価となっていることから、今後賃貸収入での投下資本の回収は困難であると考えられる。よって、後継組織への引継を簿価で行うことは望ましいとはいえない。

#### 事業用貸付に関する賃料算定方法について

##### (意見)

事業用貸付に関する賃料の算定方法について、通知ではなく、規定化することが望ましい。

また、現在使用されている賃料の算定式の 2%及び 10%については、その数値の妥当性について近隣賃借料及び保証料との比較検討を行い、必要であれば更新等を行うことが望ましい。

#### 3 条と 4 条の処理区分について

##### (改善策)

精算済みである物件(袖ヶ浦椎の森工業団地第 1 期)に係る支出は本来 3 条予算とすべきである。

支出内容を検証し、3 条予算と 4 条予算は適切に区分処理する必要がある。

#### (4) 精算業務について

各地区の事業進捗率、精算実績及び精算計画について

##### (改善策)

企業庁が定める精算要領や精算取扱方針では、地区内の一定区画において分譲や貸付等が可能になった段階で部分精算を行うこととしているが、過去の決算より土地分譲に係る前受金が多額に計上されている状況から、部分精算がタイムリーに行われていないと言わざるを得ない。また、事業進捗率が 90%以上であるにも係わらず、地区精算が行われていない地区も多く存在する。このことは、精算要領や精算取扱方針に従った処理が適切に行われていないということだけでなく、適正な会計処理が行われず、その結果、各事業年度の事業成績及び財政状態を表す損益計算書及び貸借対照表の数値が、企業庁の実態から大きく乖離したものになっているという事実につながる。

現状の企業庁の会計処理は、会計原則に照らして適正なものとは到底言えず、適切な時期に精算処理を行っていく体制を直ちに構築していくべきである。

なお、企業庁としても精算が遅れていることについては、このままでよいとは考えておらず、企業庁新経営戦略プランでは平成 21 年度までに会計上の全ての精算を目指すことを目標として掲げている。

精算方法について

##### (意見)

精算処理は、企業庁の事業成績及び財政状態を適切に表していく上で、正確かつ適時に行っていかなければならない業務である。企業庁における現状の精算業務を踏まえ、以下に掲げる事項について検討を行っていく必要があるものとする。

造成事業費の集計が地区単位で行われているが、費用対効果を検討の上、部分精算を実施する単位で原価集計・管理を行っていくことが望ましい。

地区精算、部分精算に係わらず、精算を行う際には当該地区に係る残事業を見込み、引当金の計算・計上を行っていく必要がある。そのためには、タイムリーに残事業を把握・計算できる体制を構築していくことが必要と考える。

残事業の見通しが立たないため残事業費が見込めないなどという理由で、精算を遅らせるべきでない。残事業の把握、引当金の計上を原則とするが、残事業がどうしても見込めない場合には、当該残事業を切り離して精算を行っていくべきである。残事業の存在を理由に精算を遅延させてはならない。

残事業が存在するが、事業費を見込めないことから引当金の計上を行っていない場合には、将来の潜在的費用負担額が決算書に開示されない。このような場合には、残事業費の内容（定性情報）を何らかの形で開示していくことが望まれる。

千葉ニュータウン地区や幕張 A 地区内の住宅地区のように、予定原価による完成資産への振替を行い、かつ将来支出額に対して引当金を計上していない場合、未成事業資産残高が意味を持たない数値となってしまう。このことを踏まえると、出来る限りこのような精算方法は控えるべきと思われるが、やむを得ず、当該方法を採用する場合には、他の精算単位と区分を明確にし、かつ事業計画及び予定原価の見直しをタイムリーに実施する必要があると考える。

## 引当金の計上状況について

### (意見)

地区精算、部分精算に係わらず、精算を行う際には当該地区に係る残事業を見込み、引当金の計算・計上を行っていく必要がある。予算管理及び引当金そのものの定義から、引当金の計上に当たっては、将来の発生可能性や数値の合理性が求められることとなるが、このことを理由に引当金の計上を見送るべきではない。むしろ、引当金をよりタイムリーかつ正確に計算できるよう、残事業の管理をより徹底していくことが必要と思われる。また、既計上額についても、計上後に見直しを全く行わないのではなく、見積の精度を高めるために、毎事業年度、引当金計上額の見直しを実施できるような工夫を考えていくことが必要である。引当金の内訳を見ると、各地区ともに引当金の計上が行われてから一度も見直しが行われていない。将来の取崩し計画によると平成18年度末時点で引当金残高159億円のうち63億円が使用見込みなしと位置づけられているが、執行の時期や金額を再度精査の上、引当計上額の見直しを図っていくことが望まれる。

## 前受金の状況について

### (改善策)

土地分譲に係る前受金(3,866億円)については、分譲時に収益として計上すべきものである。対応する未成事業資産の精算遅れが前受金から収益へ振替計上できなかった原因であるが、未精算の前受金は金額的に多額であり、企業庁の財政状態を大きく歪める状況となっている。当該前受金については、既存のものを早急に整理するとともに今後の分譲により収受する代金についても、適時に事業収益として計上できるような体制を構築していくべきである。

その他前受金(355億円)については、その内容が施設負担前受金のように対応する未成事業資産と相殺処理(圧縮処理)すべきもの(255億円)や、過去の地区精算時の処理漏れを原因として残存しているもの(95億円)が多く存在する。これらについても、過年度の適切な時期に相殺処理や収益計上の会計処理を行うべきだったものであり、土地分譲に係る前受金と同様、企業庁の財政状態を大きく歪める一因となっている。現存する残高について早急に適正な会計処理を行うことはもちろんであるが、今後このような処理誤りが発生しないような処置を講じていくべきである。

## 未成事業資産の状況について

### ア．土地造成整備関連費用について

#### (改善策)

収益的収支と資本的収支の区分について見直しを行い、より適切な会計処理を図っていくことが必要と考える。資産計上とするのか期間費用とするのかの判断としては、例えば以下のような整理に基づき、個別に検討を行っていくことが考えられる。

保有資産から獲得される運用収益については、発生した事業年度の収益として計上していく。

所属単位で支出を期間費用とするか未成事業資産として計上していくかといった検討も織り込んでいく。例えば土地分譲課や管理部といった販売・管理部門に関連して発生した支出は期間費用として処理していく。

維持管理費用については、土地造成中に係わるものなのか、あるいは土地造成後の維持管理に係わる現状維持を図るためのものなのかを考慮し、期間費用とすべきか、未成事業資産として計上し、将来の分譲に対応して費用処理していくべきものなのかを判断していく。

## イ．平成 18 年度末における未成事業資産残高の検証

### （改善策）

精算の修正シミュレーションを行った後の試算のレベルであるが、決算書上の未成事業資産残高 4,378 億円に対し、修正後の未成資産残高は 2,159 億円となり、約 49%程度の水準となった。前受金と未成事業資産が精算された結果、1,642 億円の利益が追加で計上されると試算されたが、当該利益は平成 18 年度決算も含めた過年度に利益計上すべきだったと想定される金額である。繰り返しになるが、精算処理がタイムリーに実施されてこなかったことによる影響は多大であり、企業庁が決算書を通して開示してきた数値が企業庁の財政状況及び事業成績を正確に表してきたものとは言い難い状況である。このような状況を招いた大きな要因は、過去からの分譲済土地の精算遅れにほかならない。企業庁は、このような状況を早急に解消し、今後、タイムリーに正確な情報開示が出来るような体制整備を急ぐべきである。

### 暫定的貸付について

#### （意見）

平成 18 年度の暫定的貸付面積は合計 164ha、貸付件数は 281 件であり、対応する免除・減額前の算定貸付料は 54 億円であった。一方で、実際貸付料は 4 億円であり、減免額は 50 億円と計算され、件数で 124 件となる。

平成 18 年度から 20 年度までの取組等を定めた企業庁新経営戦略プランでは、暫定的土地貸付において、無償又は減額貸付が行われているものについて、貸付内容の見直しを行うことにより、収入を確保することを目標としている。これに基づき、継続的な貸付先のうち見直しが必要とされる 61 件を抽出し、無償又は減額貸付の条件見直しを図っているところである。

今回減免貸付の見直し対象となった貸付土地の多くは、県や市町村、公益団体に対して長期にわたり貸し付けているものであり、貸付条件の見直しが問題というだけでなく、今後、県や市町村等と土地の有償譲渡や、返還等についてどのように交渉していくのが重要であるといえる。

また、これら県や市町村等への貸付だけでなく、今回貸付内容の見直し対象としなかった貸付土地についても、あくまで暫定的に貸し付けているという位置づけであることから、土地の処分方針自体を十分に検討していく必要がある。既に、土地造成整備事業は平成 24 年度に収束する方針が決定されているが、現時点で千葉港中央地区の新港清掃工場、清掃工場余熱利用施設用地など特定の貸付土地については、収束時に残存することが想定されている。収束にともなう後継組織等への引継ぎを円滑に進めていくためにも、可能な限り土地の処分を進めていくことが望まれる。

## (5) 保有する設備及び投資について

### 設備

#### ア．土地

#### （意見）

企業庁の方針によれば、業務センター用地及び公共用地のうち分譲地となっているものについては、取得希望者の業務内容の公共性及び公益性を見極めた上で売却することとしている。

当該用地は千葉市役所の近くに位置し、また、千葉都市モノレールの市役所前駅及び JR 京葉線の千葉みなと駅がある等、交通の便に恵まれている。このため、近隣では民間デベロッパー等によるマンションの建設が盛んに行われている。

マンションの建設が盛んに行われた結果、当該周辺地域に居住する地域住民の数が増加しており、その観点から見れば、当該地域における公共施設の必要性は高まることが予想されることか

ら、上記の企業庁の方針のとおり、取得希望者の業務内容の公共性及び公益性を見極めた上で売却することは合理的であると言える。

しかし、上記のとおり交通の便に恵まれている立地条件に照らし、商業施設などの他の用途でのニーズが高いのであれば、必ずしも公共性及び公益性の高さにこだわらない姿勢も重要と考える。

(意見)

企業庁は、埋立地の土地利用計画を策定する際、県及び市等の関係機関と協議しながら、将来東京湾岸道路の延伸及び第二東京湾岸道路が実現した場合に備えて当該道路予定地 29.8ha(平成19年3月末現在)を確保しており、その範囲は浦安市から袖ヶ浦市までの広い範囲に渡る。

しかし、当該道路予定地の確保について、企業庁は国からの正式な確保の依頼を受けていない。また、これらの道路については現時点でのルート及び構造等は未定であり、計画の具体化までには至っていない。このため、確保した道路予定地の今後の引継先が明確に定まっていない。上記の道路予定地のなかには企業庁管理道路として供用されている箇所もあるが、約半分程度にとどまっている。

埋立地の土地利用計画を策定するに当たっては、将来を見越した上で策定することは重要である。東京湾岸道路の延伸事業及び第二東京湾岸道路事業の進展が見られないとして、県又は地元市に引継ぎを考えているが、早期決着が見られない場合には当該道路予定地は長期間にわたり遊休状態となり、当該道路予定地の維持管理費用が余分に生じることとなる。当該道路予定地は既に供用されていること或いは都市計画道路として位置付けられていることから、道路用地の県や市への引継ぎに向けて、早急に県又は地元市との協議を促進することが望まれる。

## イ．建物

(意見)

企業庁では、平成14年度から、企業庁臨海センターを千葉県警察本部に賃貸している。

賃貸に当たり、企業庁内で賃貸料について検討した結果、建物賃貸料については免除し、土地賃貸料については、算出額の1/2を減額すると決定された。

「千葉県企業庁固定資産等の管理及び処分に関する事務取扱基準」第2条第1項アによると、国又は公共団体が、直接公用又は公共用に使用するときは使用料を免除することができる旨を定めている。

しかし、使用料の算定に当たっての具体的な基準がないため、上記の決定のとおり個々の事情に応じた取り決めがなされているのが現状である。

賃貸料の決定に当たり不公平が生じないように、例えばガイドラインのような算定方法の目安を設け、弾力的に運用するといった取り組みの検討が望まれる。

(意見)

幕張職員住宅、幕張職員住宅物置及び幕張職員寮は、いずれも昭和40年代の完成で、老朽化のため用途廃止となっている。現在、企業庁は土地を売却する方針であり、できる限り早く隣接地の取扱いを確定させ、売却するよう努められることが望まれる。

## ウ．仮設備

(改善策)

企業庁は、有形固定資産として土地、建物、機械及び装置だけを計上している。一方、土地造成整備事業の一環として取得する資産を仮設備としており、間接業務において使用されると考えられる車両運搬具、器具及び備品、電話加入権についても、全て仮設備として計上している。その結果、仮設備に計上されている車両運搬具、器具及び備品、電話加入権が膨大な件数に上って

おり、精算までは未成資産に計上され、精算により完成資産に振替えられ、分譲の時点で営業費用に振替えられている。

仮設備は千葉県企業庁固定資産等管理規程第 2 条第 5 号において「建設仮勘定又は譲渡資産を造成し、若しくは建設するために取得する資産をいう」と定義されている。特に管理部所管の仮設備については、上記の仮設備の定義に当てはまらないものが多いと考えられる。これらについては有形固定資産に計上し、減価償却費を計上する必要がある。

(改善策)

企業庁では仮設備現物と仮設備資産台帳との突き合わせを定期的に行っていない。仮設備について、種類、使用場所及び数量について明瞭に整理し、現物を管理することが必要である。そのため、仮設備現物と仮設備資産台帳との突合せを定期的に行い、両者が合致するように適宜修正していくことが必要である。特に、平成 24 年度の企業庁の土地造成整備事業の収束により、仮設備を後継組織に引き継ぐに当たり、支障のないよう早急に突合せを始めるべきである。

(改善策)

地域整備部所管の仮設備として、幕張クリーンセンター及び空気輸送管がある。これは、今後千葉市との協議が整ったものから順次千葉市へと移管されることとなっているため、仮設備ではなく、譲渡資産に計上すべき資産である。

このように仮設備に計上されているが、譲渡資産の定義に該当するものについては、譲渡資産に修正する必要がある。平成 24 年度の企業庁の土地造成整備事業の収束により、譲渡資産を後継組織に引き継ぐに当たり、支障のないよう早急に調査を実施すべきである。

(意見)

仮設備の中には、現在用途廃止となっているものや、未利用となっているものが存在する。例えば、建物に計上されている本八幡職員住宅は昭和 40 年の取得であるが、老朽化のため平成 18 年 8 月に退去完了、19 年 1 月に用途廃止となっている。

当該建物のような用途廃止となっているもの及び未利用となっている仮設備については、利用見込の有無を調べ、利用見込のないものについては、売却等の措置を検討することが望まれる。

## エ．事業用貸付用地について

(改善策)

企業庁では、造成した土地の貸し付けを行っているが、当該事業用貸付用地のうち、精算地区内にあるものについては完成資産に含まれている。そのため、完成資産の中に分譲の対象とならない貸付用地が含まれており、平成 18 年度末において 137ha、1,269 億円ある。

完成資産には分譲対象となる用地のみを計上すべきである。事業用貸付用地については有形固定資産に振替えるべきである。

## オ．資産管理用の電算システムについて

(意見)

電算システムによる資産台帳が有効利用されておらず、事務効率性の観点から望ましいものではない。保有資産の管理を行っていく上では、特定のシステムによる一元管理を行っていくことが効率的であり、現行システムの改良等を検討していくことが望まれる。



## 投資

### ア．長期貸付金

#### A．一般貸付金

##### ．住宅供給公社への貸付金

#### (意見)

住宅供給公社への貸付金 27 億円（平成 19 年 3 月末残高）は、住宅供給公社の幕張新都心住宅地の住宅建設資金として貸し付けたものであるが、住宅供給公社については平成 17 年 1 月 21 日に調停が成立している。調停内容によれば企業庁の貸付金の返済は金融機関及び公庫への返済が完了した後に返済することとなっている。このため、企業庁の貸付金の返済の開始は、早くても平成 57 年 3 月以降となり、約 40 年も先のこととなる。当然、当該貸付金は企業庁の後継組織に引き継がれることになる。引き継ぐに当たり、約 40 年も先に返済開始となる貸付金について、現在の企業庁の貸付金残高をそのまま引き継ぐことは、必ずしも合理的とは言えない余地がある。

現在の公営企業会計においては、企業会計とは異なり、貸付金の内、回収可能性に疑義が認められる部分について貸倒引当金を計上するという慣行は確立されていない。しかし、今後、公営企業会計の見直しが行われ、貸倒引当金の計上が制度化された際、または企業庁の後継組織に引き継ぐ際、引き継ぐ資産の金額について、回収可能性を検討した上で貸倒引当金を計上することが望まれる。

##### ．北総鉄道株式会社への貸付金

#### (意見)

北総鉄道株式会社への貸付金は 53 億円（平成 19 年 3 月末残高）あるが、同社は県の北総地域と都心とを結ぶ北総線を運営する鉄道会社であり、財政状態は開業後 28 年を経過した平成 18 年度末において 102 億円もの債務超過となっている。

同社の業績は改善基調にあり、営業収支は良いものの借入金の返済などで、資金繰りは厳しい状態が続いている。現在の債務超過額等を考えると、回収可能性に疑義があるとまでは言えないが、必ずしも平成 24 年度から約定とおり返済されるとは言い切れない。企業庁もしくは後継組織が再び無利子据置期間を延長する可能性も否定できない。

平成 24 年度末の土地造成整備事業の収束を踏まえ、同社の業績及び資金繰等に留意することが重要と考える。

#### B．他会計貸付金

##### ．工業用水会計への貸付金

#### (意見)

房総臨海地区への建設事業資金 27 億円（平成 19 年 3 月末残高）について、金利は年利 5% 以内で協議して定めた利率となっており、ただし書きとして建設期間中は無利息とする旨が取り決められている。企業庁によると、現在も建設期間中という認識であり、無利息としている。

しかし、建設期間についての定義が明確に定められているわけではない。また、建設事業資金の最後の貸付が昭和 54 年度となっており、既に 25 年以上が経過している。このような状況のなかで、工業用水需要の低迷を受けて上水転用の際に転用できなかった工業用水専用施設の企業償還資金を企業債等償還資金として別途貸し付けている事実も踏まえると、現在も建設期間中であるという認識をもって無利息としていることについて、合理性を十分に満たしているとは言い難い。

建設期間中の定義を明確に定め、その上で無利息に該当するかどうかを決定することが望ま

れる。又は、建設事業資金の貸付理由から、無利息とするのが政策的に合理的であると判断されるならば、当該理由を明らかにした上で始めから無利息と取り決めることも考えられる。

(改善策)

房総臨海地区への企業債等償還資金 311 億円（平成 19 年 3 月末残高）について、金利は貸付年度の企業債（政府債）利率とするとなっており、ただし書きで工業用水道事業の収支を勘案の上、協議して利率を別途定めることができるとなっている。しかし、実際は協議そのものが行われておらず、無利息となっている。

協議が行われていないことは取り決めに反していることであるので、早急に協議を行い、利率を定めることが必要である。また、建設事業資金と同様、無利息とするのが政策的に合理的であると判断されるならば、当該理由を明らかにした上で始めから無利息と取り決めることも考えられる。

(意見)

建設事業資金及び企業債等償還資金は、ともに返還財源は新規受水企業（新規進出企業）からの給水料金及び経営負担金（月々の給水料金に上乘せされる）による。

一方、平成 19 年度以降の建設事業資金及び企業債等償還資金の返済計画については、現在のところ企業庁内における土地造成整備事業会計と工業用水会計との協議により返済計画の内容を決定していくこととなっており、未定となっている。

また、企業庁では、平成 24 年度での土地造成整備事業の収束を踏まえた元本及び利息の取扱いに関しても、上記の返済計画の内容の決定を踏まえて収束時の取扱いを検討していくこととなっており、これについても未定となっている。

平成 24 年度での土地造成整備事業の収束に備えて、まず返済計画を定めることが重要である。その後収束時の取扱いについて、貸付金残高が残るならば後継組織に当該残高を引き継ぐのか、引き継がない場合には、その清算方法及び利息の取り決めについて明確にしておく必要がある。また、貸付金のうち、回収の見込がないものについて、その金額が合理的に見積もれる場合には、住宅供給公社に対する貸付金と同様に、今後公営企業会計の見直しが行われ、貸倒引当金の計上が制度化された際、または企業庁の後継組織に引き継ぐ際、引き継ぐ資産の金額について、回収可能性を検討した上で貸倒引当金を計上することが望まれる。

・一般会計への貸付金

(意見)

企業庁内に設けられていた県営鉄道事業会計の閉鎖に伴い、企業庁内における土地造成整備事業会計から県営鉄道事業会計への貸付金の一部 103 億円（平成 19 年 3 月末残高）が、一般会計への貸付金へと引き継がれている。

貸付金については、このまま後継組織へと引き継がれる可能性がある。早急に企業庁は県と協議し、当該事業の見通しについて明確にするとともに、貸付金の回収方法及び時期等について取り決めるべきと考える。

なお、現在の公営企業会計においては、企業会計とは異なり、貸付金の内、回収可能性に疑義が認められる部分について貸倒引当金を計上するという慣行は確立されていない。しかし、今後、公営企業会計の見直しが行われ、貸倒引当金の計上が制度化された際、または企業庁の後継組織に引き継ぐ際、回収可能性を検討した上で貸倒引当金を計上することが望まれる。

## イ．投資有価証券及び出資金

### A．保有状況・含み損益・今後の方針等

#### （意見）

企業庁の保有有価証券等はその銘柄ごとに保有目的・取得経緯から含み損益の状況等まで様々である。また、企業会計においては、非上場会社の有価証券は、実質価額が取得価額に比して著しく下落（概ね 50%以上）している場合は、会計上評価減を計上することとなっている。実質価額がゼロである銘柄は、評価減の対象となる。現在の地方公営企業会計上、当該処理は強制されていないが、今後の地方公営会計の見直し状況によっては、評価減の実施が必要となる可能性があるため、留意すべきであると考えられる。

ただし、平成 24 年に予定している企業庁土地造成整備事業収束に向けての今後の保有・処分方針等について、具体化しているものがほとんどないといえる。今後の方針は大きく分けて、持分譲渡（売却含む）と後継組織への引継が考えられる。

まず持分譲渡については、相手先の決定及び売却価額について留意する必要があると考えられる。次に後継組織への引継については、引継価額について時価及び実質価額を十分反映し、損失の先送りにならない様留意する必要があると考えられる。

#### （改善策）

まちづくり公社に対して 1 百万円を出捐しており、これを出資金として資産に計上しているが、これは出資ではなく、財団法人に対する出捐であり資産性はないため、費用処理する必要がある。

### B．現物管理について

#### （改善策）

「千葉県企業庁固定資産等管理規程」等に定めのあるとおり、保有する有価証券について定期的な現物実査を実施すべきである。

## ウ．千葉県臨海地域公共緑地管理基金について

#### （意見）

##### 会計処理について

投資勘定に計上されている基金積立額と同額の 43 億円がその他固定負債として計上されているが、当該基金は外部への返済義務を負っているものではない。そのように考えると、固定負債として計上しておくことに理由は見当たらず、資本剰余金又は利益剰余金に振替える性格のものであると考えられる。また、基金運用収入及び対応する緑地管理費については、土地造成後の維持管理に係るものであれば、期間収益及び費用として計上していくべきであろう。

##### 公共緑地管理基金の位置づけについて

金利の低下に伴い十分な運用収益が得られておらず、基金設置の趣旨が反映されたものとなっていない。加えて、平成 24 年度に土地造成整備事業の収束が計画されており、基金自体の見直しを考える時期に来ていると思われる。なお、土地購入者から徴収した負担金については、返還義務は定められていないが、「臨海地域の維持管理に要する費用」として使用される必要があるものと思われる。今後基金の見直しが行われる際には、このことを念頭に置き検討していく必要があると考えられる。

### (6) 平成 18 年度修正貸借対照表について

ここでは、企業庁の平成 18 年度貸借対照表について、一定の仮定の下に修正を行い、より実態に即した貸借対照表を作成する。当然ながら、当該修正は正規の決算手続に準じたものではない

く、ここで作成した貸借対照表は、参考情報としての役割しか担わないことに留意する必要がある。また、ここでは地方公営企業会計で特段要請されていない事項についても、企業会計実務を踏まえ、貸借対照表が企業庁の財政状態をより実態を表すように修正を行った事項もある。

平成 18 年度修正貸借対照表(要約)

(単位:百万円)

項目	修正前	修正 A	修正 B	修正 C	修正 D	修正 E	修正 F	修正後
<b>1.固定資産</b>	<b>70,517</b>	<b>12,302</b>	<b>-</b>	<b>126,941</b>	<b>83,188</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>126,572</b>
<b>2.完成資産</b>	<b>197,627</b>	<b>8,730</b>	<b>-</b>	<b>126,941</b>	<b>19,339</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>60,076</b>
(1) 臨海地域	35,747			7,002				28,744
(2) 新市街地	129,891	8,730		110,787				27,834
(3) 内陸工業用地	31,929			9,150	19,308			3,469
(4) 小規模住宅用地	58				31			27
<b>3.未成事業資産</b>	<b>437,826</b>	<b>256,792</b>	<b>34,913</b>	<b>-</b>	<b>36,203</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>179,744</b>
(1) 未成臨海地域	125,574	132,114	21,967					15,428
(2) 未成新市街地	243,949	100,145	9,201					153,006
(3) 未成内陸工業用地	34,474	8,605	827		22,735			3,961
(4) 未成物流用地	29,101	13,247	2,916		13,467			5,303
(5) 関連費用	4,725	2,679	-					2,046
<b>4.流動資産</b>	<b>96,859</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>96,859</b>
<b>資産合計</b>	<b>802,830</b>	<b>235,759</b>	<b>34,913</b>	<b>-</b>	<b>138,732</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>463,252</b>
<b>5.固定負債</b>	<b>20,772</b>	<b>-</b>	<b>34,913</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6,357</b>	<b>4,386</b>	<b>44,941</b>
<b>6.流動負債</b>	<b>440,028</b>	<b>399,988</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>40,039</b>
(1) 未払金	14,376							14,376
(2) 前受金	422,238	421,766						471
(3) その他流動負債	3,413	21,777						25,191
<b>負債合計</b>	<b>460,800</b>	<b>399,988</b>	<b>34,913</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6,357</b>	<b>4,386</b>	<b>84,980</b>
<b>7.資本金</b>	<b>184,549</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>184,549</b>
<b>8.剰余金</b>	<b>157,479</b>	<b>164,229</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>138,732</b>	<b>6,357</b>	<b>4,386</b>	<b>193,722</b>
<b>資本合計</b>	<b>342,029</b>	<b>164,229</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>138,732</b>	<b>6,357</b>	<b>4,386</b>	<b>378,272</b>
<b>負債資本合計</b>	<b>802,830</b>	<b>235,759</b>	<b>34,913</b>	<b>-</b>	<b>138,732</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>463,252</b>

修正 A：前受金及び対応する未成事業資産の精算に係る修正

修正 B：「修正 A」において精算を行った分譲済土地に対応する残事業費引当金の修正

修正 C：事業用等貸付土地を完成資産から固定資産へ振替を行ったことによる修正

修正 D：保有土地（完成資産及び未成事業資産）に対して評価損の計上を行う修正

修正 E：既計上引当金のうち、使用が見込まれない部分についての取崩しの修正

修正 F：公共緑地管理基金に係る修正

(意見)

平成 18 年度末時点で精算すべき前受金及び未成事業資産を整理することにより、1,642 億円の利益が計上されると試算された。内訳を見ると、精算により臨海地域（浦安地区第二期や京葉港）及び新市街地域（幕張 A、C 地区）で多額の利益が計上される一方で、内陸工業用地や物流用地では赤字が見込まれた。未分譲の土地についても、内陸工業用地等で多額を含み損を抱えていることが顕在化しており、採算性の高い臨海地域等の造成事業で内陸工業用地等の造成事業を補っていることが想像できる。また、土地貸付に伴い既に精算が行われている土地についても、幕張 A 地区（住宅地区）や千葉ニュータウンのように、高い造成原価で振替えられた簿価が、土地売却原価として費用計上されないまま貸付土地として資産計上され、土地評価額（時価）と比較して多額を含み損を抱えている事実も認められた。

今回の試算では、土地分譲等の前受金処理により、1,642 億円の追加利益が計上される一方で、保有土地の含み損が総額で 1,387 億円生じており、採算性の良い造成土地の処分が順調に進んだ一方で、高い造成原価が付された土地が手元に残存している状況が顕在化したと思われる。

修正後の貸借対照表残高を見ると、完成資産に計上されていた 1,976 億円の過半は、既に普通借地形態や定期借地形態により貸付が行われており、今後分譲が可能な土地は限定されていることが分かる。また、修正前で 4,378 億円の残高があった未成事業資産についても、その過半が既に分譲済みの土地であり、分譲代金として収受している前受金とあわせて精算されるべきものであった。修正後の完成資産及び未成事業資産残高の中で、新市街地が金額的に突出しており、当該地域の土地造成及び処分が、平成 24 年度における土地造成整備事業の収束に当たって、財政面で大きな影響を与える可能性があると考えられる。また、保有土地の評価損計上により、帳簿価額が大きく減額された内陸工業用地や物流用地においても、事業進捗率が低く、今後の事業方針次第では多額の支出が発生し、企業庁の財政状態に影響を及ぼすおそれがあることも考えられる。

企業庁の土地造成整備事業は、平成 24 年度に収束を計画しているが、収束時点における後継組織へ引継がれる資産や債務を明らかにしていくために、企業庁の事業経過や財政状況をより適切に表した決算書を開示していく必要があると考える。企業庁は、平成 18 年度末時点の修正後貸借対照表で 2,891 億円（自己資本金 954 億円、剰余金 1,937 億円）の自己資本を有している。一方でその運用状況を見ると、過半が土地造成整備事業の収束後においても換金されず、後継組織に引き継がれることが見込まれる固定資産（貸付土地を主とする有形固定資産や貸付金を主とする投資勘定）や千葉ニュータウン等に係る未成事業資産である。これらの資産は、土地造成整備事業の収束後、何らかの形で後継組織へ引継ぎが予定されるものであり、会計上、保有資産に対して適切な評価を行っていくことが望まれる。また、平成 19 年度以降は収入を上回る支出が計画されており、残事業費に対しては、地区精算時等に会計的手当（引当金の計上等）を行っていく必要があると考える。現在の公営企業会計では、販売資産や固定資産の評価損等を反映した決算書を作成することは困難であるかもしれないが、一般に公正妥当と認められる会計基準を適用した場合の財政状況を何らかの形で把握及び開示していくことが望まれる。

企業庁が過去より作成してきた決算報告書は、企業庁の状況を適切に表してきたとはいえ、今後、適切な決算及び開示が行われることを望みたい。

#### (7) 「地方公共団体の財政の健全化に関する法律」について

（意見）

平成 19 年 6 月 22 日に「地方公共団体の財政の健全化に関する法律」が公布され、平成 21 年 4 月 1 日より施行されることとなった。これにより、地方公営企業に対しても「資金不足比率」という指標が適用されることとなり、今後、企業庁では資金不足比率を算定し、公表していく必要がある。当然ながら、適切な会計処理に基づく決算数値に基づき比率を計算していく必要があるが、現状は前受金や未成事業資産の精算等が適切に行われていないため、企業庁本来の財政状態が決算数値に反映されていない。今後、前受金や未成事業資産の精算方針を適切に定め、実態に沿った財政状態を開示できるような体制を構築していく必要がある。また、比率を算定するに当たっては、販売用土地について時価と簿価を比較していくことになり、適切な時価・簿価管理を行っていくことが求められる。現状においても、保有土地について一定の基準に基づき時価評価を行っているが、簿価との比較検討が行われていないため、今後の改善が望まれる。

#### (8) 長期事業収支見通しについて

土地造成整備事業の最終結果としての長期事業収支見通しの作成について

（意見）

企業庁では、長期事業収支見通しの作成に当たり、平成 19 年度から土地造成整備事業の収束を予定している平成 24 年度までの各年度に見込まれている収入及び支出を計算し、24 年度末の収束時に残る資金残高を算定している。

企業庁は、平成 24 年度末までに資金残高がマイナスにならないか（土地造成整備事業の収束を前にして追加的な負担を必要としないか）を検証すること、後継組織に引き継がれる資金残高がいくらになるのかを算定することを目的として長期事業収支見通しを作成している。この目的のために長期事業収支見通しを作成することは重要である。

長期事業収支見通しでは平成 24 年度までの収入 2,541 億円に対し、支出 2,932 億円（うち企業債元利償還金 954 億円を含む）となり、差引き 391 億円のマイナスとなるが、平成 24 年度末には 351 億円の資金が残ることになっている。

しかし、企業庁が平成 24 年度までに締結した契約等により、25 年度以降に見込まれる収入及び支出についても計上した長期事業収支見通しを作成することも重要である。なぜなら、企業庁の土地造成整備事業の最終結果としての収支は、平成 24 年度までの収支だけでなく、企業庁が 24 年度までに締結した契約等によりもたらされる 25 年度以降の収支も織り込むことで明らかとなるからである。

この観点から、企業庁による土地造成整備事業の最終結果としての長期事業収支見通しを作成し、収支の見積の作成に当たり前提となった諸条件の変化に応じて適宜見直していく仕組みを作ること重要と考える。

平成 25 年度以降見込まれる主な収入としては、分譲収入（企業庁が平成 24 年度までに契約を締結したもの又は契約の締結が見込まれるもので、分譲代金のうち 25 年度以降に見込まれる分割納入額）及び賃貸収入（企業庁が平成 24 年度までに契約を締結したもの又は契約の締結が見込まれるもので、貸付期間が 25 年度以降も継続するもの）がある。

平成 25 年度以降見込まれる主な支出としては、千葉ニュータウン及び浦安地区第二期の公益的施設整備負担金がある。

千葉ニュータウンの公益的施設整備負担金は、千葉ニュータウンの事業の開始当初、急激に増大する公益的施設の整備需要を地元市村のみで対応するのは資金の面で困難な状況であったため、事業者側では、昭和 48 年度から平成 3 年度にかけて関係市村と暫定協定等を締結し、市村に代わって都市再生機構及び企業庁が公益的施設を整備し、その費用についても、地方交付税相当額（基準財政需要額に算入される額と同等とみなし）を除き企業庁が負担しているものである。

公益的施設の内容は、主に小学校、中学校及び消防署等であり、また、企業庁では平成 16 年 3 月に地元市村と協定書を締結し、16 年度以降に建設する施設については、負担対象としないことを取り決めている。

平成 18 年度の試算によると、当該負担金の総額は 700 億円となり、最初の支出開始は昭和 55 年度、最終の支出年度は平成 43 年度と予想されている。当該負担額は、今後の地元市村の財政状況及び国からの地方交付税等の影響を受けるため、多少の変動が見込まれるが、平成 25 年度以降の支出額は 195 億円と試算されている。

浦安地区第二期の公益的施設負担金については、平成 18 年度末における負担対象施設は 16 施設であり、平成 19 年度以降の支払額は 13.3 億円となる。

しかし、これら 16 施設とは別に、平成 19 年度以降の整備予定の施設が 11 施設ある。企業庁では、19 年度から 24 年度までの累計負担額で 30 億円を見込んでいるが、当該金額には上記の既に確定した 13.3 億円が含まれている。これを差し引くと、16.7 億円となる。

現在、当該 11 施設の平成 25 年度以降も含めた総事業費については未定となっており、企業庁が負担する金額についても現時点では浦安市との協議の過程にあるため未定である。

## 収入について

（意見）

前述のとおり、企業庁の長期事業収支見通しによれば、平成 24 年度末の土地造成整備事業の収束時までに企業債は完済され、さらに 351 億円の資金が残ることとなる。しかし、これは企業庁の長期事業収支見通しどおりの収入が確保されることが大きな前提の一つとなる。

土地造成に投下した資金を少しでも多く回収するためには、収入額を少しでも増やす姿勢が重要となる。とりわけ、平成 19 年度から 24 年度までの収入金額が 100 億円以上と見積もられる 9 地区の収入が見通しどおりに進捗することが重要となる。

企業庁では、長期事業収支見通しを作成し、毎年度、事業の進捗状況を検証しているが、特に当該 9 地区について、重点的に収入を確保するよう努力することが重要と考える。

(意見)

内陸工業団地の収入の見通しについて、特に佐原工業団地 21ha、長南西部工業団地 41ha、いすみ工業団地 34ha、館山工業団地 26ha、袖ヶ浦椎の森工業団地(第・期)48ha は、事業中止、オーダーメイド方式により開発及び事業中止の取扱いとなっているものの、いずれも平成 24 年度までに処分する見通しとなっている。

しかし、上記団地については、販売・処分等の実施時期について具体的な目処がないため、現在の処分見通しの達成に疑義がある(いすみ工業団地・館山工業団地・袖ヶ浦椎の森工業団地(・期)については、平成 19 年度までに今後の方針を決定することとなっている)。

よって、処分見通しについては、過去の販売実績、今後の土地の処分方針及び引き合い等を考慮した上で、処分見通しを見直す必要があると考える。

また、地元市町への譲渡等による処分を実施する場合は、地元市町との協議状況をタイムリーに処分見通しに反映させる必要があると考える。

## 支出について

(意見)

幕張 A 地区では、地域住民のための施設としてコミュニティ・コアが整備されている。これは、公民館、図書館及び子どもルーム等から構成されており、既に完成し、千葉市に引き渡されている。企業庁では、当該施設の整備費として、主に平成 13 年度に 12 億円を支出している。

このコミュニティ・コアは、拡充が予定されており、企業庁では拡充施設の整備費として平成 22 年度に概算額として 20 億円を長期事業収支見通しに織り込んでいる。しかし、企業庁では、当該拡充施設の負担について、千葉市との間で覚書や確認書等の文書による取り決めをしていない。当該支出見込額は具体的計画が未定であるので、既施設に支出した 12 億円を参考に用地面積比を基に算出している。

現在、当該拡充施設の負担について、千葉市との間で覚書や確認書等の文書による取り決めをしていないので、当該拡充施設の具体的内容は未定であり、施設の用地面積の比率をもって計算している。長期事業収支見通しに計上する当該負担額について、「適正な負担」を考慮して、今後計画を進めることはいうまでもなく、市との協議状況及び施設建設計画等を考慮したうえで見直しを行い、負担額の見積の精度を高めていくことが望まれる。

## 平成 24 年度末の土地造成整備事業の収束時における留意点について

(意見)

企業庁の土地造成整備事業の収束に当たっては、それまでの企業庁の会計責任を明確にすることが重要である。すなわち、平成 24 年度末の収束時には、企業庁の貸借対照表、損益計算書並びに財産明細が正しく作成され、企業庁の会計責任が全うされた上で残事業及び保有資産を後継組織に引き渡すことが重要である。

そのためには、今から長期事業収支見通しの精度を高めておくとともに、資産の処分を促進し、一方、支出についても十分な見通しを立てておく必要がある。特に、支出の見通しについては、平成 24 年度末までの支出だけではなく、当該事業のために発生した 25 年度以降の支出についても、十分網羅的に把握し、債務を認識することを検討しなければならない。

この整理が十分に行われない場合には、企業庁の正しい会計責任が明らかにならないとともに、平成 25 年度以降の支出について、本来企業庁の土地造成整備事業の負担とすべきものが、一般会計の負担として処理されることになり、不透明な会計処理が行われることになる。

また、後継組織へ事業及び保有資産を引き継ぐ時に、適切な時価を算定することが重要である。含み損のある状態で資産を引き継いだ場合、大きな問題が発生する。すなわち、後継組織が含み損のある資産を引き継ぎ、その後当該資産を処分した場合、損失が発生することとなるが、このような場合、本来企業庁が負担すべき損失が、一般会計又は後継組織が負担することとなり、本来の会計責任を明らかにすることにならない。

以上のように、企業庁の土地造成整備事業の収束に当たっては、平成 24 年度末の資産及び負債についての正確性、網羅性及び評価の妥当性を確保し、企業庁の会計責任を明確にした上で後継組織に引き継ぐことが重要である。このためにも長期事業収支見通しの精度を高めるとともに、長期事業収支見通しの達成に向けての経営努力が重要となる。

## 2. 千葉県土地開発公社

### (1) 公有地取得事業の長期保有土地について

#### 佐倉下根用地（公有用地）

##### （改善策）

県からの依頼を受けて、国立佐倉療養所の移転用地（平成 19 年 3 月末 3.4ha、5.3 億円）として昭和 46 年度から 49 年度に先行取得した。しかし、同療養所の移転先が別の所に変更され、当初の目的が消滅した。同用地は現在も山林・原野等のままとまっている。

これに対処するため、県では「佐倉下根用地活用検討委員会」を設置し、用地の活用を検討している。

しかし、同委員会の開催は平成 17 年 8 月が最後となっており、新たな土地需要を見出せない状況にある。このため、県による再取得は困難な状況となっており、再取得期限が未定となっている。また、土地開発公社は県から取得費相当額として 5.3 億円の無利子融資を受けている。

土地取得から既に 30 年以上も経過しているにもかかわらず、新たな土地需要が見出せない状況にあることから、県による再取得が困難な状況となっている。当該項目は平成 16 年度の包括外部監査においても指摘されており、状況は改善されていない。県が 5.3 億円もの資金を実質的に負担している事実も踏まえ、県が早期に当該用地を再取得するとともに、外部への売却も含めて用途及び処分方針を決定するよう、土地開発公社としても県に対してより一層の働きかけを行っていくことが必要である。

#### かずさアカデミアパーク公的機関等取得用地（公有用地）

##### （改善策）

県からの依頼を受けて、公的試験研究機関用地（平成 19 年 3 月末 1.9ha、41.2 億円）として平成 6 年度から 8 年度に先行取得した。しかし、県の財政事情の悪化のため、再取得が遅れている。

ただし、同用地は平成 17 年度から県が再取得を再開しており、17 年度の再取得面積は 1,360.78 m<sup>2</sup>、18 年度の再取得面積は 1,346.57 m<sup>2</sup>である。しかし、17 年度及び 18 年度の再取得面積と 18 年度末の土地開発公社の保有する面積とを比較すると、平成 21 年 3 月末までとしている再取得期限内での再取得の完了は難しい状況にある。

また、土地開発公社は同用地の取得に当たり、市中金融機関から金利 1.70% から 2.25% で取得費相当額の融資を受けている。

同用地は現在、県のリザーブ用地として保有している。県が再取得をしていないため、実質的には土地開発公社が市中金融機関から受けた融資を県に融資している状態となっている。



当該項目は平成 16 年度の包括外部監査においても指摘されており、当時と比較して、わずかながら県による再取得が進んでいる。しかし、県は早期に当該用地を再取得すべきであり、土地開発公社としても県に対してより一層の働きかけを行っていくことが必要である。

#### 大福山北部周辺地域公有化（公有用地、代行用地）

（意見）

県からの依頼を受けて、市原市の大福山北部周辺地域の自然環境を保全するための公有地（平成 19 年 3 月末 16.7ha、5.1 億円）として平成 8 年度から 9 年度に先行取得した。農地部分については、土地開発公社は取得できないため、代行用地（平成 19 年 3 月末 3.7ha、1.9 億円）として県名義で取得している。

しかし、県の財政事情の悪化のため、再取得及び償還が遅れている。同用地は既に自然環境保全地域としての供用を開始している。

ただし、県は平成 10 年度から毎年度再取得及び償還を行っており、県による過去 3 カ年度及び平成 19 年度の平均再取得面積が維持される場合には再取得は期限内に完了することになる。また、県による過去 3 カ年度及び平成 19 年度の平均償還面積が維持される場合には償還は期限内に完了することになる。

しかし、土地開発公社は同用地の取得に当たり、市中金融機関から金利 1.70% から 2.25% で取得費相当額の融資を受けている。

当該項目は平成 16 年度の包括外部監査においても指摘されており、当時と比較して県の再取得及び償還により、土地開発公社が保有する面積が減少している。

同用地は既に自然環境保全地域としての供用を開始しているにもかかわらず、県が再取得及び償還を終了していないため、実質的には土地開発公社が市中金融機関から受けた融資を県に融資している状態となっている。今後、平成 22 年度末までに再取得及び償還が完了するよう留意することが望まれる。

#### 公有地取得・都市計画道路用地（代行用地）

（意見）

県からの依頼を受けて、都市計画道路用地（平成 19 年 3 月末 0.1ha、3.4 億円）として昭和 47 年度に先行取得した。当該用地は船橋市内の路線（船橋都市計画道路 3・4・20 号印内習志野台線）に隣接する用地であり、国道 296 号線の混雑緩和のため、平行した県道整備を目的とし、新京成電鉄線との立体交差事業として踏切部分を先行取得した。

しかし、当時の地元住民から整備された県道が国道 296 号線に代わる路線になるとして反対され、また国道 296 号線バイパスも別ルートで計画されたため、早期整備の必要性が薄れ、現在に至っている。同用地は現在も空地のままとなっている。

同路線には踏切部が狭くなる道路が存在し、混雑の原因となっている。このため、県は船橋市に対し、市事業による整備（県の土地開発公社に対する償還が完了した後、県が当該用地を船橋市へ譲渡、船橋市が道路拡幅を行う）に向けて協議を行っている。当該用地は平成 21 年度中に償還が完了する予定である。

なお、土地開発公社は、市中金融機関から金利 1.70% から 2.25% で取得費相当額の融資を受けている。

当該項目は平成 16 年度の包括外部監査において、土地の有効利用を検討すべき旨の指摘を受けており、これを受けて、県は平成 21 年度中の償還完了を目指している。上記のとおり、土地開発公社は、市中金融機関から取得費相当額の融資を受けており、土地開発公社が受けた融資が実質的には県に融資されている状態となっている。今後、平成 21 年度中の償還完了が達成されるよう、留意することが望まれる。

## 柏通信所跡地代替地

### (改善策)

県の街路事業（都市計画事業として行われる道路改築事業）に供する代替地として柏通信所跡地（平成 19 年 3 月末 0.2ha、4.4 億円）を昭和 62 年度から 63 年度に取得した。しかし、同用地は柏地区での街路事業が終了しているため、代替地としての需要はなく現在に至っている。

同用地は住宅地の中にあり、5 区画を飛び地として保有している。1 m<sup>2</sup>当たりの公示価格が帳簿価格を下回っている。

県による再取得の期限は平成 20 年 3 月 31 日となっているが、上記の状況から、さらに延長される可能性が高い。

平成 16 年度の包括外部監査においても土地の有効利用を検討すべき旨の指摘を受けているにもかかわらず、改善のきざしが見られないことから、処分方針として外部への売却を第一に考えざるを得ない。

公示価格が帳簿価格を下回っていることから外部に売却した場合、投資額の一部が回収できない可能性が高いと判断されるが、このまま保有し続けても投資額は回収できない。県が早期に当該用地を再取得するとともに、外部への売却も含めて用途及び処分方針を決定するよう、土地開発公社としても県に対してより一層の働きかけを行っていくことが必要である。

## かずさアカデミアパーク公的機関等取得用地（代替地）

### (改善策)

同用地（平成 19 年 3 月末 0.06ha、1.3 億円）は、かずさアカデミアパーク事業区域内の地権者（養鶏業者）への代替地の進入路として平成 6 年度から 8 年度に取得した。同用地は現在、同地権者の代替地の進入路として使用されている。

しかし、県の財政事情の悪化により、再取得が進んでいない。県は公有用地の再取得の完了後に代替地の再取得を開始する方針であるため、当分の間、再取得が進まない可能性が高く、再取得の期限も延長される可能性が高い。

なお、土地開発公社は、市中金融機関から金利 1.75% から 2.25% で取得費相当額の融資を受けている。

土地開発公社が受けた融資が実質的には県に融資されている状態となっている。県は早急に再取得すべきであり、土地開発公社としてもより一層の働きかけを行っていくことが必要である。

## (2) 土地造成事業の保有土地の状況及び今後の見通しについて

### 佐倉第三工業団地

#### (意見)

同団地（平成 19 年 3 月末 9.9ha、2.1 億円）は土地需要の低迷により造成工事を中止しており、今後の造成の見通しは立ちにくい。当該項目は、平成 16 年度の包括外部監査においても保有土地の早期処分が望まれる旨の指摘を受けている。その後、分譲による処分が進んではいるが、より一層売却等の処分を検討することが望まれる。

### 富津下浜用地

#### (意見)

同用地は昭和 47 年 12 月、当時の県開発庁の依頼により、県開発庁事業用地として取得した。しかし昭和 57 年 11 月、県から工業団地として検討するものの方針が示され、工業団地として検討していた。さらにその後、富津市からの申し出及び県・市との協議、指導のもと、昭和 59 年 12 月、富津市青木区画整理事業（宅地造成事業）に参画することとした。

土地開発公社が組合員となっている富津市青木土地区画整理組合の平成 19 年 3 月 31 日現在の財政状態は 21 億円の債務超過となっている。

土地開発公社では、富津市青木土地区画整理組合が平成 16 年度に作成した変更事業計画書をベースに、収支差額を 1,254 百万円と試算した。

土地開発公社は開発面積の割合が約 3 割を占めていたことから、収支差額の 3 割である 376 百万円が土地開発公社の負担すべき収支差額として、平成 18 年度決算において、清算支援引当金として 376 百万円を計上している。

土地開発公社が平成 18 年度末に計上すべき負担額は、21 億円の債務超過額から保留地の処分見込額を差し引いた金額とならなければならない。債務超過額から、保留地の処分見込額金額及び土地開発公社が既に計上している引当金を差し引くと、差引後残高は約 1 億円となり、現在では引当不足の状態とはなっていない。しかし、これは保留地の処分等による収入及び支出が上記の組合の変更事業計画書どおりに進展することが前提となる。この変更事業計画書どおりに進展しない場合には、現状の引当額では不足する場合も有りうる。

さらに、現在金融機関から提起されている遅延損害金の請求訴訟の進展によっては、引当額が増える場合も有りうる。

したがって、今後の保留地の処分状況及び金融機関から提起されている遅延損害金の請求訴訟の進展に注意した上で清算支援引当金の計上額が十分であるか決算において見直しを行っていくことが必要である。

#### あさひ鎌数工業団地

(意見)

同団地(平成 19 年 3 月末 31.3ha、38.3 億円)は既に造成工事は完了しているが、同団地のアクセスはあまり良いとは言えない立地条件にある。この立地条件もあり、同団地は総分譲区画数が 28 区画あるが、平成 19 年 3 月末現在、22 区画が売れ残っており、状況は芳しくない。

現時点では時価が帳簿価額を上回っているが、分譲が進まないことから、このまま保有を続けた場合、時価が下落して含み損が生じる場合も考えられる。

土地開発公社では、分譲対象業種の拡大、支払猶予分譲制度及び大規模分譲優遇制度等、さまざまな分譲促進策を講じているが、より一層促進策を講じることが重要と考えられる。

#### 茂原にいはる工業団地

(意見)

同団地(平成 19 年 3 月末 25.2ha、2.3 億円)は用地買収は完了しているが、平成 14 年 12 月 24 日付けで県の行財政改革推進本部から出された「公社等外郭団体(先行 10 団体)の見直し方針」により、事業が凍結されている。

土地開発公社は、平成 16 年度に「茂原にいはる工業団地土地利用・処分方針」を作成し、下記の方針を取り決めている。

- ・ 造成工事は行わず、現況のまま譲渡する。
- ・ 譲渡先として、第一に茂原市、次に民間企業とする。
- ・ 土地利用目的については、可能な限り当初の事業目的(工業団地)に沿うものとする。

しかし、譲渡先については、茂原市の財政事情の悪化に伴い、茂原市への譲渡は難しい状況となっている。

現在において、既に含み損が 2 百万円ほど生じている。また、財政事情の悪化に伴い、茂原市への譲渡については難しい状況となっている。これ以上の損失が少しでも増えないようにするため、土地開発公社は県及び茂原市と協議のうえ早期に処分することが望まれる。

### 3. 千葉県住宅供給公社

#### (1) 土地保有状況と販売計画の差異について

(意見)

特定調停時の再建計画上の販売数と実績を比較した場合、分譲宅地においては、平成 19 年 3 月 31 日現在では、14 戸ほど未達であり、ほぼ計画どおりの販売実績といえる。

しかし、茂原緑ヶ丘団地をはじめ現在の売却状況からその販売計画の実現性は不確実である物件及び処分を保留している地域のある物件もあること等から今後の販売計画を検討する必要があると考える。

また、分譲宅地の売れ残り物件にはそれぞれ問題点があり、今後販売価格の見直し等を含めた販売方針の再検討が望まれる。米沢団地（平成 19 年 3 月末 75.2ha、簿価 2.0 億円）については、計画の処分は平成 26 年度となっているが具体的な目処は立っていないため、広大な土地でもあり、維持費用を考えると近隣市町村への公共利用に資することも含め、早期処分を検討することが望ましい。

#### (2) 茂原緑ヶ丘団地の処分保留区域等について

(意見)

茂原緑ヶ丘団地の一部について、圧密（盛土による地盤の圧縮）の度合いが建物に影響のない範囲に収まっていない区域（73 戸）があり、その周辺も含めた 144 戸は現在処分保留となっている。来年度あたりに専門家による調査を予定しているが、調査状況によっては、当該保留地区を分譲するためには多額の追加コスト（10 億円程度を見込んでいる）を投入する必要がある可能性がある。その場合、現在の販売価格で投下資金を回収可能であるか十分検討する必要がある。なお、対策が必要な区画（73 戸）についてのみ、追加コストを賦課した場合の損益見通しは、約 8.1 億円の赤字となる。極論すると地盤改良等の追加コスト約 10 億円についても当該区画の販売見込額 8.4 億円では回収できないことになる。よって、上記追加コストをかけてまで、当該処分保留地域を分譲することの経済的合理性も含め、分譲計画そのものの再検討をする必要があると考える。

次に、遊休資産となっている「オズヘルスクラブ」についても、施設は閉鎖後放置されており、営業再開には改装費等が見込まれる。また、当該施設を撤去するにも撤去費が見込まれるため、今後の対応を検討する必要があると考える。

その他、計画面積の縮小により残地として保有している土地については、金額及び面積にそれほど重要性はないが、所有目的がなくなった土地であることから、処分を検討することが望ましい。

#### (3) 代替地等の処分について

(意見)

公社は過去の分譲用地の取得のための代替用地 0.5ha、簿価 0.3 億円を保有している。当該土地は、分譲が既に完了しており、現在では保有する意味はなく、特定調定時の裁判所計画においても、一部を除き処分方針となっている。換地後処分予定で、賃貸している土地もあるが、それ以外は遊休地であるため、早急な処分が望まれる。

#### (4) 賃料及び保証金の徴収について

(改善策)

平成 18 年度において公社の所有地の使用許可に対して定めた「公社所有地使用許可の取扱基準」が適用された案件のうち、当該取扱基準に反している案件があった。具体的には、徴収して

いる使用料金の額が取扱基準に定める算定方法に準拠していない。また保証金については、本来徴収すべきであるところ、「現地確認により免除する旨の決裁処理」を理由として徴収していない。公社担当者に上記状況について、その理由を確認したところ、当該取扱基準自体が古く（平成 10 年度適用）、実態に合っていないとの説明を受けた。よって、当該取扱基準を実態に合うべく改定すべきである。

#### (5) 雑損失の内訳について

（意見）

公社が平成 18 年度に計上している雑損失は 304 百万円であり、その内訳をみるとほとんどが固定資産税・維持費等在庫に係るランニングコスト及びチラシ・広告等の販売費である。これらは、いわゆる一般企業会計でいうところの「販売費及び一般管理費」であるが、公社は営業外費用である雑損失に計上している。地方住宅供給公社会計基準においては「その他経常費用」としているが、事業損益に含まれないため、実態は営業外費用である。また、「地方住宅供給公社会計基準」に定める一般管理費の定義は「等」との記載もあり、いわゆる限定列挙とは言い切れない。よって、当該費用を営業外損失ではなく、一般管理費等事業費用に含めて計上することを検討する余地があると考えらる。

### 4. 財団法人千葉県まちづくり公社

#### (1) 千葉ニュータウン事業区域内の営農調整用地について

（意見）

企業庁の委託により千葉ニュータウン地区の農家への代替地として確保していた営農調整用地で、公社が保有し続けている仮登記で取得した土地 1.0ha、簿価 12 百万円については確保しておく必要は既になく、全て企業庁に引き取ってもらうという方向性が決まっていながら、未だ本登記地権者の仮登記から本登記への同意が得られておらず、一向に解決される見込みがない。

本登記地権者の心情や企業庁の土地造成整備事業収束時期を考慮すると、本登記地権者に対して、購入時の価格で買戻してもらうことも早期解決のための一つの方策であると考えらる。

したがって、本登記地権者に売渡時の価格で買戻してもらうことも選択肢の一つに入れながら、早期解決に向けての方策をさまざまな観点から検討していくことが望まれる。

千葉ニュータウン地区内の土地造成宅地分譲事業は、もともと千葉県企業庁が手がけた事業であり、公社に対して農家向けの代替地先行取得を委託したのも企業庁であることから、企業庁抜きではこの問題は解決できないので、より一層企業庁へ協力を要請することが望まれる。

#### (2) 千城台宅地分譲用地内の道路について

（意見）

千城台宅地分譲事業は、平成 18 年度における最後の保有土地 0.16ha の分譲をもって完了しており、千城台宅地分譲用地内の道路用地を公社が保有し続けることに意味はない。したがって、誓約書でうたっている当該道路用地の千葉市への寄付の実現に向けて、早期解決を図ることが望まれる。

### (3) 土地分譲事業収束に向けての課題について（公社改革への取組み）

（意見）

公社は、平成 21 年度を目途に県の関与をなくした非営利法人（一般財団法人等）へ移行し、移行にあたっては県からの派遣職員を廃止する予定である。実際に、公社は県からの受託収入や派遣職員数を積極的に削減しており、自立型経営への転換を進めているところである。

仮に、成田新産業パークの分譲用地が平成 21 年度までに完売できなかった場合、売れ残った用地は非営利法人にそのまま引き継がれることになる。

したがって、自立型経営に向けた経営基盤の強化を図るため成田新産業パーク分譲事業の平成 21 年度までの事業終了は、緊急命題であり、引き続き千葉県商工労働部や成田市商工課との連携を密にし、情報交換や PR 活動をより積極的に進め、早期分譲に向けた取組みを強化していくことが望まれる。

### 5. 土地開発事業の今後について

（意見）

土地開発事業は、その公共的事業としての性格から、当初より多額かつ長期間の事業になる傾向があり、また、その後の変化に機動的に対応することが難しいことから、結果的に事業費が拡大し事業期間も長期化してしまう傾向がある。

また、県の場合、同様の土地開発事業について、事業主体の明確な棲み分けや分担を行い、各事業体での実施事業間で不整合や不効率を極力抑えるような総合調整機能の所在が必ずしも明確でなく、事業ノウハウの蓄積が十分図られていないことも、上記傾向の原因とも考えられる。

現時点では、新たな土地開発事業は凍結しているが、公共的事業であるがゆえに住民福祉の向上のため最低限必要な事業を行うことも考えられるが、それでもなお、効率的な事業執行は必要なことである。

したがって、事業自体が多額かつ長期間となることを可及的に防止すべく、事業自体を細分化し、事業終了期限を区切ることで、事業の早期終結を図ることが望まれる。この場合、事業終了時点で未分譲物件を残さないよう、当初計画段階より未分譲物件に対する販売戦略を想定し、競争的な価格設定などにより販売を促進することが望まれる。また、公共施設として市町村へ引き継ぐ資産についても、仕様、工事完了期限、引渡期限等を計画段階から明確にし、引継ぎが滞りなく実施されることが望まれる。さらに、事業効率の向上を図る上で、各組織及び人員に対する事業ノウハウの蓄積を図ることも望まれる。

また、企業庁は平成 24 年度における土地造成整備事業の収束に向けて、特に残りの基盤整備の早期完結及び未分譲土地の早期分譲を推進している。しかし、計画どおり基盤整備を完了し、分譲予定物件が販売できたとしても、市町村への公共施設引継ぎ及び負担金支出、貸付業務等の業務が依然残ることになり、当該業務を引き継ぐ組織が必要になる。

この場合、引継ぎ時点において承継される資産、負債を明確にし、県費の投入有無についても明確にすることが望まれる。県費投入となれば、県民が納得するのに十分な説明責任を果たすことが望まれる。

最後に、高度経済成長期における公共部門の果たす役割は、その後大きく変容し、従来型の土地開発事業の施策は終焉を迎えつつある。しかし、このような状況でも、県民福祉の向上及び県土整備に必要な最低限の土地開発事業があることも事実である。

今回の企業庁の土地造成整備事業の収束及び公社改革において認識された検討事項について、今後の企業庁土地造成整備事業の引継ぎ組織及び各公社において十分斟酌し、公共として実施する土地開発事業の効率的な執行を期待したい。

## 監査の結果及び意見

### 1. 県土利用の方向と土地開発事業

#### (1) 概要

##### 千葉県国土利用計画（第2次）

県は、国土利用計画法第7条の規定に基づき、千葉県について定める国土の利用に関する基本的事項として、昭和62年3月に千葉県国土利用計画（第2次）を策定している。当該計画は、市町村について定める国土の利用に関する計画及び千葉県土地利用基本計画の基本となるものである。なお、当該計画の目標年次は平成7年、基準年次は昭和57年である。

当該計画では、以下のとおり県土利用の基本方針が述べられている。

#### ア. 将来展望

今後の県土利用に係る諸条件を見ると、人口は、従来のような社会増を中心とした急激な増加は沈静化するものの、自然増を中心として引き続き増加し、経済社会諸活動は、国際化、情報化とあいまってソフト化・サービス化の傾向を強めながら安定的に推移すると見通されている。

さらに、東京湾横断道路をはじめ、広域幹線道路、鉄道などの整備とあいまって都市化も一層進展するものと見込まれ、今後とも住宅用地、工業用地など都市的土地需要は根強く存在するものと予想される。

一方、長く変化に富んだ海岸線や緑豊かな丘陵地帯など優れた自然を有する本県においては、この貴重な自然を県民の共通の財産として、また、首都圏住民の利用に供するためにも適切に保全し、活用していくことが重要である。特に、幹線交通施設の整備に伴う都市的な土地利用の展開に当たっては、自然との共生・調和の観点から適正誘導が必要となっている。

また、県民の価値観の多様化等に伴い緑や水など自然とのふれあいが求められ、県土利用については、安全とゆとりのある環境への期待がより高まってくるものと予想される。

## イ．地域別土地利用の基本方針



### A．西地域

この地域は、今後も都市化がさらに進展する中で既存の産業集積・都市集積を活かしながら新たな工業、商業・業務機能の展開により発展することが期待されており、都市づくりに当たっては、過密化の弊害を抑制しつつ、人間性豊かなうるおいのあるまちづくりの推進を基本とする。

このため、総武線、常磐線沿線を中心として広がる既成市街地においては、再開発などによる土地利用の高度化を促進しつつ、都市内道路、鉄道新線、公園、下水道、都市河川などの都市施設の整備とあいまった良好な市街地整備により都市の利便性、快適性、安全性を確保し、これらとともにこの市街地をとりまく農林地等を、「緑」の貴重な空間として可能な限り保全することなどにより本地域の良好な居住環境を形成することとする。



また、既成市街地の周辺部での無秩序な市街地の拡大を抑制することとし、新市街地の形成に当たっては、都市の適正規模に応じ、農林業的土地利用と調整しつつ河川の治水安全度など都市の安全性、快適性の確保を重視し、慎重に検討しながら行うものとする。

住工混在により弊害の生じている工場については、移転を積極的に促進し、その跡地については、地元市町と連携を図りながら再開発、公園用地など都市機能を更新するための用地として活用する。

## B．東地域

この地域は、新東京国際空港及びその周辺に既存の工業集積があり、また、千葉ニュータウン、成田ニュータウンなど大規模な市街地整備などを通じて年々都市化の進展が見られ、さらに地域経済の拠点として主要都市には、商業、水産業、観光の集積もなされている。今後は、これらの諸機能の集積を活用しつつ、東関東自動車道市川潮来線など広域交通体系との連携のもとに農林水産業を軸とする地場産業の振興、工業の導入、観光レクリエーションの展開、さらには、国際化に対応した高次な都市機能の形成を目指すなど地域の活力と豊かな暮らしを確保するための土地利用を自然環境との調和を図りつつ積極的に展開するものとする。

このため、本地域の農業の中核的役割に鑑み、優良農用地が無秩序な開発により破壊されないよう転用を抑制し、その整備と保全に努め、人工林率が比較的高くその多くが農業と一体的に利用されている森林については、その効果を十分発揮させるため、保健休養の場としての要請等に応えつつ周辺環境と一体的に保全する。

また、首都圏の副次核都市として位置づけられている成田市を中心とする地区（中央地域のうち本地域に隣接する地区を含む。）は、新東京国際空港の交通拠点性を活かした国際物流機能・国際的観光地としての機能等の集積を図るとともに、良好な住宅市街地の形成を目指し、西地域に隣接する地区においては、大学、工場、研究所等の導入を図り、複合的都市機能を持つ良好な新市街地の形成を図るよう計画的な土地利用を進める。

なお、新東京国際空港周辺の航空機による著しい騒音が及ぶこととなる地域及びこれと一体的に土地利用を図る地域にあっては、「航空機騒音対策基本方針」に基づき、航空機の騒音により生じる障害の防止及び地域の振興に配慮した有効かつ合理的な土地利用を図る。

## C．中央地域

この地域は、工業・商業・業務集積などを中心として都市化が進展している東京湾臨海部地区と農林水産業及び観光を主とする外房地区からなっている。今後、既に市街化された地区では、既存の産業集積・都市集積を活かしながら中枢業務機能、国際交流機能を付加すると同時に利便性、快適性、安全性を確保する総合的な都市づくりを行うものとする。

農林水産業が活発に展開されている地区にあっては、これら既存産業の振興と併せ地域の雇用の場を確保するため、広域幹線道路の整備とあいまって工業の導入、スポーツ・レクリエーション機能の新たな展開を図り、両地区が相互に関連しながら発展していく土地利用を進めるものとする。

このため、首都圏の核都市として位置づけられている千葉市を中心として広がる既成の市街地及びその周辺にあっては、再開発、土地区画整理などにより土地の高度利用及び有効利用を促進しつつ、市街地及びその周辺に残された農林地の活用を通じながら総合的に優れた都市環境を形成することとし、首都東京と新東京国際空港の中間地点においては、その交通利便性を活かして学術・研究、国際交流等の拠点の育成を目指した土地利用を図る。

また、外房地区を中心に広がる農用地については、都市化の進展に適切に対応しつつ、水田の汎用化などその基盤整備に努め、本地域の中央部に広がる森林については、工業や観光等の各種の都市的土地需要に対応しつつ、県土保全、水資源かん養、保健休養などの役割が総合的に発揮できるようその保全、整備に努める。

## D．南地域

この地域は、東京湾臨海部の一部地域を除き、人口の減少が続くなど過疎化が進行してきた地域であるが、その反面、南部丘陵地に広がる森林、自然海岸など貴重な自然が多く残されており、その土地利用構成は、農用地・森林が約4分の3を占め、とりわけ森林が5割以上と高くなっている状況である、

今後、東京湾横断道路等、広域幹線道路の整備により新たに土地需要の増加が予想されるが、本地域の自然の貴重さに鑑み将来にわたって保全することを基調としながら農林水産業を軸とする地場産業の振興を図る。さらに、自然との共生・調和のもとに安全性を確保しつつ、雇用の場を確保するため水資源開発を図りながら新たな産業立地を促進するとともに、県民及び首都圏住民のための観光レクリエーションゾーンとして整備するなど活力ある地域づくりを進めるための土地利用を展開するものとする。

このため、森林については、それが優良な自然環境を形成していること及び県土保全、水資源かん養等の重要性から極力保全するとともに、木材生産等の経済的機能の充実を図り、また、低未利用地からの森林への転換及び人工林の間伐・保育などの整備を進める。

また、首都圏における副次核都市として位置づけられている木更津市の周辺においては、南地域発展のかなめとして東京湾横断道路など広域幹線道路の整備の促進に併せ、新たな研究・開発機能の立地を促進しつつこの効果を地域に広く波及させるとともに、既存の商業・業務集積地区における土地の高度利用、さらには、基盤整備された住宅市街地の緑の空間の創造などにより都市の利便性、快適性等を確保しつつ今後の人口増に対応した良好な住宅地の確保に努める。

### 千葉県国土利用計画（第3次）

千葉県国土利用計画（第2次）の計画期間終了を受け、平成8年7月に千葉県国土利用計画（第3次）が策定された。当該計画の目標年次は平成17年、基準年次は平成4年である。

この第3次計画は、第2次計画の地域別土地利用の基本方向において大きな変更はないものの、第2次計画時点からの以下のような基本的条件の動向を踏まえつつ策定されている。

#### < 県土をめぐる基本的条件の動向 >

今後の県土利用にかかわる社会的背景としては、高齢化が進行し、少子化傾向が継続する中で、人口は増勢を鈍化させるものの引き続き増加し、平成17年（当該計画の目標年次）には670万人程度に達するものと見込まれ、都市化は速度を緩めつつも進展し、またその態様を変化させるものと見通される。

経済のグローバル化・ボーダレス化をはじめとする国際化もあらゆる分野で一層進展すること及び、経済社会諸活動全般にわたり交流・連携の活発化、産業の高付加価値化・構造変化・技術革新等が進み、また高度情報化・ソフト化・サービス化傾向をより一層強めながら成熟化に向かうことから、土地需要の調整、効率的利用の観点から引き続き県土の有効利用を図る必要がある。

また、21世紀に向かって、人口の高齢化・少子化、環境問題の複雑化・多様化、生活水準の向上、自由時間の増大、健康への関心の高まりなどを背景とした県民の価値観・ライフスタイルの多様化・個性化が進み、「心の豊かさ」を重視する傾向が一層強まってきている。

他方、平成7年1月の阪神・淡路大震災では、自然災害に対する国土の脆弱性、都市における諸機能の集中やライフラインの依存度の高まりが認識され、あらためて国土の安全性に対する要請が高まっており、この観点から災害が発生しうることを前提とし、被害の最小化に向けた総合的対策を視野においた災害に強い県土づくりを図ることが要請されている。

近年、大気中の二酸化炭素等の増大による地球の温暖化、熱帯雨林の減少など地球環境問題も顕在化し、地球の生態系に深刻な脅威をもたらしており、県土も地球規模の環境と密接に関

係していることや豊かな自然をかけがえのない財産として次代に引き継いでいかなければならないことなどが認識されはじめている。

これらを背景として、県土の利用に当たっては、県土を自然と人間とが永続的に共生すべき一つの環境圏としてとらえ、地球的視野に立った取り組みと長期的な視点から自然のシステムにかなった持続可能な利用を基本とすることが必要である。

#### 千葉県国土利用計画（第4次）案

千葉県国土利用計画（第3次）の計画期間終了を受け、平成20年2月に千葉県国土利用計画（第4次）案が策定された。当該計画の目標年次は平成29年、基準年次は平成16年である。この第4次計画案は、第3次計画時点からの以下のような背景を踏まえつつ策定されている。

##### ア．経済社会状況の変化

人口減少時代・少子高齢社会の到来  
経済の安定成長とグローバル化・情報化の進展  
深刻化する環境問題  
安全・安心な暮らしの確保の必要性  
自然環境や良好な景観に関する意識の高まり  
地方分権・住民参加の進展、市民活動の活発化  
厳しい県財政

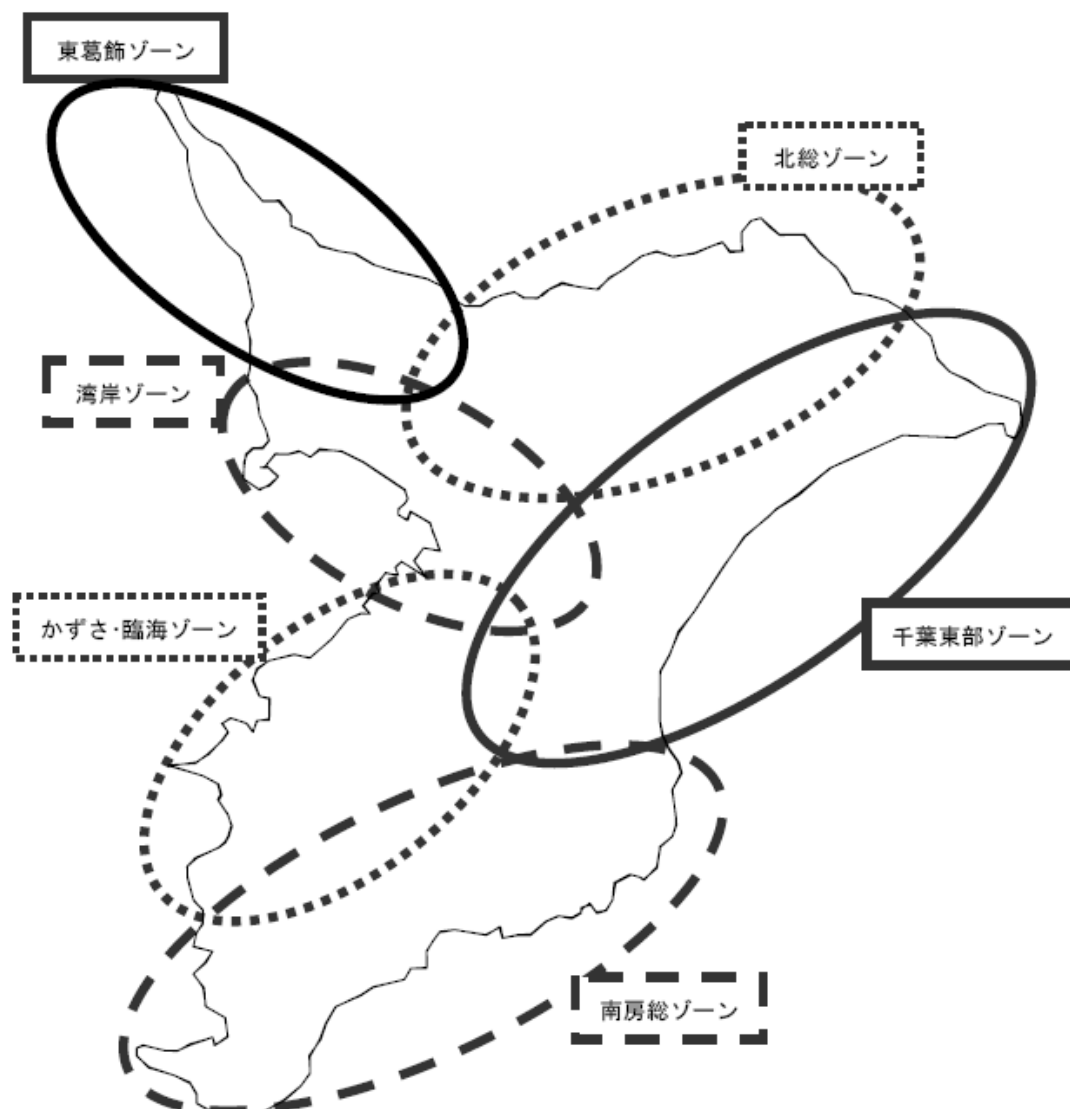
##### イ．県土利用をめぐる諸問題

20世紀の高度経済成長期以降、県では、臨海部の埋立てによる工業用地や住宅地の造成、内陸部における工業団地、ニュータウン等の市街地の整備や広く県内外の各地域を結ぶ鉄道・道路等の交通網の整備が進み、日本有数の人口を有する、産業構造のバランスのとれた豊かな県となった。

しかしながら、県土の利用においては、開発等による農地・森林をはじめとする多くの自然環境の減少・劣化、産業廃棄物の不法投棄、建設発生土の不適切な埋立て、山砂採取跡地における自然環境・景観の悪化等の問題が生じている。

また、経済のグローバル化、産業構造の変化、人口増加率の低下と高齢化の進展、モータリゼーションの進展、市街地の郊外への拡大といった経済社会状況の変化に伴い、耕作放棄地や荒廃した森林の増加、中心市街地の空洞化等の問題が生じている。

また、従来の4つの地域を見直し、次のような6つのゾーンに細分化している。



※各ゾーンは、それぞれ以下の市町村を中心としています。

- 東 葛 飾 …… 松戸市、野田市、柏市、流山市、我孫子市及び鎌ヶ谷市
- 湾 岸 …… 千葉市、市川市、船橋市、習志野市、八千代市、浦安市及び四街道市
- 北 総 …… 成田市、佐倉市、八街市、印西市、白井市、富里市、香取市、酒々井町、印旛村、本埜村、栄町、神崎町、多古町及び芝山町
- 千 葉 東 部 …… 銚子市、茂原市、東金市、旭市、匝瑳市、山武市、東庄町、大網白里町、九十九里町、横芝光町、一宮町、睦沢町、長生村、白子町、長柄町及び長南町
- か ず さ ・ 臨 海 …… 木更津市、市原市、君津市、富津市及び袖ヶ浦市
- 南 房 総 …… 館山市、勝浦市、鴨川市、南房総市、いすみ市、大多喜町、御宿町及び鋸南町

上記6つの各ゾーンの目指す方向性は以下のとおりである。

#### A . 東葛飾ゾーン

東葛飾ゾーンは県北西部に位置し、東京都、埼玉県、茨城県と接している。常磐自動車道、国道6号、16号等の幹線道路網やJR・私鉄の各線等、東京都、埼玉県、茨城県方面との間に

太い交通軸が形成されており、首都東京との近接性から早くから都市化が進み、県内でも有数の人口集積が認められる。

特に、つくばエクスプレス沿線地域では、東京大学柏キャンパスや千葉大学等の大学と地域との連携による国際学術研究都市作りが進められ、新たな市街地が形成されつつあり、技術水準の高い製造業が集積している。

また、利根川や江戸川、内陸部の手賀沼等の水辺空間や緑豊かな里山等、都市部にあって貴重な自然環境・景観を有している。

本地域は、江戸時代には、東日本の農産物や海産物を江戸に輸送する河川交通の結節点として栄え、運送業・問屋業、今に受け継がれる醸造産業等の地場産業が発達し、物流や食料生産拠点として発展してきた。

今後は、つくばエクスプレス沿線に集積する大学・研究機関等の世界レベルの研究機能を生かし、大学等と地域の連携による知的生産性に重点をおいたまちづくり・国際化の推進や、産業・商業・学術研究機関等の集積を図る等、国際競争力を有する広域的な交流・連携拠点の形成を目指す。

また、良好な自然環境・景観の保全、形成や、環境・健康を軸にした地域における活動・交流の活性化、豊かなコミュニティの形成、防災性の向上を図り、自然と都市的・文化的な機能が調和した生活を続けることができる地域を目指す。

このため、土地利用混在の解消・適正な共存による居住環境や企業立地環境の向上、都市の防災機能を考慮した災害に強い市街地の形成を推進する。さらに、ものづくりの優位性を維持していくため、これまで独立して成り立っていた技術について企業間の連携を強化し、技術の高度化を図るとともに、ものづくり現場における技術・技能の承継を支援していく。

また、良好な都市・生活環境の形成に資する良質な住宅供給を促進するとともに、農地・緑地、里山の保全・活用や都市公園等の整備を図る。

道路については、物流の効率化や交通渋滞対策、沿道環境改善等のため、東京外かく環状道路の整備や、国道16号千葉柏道路の具体化を促進する。

既存市街地については、再開発等による土地利用の高度化を図るとともに、誰もが暮らしやすい快適な居住空間の形成を促進する。

## B．湾岸ゾーン

湾岸ゾーンは、県中央部から北西部に位置し、東京都と接している。東関東自動車道水戸線や京葉道路、国道14号・296号・357号等の幹線道路網やJR・私鉄の各線等、都心への太いアクセス軸が形成されており、首都東京との近接性から早くから都市化が進み、県内でも有数の人口集積が認められる。

大型商業施設や都市型アミューズメント施設、臨海部や内陸部における工場・物流施設、多くの大学等が集積し、特に、幕張新都心においては、国際的な業務・コンベンション機能を有する施設が立地しており、近代的な都市機能を備えた地域である。

また、三番瀬や谷津干潟等の東京湾奥に残された貴重な干潟・浅瀬、内陸部の谷津田等、都市部にあって貴重な自然環境・景観を有している。

本地域は、江戸時代から成田山参詣の宿場町、江戸への航路としての港町等として栄え、法華経寺等の当時の名残が今に伝わっている。明治時代以降、県の政治・経済の中心として発展してきた。

今後は、都市機能の集積や伝統文化等の地域資源等を活用することにより、快適な居住空間と豊かな文化環境の創出を図り、新しいライフスタイルを追求し、職住近接に配慮した自立性の高い地域の形成を目指す。

また、良好な自然環境・景観の保全、形成や、環境・健康を軸にした地域における活動・交流の活性化、豊かなコミュニティの形成、防災性の向上を図り、自然と都市的・文化的な機能が調和した生活を続けることができる地域を目指す。

このため、土地利用混在の解消・適正な共存による居住環境や企業立地環境の向上、都市の防災機能を考慮した災害に強い市街地の形成を図り、都市的・自然的土地利用の調和に十分配慮した、県の中核的な地域にふさわしい魅力的な都市づくりを推進する。

また、良好な都市・生活環境の形成に資する良質な住宅供給を促進し、農地・緑地、里山の保全・活用や都市公園等の整備を図る。

道路については、諸都市の連携による都市機能の強化や、物流の効率化や交通渋滞対策、沿道環境の改善等のため、東京外かく環状道路等の整備を促進する。

既存市街地については、再開発等による土地利用の高度化を図る。

また、密集市街地の解消等、誰もが暮らしやすい快適な居住空間の形成を促進する。

## C．北総ゾーン

北総ゾーンは、県北部に位置し、利根川を境に茨城県と接している。

東関東自動車道水戸線、国道 51 号・296 号・356 号・408 号等の幹線道路網や、JR 成田線・総武本線等により、県北西部や茨城県と結ばれており、日本の空の表玄関である成田国際空港を有するとともに、その周辺に物流関係企業の集積が見られ、千葉ニュータウン等の大規模な市街地整備が進められてきた。

また、利根川沿いや印旛沼周辺には水田が、下総台地には畑地が広がり里山も多く、水と緑の美しい自然環境を残した地域である。

今後は、県発展の先導役として空港周辺地域の経済活性化を図るとともに、豊かな自然環境・景観の保全に努め、内外から訪れる人々が楽しみ、くつろげる環境を整備することにより、成田国際空港と周辺地域が共生し、力強く発展していく国際空港都市圏の形成を目指す。

また、首都圏中央連絡自動車道等の幹線道路網の整備や歴史・文化遺産等を生かし、物流産業や県内の主要産地となっている水稲・野菜・家畜等の農業、観光等の振興や農林水産業と食品産業の新たな連携を図り、豊かな自然と都市機能が調和した地域を目指す。

このため、成田新高速鉄道、首都圏中央連絡自動車道、北千葉道路等の道路交通網の整備を進めるとともに、成田国際空港周辺地域における国際物流機能等の集積を図る。

成田国際空港周辺の地域については、航空機騒音により生ずる障害の防止に配慮した適切かつ合理的な土地利用を促進する。

千葉ニュータウンについては「住む・働く・学ぶ・憩う」等の各種機能の複合した都市づくりを推進する。

## D．千葉東部ゾーン

千葉東部ゾーンは県東部に位置し、東側は銚子から九十九里浜にかけて広く太平洋に面しており、西側は北総ゾーン、千葉市、市原市の内陸部と接している。

地域の南北が国道 126 号、JR 総武本線で結ばれていることに加え、首都圏中央連絡自動車道や銚子連絡道路、長生グリーンライン等の幹線道路網の整備が進められており、都心方面からのアクセスについても向上が図られるほか、全国的に有名な銚子地域の漁業、九十九里地域の水産加工業や、九十九里平野における稲作を中心に果樹栽培、花き、植木栽培、施設園芸等、多様性のある農業が営まれている。

また、犬吠崎や屏風ヶ浦、九十九里浜等の風光明媚な海岸線といった美しい自然環境や景観に恵まれており、海水浴やサーフィン等、県内のマリンスポーツの中心地となっている。

今後は、首都圏中央連絡自動車道等の整備効果を生かし、先端技術産業、物流、商業、農業、水産加工業、居住、スポーツ・レクリエーション等の機能がバランスよく充実し、環境と調和した自立性の高い地域の形成を目指す。

また、県及び首都圏への農産物の主要な供給地として、農業者が意欲と展望を持ち続けながら農業経営ができる地域を目指すとともに、九十九里浜の侵食への対応や豊かな自然景観の保全を図る。

このため、首都圏中央連絡自動車道や銚子連絡道路、長生グリーンライン等の整備を進めるとともに、先端技術産業や農林水産業と食品産業の連携による新たな地域産業、スポーツ・レクリエーション等の多様な機能の集積やグリーン・ブルーツーリズム等の参加体験型観光の振興を図る。

#### E．かずさ・臨海ゾーン

かずさ・臨海ゾーンは、県中央部から南西部に位置し、西は東京湾に面し、東から南にかけては九十九谷として知られる緑豊かな上総丘陵が広がっている。

館山自動車道、東京湾アクアライン、首都圏中央連絡自動車道、国道 16 号・127 号・409 号等の幹線道路網や JR 内房線により、県内他地域や首都圏等の多様な地域と結び付きが強い地域であり、世界有数の臨海コンビナートが形成されているほか、内陸工業団地の整備が進んでいる。

さらに、国際的な研究開発拠点を目指して、かずさアカデミアパークでの施設整備や研究開発事業が進められている。

また、開発の進んだ東京湾にあって、潮干狩りが楽しめる遠浅の海岸や豊かな森林、河川の上流部に点在する渓谷や湖等の貴重な自然環境と美しい景観が多く残されている。

今後は、交通結節点としての優位性を生かし、業務、研究開発、物流機能等の集積を図り、京葉臨海工業地域において企業間連携による省エネルギーや生産効率化等を進めつつ、国際競争力の高い、環境と調和したコンビナートの構築や港湾の機能強化を推進するとともに、かずさアカデミアパークにおいて、国際的な研究開発拠点を目指して、バイオテクノロジーをはじめとする先端技術産業の集積を図る。

このため、かずさアカデミアパークにおけるバイオ関連企業等の誘致や京葉臨海コンビナート地域における企業間連携による省エネルギー・競争力の強化に向けた取組の推進、企業の環境や地域づくりへの取組を促進する。

また、緑豊かな環境の中で快適な生活ができる住宅地の整備や教育・文化・福祉・医療等の都市的サービス機能の充実を図るとともに、まちなか居住の促進等による既存市街地の再生を図る。

#### F．南房総ゾーン

南房総ゾーンは県南部に位置し、東・南、西の三方を海で囲まれ、内陸部は房総丘陵が広がっている。

館山自動車道、国道 127 号・128 号・297 号・410 号・465 号等の幹線道路網や、JR 内房線・外房線、私鉄等により、周辺地域や県の中央部と結ばれているほか、海の玄関口として館山港の整備も進められており、冬でも温暖な気候や豊かな漁場を生かして、多様な農業、漁業が行われている地域である。

また、南房総国立公園に代表される美しい海岸線や緑豊かな丘陵を有する自然環境や美しい景観と温暖な気候を生かした観光・リゾート地としての豊富な資源を有している。

今後は、温暖な気候や美しい自然環境等を生かしたグリーン・ブルーツーリズム、エコツーリズムや健康づくりツアー等の参加体験型観光を推進し、より一層の観光・レジャー産業を中心とした地域の形成を目指す。

また、都市から農山漁村への移住希望者に対応し、定住人口を増やすとともに、企業のニーズに対応した産業振興に取り組むほか、農林水産業と食品産業の新たな連携によりこの地域の伝統的な食や加工品を一層磨き上げ、地域ブランド化を促進する。

(2) 監査対象となる主な事業と担当組織

上記のとおり千葉県国土利用計画に基づく県土利用の方向が示されている中で、個別の土地開発事業が決定され、執行されるが、企業庁、千葉県住宅供給公社、千葉県土地開発公社、財団法人千葉県まちづくり公社の3公社を事業主体として平成18年度に執行された主な事業は以下のとおりである。

地区名	担当組織
浦安地区第二期	企業庁
京葉港	企業庁
木更津南部	企業庁
富津	企業庁
千葉北部(以下、千葉ニュータウンという)	企業庁、住宅供給公社、まちづくり公社
幕張 A	企業庁
幕張 C	企業庁
東葛飾北部柏	企業庁
東葛飾北部流山	企業庁、住宅供給公社(木地区)
いすみ工業団地	企業庁
館山工業団地	企業庁
袖ヶ浦椎の森工業団地	企業庁
松崎工業団地	企業庁
成田国際物流複合基地	企業庁
茂原緑ヶ丘ニュータウン	住宅供給公社
内黒田	住宅供給公社
白井	住宅供給公社
印西	住宅供給公社
桜台団地	住宅供給公社
代宿団地	住宅供給公社
三里塚	住宅供給公社
こてはし横戸	住宅供給公社
米沢団地	住宅供給公社
佐倉第三工業団地	土地開発公社
富津下浜用地	土地開発公社
千葉土気緑の森工業団地	土地開発公社
あさひ鎌数工業団地(あさひ新産業パーク)	土地開発公社
茂原にいはる工業団地	土地開発公社
成田新産業パーク(旧大栄物流団地)	まちづくり公社
富里工業団地	まちづくり公社
千城台宅地	まちづくり公社
公有用地及び代行用地取得	土地開発公社



## 2. 千葉県企業庁

### (1) 概要

#### 沿革

企業庁は、昭和 34 年に設置された開発部を端緒とし、昭和 30 年代以降の産業の高度化・生産性の向上、良好な都市生活基盤の整備等に係る行政需要に対応して地方公営企業の特性を最大に活用した総合的・計画的土地造成事業を展開し、税財源を投入することなく、約 1 万 4 千 5 百 ha を造成し、1 万 ha を超える土地分譲のほか、道路・公園等の公共用地の整備を行ってきた。

地方公営企業としては、昭和 38 年に開発局として発足し、昭和 45 年に開発庁、昭和 49 年に企業庁と変遷し現在に至っている。

これまで、臨海工業地帯の創出や内陸工業地帯の整備、また、成田ニュータウンをはじめ、約 13.5 万人が活動する幕張新都心や約 8.1 万人が暮らす千葉ニュータウンなどのまちづくり、また、工業用水道事業では、日量 115 万立方メートルの給水能力を有する全国屈指の事業体として安定供給に努めるなど、企業庁事業が一体となり、地域経済の活性化、産業の振興、都市生活基盤の整備など、県勢の発展に大きく貢献してきている。

今後は、「企業庁新経営戦略プラン」に基づき、県の政策との調整を図りながら、県経済の活性化や雇用の促進に配意して、時代に即応した事業を着実かつ重点的に展開していく方針である。

しかしながら、社会経済状況は、かつての高度経済成長期の状況から大きく変容し、土地造成整備事業にあっては収束の時期に差しかかり、平成 15 年 2 月に行政改革推進委員会において、今後おおむね 10 年間（平成 24 年度）での事業収束が了承された。その後、平成 15 年 3 月に「企業庁経営戦略プラン」（平成 15 年度～17 年度）を策定し、経営改革を進めてきたが、厳しい経営環境が続くなかで、平成 24 年度の土地造成整備事業の円滑な収束を図るために、更なる経営改革が必要と判断された。そこで、平成 18 年 3 月に、平成 24 年度までの基本方針と平成 18 年度から 20 年度まで経営の基本戦略を定めた「企業庁新経営戦略プラン」を策定している。現在は、当該プランで提示された経営の健全化方策や土地造成整備事業の収束に向けた事業推進方策等に取り組んでいるところである。

なお、主要事業である千葉ニュータウン事業については、独立行政法人都市再生機構と共同で事業を行っており、当該事業については、平成 25 年度まで事業を行う方針としている。

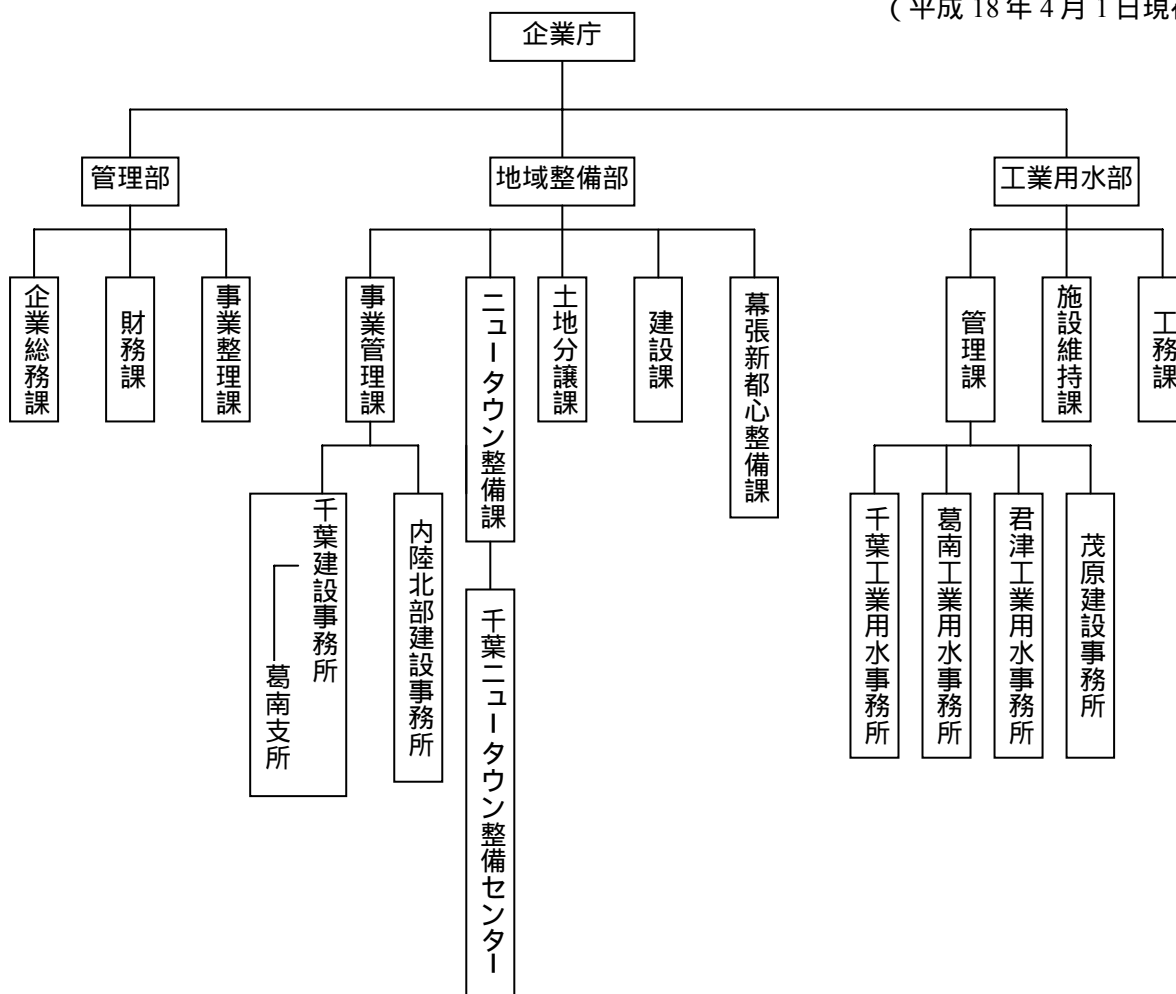
#### 土地造成整備事業の収束の経緯

平成 15 年 2 月:	行政改革推進委員会、今後おおむね 10 年間での事業収束を了承
平成 15 年 3 月:	経営戦略プラン策定(平成 15 年～17 年度)
平成 17 年 10 月:	行財政システム改革行動計画(平成 17 年度～20 年度)
平成 18 年 3 月:	新経営戦略プラン策定(平成 24 年度までの基本方針と平成 20 年度までの基本戦略)

組織図、人員推移

・ 平成 18 年度企業庁組織図

(平成 18 年 4 月 1 日現在)



(企業庁資料より作成)

・ 人員推移

(単位:人)

	平成 16 年度	17 年度	18 年度
<b>管理部</b>			
企業総務課	43	43	39
財務課	33	27	26
事業整理課	17	17	17
<b>小計</b>	<b>93</b>	<b>87</b>	<b>82</b>
<b>地域整備部</b>			
事業管理課	125	98	107
ニュータウン整備課(注 1)	-	-	68
土地分譲課	32	31	32
建設課	32	32	30
幕張新都心整備課	26	24	26
<b>小計</b>	<b>215</b>	<b>185</b>	<b>263</b>
<b>ニュータウン整備部(注 1)</b>			
業務管理課	98	131	-
事業調整課	39	-	-

	平成 16 年度	17 年度	18 年度
東葛飾北部整備課	15	15	-
<b>小計</b>	<b>152</b>	<b>146</b>	<b>-</b>
<b>工業用水部</b>			
管理課	155	170	149
施設維持課	21	19	19
工務課	16	15	16
<b>小計</b>	<b>192</b>	<b>204</b>	<b>184</b>
<b>合計</b>	<b>652</b>	<b>622</b>	<b>529</b>

(注 1)平成 17 年度まで部として存在していたニュータウン整備部は、組織再編の結果、その規模を縮小し、平成 18 年度以降は、地域整備部の中のニュータウン整備課に組み込まれている。

(企業庁資料より作成)

### 決算の推移 ( 予算、財政の状況 )

(単位:百万円)

	平成 16 年度	17 年度	18 年度
<b>営業収益</b>			
造成土地売却収益	361,408	73,510	40,685
造成宅地売却収益	202,747	6,836	78,836
事業資産貸付収益	1,642	1,938	2,203
受託工事収益	6,000	6,711	1,011
その他営業収益	83,224	2,767	54,982
<b>計</b>	<b>655,022</b>	<b>91,763</b>	<b>177,719</b>
<b>営業費用</b>			
造成土地売却原価	261,525	70,007	28,930
造成宅地売却原価	256,495	5,927	66,906
受託工事費	6,000	6,711	1,011
一般管理費	285	775	1,328
その他営業費用	83,509	4,587	41,403
<b>計</b>	<b>607,815</b>	<b>88,008</b>	<b>139,580</b>
<b>営業利益</b>	<b>47,206</b>	<b>3,755</b>	<b>38,138</b>
<b>営業外収益</b>			
受取利息及び配当金	118	138	172
雑収益	535	655	891
<b>計</b>	<b>654</b>	<b>794</b>	<b>1,063</b>
<b>営業外費用</b>			
支払利息及び企業債取扱諸費	-	-	101
雑支出	194	260	257
<b>計</b>	<b>194</b>	<b>260</b>	<b>358</b>
<b>経常利益</b>	<b>47,666</b>	<b>4,288</b>	<b>38,844</b>
<b>特別利益</b>			
固定資産売却益	1,261	667	3,015
過年度損益修正益	19	-	-
<b>計</b>	<b>1,280</b>	<b>667</b>	<b>3,015</b>
<b>特別損失</b>			
過年度損益修正損	-	447	-
その他特別損失	29	64	376
<b>計</b>	<b>29</b>	<b>512</b>	<b>376</b>
<b>当期純利益</b>	<b>48,918</b>	<b>4,443</b>	<b>41,482</b>

(注 1)平成 16 年度の「その他営業収益」及び「その他営業費用」は、千葉北部地区において

平成 15 年度までに累積した土地分譲代金以外の前受金を精算したことにより生じたものである。

その他営業収益	
千葉北部地区公団分担金前受金	83,224 百万円
	<u>83,224 百万円</u>
その他営業費用	
精算による千葉北部地区未成資産の費用化	73,684 百万円
精算による土地造成関連費用(未成資産)の費用化	9,540 百万円
県有資産所在市町村交付金	285 百万円
	<u>83,509 百万円</u>

(注 2) 平成 18 年度の「その他営業収益」及び「その他営業費用」は、主として 臨海地区における関連施設整備負担金に係る前受金収入と支出を一時に精算したこと、千葉ニュータウン事業の抜本的な見直しにより計画区域外となった除外所有地の処分損益を一時に精算したことにより生じたものである。

その他営業収益	
臨海地区関連施設整備費前受金の精算	33,741 百万円
千葉北部地区除外所有地処分代金	20,449 百万円
その他	791 百万円
	<u>54,982 百万円</u>
その他営業費用	
臨海地区関連施設整備費支出	33,741 百万円
千葉北部地区除外所有地取得費	6,330 百万円
その他	1,332 百万円
	<u>41,403 百万円</u>

(注 3) 平成 16 年度及び 18 年度の固定資産売却益は、いずれも固定資産として保有していた土地を売却したことにより生じた売却価額と帳簿価額との差額である。

平成 16 年度  
 契約件数 2 件、総面積 12,536.00 m<sup>2</sup>、売却価額総額 1,261 百万円、  
 帳簿価額総額 0 百万円  
 平成 18 年度  
 契約件数 6 件、総面積 39,953.68 m<sup>2</sup>、売却価額総額 3,015 百万円、  
 帳簿価額総額 0 百万円

(企業庁資料より作成)

また、各年度の地区別収支は以下のとおりである。

各年度の地区別収支

(単位: 百万円)

地区名	科目	平成 16 年度	17 年度	18 年度
浦安地区第二期	売却収益	32,238	2,370	1,475
	売却原価	26,462	819	425
	収支	5,776	1,551	1,050
京葉	売却収益	143,196	59,568	36,928
	売却原価	83,671	52,217	16,800
	収支	59,525	7,351	20,128
長浦	売却収益	411	145	288
	売却原価	935	575	711
	収支	524	430	423

地区名	科目	平成 16 年度	17 年度	18 年度
奈良輪	売却収益	369	253	-
	売却原価	171	139	-
	収支	198	114	-
木更津南部	売却収益	40,527	-	-
	売却原価	42,524	-	-
	収支	1,997	-	-
富津	売却収益	143,979	1,847	258
	売却原価	106,643	3,544	493
	収支	37,336	1,697	235
北袖ヶ浦	売却収益	16	-	-
	売却原価	4	-	-
	収支	12	-	-
横芝	売却収益	429	122	184
	売却原価	356	130	228
	収支	73	8	44
空港南部	売却収益	-	4,370	-
	売却原価	-	2,067	-
	収支	-	2,303	-
関宿	売却収益	240	272	596
	売却原価	756	1,251	3,301
	収支	516	979	2,705
袖ヶ浦椎の森	売却収益	-	902	954
	売却原価	-	5,602	6,968
	収支	-	4,700	6,014
夷隅	売却収益	-	3,657	-
	売却原価	-	3,657	-
	収支	-	-	-
成田	売却収益	933	222	5
	売却原価	541	119	3
	収支	392	103	2
千葉ニュータウン	売却収益	196,613	3,357	4,773
	売却原価	251,709	2,876	3,545
	収支	55,096	481	1,228
検見川	売却収益	438	-	-
	売却原価	84	-	-
	収支	354	-	-
幕張 A	売却収益	4,118	2,746	73,908
	売却原価	3,958	2,729	63,208
	収支	160	17	10,700
幕張 C	売却収益	643	496	-
	売却原価	201	179	-
	収支	442	317	-
新井田	売却収益	-	12	5
	売却原価	-	23	3
	収支	-	11	2
千葉ニュータウン地区 厚生対策	売却収益	-	-	150
	売却原価	-	-	150
	収支	-	-	-

地区名	科目	平成 16 年度	17 年度	18 年度
合 計	売却収益	564,155	80,346	119,522
	売却原価	518,020	75,934	95,837
	収支	46,135	4,412	23,696

(企業庁資料より作成)

上表より、浦安や京葉など埋立てによる造成地区では、ほぼ黒字となっている一方、その他の地区、特に内陸工業団地や千葉ニュータウンではほぼ赤字となっている。

### 主な実施事業

#### ア．臨海地域

京葉臨海地域の埋立てによる土地造成は、昭和 20 年代後半から開始し、以来約半世紀にわたり、浦安市から富津市に至る地域で実施され、整備を進めている。

平成 18 年度末における造成の実施状況は、造成計画面積 9,263.6ha のうち、埋立てについては、富津地区を除き完了し、道路、下水道、公園緑地等の諸施設の整備については、浦安地区第二期、京葉港及び富津の各地区において継続的に実施している。

また、分譲状況については、分譲計画面積 7,417.2ha のうち、7,295.9ha を分譲済み（長期貸付分含む）である。

主な地区別計画概要

地区名	事業期間	総事業費	土地利用計画		合 計
			処分用地	公共用地	
	年度	百万円	千㎡	千㎡	千㎡
浦安地区第二期	昭和 46 年～ 平成 22 年	171,425	4,152	1,481	5,634
京葉港地区	昭和 42 年～ 平成 22 年	228,073	5,136	3,251	8,388
木更津南部地区	昭和 43 年～ 平成 22 年	37,281	3,182	1,367	4,550
富津地区	昭和 43 年～ 平成 23 年	162,273	4,466	2,162	6,628
合 計		599,053	16,938	8,264	25,202

(企業庁資料より作成)

## イ．新市街地

### 千葉ニュータウン

北総台地の3市2村にまたがる地域に、昭和41年度から用地買収を開始し、昭和44年度から新住宅市街地開発法の適用を受けて、首都圏における宅地需要に対応した住宅用地や業務用地等の計画的な供給を図るとともに、各種機能を兼ね備えた複合機能都市を目指して、整備を進めている。

- ・ 事業期間 昭和41年度～平成25年度  
ただし、新住宅市街地開発事業認可期間  
印西都市計画 昭和44年度～平成25年度  
船橋都市計画 昭和44年度～平成17年度
- ・ 総事業費 7,317億8,406万4千円（(3)新市街地 千葉ニュータウン ア．事業の概要参照）
- ・ 計画面積 1,933万400㎡
- ・ 計画区域 船橋市、印西市、白井市、印旛村及び本埜村の一部、山林を主とした標高20～30mの台地
- ・ 計画人口 15万3000人
- ・ 土地利用計画

区分		面積	比率	施設の内容	
		千㎡	%		
宅地	住宅用地	6,972	36.1	独立住宅用地、集合住宅用地、沿道住宅用地	
	公益的施設用地	教育施設用地	1,082	5.6	幼稚園、小学校、中学校、高等学校
		購買施設用地	796	4.1	タウンセンター、駅前センター、近隣センター
		その他の公益的施設用地	2,191	11.3	保育所、複合センター、医療施設、鉄道、郵便局
		小計	4,070	21.0	
	特定業務施設用地	1,120	5.8	特定業務施設用地	
計	12,163	62.9			
公共用地	道路用地	4,568	23.6	道路、駅前広場、歩行者専用道路	
	公園・緑地用地	1,940	10.1	総合公園、地区公園、近隣公園、自動公園、緑地	
	その他の公共施設用地	657	3.4	浄水場、調節池	
	計	7,166	37.1		
合計		19,330	100		

(企業庁資料より作成)

### 千葉海浜地区

首都近郊地域における都市化の動きを計画的に誘導し、秩序ある都市区域の発展を図るため、稲毛、検見川及び幕張地区において整備を実施し（計画面積 1,481ha、計画人口 15万人）、稲毛地区は昭和55年、検見川地区は平成13年度に事業精算を完了した。

主な地区別計画概要

地区名	事業期間	総事業費	土地利用計画		合計
			処分用地	公共用地	
	年度	百万円	千㎡	千㎡	千㎡
幕張A地区	昭和47年～平成22年	397,784	2,245	2,132	4,377
幕張C地区	昭和47年～平成22年	85,628	1,279	850	2,129
合計		483,412	3,524	2,982	6,507

(企業庁資料より作成)

## 東葛飾北部地区

平成 2 年 3 月に「常磐新線沿線新都市整備構想」に基づき、柏市及び流山市にまたがる 6 地区、約 1,081ha に及ぶ土地区画整理事業が実施されており、このうち 3 地区約 573ha を県土整備部が施行している。

企業庁は、このうちの 2 地区（柏北部中央地区、運動公園周辺地区）の約 505ha について、平成 7 年度に県土整備部と協定を締結し、事業に関する基本方針の決定、法手続及び行政処分を除いた土地区画整理事業を平成 18 年 3 月まで受託し施行した。

また、この 2 地区の新駅周辺において、県・柏市・流山市が、商業・業務機能等の集積を図るまちづくりを計画しており、企業庁はその所有地を活用して街づくりを進めることとしている。

### 1. 東葛飾北部柏地区（柏北部中央地区）

本地区は、産学官の連携による新産業拠点の創出を目指しており、柏の葉キャンパス駅周辺では県施工区画整理保留地とともに平成 17 年に県が策定した「アーバンデザイン方針」に基づくまちづくりを進めている。

### 2. 東葛飾北部流山地区（運動公園周辺地区）

本地区は、企業庁所有地を活用して流山市総合運動公園の機能を活かした「ゆったりとしたくつろぎのあるまち」の形成へ向け、流山セントラルパーク駅周辺への公共公益施設、商業・業務及びスポーツレクリエーションの機能などの集積を目指している。

主な地区別計画概要

地区名	事業期間	総事業費	全体計画面積
	年度	百万円	千㎡
東葛飾北部柏地区 (柏北部中央地区)	平成 3 年～ 平成 22 年	47,781	350
東葛飾北部流山地区 (運動公園周辺地区)	平成 3 年～ 平成 22 年	26,302	241
合計		74,083	591

(企業庁資料より作成)

## ウ 内陸工業用地その他

主な地区別計画概要

地区名	事業期間	総事業費	土地利用計画			合計
			工業用地	道路用地	公園緑地等	
	年度	百万円	千㎡	千㎡	千㎡	千㎡
いすみ工業団地	平成 2 年～ 平成 20 年	9,227	231	22	199	453
館山工業団地	平成 4 年～ 平成 22 年	14,628	587	37	63	687
袖ヶ浦椎の森工業団地	平成 5 年～ 平成 22 年	61,494	498	71	368	937
松崎工業団地	平成 3 年～ 平成 19 年	21,932	289	68	224	583
成田国際物流複合基地	平成 3 年～ 平成 23 年	47,465	285	-	-	285

(企業庁資料より作成)



### レクリエーション用地造成整備事業

地域住民をはじめ、首都圏住民の憩いの場としてふさわしいレクリエーションゾーンづくりを進めてきた。富浦地区（自然公園、宿舍等）は、昭和 63 年度に事業精算を完了し、夷隅地区（ゴルフ場、住宅地等）は、A地区のゴルフ場、A・B地区の住宅地が完成した。残るC地区については、長期間休止状態であったが、西武鉄道㈱と協議の結果、平成 17 年 3 月事業中止とし、平成 17 年度に事業精算を完了した。

### 保有土地の状況

事業整理上の区分に基づく今後処分予定の保有土地一覧表は以下のとおりである。

(平成 19 年 3 月末 単位:百万円)

(事業整理上の区分)	(注 2)	(注 2)	(注 1)
	面積(千㎡)	評価額	評価方法
<b>&lt;分譲土地(造成済)&gt;</b>			
浦安地区第二期	145	26,535	B
京葉港地区	92	8,339	C
木更津南部地区	151	3,717	F
富津地区	382	7,912	G
千葉港中央地区	18	3,598	B
代宿地区	23	398	B
成田ニュータウン	3	121	H
千葉ニュータウン地区	2,405	26,108	I
検見川地区	9	1,407	A
幕張 A 地区	362	55,296	B
幕張 C 地区	3	453	A
幕張 C 拡大地区	240	32,938	B
東葛飾北部柏地区	60	12,661	I
東葛飾北部流山地区	59	10,584	G
横芝工業団地	16	254	D
空港南部工業団地	6	139	I
ひかり工業団地	53	716	D
松崎工業団地	139	5,038	D
袖ヶ浦椎の森工業団地( 期)	91	2,292	D
新井田地区	1	28	G
<b>小計</b>	<b>4,266</b>	<b>198,541</b>	
<b>&lt;分譲土地(未造成)&gt;</b>			
千葉ニュータウン地区	1,833	16,365	I
佐原工業団地	24	6	G
成田国際物流複合基地(南)	118	14,365	D
<b>小計</b>	<b>1,976</b>	<b>30,737</b>	
<b>分譲土地合計( + )</b>	<b>6,243</b>	<b>229,279</b>	
<b>&lt;分譲保留土地&gt;</b>			
浦安地区第二期	211	27,881	B
京葉港地区	6	263	C
富津地区	302	4,335	G
検見川地区	152	9,630	A
幕張 C 地区	24	2,787	A
<b>分譲保留土地合計</b>	<b>697</b>	<b>44,900</b>	
<b>&lt;事業用等貸付土地&gt;</b>			
京葉港地区	27	2,279	C

(事業整理上の区分)	(注2)	(注2)	(注1)
	面積(千㎡)	評価額	評価方法
京葉港拡大地区	71	6,647	D
富津地区	61	697	G
成田ニュータウン	5	99	H
千葉ニュータウン地区	718	9,175	I
検見川地区	6	365	A
幕張 A 地区	388	35,975	B
関宿はやま工業団地	90	1,348	D
<b>事業用等貸付土地合計</b>	<b>1,370</b>	<b>56,589</b>	
<b>&lt; 暫定的貸付土地 &gt;</b>			
浦安地区第二期	19	1,917	B
京葉港地区	56	2,214	C
木更津南部地区	1	36	F
千葉港中央地区	76	5,839	B
五井市原地区	0	13	D
成田ニュータウン	21	735	H
検見川地区	17	2,837	A
幕張 A 地区	98	15,625	B
幕張 C 拡大地区	205	15,237	B
<b>暫定的貸付土地合計</b>	<b>497</b>	<b>44,457</b>	
<b>&lt; 造成未着手土地(含む中止事業) &gt;</b>			
佐原工業団地	193	106	G
長南西部工業団地	413	128	G
いすみ工業団地	347	38	G
館山工業団地	264	79	G
袖ヶ浦椎の森工業団地(期・期)	480	297	G
<b>造成未着手土地合計</b>	<b>1,698</b>	<b>649</b>	
<b>&lt; 鉄道用地 &gt;</b>			
浦安地区	48	10,770	A
塩浜地区	5	285	A
京葉港地区	37	2,496	C
北袖ヶ浦地区	62	276	E
長浦地区	62	525	E
千葉港中央地区	11	808	B
千葉ニュータウン地区	76	2,184	I
検見川地区	17	2,871	A
幕張 A 地区	10	1,219	B
<b>鉄道用地合計</b>	<b>332</b>	<b>21,437</b>	
<b>&lt; 配管送電線用地 &gt;</b>			
京葉港地区	57	1,876	C
北袖ヶ浦地区	67	296	E
長浦地区	210	1,766	E
奈良輪地区	125	1,867	E
木更津南部地区	190	2,145	F
君津地区	157	492	E
富津地区	220	4,388	G
五井姉崎地区	269	1,162	E
<b>配管送電線用地合計</b>	<b>1,299</b>	<b>13,996</b>	
<b>&lt; 保有代替地 &gt;</b>			
千葉ニュータウン地区	115	208	I

(事業整理上の区分)	(注2)	(注2)	(注1)
	面積(千㎡)	評価額	評価方法
成田国際物流複合基地(北)	18	9	G
<b>保有代替地合計</b>	<b>133</b>	<b>218</b>	
<除外所有地>			
千葉ニュータウン地区	1,012	1,687	I
東葛飾北部柏地区	4	382	I
東葛飾北部流山地区	7	472	G
成田国際物流複合基地(北)	171	370	G
<b>除外所有地合計</b>	<b>1,195</b>	<b>2,912</b>	
<簿外資産>			
成田ニュータウン	6	5	H
空港南部工業団地	14	5	I
ひかり工業団地	0	0	D
夷隅レクリエーション	129	19	G
<b>簿外資産合計</b>	<b>150</b>	<b>30</b>	
<その他土地>			
浦安地区第二期	0	0	B
京葉港地区	4	206	C
北袖ヶ浦地区	2	9	E
木更津南部地区	1	0	F
千葉港中央地区	0	0	B
事務所・職員住宅等	28	3,666	G
<b>その他土地合計</b>	<b>37</b>	<b>3,882</b>	
<b>保有土地合計</b>	<b>13,656</b>	<b>418,354</b>	

(企業庁資料より作成)

(注1)評価方法について

- A … 路線価を参考
- B … 鑑定価格、路線価を参考
- C … 路線価、造成原価を参考
- D … 鑑定価格を参考
- E … 造成原価を参考
- F … 公示価格、造成原価を参考
- G … 公示価格を参考
- H … 路線価、公示価格を参考
- I … 鑑定価格、公示価格を参考

(注2)面積及び評価額については、単位未満を切捨て表示している。

上表の土地は、事業整理上の区分であるため必ずしも勘定科目ごとの区分とは一致しないことがある。

企業庁は、上記事業整理上の区分に基づく保有土地の帳簿価額を個別に把握していない為、事業整理上の区分ごとに地区別の帳簿価額と評価額との比較が実施不可能となっている。ちなみに、平成18年度末の完成資産・未成資産・有形固定資産の帳簿価額は以下のとおりである。

<内訳>

完成資産	197,627 百万円
未成資産	437,826 百万円
有形固定資産	0 百万円
合計	<u>635,454 百万円</u>

## 収益的収支と資本的収支（いわゆる3条予算と4条予算）の基本的な考え方について

地方公営企業法施行令第17条によると、地方公営企業の予算には、「予定収入及び予定支出の金額」（第17条第1項第2号）を記載するものとし、この予定収入及び予定支出の金額は、収益的収入及び収益的支出と資本的収入及び資本的支出に大別することとされている（第17条第2項）。また、これを受けて、地方公営企業法施行令別表第5号で予算様式が定められ、第3条で「収益的収入及び支出」の予定額を、第4条で「資本的収入及び支出」の予定額の内容を定めている。

このことから、通常、「3条予算」といえば収益的収入及び支出予算、「4条予算」といえば資本的収入及び支出予算を示している。これらの区分に基づき予算が執行され、収入及び支出額は会計処理されることとなる。

3条及び4条予算の主な内容

第3条		収 入		
第3条	事業収益	営業収益		
		営業外収益		
		特別利益		
			支 出	
	事業費	営業費用		
		営業外費用		
		特別損失		
予備費				
第4条		収 入		
第4条	資本的収入	企業債		
		出資金		
		他会計からの長期借入金		
		固定資産売却代金		
		何々		
		支 出		
第4条	資本的支出	建設改良費		
		企業債償還金		
		他会計からの長期借入金償還金		
		何々		

（地方公営企業施行規則より作成）

3条予算には、当該年度の企業の経営活動に伴い発生することが予定される収益とそれに対応する費用を漏れなく計上する必要がある。したがって、3条予算の収入及び支出には、原則として、企業会計上の収益及び費用とされる項目が計上されることとなる。

一方で、4条予算は経営規模の拡大を図るために要する諸施設の整備、拡充等のための建設改良費、これら建設改良に要する資金としての企業債収入、現有施設に要した企業債の元金償還等の予定を示すものである。これらの4条予算の収入及び支出は、当該年度の貸借対照表の科目の増減として示されることとなる。

土地造成整備事業においては、土地造成の着工から完成までに長期間を要するため、その間は、「未成事業資産」という資産勘定を設けて会計処理することとされている。この「未成事業資産」勘定は、貸借対照表上の資産勘定の一部であるが、固定資産にも流動資産にも属さない中間勘定として位置づけられている。「未成事業資産」は資産勘定であることから、それに属する支出は、4条予算として計上されることとなる。

なお、相手方から既に役務の対価として受け取ったもののうち公営企業においていまだその債務を履行（サービスの提供）していない役務の対価に相当する額については、3条予算として計上・執行されずに前受金として計上されることとなる。また、この（将来）サービス提供のために費消されたものは、前受金が収益計上されるまでは費用化されず、土地造成整備事業では、前

述の「未成事業資産」として資産計上される。前受金として計上された金額及びそれに対応する支出額は、サービスの提供が完了した年度に収益及び費用として計上されることになる。

## (2) 臨海地域

### 各地区の概要

#### ア．浦安地区第二期

本地区は、日の出・明海地区、高洲地区、港地区、千鳥地区に4区分される。首都近郊地域の宅地不足に対応するための住宅地及び鉄鋼需要の増大と流通の合理化に対応する大規模鉄鋼流通基地を目的に造成された。

既に埋立工事は完了し、現在道路、公園等諸施設の整備を進めているところである。

都市再生機構が土地区画整理事業により開発している日の出・明海地区及び企業庁が開発している高洲地区の住宅地について、複合的な都市機能を備えた魅力的でにぎわいのある良好な景観と居住環境を有する街づくりを進めている。

現在、両地区を結ぶ4号橋梁の建設が行われている。総工費21.1億円で平成21年度末の完成予定で、兩岸の橋梁基礎が完成して橋桁を渡す状況となっている。なお、総工費のうち、企業庁は7億円を負担することになっている。

また、工業用地として整備した港地区は、昭和55年に鉄鋼流通業への分譲を終え、千鳥地区においては、その立地特性を生かした有効な土地利用を図るため、当初の土地利用目的である「鉄鋼流通業務」から「流通・加工業務」へ業種拡大を行い、概ね分譲を終えたところである。

保有土地の内訳(事業整理上の区分)

土地の区分	面積 (平成19年3月末現在)	摘要
分譲土地(造成済み)	145,168 m <sup>2</sup>	高洲地区の未分譲土地
分譲保留土地	211,006 m <sup>2</sup>	都市開発用地、医療施設、教育センター、観光漁業基地、中学校、幼稚園、保育園等の用地として確保している土地
暫定的貸付土地	19,368 m <sup>2</sup>	暫定マリーナ施設としてまちづくり公社へ貸付
合計	375,542 m <sup>2</sup>	

(企業庁資料より作成)

当該地区における保有土地の内訳を見ると、浦安市との関係で公共公益施設用地として分譲保留している土地が大きな割合を占めている。また、上表には含まれていないが、市への引継ぎが行われていない道路や緑地も多く存在する。

なお、浦安地区第二期埋立地に隣接して計画された市川二期地区埋立事業に関連して、市川市行徳漁業協同組合の転業準備資金問題が存在している。

市川二期地区埋立計画が具体化されることを前提に、行徳漁協が、組合員の円滑な転業を図るため、金融機関から融資を受け、組合員に貸付を行った。これが転業準備資金である。

転業準備資金は、将来の埋立工事に際して、企業庁から支払われる漁業権放棄に対する補償金と相殺されるべきものであった。昭和57年7月14日に企業庁、同漁協及び金融機関による「転業準備資金の融資に関する協定書」が締結され、総額42億9,750万円が617名の組合員に貸付けられた。利息については、企業庁が、漁協及び組合員の実質負担とならない措置を講じることとされており、平成12年3月と平成13年3月に約56億円が支払われた。また、現時点では約1.9億円の利息が発生している。

しかし、その後、平成 13 年 9 月 26 日に、知事から市川二期地区埋立計画の中止が発表され、組合員は補償金の受取ができないこととなり、転業準備資金の返済の問題が表面化した。

この問題の解決を図るため、平成 17 年 10 月に「市川地先漁場に係る補償アドバイザー」を設置し、1 年以上にわたる検討が行われた結果、平成 18 年 12 月に、問題解決に向けた提言がなされた。提言は漁協の被った損害を救済せずに放置することは、県として不法行為責任は免れないとしている。県はこの提言に沿って具体案を作成し、行徳漁協に提示するとともに、今後の交渉について民事調停を活用したい旨を申入れ、平成 19 年 5 月 30 日に、行徳漁協及び県信漁連を相手方として、東京地方裁判所に民事調停の申立てを行っている。

#### イ．京葉港地区（京葉港拡大地区を含む）

習志野市、船橋市及び市川市の前面に立地する本地区は、東京から 20km 圏内に位置することから、流通拠点として優れた立地条件を備えており、これを高度に活用した土地造成を計画した。

土地利用は、工業、住宅及び業務用地等とし、特に東京湾の中心港湾としてその機能拡充を図るとともに、無公害型産業を前提とした食品関連産業及び木材、紙製品、鉄鋼などの二次加工、組立産業の都市型企业並びに県内陸部をはじめ、東京、北関東諸県への消費地を対象とした流通業務等の用地が配置されている。

なお、京葉港東地区の一部 23ha については、「幕張新都心拡大地区」として整備を行っている。

既に埋立工事は完了し、現在道路等の諸施設の整備を進めている。

JR 京葉線新習志野駅前については、幕張新都心拡大地区の西の玄関口として、また津田沼駅周辺地区とともに、ペアーシティ構想の核として整備を進め、完成している。

また、拡大地区については、引き続き基盤整備を進めるとともに、JR 京葉線南船橋駅前については、都市型住宅を中心とした良好な住環境整備が図られるよう検討している。

保有土地の内訳(事業整理上の区分)

土地の区分	面積 (平成 19 年 3 月末現在)	摘 要
分譲土地(造成済み)	92,396 m <sup>2</sup>	東地区ストックヤード(習志野市茜浜) 46,468 m <sup>2</sup> を含む(千葉県県土整備部への無償貸付 19,942 m <sup>2</sup> 、企業庁による使用 26,526 m <sup>2</sup> )
分譲保留土地	6,748 m <sup>2</sup>	不整形地 6,048 m <sup>2</sup>
事業用等貸付用地	99,235 m <sup>2</sup>	うち、京葉港拡大地区 71,271 m <sup>2</sup>
暫定的貸付土地	56,761 m <sup>2</sup>	中央 A 地区(船橋市潮見町) 海浜公園集団施設用地 45,002 m <sup>2</sup> 簡易駐車場用地 10,759 m <sup>2</sup> 船橋漁協施設用地 1,000 m <sup>2</sup>
鉄道用地	37,265 m <sup>2</sup>	JR 京葉線複々線用地 主に、まちづくり公社へ暫定駐車場として貸付
配管送電線用地	57,152 m <sup>2</sup>	送電線緑地用地 主に、まちづくり公社へ暫定駐車場として貸付
その他土地	4,990 m <sup>2</sup>	暫定下水処理場敷地 1,731 m <sup>2</sup> 排水管理設地 3,259 m <sup>2</sup>
合 計	354,547 m <sup>2</sup>	

(企業庁資料より作成)

## ウ．木更津南部地区

本地区は、木更津港の港湾機能整備のための用地、木更津市の都市再開発用地、木材団地並びに隣接する新日本製鐵株式会社及びその関連企業用地を造成し、君津・富津地区への流通基地的機能を有するものとして計画され、既に埋立工事及び道路等諸施設の整備はほぼ完了している。土地の処分については、新日本製鐵株式会社等に約 303ha を分譲済みであり、未分譲の 13ha については、その土地利用について木更津市と千葉県港湾課と協議中である。

保有土地の内訳(事業整理上の区分)

土地の区分	面積 (平成 19 年 3 月末現在)	摘要
分譲土地(造成済み)	151,718 m <sup>2</sup>	主に、港湾関連用地である。このうち 13ha が木材港埋立事業関連で分譲凍結中。利用状況は、年に数回程度、木更津市等に臨時駐車場として貸付(市への貸付は無償)。土地利用計画見直し後に処分予定。 また、2.0ha の土地が、舗装済の状態未分譲である。
暫定的貸付土地	1,497 m <sup>2</sup>	職業安定所用地 1,497 m <sup>2</sup>
配管送電線用地	190,330 m <sup>2</sup>	配管送電線用地 主に、東京電力株式会社へ使用許可中
その他土地	1,215 m <sup>2</sup>	木更津市へ引継予定
合計	344,760 m <sup>2</sup>	

(企業庁資料より作成)

## エ．富津地区

本地区は、首都圏におけるエネルギー需要の増大、物資流通の増加に対応するための発電所用地、鉄鋼・流通加工用地の確保及び都市基盤整備のための下水処理施設をはじめとする公共用地を整備することを目的として計画された。

埋立工事は、防災施設用地及び一部緑地を除き完了しており、現在緑地等諸施設の整備を進めている。

今後、本地区は、東京湾アクアライン、かずさアカデミアパーク等の建設により千葉県南地域の産業の中核として大きく発展することが期待されている。

平成 9 年度には、社会情勢に即応した企業の幅広いニーズに応えることができるよう土地利用の見直しを行い、また、平成 15 年度には木更津港がリサイクルポートに指定されたことを踏まえ、環境関連産業の立地を一部区画で可能とするなど分譲の促進を図っている。

保有土地の内訳(事業整理上の区分)

土地の区分	面積 (平成 19 年 3 月末現在)	摘要
分譲土地(造成済み)	382,045 m <sup>2</sup>	主に工業用地
分譲保留土地	302,932 m <sup>2</sup>	主なものとして、君津富津広域下水道組合への分譲予定地が 167,259 m <sup>2</sup> ある。現在、1.1ha が県南部漁港事務所へ無償で貸付けられており、7.0ha が羽田空港再拡張工事関連へ有償で貸付けられており、さらに平成 20 年 4 月からは 5.6ha の追加貸付けが決まっている。
事業用等貸付土地	61,765 m <sup>2</sup>	主に工業用地
配管送電線用地	220,809 m <sup>2</sup>	主に使用許可中
合計	967,551 m <sup>2</sup>	

(企業庁資料より作成)

監査の結果及び監査の結果に添えて提出する意見

ア．浦安地区第二期の土地造成整備事業の終結に際しての将来負担の不確定要素

この地区の事業を終結するに際して、以下の不確定要素が存在している。

第一は、浦安市との公益施設整備及び公益施設用地に関する取り決めについてである。昭和 60 年の協定書及び確認書により、日の出・明海地区及び高洲地区における公益施設（教育施設、社会教育施設等）の整備に当たり、国庫補助等を除いた施設負担額を企業庁が負担することとされていた。その後、平成 17 年 5 月 23 日に変更確認書等が締結され、既存協定の見直しが図られている。この結果、変更確認書等に記載された公益施設について、企業庁は以下の負担を行うこととなっている。

施 設	企業庁負担
保育所、幼稚園、小学校、中学校	土地は市へ無償提供 施設負担額の 1/2 を企業庁負担
上記以外	土地は時価の 1/3 で提供 施設負担額の 1/2 を企業庁負担

(企業庁資料より作成)

一方で、確認書等上では、用地の引渡しの時期及び公益施設の建設時期、位置、規模その他の公益施設の整備に当たり必要となる事項については、別途、協議するものとしている。

平成 18 年度末における負担対象施設は以下のとおりである。

施設名	負担締結年度	所在地
日の出保育所	平成 4 年度	日の出 9 番地
高洲保育所	平成 15 年度	高洲 4 番地 1
日の出幼稚園	平成 2 年度	日の出 10 番地
明海幼稚園	平成 8 年度	明海 5 番地
日の出小学校	平成 9 年度	日の出 14 番地
日の出南小学校	平成 17 年度	日の出 65 街区
明海小学校	平成 8 年度	明海 5 番地
明海南小学校	平成 18 年度	明海 37 街区
高洲小学校	平成 17 年度	高洲四丁目 24 番 1
高洲北小学校	平成 18 年度	高洲二丁目 5 番 2
日の出中学校	平成 8 年度	日の出 14 番地
明海中学校	平成 18 年度	明海 36 街区
高洲小学校地区児童育成クラブ	平成 17 年度	高洲四丁目 24 番 3 の一部
日の出公民館	平成 15 年度	日の出 17 番地
ごみ処理施設	平成 8 年度	千鳥 15 番 2
給食センター(小学校部分)	平成 18 年度	千鳥 15 番 34

(企業庁資料より作成)

平成 18 年度までに、これら 16 の整備済施設に対して、141.9 億円の負担が発生しており、うち、128.6 億円（平成 18 年度は 21.5 億円）が支払われている。また、平成 19 年度以降の支払予定額が 13.3 億円ある。

しかしながらこれらとは別に、残事業として平成 19 年度以降の整備予定の施設が 11 施設ある。



施設名	所在地
保育園	明海 24 街区
幼稚園	明海 35 街区
仮称第 9 中学校	高洲七丁目 22 番 7 高洲八丁目 20 番の一部及び 高洲四丁目 24 番の 3 の一部
コミュニティセンター	明海 33 街区の一部
コミュニティセンター	高洲五丁目 11 番 6
コミュニティホーム	日の出 62 街区
コミュニティホーム	明海 33 街区の一部
コミュニティホーム	高洲二丁目 4 番 7 及び 5 番 7
消防署支所	日の出 59 街区の一部
教育センター	高洲二丁目 4 番 10 及び 3 番 2
給食センター(中学校部分)	千鳥 15 番 34

(企業庁資料より作成)

これらの負担額は、未定である。現在、浦安市との関係で確保している用地は、「分譲保留土地」として管理されている。「企業庁新経営戦略プラン」では、市の意向により分譲保留している土地についても、将来分譲収入が見込まれるとされているが、施設整備に係わる負担も同時に存在していることとなる。

第二の不確定要素として、浦安市への道路（排水管等含む）や緑地の引継ぎの問題がある。現在、概ね分譲が終了している港地区と千鳥地区において、市への引継ぎが終了していない道路（排水管等含む）や緑地が存在している。

港地区・千鳥地区における浦安市へ引継がれていない道路及び緑地

用途種別	所 在	公簿面積(m <sup>2</sup> )
道路用地 - 道路用地	浦安市港 84 1	36,772
道路用地 - 道路用地	浦安市港 84 3	2,265
道路用地 - 道路用地	浦安市港 85	2,145
道路用地 - 道路用地	浦安市港 86	2,277
道路用地 - 道路用地	浦安市港 87	28,724
道路用地 - 道路用地	浦安市港 88	2,057
道路用地 - 道路用地	浦安市港 89	2,057
道路用地 - 道路用地	浦安市港 90	28,027
道路用地 - 道路用地	浦安市港 91	10,137
9 件計		114,461
公園用地 緑地	浦安市港 92 1	7,694
公園用地 緑地	浦安市千鳥 7 1	99
公園用地 緑地	浦安市千鳥 8	4,833
公園用地 緑地	浦安市千鳥 17 1	3,487
4 件計		16,113
13 件合計		130,574

(企業庁資料より作成)

これらの地区のように、比較的早い段階で事業が完了し、引継ぎが行われていない場合には、資産の老朽化に伴う補修工事も発生する。大型トラックが多く通行する道路では、路面の沈下等が生じ、道路に埋設されている排水管も同じような状況にある。引継ぎに当たっては、補修等による整備が必要とされているため、企業庁の負担となる。

(意見)

現在、上記の問題について浦安市と協議中である。これらについては、土地造成整備事業の収束に際して、将来負担の不確定要素となっている。

公益施設に係る負担金の支払いについては、早急に浦安市との協議を行い、負担施設を特定し、将来、施設建設が不要とされた土地については、早期に処分方針を打出す必要がある。また、施設の適正な仕様に基づく「適正な負担」を市へ働きかけることも重要である。

また、道路・緑地については、その維持管理コストは企業庁の負担となっている。早期決着が見込めない場合には、維持管理コストがかさみ、さらには老朽化を補修する追加コストは増大することとなる。早急に浦安市との協議を促進させることが望まれる。

#### イ．京葉港地区の習志野市茜浜のストックヤード及び中央A地区（船橋市潮見町）暫定的貸付土地等について

京葉港地区には以下のように習志野市茜浜にストックヤード、中央A地区（船橋市潮見町）に暫定的貸付土地及び暫定下水処理施設敷地がある。

ストックヤード <分譲土地(造成済み)>	46,468 m <sup>2</sup>	習志野市茜浜 千葉県県土整備部への無償貸付 19,942 m <sup>2</sup> 、 企業庁による使用 26,526 m <sup>2</sup>
暫定的貸付土地	56,761 m <sup>2</sup>	中央A地区(船橋市潮見町) 海浜公園集団施設用地 45,002 m <sup>2</sup> 簡易駐車場用地 10,759 m <sup>2</sup> 船橋漁協施設用地 1,000 m <sup>2</sup>
その他土地	1,731 m <sup>2</sup>	暫定下水処理施設敷地 1,731 m <sup>2</sup>

(企業庁資料より作成)

習志野市茜浜（ストックヤード）は、当初、港湾関連施設（航路信号所等）の建設用地であったが、埋立計画の縮小によって同施設の建設が不要となり、現在、ストックヤードとなっているものである。4.6haのうち、1.9haは千葉県県土整備部へ無償貸付けされ、公共事業による建設発生土がストックされている。

残りの2.6haは、企業庁の建設発生土約13万m<sup>3</sup>がストックされ、また、用地の一部がごみの仮置場として使用されている。

また、船橋市潮見町の暫定的貸付土地のうち、海浜公園集団施設用地及び簡易駐車場用地については、船橋市に対して無償貸付けされている。

市は、この潮見町に船橋三番瀬海浜公園として整備し、公園内には海浜公園プールが建設されている。さらに公園の海側には、船橋市・市川市にまたがる人工の浜辺として「市民の海辺」がある。企業庁が整備し、その維持管理は船橋市によって行われている。

簡易駐車場用地は、海浜公園からすぐのところにある更地で、夏場等の駐車スペースとして利用されている。

暫定下水処理施設敷地には、この地区の下水処理施設が建設されている。これは、船橋市の要望を受けて、企業庁が総額14億円で建設したもので昭和57年6月から下水処理が開始されており、一日当りの処理能力は660m<sup>3</sup>である。

当時は、進出企業が管理組合を作った後、船橋市へ引渡される予定であった。しかし、現在も企業庁が所有して維持管理を外部へ委託している。平成18年度の運営費は39百万円で、顧客企業69社から10百万円の処理料金を徴集し、差額の29百万円が企業庁の負担となっている。

なお、建設に際して、負担金431百万円を59社から徴収している。

(意見)

ストックヤード用地については、千葉県県土整備部分については、平成 20 年度に、建設発生土を搬出して企業庁に返還される予定である。しかし、残りの企業庁利用分については、明確な見通しが立っていない。

羽田の拡張工事の埋立用として、山積みの建設発生土を無償で提供する案等が検討されている。この土地は、もともと造成済みの分譲用地である。県からの返還を確実なものし、建設発生土の撤去計画を実現して、早期に有効利用をすることが望まれる。

海浜公園集団施設用地及び簡易駐車場用地については、船橋市によって建物・プール等が建設され、船橋市民の憩いの場として定着している。しかし現在、無償で貸付けが行われている。「企業庁新経営戦略プラン」では、無償又は減額中の貸付については、有償貸付化又は有償譲渡するとの方針が示されている。市と十分協議した上で、有償貸付又は有償譲渡とすることが望まれる。

下水処理施設の今後の方針については、現在、以下の方法が検討されている。

- a . 船橋市の公共下水道へ接続して、下水処理施設を撤去する。
- b . 利用企業で個別に処理してもらう。
- c . 現有施設をこのまま利用する。

b . の場合には、企業への説明が困難と思われる。また、c . は企業庁土地造成整備事業の収束後の管理主体を検討する必要がある。

中央 A 地区の入り口にある新港大橋から北へ約 1.2km の西浦 1 丁目に西浦下水処理場が稼動しており、また、船橋市の下水道計画では橋の手前約 0.5km まで分流汚水幹線が延びる予定である。そこで a . が現実的な方法であると考えられる。しかし、この場合も市の下水道への接続工事に多額の追加コストが必要であり、下水処理設備の撤去コストも必要となる。

いずれの方法を採用するにしても、企業庁の土地造成整備事業収束に向けて、市と協議を進め計画の早期の具体化が望まれる。

船橋漁協施設用地は、貝殻処理施設用地として船橋市漁業協同組合に貸し付けられているが、賃料は 2 分の 1 に減額されている。減額されている賃料については、「企業庁新経営戦略プラン」にあった見直しの検討が望まれる。

ウ．木更津南部地区の未分譲の港湾関連用地について

造成済みの分譲土地の港湾関連用地 13ha が分譲凍結中となっている。現在の利用状況は、年に数回程度、木更津市等に臨時駐車場として貸付が行われているだけである（市への貸付は無償である）。

この 13ha は、平成 2 年 3 月の港湾計画の改訂を受けて、隣接する 30ha の水面貯木場を埋立て、合計 43ha を整備して分譲する予定であった。しかし、埋立てについて権利者全員の同意が得られず、また平成 12 年の外部監査で、埋立てによる巨額の赤字が指摘された。このため平成 15 年 4 月に埋立ての中止が決定されている。

埋立てを伴わない 13ha だけでの分譲には、港湾計画の見直しが必要であり、現在、早期の計画改訂をめざして企業庁・木更津市・港湾管理者（千葉県港湾課）の間で協議が行われている。分譲には、盛土・表面の砕石の除去及び護岸の補修工事に係る追加コストの発生が見込まれている。

また、2.0ha の舗装済の土地が未分譲となっている。これは、平成 15 年まで木更津市木材港団地協同組合に木材の陸揚げ及び一時保管用地として貸付けられていたものである。この土地については、平成 20 年度には分譲募集を行う予定である。この場合も護岸補修工事に係る追加コストが見込まれる。

(意見)

分譲凍結が長期にわたっている。早急に、追加コストを十分に検討した上で、土地利用計画を見直した港湾計画の改訂を行い、分譲を促進することが望まれる。

## エ．富津地区の分譲保留土地について

君津富津広域下水道組合への分譲予定地が 16.7ha あるが、現時点で分譲の目処が立っていない。

昭和 48 年 3 月、富津市からの要請に基づき、企業庁は君津富津広域下水道組合の下水処理場用地として 24ha を確保した。そして、昭和 58 年 3 月に同組合と 24.7ha の用地確保の覚書が締結され、同年から昭和 60 年にかけて 7.1ha が同組合に分譲された。さらに、昭和 63 年、昭和 58 年の覚書を解除し、残りの未分譲地 17.6ha の確保とその分譲方法について新たな覚書が締結された。この覚書では、君津市及び富津市の下水道の拡張に合わせ、必要に応じて、順次、分譲が行われることとされた。その後、未分譲地 17.6ha の一部 0.9ha が千葉県水産部（当時）に引継がれ、現状の未分譲地は 16.7ha となっている。

現在、この分譲保留土地は、1.1ha が平成 19 年 4 月から平成 22 年 3 月まで、単年度契約で県南部漁港事務所に土砂の仮置場として無償で貸付が行われている。また、7.0ha が羽田空港拡張工事関連 JV へ平成 19 年 5 月から平成 22 年 6 月までの予定で、単年度契約で上部（土留め）ブロック製作ヤードとして有償で貸付が行われている。さらに、5.6ha については、平成 20 年 4 月から平成 22 年 6 月までの予定で、消波ブロックの製作ヤードとしての有償での追加貸付が決まっている。

### （意見）

分譲保留土地 16.7ha の大部分(13.7ha)については暫定貸付となる。しかし、羽田の拡張工事に伴う貸付は平成 22 年 6 月で終結する予定である。それ以後の土地の扱いについては、現在、不確定である。

23.8ha は都市計画に基づく下水処理場用地の確保であった。しかし、今後、君津市及び富津市の都市整備事業の進捗如何では、都市計画そのものが変更される可能性もある。分譲予定 16.7ha の下水用地としての必要性そのものが問われる状況も考えられる。

企業庁の土地造成整備事業の平成 24 年度の収束にむけて、この土地の処分について、組合との覚書の見直しも含めて十分な検討が望まれる。

## オ．JR 京葉線複々線用地について

昭和 53 年の日本鉄道建設公団（当時）との覚書により、京葉線西船橋・蘇我間の旅客営業の実施に伴い、将来計画の複々線化用地を公団が必要とする時期まで確保することとしていた。しかし、平成 18 年 6 月に同公団の後継組織体である独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構は、覚書廃止に係る回答を行った。

企業庁が確保している各地区の明細及び現在の利用状況は以下のとおりである。

(単位: m<sup>2</sup>)

地区	筆数	公簿面積	利用状況							
			未貸付面積	貸付面積	有償貸付	無償貸付	貸付先		用途	
浦安	22	46,632	5,399	41,234	31,099	10,135	まちづくり公社 浦安市 その他	28,250 10,135 2,849	駐車場 その他	29,161 12,074
市川塩浜	2	5,700	-	5,700	5,700	-	まちづくり公社	5,700	駐車場	5,700
検見川	21	17,226	2,539	14,613	14,588	25	まちづくり公社 住宅供給公社 その他	10,515 3,995 103	駐車場 その他	14,510 103
京葉港	31	37,265	828	36,546	31,836	4,710	まちづくり公社 習志野市 習志野市開発公社 その他	25,351 3,459 7,214 522	駐車場 その他	32,565 3,981
中央港	14	11,142	576	10,566	10,566	-	まちづくり公社 その他	10,288 278	駐車場 その他	10,492 74
幕張A	7	10,204	9,485	719	719	-	その他	719	駐車場 その他	- 719
合計	97	128,169	18,827	109,387	94,508	14,870		109,387		109,378
									内、駐車場	92,428
										84.5%

貸付面積は利用者からの申請に基づくものであり、公簿面積と必ずしも一致するものではない。

(企業庁資料より作成)

(意見)

利用状況は駐車場としての貸付が大部分である。土地の形状や京葉線に隣接するという立地条件もあるが、さらなる抜本的な有効利用の検討が望まれる。

### (3) 新市街地

#### 千葉ニュータウン

##### ア．事業の概要

##### A. 現在の計画

##### 事業年度

昭和 44 年度～平成 25 年度（事業年度は新住宅市街地開発法の認可を受けた年度である。）

##### 事業費

12,043 億円（この事業費は新住宅市街地開発法の資金計画によるものであり、企業庁はこのうち 4,524 億円の負担を計画している。また、このほかに関連する事業費として、地区外分(主に除外地・代替地の取得、管理費用)1,634 億円、受託分(機構からの受託事業に関連する費用)1,160 億円を計画している。）

##### 面積

1,933ha

##### B. 造成着手

昭和 44 年度

##### C. 分譲開始

昭和 46 年度

#### D. 事業概要

千葉ニュータウン事業は、昭和 44 年度に新住宅市街地開発法（以下新住法という）の適用を受けて、船橋都市計画事業及び印西都市計画事業の新住宅市街地開発事業として、「住む」「働く」「学ぶ」「憩う」など多機能をあわせ持つ総合的な都市づくりを目指している。首都圏における宅地需要の安定に資するため、居住環境の良好な住宅用地及び業務用地等を計画的に供給し、北総地域の中核的な拠点都市をつくろうとするものであり、昭和 53 年 3 月からは宅地開発公団（現 独立行政法人都市再生機構（以下機構という））との共同事業で実施している。

事業区域は、南北 2～3km、東西約 18km、千葉市から北へ約 20km に位置している。

なお、新住法は、健全な住宅市街地の開発及び住宅に困窮する国民のための居住環境の良好な大規模の住宅地の供給を図り、国民生活の安定に寄与することを目的としている。

新住法に基づく開発事業の特色として、事業計画や変更については国の認可が必要だが、事業区域内の土地又はその上にある権利の収用が可能であるという点で、大規模な住宅市街地開発に適している。

#### E. 沿革

昭和 44 年 5 月	新住宅市街地開発事業の認可
昭和 51 年 3 月	事業期間の延伸
昭和 53 年 3 月	宅地開発公団の事業参画
昭和 54 年 3 月	北総開発鉄道開業（北初富駅～小室駅） 西白井駅圏、小室駅圏の入居開始
8 月	白井駅圏の入居開始
昭和 56 年 10 月	事業期間の延伸
昭和 59 年 3 月	住宅・都市整備公団鉄道開業（小室駅～千葉ニュータウン中央駅） 千葉ニュータウン中央駅圏の入居開始
昭和 61 年 12 月	事業計画変更（計画面積と計画人口の縮小）
昭和 63 年 10 月	事業計画変更（特定業務施設用地を導入）
平成 3 年 3 月	北総開発鉄道 期線開業（新鎌ヶ谷駅～京成高砂駅）
平成 5 年 1 月	事業期間の延伸
平成 6 年 3 月	印西牧の原駅圏の入居開始
平成 7 年 4 月	住宅・都市整備公団鉄道の延伸（千葉ニュータウン中央駅～印西牧の原駅）
平成 12 年 1 月	印旛日本医大駅圏の入居開始
7 月	都市基盤整備公団鉄道の延伸（印西牧の原駅～印旛日本医大駅）
平成 16 年 3 月	事業計画変更（計画人口の縮小と事業期間の延伸） (企業庁資料より作成)

この他、複合的土地利用の導入や幹線道路計画変更などを内容とする事業計画の見直しを行い、この見直しに係る都市計画変更の告示が平成 19 年 3 月にあった。

## 事業計画の推移

	許認可年月	計画面積 (ha)	計画人口 (人)	計画戸数 (戸)	事業期間	総事業費 (億円)
当初計画	昭和44年5月	2,912	340,000	95,400	昭和44年度～昭和51年度	2,060
	昭和51年3月				昭和44年度～昭和58年度	4,884
	昭和53年3月					7,546
	昭和56年10月				昭和44年度～昭和68年度 (平成5年度)	16,291 (注1)
	昭和61年12月	1,933	176,000	44,780		9,786 (注2)
	昭和63年10月			45,100		
	平成5年1月		194,000	50,220	昭和44年度～平成15年度	14,610
	平成8年9月					13,797
	平成16年3月		153,000	49,490	昭和44年度～平成25年度	12,043
	平成19年11月		143,300	45,600		12,049

(注1) 事業期間の10年間延伸に伴い、総事業費が大幅に増加している。

(注2) 事業区域の見直しにより、計画面積を縮小したことに伴い総事業費が減少している。

(企業庁資料より作成)

## F. 事業計画の変更

これまで社会経済状況の変化に対応して事業計画の変更を重ねてきている。変更の推移については上表に記載のとおりであるが、近年に行われた変更のうち、平成16年3月事業認可と平成19年11月事業認可された変更の概要は次のとおりである。

### 平成16年3月変更

平成14年12月末において、分譲地の処分率は53.8%にとどまり、570haが未処分となっていた。このような中で、宅地分譲状況の低迷により収入が減少し、一方、公共公益施設負担金や企業債の償還など今後の支出が多額にのぼり、それらの財源の確保に厳しい状況が続いていた。このような状況において、新住法の事業認可期間が平成15年度末で満了することから、事業の推進に必要な土地利用計画等を見直すとともに、事業認可期間を10年間延伸した。

取組項目	取組方向
収入の確保	
分譲地の分譲促進	印西牧の原地区で、活性化に向けた研究会の成果を踏まえた「新しい街づくり」を進め処分を図る。
除外所有地、代替地等の活用及び早期売却	除外所有地のうち、良好な地区について、優先的に測量等を行い、隣接地主等への分譲促進を図る。
支出の削減	
事業の見直し	用地取得時期を調整し、計画的な取得を図る。 また、分譲見込みの低い場所は、地区除外を行い、用地取得を行わない。
公共公益負担金等の見直し	公共公益負担金の企業庁提案について、関係自治体との協議を進め、削減を図る。
公共施設等の早期引継	優先度を設け、引継に向けた最低限の整備を行い、施設の早期引継を図る。

(企業庁資料より作成)

### 平成19年11月変更計画

千葉ニュータウンについては、2010年の成田新高速鉄道の開業や北千葉道路の整備により、成田国際空港と直結することからポテンシャルがより一層高まり、更なる発展が期待されている。今後とも質の高い街並や周辺の里山など、自然との調和に配慮し次世代を見据えた都

市の形成を図るため、新住宅市街地開発事業の規制緩和による複合的な土地利用の導入や道路計画の変更を行っている。

項目	変更内容
計画人口	153,000人→143,300人
計画戸数	49,490戸→45,600戸
事業費	12,043億円→12,049億円
住宅・宅地供給計画	集合住宅用地は基本的に駅から至近のエリアに設定し、駅から離れた集合住宅用地を戸建住宅用地へ転換
住区構成	土地利用計画の変更により住区構成の変更 住区数 20住区→18住区
土地利用計画	複合的土地利用の導入 <ul style="list-style-type: none"> <li>未整備の住宅用地のうち大街区の区域について、居住環境に調和した特定業務施設やその他公益的施設の複合的な立地が可能となる土地利用へ変更(施設系)</li> <li>優先分譲地や一団の区域において、戸建住宅、集合住宅及び生活利便施設等の立地が複合的に図れる土地利用を導入(住宅系)</li> </ul>
公益施設計画	小・中学校 計画人口・戸数と土地利用の見直しを踏まえた各住区毎の児童生徒数の将来見通しに基づいて、既存の学校施設を有効に活用しながら、小・中学校の配置を変更した。 小学校 20校→18校 中学校 13校 12校 高等学校 県立高等学校再編計画を踏まえて変更した。 2校→1校
公共施設計画	都市計画道路 線形やルートの変更及び廃止 公園・緑地計画 位置・形状の変更及び廃止 その他公益的施設 生活関連施設等を誘導するため、国道 464 号の沿道等にその他公益施設用地を適宜配置した。

(企業庁資料より作成)

#### G. 土地の市町村別保有状況

(単位:ha)

市町村	造成済	未造成	事業用等 貸付用地	除外地	代替地	合計
白井市	27.7	-	6.4	47.4	3.0	84.5
船橋市	2.8	-	0.3	0.6	0.3	4.0
印西市	147.0	155.3	53.0	49.5	2.8	407.6
本埜村	5.7	-	4.5	2.1	2.2	14.5
印旛村	57.4	28.0	7.7	1.6	2.0	96.7
その他	-	-	-	-	1.2	1.2
合計	240.6	183.3	71.9	101.2	11.5	608.5

(注1) 上表のうち、「造成済」・「未造成」・「事業用等貸付用地」は機構との共有となっている。

(注2) 上表のうち「未造成」は造成着手前のものであり、「造成済」は造成中のものが含まれている。

(企業庁資料より作成)



イ. 監査の結果及び監査の結果に添えて提出する意見

A. 千葉ニュータウン事業における企業庁の役割について

千葉ニュータウン事業は、機構との共同事業であり、それぞれの役割は「千葉ニュータウン事業の施行に関する協定」において定められている。企業庁と機構の主な役割は次のとおりである。

企業庁	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 基本計画、事業計画及び施行計画の立案</li> <li>・ 用地の取得</li> <li>・ 地元対策</li> <li>・ 次の用地及び公共施設の管理             <ul style="list-style-type: none"> <li>7 駅圏(印西牧の原)以東の事業区域用地(完成している公共公益施設及びその用地、100m 道路用地除く)</li> <li>除外所有地</li> <li>係争中の用地</li> </ul> </li> </ul>
機構	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 宅地の造成</li> <li>・ 公共公益施設の整備</li> <li>・ 造成施設等の処分</li> <li>・ 次の用地及び公共施設の管理             <ul style="list-style-type: none"> <li>千葉ニュータウン中央駅圏以西の事業区域用地</li> <li>完成している公共公益施設及びその用地</li> <li>区域外の公共施設及びその用地</li> <li>通称 100m 道路用地</li> </ul> </li> </ul>

(企業庁資料より作成)

また、用地の取得と宅地の造成はそれぞれ担当する企業庁及び機構が一旦全額の費用を負担するが、翌年度において次の割合で精算を行う。

	企業庁	機構
用地の取得	95%	5%
宅地の造成	5%	95%

用地の取得

現在、千葉ニュータウン事業が始まって、38年を経過しているため、用地の取得はほぼ完結している。しかし、依然として約5.3haの用地が買収できずに残っている。

(平成19年3月31日現在)

所在	地目	地権者	筆数	面積(千㎡)
白井市	雑種地・山林・畑	6件	8筆	33
印西市	山林・原野・畑・溜池・墓地	12件	20筆	19
合計		18件	28筆	53

(企業庁資料より作成)

(意見)

現在、これらの土地は全て買収する方針が進められている。しかし、これまで買収できなかったこれらの土地を、事業収束までの残り6年程度で全て買収することはかなり困難であると思われる。また、地目によっては買収コスト以外の開発コストも多大に発生する可能性があり、造成にも時間がかかることが予測される。

開発後の処分可能性と発生するコスト及び期間を考慮した上で買収するか、あるいは計画を変更し買収をとりやめるかを早期に検討することが望ましい。また、買収する場合にも具

体的に期限を設け、期限内に買収が完了しない場合には速やかに計画の修正を検討することが望まれる。

#### 除外地・代替地の処分

除外地は当初事業用地として取得したもののだが、昭和 61 年度に行われた事業区域の見直しにより、事業外となったもので平成 19 年 3 月 31 日現在 101.2ha ある。また、代替地は土地の買収の際、代わりの土地を希望する地権者のために先行して取得していたものであり、平成 19 年 3 月 31 日現在 11.5ha ある。現在、事業の用地買収が大方完了しているため、これらの除外地・代替地について企業庁は今後とも処分を進める方針である。

#### 除外地・代替地の処分状況

(単位:千㎡)

年度	除外地	代替地	左記のうち新たに取得
昭和 61 年度	199	309	-
昭和 62 年度	236	119	1
昭和 63 年度	133	187	8
平成元年度	118	147	-
平成 2 年度	121	174	-
平成 3 年度	95	85	4
平成 4 年度	34	9	2
平成 5 年度	28	27	2
平成 6 年度	37	17	17
平成 7 年度	41	6	6
平成 8 年度	24	9	-
平成 9 年度	68	1	1
平成 10 年度	19	-	-
平成 11 年度	22	0	-
平成 12 年度	28	0	-
平成 13 年度	11	7	-
平成 14 年度	33	34	-
平成 15 年度	48	2	-
平成 16 年度	66	0	-
平成 17 年度 (注 1)	125	1	-
平成 18 年度	67	3	2
合計	1,563	1,147	48

(注 1) 除外地の処分のうち 28 千㎡は特定公共事業者としての機構に対して処分したものである。

(企業庁資料より作成)

昭和 61 年度からこれまでで処分してきた除外地は 156.3ha、代替地は 114.7ha である(ただし、代替地の処分の中には、地権者の指定により代替地を取得して処分しているものもあるため、実質的には 109.9ha)。しかし、平成初頭ころまでは用地買収が盛んだった時に代替地として処分したものである。近年ではホームページに掲載する等の方策をとっているが、直近の処分状況が続いたとしても平成 25 年度の事業収束時には多くの除外地・代替地が残ることが予測される。

#### (意見)

これらの土地は滞留が長期化するほど維持管理コストがかかる。これまでは、比較的条件の良い物件について販売が進んだとしても、将来的には条件の悪い物件が残ってしまうことが予測され、また、事業収束時に多くの所有地が残ってしまうと、機構との間での精算方法

についても問題となるため、早期に処分することが望まれる。県のホームページへの掲載だけでなく、機構や民間企業に協力を依頼するなど、より積極的に処分を進める方策を練ることが望まれる。

## B. 機構との関係

### 情報の早期入手とその管理

千葉ニュータウン事業は機構との共同事業であり、先述のとおり役割を分担しているため、企業庁の単独事業とは異なり、所有する土地の異動状況は機構からの報告を受けて行わなければならない。現在、機構より入手する情報は以下のとおりである。

業務	内容	入手時期(タイミング)
造成	毎年度 5 月ころに開催される事業推進部会(企業庁と機構の職員にて構成)において、当該年度に実施する宅地造成、道路工事及び公園工事等について諮問する。  造成工事等が完了した場合に、その都度、工事完了公告に必要な図書の提出を受ける。	事業推進部会への諮問時(年 1 回)  知事への工事完了公告を届けるための起案時
分譲・貸付	画地ごとの分譲又は貸付の実施及び募集価格について、宅地等処分部会(企業庁と機構の職員にて構成)に諮問する。 画地ごとの譲受人又は賃借人の決定について、宅地等処分部会に諮問する。	宅地等処分部会への諮問時(月 2 回程度)  宅地等処分部会への諮問時(分譲・貸付の決定の都度)
代金の回収	分譲収入については、機構が契約者から収納した月の翌月に機構から収納する。 貸付収入については、機構が契約者から収納し、各四半期の直後の月に機構から収納する。	機構の収納月の翌月中旬に通知  各四半期の直後の月の中旬に通知
債権状況	戸建住宅の分譲については、10 年～30 年の分割納入の制度があり、当該分割納入者ごとの台帳(機構作成)を整備しているが、収納の状況を整理したものは無い。	分割納入者ごとの台帳入手は契約締結から 2～3 ヶ月後

(企業庁資料より作成)

### (改善策)

上記のような情報を機構から入手しているが、土地については造成状況をまとめた台帳を年に 1 度作成するのみである。また現在、機構からの造成等に関する企業庁負担の請求は翌年度となっており、コストの発生年度の決算に未払金として適切に反映されていない状況がある。

必要な情報を適時に入手できない場合や、入手した情報を適正に管理していない場合、様々な事業リスクに対する必要な対応が取れないおそれがある。適切な事業管理を行うためにも、機構から入手した情報を独自に管理し、決算時等に必要な場合には積極的に機構に働きかけ、早期に情報を入手できる体制を構築する必要がある。

### 事業収束に向けて

事業は機構との共同事業である。機構との共同事業により、新住法に基づくニュータウン事業を行っていたものとして、東京都が行っていた多摩ニュータウン事業があるが、この事業は事業全体を地域により分担しており、先述のように地域全体の役割自体を分担している事業は全国でも千葉ニュータウンのみである。そのため資産は共有であり、また、企業庁単独事業と異なる処理を行っているものも多い。千葉ニュータウン事業は新住法の計画においては平成 25 年度において全ての用地の造成と処分を終え収束する予定となっている。そのため機構との間で、収束に向けて精算していく必要があるが、以下のような問題点が発生している。

### 収入の按分

分譲した土地処分代金は、累計の純投下資金から収入資金を差し引いた差引投下資金の割合である分収率により按分される。この分収率は前年度の事業決算に基づき算定されるため、平成 18 年度の収入は平成 17 年度の方収率により按分される。

平成 18 年度の方収率(平成 17 年度の方算数値より算定される)

(単位:億円)

	企業庁	機構	合計
純支出額(累計) A	3,545	5,845	9,391
総収入額(累計) B	2,352	2,876	5,229
差引投下資金 C=A - B	1,193	2,968	4,161
分収率(Cの比率)	28.67%	71.33%	100.00%

過去における企業庁の方収率

(単位:%)

年度	率	年度	率
昭和 54 年度	91.37	平成 5 年度	30.79
昭和 55 年度	78.95	平成 6 年度	30.14
昭和 56 年度	63.66	平成 7 年度	31.20
昭和 57 年度	58.90	平成 8 年度	29.45
昭和 58 年度	53.93	平成 9 年度	28.04
昭和 59 年度	46.09	平成 10 年度	28.31
昭和 60 年度	42.86	平成 11 年度	27.93
昭和 61 年度	38.75	平成 12 年度	27.07
昭和 62 年度	27.85	平成 13 年度	27.08
昭和 63 年度	28.06	平成 14 年度	27.14
平成元年度	29.49	平成 15 年度	27.52
平成 2 年度	32.03	平成 16 年度	27.70
平成 3 年度	32.94	平成 17 年度	28.02
平成 4 年度	32.81	平成 18 年度	28.67

(企業庁資料より作成)

共同事業開始当初は、企業庁側で用地買収が先行的に発生するため、政策的に企業庁への収入を大きくしていた。その後、用地買収のコストが減少し、機構側での造成コストが増加したことにより、昭和 62 年度以降の企業庁の方収率は 30%程度で推移している。しかし、現在、企業庁が負担している純支出額の割合(上表中 A の割合)が約 38%なのに対して、企業庁が受けている総収入額の割合(上表中 B の割合)が約 45%と、相対的に企業庁側で収入が多い状況であるため、今後も低い分収率が続く予定である。事業収束時では、最終的に投下した資金割合の予定である企業庁 4 割、機構 6 割に終結する見込みではあるが、これは事業用地を全て処分することを前提としており、事業収束時において処分が完了しない場合には機構との間で精算を行う必要がある。

なお、この精算を資金で行うのか、未処分土地で行うのか、具体的な精算方法は未だ決まっていない。

#### 未販売の用地の精算

現在保有する土地の、直近3期の処分状況は次のとおりとなっている。

(単位:ha)

	分譲用地	貸付用地	除外地	代替地	合計
平成16年度処分	5.5	20.4	6.7	0.1	32.7
平成17年度処分	10.7	13.9	12.6	0.1	37.3
平成18年度処分	46.6	4.9	6.8	0.4	48.9

(注1)平成18年度においては貸付用地からの分譲を16.3ha実施したため、貸付地からは控除され、分譲用地に加えられている。

(企業庁資料より作成)

また、今後における保有土地の処分見込みは次のとおりとなっている。

(単位:ha)

区分	平成18年度末 保有土地	平成19年度～平成 24年度処分見込	平成19年度～平成 24年度貸付見込	平成24年度残
分譲用地	423.9	171.4	29.4	223.1
除外地	101.2	82.6	-	18.6
代替地	11.5	6.9	-	4.6
処分土地合計	536.6	260.9	29.4	246.3
貸付用地	71.9	-	29.4	101.3
保有土地合計	608.5	260.9	-	347.6

(注1)上記の将来の処分見込は企業庁が単独で策定しているものである。

(企業庁資料より作成)

過去の分譲用地の処分状況においては、平成18年度に46.6ha分譲している。また、今後成田新高速鉄道の開通により千葉ニュータウンの利便性が増すことが見込まれることから、平成24年度までの処分見込は年平均30ha弱となっている。しかし、近年で30ha以上処分できたのは平成18年度の1年のみであり、楽観はできない。

一方、除外地や代替地に関しては、過去の実績に対して大幅な処分増加を見込んでおり、従来をかなり上回るペースで処分しなければ達成が難しい状況である。

そのような今後の処分見込みにおいても、平成25年度の事業収束までに全ての用地(事業用地・除外地・代替地)を売却することが困難な状況にある。

#### (意見)

のとおり、機構に比べ現在企業庁側で収入を多く受けている状況であるが、上記のように平成25年度の事業収束時にはまだ事業用地が残ってしまう可能性が高い。そのような場合、企業庁側で多くなっている過去の収入の精算と残った土地の按分を行う必要があるが、現状では具体的な協議は進んでいない。

企業庁と機構の間でどのような方法により収入の精算と残った土地を処理するかは利害が対立するため、協議は難航することが予測される。これ以上の事業の延伸とならないよう、収束にむけたスケジュールを具体化するよう早期に協議することが望まれる。

また、処分見込みと実績にギャップが生じた場合には、即時に対応がとれるよう、機構と協議し、適時に計画を見直すことが望まれる。

### C. 千葉ニュータウン事業の精算について

現在の千葉ニュータウン事業は、地区全体を一体として考えている。そのため、事業の精算は完成した工区ごとに精算を行う部分精算となっている。部分精算フローは次のとおりである。

事業フロー	会計処理
工事等の実施	・ 用地費・造成工事費・諸施設費等を支出 未成事業資産勘定へ計上
工事完了公告の実施	
分譲	・ 分譲代金のうち、企業庁収納分を機構から収入 前受金に計上
	工事完了公告を実施した翌年度末に精算 未成事業資産勘定から完成資産へ振替 精算時に分譲済みのものは損益計算 完成資産から造成宅地売却原価へ振替 前受金から造成宅地売却収益へ振替

(企業庁資料より作成)

また、事業の部分精算は次の方法により算定し行われている。

#### 工事完了公告時

- ・ 精算対象年度の前年度までに部分精算が完了していない工区に関する未精算総事業費を算定する（支出済み事業費だけでなく、将来支出予定の事業費を含む）。
- ・ 精算対象年度の前年度までの未精算可処分面積を算出する。
- ・ 予定処分単価を算定する（未精算総事業費/未精算可処分面積）。
- ・ 精算対象年度の精算実施面積を算出する（工事完了公告実施面積）。
- ・ 予定処分単価に精算実施面積を掛け合わせて、完成資産原価を算定する。
- ・ 完成資産原価を未成事業資産から完成資産へ振替える。

(事業用等貸付土地についても上記と同様に工事完了公告に基づき未成事業資産から完成資産への振替が行われる。)

#### 分譲時

- ・ 機構より収納した分譲資産の分譲代金を集計する。
- ・ 分譲資産の面積にそれぞれ完成資産振替時の予定処分単価を掛け合わせて（年度ごと）、分譲原価を算定する。
- ・ 分譲代金を前受金から造成宅地売却収益へ、分譲原価を完成資産から造成宅地売却原価へ振替える。

(事業用等貸付土地の貸付料は収納した期に貸付収益へ計上する。)

よって、部分精算により算定される千葉ニュータウン事業に関連する勘定科目の内容は次のとおりとなる。

(金額はニュータウン事業の平成 18 年度決算金額で単位は百万円)

	区分	金額	勘定科目のあるべき内容
損益	造成宅地売却収益	4,773	年度に処分した土地の分譲代金
	事業資産貸付収益	356	事業用等貸付土地の貸付代金
	造成宅地売却原価	3,545	年度に処分した土地の原価
資産	完成資産	44,116	造成済み未処分の土地・事業用等貸付土地の原価
	未成事業資産	69,967	未造成の土地・除外地・代替地にかかった費用
負債	前受金	38,034	契約前の処分土地にかかる収納代金

(注 1) 未成事業資産には他に、関連事業費として、15,121 百万円が計上されている。

(企業庁資料より作成)

しかし、現在以下のような問題があるため、これらの金額は適正に実態を反映させたものとなっていない。

#### 精算タイミングの遅れ

平成 18 年度において平成 17 年度に完了した工事についての部分精算が行われている。これは、精算に必要な情報を機構から入手することに時間がかかるため、全ての資料が出揃った翌年度末に精算を行っていたことによる。

#### (改善策)

平成 18 年度における決算書に反映されているのは平成 17 年度の分譲損益であり、貸借対照表の未成事業資産、完成資産や前受金の中には既に処分されている用地に対応するものも含まれていることとなる。

期間収支と財政状態を適正に決算書に反映させるため、精算は事実の発生の都度行い、収支が発生年度の決算に反映される必要がある。また、決算に必要な機構が有するデータは、機構に協力をもとめ、早期に入手することが必要である。

#### 予定原価による精算について

##### a. 適切な予定原価の算定

現在、完成資産と営業費用への振替は、資金計画をもとに算定された予定原価により行っている。よって、現在の未成事業資産勘定の残高は、実際支出した事業費から精算により振替えられた予定原価の差額であり、過去の原価差額(予定原価と実際原価の差額)が蓄積されているため、帳簿価額が実態を表していないおそれがある。

#### (意見)

精算は平成 16 年度より実施されているが、予定原価を用いた精算を行っている。予定原価の採用は、システム上事業費の地区やブロックごとの集計が困難だったことによる。予定原価の算定には事業計画上の事業費が用いられており、これは平成 15 年度の事業計画の変更時に見直されたあとは改訂されていない。しかし、予定原価が実態と乖離した場合には毎年蓄積されていく原価差額が膨らみ、未成事業資産の残高はますます実態を表さないものになってしまう。

未成事業資産の帳簿価額はできるだけ実態に即した価額を計上すべきであり、そのためには予定原価を適切に見直し、実際にかかったコストとの乖離が大きくなるようにすることが望まれる。

##### b. 将来発生原価について

予定単価の算定に用いる資金計画は、将来発生すると見込まれる全ての支出を含むものである。そのため、造成や分譲が完了した後に発生する支出も含まれている。

このような支出には、公益的施設負担金のようなものがあり、これは、事業収束予定である平成 25 年度以降も継続して発生し、平成 43 年度まで発生する予定である。

(公益的施設負担金とは、千葉ニュータウン事業の開始当初、急激に増大する公益的施設の整備需要を地元自治体のみで対応することが資金的な面で困難だったため、協定により、事業者である機構と企業庁が立替施行により整備し、その費用も企業庁が負担してきたものである。現在では、追加的な建設は行っていないが、施設の建設の際に、市町村が起債を行い資金調達したものについては、その償還と利払いについて負担を行っているため、長期に亘り支出が発生する。)

(意見)

現在の精算方法においては、未成事業資産勘定の残高は総支出額から造成済用地の予定原価を控除した差額にすぎない。しかも予定原価に将来支出の概念も含まれているため、未成事業資産は実態より少なくなっていることが予測される。

そのため、仮に事業収束時である平成 25 年度において、全ての造成と処分が終わったとしても、現在の予定原価による精算方法では未成事業資産が収束以降の支出予定額分だけマイナスとなってしまふ。

現時点においては、造成工事が完了しておらず、将来支出を見積もることは困難であると思われるが、造成工事がある程度完了し、将来の支出を合理的に見積もることができるようになれば、未成事業資産の残高を実態に近づけるために、合理的に将来支出を見積り、そのうち造成済みの用地にかかる部分を引当金として計上することが望まれる。

未成事業資産及び完成資産の内容

千葉ニュータウン事業に関する事業費は支出時に全て未成事業資産として計上され、精算に応じて完成資産及び営業費用へ振替えている。これまで、千葉ニュータウン事業は全体を一つの事業として扱ってきたため、事業にかかった経費は全て未成事業資産を形成するものとして処理を行っている。しかし、未成事業資産に計上している事業費の中で、企業会計上、未成事業資産を構成しないものが含まれている。

(意見)

a. 販売済みの用地にかかる費用

現在、販売済みの用地にかかる費用として、販売済みの用地の瑕疵に伴う補償費用等が未成事業資産に計上されている。しかし、販売済みの用地に対する支出であり、対応する収益は既に計上されており、費用と収益が対応していない。期間費用として発生した年度に処理することが望まれる。

b. 事業用等貸付土地

事業用等貸付用地は現在完成資産として計上されている。事業用等貸付用地は販売目的ではないため、販売を目的とした完成資産とすべきではない。これらは、賃貸用の土地として有形固定資産として計上することが望まれる。

また、貸付用地については、現在帳簿価額が 338 億円であるのに対し、時価評価額が 91 億円となっている。この時価評価額は企業庁において近隣処分価格や公示価格をもとに算定し、さらに機構との間で収入を按分する分収率(直近の 28.67%)を掛け合わせた評価となっている。分収率を掛けているのは、貸付用地は機構との共同所有名義であり、事業収束後に貸付用地から得られる収入や貸付用地の精算を行うことが考慮されているためである。現在のところ、どのように精算を行うかは決まっていないが、追加的な支出や貸付用地の減少を伴うことが考えられる。以上の点を考慮に入れると、現時点においても貸付用地は大幅な含み損を抱えている状態であるといえる。

現在、地方公営企業会計においては減損会計の制度が確立していないため、現行制度内では直ちに時価による評価は困難と思われるが、今後制度として確立した段階においては、財



務の健全性の観点から評価損を計上し、帳簿価額を将来的に回収可能な金額に置き換えることが望まれる。また、土地造成整備事業の収束時においては、時価等の適正な価額において後継組織へ引き継がれることが望まれる。

### c. 仮設備

車両や事業用の備品等は購入対価を全額未成事業資産に計上し、精算に応じて費用処理されている。しかし、この処理の場合、精算が完了してしまうと簿外資産となってしまう、現物管理が行われないうりリスクがある。このような資産は企業会計において、少額のものを除き、有形固定資産として計上し、事業に関連する資産の減価償却費を未成事業資産に計上することが望まれる。

### 前受金の調整

平成 18 年度末における千葉ニュータウン事業にかかる前受金の内訳は次のとおりである。  
(単位:百万円)

区分	金額	内容
<b>造成土地代金前受金</b>	<b>36,601</b>	
(内訳)	a	4,466 可処分用地処分収益(18年度分)
	b	9,368 公共用地処分収入(17年度以前分)
	b	988 公共用地処分収入(18年度分)
	c	21,777 15年度以前分の未精算額
<b>都市再生機構分担金前受金</b>	<b>567</b>	
(内訳)	d	57 機構からの用地取得分担金5%分(18年度分)
	e	502 機構からの受託工事収入(18年度分)
	e	7 機構からの受託工事に係る事務費収入(18年度分)
<b>都市再生機構負担金前受金</b>	<b>f</b>	234 地元補償費に係る機構負担分
<b>その他前受金</b>	<b>g</b>	631 暫定型事業借地事業に係る貸付料収入
<b>合計</b>	<b>38,034</b>	

(注 1) 上記の金額は概算であり、確定した内訳ではない。

(企業庁資料より作成)

### (改善策)

#### 造成土地代金前受金

##### a. 平成 18 年度の処分代金

造成した土地の分譲及び貸付に係る収納金だが、先述のとおり、平成 18 年度においては平成 17 年度までの精算が行われている。そのため、平成 18 年度に分譲が完了しているにもかかわらず、造成宅地売却収益に振替えられていないものが残高として残っている。この項目は全て収益として計上する必要がある。

##### b. 公共用地処分収入

公共用地は市町村に無償で引き継がれることとなるが、特定公共施設工事として道路・公園・下水道・河川については、機構が特定公共施設事業者として整備している場合がある。このような場合、特定公共施設事業者としての機構が新住事業者から用地の取得を有償で行うこととなる。この項目は、これらの用地の売却額であり、用地の引渡しが完了しているため、全て収益として計上する必要がある。

### (意見)

##### c. 平成 15 年度以前分の未精算額

平成 15 年度以前の未精算額として 217 億円が計上されている。平成 16 年度において平成 15 年度までの精算が一斉に行われているが、過去の分譲収入を前受金から収益へと振替える際、入金された全額を振替えるのではなく、一部を残して振替えたものである。「B.機構と

の関係 事業収束に向けて「収入の按分」に記載のとおり、現在まで企業庁は機構と比べ多く収入を受けており、この過大部分を各年度に繰延べることにより期間の収入を、最終的な予定分収率に平準化する目的で行われたものである。これは、既に分譲済みの用地の対価として受けたものであり、分譲の対価として収納した金額は、収益として処理すべきである。

一方、上記のとおり、企業庁は機構に比べ収入を相対的に多く受けている状況であり、現段階では機構との間でどのような方法による精算を行うか決定していないが、将来的な費用負担が発生することが予測される。この将来的な負担については、金額が合理的に見積もることが可能になった段階で負債として計上することが望まれる。

(改善策)

**都市再生機構分担金前受金**

d.機構からの用地取得分担金

「A.千葉ニュータウン事業における企業庁の役割について」に記載のとおり、用地の取得に関する支出は一旦企業庁において行うが、翌年度においてその5%部分を機構から負担金として収納する。この項目は、その用地買収費用の機構負担5%分の収納額である。この項目は支出時に未成事業資産に計上しているため、そこから控除する必要がある。

e.機構からの受託工事収入・事務費収入

現在、事業分担で、宅地の造成は機構の役割となっているが、そのうちの一部を企業庁が機構から受託して造成を行っている。この項目はその受託事業の対価の収納金額である。この取引は、機構から造成を請け負っているが、千葉ニュータウン事業の一環としてみると、自分の保有する用地を自分で造成しているに過ぎない。よって、この収入は営業収益として計上せず未成事業資産から控除し、造成にかかった原価と相殺する必要がある。

f.都市再生機構負担金前受金

分譲後の土地に瑕疵が発生したため、相手先への補償を行っている。この補償は一旦企業庁の方で全額支払い未成事業資産勘定に計上しているが、負担は機構との折半となっているため、機構側から収納した金額を前受金に計上しているものである。

この項目は企業庁が立替えた機構負担補償費の精算金であり、企業庁が支出した金額から控除する必要がある。

g.その他前受金

暫定型事業借地事業に係る貸付料収入とは、造成が完了し事業用借地として貸付を行っているが、土地が新住法の土地利用計画と異なる利用を行っているため工事の完了公告が行えず、精算を行っていない用地に係る賃貸収入である。

この項目は、新住法の観点からは暫定的な土地の利用ということとなっているが、実質は事業用借地となら変わらないものである。よって、全額収益へ振替える必要がある。

千葉ニュータウン地区関連事業について

千葉ニュータウンに関連する事業について未成事業資産勘定に次のとおり計上されている。

(単位:百万円)

旧県営鉄道用地	12,302	旧県営鉄道用地の取得費・管理費
都市基盤整備公団鉄道の譲渡に伴う負担金	2,517	都市公団の鉄道事業を民間企業へ譲渡するための支援負担金
成田新高速鉄道整備事業負担金	301	成田新高速鉄道の工事負担金
合計	15,121	

(企業庁資料より作成)

#### 旧県営鉄道用地

旧県営鉄道用地が所有する用地（7.8ha）を旧鉄道事業会計閉鎖に伴い、土地造成整備事業会計が引き継いだものである。詳細な経緯については、「(6) 保有する設備及び投資について 投資 B 他会計貸付金 一般会計への貸付金」を参照。これは、千葉ニュータウン地区との接続を予定していた鉄道であるため、千葉ニュータウン関連事業として未成事業資産に含められている。現在一部処分を行ったため、7.6haで123億円となっている。

#### 都市基盤整備公団鉄道の譲渡に伴う負担金

都市基盤整備公団が平成16年7月1日に独立行政法人都市再生機構に移行し、都市基盤整備公団の鉄道事業は廃止・清算の上、民間企業に譲渡されることとなった。この負担金は、その際、この鉄道が、千葉ニュータウン事業を円滑に推進するために一体の関係にある等の理由により、県が民間企業の譲受代金のうち43億円を支援する決定をしたものである、43億円のうち分割により26億円を支払っている。

現在この支出は、千葉ニュータウンの利便性を高めることにより、千葉ニュータウンの付加価値を高めるものとして未成事業資産に計上し、精算により一部完成資産又は造成宅地売却原価に振替えられているため、25億円となっている。

#### 成田新高速鉄道整備事業負担金

成田新高速鉄道は、整備主体である成田高速鉄道(株)において、平成22年度の開業を目指し、工事に着手している。同鉄道の整備においては、国をはじめ、県及び成田空港(株)や沿線9市町村が協力し資金を提供し、推進することとしている。当初の資金スキームにおいて県が負担する30億円については成田新高速鉄道が整備されることにより千葉ニュータウンの立地ポテンシャルが高まり、入居人口の増加や企業進出が期待できるため、企業庁が負担することとなっており、現在に分割で3.7億円を支払っている。

この支出も都市基盤整備公団鉄道の譲渡に伴う負担金と同様に、未成事業資産に計上し、精算により一部完成資産又は造成宅地売却原価に振替えられているため、3億円となっている。

#### (意見)

企業庁内に設けられていた県営鉄道事業会計の閉鎖（平成14年3月末）に伴い、旧県営鉄道用地を一部引き継いだものである。千葉ニュータウンの事業とは直接関係するものではなく、当事業の原価として把握することとは考え難い。また、この用地は、販売を目的としていないため、未成事業資産ではなく有形固定資産として計上することが望まれる。

なお、この用地は、平成18年度末において7.6haあるが、この土地に対する時価評価額は25億円となっており、現在97億円の含み損を抱えている。先述のとおり、減損制度の確立していない現行制度内においては困難と思われるが、用地は遊休状態であり、今後制度確立時においては財務の健全性の観点から、含み損を減損損失として計上することが望まれる。また、土地造成整備事業の収束時においては、時価等の適正な価額において後継組織へ引き継がれることが望まれる。

#### D. 千葉ニュータウン事業に係る貸借対照表項目の修正

上記の問題点を踏まえた上で、修正を検討すると次のとおりとなる。なお、この項目では、現在の千葉ニュータウン事業における貸借対照表科目のおおよそのトレンドを示すものであり、数値は正規の決算に基づいた金額ではない。また、損益に関連する項目は利益剰余金として処理している。

## 修正

(前段の項目と対応 以下同様)			
平成 18 年度に造成された用地にかかる原価が未成事業資産に含まれたままとなっているため、完成資産(造成済み、未処分)造成宅地売却原価へ振替える(造成済み、分譲済み)。なお、金額については、平成 19 年度実施予定の精算調書から集計している。			
完成資産	1,296 百万円	未成事業資産	9,230 百万円
利益剰余金	7,933 百万円		

## a.b

現在の千葉ニュータウン事業における精算方法においては、実際に投下した資金を地区ごとに集計することが困難である。よって、予定原価が適正な金額を示しているかどうか検証ができないため、ここでは修正を行わない。

## a.c

これらの項目は、既に支出額全額が未成事業資産に計上され、精算が行われているため、どのくらい未成資産に残っているかは特定できない。

## 修正

## b

事業用等貸付用地(事業用貸付用地・定期借地による貸付用地)は未成事業資産と完成資産に含まれているため、有形固定資産に振替える。また、含み損については平成 18 年度末における企業庁の評価額に基づき算定した金額を評価損として計上している。			
有形固定資産	9,175 百万円	未成事業資産	7,434 百万円
利益剰余金	24,009 百万円	完成資産	25,750 百万円

## 修正

## a.b.c

造成土地代金前受金について、前受金から収益への振替を行う。また、15 年度以前未精算分については、前受金を取崩し、将来的な負担を合理的に見積もる必要があるが、現段階で見積もることが困難なため、ここでは便宜的に前受金として計上している金額をその他流動負債へ振替える。詳細は前段「前受金の調整」参照

前受金	36,601 百万円	利益剰余金	14,823 百万円
		その他流動負債	21,777 百万円

## 修正

## d.e

都市再生機構分担金前受金について、前受金と未成事業資産の相殺を行う。詳細は前段「前受金の調整」参照

なお、e の機構からの受託工事収入については、本来は未成事業資産と相殺すべきであるが、これに対応する支出が既に費用として処理されているため、ここでは、収益として処理する。

前受金	567 百万円	未成事業資産	57 百万円
		利益剰余金	510 百万円

## 修正

## f

都市再生機構負担金前受金について、前受金と未成事業資産の相殺を行う。詳細は前段「前受金の調整」参照

前受金	234 百万円	未成事業資産	234 百万円
-----	---------	--------	---------

修正

g			
その他前受金について、収益に振替える。詳細は前段「前受金の調整」参照			
前受金	631 百万円	利益剰余金	631 百万円

修正

旧県営鉄道用地について、未成事業資産から有形固定資産への振替と減損損失の計上を行う。なお、金額については県資料による。			
有形固定資産	2,537 百万円	未成事業資産	12,302 百万円
利益剰余金	9,765 百万円		

以上を集約すると千葉ニュータウン事業に関連する貸借対照表科目は次のとおりとなる。

(単位:百万円)

科目	18年度 残高	修正	修正	修正	修正	修正	修正	修正	修正 残高
完成資産	44,116	1,296	(25,750)	-	-	-	-	-	19,662
未成事業資産	85,088	(9,230)	(7,434)	-	(57)	(234)	-	(12,302)	55,830
有形固定資産	-	-	9,175	-	-	-	-	2,537	11,712
前受金	(38,034)	-	-	36,601	567	234	631	-	-
その他 流動負債	-	-	-	(21,777)	-	-	-	-	(21,777)
利益剰余金	-	7,933	24,009	(14,823)	(510)	-	(631)	9,765	25,742

(注1) ( )は貸方項目をしめす。

(注2) 未成事業資産には千葉ニュータウン関連事業費を含む。

(意見)

「(7)平成18年度修正貸借対照表について」参照

#### E. 全体の事業収支について

千葉ニュータウン事業は先述のとおり、機構との共同事業である。現時点まで、千葉ニュータウン事業全体の収支見込というものは出されていない。これは、この事業が新住法に基づく事業であり、新住法のもとでは、認可された事業計画における事業費の枠内で事業を行い、用地は投下した事業費で全て処分するという前提のもとに成り立っているためである。つまり、新住法の事業は、用地を計画通りに全て処分しなければ完結しない。また、現在では時価による処分が行われているものの、近年までは費やした事業費で処分をするという前提があったため、用地の処分は事業収束予定である平成25年度までに完結させ、その時点での収入は費やした事業費と一致するという前提があった。

そのため、具体的な事業収束までの販売計画は協議されておらず、結果として収入見込は算定されていない。よって、機構との間で協議されるのはあくまでも総事業費であり、収支という観点からは協議が行われていない。

しかし、それでは企業庁における収支の管理が困難なため、企業庁単独での収支見込は算定している。最終的な千葉ニュータウン事業全体の収支のうち企業庁の収支見込は次のとおりである。

収入見込	6,896 億円
支出見込	8,178 億円
収支見込	1,282 億円

(県資料より作成)

この金額は平成 14 年度に算定されたものであり、その後は、担当者レベルで概算数値を算定しているものの、正式な収支見込は更新公表されていない。

また、このうち事業途中の現時点において、どの程度の赤字が発生しているかについての正式な数値も公表されていない。

( 上記は新住法に関連する事業を含む収支見込であり、地区外の用地に関連する収支及び機構からの受託事業の収支を含んでいる。なお、賃貸用土地の賃貸期間経過後の処分見込み等は含まれていない。 )

#### ( 意見 )

千葉ニュータウン事業は過去において 4 度の事業期間の延伸を行ってきた。また、事業計画を変更し、事業面積や計画人口、計画戸数の大幅縮小を行ってきたが、事業費自体は実質的には縮小しておらず、投下資金の未回収残高という意味合いを持つ収支赤字は多額になっている。一方、平成 25 年度において事業収束という計画だが、収束までに全ての土地が処分できる見込みはたっておらず、また将来的にどのような収支状況で推移し、現時点ではどれだけ投下資金の未回収残高が発生しているかといったことは、県民の大きな関心事であると思われるが明確になされていない。このような状況では、過去における事業計画の変更は確かに経済状況の変化という要因はあったとしても、将来の見通しの甘さや事業達成への危機意識の不足というイメージはぬぐいきれないと思われる。

今後は、平成 25 年度における千葉ニュータウン事業収束に向け、これ以上の事業期間の延伸がなされず、かつ事業赤字を最小限にするよう、以下のことが望まれる。

#### 土地の処分の促進

過去における土地利用計画の問題点を見直し、また、必要であれば企業庁側においても処分に積極的に協力することにより、事業収束時までにできるだけ土地の処分を進めることが望まれる。

#### 機構との協議の推進

事業収束時に分譲用地が残ってしまった場合、残った分譲用地を処分するために追加的な負担が発生することが予測される。機構との共同所有であるため、機構と精算することとなると思われるが、事業の中で分譲は機構の役割であったため、企業庁の土地処分に関するノウハウは相対的に低いと思われる。機構との協議を進め精算方法を早期に決めることにより、土地が残った場合に適切な対応が取れるよう方策を練ることが望まれる。

また、貸付用地については、新住法のもとにおいては貸付けた時点で処分が完了することとなり、賃貸契約期間も長期に亘るため、賃貸契約満了後の計画についても念頭において協議を行うことが望まれる。

#### 適切なディスクロージャー

先に記載した赤字金額は事業全体の未回収残高であり、今後追加的な負担が発生するという意味合いではない。また、現段階で担当者レベルでの試算では、平成 14 年度に算定した収支見込と大きな乖離は生じていないとのことである。しかし、40 年近くに及ぶ事業の結果、当初の見込みよりも大幅に収支が悪化しているのも事実であり、もっと適切に対処を行っていたらここまでの赤字にならなかった可能性もある。

先述したとおり、千葉ニュータウン事業は平成 25 年度に収束する。このような中で、収束時までに処理が完了すればよいという発想ではなく、どのような収束を見通しており、現在どのような状況にあるのかを適切に県民に説明することが必要である。そのためには、適切な決算を行うことにより計画との乖離を認識し、適時に計画を見直すことが望まれる。また、それらは適時に県民にディスクロージャーすることも望まれる。

### 企業庁から後継組織への業務の引継ぎ

企業庁自体も千葉ニュータウン事業収束の1年前である平成24年度には土地造成整備事業を収束する予定である。そのため、平成25年度の千葉ニュータウン事業収束においては別の組織が事業収束の手続きを引き継ぐことが考えられる。しかし一方、千葉ニュータウン事業の収束には不確定な要素が多く残されており、事業収束後もこの事業に関連した収支が発生することが見込まれている。

仮に、これまで千葉ニュータウン事業を手掛けてきた企業庁が、平成25年度にニュータウン事業の収束処理を行うとしても、土地の処分や機構との協議等で解決すべき課題も多く、平成25年度中に事業収束することはかなり困難と考えられる。

ましてや、現在の計画によれば企業庁から平成24年度の土地造成整備事業収束後に千葉ニュータウン事業を引継いだ後継組織が、業務の引継ぎについても容易ではないと思われる上に、平成25年度中に千葉ニュータウンの事業収束処理を行うことは、果して実現可能であるのか、大いに疑問の余地が残るところである。

これらの状況を踏まえると、土地造成整備事業を引継ぐ組織に企業庁の責任を転嫁する結果にならないよう、土地造成整備事業及び千葉ニュータウン事業それぞれの収束時期をより適確に見極めるとともに、企業庁の土地造成整備事業収束の段階で将来の不確定要素を極力無くし、かつ、将来の収支を合理的に見込むことにより、企業庁の責任を明確にした上で後継組織へ引き継ぐことが望まれる。

### 機構との収束へむけての調整

先述のとおり、新住法の縛りということを理由に機構との具体的な収束方針は協議されていない。たとえ、企業庁側で詳細なビジョンを設定したとしても、機構との協力なしでは机上の空論に終わってしまうおそれがある。積極的に機構側に働きかけ、今後の見通しについて協議を行い、一般会計からの負担が発生することのないよう事業を収束することを期待する。

## 千葉海浜幕張 A 地区及び C 地区

### ア. 事業の概要

#### A 幕張 A 地区

本地区は、「幕張メッセを核とした国際的な業務機能の集積」、「先端・成長産業の中核的業務機能及び研究開発機能の集積」、「先端技術産業に対応する高度な人材を育成する学術・教育機能の集積」、「新しい時代の社会的ニーズやライフスタイルに対応した快適で魅力的な居住環境の実現」を基本コンセプトに、複合機能を備えた未来型の国際業務都市を目指す「幕張新都心」として整備を進めている。

この地区は、海浜ニュータウンの一環として、計画人口9.5万人の住宅地として計画を進めてきたが、京葉臨海地帯の都市化の進展とあいまって、新東京国際空港の開港、東関東自動車道、東京湾岸道路、東京湾横断道路などの基幹的な交通体系の整備に伴い、業務機能を集積しうる可能性が顕在化してきたため、従来の住宅地の一部を業務用地に計画改訂し、相当規模の業務機能を持つ都心の建設を図ることとしたものである。

昭和58年6月に千葉新産業三角構想が策定され、その基幹プロジェクトの1つとして幕張新都心構想を策定し、「幕張メッセを核とした国際的な業務機能の集積」、「先端・成長産業の中核的業務機能及び研究開発機能の集積」、「先端技術産業に対応する高度な人材を育成する学術・教育機能の集積」、「新しい時代の社会的ニーズやライフスタイルに対応した快適で魅力的な居住環境の実現」を基本コンセプトに、複合機能を備えた未来型の国際業務都市を目指す「幕張新都心」として整備を進めている。

なお、幕張新都心は次の5つの地区に区分される。

業務研究地区	タウンセンター地区	文教地区
住宅地区	公園緑地地区	

このうち文教地区は、幕張新都心の中で最も早くから整備が進んでいる地域で、放送大学等の大学3校、高等学校3校、中学校2校等の教育施設、また、日本貿易振興機構アジア経済研究所、海外職業訓練協会、高度職業能力開発促進センター等の8研究所・研修施設等が立地している。しかし、現在、造成済の分譲土地が24.1ha存在する。当該地区については、新たなマスタープランを作成し、文教地区の基本は残しつつ、教育関係施設だけでなく住居や商業・公益施設などの立地も行えるように土地利用の見直しを進めていく方針である。さらに、(仮称)「幕張インターナショナルスクール」の建設が予定されており、国際化への対応も図られる予定である。なお、このマスタープランについては、現在、千葉市と協議中で平成20年度中には都市計画の変更手続きに入ることになる模様である。

また、タウンセンター地区に存在する施設に「パルプラザ幕張」がある。海浜幕張駅北口から歩いてすぐ、ウッドデッキの中庭を囲むようにして、平屋建てのレストランやショップが並ぶ広場で、フリーマーケットやさまざまなイベントが開催される。

平成9年4月に幕張新都心への企業進出の呼び水にする目的で建設された、にぎわいづくりのための施設である。当初、10年間の期限付きの暫定施設であったが、10年を経過した現在、入居しているテナントからの要請もあり、平成24年3月30日までの存続が決定している。

その管理運営は、従来の民間企業が撤退したため、現在はまちづくり公社が行っている。同公社とは平成19年4月から平成24年3月30日までの貸付契約書が結ばれており、賃料は土地10,428㎡及び建物2,448㎡に対して年間19百万円である。これは「国有資産等所在市町村交付金法第2条」に基づく交付金相当額である。そもそもが分譲用地であり、5年後には施設を撤去して分譲することとなっている。

保有土地の内訳(事業整理上の区分)

土地の区分	面積 (平成19年3月末現在)	摘要
分譲土地(造成済み)	362,548㎡	文教地区:241,811㎡ 住宅地区:109,736㎡ 業務研究地区:11,001㎡
事業用等貸付用地	388,729㎡	普通借地 住宅地区 320,579㎡ タウンセンター地区 5,375㎡ 事業用借地 タウンセンター地区 62,775㎡
暫定的貸付用地	98,088㎡	うち、幕張メッセ北ホール用地 43,952㎡ (無償貸付) パルプラザ幕張及びその駐車場用地 10,428㎡
鉄道用地	10,208㎡	JR京葉線複々線用地
合計	859,573㎡	

(企業庁資料より作成)

## B 幕張C地区(幕張C地区拡大地区を含む)

幕張C地区は、当初、既成市街地における住工混在地域の解消と土地利用再編と都市機能の充実を図るため、都市再開発用地、都市施設用地、住宅用地等として計画された。JR京葉線より北側については電車基地用地、業務用地、住区コミュニティが形成されている。

また、JR京葉線の南側の61haと隣接する京葉港地区については、幕張新都心の機能を補完する拡大地区としての位置づけがなされている。都市計画法に基づいた再開発地区計画による街づくりが進められ、「幕張新都心拡大地区」として、国際的な業務機能、先端・成長産業等の本社機能、研究開発機能、メッセ支援関連機能及び、商業機能をもった企業の誘致が進められている。



保有土地の内訳(事業整理上の区分)

土地の区分	面積 (平成 19 年 3 月末現在)	摘要
分譲土地(造成済み)	243,408 m <sup>2</sup>	うち、幕張 C 拡大地区 240,281 m <sup>2</sup>
分譲保留土地	24,782 m <sup>2</sup>	野球場、サッカー場用地として千葉市へ無償貸付を行っている。
暫定的貸付用地	205,907 m <sup>2</sup>	全て幕張 C 拡大地区に係るもの 県警施設用地 29,975 m <sup>2</sup> 幕張メッセ駐車場用地 167,957 m <sup>2</sup> 精神科医療センター用地 7,975 m <sup>2</sup> いずれも無償貸付を行っている。
合計	474,097 m <sup>2</sup>	

(企業庁資料より作成)

イ．監査の結果及び監査の結果に添えて提出する意見

A．幕張 A 地区及び幕張 C 地区の暫定的貸付用地について

幕張 A 地区の暫定貸付用地のうち、幕張メッセ北ホール用地 43,952 m<sup>2</sup>がある。貸付先は千葉県商工労働部で、平成 18 年 4 月から平成 19 年 3 月までの無償貸付となっている。土地には、幕張メッセ 9・10・11 ホールが平成 9 年に完成している。この暫定貸付は「企業庁新経営戦略プラン」での見直し対象である。

また、幕張 C 地区の主な暫定貸付用地として、県警施設用地 29,975 m<sup>2</sup>、幕張メッセ駐車場用地 167,957 m<sup>2</sup>、精神科医療センター用地 7,975 m<sup>2</sup>があり、いずれも平成 18 年 4 月から平成 19 年 3 月までの無償貸付で、「企業庁新経営戦略プラン」での見直し対象である。

県警施設用地 29,975 m<sup>2</sup>は、貸付先が千葉県警察本部で、土地には県警第一機動隊庁舎が平成 2 年に完成している。当初、建物完成を目処に譲渡契約を締結する予定で、それまでの間は無償貸付としていたが、財政上等の理由により当面の間、無償貸付とし現在に至っている。

幕張メッセ駐車場用地 167,957 m<sup>2</sup>は、貸付先が千葉県商工労働部で、建物はなく幕張メッセの平面駐車場となっている。この土地は、当初、幕張メッセの将来拡張用地として確保され、譲渡されるまでの間無償貸付としたが、土地利用計画が最終的に確定していないことから、現在に至っている。

精神科医療センター用地 7,975 m<sup>2</sup>は、貸付先が千葉県病院局で、土地には精神科医療センターが昭和 60 年に完成している。この土地も、建物完成を目処に譲渡契約を締結する予定で、それまでの間は無償貸付としていたが、財政上等の理由により当面の間、無償貸付とし現在に至っている。

(改善策)

暫定貸付とは、土地造成整備事業の中で暫定的に土地の貸付を行うもので、本来、長期に渡るものではない。しかし、上記の土地の貸付は、いずれも、単年度契約ではあるが契約を毎年更新し、実質的には長期の無償貸付となっている。

現在、いずれも、企業庁と各貸付先との間で今後の取扱いについて協議されている最中である。「企業庁新経営戦略プラン」では、暫定的土地の貸付で無償又は減額貸付が行われているものは、貸付内容の見直しを行って収入を確保することが目標とされている。上記土地は、既に大規模施設が建設されている、あるいは大規模駐車場用地として確保されている。どのように貸付条件を見直すのか、あるいは土地の譲渡・土地の返還までの交渉を行うのか、土地造成整備事業の収束に向けて十分な検討協議が必要である。

## B．幕張A地区住宅地区の公益施設・道路等の千葉市への引継ぎについて

この地域における、学校・公園及び外周道路は既に千葉市に移管されている。今後、残った道路・下水道や共同溝・廃棄物空気輸送システム等は、市との協議が整ったものから順次移管が進められることになっている。

現在、移管が行われていない施設に廃棄物空気輸送システムがある。

廃棄物空気輸送システムは、「幕張クリーンセンター」によって管理されているごみ収集システムである。タウンセンター地区の事業系ごみ及び住宅地区の家庭系ごみを対象としている。各施設や集合住宅の投入口から投入されたごみは、いったん投入口下部の貯留槽にためられ、時間が来ると、人の手を経ることなく、輸送管内の空気の流れに乗ってクリーンセンターへ運ばれる。クリーンセンターでは、収集されたごみを圧縮してコンテナ車に積み込み、可燃物は焼却工場（新港清掃工場）へ、不燃ごみは新浜リサイクルセンターへ運ばれる。現在、投入日・投入口を分けることにより、可燃ごみと不燃ごみとの分別収集が可能となっているが、いわゆる資源ごみの分別収集には対応していない。

このシステムは、悪臭・ごみ散乱の防止等による、美しい住環境の実現を目的として建設された。利用者、特に住宅地区の居住者には、ハイクオリティな公共サービスとして、この地区への入居誘因の一つでもある。

施設は、総工費約 67 億円で建設され、平成 3 年から稼働している。現在、収集されるごみは一日あたり約 10 トンである。実際の管理運営は JFE 工建株が行っており、平成 18 年度の総事業費は 92 百万円であるが、事業系利用者から徴収する収集手数料 10 百万円（住宅地区の居住者からは徴収されていない）及び千葉市よりの受入金 17 百万円を控除した 65 百万円が企業庁の負担となっている。

また、施設は建設から 17 年を経過しており、オーバーホールが必要であるが、そのコストは約 10 億円程度と見込まれている。

なお、建設費及び企業庁負担の事業費は、現在、「資本的収入及び支出」（4 条予算）として未成事業資産に計上されている。

### （意見）

千葉市へ移管されるべきものは、市との協議が整った時点で、順次移管されることとなっている。しかし、この施設については、維持管理費及びオーバーホール費用の負担の問題、資源ごみの分別収集の問題等のため引継ぎが滞っている。

企業庁と千葉市は、昭和 63 年にシステムの事業化に際して協議を行い、タウンセンター地区については、施設を市に無償で移管すること、収集手数料より維持管理費が大きい場合は不足額を企業庁が負担すること、オーバーホールの経費一回分は企業庁が負担すること等が合意されたが、住宅地区についての施設の移管は別途協議することとされた。しかし、タウンセンター地区の施設は移管されることはなく、平成 3 年 10 月から供用が開始された。また住宅地区については、移管に関する協議が未了のまま、平成 7 年 3 月に供用が開始されている。その後、平成 10 年 3 月に締結した「確認書」においては、両地区において、平成 13 年度中にオーバーホール工事等の協議を行い、平成 14 年度末を目途に市に移管する予定となったが、移管されることなく、現在に至っている。

企業庁の土地造成整備事業は、平成 24 年度の収束が決定されている。ハイクオリティな公共サービスの提供はいかにあるべきかを考慮しつつ、市との費用負担さらには資源ごみの分別収集の問題等を解決し、速やかな移管が行われることが望まれる。

なお、現在、各年度の事業費は「資本的収入及び支出」（4 条予算）として未成事業資産に計上されている。未成事業資産の精算及び完成資産の売却原価への振替を通じて土地分譲収入に対応して費用化されることになる。しかし、この事業費は本来、土地売却後の維持管理費という性格から見て「収益的収入及び支出」（3 条予算）として発生時に期間費用として計上されることが望まれる。

### C. 幕張新都心拡大地区の共同溝の事業継続性について

京葉港芝園地区（習志野市）と幕張C地区豊砂地区（千葉市）にまたがる地域は、幕張新都心拡大地区と呼ばれているが、この地域で道路の下に共同溝の建設が行われている。しかし、現在、工事は中断されている状況である。

共同溝は、幕張新都心拡大地区の、ライフラインの安定的な供給確保、都市景観上の配慮等から計画されたものである。

総延長は、京葉港芝園地区 1.3km、幕張C地区豊砂地区 1.8km の合計 3.1km で、総工費は当初の計画では約 231 億円の予定となっていた。規模は、内空断面形状が幅(5.70m + 1.90 m) × 高さ 3.70m ~ 幅 2.65m × 高さ 2.20m の 14 タイプの標準部及び 30 箇所の特設部とからなっている。上水道、中水道、電気、電話回線等のみならず地域冷暖房をも賄う大掛かりなものであった。

現在までの建設費は約 201 億円であり、共同溝本体は完成しているが、換気設備・排水設備等の附帯設備が未整備であり、供用開始には至っていない。

建設費は、未成事業資産に計上されており、完成のための追加コストは、現時点での試算では約 22 億円と見込まれている。なお、維持管理の事業費は、現在、計上されていない。

#### (意見)

幕張新都心拡大地区は、国際的な業務機能、先端・成長産業等の本社機能、研究開発機能、メッセ支援関連機能及び、商業機能をもった企業を誘致し、幕張新都心と機能分担を図りつつ、これを補完する目的で整備が進められてきた。

しかし、企業誘致は思うように進んでいない。共同溝についても、工事が中断されている。共同溝の当初の利用目的の多くのスペースをしめる地域冷暖房事業は断念され、事業主体である幕張熱供給(株)は既に解散している。

現在、拡大地区における土地利用を見直し、この地区の新しい魅力・賑わいの創出を可能にする複合機能都市を実現するための手法等の検討が開始されている。ライフラインの供給についても、新たな土地利用に基づき各供給事業者・道路管理者等の関係機関等と検討・協議を行っていくこととなっている。

共同溝の管理・運営は、将来的には市が引継ぐことになると考えられるが、その際には、将来の維持管理費等の負担問題はもちろんとし、施設の整備内容についても市と十分に協議されることになる。企業庁の土地造成整備事業は平成 24 年度の収束が決定している。新たな土地利用に基づく街づくり及びライフラインの整備計画を早期に具体化することが望まれる。

## (4) 内陸工業その他

### 概要

#### ア. いすみ工業団地

当該工業団地は、圏央道・東京湾横断道路の整備による立地優位性の向上が期待され、当該団地の整備は、千葉県工業立地振興ビジョンの軸状工業ゾーン形成のために必要とされたことから計画されたものである。旧夷隅町は県の中央部に位置し、基幹産業は農業で、若年労働力の流出等により過疎化傾向にあるため、この事業化により当該地域の振興・活性化を図ろうとするもので、旧夷隅町の要望を受けて事業化したものである。

当初計画及び現在計画の概要

	当初計画	現在計画
事業期間	平成2年度～平成12年度	平成2年度～平成20年度
事業費	9,227百万円	9,227百万円
造成計画面積	45.3ha	45.3ha
買収着手	平成2年度	
造成着手	未着手(オーダーメイド方式)	

立地を希望する企業の要望に応じた整備を行う方式

(企業庁資料より作成)

イ．館山工業団地

当該工業団地は、安房地域の豊かな自然を生かした林間工業団地として整備しようとするものであり、この事業化により若年労働力の流出等により過疎化傾向にある安房地域の雇用機会の確保、地域の振興活性化を図ろうとしたものである。現在、館山市が整備する工業団地にアクセスする進入道路（館山市道 8043 号線）について市と負担協定を締結し整備を推進している。また、工業団地内を縦断する（独）緑資源機構による道路整備が平成 17 年度から行われ 21 年度までに完成が予定されている。

当初計画及び現在計画の概要

	当初計画	現在計画
事業期間	平成4年度～平成12年度	平成4年度～平成22年度
事業費	14,628百万円	14,628百万円
造成計画面積	68.7ha	68.7ha
買収着手	平成4年度	
造成着手	未着手(オーダーメイド方式)	

(企業庁資料より作成)

ウ．袖ヶ浦椎の森工業団地

当該工業団地は、「さわやかハートちば5か年計画」に位置づけられて事業化した中核工業団地であり、その後、「ちば新時代5か年計画」において、均衡のとれた地域構造の実現と快適な職住環境の整備を図ることを目指して造成整備を進めてきた。当該団地は、臨海工業地帯に近接した北側内陸部に位置し、市街地から約5km、かずさアカデミアパークから14kmの距離にあり、今後も首都圏中央連絡自動車道（圏央道）や東関東自動車道館山線の整備により、立地条件と交通の利便性に恵まれた環境になっている。造成は区域を3分割して段階的に整備することとし、第1期については、平成17年度に造成が完了し、既に分譲が進んでいる。また、第1期・第2期については、今後の企業立地動向を見て判断することとして現在休止の扱いとなっている。

当初計画及び現在計画の概要

	当初計画	現在計画
事業期間	平成5年度～平成14年度	平成5年度～平成22年度
事業費	61,494百万円	61,494百万円
造成計画面積	93.7ha	93.7ha
買収着手	平成5年度	
造成着手	平成13年度	
予約分譲開始	平成15年度	

(企業庁資料より作成)

### エ．松崎工業団地

当該工業団地は、地域経済の活性化と雇用の場の創出を図るため、千葉ニュータウンに近接する工業団地として平成 3 年度から企業庁単独事業として開始したが、用地買収が難航したことから、県施行の土地区画整理事業に変更し、平成 9 年度から企業庁が事務委任を受け整備を進めてきたところである。

当初計画及び現在計画の概要

	当初計画	現在計画
事業期間	平成 3 年度～平成 15 年度	平成 3 年度～平成 19 年度 (土地区画整理事業 平成 9 年度～平成 19 年度)
事業費	18,558 百万円	21,932 百万円
造成計画面積	58.3ha	58.3ha
造成着手	平成 11 年度	
分譲着手	平成 16 年度	

(企業庁資料より作成)

### オ．佐原工業団地

当該工業団地は、成田空港・鹿島臨空工業地帯を結ぶ東関東自動車道の間中に位置している。香取市（旧佐原市）に工業集積の拠点となる中核工業団地として造成し、香取地域の雇用機会を拡大し、地域の活性化と振興を図る目的で、旧佐原市の要請を受け事業化したものであるが、用地買収が難航した。

平成 15 年 3 月企業庁経営戦略プランにおいて、事業の見直しを行い、「計画中の事業、用地買収中の事業は中止する」としたため、当該工業団地は事業中止とした。

現在、跡地については、地元香取市への処分を前提に同市と協議中である。

当初計画及び現在計画の概要

	当初計画	中止時(H15/3)計画
事業期間	昭和 63 年度～平成 5 年度	昭和 63 年度～平成 15 年度
事業費	6,960 百万円	1,917 百万円
造成計画面積	26.0ha	26.0ha
買収計画面積	24.9ha	24.9ha
買収面積	19.34ha(計画の 77%)	
代替地	2.4ha	
未買収面積	5.56ha	

(企業庁資料より作成)

### カ．長南西部工業団地

当該工業団地は、工業立地振興ビジョンにおいて、軸状工業ゾーン形成のための先駆として当該地を含む長生地区を拠点化することとしており、既に完成している長南工業団地と併せて地元長南町において水沼工業団地として実施計画を策定したが、経済の停滞により未着手となっていたものを、町の要望を受け、平成 2 年 4 月に事業化したものである。

平成 2 年度から長南町へ委託（長生郡南部土地開発公社へ再委託）し、用地買収に着手したが、買収が難航し、平成 12 年度以降用地買収が進まなかった。平成 15 年 3 月企業庁経営戦略プランにおいて、事業の見直しを行い、「計画中の事業、用地買収中の事業は中止する」としたため、当該工業団地は事業中止とした。

現在、跡地については、地元長南町への処分を前提に同町と協議中である。

当初計画及び現在計画の概要

	当初計画	中止時(H15/3)計画
事業期間	平成2年度～平成7年度	平成2年度～平成15年度
事業費	13,249百万円	1,989百万円
造成計画面積	70.1ha	70.1ha
買収計画面積	49.2ha	49.2ha
買収面積	41.33ha(計画の84%)	
未買収面積	7.87ha	

(企業庁資料より作成)

キ．成田国際物流複合基地

日本の表玄関である成田空港の機能を最大限に活用し、国際物流機能の集積と先端技術産業を中心とした臨空工業団地の整備を図るため、県は平成2年12月に「成田国際物流複合基地基本構想」を策定した。具体的には輸出入貨物を取り扱う航空貨物ターミナル機能、集荷、配送、配管等の物流機能、流通加工、商品取引等の流通機能等の複合的な機能を備えた物流基地の形成を図ろうとするもので、整備にあたっては国際航空貨物の需要動向等を考慮し、空港周辺地域等の立地条件の優位な地域に段階的、計画的に推移していくこととしている。本事業は当該基本構想を受け事業化されたものである。整備は地区の南側と北側に分け実施していたが、北側地区については地権者の同意が得られないことなどから、平成18年度末に進入路等一部を残し事業区域から除外するとし、事業計画の変更を行い当該事業の早期完成を目指していることとしている。

当初計画及び現在計画の概要

	当初計画	現在計画
事業期間	平成3年度～平成7年度	平成3年度～平成23年度
事業費	104,002百万円	47,465百万円
造成計画面積	78.0ha	28.5ha
買収着手	平成3年度	
造成着手	平成13年度	
分譲開始	平成15年度	

(企業庁資料より作成)

監査の結果及び監査の結果に添えて提出する意見

ア．保有土地の今後の見通しについて

内陸工業その他用地の保有状況及び含み損益の状況は、以下のとおりである。

内陸工業その他用地の今後の見通し(平成18年度末現在)

	名称	面積 (千㎡)	状況	精算状況	整備処分 目標年度	備考
	横芝工業団地	16	分譲中	精算済み	売却済	H19年度売却済み
	空港南部工業団地	6	分譲中	精算済み	H21	2～3社引き合いあるも不成立
	佐原工業団地	218	中止	精算済み	H20	取得済土地等の処分促進
	長南西部工業団地	413	中止	精算済み	H20	取得済土地等の処分促進
	いすみ工業団地	347	OM	H20以降 予定	H21	事業方針H19までに決定
	ひかり工業団地	53	分譲中	精算済み	H19整備 H24処分	5.3ha引き合いあり
	松崎工業団地	139	造成中	H19予定	H19整備 H20処分	物件全てに引き合いあり
	関宿はやま工業団地	90	分譲中	精算済み	事業貸付	全て事業貸付中(9ha) 賃貸収入は時価を基準に算定

	名称	面積 (千㎡)	状況	精算状況	整備処分 目標年度	備考
						されているため、投下資本の回収に疑義あり。
	館山工業団地	264	OM	H21 予定	H22	事業方針H19までに決定
	袖ヶ浦椎の森工業団地 (第 期)	91	分譲中	精算済み	H20	物件全てに引き合いあり。
	袖ヶ浦椎の森工業団地 (第 期)	480	休止	H21 予定	H24	事業方針H19までに決定
	小規模住宅新井田地区	1	分譲中	精算済み	H20	分譲用地処分促進
	成田国際物流複合基地 南側	89	造成中	H21 予定	H22 整備 H23 処分	地区…分譲済み 地区…未買収用地の取得
	成田国際物流複合基地 北側	218	中止	H20 予定	H24	取得済み用地の処分促進
	夷隅レクリエーション地区	129	分譲中 (AB地区)	精算済み	H24	C地区事業を中止 西武との変更協定等締結済み

OM:オーダーメイド方式

(企業庁資料より作成)

なお、上記のうち、オーダーメイド方式、中止、休止となっている事業及び関宿はやま工業団地の含み損の状況は以下のとおりである。

特定物件含み損益状況(平成18年度末現在)

名称	造成	帳簿価額 (百万円)	時価(注1) (百万円)	含み損益 (百万円)	見込造成費用 (注2)(百万円)
佐原工業団地	未	1,916	113	1,803	-
長南西部工業団地	未	1,989	128	1,860	-
いすみ工業団地	未	2,253	38	2,214	3,568
関宿はやま工業団地	済	10,790	1,348	9,442	-
館山工業団地	未	2,233	79	2,154	5,827
袖ヶ浦椎の森工業団地 (第 期)	未	14,686	297	14,389	4,112
成田国際物流複合基地北側	未	(注3)	402	(注3)	-

(注1)時価については、  
が千葉県地価調査、  
が貸付時価価格×50%、  
が公示価格となっている。

(注2)見込造成費用は造成したと仮定した場合に追加で見込まれる費用である。なお、  
及び  
は土地買収を断念しているため記載していない。

(注3)の帳簿価額については、  
と区分しておらず、個別把握していない。

(企業庁資料より作成)

(意見)

上記のうち  
及び  
については引き合いもあり、処分についてそれほど懸念はない。

しかし、オーダーメイド方式となっている  
及び  
については、ホームページやパンフレット等において分譲中ではあるが、引き合い等は少なく、売却条件が合わないことも多いため、具体的な販売時期等については目処がたっていない状況である。次に  
については、事業休止としているが、事業再開時期及び処分方針等については、未定である。なお、  
、  
及び  
については、事業方針を平成19年度末までに決定することとなっている。

また、用地買収が困難であるため事業中止となっている  
、  
及び  
についても、取得済み用地の処分時期について具体的な見込みが少ない状況である。つまり、当該土地は、未取得用地と混在しておりバラバラであること、農地部分があること・さらに  
については空港近くであること(騒音等)等から、どれも売却は容易でないことがうかがわれる。これら物件については、現

在の販売実績を見るに、企業庁土地造成整備事業の収束目標である平成 24 年度までに販売による処分が可能であるかについて疑義がある。特にオーダーメイド方式や事業休止については、今後見込まれる造成費用を支出しても売却は容易でないことを考慮すると、事業中止と合わせて現地市町村への無償譲渡等公共利用に資することも含め、早期処分の検討をする必要があると考える。

また、売却・処分等が目標どおり達成できなかった場合、後継組織への引継も考えられるが、その場合、多額の含み損を抱えている土地を後継組織に安易に引継することのない様、今後検討する必要があると考える。

なお、の帳簿価額についてとの区分はしていないため把握不能との回答を得たが、そもそもは造成中では事業中止であるため、両者の状況は全く異なっている。よって、両者の帳簿価額を適切に区分することが必要であると考え。

上記のほか、関宿はやま工業団地についても現在保有土地を全て事業貸付としているが、多額の含み損を抱えている状況である（貸付時価価格そのものと比較しても 76 億円の含み損）。賃貸収入により一定収入を得てはいるが、賃貸収入の算定基礎が時価となっていることから、今後賃貸収入での投下資本の回収は困難であると考えられる。よって、後継組織への引継を簿価で行うことは望ましいとはいえない。

#### イ．事業用貸付に関する賃料算定方法について

事業用貸付に関する賃料の算定方法については、「事業用借地 保証金・賃料算出表」に従って算出している。具体的な算出方法は、以下のとおりである。

賃料：分譲価格相当額×2% + 固定資産税相当額

保証金：分譲価格相当額×10%

「事業用借地 保証金・賃料算出表」は、「千葉県企業庁造成土地等分譲・貸付基準の施行に伴う運用及び解釈について（通知）」（平成 15 年 12 月 12 日 企管企第 193 号 各部長あて 企業庁長発）及び「千葉県企業庁分譲・貸付基準の改正に伴う分譲・貸付方針の決定について（通知）」（平成 15 年 12 月 12 日 企管企第 196 号 地域整備部長あて 企業庁長発）によって定められているが、これらはいくまで「通知」であり、当該算定方法については、規定化されていない。

#### （意見）

事業貸付に関する賃料の算定方法について、通知ではなく、規定化することが望ましい。

また、算定式の 2%及び 10%については、その数値の妥当性について近隣賃借料及び保証料との比較検討を行い、必要であれば更新等を行うことが望ましい。

#### ウ．3 条と 4 条の処理区分について

平成 18 年度の支出内容を調査したところ、袖ヶ浦椎の森工業団地において「環境影響評価事後評価（平成 18 年度）」として 12,390 千円が支出されている。袖ヶ浦椎の森工業団地は第 1 期から第 2 期に区分され、第 1 期については分譲中であり、第 2 期及び第 3 期については、事業休止状況にある（「ア．保有土地の状況と今後の見通し」参照）。当該支出は第 1 期に係るものであり、本来 3 条予算とすべきところを、4 条予算として、休止中である第 2 期及び第 3 期の未成資産（未成内陸工業用地造成整備事業資産）に計上している。

#### （改善策）

精算済みである第 1 期に係る支出は本来 3 条予算とすべきである。

支出内容を検証し、3 条予算と 4 条予算は適切に区分処理する必要がある。



(5) 精算業務について

土地造成整備事業における会計処理について

企業庁が行う土地造成整備事業は、着工から完成まで長期間にわたること、また巨額の資金額が必要とされるなどの理由から、地区毎の造成原価計算を適正に行うため、各地区の造成が完成するまでに要する支出は 4 条予算として計上され、予算執行額は貸借対照表の一項目である「未成事業資産」勘定に計上されている。このとき、土地造成整備事業を「地区別」に区分して、地区別の「未成事業資産」に 4 条予算の執行額が集計される仕組みとなっている。

地区別に未成事業資産に集計された支出額は、各地区の造成工事が完了した時点で、未成事業資産勘定を精算することにより、各地区の造成原価（土地造成に要した支出）を算出し、貸借対照表項目である「完成資産」勘定へ振替える処理が行われる。この振替処理を「精算」と呼んでいる。なお、「(1) 概要 収益的収支と資本的収支（いわゆる 3 条予算と 4 条予算）の基本的な考え方について」で記載したように、サービスを提供した対価（分譲対価）及びそれに対応する支出（造成原価）は、サービス提供年度の収益及び費用として計上する必要があるため、例え各地区が造成期間中であっても土地分譲が行われた場合には、「サービスの提供」として収益計上する必要があり、この場合には、対応する造成原価を計算するために、地区全体の事業が完了していなくても該当する未成事業資産勘定を精算し、完成資産に振替える処理が行われる必要がある。これを地区の一部を精算することから「部分精算」と呼ぶ。

企業庁では、精算に関わる処理方法を明らかにするため、「土地造成整備事業会計精算要領」及び「土地造成整備事業会計精算取扱方針」を作成している。当該要領及び取扱方針では、精算の単位及び精算の時期（タイミング）を以下のように定めている。

精算の単位及び時期

項 目	処理内容
精算の単位	<p><b>地区精算</b> 精算の単位は、勘定において設定区分した事業のうち、原則として地区を単位とする（「地区精算」）。その際に残事業費（未執行事業費）を見込み、その必要額を引当金計上し、精算する。</p> <p><b>部分精算</b> 地区精算前に分譲、貸付等の損益取引を行う場合には、その土地を含めた一定の区画（その都度決定する区画をいう）をもって精算の単位とする（「部分精算」）。なお、事業進捗率が 90% に達したら「地区精算」として精算を行う。</p>
精算の時期	<p>地区精算は、その造成工事及び附帯施設整備事業が完成した時点又は造成工事がほぼ完了（進捗率が概ね 90% 以上）し、造成原価算出が可能となった時点で未成事業資産勘定を締め切るものとする。</p> <p>部分精算は、損益取引を開始する時点をもって精算する区画に係る未成事業資産勘定を締め切るものとする。</p> <p>また、完成資産への振替は、未成事業資産勘定の締切時点で行うものとし、その時期は管理者が別に定める。</p>

（「土地造成整備事業会計精算要領」及び「土地造成整備事業会計精算取扱方針」より作成）

精算に当たっては、残事業費（未執行事業費）を見込むこととしているが、残事業の取扱いについては、土地造成整備事業会計精算取扱方針で以下のように定めている。

残事業の取扱い

ケース	処理方針
引当計上を行うケース	地区精算において、残事業の方針が確定しており、支出予定金額が見込める場合には、引当金計上を行う。
残事業を切り離して精算を行うケース	地区精算の対象時期であるが、方針未決定の残事業が存在するため精算できないものは、残事業を切り離して精算を行う。この場合における残事業の処理は、関係者(推進委員会等)で会計処理についての協議を経て、以下のいずれかの方法を採用する。  別事業として4条予算として執行する。この場合は、新たに設定した事業となるが、事業計画、予算執行においても事業の位置づけを明確にしていく。 3条予算として執行する。
その他	一部事業(残事業)を残し、部分精算した場合は、引続き各地区における4条予算として執行していく。

(「土地造成整備事業会計精算取扱方針」より作成)

これらの内容をまとめると、企業庁では(部分)精算に当たり以下のような方針を採用しているといえる。

地区精算を原則としている。

事業進捗率が概ね90%に達した地区については、残事業を見込み地区精算を行う。

地区精算に当たって、残事業の支出予定額が見込める場合には引当金の計上を行う。

地区精算に当たって、残事業の支出予定額が見込めない場合には、当該残事業を別事業として分離するか、3条予算として執行していく。

地区内の一定区画で工事が完了し分譲等が可能となった場合は部分精算を行う。

これらの企業庁における精算の方針を踏まえて、現状の土地造成整備事業における各地区の精算実績及び精算計画等について、以下検討していく。

各地区の事業進捗率、精算実績及び精算計画について

まず、平成13年度以後における各地区の(部分)精算状況及び平成19年度以降における精算計画を以下に示した。

各地区の精算状況及び精算計画

:部分精算実施

:地区精算実施

地 区	事業期間	実施年度						実施予定年度		備 考
		H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20以降	
臨海	浦安地区第二期	S46~H22								
	京葉港	S42~H22								
	長浦	S43~H15								
	木更津南部	S43~H22								
	富津	S43~H23								
新市街地	千葉ニュータウン	S41~H25								
	検見川	S44~H13								
	幕張A	S47~H22								
	幕張C	S47~H22								
	東葛飾北部柏	H3~H22								
内	東葛飾北部流山	H3~H22								
	豊住	S45~H14								
	芝山第二	S45~H14								

地区	事業期間	実施年度						実施予定年度		備考
		H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20以降	
陸	横芝	S45～H14								
	空港南部 ABC	S58～H17								
	佐原	S63～H15								
	長南西部	H2～H15								
	いすみ	H2～H20								方針決定後
	ひかり	H3～H15								
	関宿はやま	H4～H15								
	館山	H4～H22								方針決定後
	袖ヶ浦椎の森	H5～H22								方針決定後
	多古ときわ台	H7～H15								
	大多喜	S7～H15								
	松崎	H3～H19								
	干潟	S47～H13								
レク	夷隅(A,B,C)	S46～H18								
小規模	新井田	S45～H15								
物流	成田	H3～H23								

(注1) 網掛けは、平成 18 年度において事業費ベースで事業進捗率が 90%以上の地区である。

(企業庁資料より作成)

平成 18 年度は、京葉港地区、千葉ニュータウン地区及び幕張 A 地区において部分精算が行われている。上表を見る限りでは、地区精算までは達していないが、部分精算は比較的頻繁に行われているように見られる。しかし、実際は京葉港地区、木更津南部地区、富津地区、幕張 C 地区及び東葛飾北部流山地区では、平成 18 年度末において既に事業進捗率が 90%を超えているにもかかわらず、地区精算が行われていない。また、次表でも明らかのように、その他の地区においても、多額の土地分譲に係る前受金が、分譲済みであるにもかかわらず、収益計上されていない。これは、サービス(分譲)対価として収受した金額及びそれに対応する支出額が、サービスの提供が完了した年度に収益及び費用として計上されていないことにほかならない。

平成 18 年度末における各地区の事業進捗率、土地分譲に関する未成事業資産残高及び前受金残高は以下のとおりである。

各地区の事業進捗率、未成事業資産及び土地分譲前受金残高

(単位:百万円)

地区	事業期間	平成 18 年度末			
		事業進捗率	未成事業 資産残高	土地分譲 前受金残高	
臨海	浦安地区第二期	S46～H22	79.2%	77,303	108,357
	京葉港	S42～H22	92.7%	24,642	69,815
	長浦	S43～H15	地区精算済	-	-
	木更津南部	S43～H22	98.7%	1,250	234
	富津	S43～H23	95.7%	6,654	-
新市街地	千葉ニュータウン	S41～H25	84.5%	69,967	36,601
	検見川	S44～H13	地区精算済	-	-
	幕張 A	S47～H22	76.8%	89,225	125,454
	幕張 C	S47～H22	90.3%	33,910	24,781
	東葛飾北部柏	H3～H22	83.9%	23,100	11,817
内	東葛飾北部流山	H3～H22	93.4%	12,623	-
	豊住	S45～H14	地区精算済	-	-
	芝山第二	S45～H14	地区精算済	-	-
	横芝	S45～H14	地区精算済	-	-

			平成 18 年度末		
陸	空港南部 ABC	S58 ~ H17	地区精算済	-	-
	佐原	S63 ~ H15	地区精算済	-	-
	長南西部	H2 ~ H15	地区精算済	-	-
	いすみ	H2 ~ H20	31.8%	2,253	-
	ひかり	H3 ~ H15	地区精算済	-	-
	関宿はやま	H4 ~ H15	地区精算済	-	-
	館山	H4 ~ H22	18.1%	2,233	-
	袖ヶ浦椎の森	H5 ~ H22	81.2%	14,686	-
	多古ときわ台	H7 ~ H15	地区精算済	-	-
	大多喜	S7 ~ H15	地区精算済	-	-
	松崎	H3 ~ H19	86.4%	15,300	2,379
	干潟	S47 ~ H13	地区精算済	-	-
レク	夷隅 (A,B,C)	S46 ~ H18	地区精算済	-	-
小規模	新井田	S45 ~ H15	地区精算済	-	-
物流	成田	H3 ~ H23	76.4%	29,101	7,224
合 計				402,255	386,664

(企業庁資料より作成)

地区精算済みの地区については、当然ながら前受金残高は存在しない。しかしながら、土地造成継続中の地区を見ると、大部分の地区において、前受金が収益に計上されず残存しており、その総額は 3,866 億円に達している。繰り返しになるが、これらの前受金は、本来分譲代金として収受した事業年度に営業収益として計上（精算）すべきものであり、少なくとも過年度において当該金額が営業収益の過小計上として存在していることとなる。別の観点から見ると、平成 18 年度末における企業庁の負債総額は 4,608 億円であるが、そのうち 3,866 億円が土地分譲前受金として負債に計上されている。つまり、4,608 億円のうち大部分の金額が本来、「負債として計上されるべきでない金額」であるといえ、その影響の大きさを如実に表している。

一方で前受金（分譲代金）に対応する造成原価（未成事業資産）についても前受金と同様に分譲時に部分精算されずに、未成事業資産として貸借対照表に計上されている。上表では各地区に紐付いている未成事業資産が総額で 4,022 億円とされているが、その中には未精算前受金に対応する造成原価が過去に部分精算されてこなかった原価として含まれていることとなる。

#### (改善策)

精算要領や精算取扱方針では、地区内の一定区画において分譲や貸付等が可能になった段階で部分精算を行うこととしているが、過去の決算より土地分譲に係る前受金が多額に計上されている状況から、部分精算がタイムリーに行われていないと言わざるを得ない。また、事業進捗率が 90%以上であるにも関わらず、地区精算が行われていない地区も多く存在する（但し、事業進捗率 90%以上の地区のうち、東葛飾北部流山地区については、土地区画整理事業の遅れを原因として地区精算が行えないという事情がある）。このことは、精算要領や精算取扱方針に従った処理が適切に行われていないということだけでなく、適正な会計処理が行われず、その結果、各事業年度の事業成績及び財政状態を表す損益計算書及び貸借対照表の数値が、企業庁の実態から大きく乖離したものになっているという事実につながる。このような状況が生じている背景には、大部分の造成事業が終結し、分譲が可能な状況に至っても、道路整備や緑地整備に係る支出、市が行う学校等の公共施設整備に係る負担金といった残事業費が市との交渉過程で明確になっていなければ、各地区における総事業費が確定できないため、残事業が明らかになるまで（地区）精算を見送っているといった状況がある。精算地区においては、造成事業費の予算（4 条）は措置できなくなり、維持管理的な事業費の予算（3 条）のみが措置可能となる。そこで、造成整備に係る残事業費は、精算時に引当金として固定負債に計上する方法を採用しているのである。しかしながら、引当金の計上を行うためには、実際に支出が行われる場合と同様に予算措置する必要があるため、事業執行が確実に行われる見通しがあり、なおかつ事業費を正確に見込む必要があ

る。このことから、残事業の内容が具体化しなければ精算が行えないという状況が続いてきた。残事業を正確に見込み、引当金を計算することは確かに困難なことであるが、地区内で土地分譲が行われている以上、当該区画に対して部分精算処理を行う必要があり、企業庁の精算取扱方針にも記載されているように、方針未決定の残事業が存在する場合には、残事業を切り離して精算を行うなどの措置を講じる必要があるものとする。現状の企業庁の会計処理は、会計原則に照らして適正なものとは到底言えず、適切な時期に精算処理を行っていく体制を直ちに構築していくべきである。具体的な精算方法については、次の「精算方法について」で検討を行っている。

なお、企業庁としても精算が遅れていることについては、このままでよいとは考えておらず、企業庁新経営戦略プランでは平成 21 年度までに会計上の全ての精算を目指すことを目標として掲げている。

#### 精算方法について

企業庁では、「土地造成整備事業会計精算要領」及び「土地造成整備事業会計精算取扱方針」により精算の単位や時期等を定めているが、その内容は実務的な面を考慮して弾力的な取扱いとなっている。このため、各地区の精算方法は、それぞれ若干異なったものとなっている。そこで、各地区において平成 18 年度に実施された精算状況を以下のように整理した。

平成 18 年度の精算処理の状況

(単位:百万円)

地 区		事業期間	精算理由	完成資産への振替額	精算後前受金残高
臨海	京葉港	S42～H22	京葉港地区内の拡大地区を除く習志野市芝園区域については、残事業費の把握が可能となったことから、部分精算を実施	京葉港地区全体の事業費実績額を精算面積割合で按分し、完成資産へ振替	69,815
	千葉ニュータウン	S41～H25	独立行政法人都市再生機構(以下、機構)からの平成 17 年度工事完了公告に基づき、一年遅れで部分精算を実施	事業計画上の総事業費に基づく予定原価を完成資産へ振替	36,601
新市街地	幕張 A	S47～H22	住宅地区、文教地区及び業務研究地区の一部区域について、解決の目途が立たない懸案事項が存在しないことから、処分済面積に対して部分精算を実施 なお、住宅地区の貸付事業(普通借地権設定)で新たに貸付けた土地については、都度精算を実施	幕張 A 地区の事業費実績額を精算面積割合で按分し、完成資産へ振替 なお、住宅地区(貸付事業)については、事業計画上の総事業費に基づく予定原価を完成資産へ振替	125,454

(企業庁資料より作成)

上表は、いずれも平成 18 年度に部分精算が行われた地区に係るものである。いずれも各地区内を更に細分化したエリアを部分精算単位としているが、精算方法は各地区様々である。また、幕張 A 地区に関しては、同一地区内で異なった精算方法が行われている状況である。

共通して言えることは、各地区における前受金残高の状況を見ると、部分精算後も土地分譲に係る前受金が残存していることである。本来であれば土地分譲に対応して部分精算が行わなければならないのだが、処理が行われていない状況である(「各地区の事業進捗率、精算実績及び精算計画について」参照)。

次に、企業庁の精算方針を定めている精算要領、精算取扱方針や平成 18 年度における部分精算の状況等を踏まえて、精算の単位及び完成資産への振替額を算定するに当たっての考え方を、以下のように分類した。

精算の単位及び完成資産への振替額の処理方法

区 分	処 理 方 法
ア.精算の単位	地区全体を一括して精算処理する (a) 地区内に存在する細分化されたエリア毎に、造成が完了の都度、部分的に精算を行う (b) 分譲又は貸付けを行った土地単位で精算を行う (c)
イ.完成資産への振替額	各地区全体の事業費実績額を精算面積割合で按分し、完成資産へ振替える。但し、残事業費が存在する場合には、残事業費に対して引当金を計上して総事業費を会計的に見積もる。(d) 各地区全体の事業費実績額を精算面積割合で按分し、完成資産へ振替える((d)と同様)が、残事業費は見込まない (e) 残事業費全体に対して引当金計上は行わないが、完成資産への振替額を算定するにあたり、事業計画上の総事業費に基づく事業費予定単価を使用する (f)

#### ア．精算の単位について

平成 18 年度は地区精算が存在しないため、上表(a)の方法は実際に採用されていないが、内陸地域に位置する松崎地区については、平成 3 年の事業開始以降、部分精算を行わないまま平成 19 年度に地区精算が行われる予定である（「各地区の事業進捗率、精算実績及び精算計画について」参照）。一方で、昭和時代に事業が開始されている京葉港地区や幕張 A 地区においては、事業期間が長期にわたっているため、部分精算が一定年度で行われている傾向にあるといえる。事業期間に係わらず、地区内の造成事業が全て完了する前に分譲が開始されるのであれば、上表(b)のように、分譲開始前に地区内で更に細分化された区域毎に部分精算を行っていき、分譲可能土地を完成資産へ振替えて、分譲原価（単価）を確定させてから分譲を行っていくべきである。しかしながら、部分精算の大部分は、土地分譲前（あるいは同タイミング）に行われておらず、部分精算が行われたとしても、分譲後相当期間経過してから行われる状況にある。

千葉ニュータウンにおいては、土地分譲の事実に係わらず、土地造成が完了した区域毎に精算を行う仕組みとなっている。当該地区は、企業庁の単独事業ではなく、機構との共同事業となっており、造成事業を担当する機構から毎年度、造成完了区域について完了公告が行われているためである。企業庁では、当該報告に基づき部分精算を行っているが、工事完了公告がありながら、その精算処理は翌事業年度となっており、やはりタイムリーに部分精算が実施されてない（「(3)新市街地 千葉ニュータウンイ 監査の結果及び監査の結果に添えて提出する意見 C.千葉ニュータウン事業の精算について」参照）。

上表(c)の処理については、土地造成が部分的に完了した時点で部分精算を行い、その後土地分譲が開始されていれば、先に(b)の処理が行われるため、土地分譲単位での精算処理は行われない。本来は、一定区域の土地造成が完了した段階で、当該区域に対して部分精算を実施し、その後に分譲が開始されるためである。しかしながら、幕張 A 地区内の「住宅地区」のように、造成土地の処分が分譲ではなく貸付（普通借地権設定）による場合には、貸付事業の実施に先行して、完成資産への振替が行われている。このため、「一定エリアの造成完了に伴う部分精算」に先立ち、土地の処分（貸付）単位で、精算が行われている状況である。

以上を踏まえて、平成 18 年度に部分精算が行われた地区を分類すると次のとおりとなる。

部分精算地区	精算の単位
京葉港地区	(b)の方法。ただし、今回の部分精算区画については、土地分譲の事実から相当期間が経過している。

部分精算地区	精算の単位
千葉ニュータウン地区	(b)の方法。ただし、今回の部分精算区画については、処理が1年遅れという状況である。
幕張 A 地区	文教地区及び業務研究地区については、(b)の方法。ただし、今回の部分精算区画については、土地分譲の事実から相当期間が経過している。 住宅地区(貸付事業)については、(c)の方法が採用されている。

#### イ．完成資産への振替額について

完成資産の振替額は原則として、各地区に集計された事業費支出実績額を、可処分面積等の一定の基準で地区内の各区画に配賦した金額となる（実際原価に基づく計算）。しかしながら、分譲可能な状況に至っても、道路や緑地といった基盤整備や市への負担金といった残事業費が存在する可能性がある。この場合は、将来の支出額に備えて残事業費見合い額を引当金として計上し、精算時の造成原価に織り込むこととなる。この処理は、地区精算時のみならず、部分精算を行う時点でも考慮すべき事項といえる。なぜなら、地区精算時であれ部分精算時であれ、精算時に完成資産へ振替える原価は、将来の支出予定額を見越した金額を適切に負担する必要があるためである。このため、完成資産への振替額を算定するに当たっては、上表(d)の方法が原則的方法になると思われる。一方で、上表(e)のように、将来発生が予定される残事業費を見込まず、事業費の支出実績額に基づき精算を行う方法があるが、残事業費が予想される限り、この方法は出来る限り採用すべきではないと思われる。

平成 18 年度における精算実績を見ると、京葉港地区及び幕張 A 地区（住宅地区除く）において、事業費支出実績額に基づき部分精算が行われているが、精算にあわせて残事業費を見込み引当金の計上が行われていない。これについては、企業庁担当者によれば、今回の精算対象エリアは既に造成・分譲が完了しているところであり、当該エリアに負担させるべき残事業費が見込まれなかったためであるとのことである。この会計処理に係る適切性については、「ア．精算の単位について」と絡めて検討する必要がある。

企業庁では、地区精算を原則とする過去からの考え方から、造成原価の集計は「京葉港地区」や「幕張 A 地区」といった地区単位で行われており、さらに細分化した「部分精算単位」での原価集計・管理を実施していない。したがって、部分精算を行うに当たっては、地区全体の事業費実績額を地区全体の可処分面積割合で按分することにより、完成原価を計算することとなる。このように、地区の総事業費を地区内の処分区画に均等に原価を負担させる考え方をとるのであれば、本来、部分精算時に地区全体の残事業費を見込む必要がある。一方で、部分精算時に地区全体の残事業費を見込むことは非常に困難であり、また、地区内の部分精算単位で生じる残事業費は、当該エリアで負担させるべきであるという考え方から、部分精算時には、精算エリアにおける残事業費のみを見込み、引当金と計上する方針を採用していると考えられる。この方法には一定の合理性が見出せるが、部分精算を行うエリアの完成原価には、地区内全体で集計した事業費と部分精算時に残事業として見込んだそのエリア固有の事業費が混在していることとなり、整合性に欠ける。特に、部分精算が行われず、地区精算時に完成原価へ振替えられるエリアは、早期に部分精算が行われたエリアと比較して、完成資産への振替原価が高くなる傾向になるといえる。このような状況を解消するには、部分精算単位として想定されるエリア単位で事業費の区分・集計をしていく必要があると思われる（地区共通的な支出については、面積割合等で按分する）。「ア．精算の単位について」における単位で部分精算を行っていくためには、造成原価についても同一区分で集計・管理していくことが必要になるということである。

千葉ニュータウン地区及び幕張 A 地区内の住宅地区においては、事業費の支出実績額に基づき精算は行われておらず、総事業費の計画数値に基づき、精算原価の計算が行われている。総事業費には、精算時点における既支出額だけでなく将来支出も織り込まれているため、計画上の総事業費が適切に算定されている限り、完成資産への振替額は予定原価ではあるが、残事業費を織り込んだ数値となる。このことについて、千葉ニュータウン地区については、「(3) 新市街地 千葉ニュータウン イ．監査の結果及び監査の結果に添えて提出する意見 C.千葉ニュータウン事業の精算について」で指摘のとおり、平成 15 年度の事業計画の変更時から総事業費（予定原価）

の見直しが行われていない。さらに、幕張 A 地区内の住宅地区については、精算開始当初の平成 11 年度より、予定原価の見直しを行っていない。また、ここで指摘すべき事項として、部分精算にあわせて完成資産に係る将来支出額が引当金として認識・計上されていないことである。未成事業資産には事業費支出額が集計されている一方で、部分精算時に将来支出額も織り込んだ予定原価を完成資産へ振替えることから、振替後の未成事業資産残高が意味を持たない数値となってしまうのである。これについては、「(3) 新市街地 千葉ニュータウン イ・監査の結果及び監査の結果に添えて提出する意見 C.千葉ニュータウン事業の精算について」でも指摘のとおり、引当金の計上が極めて困難であることを踏まえると、止むを得ないところもある。しかし、幕張 A 地区のように同一地区内で、部分精算単位で原価集計・管理を行わないまま、引当金の計上を行わず予定原価による部分精算を行う方法と地区内の事業費実績額をもとに部分精算を行う方法を併用した場合、幕張 A 地区内の住宅地区以外のエリアで、適切な造成単価が算定されないおそれがある（地区内の事業費総実績額から住宅地区に係る予定原価（将来支出含む）が控除されるためである）。ここで、平成 18 年度の幕張 A 地区における精算面積及び精算額をしてみる。

平成 18 年度の幕張 A 地区における部分精算の状況

精算エリア	精算面積(m <sup>2</sup> )	精算額(百万円)	精算単価(円/m <sup>2</sup> )	算定基礎
文教・業務研究地区	693,219	57,218	82,540	実際造成原価
住宅地区	15,959	4,757	298,081	事業計画額

(企業庁資料より作成)

住宅地区では、分譲の都度に部分精算が行われているため、平成 18 年度における精算面積は文教・業務研究地区と比較して僅少である。一方で、精算単価については、両エリアで精算方法が異なるため、事業計画額を算定基礎としている住宅地区が文教・業務研究地区と比較して、精算単価（完成資産への振替原価）が非常に高い水準となっている。このことについて、住宅地区は幕張 A 地区の中でも、他のエリアより街路・公園緑地整備等のインフラ整備の投資額が大きくなる傾向にあるという前提に立てば、ある程度の合理性は認められる。しかし、事業費の集計単位が幕張 A 地区という一地区で集計されている以上、住宅地区の精算時に他の地区内エリアと比較して高い造成単価で精算が行われた結果、文教・業務研究地区の精算単価を歪めているという事実は否定できない。

以上を踏まえて、平成 18 年度に部分精算が行われた地区を分類すると次のとおりとなる。

部分精算地区	完成資産への振替額
京葉港地区	(d)の方法。ただし、今回の部分精算エリアについては、引当金を計上すべき残事業費は見込まれていない。また、部分精算単位毎の事業費集計が十分に行われていない。
千葉ニュータウン地区	(f)の方法。
幕張 A 地区	文教地区及び業務研究地区については、(d)の方法で、京葉港地区と同様の状況である。また、同一地区内で、異なった完成資産への振替方法を採用している(住宅地区で(f)の方法を採用)。

(意見)

精算処理は、企業庁の事業成績及び財政状態を適切に表していく上で、正確かつ適時に行っていかなければならない業務である。企業庁における現状の精算業務を踏まえ、以下に掲げる事項について検討を行っていく必要があるものとする。

造成事業費の集計が地区単位で行われているが、部分精算を実施する単位で原価集計・管理を行っていくことが望ましい。しかし、現在の精算処理を行うために使用している電算システム上で当該単位による原価集計が可能かどうか、既に発生済みの原価を再集計することが可能かどうかといった問題があり、即時に対応していくことが困難なことが予想さ



れる。これらの問題を解消するための「費用」及び部分精算を実施していくことによる「効果」を十分勘案した上で、原価の集計・管理方法の見直しを検討していくことが望まれる。地区精算、部分精算に係わらず、精算を行う際には当該地区に係る残事業を見込み、引当金の計算・計上を行っていく必要がある。そのためには、タイムリーに残事業を把握・計算できる体制を構築していくことが必要と考える。

残事業の見通しが立たないため残事業費が見込めないなどという理由で、精算を遅らせるべきでない。残事業の把握、引当金の計上を原則とするが、残事業がどうしても見込めない場合には、当該残事業を切り離して精算を行っていくべきである。残事業の存在を理由に精算を遅延させてはならない。

残事業が存在するが、事業費を見込めないことから引当金の計上を行っていない場合には、将来の潜在的費用負担額が決算書に開示されない。このような場合には、残事業費の内容（定性情報）を何らかの形で開示していくことが望まれる。

千葉ニュータウン地区や幕張 A 地区内の住宅地区のように、予定原価による完成資産への振替を行い、かつ将来支出額に対して引当金を計上していない場合、未成事業資産残高が意味の持たない数値となってしまう。このことを踏まえると、出来る限りこのような精算方法は控えるべきと思われるが、やむを得ず、当該方法を採用する場合には、他の精算単位と区分を明確にし、かつ事業計画及び予定原価の見直しをタイムリーに実施する必要があると考える。

#### 引当金の計上状況について

残事業費の取扱方針として、地区精算において、残事業の方針が確定しており、支出予定金額が見込める場合には、引当金計上を行うこととしている（土地造成整備事業会計精算取扱方針）。ここで、引当金とは、「将来の特定の費用又は損失であって、その発生が当期以前の事象に起因し、発生の可能性が高く、かつ、その金額を合理的に見積ることができる場合には、当期の負担に属する金額を当期の費用又は損失として引当金に繰入れ、当該引当金の残高を貸借対照表の負債の部又は資産の部に記載するものとする。」（企業会計原則 注解注 18）と定義される。企業庁における取扱方針では、「残事業の方針が確定」（発生の可能性が高い）しており、「支出予定金額が見込める」（金額を合理的に見積もることができる）場合に、引当金計上を行うこととしており、その意味では、引当金の本来の定義と整合した扱いになっていると考えられる。

企業庁の平成 18 年度決算では 159 億円の残事業に係る関連費用引当金が計上されている。地区別に計上されている関連費用引当金の内訳は以下のとおりである。

(単位:百万円)

地区名	精算形態	当初計上年月	当初計上額	平成 18 年度末残高	平成 18 年度取崩額
千葉港中央	地区精算	S50.3	1,905	135	2
北袖ヶ浦	地区精算	S51.3	306	87	-
君津	地区精算	S52.3	1	1	-
北袖ヶ浦後背地	地区精算	S55.3	46	0	-
生浜	地区精算	S56.3	154	74	-
成田ニュータウン	地区精算	H 元.3	8,668	2,226	474
長南工業団地	地区精算	H4.3	1,720	430	-
奈良輪	地区精算	H5.3	30	10	-
東庄工業団地	地区精算	H5.3	1	0	-
浦安	地区精算	H10.3	184	154	-
検見川	地区精算	H14.3	2,830	2,359	-
豊住工業団地	地区精算	H15.3	477	475	-
芝山大台工業団地	地区精算	H15.3	416	416	-
横芝工業団地	地区精算	H15.3	427	427	-
浦安地区第二期(千鳥)	部分精算	H16.3	177	170	-

地区名	精算形態	当初計上年月	当初計上額	平成18年度末残高	平成18年度取崩額
空港南部工業団地	地区精算	H16.3	320	313	-
ひかり工業団地	地区精算	H16.3	467	447	-
関宿はやま工業団地	地区精算	H16.3	616	414	83
新井田	地区精算	H16.3	2,132	901	627
野毛平工業団地	地区精算	H16.3	765	482	22
富津	部分精算	H17.3	1,927	1,316	308
京葉港	部分精算	H17.3	3,224	2,233	466
木更津南部	部分精算	H17.3	47	41	-
浦安地区第二期(港)	部分精算	H17.3	1,699	1,699	-
袖ヶ浦椎の森工業団地(期)	地区精算	H18.3	158	158	-
空港南部工業団地(A)	地区精算	H18.3	89	82	7
京葉港(高瀬・浜町・若松等)	部分精算	H18.3	879	879	-
合計			29,677	15,938	1,992

(企業庁資料より作成)

平成18年度においては、新たな引当金の繰入は発生していない。引当金の計上は、最も古いもので昭和50年からであるが、当初計上額296億円に対して、平成18年度末時点で159億円が残存している。この引当金残高が、平成19年度以降、どのように取り崩されていく(使用されていく)方針であるのかを、企業庁策定の取崩計画に基づき以下に示した。

#### 引当金の取崩計画

(単位:百万円)

地区名	当初計上額	平成18年度末残高(A)	19~24年度執行予定額(B)	25年度以降執行予定額(C)	差引(A)-(B)-(C)
千葉港中央	1,905	135	-	-	135
北袖ヶ浦	306	87	87	-	-
君津	1	1	-	1	-
北袖ヶ浦後背地	46	0	0	-	-
生浜	154	74	74	-	-
成田ニュータウン	8,668	2,226	407	-	1,818
長南工業団地	1,720	430	-	-	430
奈良輪	30	10	10	-	-
東庄工業団地	1	0	-	-	0
浦安	184	154	154	-	0
検見川	2,830	2,359	420	-	1,939
豊住工業団地	477	475	475	-	-
芝山大台工業団地	416	416	416	-	-
横芝工業団地	427	427	245	-	181
浦安地区第二期(千鳥)	177	170	170	-	-
空港南部工業団地(B,C)	320	313	309	-	3
ひかり工業団地	467	447	423	-	23
関宿はやま工業団地	616	414	117	-	297
新井田	2,132	901	3	-	898
野毛平工業団地	765	482	57	-	424
富津	1,927	1,316	767	456	91
京葉港	3,224	2,233	2,233	-	-
木更津南部	47	41	-	-	41
浦安地区第二期(港)	1,699	1,699	1,699	-	-
袖ヶ浦椎の森工業団地(期)	158	158	158	-	-

地区名	当初計上額	平成 18 年度 末残高(A)	19～24 年度執 行予定額(B)	25 年度以降執 行予定額(C)	差引 (A)-(B)-(C)
空港南部工業団地(A)	89	82	10	-	71
京葉港地区 (高瀬・浜町・若松等)	879	879	879	-	-
合 計	29,677	15,938	9,122	458	6,357

(企業庁資料より作成)

関連費用引当金の計上に当たっては、各地区の事業を担当する各所属により金額が提示され、その後、予算担当者による査定が行われた後に計上額が決まる。通常は、毎年 2 月頃の補正予算で予算計上が行われることとなる。引当金を計上する際には、実際に支出が行われる場合と同様、予算措置が行われることとなる。このため、引当金計上に当たっては、事業執行が確実で、なおかつ事業費の見込みがある程度正確であることが必要とされている。予算管理の立場からは、具体的に内容が定まっていない事業を引当計上することが困難であり、そのため引当金の計上が行われずに、結果として精算が遅延する状況が見受けられる。

また、上表のとおり、平成 18 年度引当金残高 159 億円のうち 63 億円が現時点の計画上では、将来使用見込みがないという位置づけである。本来、引当金は見積の要素が存在するため、計上額は毎決算時に見直され、追加計上や取崩し処理が行われることとなるが、企業庁ではそのような処理は行われておらず、地区精算時に引当金の見積・計上が行われた後は、使用に応じて取り崩されていくのみで、引当額の見直しが全く行われていない状況である。

(意見)

「精算方法について」で指摘のとおり、地区精算、部分精算に係わらず、精算を行う際には当該地区に係る残事業を見込み、引当金の計算・計上を行っていく必要がある。予算管理及び引当金そのものの定義から、引当金の計上に当たっては、将来の発生可能性や数値の合理性が求められることとなるが、このことを理由に引当金の計上を見送るべきではない。むしろ、引当金をよりタイムリーかつ正確に計算できるよう、残事業の管理をより徹底していくことが必要と思われる。また、既計上額についても、計上後に見直しを全く行わないのではなく、見積の精度を高めるために、毎事業年度、引当金計上額の見直しを実施できるような工夫を考えていくことが必要である。引当金の内訳を見ると、各地区ともに引当金の計上が行われてから一度も見直しが行われていない。将来の取崩し計画によると平成 18 年度末時点で引当金残高 159 億円のうち 63 億円が使用見込みなしと位置づけられているが、執行の時期や金額を再度精査の上、引当計上額の見直しを図っていくことが望まれる。

前受金の状況について

平成 18 年度末時点で計上されている地区別前受金の内訳は以下のとおりである。

地区別前受金の内訳

(単位:百万円)

項 目	平成 18 年度 前受金残高	うち土地代金	土地代金以外
浦安地区第二期前受金	108,357	108,357	-
京葉港地区前受金	72,230	69,815	2,414
木更津南部地区前受金	493	234	259
富津地区前受金	7,471	-	7,471
関連施設整備費負担金前受金	11,274	-	11,274
関連事業費前受金	3,550	-	3,550
臨海地域計	203,377	178,406	24,970

項目	平成 18 年度 前受金残高	うち土地代金	土地代金以外
千葉ニュータウン地区前受金	38,034	36,601	1,432
幕張 A 地区前受金	133,622	125,454	8,168
幕張 C 地区前受金	24,781	24,781	-
東葛飾北部柏地区前受金	11,817	11,817	-
新市街地計	208,256	198,654	9,601
松崎地区前受金	2,379	2,379	-
内陸工業用地計	2,379	2,379	-
物流成田地区前受金	8,225	7,224	1,001
物流用地計	8,225	7,224	1,001
合計	422,238	386,664	35,573

(企業庁資料より作成)

上表のとおり、前受金総額は 4,222 億円であるが、そのうち土地分譲に係る前受金が 3,866 億円、その他各地区に係る前受金が 355 億円計上されている。既に述べたとおり、企業庁では前受金の精算が大幅に遅延している状況にあるが、各前受金の内容及び遅延原因について確認を行った。

#### ア．土地分譲に係る前受金について

土地分譲に係る前受金については、「各地区の事業進捗率、精算実績及び精算計画について」でも記載のとおり、平成 18 年度末で 3,866 億円が未精算残高として計上されているが、地区別残高及び前受金の状況は以下のとおりである。

#### 土地分譲に係る前受金の状況

地区名	平成 18 年度末 前受金残高	現在の状況 (精算が遅れた原因等)
浦安地区第二期	百万円 108,357	日の出・明海地区及び高洲地区に係る前受金である。当該地区に関しては、過去に精算実績がなく、昭和 50 年代における土地分譲代金が多い。橋梁工事や市への道路引継ぎのための整備費用、市への施設負担金の支払いが将来発生する見込みであるが、残事業費の算定が困難な状況である。
京葉港	69,815	中央 A 地区及び拡大地区に係る前受金である。 中央 A 地区においては、暫定下水処理場の処分方針が定まっておらず、残事業費の算定が困難な状況である。また、船橋海浜公園に関連する用地の処分方針が定まっていない。 拡大地区においては、分譲がほぼ終了しているが共同溝事業の方向性が定まっておらず、残事業費の算定が困難な状況である。
木更津南部	234	港湾計画の見直し作業中であり、一部エリアの可処分面積が確定していない。このため、精算が遅れている。
千葉ニュータウン	36,601	36,601 百万円のうち、21,777 百万円については将来の収入減少を見込み、精算を行ってこなかったものである。しかしながら、土地分譲代金として受け取った以上、前受金として計上する性格のものでない(これについては、「(3) 新市街地 千葉ニュータウン イ. 監査の結果及び監査の結果に添えて提出する意見 C. 千葉ニュータウン事業の精算について」を参照)。
幕張 A	125,454	文教地区や住宅地区においては、前受金残高は存在しない。 当該前受金は、業務研究地区やタウンセンター地区に係るものであるが、道路、共同溝、緑地、廃棄物空気輸送システム等に関連して千葉市との間で引継ぎ交渉等が残存しており、残事業費が見込めない状況である。

地区名	平成 18 年度末 前受金残高	現在の状況(精算が遅れた原因等)
幕張 C	24,781	未分譲土地が依然多く存在する。 メッセ駐車場や県警宿舎に使用されている暫定的貸付用地の処分方針が定まっていない。また、京葉港拡大地区と同様、共同溝についての方針が定まっておらず、残事業費が見込めない状況である。
東葛飾北部柏	11,817	土地区画整理事業の遅れにより、可処分面積が確定できず精算が遅延した。
松崎	2,379	平成 19 年度に地区精算が行える状況にある。
物流成田	7,224	平成 19 年度に地区精算が行える状況にある。
<b>合計</b>	<b>386,664</b>	

上表のとおり、各地区における前受金の収益計上の遅れは、多くは各地区における残事業の見通しが不明確であったため、各地区の残事業費が確定できずに造成原価である未成事業資産の（部分）精算が遅延したことが原因であるといえる。しかしながら、これらの前受金は、いずれも土地分譲に係る前受金であり、前受金の收受時に事業収益として振替計上し、同時に対応する造成原価を未成事業資産から完成原価へ振替えるべき性格のものである（ただし、千葉ニュータウン地区については、「(3) 新市街地 千葉ニュータウンイ。監査の結果及び監査の結果に添えて提出する意見 C.千葉ニュータウン事業の精算について」を参照）。

#### イ．その他の前受金について

土地分譲代金以外から生じている前受金残高の地区別内訳は以下のとおりである。

#### その他の前受金地区別残高

(単位:百万円)

地区名	内 容	平成 17 年度末	増加	減少	18 年度末	
臨	京葉港	漁業補償費負担金	2,082	-	805	1,276
		附帯施設建設整備費負担金	1,048	-	-	1,048
		その他前受金	89	-	-	89
海	木更津南部	漁業補償費負担金	259	-	-	259
	富津	附帯施設建設整備費負担金	7,473	-	2	7,471
		関連施設整備費負担金	41,681	-	33,741	7,939
	関連事業費	緑地整備費負担金	3,335	-	-	3,335
		鉄道施設用地代金	3,252	-	142	3,110
新市街地	千葉ニュータウン	鉄道施設用地費負担金	459	-	20	439
		都市再生機構分担金	596	577	606	567
		都市再生機構負担金	200	33	-	234
	幕張 A	その他前受金	552	79	1	631
施設売却代金前受金		7,935	-	-	7,935	
物流	成田	その他前受金	233	-	-	233
		その他前受金	1,001	-	-	1,001
<b>その他前受金合計</b>		<b>70,203</b>	<b>690</b>	<b>35,321</b>	<b>35,573</b>	

(企業庁資料より作成)

また、上記その他の前受金に関する状況は以下のとおりとなっている。

その他の前受金の状況

地区名		内 容	平成 18 年度末	状 況
臨 海	京葉港	漁業補償費負担金	百万円 1,276	土地造成及び港湾施設建設のため、関係地先水面における漁業補償に関する費用の負担として、進出企業より徴収したものである。地区の部分精算毎に当該前受金も精算を行っているが、負担金徴収に対応する支出が未成事業資産に計上されているため、相殺処理を行う必要がある。
		附帯施設建設整備費負担金	1,048	工業団地(分譲地)の暫定下水処理場(2 処理場)の建設費に対する負担金として、進出企業より徴収したものであり、未成事業資産と相殺処理を行うべきものである。ただし、1,048 百万円のうち、617 百万円については、精算済エリアに係る前受金であるため、対応する未成事業資産は存在しない。
		その他前受金	89	「船橋ヘルスセンター」(現らぼーと用地)の建設に当たり、道路等の公共施設整備負担金として支払われたものの精算漏れである(昭和 30 年代に発生した前受金である)。
	木更津南部	漁業補償費負担金	259	京葉港地区と同様の内容である。
	富津	附帯施設建設整備費負担金	7,471	廃棄物処分場建設に関連して受け入れた護岸建設負担金等の施設負担金が 6,999 百万円、その他負担金 471 百万円が計上されている。施設負担金の 6,999 百万円については、未成事業資産勘定に対応する金額が 6,654 百万円計上されているため相殺処理を行う必要がある。
	関連施設整備費負担金	関連施設整備費負担金	7,939	3,871 百万円については、既に地区精算済みの長浦地区で受け入れた前受金である。 その他の 4,068 百万円については、未成事業資産に計上されている 3,810 百万円に対応するものである(未成事業資産の内訳は県一般会計への繰出金や市町村への公共事業財源としての交付金である)。
		緑地整備費負担金	3,335	未成事業資産勘定に前受金残高に対応する金額が計上されているため、相殺する必要がある。
		関連事業費	鉄道施設用地代金	3,110
	鉄道施設用地費負担金		439	上記鉄道施設用地代金と同様に処理する必要があったものである。
	新市街地	千葉ニュータウン	都市再生機構分担金	567
都市再生機構負担金			234	地元補償費に係る機構負担金であり、対応する未成事業資産と相殺する必要がある。
その他前受金			631	暫定型事業借地事業に係る貸付料収入であるが、本来、収入時に収益計上すべき性格のものである。
幕張 A		施設売却代金前受金	7,935	千葉市公共施設 3 施設(小学校、中学校及びコミュニティセンター)を立替施工したときに市より収受した前受金である。未成事業資産勘定に対応する工事費が計上されているため、相殺処理を行う必要があるものである。
		その他前受金	233	地下駐車場を過去に固定資産へ精算処理した際に、駐車場収入の振替漏れから生じたものである。

地区名		内 容	平成 18 年度末	状 況
物流	成田	その他前受金	1,001	造成工事に対する負担金として収受したものであり、未成事業資産に計上されている事業費と相殺する必要がある。

これらの状況を計上内容別にまとめると以下ようになる。

その他前受金の処理方法及び対応未成事業資産

(単位:百万円)

項 目	平成 18 年 度残高	精算等に 応じて処理	未成事業資産 と相殺漏れ	収益計上 漏れ	対応未成事 業資産
<b>臨海地域その他前受金</b>					
漁業補償費負担金	1,276	-	1,276	-	1,276
附帯施設建設整備費負担金	1,048	-	431	617	431
その他	89	-	-	89	-
<b>京葉港計</b>	<b>2,414</b>	<b>-</b>	<b>1,707</b>	<b>707</b>	<b>1,707</b>
漁業補償費負担金	259	-	259	-	259
<b>木更津南部計</b>	<b>259</b>	<b>-</b>	<b>259</b>	<b>-</b>	<b>259</b>
附帯施設建設整備費	7,471	471	6,999	-	6,654
<b>富津計</b>	<b>7,471</b>	<b>471</b>	<b>6,999</b>	<b>-</b>	<b>6,654</b>
関連施設整備費負担金	7,939	-	4,068	3,871	3,810
緑地整備費負担金	3,335	-	3,335	-	3,335
<b>関連施設整備費計</b>	<b>11,274</b>	<b>-</b>	<b>7,403</b>	<b>3,871</b>	<b>7,146</b>
鉄道施設用地代金	3,110	-	-	3,110	1,319
鉄道施設用地費負担金	439	-	-	439	-
<b>関連事業費計</b>	<b>3,550</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3,550</b>	<b>1,319</b>
<b>臨海地域合計</b>	<b>24,970</b>	<b>471</b>	<b>16,370</b>	<b>8,128</b>	<b>17,087</b>
<b>新市街地その他前受金</b>					
施設売却代金前受金	7,935	-	7,935	-	7,935
その他	233	-	-	233	-
<b>幕張 A 合計</b>	<b>8,168</b>	<b>-</b>	<b>7,935</b>	<b>233</b>	<b>7,935</b>
都市再生機構分担金	567	-	57	510	57
都市再生機構負担金	234	-	234	-	234
その他	631	-	-	631	-
<b>千葉ニュータウン合計</b>	<b>1,432</b>	<b>-</b>	<b>291</b>	<b>1,141</b>	<b>291</b>
<b>新市街地合計</b>	<b>9,601</b>	<b>-</b>	<b>8,226</b>	<b>1,374</b>	<b>8,226</b>
<b>物流用地その他前受金</b>					
その他	1,001	-	1,001	-	1,001
<b>物流成田合計</b>	<b>1,001</b>	<b>-</b>	<b>1,001</b>	<b>-</b>	<b>1,001</b>
<b>物流用地合計</b>	<b>1,001</b>	<b>-</b>	<b>1,001</b>	<b>-</b>	<b>1,001</b>
<b>その他前受金合計</b>	<b>35,573</b>	<b>471</b>	<b>25,598</b>	<b>9,503</b>	<b>26,315</b>

その他の前受金の内訳を見ると、未成事業資産との相殺漏れや収益への計上漏れによるものが大部分であり、平成 18 年度の貸借対照表で前受金として計上すべきでないものが大部分である。

(改善策)

土地分譲に係る前受金 3,866 億円については、分譲時に収益として計上すべきものである。対応する未成事業資産の精算遅れが前受金から収益へ振替計上できなかった原因であるが、未精算の前受金は金額的に多額であり、企業庁の財政状態を大きく歪める状況となっている。当該前受金については、既存のものを早急に整理するとともに今後の分譲により収受する代金についても、適時に事業収益として計上できるような体制を構築していくべきである。

その他前受金 355 億円については、その内容が施設負担前受金のように対応する未成事業資産と相殺処理（圧縮処理）すべきもの（255 億円）や、過去の地区精算時の処理漏れを原因として残存しているもの（95 億円）が多く存在する。これらについても、過年度の適切な時期に相殺処理や収益計上の会計処理を行うべきだったものであり、土地分譲に係る前受金と同様、企業庁の財政状態を大きく歪める一因となっている。現存する残高について早急に適正な会計処理を行うことはもちろんであるが、今後このような処理誤りが発生しないような処置を講じていくべきである。

未成事業資産の状況について  
平成 18 年度における未成事業資産の内訳は以下のとおりである。

未成事業資産内訳

(単位:百万円)

	地区等	平成 17 年度末 残高	増加額	減少額	18 年度末残高
臨海地域土地造成整備	浦安地区第二期	74,478	2,837	12	77,303
	京葉港	39,818	327	15,503	24,642
	木更津	1,234	15	-	1,250
	富津	6,654	2	2	6,654
	関連施設整備費	40,890	-	33,741	7,148
	関連事業費	13,694	-	5,119	8,575
	合計	176,771	3,182	54,379	125,574
新市街地造成整備	千葉ニュータウン	56,716	31,073	17,821	69,967
	幕張 A	148,005	2,212	60,991	89,225
	幕張 C	33,538	380	7	33,910
	千葉ニュータウン地区厚生対策ビル建設事業費	17,350	140	17,490	-
	関連事業費	29,436	1,445	15,760	15,121
	東葛飾北部柏	22,959	143	1	23,100
	東葛飾北部流山	12,610	13	0	12,623
	合計	320,617	35,407	112,074	243,949
内陸工業用地造成整備	いすみ	2,252	0	-	2,253
	松崎	14,376	955	31	15,300
	館山	2,197	35	0	2,233
	袖ヶ浦椎の森	14,550	136	-	14,686
	合計	33,376	1,128	31	34,474
未成物流用地造成整備	成田	28,954	221	74	29,101
	合計	28,954	221	74	29,101
土地造成整備関連費用	総係費	63,714	4,000	13,348	54,366
	雑支出	6,857	346	1,207	5,997
	雑収入	66,424	876	11,663	55,638
	合計	4,147	3,470	2,892	4,725
総計	563,868	43,410	169,452	437,826	

(企業庁資料より作成)

各事業年度で支出される造成原価は、地区毎に集計され、（部分）精算が実施されるまでは未成事業資産として資産計上される。実際は各地区で更に詳細な区分が存在する地区も存在するが、会計上は造成原価の集計単位は各地区となっている（「精算方法について」を参照）。なお、大区分の造成事業（臨海地域土地造成整備事業等）の中には、「関連施設整備費」や「関連事業費」といった項目が存在する場合があるが、これは主に大区分の造成事業単位共通の支出が計上されており、一定の基準に基づき精算時に各地区へ配賦計算が行われている。



また、大区分の造成事業とは別に「土地造成整備関連費用」という項目が存在するが、その内容は総係費、雑支出及び雑収入に区分されている。当該費用は、土地造成のために直接支出した項目ではないが、間接的に土地造成整備事業に係わる支出として未成事業資産として計上され、各地区の（部分）精算にあわせて完成資産及び土地造成売却原価へ配賦されるものである。

未成事業資産に係る会計処理が適切に行われているかどうかについては、主に以下の観点から検証していく必要があると考える。

各地区の未成事業資産を構成する支出の内容が適切なものであるか

未成事業資産が、土地造成や分譲の進捗状況に応じて適切な時期に（部分）精算が行われているか（未成事業資産の精算時期）

各地区の未成事業資産を構成する支出内容については、仮設備に係る維持管理費用や地区内精算エリアに係る支出等について、各地区の項目で既に指摘が行われているところである。そこで、ここでは各地区に直接紐付けられない支出である「土地造成整備関連費用」についてその内容を検討した。

また、未成事業資産の精算時期については、「各地区の事業進捗率、精算実績及び精算計画について」及び「前受金の状況について」で指摘のとおり、事業進捗率で見るとほぼ造成事業が完了しているにも関わらず、地区精算が行われていない地区が存在する。また、既に土地分譲が行われ分譲代金を収受しているにも関わらず、対応する未成事業資産の精算が行われていない地区が多く存在しており、このことから企業庁において精算処理が適切に行われていないことは明らかである。そこで、ここでは企業庁の平成 18 年度決算に計上されている未成事業資産の残高について、一定の仮定に基づき、平成 18 年度時点で精算処理すべきものと残高としてそのまま計上しておくべきものを区分し修正処理を行った。なお、ここでの指摘事項は、計算的なものに留めており、精算方法についての現状の問題点や今後のあり方についての検討は、前述の「精算方法について」を参照されたい。

#### ア．土地造成整備関連費用について

土地造成整備関連費用とは、補償費、埋立費、土地取得費や諸施設費（道路整備、公共緑地整備）等といった各地区の土地造成に係る直接的な支出ではないが、土地造成整備事業を行うに当たって間接的に支出された費用であり、未成事業資産や完成資産の一部を構成するものである。当該項目に計上された支出は、3 条予算（期間費用）として計上されず、4 条予算として未成事業資産の精算及び完成資産の売却原価への振替を通じて土地分譲収入と対応した形で費用化される。

主な内容は総係費、雑支出及び雑収入であるが、総係費及び雑収入が大部分を占めているため、これらの項目について見ていく。

まず、平成 18 年度における総係費として計上されたものの内訳を見ると以下のとおりとなる。

#### 総係費の内訳

(単位:百万円)

費 目	支出額	主な支出内訳	
給料	1,154	地域整備部	
		ニュータウン整備課	118
		建設課	72
		事業管理課	99
		土地分譲課	81
		幕張新都心整備課	90
		千葉建設事務所	217
		内陸北部建設事務所	109
		千葉ニュータウン整備センター	159

費目	支出額	主な支出内訳
		管理部 特定所属 206
手当等	766	期末勤勉手当 513 管理職手当 65 地域手当 62 通勤手当 50 時間外勤務手当 28 その他手当 46
賃金	8	
報酬	0	
法定福利費	353	
退職給与金	388	
委託料	308	用地等管理業務(臨海地域) 148 公共緑地等管理業務 128 その他 32
負担金	95	
その他	98	
合計	3,174	

(注1) 表「未成事業資産内訳」上の総係費「増加額」は4,000百万円であり、上表の「支出額」3,174百万円と一致していない。これは、上表の3,174百万円が当該年度中の予算執行額を表しているのに対し、4,000百万円には、決算等における科目更正等の振替額が含まれているためである。

(企業庁資料より作成)

上表のとおり、総係費の主な内容は企業庁職員に係る給料や退職給与金等の人件費である。企業庁では、これらの支出を期間費用(3条予算)とするか上表の総係費のように未成事業資産として計上(4条予算)するかについては、以下の方法により区分・処理している。

企業庁内の各所属が所管する地区における「全未処分(可処分)面積に対する精算地区分の未処分面積割合」を期間費用(一般管理費)とし、それ以外を未成事業資産として計上することにより区分する。

管理部における支出については、企業庁は土地造成整備事業及び工業用水道事業の2つの事業を行っているため、両事業に係る管理部については、事務分掌により管理部職員をそれぞれの事業について、関係する事務を担当していると位置づけられる者に区分し、その人数割りにより事業別に関連費用を配分する。

企業庁の方針を総括すると、土地造成整備事業会計で発生する全ての支出は、原則として各地区の造成原価に関連付けられるべきものであり、支出の内容に係わらず人件費等の間接費は、精算済地区における未処分面積(完成資産)と未精算地区における未処分面積(未成事業資産)の割合で、期間費用(一般管理費:3条予算)か資産計上(未成事業資産:4条予算)かの判断・処理を行っている。したがって、分譲(販売)費用であるとか管理部門費用であるといった「どこで、どのような理由で費用が発生したのか」という事実が、発生時に期間費用として処理するのか、未成事業資産として計上するのかの判断に加味されていない。

また、用地等管理業務委託(1.4億円)や公共緑地等管理業務委託(1.2億円)といった保有土地や緑地に係わる維持管理費用についても、未精算地区に対するものであれば4条予算として未成事業資産(土地造成整備関連費用)に計上されることとなる。

次に、「土地造成整備関連費用」の中の雑収入の内訳について見ていく。

雑収入の内訳

(単位:百万円)

	平成 17 年度残高	増加額	減少額	18 年度残高
預金利息	39,540	-	7,465	32,074
有価証券利息	259	-	48	210
貸付金利息	6,261	56	995	5,322
基金利息	4,541	8	-	4,550
公舎貸付料	274	15	54	235
他会計繰入金	64	-	12	52
土地使用料	8,407	366	1,655	7,117
臨海センター使用料	1	-	0	0
その他雑収入	7,073	429	1,430	6,072
合計	66,424	876	11,663	55,638

(企業庁資料より作成)

資産勘定（未成事業資産）においてマイナス計上されていることから、これらの発生額は企業庁からみて利益（収入）要因となるが、その内容は主に預金利息や貸付金利息、土地使用料である。本来、4 条予算収入は企業債や出資金受入に伴うものであり、預金利息や貸付金利息、土地使用料といった、いわゆる「投資に伴う果実（運用益）」を計上することを想定していないと思われる。しかしながら、これらの収入は、いずれも土地造成整備事業から「派生的に」生じた資産から得られた運用収入であり、企業庁としてはこれらの収入についても、土地造成整備事業に関連する収入として 4 条執行し、未成事業資産のマイナス計上として処理を行っている。これらの収入は、他の「土地造成整備関連費用」とあわせて各地区に配賦計算され、各地区の精算に伴い土地売却原価として処理されることとなる。

なお、上表のうち、預金利息と有価証券利息については、平成 6 年度以降は収益的収入として 3 条予算で執行されているため、増加が発生していない。一方で貸付金利息や基金利息、土地使用料については、現在においても各年度における収入額を資本的収入として 4 条執行し、未成事業資産の内訳である「土地造成整備関連費用」のマイナス（雑収入）として処理を行っている。

土地使用料は、保有土地貸付に係る収入である。普通借地や定期借地に係る土地貸付料収入については、当該土地は精算済みの土地（完成資産）であることから営業収益として計上されている。一方で、これ以外の暫定的な土地貸付（「暫定的貸付について」参照）に係る土地貸付料収入については、精算済地区での貸付けは営業外収益（3 条予算）として計上されるが、未精算地区での貸付は上表「雑収入の内訳」のとおり、未成事業資産のマイナス要因として 4 条予算計上されている。

基金利息は、公共緑地の管理資金に充当することを目的として設置された千葉県臨海地域公共緑地管理基金の運用に係る収入である（「(6) 保有する設備及び投資について 投資 ウ. 千葉県臨海地域公共緑地管理基金について」参照）。当該運用収入に対応する緑地管理費が、土地造成管理費用（未成事業資産）に計上されていることから、運用収入も 4 条予算として計上しているものである。

なお、貸付金利息は、千葉ニュータウン地区における新住法事業会計から厚生対策事業会計への貸付金に係る利息収入である。各会計共に、企業庁内の土地造成整備事業会計に属するものであり、外部への貸付に伴う運用収入ではなく、内部間取引（事業間での資金融通に伴う利息相当額の付け替え）である。

（改善策）

総係費の計上内容を見ると、地域整備部土地分譲課や管理部の人件費までが未成事業資産として計上されていることが分かる。本来、土地分譲に係る人件費や管理部に係る人件費は、販売費や一般管理費として発生時の期間費用として計上されるべきものと思われる。また、管理業務

委託料についても、用地や緑地の維持管理業務に係る内容のものが計上されている。これらの管理業務に係る費用は、土地造成に直接関係するものではなく、むしろ造成された土地の現状維持を目的とする管理費用と考えられるため、現行の一般的な会計実務を踏まえると、支出額を資産計上していくのではなく、発生時の期間費用として処理していくべきであろう。

土地造成整備事業では、その事業期間が長期に渡るために造成が終了するまでに発生する支出を未成事業資産という一種の「仮勘定」にストックし、分譲にあわせて造成土地売却原価等として費用化していく。しかし、全ての支出を土地造成に関連する支出として資産計上すれば、未成事業資産の計上額が多額となり、財務健全性からも望ましいものではない。

また、資産項目のマイナスとして計上されている雑収入であるが、預金利息や有価証券利息、土地使用料のような保有資産から生じる運用収益は、期間収益として営業外収益の区分で計上していくべきである。平成 6 年度以降に発生した収入は期間収益として処理されているが、残高として平成 18 年度末現在、預金利息で 320 億円、有価証券利息で 2 億円が計上されている。これらの取扱いについては、再度検討を行う必要があると思われる。なお、基金利息については、その基金の設置目的を踏まえて、緑地管理費用の計上区分の見直しにあわせて、計上方法を検討していく必要がある。

今後、収益的収支と資本的収支の区分について見直しを行い、より適切な会計処理を図っていくことが必要と考える。資産計上とするのか期間費用とするのかの判断としては、例えば以下のような整理に基づき、個別に検討を行っていくことが考えられる。

保有資産から獲得される運用収益については、発生した事業年度の収益として計上していく。

所属単位で支出を期間費用とするか未成事業資産として計上していくかといった検討も織り込んでいく。例えば土地分譲課や管理部といった販売・管理部門に関連して発生した支出は期間費用として処理していく。

維持管理費用については、土地造成中に係わるものなのか、あるいは土地造成後の維持管理に係わる現状維持を図るためのものなのかを考慮し、期間費用とすべきか、未成事業資産として計上し、将来の分譲に対応して費用処理していくべきものなのかを判断していく。

#### イ．平成 18 年度末における未成事業資産残高の検証

未成事業資産は平成 18 年度末で 4,378 億円に達している。ただし、この残高のうちの一部は既に分譲代金として収受している前受金とあわせて、期間費用として処理すべきものである。この未成事業資産残高のうち、どのくらいの金額が平成 18 年度時点において期間費用として処理すべき金額（精算すべき金額）であったかを検証した。

なお、精算すべき金額を算定するに当たって留意すべき事項は、金額算定に当たっては、当然ながら正規の決算手続によらず、一定の前提を設けた簡便的な方法で計算を行っていることである。企業庁では（部分）精算を行うに当たり、詳細な精算調書を作成して精算過程を明らかにしているが、今回の計算過程に当たっては、企業庁で精算処理を行っていない地区について、仮に平成 18 年度に部分精算を行った場合のシミュレーションを行っているに過ぎず、今後企業庁が精算を行った際に算定した決算に反映させる金額と乖離することが予想されるということに留意すべきである。今回のシミュレーションは、一定の前提のもと平成 18 年度末までに精算すべき未成事業資産残高を整理した場合のトレンドを表しているに過ぎない。

まず、今回の精算シミュレーションを行うに当たっての前提であるが、以下のとおりとした。

未精算の前受金に対応する未成事業資産のみ精算対象とした。（ただし、千葉ニュータウン地区を除く）

土地分譲に係る前受金に対応する未成事業資産（精算すべき金額）を計算するに当たっては、地区毎に平成 18 年度決算における「未成事業資産に計上されている未精算の可処分面積」のうち、今回の試算で精算を行う「分譲済であるが未精算の面積」の割合を算定し、当

該割合で、決算書上の未成事業資産残高を按分した。ただし、千葉ニュータウンについては、「(3) 新市街地 千葉ニュータウン イ.監査の結果及び監査の結果に添えて提出する意見 C.千葉ニュータウン事業の精算について」で別途、精算すべき金額を算定しているため、当該数値に基づいている。

今回の試算を行うに当たっては、各地区における残事業費を見込み、精算すべき未成事業資産が負担すべき金額を引当金として負債に計上した。なお、残事業費を見込むに当たっては、企業庁作成の平成 19 年度から 24 年度までの長期事業収支見通し（平成 19 年度版）を用いた。

企業庁作成の平成 18 年度決算書上で既に残事業を見込み計上されている引当金残高については、企業庁作成の将来取崩し計画に基づき、前述の長期事業収支見通しの数値から当該取崩額を控除した（引当金の詳細については、「引当金の計上状況について」を参照のこと）。

残事業を見込むに当たっては、地区を単位としている。したがって、地区内を更に細分化したエリア単位で残事業費の把握は行っていない。

土地分譲以外に係る前受金で未成事業資産と相殺すべきものなどについても、実態を勘案し精算に織り込んだ。

平成 18 年度以前に既に実施している部分精算については修正を行わない。また、「ア.土地造成整備関連費用について」等で指摘した未成事業資産を構成する支出内容についての修正（3条と4条の区分）は行っていない。

以上を前提として、まず、各地区における平成 18 年度末の分譲済未精算面積割合を以下（表 1）のとおり算出した。

（表 1）分譲済未精算割合の算定

地 区 名	未精算の可処分面積計(単位:千㎡)	分譲済だが未精算の面積(千㎡)	未成事業資産の未精算割合	(参考)土地分譲前受金残高(単位:百万円)
<b>未成臨海地域土地造成整備事業資産</b>				
浦安地区第二期	2,597	2,273	<b>87.6%</b>	108,357
京葉港地区	800	700	<b>87.5%</b>	69,815
木更津南部	175	23	<b>13.6%</b>	234
<b>未成新市街地造成整備事業資産</b>				
千葉ニュータウン(注 2)	-	-	-	36,601
幕張 A 地区	1,141	496	<b>43.5%</b>	125,454
幕張 C 地区	606	157	<b>26.0%</b>	24,781
東葛飾北部柏地区	102	42	<b>41.6%</b>	11,817
<b>未成内陸工業用地造成整備事業資産</b>				
松崎地区	290	147	<b>50.8%</b>	2,379
<b>未成物流用地造成整備事業資産</b>				
物流成田地区	179	59	<b>33.2%</b>	7,224

（注 1）企業庁における平成 19 年度精算調書(案)による調査結果を元に作成したものであり、確定値ではない。

（注 2）千葉ニュータウンについては、独立行政法人都市再生機構との共同事業であり、精算方法が他の地区と大きく相違していることから、当該割合は算定していない。

（企業庁資料より作成）

上表では、例えば浦安地区第二期については、平成 18 年度末において未精算の可処分面積が合計で 259 ha あり、そのうち既に分譲済みで前受金が計上されている面積（精算すべき面積）が

227 ha あることを意味している。また、精算すべき規模を表すために、各地区において計上されている土地分譲に係る前受金残高もあわせて記載した。

(表 1) で計算した「分譲済未精算割合」に基づき、土地分譲に係る前受金に対応する未成事業資産の精算金額を算出する(表 3)。ただし、千葉ニュータウンについては、別途計算を行っている(表 4)。

まず、(表 2) のとおり土地分譲以外の前受金に対応する未成事業資産の精算処理を行い(「前受金の状況について イ. その他の前受金について」を参照)、その後土地分譲に係る前受金の精算を行った。

(表 2) その他前受金精算に対応する未成事業資産精算原価の計算  
(単位: 百万円)

地 区	平成 18 年度 決算残高(A)	精算原価(B)	精算後未成事業資 産残高(A)-(B)
<b>未成臨海地域土地造成整備事業資産</b>			
京葉港	24,642	1,707	22,934
木更津	1,250	259	990
富津	6,654	6,654	-
関連施設整備費	7,148	7,146	2
関連事業費(鉄道施設関連)	1,319	1,319	-
<b>臨海地域計</b>	<b>41,015</b>	<b>17,087</b>	<b>23,928</b>
<b>未成新市街地造成整備事業資産</b>			
幕張 A	89,225	7,935	81,290
千葉ニュータウン	69,967	291	69,676
<b>新市街地計</b>	<b>159,193</b>	<b>8,226</b>	<b>150,966</b>
<b>未成物流用地造成整備事業資産</b>			
成田物流	29,101	1,001	28,100
<b>物流用地計</b>	<b>29,101</b>	<b>1,001</b>	<b>28,100</b>
<b>合 計</b>	<b>229,310</b>	<b>26,315</b>	<b>202,995</b>

(注 1) その他前受金の内容及び対応する未成事業資産(精算原価)については、「前受金の状況について イ. その他の前受金について」の表「その他前受金の処理方法及び対応未成事業資産」を参照。

(表3) 土地分譲前受金精算に対応する未成事業資産精算原価(千葉ニュータウン地区除く)

(単位:百万円)

地区	修正前残高 (A)	将来支出 見込額(B)	合計 (C)=(A)+(B)	分譲済未精 算割合(D)	精算原価 (C)×(D)
<b>未成臨海地域土地造成整備事業資産</b>					
浦安第二期	77,303	13,310	90,613	87.6%	79,333
京葉港	22,934	11,653	34,588	87.5%	30,265
木更津南部	990	868	1,858	13.6%	251
関連事業費(その他)	7,256	-	7,256	(注2)	5,176
<b>臨海地域計</b>	<b>108,484</b>	<b>25,831</b>	<b>134,316</b>	<b>85.6%</b>	<b>115,027</b>
<b>未成新市街地造成整備事業資産</b>					
幕張A	81,290	16,813	98,103	43.5%	42,627
幕張C	33,910	7,078	40,988	26.0%	10,669
柏	23,100	130	23,230	41.6%	9,655
<b>新市街地計</b>	<b>138,302</b>	<b>24,021</b>	<b>162,323</b>	<b>38.8%</b>	<b>62,951</b>
<b>未成内陸工業用地造成整備事業資産</b>					
松崎	15,300	1,628	16,928	50.8%	8,605
<b>内陸工業用地計</b>	<b>15,300</b>	<b>1,628</b>	<b>16,928</b>	<b>50.8%</b>	<b>8,605</b>
<b>未成物流用地造成整備事業資産</b>					
成田物流	28,100	8,785	36,885	33.2%	12,245
<b>物流用地計</b>	<b>28,100</b>	<b>8,785</b>	<b>36,885</b>	<b>33.2%</b>	<b>12,245</b>
<b>土地造成整備事業関連費用</b>					
関連費用	4,725	-	4,725	56.7%	2,679
<b>土地造成整備事業関連費用計</b>	<b>4,725</b>	<b>-</b>	<b>4,725</b>	<b>56.7%</b>	<b>2,679</b>
<b>合計</b>	<b>294,914</b>	<b>60,265</b>	<b>355,179</b>	<b>56.7%</b>	<b>201,510</b>

(注1)「分譲済未精算割合(D)」は(表1)の計算結果に基づいている。

(注2)関連事業費(その他)については、臨海地域における各地区の精算割合に基づき、按分計算を行い、精算原価を算定した。

(表4) 千葉ニュータウン地区における未成事業資産の精算

(単位:百万円)

科目	平成18年度 帳簿残高	その他前受 金との相殺	造成完了に 伴う振替	貸付土地 の振替	売却原価 への振替	県営鉄道用地の 振替	修正後残高
完成資産	44,116	-	9,230	7,434	7,933	-	52,846
<b>未成事業資産</b>							
千葉ニュータウン地区	69,967	291	9,230	7,434	-	-	53,011
関連事業	15,121	-	-	-	-	12,302	2,818

(注1) 諸数値の内容については、「(3) 新市街地 千葉ニュータウン イ. 監査の結果及び監査の結果に添えて提出する意見 C. 千葉ニュータウン事業の精算について」を参照

(注2) 上表の修正により、完成資産残高は8,730百万円増加する(貸付土地の振替による増加7,434百万円含む)。また、県営鉄道用地は、固定資産に振替えられることを前提としており、これにより、12,302百万円の有形固定資産が増加することとなる。

上記計算によれば、その他前受金の処理に伴い未成事業資産263億円が減額され、土地分譲前受金の処理(収益計上)に伴い未成事業資産2,107億円(千葉ニュータウン地区92億円、その他地区2,015億円)が精算されたこととなる。また、このほかに千葉ニュータウン地区に関連して、未成事業資産に計上されていた貸付土地74億円及び県営鉄道用地123億円を振替えている。

この精算に当たっては、該当地区に係る今後平成 24 年度までに見込まれる残事業費（追加コスト）602 億円を考慮した（ただし、千葉ニュータウン地区に係る部分は考慮していない）。平成 18 年度においては未成事業資産に総額で 4,378 億円が計上されているが、今後平成 24 年度までに見込まれる 602 億円の追加コストを加えた計 4,980 億円のうち、合計で 2,567 億円が今回の修正処理で精算されることとなり、その影響の大きさがうかがえる。

当該結果を踏まえて、修正後未成事業資産残高を計算し、あわせて対応する前受金と精算原価の比較により、今回の精算の結果、各地区でどの程度の利益が計上されるかも示したものが以下（表 5）である。なお、修正後未成事業資産残高を算定するに当たっては、決算書上の（修正前）未成事業資産残高から計算上得られた精算原価を差し引くのではなく、精算原価算定に当たって考慮した将来追加コストのうち、精算原価対応分を引当金として計上し、未成事業資産に加算した上で、精算原価を振替える必要がある。

(表 5) 修正後未成事業資産残高の試算

(単位:百万円)

地 区	H18 年度 残高(A)	追加引当 計上額(B)	精算原価(C)	修正後未成事 業資産残高 (A)+(B)-(C)	土地分譲前 受金精算額 (D)	その他前受 金精算額(E)	利益額 (D)+(E)-(C)
浦安第二期	77,303	11,653	79,333	9,622	108,357	-	29,023
京葉港	24,642	10,196	31,973	2,866	69,815	2,414	40,256
木更津南部	1,250	117	511	856	234	259	17
富津	6,654	-	6,654	-	-	6,999	344
関連施設整備費	7,148	-	7,146	2	-	11,274	4,128
関連事業費	8,575	-	6,495	2,080	-	3,550	2,945
<b>臨海地域計</b>	<b>125,574</b>	<b>21,967</b>	<b>132,114</b>	<b>15,428</b>	<b>178,406</b>	<b>24,498</b>	<b>70,790</b>
幕張 A	89,225	7,305	50,562	45,969	125,454	8,168	83,059
幕張 C	33,910	1,842	10,669	25,084	24,781	-	14,112
千葉ニュータウン	69,967		16,955	53,011	14,823	1,432	(注 2) 8,031
千葉ニュータウン 関連	-		-	-	-	-	-
関連事業費	15,121	-	12,302	2,818	(注 3)		
柏	23,100	54	9,655	13,499	11,817	-	2,162
流山	12,623	-	-	12,623	-	-	-
<b>新市街地計</b>	<b>243,949</b>	<b>9,201</b>	<b>100,145</b>	<b>153,006</b>	<b>176,876</b>	<b>9,601</b>	<b>107,366</b>
袖ヶ浦椎の森 期	14,686	-	-	14,686	-	-	-
松崎	15,300	827	8,605	7,522	2,379	-	6,226
いすみ	2,253	-	-	2,253	-	-	-
館山	2,233	-	-	2,233	-	-	-
<b>内陸工業用地計</b>	<b>34,474</b>	<b>827</b>	<b>8,605</b>	<b>26,696</b>	<b>2,379</b>	<b>-</b>	<b>6,226</b>
成田物流	29,101	2,916	13,247	18,771	7,224	1,001	5,021
<b>物流用地計</b>	<b>29,101</b>	<b>2,916</b>	<b>13,247</b>	<b>18,771</b>	<b>7,224</b>	<b>1,001</b>	<b>5,021</b>
関連費用	4,725	-	2,679	2,046	-	-	2,679
<b>土地造成整備事 業関連費用計</b>	<b>4,725</b>	<b>-</b>	<b>2,679</b>	<b>2,046</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2,679</b>
<b>合 計</b>	<b>437,826</b>	<b>34,913</b>	<b>256,792</b>	<b>215,947</b>	<b>364,887</b>	<b>35,101</b>	<b>164,229</b>

(注 1) 上表は、(表 2)、(表 3)、(表 4)及び「(3) 新市街地 千葉ニュータウン イ. 監査の結果及び監査の結果に添えて提出する意見 C. 千葉ニュータウン事業の精算について」に基づき作成している。



- (注2) 千葉ニュータウン地区では、造成完了エリアに対して精算を行っており、精算額の一部が完成資産として残存することから、当該残存部分(1,296百万円)を調整して利益額を算出している。また、未成事業資産内で未精算の貸付土地振替額(7,434百万円)についても、同様に調整を行っている。
- (注3) 県営鉄道用地の固定資産への振替であるため、算定していない。

(改善策)

精算の修正シミュレーションを行った後の試算のレベルであるが、決算書上の未成事業資産残高 4,378 億円に対し、修正後の未成資産残高は 2,159 億円となり、約 49%程度の水準となった。また、今回の試算では引当金の追加計上も 349 億円行われ、企業庁の平成 18 年度決算数値と大幅に乖離する結果となった。前受金と未成事業資産が精算された結果、1,642 億円の利益が追加で計上されると試算されたが、当該利益は平成 18 年度決算も含めた過年度に利益計上すべきだったと想定される金額である。繰り返しになるが、精算処理がタイムリーに実施されてこなかったことによる影響は多大であり、企業庁が決算書を通して開示してきた数値が企業庁の財政状況及び事業成績を正確に表してきたものとは言い難い状況である。このような状況を招いた大きな要因は、過去からの分譲済土地の精算遅れにほかならない。企業庁は、このような状況を早急に解消し、今後、タイムリーに正確な情報開示が出来るような体制整備を急ぐべきである。

暫定的貸付について

企業庁では、普通借地権や定期借地権を設定の上で土地貸付が行われているが、これらの土地については、土地貸付により保有土地の処分が行われたという位置づけとなる。一方で、土地造成整備事業の中で一定期間、暫定的又は臨時的な位置づけで土地を貸し付ける場合があり、通常、貸付契約書により土地の貸付が行われる(以下、当該貸付を「暫定的貸付」と呼ぶ)。契約上の貸付期間としては、臨時駐車場用地の貸付の場合のように数日間というものから、単年度契約ではあるが契約を毎年更新し、実質的に長期にわたる貸付もあるが、臨時使用の場合を除き、概ね貸付期間は1年に設定されている。

平成 18 年度における暫定的貸付の状況は以下のとおりである。

地区別平成 18 年度暫定的貸付面積の状況

(単位:㎡)

地区名		面積	地区名		面積	
臨 海	浦安第二期	85,717	新 市 街 地	千葉ニュータウン	104,040	
	京葉港	108,034		検見川	153,894	
	木更津南部	113,687		幕張 A	363,662	
	富津	168,085		幕張 C	361,425	
	浦安	47,066		東葛飾北部柏	201	
	千葉港中央	97,636		東葛飾北部流山	867	
	五井・市原	521		成田ニュータウン	18,844	
	北袖ヶ浦	150		新市街地計	1,002,936	
	臨海計	620,898		レク	夷隅レクリエーション	13,568
	内 陸	いすみ		572	小規模	新井田
関宿はやま		117	物流	成田	3,439	
袖ヶ浦椎の森		750	その他	事務所等	4,450	
内陸計		1,439	合計	1,647,713		

(企業庁資料より作成)

暫定的貸付土地の評価額及び貸付件数の状況

項目	数 値	項目	数 値
貸付対象面積	1,647 千㎡	貸付件数	281 件
土地時価	144,833 百万円	うち、免除件数	115 件
算定貸付料 (A)	5,423 百万円	うち、減額件数	9 件
実際貸付料 (B)	411 百万円	うち、見直し対象としたもの	61 件
減免額 (C) = (A) - (B)	5,012 百万円	見直し対象減免額計 (D)	4,336 百万円
		見直し割合(金額) (D)/(C)	86.5%

(注 1)「算定貸付料」とは、貸付に係る土地評価額を基礎として算定された免除・減額前の貸付料である。

(注 2)土地時価は、主として地価公示、地価調査、相続税路線価を参考として算出した。なお、一部公益施設用地は、市町村への処分見込額で算出している。

(注 3)免除した貸付土地が「国有資産等所在市町村交付金及び納付金に関する法律」の規定による所在市町村交付金の対象となる場合は、所在市町村交付金相当額を貸付料としている。

(企業庁資料より作成)

暫定的貸付土地の会計科目上の区分であるが、未精算地区に係る土地については、未成事業資産に含まれており、貸付が行われている一方で完成資産等への振替処理が未だ行われていない。これは、現在の貸付はあくまで、各地区の土地造成整備事業の過程において、処分方針が定まっていなかった土地を対象に、暫定的（臨時的）なものとして行っているものであり、今後の土地処分の計画見直しなどに伴い、新たな造成が行われ、その後分譲対象となる土地であるという位置づけであるためと思われる。また、精算地区に係る土地については、貸付土地に対して既に精算が行われているが、計上科目は、完成資産や有形固定資産と統一されていない。

このことを踏まえると、暫定的貸付が行われている土地については、今後処分方針を明確にしていくべき保有資産と位置づけられる。

貸付料は、通常、貸付に係る土地評価額に対して月当たり 4/1000 で設定される（千葉県企業庁固定資産等管理規程第 30 条）。これに対して、「千葉県企業庁固定資産等の管理及び処分に関する事務取扱基準」では、貸付料を減免することができる要件を以下のように定めている（第 3 条）。

- ア. 国又は公共団体が、直接又は公共用に使用するとき
- イ. 公共的団体が、直接公共又は公益の用に使用する場合であって県行政遂行上密接な関連のあるとき
- ウ. 県職員の福利厚生又は相互扶助を目的とする事業の用に使用するとき
- エ. (省略)
- オ. (省略)
- カ. その他企業庁事務遂行上密接な関連がある場合であって、企業庁長が特に必要と認めたととき

平成 18 年度では、281 件の暫定的貸付のうち 115 件の貸付料免除が行われているが、上記基準の適用をより厳格に捉えることにより、継続的な貸付先のうち 61 件に対して、貸付条件の見直しが行われているところである。

次に、平成 18 年度に貸付が実行された土地を、以下の区分で再集計した。

- ア. 臨時駐車場用地としての使用等の短期貸付土地
- イ. 市町村などの要請で公共公益用地として保留している土地（貸付先は市町村等）
- ウ. 既に特定用途として継続的に使用されている土地であるが、貸付先との交渉等により、現在の貸付先以外への処分（分譲等）が可能と考えられている土地
- エ. 既に特定用途として継続的に使用されている土地であり、今後は貸付先への有償譲渡等、処分方針が限定的と考えられている土地

オ．その他（平成 19 年度処分済等）

暫定的貸付土地の区分集計

(単位:㎡)

地区名	面積	区 分					
		ア.	イ.	ウ.	エ.	オ.	
臨 海	浦安地区第二期	85,717	38,402	24,518	3,427	-	19,367
	京葉港	108,034	1,000	-	68,926	38,108	-
	木更津南部	113,687	112,192	-	1,495	-	-
	富津	168,085	-	167,259	825	-	-
	浦安	47,066	-	-	47,066	-	-
	千葉港中央	97,636	7,042	35,714	34,720	20,159	-
	五井市原	521	521	-	-	-	-
	北袖ヶ浦	150	150	-	-	-	-
	臨海計	620,898	159,308	227,493	156,461	58,267	19,367
新 市 街 地	千葉ニュータウン	104,040	3,827	1,331	80,074	-	18,807
	検見川	153,894	1,042	120,903	31,948	-	-
	幕張 A	363,662	197,275	1,050	79,529	48,292	37,514
	幕張 C	361,425	130,000	24,782	-	206,643	-
	東葛飾北部柏	201	-	-	-	-	201
	東葛飾北部流山	867	-	-	-	-	867
	成田ニュータウン	18,844	874	364	16,497	1,108	-
	新市街地計	1,002,936	333,019	148,431	208,049	256,044	57,390
内 陸	いすみ	572	572	-	-	-	-
	関宿はやま	117	-	117	-	-	-
	袖ヶ浦椎の森	750	750	-	-	-	-
	内陸計	1,439	1,322	117	-	-	-
そ の 他	夷隅レクリエーション	13,568	-	-	-	-	13,568
	新井田	982	-	982	-	-	-
	成田物流	3,439	-	-	3,439	-	-
	事務所等	4,450	-	-	4,450	-	-
合計	1,647,713	493,650	377,024	372,400	314,312	90,326	

(企業庁資料より作成)

上記区分のうち、ア．の区分に属する土地が貸付面積で最も多い。当該土地は、短期間の臨時貸付であるため、既存の貸付の事実自体が土地の処分に影響を与えることはないと思われる、他方で、ウ．やエ．については、暫定的な貸付という位置づけではあるが、既に特定の用途に長期間に渡り使用されており、中には土地の上に貸付先や企業庁の施設が存在する場合もある。特に、エ．については、将来土地の処分を行うに当たって、その方法が限定的となる。いずれにせよ、貸付先や土地利用者との交渉により今後の処分方針を策定していく必要がある土地であるといえる。

イ．については、市町村との協議により引継ぎの時期等を明確にしていくべき土地である。また、ウ．やエ．では、既に土地の上に施設が存在している区画も存在しており、契約期間を 1 年程度としつつも、契約更新により長期間に渡って貸付が行われている状況である。このような土地のうち、平成 19 年度においても引続き契約の更新により、暫定的貸付が行われている主な土地を以下に示した。

土地の上に施設を有する暫定的貸付の主な内訳

地区名	貸付先名	面積	期間	用途	減免の有無	見直し対象	区分
京葉港	千葉県技術管理課	19,942 m <sup>2</sup>	H18.4～H19.3	ストックヤード	免除	対象	ウ.
	船橋市	38,108 m <sup>2</sup>	H18.4～H19.3	海浜公園集団施設	免除	対象	エ.
幕張 A	千葉県経済政策課	43,952 m <sup>2</sup>	H18.4～H19.3	メッセ北ホール用地	免除	対象	エ.
幕張 C	千葉県 (精神科医療センター)	8,777 m <sup>2</sup>	H18.4～H19.3	精神科医療センター用地	免除	対象	エ.
	千葉県経済政策課	167,890 m <sup>2</sup>	H18.4～H19.3	国際展示場駐車場	免除	対象	エ.
	千葉県警察本部	29,975 m <sup>2</sup>	H18.4～H19.3	庁舎用地	免除	対象	エ.
千葉港 中央	千葉市	11,999 m <sup>2</sup>	H18.4～H19.3	新港新清掃工場用地	免除	対象	イ.
	千葉市	23,714 m <sup>2</sup>	H18.4～H19.3	清掃工場余熱利用施設用地	免除	対象	イ.
	(社)千葉県労働者福祉協議会 他	10,907 m <sup>2</sup>	H18.4～H19.3	会館用地	免除 (注1)	対象	ウ.
	(社)千葉県歯科医師会	4,000 m <sup>2</sup>	H18.4～H19.3	会館用地	免除	対象	エ.
	(財)ちば県民保険予防財団	16,000 m <sup>2</sup>	H18.4～H19.3	ビル用地	免除	対象	エ.
検見川	千葉市	83,863 m <sup>2</sup>	H18.4～H19.3	学校用地	免除	対象	イ.
	千葉市 まちづくり公社	6,219 m <sup>2</sup>	H18.4～H19.3	地区サービスセンタービル及び 駐車場用地	免除	対象	ウ.
成田ニュー タウン	(財)千葉県まちづくり公社	10,830 m <sup>2</sup>	H18.4～H19.3	商業用地	免除	対象	ウ.
	(社)千葉県印旛郡市歯科医師会	1,108 m <sup>2</sup>	H18.4～H19.3	コミュニティセンター用地	免除 (注1)	対象	エ.

(注1)協議により、平成19年度より有償化(減額)されている。その他については、引続き免除されている。

(企業庁資料より作成)

上記のほかに、1年以上の貸付契約であるが継続して暫定的貸付が行われている土地として、商業施設の駐車場用地(有償)や京葉線複々線用地(市へは無償貸付、その他は有償貸付)等が存在する。

これらの土地については、貸付先との協議により今後の処分方針が既に決まっているところもあれば、土地の分譲や有償貸付化、土地の返還等について現在協議を行っているところもある。

(意見)

平成18年度から20年度までの取組等を定めた企業庁新経営戦略プランでは、暫定的土地貸付において、無償又は減額貸付が行われているものについて、貸付内容の見直しを行うことにより、収入を確保することを目標としている。これに基づき、継続的な貸付先のうち見直しが必要とされる61件を抽出し、無償又は減額貸付の条件見直しを図っているところである。

今回減免貸付の見直し対象となった貸付土地の多くは、県や市町村、公益団体に対して長期にわたり貸し付けているものであり、貸付条件の見直しが問題というだけでなく、今後、県や市町村等と土地の有償譲渡や、返還等についてどのように交渉していくのが重要であるといえる。

市町村への貸付土地やその上に存在する施設は、現時点で住民の利便に供されているものもあり、今後市町村へ有償譲渡していくのか、あるいは貸付を解除することにより、新たに分譲を進めていくのかという方針を市町村と継続して協議していく必要がある。また、千葉県との関係では、企業庁も県の組織であることから県内部での貸し借りと考えることもできるが、一般会計と特別会計間での財政負担関係を明確にする必要があることは言うまでもない。貸付土地における県所有施設の存在や大規模駐車場用地として確保されているなどの現状を踏まえ、これらの貸付土地についても市町村への貸付と同様、どのような方針で企業庁として処分していくのかを十分検討していく必要がある。

また、これら県や市町村等への貸付だけでなく、今回貸付内容の見直し対象としなかった貸付土地についても、あくまで暫定的に貸し付けているという位置づけであることから、土地の処分方針自体を十分に検討していく必要がある。既に、土地造成整備事業は平成24年度に収束する方針が決定されているが、現時点で千葉港中央地区の新港清掃工場、清掃工場余熱利用施設用地など特定の貸付土地については、収束時に残存することが想定されている。収束にともなう後継

組織等への引継ぎを円滑に進めていくためにも、可能な限り土地の処分を進めていくことが望まれる。

## (6) 保有する設備及び投資について

### 設備

#### ア．有形固定資産

県は千葉県企業庁財務規程第 116 条第 1 号において、有形固定資産について「土地、立木、建物、構築物、機械及び装置、船舶、車両運搬具及び建設仮勘定並びに耐用年数 1 年以上かつ取得価額 10 万円以上の工具器具及び備品」と定義している。

また、県は千葉県企業庁固定資産等管理規程において企業庁が所掌する事業の用に供する資産の取得、管理及び処分に関し必要な事項を定めている。

減価償却費の計算に際しての耐用年数については「地方公営企業法施行規則」に従って決定されている。

#### イ．土地

企業庁が造成した土地は精算時において、分譲資産（販売用）か引継ぎ資産（自治体に引継ぐ）の 2 つに分けられるのが原則となっている。

しかし例外的に、企業庁が将来にわたって事業上必要であると判断した土地について、企業庁は有形固定資産に計上している。有形固定資産は分譲資産ではないので造成原価はなく（有形固定資産の造成に要した原価は分譲資産に賦課される）、帳簿への登録上価額を付すため、備忘価額として㎡当たり 1 円で評価している。

企業庁の平成 19 年 3 月 31 日現在における土地の用途別及び地区別の内訳は次のとおりである。

(単位:㎡、千円)

資産の種類	資産名	面積	取得金額	備考
施設用地	配管送電線用地	608,344	608	
	鉄道用地	82,483	82	
	企業入口用地	1,304	1	(注 1)
	公共用地	115,694	115	
	業務センター用地	31,587	31	
	その他の用地	2,202	2	(注 2)
	小計	841,614	841	
その他の土地	その他の用地	3,305	3	(注 3)
	小計	3,305	3	
	合計	844,919	844	

(注1) 企業入口用地は、配管送電線用地の一部を企業入口道路として立地企業に貸し付けているもの。

(注2) 施設用地のその他の用地は、護岸用地及び企業庁職員住宅用地。

(注3) その他の土地のその他の用地は、企業庁職員住宅用地。

(企業庁資料より作成)

公共用地の地区ごとの内訳は次のとおりである。

(単位: m<sup>2</sup>及び千円)

地区名	明細	面積	取得金額	備考
浦安地区	第二東京湾岸道路予定地	71,854	71	-
千葉港中央地区	分譲地	8,042	8	-
	貸付地	23,799	23	余熱利用施設として千葉市に貸付
	貸付地	11,999	11	千葉市へ清掃工場として貸付
	小計	43,840	43	
	合計	115,694	115	

(企業庁資料より作成)

業務センター用地は、千葉市役所近くの土地で、31,587 m<sup>2</sup>のうち 10,831 m<sup>2</sup>について、企業庁は駐車場用地として賃貸している(10,831 m<sup>2</sup>のうち、3,460 m<sup>2</sup>については平成 19 年度に分譲している)。この駐車場用地は、平成 20 年 3 月末をもって賃貸契約を終了し、分譲の方針である。また、公共用地のうち千葉港中央地区に分譲地が 8,042 m<sup>2</sup>ある。

当該用地の分譲について、企業庁では取得希望者の業務内容の公共性及び公益性を見極めた上で売却することとしており、売却価額の高低で決定する方針ではないとしている。

(意見)

業務センター用地及び公共用地のうち分譲地となっているものについては、千葉市役所の近くに位置し、また、千葉都市モノレールの市役所前駅及び JR 京葉線の千葉みなと駅がある等、交通の便に恵まれている。このため、近隣では民間デベロッパー等によるマンションの建設が盛んに行われている。

マンションの建設が盛んに行われた結果、当該周辺地域に居住する地域住民の数が増加しており、その観点から見れば、当該地域における公共施設の必要性は高まることから、上記の企業庁の方針のとおり、取得希望者の業務内容の公共性及び公益性を見極めた上で売却することは合理的であると言える。

しかし、上記のとおり交通の便に恵まれている立地条件に照らし、商業施設などの他の用途でのニーズが高いのであれば、必ずしも公共性及び公益性の高さにこだわらない姿勢も重要と考える。

また、公共用地には、埋立計画時において確保した第二東京湾岸道路予定地 71,854 m<sup>2</sup>がある。第二東京湾岸道路は、東京湾岸道路(東京湾岸道路、第二東京湾岸道路、東京湾アクアライン及び東京湾口道路からなる広域道路ネットワーク)の一部として国により計画されている道路である。東京湾岸道路は、東京湾を取り巻く千葉県、東京都、神奈川県沿岸沿いを、千葉県富津市から神奈川県横須賀市に至る延長約 160 km、幅員 50 ~ 100m の幹線道路である。



(国土交通省 関東地方整備局 首都国道事務所のホームページより)

企業庁は、埋立地の土地利用計画を策定する際、県及び市等の関係機関と協議しながら、将来東京湾岸道路の延伸及び第二東京湾岸道路が実現した場合に備えて当該道路予定地を確保しており、その範囲は浦安市から袖ヶ浦市までの広い範囲に渡る。各地区の平成 19 年 3 月 31 日現在の確保面積等は次のとおりである。

(単位: m<sup>2</sup>)

地区名	面積	帳簿上での処理方法
東京湾岸道路予定地		
長浦地区	10,919	簿外資産
奈良輪地区	73,257	簿外資産
東京湾岸道路計	84,176	
第二東京湾岸道路予定地		
浦安地区	71,854	有形固定資産
浦安地区	8,072	簿外資産
浦安地区第二期	38,046	引継資産(未成)
浦安地区第二期	22,154	簿外資産
京葉港地区	74,038	簿外資産
第二東京湾岸道路計	214,164	
合計	298,340	

(企業庁資料より作成)

しかし、当該道路予定地の確保について、企業庁は国からの正式な確保の依頼を受けていない。また、これらの道路については現時点でのルート及び構造等は未定であり、計画の具体化までには至っていない。

このため、確保した道路予定地の今後の引継先が明確に定まっていない。上記の道路予定地のなかには企業庁管理道路として供用されている箇所もあるが、約半分程度にとどまっている。

企業庁では、当該道路予定地について県又は地元市への引継ぎを考えており、浦安地区の一部を除き、引継資産（未成）に計上し、当該地区の精算の際に簿外資産に振り替えている。しかし、引継ぎの時期については、必ずしも明確に定まっているわけではない。一方、浦安地区の一部については、企業庁は無償による引継ぎではなく、国等への有償による譲渡の可能性もあると判断し、精算の際に有形固定資産に振り替えている。

（意見）

埋立地の土地利用計画を策定するに当たっては、将来を見越した上で策定することは重要である。東京湾岸道路の延伸事業及び第二東京湾岸道路事業の進展が見られないとして、県又は地元市に引継ぎを考えているが、早期決着が見られない場合には当該道路予定地は長期間にわたり遊休状態となり、当該道路予定地の維持管理費用が余分に生じることとなる。当該道路予定地は既に供用されていること或いは都市計画道路として位置付けられていることから、道路用地の県や市への引継ぎに向けて、早急に県又は地元市との協議を促進することが望まれる。

#### ウ．建物

企業庁の平成 19 年 3 月 31 日現在における建物の主な内訳は次のとおりである。

（単位：㎡、百万円）

資産の種類	資産名	敷地面積	建物面積	帳簿価額	所在地
施設用建物	企業庁臨海センター	1,361.84	1,107.96	23	千葉市中央区
公舎・合宿用建物	幕張職員住宅	3,305.76	1,356.48	1	千葉市花見川区
	幕張職員住宅物置	(注 1)	80.63	0	同上
	幕張職員寮	(注 1)	1,346.61	6	同上
その他の建物	地下駐車場・躯体部分	29,541.00	35,406.85	3,999	千葉市美浜区
	計	34,208.60	39,298.53	4,031	

(注 1) 同一敷地内に建設されているため、幕張職員住宅に合算して敷地面積を記載した。

(企業庁資料より作成)

企業庁臨海センターは、企業庁の福利厚生施設として昭和 49 年に完成したものである。同センターは、平成 12 年 3 月をもって使用を中止し、処分（売却）を予定しているが、同センターの用地が区画整理事業の対象となっていることから、当分の間分譲できない状態にある。

このような状況のなか、千葉県警察本部より新庁舎完成までの間、事務所兼倉庫として使用したいとの申し出があり、企業庁では平成 14 年度から、同センターを千葉県警察本部に賃貸している。

賃貸に当たり、企業庁内で賃貸料について検討した結果、

- ・ 建物賃貸料については、昭和 49 年の完成以来年月が経過したため老朽化が進んでいる。また、公用使用であることも考慮し、賃貸料は免除する。
- ・ 土地賃貸料については、公用使用ではあるが、一定の負担はしてもらうべきであるとの考えから、算出額の 1/2 を減額する。

と決定された。

これに対し、「千葉県企業庁固定資産等の管理及び処分に関する事務取扱基準」第 2 条第 1 項アによると、国又は公共団体が、直接公用又は公共用に使用するときには使用料を免除することができる旨を定めている。



しかし、使用料の算定に当たっての具体的な基準がないため、上記の決定のとおり個々の事情に応じた取り決めがなされているのが現状である。

(意見)

千葉県警察本部による公用使用であることから、賃貸料の減免そのものについての合理性は認められる。しかし、使用料の算定に当たっての具体的な基準がないため、個々のケースによって賃貸料に差が生じ、結果として公平性に欠けることになる場合も考えられる。

賃貸料の決定に当たり不公平が生じないよう、例えばガイドラインのような算定方法の目安を設け、弾力的に運用するといった取り組みの検討が望まれる。

幕張職員住宅、幕張職員住宅物置及び幕張職員寮の取得年月日及び現在の状況は次のとおりである。

資産名	取得年月日	現在の状況
幕張職員住宅	昭和 43 年 8 月 20 日	平成 17 年 5 月に退去完了、17 年 8 月に用途廃止
幕張職員住宅物置	昭和 43 年 10 月 29 日	平成 17 年 5 月に幕張職員住宅からの退去完了、17 年 8 月に用途廃止
幕張職員寮	昭和 44 年 4 月 30 日	平成 8 年 2 月に退去完了、用途廃止(幕張職員住宅と同一敷地にあるため、建物の処分は幕張職員住宅と合わせて行うこととした)

(企業庁資料より作成)

上記の資産はいずれも昭和 40 年代の完成で、老朽化のため用途廃止となっている。草刈、破損箇所のメンテナンスはしている。現在、企業庁は土地を売却する方針であり、売却に向けて境界確定を実施し、現在、最終的に一部隣接地の取扱いについて関係課で協議している。

(意見)

企業庁では今後、地域住民の理解を得ながら、早期に具体的な売却手続を進めていきたいとしているが、幕張職員寮の用途廃止からは既に 10 年以上経過している。幕張職員寮は幕張職員住宅と同一敷地にあるため、建物の処分は幕張職員住宅と合わせて行うこととなっているが、できる限り早く隣接地の取扱いを確定させ、売却するよう努められることが望まれる。

## エ. 仮設備

県は千葉県企業庁固定資産等管理規程第 2 条第 5 号において「建設仮勘定又は譲渡資産を造成し、若しくは建設するために取得する資産をいう」と定義しており、未成資産勘定の中に含まれている。

仮設備は購入時に取得価額をもって貸借対照表の未成資産に計上され、減価償却は行わない。精算時に、取得価額が造成原価として完成資産に振替えられる。

企業庁では、仮設備資産台帳を作成しており、平成 19 年 3 月 31 日現在における仮設備の主な内訳は以下のとおりである。

(単位:百万円)

区分	数量	帳簿価額	減価償却 累計額(注 1)
土地	23,434.75 m <sup>2</sup>	450	-
建物	53 件	2,864	980
構築物	22 件	11,612	2,405
機械及び装置	16 件	3,190	2,302
車両運搬具	39 台	59	55

区分	数量	帳簿価額	減価償却 累計額(注1)
器具及び備品	253 件	118	96
電話加入権	140 件	6	-
	合計	18,302	5,841

(注1)減価償却累計額は、企業庁が仮設備資産台帳において便宜的に計算しているものであり、帳簿上及び決算書においては計上していない(以下の各表において同様)。

(企業庁資料より作成)

企業庁は、仮設備資産台帳を管理部所管及び地域整備部所管の2つに分けて作成している。管理部所管及び地域整備部所管ごとの主な内訳は次のとおりである。

#### 土地

(単位: m<sup>2</sup>及び百万円)

資産の種類	面積	取得金額	所属
管理部所管			
施設用地	387.08	54	企業総務課
その他の土地	13,339.22	154	企業総務課
管理部所管計	13,726.30	208	
地域整備部所管			
事務所在地	7,959.70	191	ニュータウン整備課及び千葉建設事務所
施設用地	1,381.36	43	土地分譲課
その他の土地	367.39	7	千葉建設事務所
地域整備部所管計	9,708.45	242	
合計	23,434.75	450	

(企業庁資料より作成)

#### 建物

(単位: 百万円)

資産名	名称	取得金額	減価償却累計額	所属
管理部所管				
公舎合宿用建物	本八幡職員住宅	41	27	企業総務課
	その他	1,128	347	企業総務課
	小計	1,169	375	
その他の建物	本八幡職員住宅物置	0	0	企業総務課
	その他	43	21	企業総務課
	小計	44	22	
	管理部所管計	1,213	397	
地域整備部所管				
事務所用建物	幕張の浜管理事務所他4件	194	49	幕張新都心整備課、千葉建設事務所
	小計	194	49	
公舎合宿用建物	臨海北部建設事務所長公舎	2	1	千葉建設事務所
	小計	2	1	
その他の建物	幕張の浜管理事務所電気設備他36件	1,453	531	幕張新都心整備課、千葉建設事務所
	小計	1,453	531	
	地域整備部所管計	1,650	582	
	合計	2,864	980	

(企業庁資料より作成)

構築物

(単位:百万円)

名称	取得金額	減価償却累計額	所属
管理部所管			
庁舎門及びフェンス他 3 件	3	2	企業総務課
管理部所管計	3	2	
地域整備部所管			
幕張新都心住宅地区共同溝本体 7 工区 ~ 11 工区	9,299	1,565	幕張新都心整備課
その他 13 件	2,308	837	幕張新都心整備課、千葉建設事務所他
地域整備部所管計	11,608	2,402	
合計	11,612	2,405	

(企業庁資料より作成)

機械及び装置

(単位:百万円)

名称	取得金額	減価償却累計額	所属
管理部所管			
空気調和機他 8 件	7	6	企業総務課
管理部所管計	7	6	
地域整備部所管			
幕張クリーンセンター廃棄物収集設備シ増設	20	13	幕張新都心整備課
幕張クリーンセンター廃棄物収集設備シ増設	2	1	幕張新都心整備課
幕張クリーンセンター廃棄物収集設備シ増設	9	5	幕張新都心整備課
幕張クリーンセンターその他機械装置	1,752	1,371	幕張新都心整備課
幕張クリーンセンター廃棄物収集設備増設	727	518	幕張新都心整備課
その他 2 件	672	386	幕張新都心整備課
地域整備部所管計	3,183	2,296	幕張新都心整備課
合計	3,190	2,302	

(企業庁資料より作成)

車両運搬具

(単位:百万円)

資産名	名称	取得金額	減価償却累計額	所属
管理部所管				
乗用車	日産セドリック他 4 台	10	9	企業総務課
	小計	10	9	企業総務課
貨物車	トヨタマーク バン	1	1	企業総務課
	小計	1	1	
	管理部所管計	12	11	
地域整備部所管				
乗用車	トヨタクラウン他 6 台	14	13	ニュータウン整備課、千葉建設事務所他
	小計	14	13	
貨物車	日産NM他 25 台	32	30	事業管理課、千葉建設事務所他
	小計	32	30	
	地域整備部所管計	46	44	
	合計	59	55	

(企業庁資料より作成)

器具及び備品

(単位:百万円)

名称	取得金額	減価償却累計額	所属
管理部所管			
ハスラー郵便料金計器他 74 件	40	29	企業総務課
管理部所管計	40	29	
地域整備部所管			
電子計算機器(メモリADDSA 64M)他 177 件	78	67	幕張新都心整備課、事業管理課他
地域整備部所管計	78	67	
合計	118	96	

(企業庁資料より作成)

電話加入権

(単位:百万円)

	取得金額	所属名
管理部所管		
全 54 件	2	企業総務課、事業整理課他
管理部所管計	2	
地域整備部所管		
全 86 件	4	幕張新都心整備課、事業管理課他
地域整備部所管計	4	
合計	6	

(企業庁資料より作成)

企業庁は、有形固定資産として土地、建物、機械及び装置だけを計上している。一方、土地造成整備事業の一環として取得する資産を仮設備としており、間接業務において使用されると考えられる車両運搬具、器具及び備品、電話加入権についても、全て仮設備として計上している。その結果、仮設備に計上されている車両運搬具、器具及び備品、電話加入権が膨大な件数に上っており、精算までは未成資産に計上され、精算により完成資産に振替えられ、分譲の時点で営業費用に振替えられている。

(改善策)

前述したとおり、仮設備は千葉県企業庁固定資産等管理規程第 2 条第 5 号において「建設仮勘定又は譲渡資産を造成し、若しくは建設するために取得する資産をいう」と定義されている。特に管理部所管の仮設備については、上記の仮設備の定義に当てはまらない、間接業務に供されているものが多いと考えられる。

企業庁にとって事業の遂行上必要なものであるが、仮設備に当てはまらないものについては、有形固定資産に計上し、減価償却費を計上する必要がある。

仮設備の取得価額は精算により完成資産に計上され、分譲の時点で営業費用に振替えられる。この結果、実際には設備として使用されているにもかかわらず、決算書上は既に営業費用になっているため、帳簿上は残っていない仮設備が生じることとなる。

また、企業庁では仮設備現物と仮設備資産台帳との突き合わせを定期的に行っていない。このため、以下の例が見受けられた。

仮設備資産台帳には記載されているが、仮設備現物が既に無くなっている例	管理部所管の機械及び装置には、企業庁印西庁舎にあるとなっているものが 4 件存在している(冷暖房設備等)。しかし、当該庁舎は平成 16 年度末をもってニュータウン整備部が千葉に移転した後、17 年度中に一部を除いて取り壊されている。当該冷暖房設備等は取り壊しに伴い撤去され、無くなっている。
------------------------------------	---

(改善策)

仮設備について、種類、使用場所及び数量について明瞭に整理し、現物を管理することが必要である。そのため、仮設備現物と仮設備資産台帳との突合せを定期的に行い、両者が合致するように適宜修正していくことが必要である。特に、平成 24 年度の企業庁の土地造成整備事業の収束により、仮設備を後継組織に引き継ぐに当たり、支障のないよう早急に突合せを始めるべきである。

地域整備部所管の仮設備として、幕張クリーンセンター及び空気輸送管がある(施設の内容の詳細については「(3)新市街地 千葉海浜幕張A地区及びC地区 イ. 監査の結果及び監査の結果に添えて提出する意見 B. 幕張A地区住宅地区の公益施設・道路等の千葉市への引継ぎについて」参照)。これは、今後千葉市との協議が整ったものから順次千葉市へと移管されることとなっている。

(改善策)

幕張クリーンセンター及び空気輸送管は千葉市に移管される資産であり、いわゆる譲渡資産であり、仮設備ではない。千葉県企業庁固定資産等管理規程第2条第4号においては譲渡資産としては「譲渡(交換及び移管を含む。)を目的として取得し、かつ、造成し、又は建設する資産をいう。」と定義されている。

このように仮設備に計上されているが、譲渡資産の定義に該当するものについては、譲渡資産に修正する必要がある。平成 24 年度の企業庁の土地造成整備事業の収束により、譲渡資産を後継組織に引き継ぐに当たり、支障のないよう早急に調査を実施するべきである。

仮設備の中には、現在用途廃止となっているものや、未利用となっているものが存在する。例えば、建物に計上されている本八幡職員住宅は昭和 40 年の取得であるが、老朽化のため平成 18 年 8 月に退去完了、19 年 1 月に用途廃止となっている。

(意見)

当該建物のような用途廃止となっているもの及び未利用となっている仮設備については、利用見込の有無を調べ、利用見込のないものについては、売却等の措置を検討することが望まれる。

## オ. 事業用貸付用地について

企業庁では、造成した土地の貸し付けを行っているが、当該事業用貸付用地のうち、精算地区内にあるものについては完成資産に含まれている。そのため、完成資産の中に、分譲の対象とならない貸付用地が含まれている。地区ごとの内訳は、「(7)平成 18 年度修正貸借対照表について(注)修正に当たっての補足事項 修正 C について」に記載のとおり、平成 18 年度末において 137ha、1,269 億円ある。

(改善策)

完成資産には分譲対象となる用地のみを計上すべきである。事業用貸付用地については有形固定資産に振替えるべきである。

## カ. 資産管理用の電算システムについて

企業庁が導入している保有資産管理用の電算システム(資産台帳)では、保有土地や設備を保有目的別(有形固定資産、完成資産、簿外資産、仮設備資産等)に登録・管理

する仕組みとなっている。しかし、以下の点について、システム上または管理上の問題が見受けられた。

全ての資産が網羅的に登録されていない。特に千葉ニュータウン地区に係る保有地に関しては、登録が遅延している状況である。したがって、資産台帳と会計帳簿残高の一致を検証することが出来ず、またそのような仕組みが管理上構築されていない。

台帳上のデータ検索や集計機能が不十分であり、利用しにくい。このため、保有土地の状況把握や管理に当たっては、当該台帳が有効利用されておらず、電算システムの枠外で各担当の所属が別途スプレッドシート等により管理を行っている状況である。

(意見)

電算システムによる資産台帳が有効利用されておらず、事務効率性の観点から望ましいものでない。保有資産の管理を行っていく上では、特定のシステムによる一元管理を行っていくことが効率的であり、現行システムの改良等を検討していくことが望まれる。

## 投資

### ア．長期貸付金

企業庁の平成 19 年 3 月 31 日現在における長期貸付金残高は次のとおりである。

(単位:百万円)

	貸付先	金額
一般貸付金	住宅供給公社	2,700
	北総鉄道株式会社	5,300
	京葉臨海鉄道株式会社	60
	小計	8,060
他会計貸付金	工水会計	35,274
	一般会計	10,364
	小計	45,639
	合計	53,699

(企業庁資料より作成)

### A．一般貸付金

#### ・住宅供給公社への貸付金

住宅供給公社への貸付金は、住宅供給公社の幕張新都心住宅地M8-1 街区及びM7-3 街区の住宅建設資金として貸し付けたものであり、貸付金額等の当初の諸条件は次のとおりである。

(単位:百万円)

	M8-1 街区	M7-3 街区	備考
貸付契約締結日	平成 8 年 3 月 31 日	平成 10 年 3 月 31 日	
貸付金額	1,658	1,274	
金利	1%	1%	平成 14 年度以降 0.5% (注 1)
返済方法	60 年元利均等返済	60 年元利均等返済	
最終返済期日	平成 68 年 3 月末日	平成 70 年 3 月末日	
担保物件	M8-1 街区建物	M7-3 街区建物	抵当権順位第 2 位 (第 1 位は住宅金融公庫)

(注 1)平成 14 年 4 月 1 日に企業庁と住宅供給公社との間で平成 13 年度までの金利を 1%とし、平成 14 年度以降の金利を 0.5%とする変更契約書が締結されている。

(企業庁資料より作成)

上記貸付金は、平成 14 年度までは約定とおり返済されていたが、住宅供給公社は平成 16 年 2 月 4 日、東京地方裁判所に特定調停の申し立てを行った。同年 10 月 25 日、同裁判所から民事調停法第 17 条に基づき、調停に代わる決定が出され、平成 17 年 1 月 21 日に調停が成立した。

当該調停の申し立て時、企業庁の住宅供給公社に対する貸付金残高は 27 億円あったが、この成立により、当該貸付金についての返済方法等については、次のとおりとなった。

- a. 企業庁の貸付金の返済については、金融機関及び公庫への返済が完了した後に、元金及びその後の発生する利息の返済時期・方法について、別途住宅供給公社と協議のうえ返済する。
- b. この間の利息及び遅延利息の全額を免除する。

上記成立を受けて、企業庁は住宅供給公社が借りている住宅金融公庫等への借入金の返済が完了（平成 57 年 3 月 25 日）するまでの利息及び遅延利息の全額を調停成立時に免除することにし、その処理を平成 17 年 1 月 24 日に行っており、当該免除金額は 3 億円となっている。ただし、実際の利息の調停額は平成 15 年度及び 16 年度の貸付金利息並びに 15 年度元利償還金に係る遅延利息の合計額 29 百万円であったため、免除による企業庁の損失額は 29 百万円である。

しかし、企業庁の貸付金の返済は金融機関及び公庫への返済が完了した後に返済することとなっている。このため、企業庁の貸付金の返済は、早くても上記のとおり平成 57 年 3 月以降となり、約 40 年も先のこととなる。

（意見）

返済の開始が早くても約 40 年も先のこととなる。当然、当該貸付金は企業庁の後継組織に引き継がれることになる。引き継ぐに当たり、約 40 年も先に返済開始となる貸付金について、現在の企業庁の貸付金残高をそのまま引き継ぐことは、必ずしも合理的とは言えない余地がある。

現在の公営企業会計においては、企業会計とは異なり、貸付金の内、回収可能性に疑義が認められる部分について貸倒引当金を計上するという慣行は確立されていない。しかし、今後、公営企業会計の見直しが行われ、貸倒引当金の計上が制度化された際、または企業庁の後継組織に引き継ぐ際、引き継ぐ資産の金額について、回収可能性を検討した上で貸倒引当金を計上することが望まれる。

・北総鉄道株式会社への貸付金

北総鉄道株式会社は、県の北総地域と都心とを結ぶ北総線を運営する鉄道会社である。北総線は、昭和 54 年 3 月に北初富駅～小室駅間が開業したのを皮切りに、現在は京成高砂駅～印旛日本医大駅まで開業しているが、千葉ニュータウンをはじめとする沿線地域への人口増加が予想を大きく下回り、同社の財政状態は芳しくない状態が続いている。

これに対処するため、企業庁は北総線が北総地域と都心とを結ぶ基幹的鉄道として千葉ニュータウンと不可分の関係にあり、千葉ニュータウンをはじめとする沿線地域の発展のためには、同社の経営が安定し、継続的に鉄道輸送サービスが提供できるようにするため、貸付金としての財政支援が必要であるとの判断の下、貸付を実施している。貸付金額等の当初の諸条件は次のとおりである。

（単位：百万円）

貸付契約締結日	平成 7 年 8 月 31 日	平成 8 年 8 月 30 日	平成 9 年 8 月 29 日	平成 10 年 8 月 30 日	平成 11 年 8 月 30 日
貸付金額	1,050	1,050	1,050	1,050	1,100
金利	3.25%	3.40%	2.70%	1.90%	2.00%
返済方法	10 年無利子据置 20 年元金均等返済	10 年無利子据置 20 年元金均等返済	10 年無利子据置 20 年元金均等返済	10 年無利子据置 20 年元金均等返済	10 年無利子据置 20 年元金均等返済
第 1 回返済期日 (当初)	平成 18 年 8 月末日	平成 19 年 8 月末日	平成 20 年 8 月末日	平成 21 年 8 月末日	平成 22 年 8 月末日
最終返済期日	平成 37 年 8 月末日	平成 38 年 8 月末日	平成 39 年 8 月末日	平成 40 年 8 月末日	平成 41 年 8 月末日

（企業庁資料より作成）

しかし、同社の財政状態は、開業後 28 年を経過した平成 18 年度末において 102 億円もの債務超過となっている。

このような状況を踏まえ、企業庁では同社との間で平成 18 年 8 月に変更契約書を締結し、当初の返済方法について、10 年間無利子据置を 16 年間無利子据置に変更している。変更後の返済方法によると、第一回目の支払期日が平成 24 年 8 月に到来することとなる。これを表にすると、各年度の返済額は次のとおりである。

(単位:百万円)

返済年度	元金	利息	返済額合計
平成 24 年度	52	34	86
25 年度	105	68	173
26 年度	157	92	250
27 年度	210	108	318
28 年度～43 年度	265 (合計) 4,240	19 (43 年度) ～124 (28 年度) (合計) 1,145	284 (43 年度) ～389 (28 年度) (合計) 5,385
44 年度	212	12	224
45 年度	160	6	166
46 年度	107	3	110
47 年度	55	1	56
合計	5,300	1,471	6,771

(企業庁資料より作成)

返済額は段階的に増加し、ピークとなる平成 28 年度には元利合わせて 3.8 億円の返済額となる。

一方、同社の平成 17 年度及び 18 年度の損益計算書並びに 19 年度の損益見通しによると、同社の業績は次のとおりである。同社の業績は安定的に当期純利益を確保する構造にまで改善されており、平成 17 年度及び 18 年度の当期純利益並びに 19 年度見通しの当期純利益の平均は  $(1,113 + 1,333 + 1,339) \div 3 = 1,261$  百万円となる。この水準が続けば債務超過額(平成 18 年度末 10,274 百万円)も  $10,274 \div 1,261 \approx 8$  年程度で解消されることとなる。

しかし、同社の平成 17 年度及び 18 年度の資金繰表並びに 19 年度の資金収支見通しによると、資金過不足額は次のとおりである。各年度とも、営業収支としては収入超過となっているが、財務収支を加味すると資金不足が生じており、同社の資金繰りは容易ではない状態となっている。

資金繰表 (単位:百万円)

	平成 17 年度	18 年度	19 年度見通し
収入	14,852	18,834	22,384
支出			
経費等	9,001	14,415	17,402
支払利息	2,072	2,002	1,934
支出計	11,073	16,417	19,336
収支過不足	3,779	2,417	3,048
借入金返済	4,539	4,662	4,194
借入金	80	380	- (注 1)
当期資金過不足	680	1,865	1,146

(同社のホームページより作成)

(注 1) 同社のホームページでは借入金についての記載がなく、借入の実行については明確でないため、この表においても記載していない。

このような同社の資金繰り状況からみると平成 24 年度から予定されている企業庁への返済が約定どおりに実行されるかについては、疑問の余地がある。

これに対して、企業庁では平成 24 年度末での土地造成整備事業の収束後の当該貸付金の後



継組織への引継ぎについて、現時点では未定としている。また、貸付条件についても平成 18 年 8 月に締結した変更契約書のとおり、16 年間は無利子据置、20 年元金均等返済のままとしている。

(意見)

同社の業績は改善基調にあり、営業収支は良いものの借入金の返済などで、資金繰りは厳しい状態が続いている。現在の債務超過額等を考えると、回収可能性に疑義があるとまでは言えないが、必ずしも平成 24 年度から約定とおり返済されるとは言い切れない。企業庁もしくは後継組織が再び無利子据置期間を延長する可能性も否定できない。

平成 24 年度末の土地造成整備事業の収束を踏まえ、同社の業績及び資金繰等に留意することが重要と考える。

B. 他会計貸付金

・工業用水道事業会計への貸付金

工業用水道事業会計への貸付金は、企業庁内における土地造成整備事業会計から工業用水道事業会計への貸付金であり、主なものは、房総臨海地区への貸付金であり、建設事業資金及び企業債等償還資金の 2 種類がある。両者の貸付理由等は次のとおりである。

	建設事業資金
貸付理由	臨海地域の企業立地の促進を図るうえで必要な基盤整備として工業用水設備の建設を要望してきたため、建設事業において必要となる先行投資的経費並びに国庫補助及び企業債の対象とならない費用のうち、工業用水部において直ちに調達することが困難と認められる資金について貸付けた。
貸付期間	昭和 45 年度から昭和 54 年度
金利	年利 5%以内で、協議して定めた利率に基づく利息とする。 ただし、工業用水設備の建設期間中については無利息とする。
返済方法	新規受水企業の給水料金及び経営負担金をもって返済する。 返済方法は別途協議する。

	企業債等償還資金
貸付理由	社会経済情勢や産業構造の変化に伴う埋立計画の規模縮小や、埋立造成地内に工業用水の使用水量の多い企業の立地が図れなかったこと等の理由により、工業用水の需要が低迷した。 このため、下記の 2 つの資金需要が生じ、資金を貸付けた。 工業用水の未売水(計画水量と実際の需要水量との差)14 万 <sup>3</sup> ㎡/日に係る、企業債及び水資源機構割賦負担金の繰上償還資金 上水転用の際に転用できなかった工業用水専用施設の企業債償還資金
貸付期間	平成 3 年度から平成 15 年度まで
金利	貸付年度における企業債(政府債)の利率とする。 ただし、工業用水事業の収支を勘案の上、協議して利率を別途定めることができる。
返済方法	新規受水企業の給水料金及び経営負担金をもって返済する。 返済方法は別途協議する。

建設事業資金及び企業債等償還資金の貸付額、返済額及び貸付残高の推移は次のとおりである。

(単位:百万円)

	貸付年度	貸付額	返済額	貸付残高
建設事業資金	昭和 45 年度	187	-	187
	46 年度	253	-	440
	47 年度	133	240	333
	48 年度	277	-	610
	49 年度	503	-	1,113
	50 年度	873	-	1,986
	51 年度	436	74	2,348
	52 年度	493	-	2,841
	53 年度	650	-	3,491
	54 年度	390	11	3,869
	55 年度	-	63	3,805
	56 年度	-	64	3,741
	57 年度	-	23	3,717
	60 年度	-	17	3,699
	61 年度	-	13	3,686
	平成 7 年度	-	755	2,931
	16 年度	-	179	2,751
	17 年度	-	-	2,751
	18 年度	-	-	2,751
	小計	4,196	1,444	2,751
企業債等償還資金	平成 3 年度	19,781	-	19,781
	4 年度	7,139	-	26,920
	5 年度	5,079	-	32,000
	6 年度	424	-	32,425
	7 年度	-	-	32,425
	8 年度	423	-	32,849
	9 年度	413	-	33,263
	10 年度	408	48	33,623
	11 年度	399	-	34,023
	12 年度	394	120	34,297
	13 年度	373	166	34,505
	14 年度	368	-	34,873
	15 年度	361	29	35,206
	16 年度	-	4	35,202
	17 年度	-	4,009	31,193
	18 年度	-	-	31,193
	小計	35,570	4,377	31,193
	合計	39,767	5,822	33,944

(企業庁資料より作成)

前述のとおり、建設事業資金について金利は年利 5%以内で協議して定めた利率となっており、ただし書きとして建設期間中は無利息とする旨が取り決められている。企業庁によると、現在も建設期間中という認識であり、無利息としている。

しかし、建設期間についての定義が明確に定められているわけではない。また、建設事業資金の最後の貸付が昭和 54 年度となっており、既に 25 年以上が経過している。このような状況のなかで、工業用水需要の低迷を受けて上水転用の際に転用できなかった工業用水専用施設の企業債償還資金を企業債等償還資金として別途貸し付けている事実も踏まえると、現在も建設期間中であるという認識をもって無利息としていることについて、合理性を十分に満たしているとは言い難い。

(意見)

建設期間中の定義を明確に定め、その上で無利息に該当するかどうかを決定することが望まれる。又は、建設事業資金の貸付理由から、無利息とするのが政策的に合理的であると判断されるならば、当該理由を明らかにした上で始めから無利息と取り決めることも考えられる。

企業債等償還資金について金利は貸付年度の企業債(政府債)利率とするとなっており、ただし書きで工業用水道事業の収支を勘案の上、協議して利率を別途定めることができるとなっている。しかし、実際は協議そのものが行われておらず、無利息となっている。

(改善策)

協議が行われていないことは取り決めに反していることであるので、早急に協議を行い、利率を定めることが必要である。また、建設事業資金と同様、無利息とするのが政策的に合理的であると判断されるならば、当該理由を明らかにした上で始めから無利息と取り決めることも考えられる。

建設事業資金及び企業債等償還資金は、ともに返還財源は新規受水企業(新規進出企業)からの給水料金及び経営負担金(月々の給水料金に上乘せされる)による。

一方、平成 19 年度以降の建設事業資金及び企業債等償還資金の返済計画については、現在のところ企業庁内における土地造成整備事業会計と工業用水道事業会計との協議により返済計画の内容を決定していくこととなっており、未定となっている。

また、企業庁では、平成 24 年度での土地造成整備事業の収束を踏まえた元本及び利息の取扱いに関しても、上記の返済計画の内容の決定を踏まえて収束時の取扱いを検討していくこととなっており、これについても未定となっている。

(意見)

平成 24 年度での土地造成整備事業の収束に備えて、まず返済計画を定めることが重要である。その後に収束時の取扱いについて、貸付金残高が残るならば後継組織に当該残高を引き継ぐのか、引き継がない場合には、その清算方法及び利息の取り決めについて明確にしておく必要がある。また、貸付金のうち、回収の見込がないものについて、その金額が合理的に見積もれる場合には、住宅供給公社に対する貸付金と同様に、今後公営企業会計の見直しが行われ、貸倒引当金の計上が制度化された際、または平成 24 年度企業庁の後継組織に引き継ぐ際、引き継ぐ資産の金額について、回収可能性を検討した上で貸倒引当金を計上することが望まれる。

#### ・一般会計への貸付金

一般会計への貸付金は、企業庁内に設けられていた県営鉄道事業会計の閉鎖(平成 14 年 3 月末で閉鎖)に伴い、企業庁内における土地造成整備事業会計から県営鉄道事業会計への貸付金の一部が、一般会計への貸付金へと引き継がれたものである。

かつて県は県営鉄道北千葉線を計画しており、都営新宿線の本八幡駅から市川市、鎌ヶ谷市をとおり、現在の北総線の新鎌ヶ谷駅で北総線と合流し、小室駅まで北総線と並行(当時の計画では北総線は小室駅が終点となっていた)、印旛日本医大駅までの 28.9km を敷設するという計画であった。しかし、県営鉄道北千葉線については、「公共事業の抜本的見直しに関する三党合意」の見直し基準に基づき、当時の運輸省公共事業改革等推進本部が運輸省所管公共事業見直しの検討を行った結果、平成 12 年 11 月 28 日に事業の中止が決定された。

この決定を受けて、県としても、千葉ニュータウンの現状等からニュータウン線としての整備の必要性が低く、事業の廃止もやむを得ないものと判断し、平成 12 年 12 月 28 日、平成 14 年 3 月 31 日をもって県営鉄道北千葉線事業を廃止する旨の廃止届を当時の運輸大臣に提出し受理された。

事業の廃止に伴い、県営鉄道事業会計も廃止することとなった。廃止に伴う清算前の同会計の貸借対照表は次のとおりである。

(単位:百万円)

勘定科目	金額	備考
【資産】		
土地取得費	4,795	取得費 4,396 百万円、取得面積 78,680.96 m <sup>2</sup> 、補償費及び管理費等 399 百万円
建物取得費	56	駅舎等構造物設計委託費用
線路設備費	138	橋梁等設計委託
電路設備費	19	電気通信設備設計受託
機械装置取得費	0	変電所電気設備設計受託
本八幡駅負担金	12,765	駅施設の県持分 1/2 で建設費、利息及び管理費
その他	7,574	総務費及び建設利息
資産合計	25,350	
【資本】		
出資金	418	県の一般会計からの出資金
他会計借入金	22,950	企業庁土地造成整備事業会計からの借入金
開発者負担金	1,627	企業庁土地造成整備事業会計からのニュータウン開発者負担金
補助金	355	国及び県より 1/2 ずつ
資本合計	25,350	

(企業庁資料より作成)

県営鉄道事業会計の廃止に伴う清算方法は次のとおりである。

- ・ 資産のうち、本八幡駅負担金を除く全てを企業庁土地造成整備事業会計からの借入金と相殺し、未成資産として 12,585 百万円受け入れる。
- ・ 本八幡駅負担金については県の一般会計が引き継ぐ。
- ・ 他会計借入金のうち、上記の資産との相殺後残額については、一般会計が引き継ぐ。
- ・ 清算時に残る出資金、負担金及び補助金については、一般会計に引き継ぐ。
- ・ 開発者負担金については、企業庁土地造成整備事業会計は返還を求めない。
- ・ 補助金について、国からの返還要求があった場合は一般会計が対応する。

この結果、清算後の県営鉄道事業会計の貸借対照表は次のとおりである。

(単位:百万円)

勘定科目	金額	備考
【資産】		
本八幡駅負担金	12,765	一般会計が引き継ぐ
資産合計	12,765	
【資本】		
出資金	418	一般会計が引き継ぐ(出資消滅)
他会計借入金	10,364	一般会計が引き継ぐ
開発者負担金	1,627	一般会計が引き継ぐ(土地造成整備事業は返還を求めない)
補助金	355	一般会計が引き継ぐ(県からの分は消滅)国からの返還請求があった場合には一般会計が対応
資本合計	12,765	

(企業庁資料より作成)

また、鉄道事業会計が所有する用地(7.8ha)は、土地造成整備事業会計が取得した。県は県営鉄道については事業を廃止したが、本八幡駅から新鎌ヶ谷駅間については、「東京10号線延伸新線」として第3セクターにより事業化する方針である。上記土地の平成18年度末における今後の利用方針ごとの保有面積等は以下のとおりである。

(単位: m<sup>2</sup>及び百万円)

保有面積	取得価額(注1)	時価(注2)	時価 - 取得価額	下落率
東京10号線延伸新線用地として知事部局に譲渡予定のもの				
34,994.14	5,868	1,297	-4,571	77.9%
東京10号線延伸新線用地に取り込まれる可能性があり、当面の売却を見送るもの				
15,267.77	2,474	726	-1,747	70.6%
売却予定のもの				
26,400.24	3,424	513	-2,911	85.0%
上記合計				
76,662.15	11,768	2,537	-9,230	78.4%

(注1) 企業庁では、鉄道事業会計から受け入れた土地取得費(4,795百万円)のみ個別の土地ごとの取得価額として把握している。このため、未成資産としての受入額(12,585百万円)と土地取得費との差額(7,789百万円)については、取得面積(78,680.96 m<sup>2</sup>)で除して1 m<sup>2</sup>当たりの価額を算定し、これに上記の平成18年度末における保有面積を乗じた金額を個別の土地ごとの取得価額と合計して取得価額を算定した。

(注2) 時価は主として地価基準値からの比準によっている。

(企業庁資料より作成)

県は平成13年8月に平成2年8月に設置された「北千葉線促進検討委員会」(企画部、都市部、企業庁、市川市及び鎌ヶ谷市で構成)を「東京10号線延伸新線促進検討委員会」に名称変更し、地元市町村と調査、検討中としている。しかし、事業化に向けての具体的な見通しは見られない。

また、企業庁は、県との間で「県営鉄道北千葉線の廃止に伴う資産等の処理に関する協定」を平成14年3月25日に締結している。この協定によると、当該貸付金の返還方法及び時期等については、企業庁と県とで別途協議の上、定めるものとするとしている。しかし実際にはこれまで協議は行われていない。さらに、企業庁では平成24年度末での土地造成整備事業の収束後の当該貸付金の後継組織への引継ぎについて、現時点では未定としている。

(意見)

貸付金については、このまま後継組織へと引き継がれる可能性がある。早急に企業庁は県と協議し、当該事業の見通しについて明確にするとともに、貸付金の回収方法及び時期等について取り決めるべきと考える。

なお、現在の公営企業会計においては、企業会計とは異なり、貸付金の内、回収可能性に疑義が認められる部分について貸倒引当金を計上するという慣行は確立されていない。しかし、今後、公営企業会計の見直しが行われ、貸倒引当金の計上が制度化された際、または企業庁の後継組織に引き継ぐ際、回収可能性を検討した上で貸倒引当金を計上することが望まれる。

## イ．投資有価証券及び出資金

### A．保有状況・含み損益・今後の方針等

企業庁が保有する有価証券等の状況は以下のとおりである。

No	銘柄	上場有無	株数(千株)	簿価(百万円)
	(株)オリエンタルランド	東証一部	3,300	165
	京葉都市サービス(株)	非上場	700	350
	京葉臨海鉄道(株)	非上場	920	460
	北総鉄道(株)	非上場	9,600	4,800

No	銘柄	上場有無	株数(千株)	簿価(百万円)
	(株)千葉ニュータウンセンター	非上場	2.5	125
	(財)千葉県まちづくり公社	非上場	-	1

(企業庁資料より作成)

なお、上記有価証券等の時価、実質価額及び含み損益の状況は以下のとおりである。

No	銘柄	持分比率 (%)	時価又は 実質価額(百万円)	含み損益 (百万円)
	(株)オリエンタルランド	3.3	23,133	22,968
	京葉都市サービス(株)	35.0	145	204
	京葉臨海鉄道(株)	23.6	976	516
	北総鉄道(株)	19.3	-	4,800
	(株)千葉ニュータウンセンター	16.7	547	422
	(財)千葉県まちづくり公社	4.3	311	310

(注1) は平成19年3月31日時点株価(@7,010円)にて時価を算定。

～ は平成19年3月期決算書の純資産に持分比率をかけて実質価額を算定。

は債務超過であるため、実質価額はゼロとなっている。

のみ出資金、他は株式。

(企業庁資料より作成)

平成24年度の企業庁の土地造成整備事業の収束に向けての各有価証券等の保有・処分方針等は以下のとおりである。

No	銘柄	会社概要・取得理由・今後の方針等
	(株)オリエンタルランド	会社が保有する遊園地用地は企業庁が公有水面を埋立造成した土地として、公共・公益的な利用目的が課せられており、これを将来にわたり担保するために株主として会社の事業運営に関与する必要があるとして、保有している。 多額の含み益であり、かつ、受取配当金も多額(平成18年度実績181百万円)である。今後の方針については、後継組織への引継、売却による損失穴埋め等いくつか考えられるが、具体的な方針は未決定である。
	京葉都市サービス(株)	千葉海浜ニュータウン検見川地区、無公害・防災・省エネ・快適便利な地域冷暖房を行うこととし、冷暖房・給油用熱の供給及び販売等を目的として、第三セクターとして設立。 譲渡を検討しているが具体的な相手先は未定である。
	京葉臨海鉄道(株)	京葉臨海工業地帯の造成に伴い、この地域の貨物輸送の担い手として、千葉県と日本国有鉄道(当時)及び進出企業が出資して設立した。県総合企画部も300,000株保有しており、譲渡も検討しているが、具体的な方針は未決定。
	北総鉄道(株)	京成線、都営浅草線及び京浜急行線と相互直接運転を行うことにより、千葉ニュータウン及び沿線地域と都心を直結することにより、通勤、通学等の動脈としての役割を果たしている。 直近決算において利益は計上しているが、債務超過であるため持分がゼロとなり、多額の含み損となっている。 後継組織への引継を検討している。
	(株)千葉ニュータウンセンター	千葉ニュータウン並びにその周辺の地域住民の生活・居住環境の維持・向上を目的に設立された第三セクター。大株主のうち独立行政法人都市再生機構が低廉で土地賃貸しており、利益体質となっている。企業庁としては、当社の自立経営を推進するが、今後の方針は未決定である。
	(財)千葉県まちづくり公社	昭和44年に(財)千葉県まちづくり公社の前身である都市公社の設立に

No	銘柄	会社概要・取得理由・今後の方針等
		際し、企業庁の前身である開発局が1百万円を出捐したものである。なお、平成19年7月13日に開催された、第35回千葉県行政改革推進委員会では、(財)千葉県まちづくり公社について、平成21年度を目途に県の関与をなくした非営利法人(一般財団法人等)へ移行し、移行に当たっては県からの派遣職員については廃止するとの方針を打ち出している。

(意見)

上記のとおり、企業庁の保有有価証券等はその銘柄ごとに保有目的・取得経緯から含み損益の状況等まで様々である。また、企業会計においては、非上場会社の有価証券は、実質価額が取得価額に比して著しく下落(概ね50%以上)している場合は、会計上評価減を計上することとなっている。上記のうち は実質価額がゼロであるため、評価減の対象となる。現在の地方公営企業会計上、当該処理は強制されていないが、今後の地方公営会計の見直し状況によっては、評価減の実施が必要となる可能性があるため、留意すべきであると考えられる。

ただし、平成24年に予定している企業庁土地造成整備事業収束に向けての今後の保有・処分方針等について、具体化しているものがほとんどないといえる。今後の方針は大きく分けて、持分譲渡(売却含む)と後継組織への引継が考えられる。

まず持分譲渡については、相手先の決定及び売却価額について留意する必要があると考えられる。次に後継組織への引継については、引継価額について時価及び実質価額を十分反映し、損失の先送りにならない様留意する必要があると考えられる。

(改善策)

まちづくり公社に対して1百万円を出捐しており、これを出資金として資産に計上しているが、これは出資ではなく、財団法人に対する出捐であり資産性はないため、費用処理する必要がある。

B. 現物管理について

企業庁の有価証券管理に関する規程は「千葉県企業庁固定資産等管理規程」(昭和49年4月1日 企業庁管理規程第8号)に含まれており、現物管理については、以下のように定められている。

(維持及び保全)

第十三条 固定資産等の管理については、常にその現況を調査し、特に次の事項に注意して適正な管理に努めなければならない。

五 関係帳簿及び付属図書と固定資産等の現況との照合

また、「千葉県企業庁固定資産等管理規程の施行に伴う運用及び解釈について(通知)」(昭和49年6月1日 企管会第27号 各課(室)長、各出先機関の長あて 企業庁管理部長発)において、以下のように通知されている。

六 第十三条関係(維持及び保全)

所掌する固定資産の管理にあたっては特に本条各号に掲げる事項に留意するとともに、関係者が相互に協力して検証、確認等の作業を定期的に行い、資産の維持保全にあたらなければならないものであること。

企業庁は保有する投資有価証券の株券について銀行の貸金庫に保管している。しかし、上記に定められている定期的な現物実査を実施していない。

(改善策)

上記「千葉県企業庁固定資産等管理規程」等に定めのとおり、定期的な現物実査を実施すべきである。

## ウ．千葉県臨海地域公共緑地管理基金について

当該基金は、臨海地域土地造成整備事業により造成した公共緑地の管理資金に充当するために設置されたものである。基金は、地方自治法第 241 条の規定に基づき、地方公共団体が条例を定めることにより、特定の目的のために財産を維持し、資金を積み立て、又は定額の資金を運用するために設置される。企業庁では、「千葉県臨海地域公共緑地管理基金条例」に基づき、昭和 46 年 4 月より当該基金を積立・運用を行ってきたが、平成 15 年度から積立を取りやめている（運用は従前どおりである）。

なお、基金設置当初から平成 2 年度までは、土地譲渡代金とは別に土地購入者から緑地整備費負担金を別途徴収し、これを原資として積み立てを行っていたが、平成 3 年度から 14 年度までは、負担金徴収を取りやめて土地譲渡代金の一部を基金として積み立てている。

過去 3 年間の基金の積立及び運用状況は以下のとおりである。

### 基金の積立及び運用状況

(単位:百万円)

項 目		平成 16 年度	17 年度	18 年度
基金積立	単年度	-	-	-
	累 計	4,386	4,386	4,386
基金運用収入	単年度	1	3	8
	累 計	4,945	4,948	4,957
緑地管理費	単年度	139	134	133
	累 計	6,213	6,348	6,482
収支差	単年度	137	131	125
	累 計	1,267	1,399	1,524

(注 1) 緑地管理費は、契約金額のうち緑地管理業務として記載されている金額である。

(企業庁資料より作成)

基金積立額は、平成 18 年度末時点で 43 億円であるが、この金額は決算書上、固定資産の投資勘定の一部として計上されている。企業庁作成の基金明細書によると、平成 18 年度末現在、普通預金及び利付国債により運用が行われている状況である。一方で、基金積立は、土地購入者からの負担金又は土地購入代金の一部を原資としたため、決算書上、固定負債の「その他固定負債」に基金積立額と同額の 43 億円が計上されている。

基金運用収入について見ると、平成 18 年度実績で運用収入は 8 百万円であるが、基金運用収入は雑収入として未成事業資産を構成する「土地造成整備関連費用」にマイナス計上されている。これは、緑地管理資金として支出された緑地管理費が、いずれも未成事業資産として計上されているためである（これについては、「(5) 精算業務について 未成事業資産の状況についてア．土地造成整備関連費用について」を参照されたい）。

上表のとおり、運用金利が低水準である状況を反映して、単年度の基金運用収入だけでは、到底年間の緑地管理費を充当できない状況にある。一方で、基金運用収入を新たに基金へ積み立てることはしておらず、また、運用収入の不足から生じる収支差を補填する目的で当初基金積立額を処分することも行っていない。このため、基金積立額は平成 15 年度以降、同額が積立てられて、預金や国債で運用されている状況である。

企業庁は平成 24 年度に千葉ニュータウン地区を除く全ての土地造成整備事業を収束することとしているが、今後の事業収束に向けて、公共緑地管理基金をどのように処分していくかが明確でない。

### (意見)

会計処理について、現状、投資勘定に計上されている基金積立額と同額の 43 億円がその他固定負債として計上されているが、当該基金は外部への返済義務を負っているものではない。そのように考えると、固定負債として計上しておくことに理由は見当たらず、資本剰余金又は利益剰



余金に振替える性格のものであると考えられる。また、基金運用収入及び対応する緑地管理費については、「(5) 精算業務について 未成事業資産の状況について ア. 土地造成整備関連費用について」で記載したとおり、土地造成後の維持管理に係るものであれば、期間収益及び費用として計上していくべきであろう。

次に、公共緑地管理基金の位置づけである。土地購入者から土地分譲代金とは別に緑地の維持管理に要する費用負担として負担金を徴収することにより、当該負担金を原資とした基金を造成し、運用収益で維持管理費用を賄おうという考え方である（ただし、前述のとおり、平成 3 年度以降は、別途負担金の徴収は取りやめ、土地分譲代金の一部を基金積立てに回している）。しかしながら、金利の低下に伴い十分な運用収益が得られておらず、基金設置の趣旨が反映されたものとなっていない。加えて、平成 24 年度に土地造成整備事業の収束が計画されており、基金自体の見直しを考える時期に来ていると思われる。なお、土地購入者から徴収した負担金については、返還義務は定められていないが、「臨海地域の維持管理に要する費用」として使用される必要があるものと思われる。今後基金の見直しが行われる際には、このことを念頭に置き検討していく必要があると考える。

#### (7) 平成 18 年度修正貸借対照表について

ここでは、企業庁の平成 18 年度貸借対照表について、一定の仮定の下に修正を行い、より実態に即した貸借対照表を作成する。当然ながら、当該修正は正規の決算手続に準じたものではなく、ここで作成した貸借対照表は、参考情報としての役割しか担わないことに留意する必要がある。また、ここでは地方公営企業会計で特段要請されていない事項についても、企業会計実務を踏まえ、貸借対照表が企業庁の財政状態をより実態を表すように修正を行った事項もある。

修正を行った事項は以下のとおりである。

##### 修正 A

前受金及び対応する未成事業資産の精算に係る修正である。修正内容については、「(5) 精算業務について 前受金の状況について」及び「(5) 精算業務について 未成事業資産の状況について」を参照されたい。また、千葉ニュータウン地区における土地分譲前受金のうち、217 億円については、ここでは同額を「その他流動負債」へ振り替えている（「(3) 新市街地 千葉ニュータウン イ. 監査の結果及び監査の結果に添えて提出する意見 C. 千葉ニュータウン事業の精算について」参照）。

##### 修正 B

「修正 A」において精算を行った分譲済土地に対応する残事業費引当金の積み増しに係る修正である。修正内容については、「(5) 精算業務について 未成事業資産の状況について」を参照されたい。ただし、千葉ニュータウンに係る精算に当たっては、「(3) 新市街地 千葉ニュータウン」で記載のとおり、造成工事の多くが未だ完了しておらず、また、公益的施設負担金等の将来支出が、企業庁の土地造成整備事業収束後の平成 25 年度以降も引続き長期に渡り発生することが予定されるため、ここでは引当金の計算及び計上を行っていない。

##### 修正 C

事業用等貸付土地を完成資産から固定資産への振替を行った。事業用等貸付土地は、今後、分譲を予定している土地ではなく、普通借地や定期借地形態により、既に長期間に渡り土地貸付を行うことが予定されている土地である。精算に伴い、未成事業資産から振替えられた完成資産（保有土地）であることには未分譲土地と変わりはないが、既に土地貸付により事業上の土地処分が行われていると考えられる。したがって、今後、分譲等により処分を行っていく完成資産とは区分することが有用である。

## 修正 D

保有土地（完成資産及び未成事業資産）の時価と帳簿価額を比較し、時価が著しく下落している地区について、時価まで帳簿価額を引き下げるため、評価損の計上を行う修正である。なお、ここでいう、「時価の著しい下落」とは時価が帳簿価額を概ね 50% 以上下回る場合を指す。評価損の必要性が認められた地区は以下のとおりである。

### 幕張 A 地区（住宅地区）

幕張 A 地区内における住宅地区エリアの大部分は普通借地権設定による土地貸付が行われている。したがって、精算により完成資産へ振替えられた金額は、造成土地売却原価へ振替えられず、資産として保有することとなる。土地貸付に当たって、借地権（普通借地権）を設定して進出企業（デベロッパー）より権利金を収受した場合、当該金額を事業資産貸付収益に計上し、同額を完成資産から売却原価へ振替える処理を行っているが、当初の精算単価が高いために帳簿価額と評価額（一般的には、更地価額から借地権の価額を差し引いたものと考えられる）に大きな乖離が生じている。平成 18 年度末で、幕張 A 地区に係る完成資産は 773 億円計上されているが、全てが普通借地権設定による貸付資産である。したがって、当該土地については、基本的には永続的に土地保有されるため、高い帳簿単価が引き継がれていくおそれがある（平成 24 年度に土地造成整備事業を収束するとの決定が行われているが、ここではそのことに触れていない）。このことを踏まえ、幕張 A 地区（住宅地区）に係る完成資産に対して評価損の計上を行った。なお、「修正 C」において、事業用等貸付土地を完成資産から有形固定資産への振替を行っているため、ここでの修正は、振替後の有形固定資産に対して行っている。

### 千葉ニュータウン

千葉ニュータウン地区で完成資産として計上されている貸付土地では、定期借地形態による貸付が行われている。当該土地は、現在、独立行政法人都市再生機構（以下、機構）との共同所有（企業庁は契約時の分収率）であるが、千葉ニュータウン事業収束時に、機構との間で分収率による精算が行われることが予測される。企業庁では、土地時価に対して分収率等を織り込んだ企業庁持分に対する土地評価額を算定しているが、当該評価額は完成資産に計上されている貸付土地の簿価を大きく下回っており、含み損を抱えている状況である。このことを踏まえ、千葉ニュータウン地区に係る完成資産に対して評価損の計上を行った。また、幕張 A 地区（住宅地区）と同様、「修正 C」において、事業用等貸付土地を完成資産から有形固定資産への振替を行っているため、ここでの修正は、振替後の有形固定資産に対して行っている。

未成事業資産に計上されている旧県営鉄道用地は、県営鉄道事業会計の閉鎖に伴い引継がれたものであるが、この土地は現在、遊休状態であり、時価評価額が帳簿価額を大きく下回っており、含み損を抱えている状況である。このことを踏まえ、当該土地に対しても評価損の計上を行った。なお、当該土地については、「修正 A」で土地が遊休化している事実を反映して、未成事業資産から有形固定資産への振替を行っているため、ここでの修正は、振替後の有形固定資産に対して行っている。

千葉ニュータウン地区の詳細については、「(3) 新市街地 千葉ニュータウン」を参照されたい。

### 内陸工業用地、小規模住宅用地及び物流用地

内陸工業用地、小規模住宅用地及び物流用地において、処分方針が未定の地区があり、また、未分譲土地について、引き合いが少なく、具体的な販売及び処分時期について見込みが立っていない地区が多いことから、時価の著しい下落が認められ、評価損計上の検討を行った。なお、「修正 C」において、事業用等貸付土地を完成資産から有形固定資産への振替を行っているため、振替が行われた部分に対しては、振替後の有形固定資産に対して修正を行っている。

これらの状況については、「(4) 内陸工業その他」を参照されたい。

なお、評価損の計算に当たっては、区画別に時価を把握するのではなく、各地区の時価合計と帳簿価額合計を比較している。また、時価については、企業庁より提示されたものを使用しており、時価自体の信頼性については検証していない。

各地区の帳簿価額を計算するに当たっては、将来支出見込額を織り込むなど必要と考えられる修正を行った。

#### 修正 E

平成 18 年度末で既に計上されている残事業に係る引当金のうち、将来における取崩し計画から、使用が見込まれない部分について、取崩しの修正を行った。修正内容については、「(5) 精算業務について 引当金の計上状況について」を参照されたい。

#### 修正 F

公共緑地管理基金に係る修正を行った。修正内容については、「(6) 保有する設備及び投資について 投資 ウ．千葉県臨海地域公共緑地管理基金について」を参照されたい。

なお、その他固定負債に計上されている 43 億円については、利益剰余金への振替として修正処理を行った。

一方で、修正を行わなかった事項は以下のとおりである。

#### 未修正事項 A

保有する上場有価証券について、多額の含み益が生じているが、当該含み益については修正を行っていない。一方で、非上場有価証券について、投資先決算書に基づく簿価純資産額と帳簿価額を比較して、多額の含み損が生じている銘柄があるが、当該含み損についても修正を行っていない。この状況については、「(6) 保有する設備及び投資について 投資 イ 投資有価証券及び出資金 A．保有状況・含み損益・今後の方針等」を参照されたい。

#### 未修正事項 B

未成事業資産に計上されている暫定的貸付土地の精算は行っていない。暫定的貸付土地の状況については、「(5) 精算業務について 暫定的貸付について」を参照されたい。

#### 未修正事項 C

固定資産に含まれる長期貸付金に対する貸倒引当金の計上は行っていない。この状況については、「(6) 保有する設備及び投資について 投資 ア．長期貸付金」を参照されたい。

平成 18 年度修正貸借対照表

(単位:百万円)

項 目	修正前	修正 A	修正 B	修正 C	修正 D	修正 E	修正 F	修正後
1. 固定資産								
(1) 有形固定資産	5,754	12,302		126,941	83,188			61,810
(2) 投資	64,762							64,762
<b>固定資産合計</b>	<b>70,517</b>	<b>12,302</b>	<b>-</b>	<b>126,941</b>	<b>83,188</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>126,572</b>
2. 完成資産								
(1) 臨海地域	35,747			7,002				28,744
(2) 新市街地	129,891	8,730		110,787				27,834
(3) 内陸工業用地	31,929			9,150	19,308			3,469
(4) 小規模住宅用地	58				31			27
<b>完成資産合計</b>	<b>197,627</b>	<b>8,730</b>	<b>-</b>	<b>126,941</b>	<b>19,339</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>60,076</b>
3. 未成事業資産								
(1) 未成臨海地域	125,574	132,114	21,967					15,428
(2) 未成新市街地	243,949	100,145	9,201					153,006
(3) 未成内陸工業用地	34,474	8,605	827		22,735			3,961
(4) 未成物流用地	29,101	13,247	2,916		13,467			5,303
(5) 関連費用	4,725	2,679	-					2,046
<b>未成事業資産合計</b>	<b>437,826</b>	<b>256,792</b>	<b>34,913</b>	<b>-</b>	<b>36,203</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>179,744</b>
4. 流動資産								
(1) 現金及び預金	29,352							29,352
(2) 未収入金	4,387							4,387
(3) 有価証券	62,836							62,836
(4) その他流動資産	283							283
<b>流動資産合計</b>	<b>96,859</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>96,859</b>
<b>資 産 合 計</b>	<b>802,830</b>	<b>235,759</b>	<b>34,913</b>	<b>-</b>	<b>138,732</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>463,252</b>
5. 固定負債								
(1) 繰延割賦売却益	446							446
(2) 引当金	15,938		34,913			6,357		44,494
(3) その他固定負債	4,386						4,386	-
<b>固定負債合計</b>	<b>20,772</b>	<b>-</b>	<b>34,913</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6,357</b>	<b>4,386</b>	<b>44,941</b>
6. 流動負債								
(1) 未払金	14,376							14,376
(2) 前受金	422,238	421,766						471
(3) その他流動負債	3,413	21,777						25,191
<b>流動負債合計</b>	<b>440,028</b>	<b>399,988</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>40,039</b>
<b>負 債 合 計</b>	<b>460,800</b>	<b>399,988</b>	<b>34,913</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6,357</b>	<b>4,386</b>	<b>84,980</b>
7. 資本金								
(1) 自己資本金	95,455							95,455
(2) 借入資本金	89,094							89,094
<b>資本金合計</b>	<b>184,549</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>184,549</b>
8. 剰余金								
(1) 資本剰余金	3							3
(2) 利益剰余金	157,476	164,229			138,732	6,357	4,386	193,718
<b>剰余金合計</b>	<b>157,479</b>	<b>164,229</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>138,732</b>	<b>6,357</b>	<b>4,386</b>	<b>193,722</b>
<b>資 本 合 計</b>	<b>342,029</b>	<b>164,229</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>138,732</b>	<b>6,357</b>	<b>4,386</b>	<b>378,272</b>
<b>負債資本合計</b>	<b>802,830</b>	<b>235,759</b>	<b>34,913</b>	<b>-</b>	<b>138,732</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>463,252</b>

(注)修正に当たっての補足事項

修正 C について

完成資産から事業用等貸付土地を有形固定資産に振替えた内訳は以下のとおりである。

地区名	貸付面積 (㎡)	事業用等貸付土地簿価
京葉港	99,235	4,861
富津	61,765	2,141
<b>臨海地域計</b>	<b>161,000</b>	<b>7,002</b>
千葉ニュータウン	718,611	33,184
成田	5,676	150
検見川	6,250	93
幕張 A	388,730	77,359
<b>新市街計</b>	<b>1,119,267</b>	<b>110,787</b>
関宿	90,037	9,150
<b>内陸工業用地計</b>	<b>90,037</b>	<b>9,150</b>
<b>総計</b>	<b>1,370,304</b>	<b>126,941</b>

修正 D について

評価損計上額 1,387 億円の内訳は以下のとおりである。

(単位:百万円)

内 訳	有形固定資産	完成資産	未成事業資産	地区計
幕張 A 地区の貸付土地に対する評価損	41,383	-	-	41,383
千葉ニュータウン地区の貸付土地に対する評価損	24,009	-	-	24,009
千葉ニュータウン地区の県営鉄道用地に対する評価損	9,765	-	-	9,765
内陸工業用地の完成資産等に対する評価損	8,030	19,308	22,735	50,074
小規模住宅用地の完成資産に対する評価損	-	31	-	31
物流用地の未成事業資産に対する評価損	-	-	13,467	13,467
評価計上額合計	83,188	19,339	36,203	138,732

内陸工業用地、小規模住宅用地及び物流用地の評価損を算定する当たりの計算は以下のとおりである。なお、表中は、事業用等貸付土地の完成資産から有形固定資産への振替を行う前の数値である。

(単位:百万円)

地区	平成 18 年度 完成資産 残高(A)	平成 18 年度未成資産残高			将来コスト		完成資産原価 (D)= (A)+(C)	未成資産原価 (E)= (B)+(C)	時 価 (F)	含み損益(G)		下落率 (G) ÷(A)or(B)
		修正前 残高	精算による 修正額	修正後 残高 (B)	将来 支出額	うち残高 対応分(C)				完成資産 (F)-(D)	未成資産 (F)-(E)	
横芝	318	-	-	-	228	228	546	-	254	291	-	-91.8%
空港南部	279	-	-	-	7	7	271	-	139	132	-	-47.4%
佐原	1,916	-	-	-	28	28	1,944	-	113	1,831	-	-95.5%
長南西部	1,989	-	-	-	124	124	2,113	-	128	1,984	-	-99.8%
いすみ	-	2,253	-	2,253	87	87	-	2,340	38	-	2,301	-102.2%
ひかり	2,265	-	-	-	93	93	2,171	-	716	1,454	-	-64.2%
松崎	-	15,300	7,778	7,522	1,628	800	-	8,323	5,038	-	3,284	-43.7%
関宿はやま (注 1)	10,790	-	-	-	27	27	10,818	-	1,348	9,469	-	-87.8%
館山	-	2,233	-	2,233	505	505	-	2,738	79	-	2,659	-119.1%
袖ヶ浦椎の森 期	14,369	-	-	-	97	97	14,467	-	2,292	12,174	-	-84.7%
袖ヶ浦椎の森 二期	-	14,686	-	14,686	100	100	-	14,786	297	-	14,489	-98.7%
<b>内陸工業用地合計</b>	<b>31,929</b>	<b>34,474</b>	<b>7,778</b>	<b>26,696</b>	<b>2,724</b>	<b>1,896</b>	<b>32,333</b>	<b>28,188</b>	<b>10,447</b>	<b>27,339</b>	<b>22,735</b>	-
新井田	58	-	-	-	1	1	59	-	28	31	-	-53.1%
<b>小規模住宅用地合計</b>	<b>58</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>59</b>	<b>-</b>	<b>28</b>	<b>31</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
物流用地成田	-	29,101	10,330	18,771	8,785	5,868	-	24,639	11,171	-	13,467	-71.7%
<b>物流用地合計</b>	<b>-</b>	<b>29,101</b>	<b>10,330</b>	<b>18,771</b>	<b>8,785</b>	<b>5,868</b>	<b>-</b>	<b>24,639</b>	<b>11,171</b>	<b>-</b>	<b>13,467</b>	<b>-</b>
<b>合 計</b>	<b>31,987</b>	<b>63,576</b>	<b>18,108</b>	<b>45,467</b>	<b>11,510</b>	<b>7,766</b>	<b>32,393</b>	<b>52,828</b>	<b>21,648</b>	<b>27,370</b>	<b>36,203</b>	<b>-</b>

(注 1) 完成資産に対する評価減のうち、8,030 百万円が「修正 C」で行った事業用等貸付土地の有形固定資産への振替額に対応する金額である。

(注 2) 「将来コスト」算定に当たっては、企業庁作成の平成 19 年度から 24 年度までの長期事業収支見通しから、既計上引当金額のうち同期間で使用が予定される金額を差し引いている。その結果、将来コストがマイナスとなる地区が存在するが、ここではその原因分析及び調整を行っていない。

幕張 A 地区(住宅地区)における貸付土地の評価損の内訳は以下のとおりである。

貸付面積	388 千㎡
帳簿価額 (a)	77,359 百万円 (199 千円/㎡)
時価評価額 (b)	35,975 百万円 (92 千円/㎡)
評価減計上額 (a)-(b)	41,383 百万円 (106 千円/㎡)

千葉ニュータウンにおける貸付土地の評価損の内訳は以下のとおりである。

貸付面積	718 千㎡
帳簿価額 (a)	33,184 百万円 (46 千円/㎡)
時価評価額 (b)	9,175 百万円 (13 千円/㎡)
評価減計上額 (a)-(b)	24,009 百万円 (33 千円/㎡)

(意見)

平成 18 年度末時点で精算すべき前受金及び未成事業資産を整理することにより、1,642 億円の利益が計上されると試算された。内訳を見ると、精算により臨海地域(浦安地区第二期や京葉港)及び新市街地域(幕張 A、C 地区)で多額の利益が計上される一方で、内陸工業用地や物流用地では赤字が見込まれた。未分譲の土地についても、内陸工業用地等で多額を含み損を抱えていることが顕在化しており、採算性の高い臨海地域等の造成事業で内陸工業用地等の造成事業を補っていることが想像できる。また、土地貸付に伴い既に精算が行われている土地についても、幕張 A 地区(住宅地区)や千葉ニュータウンのように、高い造成原価で振替えられた簿価が、土地売却原価として費用計上されないまま貸付土地として資産計上され、土地評価額(時価)と比較して多額を含み損を抱えている事実も認められた。

今回の試算では、土地分譲等の前受金処理により、1,642 億円の追加利益が計上される一方で、保有土地の含み損が総額で 1,387 億円生じており、採算性の良い造成土地の処分が順調に進んだ一方で、高い造成原価が付された土地が手元に残存している状況が顕在化したと思われる。

修正後の貸借対照表残高を見ると、完成資産に計上されていた 1,976 億円の過半は、既に普通借地形態や定期借地形態により貸付が行われており、今後分譲が可能な土地は限定されていることが分かる。また、修正前で 4,378 億円の残高があった未成事業資産についても、その過半が既に分譲済みの土地であり、分譲代金として収受している前受金とあわせて精算されるべきものであった。修正後の完成資産及び未成事業資産残高の中で、新市街地が金額的に突出しており、当該地域の土地造成及び処分が、平成 24 年度における土地造成整備事業の収束に当たって、財政面で大きな影響を与える可能性があると考えられる。また、保有土地の評価損計上により、帳簿価額が大きく減額された内陸工業用地や物流用地においても、事業進捗率が低く、今後の事業方針次第では多額の支出が発生し、企業庁の財政状態に影響を及ぼすおそれがあることも考えられる。

企業庁の土地造成整備事業は、平成 24 年度に収束を計画しているが、収束時点における後継組織へ引継がれる資産や債務を明らかにしていくために、企業庁の事業経過や財政状況をより適切に表した決算書を開示していく必要があると考える。企業庁は、平成 18 年度末時点の修正後貸借対照表で 2,891 億円(自己資本金 954 億円、剰余金 1,937 億円)の自己資本を有している。一方でその運用状況を見ると、過半が土地造成整備事業の収束後においても換金されず、後継組織に引き継がれることが見込まれる固定資産(貸付土地を主とする有形固定資産や貸付金を主とする投資勘定)や千葉ニュータウン等に係る未成事業資産である。これらの資産は、土地造成整備事業収束後、何らかの形で後継組織へ引継ぎが予定されるものであり、会計上、保有資産に対して適切な評価を行っていくことが望まれる。また、「(9) 長期事業収支見通しについて」で記載のとおり、平成 19 年度以降は収入を上回る支出が計画されており、残事業費に対しては、地区精算時等に会計的手当(引当金の計上等)を行っていく必要があると考える。現在の公営企業会計では、販売資産や固定資産の評価損等を反映した決算書を作成することは困難であるかもしれ

ないが、一般に公正妥当と認められる会計基準を適用した場合の財政状況を何らかの形で把握及び開示していくことが望まれる。

企業庁が過去より作成してきた決算報告書は、企業庁の状況を適切に表してきたとはいえ、今後、適切な決算及び開示が行われることを望みたい。

#### (8) 「地方公共団体の財政の健全化に関する法律」について

平成 19 年 6 月 22 日に「地方公共団体の財政の健全化に関する法律」が公布され、平成 21 年 4 月 1 日より施行されることとなった（但し、財政指標に関する規定は、平成 20 年 4 月 1 日から施行）。この法律は、地方公共団体の財政の健全化に関する比率の公表の制度を設けることにより、この比率に応じて地方公共団体が財政の早期健全化や財政の再生、公営企業の経営の健全化を図るための計画を策定する制度を定めるとともに、計画の実施の促進を図るための行財政上の措置を講ずることにより、地方公共団体の財政の健全化に資することを目的としている（第 1 条）。

ここでは、地方公営企業に対しても「資金不足比率」という指標が適用されることとなる。公営企業を経営する地方公共団体（千葉県）は、毎年度、公営企業ごとに「資金不足比率」を監査委員の審査に付した上で議会に報告し、公表する。このとき、「資金不足比率」が経営健全化基準以上となった場合には、経営健全化計画を定めなければならないこととし、さらに起債の制限や外部監査の受け入れが行われることとなる。経営健全化基準値については、平成 19 年 12 月 28 日公布の「地方公共団体の財政の健全化に関する法律法施行令」により、現行の地方債協議・許可制度における許可制移行基準の 2 倍である 20%とされている。

ここで、「資金不足比率」とは資金不足の額が事業の規模に対し、どの程度の割合を占めているかを表す比率であり、以下の式により計算することとされている。

$$\text{資金不足比率} = \text{資金不足額} \div \text{事業の規模}$$

$$\begin{aligned} \text{資金不足額} &= \text{流動負債} + \text{建設改良費等以外の経費に係る地方債の現在高} - \text{流動資産} \\ \text{事業の規模} &= \text{資本の額} + \text{負債の額} (\text{宅地造成事業のみを行う場合}) \end{aligned}$$

宅地造成事業に係る資金不足額の算定においては、事業の特性上、収入が発生するまでに時間がかかるため、販売用土地を時価評価（帳簿価額と一定の方法で算定した時価を比較していずれか低い方で評価する「低価法」）した上で流動資産と同様に、流動負債から差し引くこととされている。

通常、「事業の規模」は「営業収益の額 - 受託工事収益の額」で計算されるが、宅地造成事業のみを行う事業については、上記の算式によることとされている。

流動負債や流動資産の金額から資金不足額の有無を算定し、資金不足額が生じている場合には、その程度を事業の規模に基づき資金不足の比率という形で計算することとなる。

この法制では、平成 19 年度決算数値から財政状況の判断指標が公表されることになっており、企業庁においても、平成 19 年度決算に基づき「資金不足比率」を算定し、公表する必要がある。

そこで、企業庁の平成 18 年度決算数値に基づき、上記計算式で「資金不足比率」を計算してみる。ただし、企業庁が作成した決算数値では、既に指摘しているとおり、前受金が長期にわたり精算されていないなど、適切な会計処理が行われていないため、ここでは「(7) 平成 18 年度修正貸借対照表について」で試算した平成 18 年度修正後の貸借対照表数値に基づき資金不足額の有無を検討した。

(計算式) 資金不足比率 = 資金不足額 ÷ 事業の規模

資金不足額 = 流動負債 (40,039 百万円) + 建設改良費等以外の経費に係る地方債の  
現在高 (- 百万円) - (流動資産 96,859 百万円 + 完成資産 60,076 百万  
円) = 116,895 百万円

資金不足は生じていない

貸借対照表に計上されている「完成資産」については、低価法により評価を行った後に「流動資産」とあわせて資金不足額の計算に織り込むこととなるが、全ての地区について簿価と時価の比較を行っていないため、ここでは、帳簿価額と比較して時価が著しく下落している地区について、簿価の修正を行うにとどめている。

(意見)

平成 19 年度以降、企業庁では資金不足比率を算定し、公表していく必要がある。当然ながら、適切な会計処理による決算数値に基づき比率を計算していく必要があるが、前受金や未成事業資産の精算等が適切に行われていないため、企業庁本来の財政状態が決算数値に反映されていない。今後、前受金や未成事業資産の精算方針を適切に定め、実態に沿った財政状態を開示できるような体制を構築していく必要がある。また、比率を算定するに当たっては、販売用土地について時価と簿価を比較していくことになり、適切な時価・簿価管理を行っていくことが求められる。現状においても、保有土地について一定の基準に基づき時価評価を行っているが、簿価との比較検討が行われていないため、今後の改善が望まれる。

#### (9) 長期事業収支見通しについて

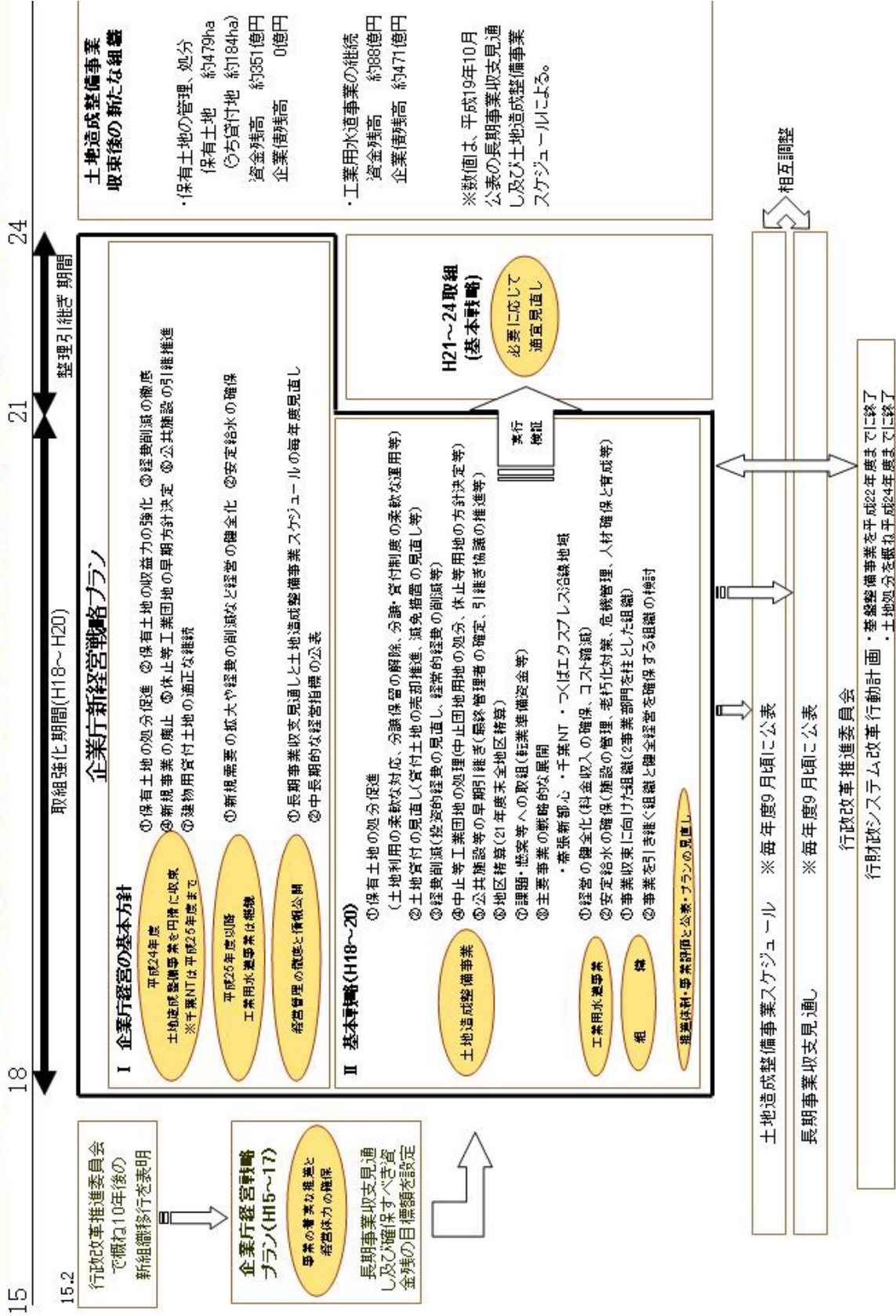
##### 長期事業収支見通し

企業庁では、平成 18 年 3 月に「企業庁新経営戦略プラン」を策定し、平成 24 年度に土地造成整備事業を円滑に収束させるべく経営改革を進めている。

土地造成整備事業収束に向けた取組みの概要は以下のとおりである。



# 企業庁土地造成整備事業収束に向けた取組



(企業庁ホームページより作成)

また、中長期的な経営指標として長期事業収支見通し及び土地造成整備事業スケジュールを策定し、毎年度、事業の進捗状況を検証している。

企業庁では、概ね以下の方法で長期事業収支見通しを作成している。

項目	見積方法
分譲収入	分譲単価については、年度当初に実施する鑑定評価、公示価格及び路線価等を参考に見積もる。 分譲箇所については、造成工事等の完了見込年度及び企業庁として予定している分譲年度等を念頭に、分譲箇所固有の課題も勘案して見積もる。
賃貸収入	分譲単価を基礎として、企業庁所定の賃貸料算定方法に従い見積もる。 貸付箇所については、引き合い状況、賃貸箇所固有の課題等を勘案して見積もる。
支出	支出の項目ごとに、過去の支出額(数値)等を基に、当該項目に係る諸条件を勘案して支出金額を見積もる。 支出年度については、当該項目に係る計画の進捗状況、実施すべき年度、固有の課題等を踏まえて設定する。

企業庁の作成による平成 19 年度から 24 年度までの長期事業収支見通しは次のとおりである。なお、この長期事業収支見通しは現時点での上記の見積方法に基づき作成したものであるため、今後の見通しの変化に伴い、変わる可能性がある点に留意する必要がある。

(単位：ha、億円)

	平成 19 年度	20 年度	21 年度	22 年度	23 年度	24 年度	19～24 年 度累計
収入	417	376	425	513	311	499	2,541
分譲・賃貸収入	353	335	375	470	208	413	2,154
その他	64	41	50	43	103	86	387
支出	625	426	464	422	397	598	2,932
経常的経費	315	224	223	263	349	546	1,920
人件費・物件費	63	58	57	53	49	37	317
企業債元利償還金	167	97	115	166	259	150	954
負担金	85	69	51	44	41	359	649
投資的経費	190	196	235	153	42	46	862
その他	120	6	6	6	6	6	150
収支差	208	50	39	91	86	99	391

企業債残高	742	659	556	400	148	-
-------	-----	-----	-----	-----	-----	---

資金残高	535	485	444	536	450	351
------	-----	-----	-----	-----	-----	-----

保有土地面積	1,288.3	992.4	887.4	757.0	693.9	478.8
未処分土地	1,127.9	821.4	706.8	574.9	511.8	294.5
貸付土地	160.4	171.0	180.6	182.1	182.1	184.3

(企業庁資料より作成)

平成 19 年度から 24 年度の累計で収入額 2,541 億円に対し、支出が 2,932 億円となり、差し引きの収支差は 391 億円の赤字となるが、平成 24 年度末においては、351 億円の資金が残る状態で土地造成整備事業を収束することになる。また、平成 19 年度末において 742 億円あった企業債残高は平成 24 年度末までに完済される見通しである。

平成 19 年度から 24 年度までの主な地区(収入金額が 100 億円以上の地区)の収入は以下のとおりである。

(単位:億円)

	地区名	平成 19～24 年度 累計収入金額
1	千葉ニュータウン	565
2	浦安第二期	454
3	幕張A	307
4	幕張C拡大	131
5	東葛飾北部柏	126
6	成田国際物流複合基地(南)	117
7	東葛飾北部流山	110
8	検見川	105
9	京葉港	105
	小計	2,025
	上記以外	516
	合計	2,541

(企業庁資料より作成)

収入金額が 100 億円以上の地区は上記のとおり 9 地区ある。この 9 地区の収入金額合計は 2,025 億円であり、この金額は収入金額合計 2,541 億円に対し、79.7%を占めている。また、長期事業収支見通しでは受取利息、人件費などの共通的收入支出については各地区に振り分けていないが、当該 9 地区の支出金額合計は 2,022 億円であり、この金額は全体の支出金額合計 2,932 億円に対し、69.0%を占めている。このように当該 9 地区の収入及び支出の全体に占める割合が高いことから、長期事業収支見通しに与える影響も大きい。

当該 9 地区のなかでも、千葉ニュータウン地区の平成 19 年度から 24 年度までの累計収支差は 644 億円のマイナスが見込まれているが、企業債の償還金が 536 億円にも上ることが主な要因となっている。企業債の償還金がない地区、主に浦安地区第二期、流山地区及び検見川地区は、三地区合計での収支差が 510 億円のプラスとなっており、地区間での収支差に大きな開きが見られる。平成 19 年度から 24 年度までの長期事業収支見通しを見る限りでは、浦安地区第二期、幕張 A、幕張 C 拡大、流山、検見川などの主に臨海地域で得られるであろうプラスの収支差額により千葉ニュータウン地区などのマイナスの収支差額を補填することで、平成 24 年度末には 351 億円の資金が残る見通しとなっている。

また、各地区の平成 18 年度末時点の保有土地の面積と 24 年度末時点の保有土地の面積は以下のとおりである。

(単位:ha)

	地区名	平成 18 年度末			平成 24 年度末			増減		
		未処分土地	貸付土地	合計	未処分土地	貸付土地	合計	未処分土地	貸付土地	合計
1	幕張A	47.1	38.9	86.0	10.6	42.2	52.8	-36.5	3.3	-33.2
2	幕張C	2.8	0.0	2.8	0.0	0.0	0.0	-2.8	0.0	-2.8
3	幕張C拡大	44.6	0.0	44.6	5.7	0.0	5.7	-38.9	0.0	-38.9
4	京葉港拡大	0.0	7.1	7.1	0.0	7.1	7.1	0.0	0.0	0.0
5	検見川	19.6	0.6	20.2	10.2	0.6	10.8	-9.4	0.0	-9.4
6	浦安第二期	37.6	0.0	37.6	0.0	0.0	0.0	-37.6	0.0	-37.6
7	京葉港	25.5	2.8	28.3	3.7	2.8	6.5	-21.8	0.0	-21.8
8	木更津南部	34.5	0.0	34.5	0.1	0.0	0.1	-34.4	0.0	-34.4
9	富津	90.6	6.1	96.7	0.0	17.9	17.9	-90.6	11.8	-78.8
10	長浦	27.3	0.0	27.3	0.0	0.0	0.0	-27.3	0.0	-27.3
11	臨海精算	84.7	0.0	84.7	12.2	0.0	12.2	-72.5	0.0	-72.5
12	代宿	2.4	0.0	2.4	0.0	0.0	0.0	-2.4	0.0	-2.4
13	袖ヶ浦椎の森工業団地(期)	9.1	0.0	9.1	0.0	0.0	0.0	-9.1	0.0	-9.1
14	空港南部工業団地	2.1	0.0	2.1	0.0	0.0	0.0	-2.1	0.0	-2.1
15	成田国際物流複合基地(南)	11.9	0.0	11.9	0.0	0.0	0.0	-11.9	0.0	-11.9
16	松崎工業団地	13.9	0.0	13.9	0.0	0.0	0.0	-13.9	0.0	-13.9
17	横芝工業団地	1.6	0.0	1.6	0.0	0.0	0.0	-1.6	0.0	-1.6
18	ひかり工業団地	5.4	0.0	5.4	0.0	2.7	2.7	-5.4	2.7	-2.7
19	関宿はやま工業団地	0.0	9.0	9.0	0.0	9.0	9.0	0.0	0.0	0.0
20	佐原工業団地	21.8	0.0	21.8	0.0	0.0	0.0	-21.8	0.0	-21.8
21	長南西部工業団地	41.3	0.0	41.3	0.0	0.0	0.0	-41.3	0.0	-41.3
22	大多喜工業団地	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
23	多古とさわ工業団地	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
24	袖ヶ浦椎の森工業団地(期・期)	48.0	0.0	48.0	0.0	0.0	0.0	-48.0	0.0	-48.0
25	成田国際物流複合基地(北)	18.9	0.0	18.9	0.0	0.0	0.0	-18.9	0.0	-18.9
26	いすみ工業団地	34.7	0.0	34.7	0.0	0.0	0.0	-34.7	0.0	-34.7
27	館山工業団地	26.4	0.0	26.4	0.0	0.0	0.0	-26.4	0.0	-26.4
28	豊住工業団地	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
29	芝山第二工業団地	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
30	野毛平工業団地	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
31	千葉ニュータウン	535.9	71.9	607.8	245.6	101.4	347.0	-290.3	29.5	-260.8
32	千葉ニュータウン関連事業	7.6	0.0	7.6	3.5	0.0	3.5	-4.1	0.0	-4.1
33	東葛飾北部柏	6.4	0.0	6.4	0.0	0.0	0.0	-6.4	0.0	-6.4
34	東葛飾北部流山	6.7	0.0	6.7	0.0	0.0	0.0	-6.7	0.0	-6.7
35	成田ニュータウン	3.1	0.6	3.7	0.0	0.6	0.6	-3.1	0.0	-3.1
36	夷隅レクリエーション	13.0	0.0	13.0	0.0	0.0	0.0	-13.0	0.0	-13.0
37	新井田	0.2	0.0	0.2	0.0	0.0	0.0	-0.2	0.0	-0.2
	その他	2.9	0.0	2.9	2.9	0.0	2.9	0.0	0.0	0.0
	合計	1,228.6	137.0	1,365.6	294.5	184.3	478.8	-934.1	47.3	-886.8

(企業庁資料より作成)

上記のとおり、平成 18 年度末の企業庁の保有土地面積は全体で 1,365.6ha あるが、24 年度末には 478.8ha となり、886.8ha (64.9%) の減少となる見通しである。

#### 監査の結果及び監査の結果に添えて提出する意見

##### ア．土地造成整備事業の最終結果としての長期事業収支見通しの作成について (意見)

企業庁では、長期事業収支見通しの作成に当たり、土地造成整備事業の収束を予定している平成 24 年度までの各年度に見込まれている収入及び支出を計算し、24 年度末の収束時に

残る資金残高を算定している。

企業庁は、平成 24 年度末までに資金残高がマイナスにならないか（土地造成整備事業の収束を前にして追加的な負担を必要としないか）を検証すること、後継組織に引き継がれる資金残高がいくらになるのかを算定することを目的として長期事業収支見通しを作成している。この目的のために長期事業収支見通しを作成することは重要である。

しかし、企業庁が平成 24 年度までに締結又は締結を想定した契約等により、25 年度以降に見込まれる収入及び支出についても計上した長期事業収支見通しを作成することも重要である。なぜなら、企業庁の土地造成整備事業の最終結果としての収支は、平成 24 年度までの収支だけでなく、企業庁が 24 年度までに締結した契約等によりもたらされる 25 年度以降の収支も織り込むことで明らかとなるからである。

この観点から、企業庁による土地造成整備事業の最終結果としての長期事業収支見通しを作成し、収支の見積の作成に当たり前提となった諸条件の変化に応じて適宜見直していく仕組みを作ることも重要と考える。

ここでは、現在において想定される企業庁が締結した契約等によりもたらされる平成 25 年度以降に見込まれる主な収入及び支出について取り上げる。なお、これは現在において見込まれる主な収入及び支出であり、網羅的に取り上げるものではない。また、ここで取り上げた金額も今後の諸条件の変化により変わる可能性があることに留意されたい。

#### A．平成 25 年度以降見込まれる主な収入について

平成 25 年度以降見込まれる主な収入としては以下のものがある。なお、企業庁では現在見積りが可能な範囲内での把握、整理を行っている段階である。

項目	内容
分譲収入	企業庁が平成 24 年度までに契約を締結したもの又は契約の締結が見込まれるもので、分譲代金のうち 25 年度以降に見込まれる分割納入額である。これは、企業庁の分譲代金の支払方法として、10 年以内での分割納入を認めていることによるものである。なお、分譲収入の主な地区としては幕張A地区、幕張C地区及び浦安地区第二期が見込まれている。
賃貸収入	企業庁が平成 24 年度までに契約を締結したもの又は契約の締結が見込まれるもので、貸付期間が 25 年度以降も継続するものである。なお、賃貸収入の主な地区としては京葉港地区、幕張A地区及び富津地区工業用地が見込まれている。

#### B．平成 25 年度以降見込まれる主な支出について

平成 25 年度以降見込まれる主な支出としては以下のものがある。

##### ・新市街地の公益的施設整備負担金

千葉ニュータウンの事業の開始当初、急激に増大する公益的施設の整備需要を地元市村のみで対応するのは資金の面で困難な状況であったため、事業者側では、昭和 48 年度から平成 3 年度にかけて関係市村と「千葉北部地区新市街地造成事業に伴う公益的施設整備に関する暫定協定」及び「同了解事項」を締結し、市村に代わって都市再生機構及び企業庁が公益的施設を整備し、その費用についても、地方交付税相当額（基準財政需要額に算入される額と同等とみなし）を除き企業庁が負担している。

公益的施設の内容は、主に小学校、中学校及び消防署等であり、企業庁では平成 16 年 3 月に地元市村と「千葉北部地区新市街地造成事業に伴う公益的施設負担金に関する協定書」を締結し、16 年度以降に建設する施設については、負担対象としないことを取り決めている。

平成 18 年度の試算によると、当該負担金の総額は 700 億円となり、最初の支出開始は昭和 55 年度、最終の支出年度は平成 43 年度と予想されている。当該負担額は、今後の地元市村の財政状況及び国からの地方交付税等の影響を受けるため、多少の変動が見込まれるが、平成 25 年度以降の支出額は 195 億円と試算されている。

後継組織に引き継がれる平成 24 年度末における資金残高 351 億円は、上記負担金 195 億円の将来の支払いを準備したとすると、実質的には 156 億円（351 億円 - 195 億円）ということになる。

・浦安地区第二期の公的施設整備負担金

企業庁は、昭和 60 年に浦安市との間で締結した協定書及び確認書により、日の出・明海地区及び高洲地区における公益施設設備（教育施設、社会教育施設等）の整備に当たり、国庫補助等を除いた施設負担額を企業庁が負担する旨取り決めている。これについては、平成 17 年 5 月 23 日に変更確認書等が締結され、既存協定の見直しが図られている。この結果、変更確認書等に記載された公益施設について、企業庁は以下の負担を行うこととなった（詳細は、(2)臨海地域 監査の結果及び監査の結果に添えて提出する意見 ア・浦安地区第二期の土地造成整備事業の終結に際しての将来負担の不確定要素を参照）。

平成 18 年度末における負担対象施設は 16 施設であり、企業庁の負担額は 141.9 億円で確定している。企業庁は、平成 18 年度までの間に 128.6 億円を支払っており、平成 19 年度以降の支払額は 13.3 億円となる。

しかし、これら 16 施設とは別に、平成 19 年度以降の整備予定の施設が 11 施設ある。企業庁では、19 年度から 24 年度までの累計負担額で 30 億円を見込んでいるが、当該金額には上記の既に確定した 13.3 億円が含まれている。これを差し引くと、16.7 億円となる。

現在、当該 11 施設の平成 25 年度以降も含めた総事業費については未定となっており、企業庁が負担する金額についても現時点では浦安市との協議の過程にあるため未定である。

・その他

その他、企業庁では以下の支出を想定しており、現在見積りが可能な範囲内での把握、整理を行っている段階である。

項目	内容
県有資産所在市町村交付金	企業庁が所有する固定資産については、現行の地方税法上、固定資産税は課されない。しかし、当該固定資産について、民間企業等に賃貸している場合、その使用収益の実態が民間企業等の所有している固定資産と同様な場合、固定資産税との負担衡平の見地から固定資産税相当額を固定資産の所在する市町村に交付するものである。
公益施設の建設負担金	上記 及び で述べたように、地元市町村との間で締結した協定等に基づき、公益施設の建設に当たり支出する負担金である。
上水道建設負担金	県水道局(千葉ニュータウン)及び印西市(松崎工業団地)との間で締結した協定に基づき、上水道建設に当たり支出する負担金である。

イ．収入について

前述のとおり、企業庁の長期事業収支見通しによれば、平成 24 年度末の土地造成整備事業の収束時まで企業債は完済され、さらに 351 億円の資金が残ることとなる。しかし、これは企業庁の長期事業収支見通しどおりの収入が確保されることが大きな前提の一つとなる。

(意見)

土地造成に投下した資金を少しでも多く回収するためには、収入額を少しでも増やす姿勢が重要となる。とりわけ、「長期事業収支見通し」で述べた 9 地区の収入が見通しどおりに進捗することが重要となる。

企業庁では、長期事業収支見通しを作成し、毎年度、事業の進捗状況を検証しているが、特に当該 9 地区について、重点的に収入を確保するよう努力することが重要と考える。

次に、内陸工業団地の収入の見通しについて、現在の状況及び今後の処分見通しは次のとおりである。

(単位:ha)

名称	平成 18 年度 末面積	状況	処分見通し
佐原工業団地	21	事業中止	平成 20 年度までに処分予定
長南西部工業団地	41	事業中止	同上
いすみ工業団地	34	オーダーメイド	平成 21 年度までに処分予定
館山工業団地	26	オーダーメイド	平成 22 年度までに処分予定
袖ヶ浦椎の森工業団地(第 1 期)	48	事業休止	平成 24 年度までに処分予定

(企業庁資料より作成)

「(4) 内陸工業その他 監査の結果及び監査の結果に添えて提出する意見 ア. 保有土地の今後の見通しについて」に記載のとおり、上記団地については、販売・処分等の実施時期について具体的な目処がないため、現在の処分見通しの達成に疑義がある(いすみ工業団地・館山工業団地・袖ヶ浦椎の森工業団地(第 1 期)については、平成 19 年度までに今後の方針を決定することとなっている)。

(意見)

処分見通しについては、過去の販売実績、今後の土地の処分方針及び引き合い等を考慮した上で、処分見通しを見直す必要があると考える。

また、地元市町への譲渡等による処分を実施する場合は、地元市町との協議状況をタイムリーに処分見通しに反映させる必要があると考える。

ウ. 支出について

幕張A地区では、地域住民のための施設としてコミュニティ・コアが整備されている。これは、公民館、図書館及び子どもルーム等から構成されており、既に完成し、千葉市に引き渡されている。企業庁では、当該施設の整備費として、主に平成 13 年度に 12 億円を支出している。

このコミュニティ・コアは、拡充が予定されており、企業庁では拡充施設の整備費として平成 22 年度に概算額として 20 億円を長期事業収支見通しに織り込んでいる。しかし、企業庁では、当該拡充施設の負担について、千葉市との間で覚書や確認書等の文書による取り決めをしていない。当該支出見込額は具体的計画が未定であるので、既施設に支出した 12 億円を参考に用地面積比を基に算出している。

(意見)

現在、当該拡充施設の負担について、千葉市との間で覚書や確認書等の文書による取り決めをしていないので、当該拡充施設の具体的内容は未定であり、施設の用地面積の比率をもって計算している。長期事業収支見通しに計上する当該負担額について、「適正な負担」を考慮して、今後計画を進めることはいうまでもなく、市との協議状況及び施設建設計画等を考慮したうえで見直しを行い、負担額の見積の精度を高めていくことが望まれる。

エ. 平成 24 年度末の土地造成整備事業の収束時における留意点について

(意見)

企業庁の土地造成整備事業の収束に当たっては、それまでの企業庁の会計責任を明確にすることが重要である。すなわち、平成 24 年度末の収束時には、企業庁の貸借対照表、損益計算書並びに財産明細が正しく作成され、企業庁の会計責任が全うされた上で残事業及び保有資産を後継組織に引き渡すことが大切である。

そのためには、今から長期事業収支見通しの精度を高めておくとともに、資産の処分を促進し、一方、支出についても十分な見通しを立てておく必要がある。特に、支出の見通しについては、平成 24 年度末までの支出だけではなく、当該事業のために発生した 25 年度以降の支出についても、十分網羅的に把握し、債務として認識することを検討しなければならない

い。

この整理が十分に行われない場合には、企業庁の正しい会計責任が明らかにならないとともに、平成 25 年度以降の支出について、本来企業庁の土地造成整備事業の負担とすべきものが、一般会計の負担として処理されることになり、不透明な会計処理が行われることになる。

また、後継組織へ事業及び保有資産を引き継ぐ時に、適切な時価を算定することが重要である。含み損のある状態で資産を引き継いだ場合、大きな問題が発生する。すなわち、後継組織が含み損のある資産を引き継ぎ、その後当該資産を処分した場合、損失が発生することとなるが、このような場合、本来企業庁が負担すべき損失が、一般会計又は後継組織が負担することとなり、本来の会計責任を明らかにすることにならない。

以上のように、企業庁の土地造成整備事業の収束に当たっては、平成 24 年度末の資産及び負債についての正確性、網羅性及び評価の妥当性を確保し、企業庁の会計責任を明確にした上で後継組織に引き継ぐことが重要である。このためにも長期事業収支見通しの精度を高めるとともに、長期事業収支見通しの達成に向けての経営努力が重要となる。



### 3. 千葉県土地開発公社

#### (1) 概要

##### 設立の趣旨

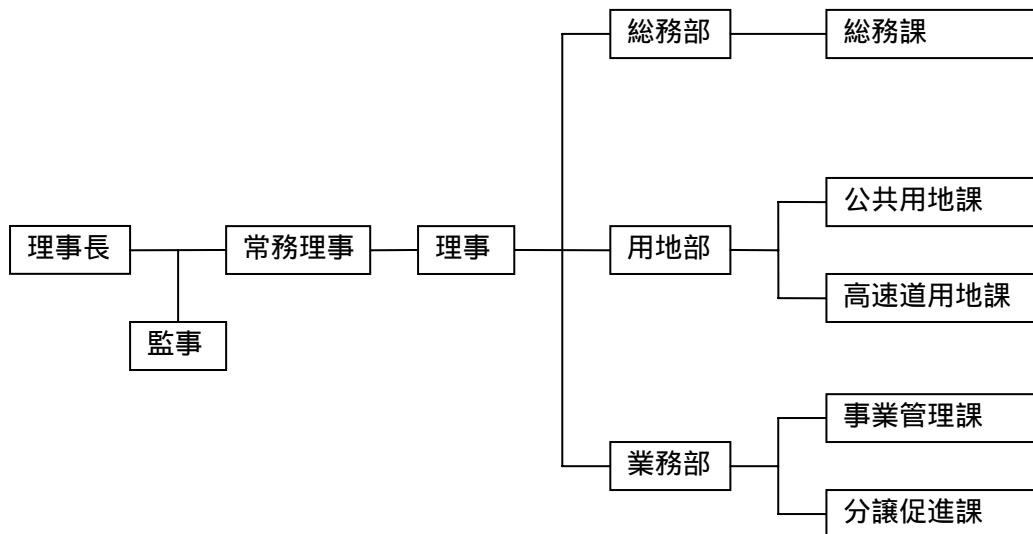
千葉県土地開発公社は、「公有地の拡大の推進に関する法律」（昭和 47 年法律第 66 号）に基づき、公共用地、公用地等の取得、管理処分等を行うことにより、地域の秩序ある整備と県民の福祉の増進に寄与することを目的として設立された特別法人である。

##### 沿革

昭和 35 年 2 月 15 日 財団法人千葉県開発公社設立  
 昭和 47 年 9 月 1 日 「公有地の拡大の推進に関する法律」施行  
 昭和 48 年 4 月 1 日 千葉県土地開発公社設立  
 昭和 49 年 9 月 30 日 財団法人千葉県開発公社の業務の大部分を継承  
 昭和 63 年 5 月 2 日 財団法人千葉県開発公社解散  
 平成 12 年 4 月 1 日 旧財団法人千葉県都市公社用地部門を統合し、現在に至る。

##### 組織及び人員推移

組織図は次のとおりである（平成 18 年 4 月 1 日現在）。



人員推移は次のとおりである（平成 16 及び 18 年度は 4 月 1 日現在、17 年度は人事異動が 4 月 21 日であったため、4 月 21 日現在）

（単位：人）

	平成 16 年度	17 年度	18 年度
理事長	1	1	1
専務理事	1	1	0
常務理事	1	1	1
理事	8(内非常勤 6)	7(内非常勤 6)	7(内非常勤 6)
監事	2	2	2
総務部(注 1)			
部長	0(注 5)	0(注 5)	0(注 5)
次長	1	1	0
参事	1	1	0

	平成 16 年度	17 年度	18 年度
総務課	6	5	6
経理課(注 2)	4	3	-
企画課(注 2)	4	-	-
県へ研修	7	2	1
小計	23	12	7
用地部			
部長	1	1	1
次長	1	1	3
用地管理課(注 4)	3	-	-
用地推進課(注 4)	6	-	-
高速道用地第一課(注 4)	11	-	-
高速道用地第二課(注 4)	8	-	-
公共用地課(注 4)	-	10	14
高速道用地課(注 4)	-	14	16
小計	30	26	34
業務部			
部長	0(注 6)	1	1
次長	1	1	1
技監	1	0	0
事業管理課	6	4	4
分譲促進課	12	5	4
小計	20	11	10
合計	86	61	62

(注1) 総務部は平成 16 年度まで総務企画部。

(注2) 経理課は平成 17 年度をもって総務課と統合。

(注3) 企画課は平成 16 年度をもって総務課と統合。

(注4) 用地管理課及び用地推進課は平成 17 年度より公共用地課に、高速道用地第一課及び高速道用地第二課は平成 17 年度より高速道路用地課にそれぞれ変更。

(注5) 理事が総務部長を兼務しているため、理事として記載。

(注6) 常務理事が業務部長を兼務しているため、常務理事として記載。

(公社資料より作成)

## 決算の推移

(単位:百万円)

	平成 16 年度	17 年度	18 年度
事業収益	6,124	5,995	8,466
公有地取得事業収益	5,216	5,421	5,298
土地造成事業収益	544	329	(注 2) 2,903
その他の事業収益	363	244	264
事業原価	5,859	5,982	9,725
公有地取得事業原価	5,171	5,369	5,237
土地造成事業原価	400	382	4,219
その他の事業原価	287	230	269
事業総利益(事業総損失)	264	13	1,259
事業利益(事業損失)	128	288	1,488
経常利益(経常損失)	40	312	1,512
当期純利益(当期純損失)	40	(注 1) 2,472	(注 3) 9,472
資本金	10	10	10
純資産額	17,075	19,548	10,075
総資産額	54,339	49,671	35,695

(注1) 経理基準要綱第 21 条に基づき、地価の変動による損失に備えるため、地価変動等調整引当金を計上していたが、経理基準要綱第 21 条は廃止されたため、地価変動等調整引当金取崩額 5,236 百万円を特別利益に計上しているため。

(注2) 千葉土気緑の森工業団地において分譲収益を 2,701 百万円計上したため。

(注3) 土地評価損 7,558 百万円を計上しているため。

(公社資料より作成)

## 業務の範囲

千葉県土地開発公社の業務の範囲は次のとおり定められており、公有地取得事業、土地造成事業及びあっせん等事業が主な事業である。

ア「公有地の拡大の推進に関する法律」第 17 条第 1 項各号に掲げる条項

a . 次に掲げる土地の取得、造成その他の管理及び処分を行うこと。

- ・ 同法第 4 条第 1 項又は第 5 条第 1 項に規定する土地
- ・ 道路、公園、緑地その他公共施設又は公用施設の用に供する土地
- ・ 公営企業の用に供する土地
- ・ 都市計画法第 4 条第 7 項に規定する市街地開発事業の用に供する土地
- ・ 観光施設事業の用に供する土地
- ・ 当該地域の自然環境を保全することが特に必要な土地
- ・ 史跡、名勝又は天然記念物の保護又は管理のために必要な土地
- ・ 航空機の騒音により生じる障害を防止し、又は軽減するために特に必要な土地

b . 住宅用地の造成事業、港湾整備事業（埋立事業に限る。）、地域開発のためにする臨海工業用地、内陸工業用地及び流通業務団地及び事務所、店舗等の用に供する一団の土地の造成並びに造成地（千葉県土地開発公社がこの号の規定により造成した土地をいう。以下この号において同じ。）について借地借家法第 2 条第 1 号に規定する借地権（地上権を除き、同法第 24 条の規定を受けるものに限る。）を設定し、当該造成地を業務施設（工場、事務所その他の業務施設をいう。以下この号において同じ。）、福祉増進施設（教育施設、医療施設その他の住民の福祉の増進に直接寄与する施設をいう。以下この号において同じ。）又は立地促進施設（業務施設又は福祉増進施設の立地の促進に資する施設をいう。）の用に供するために賃貸する事業を行うこと。

c . 上記ア a . 及び b . の業務に附帯する業務を行うこと。

イ同法第 17 条第 2 項各号に掲げる業務

- a . 上記ア a . の土地の造成（一団の土地に係るものに限る）又は上記ア b . の事業の実施と併せて整備されるべき公共施設若しくは公用施設の整備で地方公共団体の委託に基づくもの及び当該業務に附帯する業務を行うこと。
- b . 国、地方公共団体その他公共的団体の委託に基づき、土地の取得のあっせん、調査、測量その他これらに類する業務を行うこと。

## (2) 実施している主な事業

### 実施事業の概要

#### ア．公有地取得事業

公有地取得事業は、県等の依頼を受けて、土地の取得を行う事業である。公有地取得事業には、土地の取得名義の違いにより、公有用地及び代行用地の 2 つがある。

公有用地は、委託者（県など）が施行する道路事業、公園事業等に要する用地の取得業務を受託し、公社の自己名義で取得した後、委託者が再取得する土地をいう。代行用地は、市街化区域外の農地は公社が保有できないこと等から、直接委託者の名義で取得する。その後、公社が用地取得に要した経費を委託者が償還する土地をいう。

また、公有地を取得するに当たり、地権者より移転先用地の確保を要望される場合があり、公有地の取得を円滑に進めることを目的として移転先用地を取得することがある。これを代替地という。

平成 18 年度末において土地開発公社が保有している公有用地、代行用地及び代替地の内訳は次のとおりである。

(単位: m<sup>2</sup>及び百万円)

公有用地		
事業名	面積	金額
公有取得・公共施設(柏)	18,560.00	1,263
佐倉下根用地	34,398.00	534
かずさアカデミアパーク	19,655.56	4,122
大福山北部周辺地域公有化	167,406.78	517
県庁敷地拡張用地	1,115.77	658
都市計画道路用地	2,638.84	521
柏市こんぶくろ池公園	53,464.75	3,470
新京成線連続立体交差関連側道用地	249.01	98
江戸川流域下水道用地	5,101.12	356
計	302,589.83	11,544

(公社資料より作成)

(単位: m<sup>2</sup>及び百万円)

代行用地		
事業名	面積	金額
公有取得・都市計画道路用地	1,193.35	347
銚子漁港土地造成	0.00	1,059
県立公園用地	1,293.63	68
道路用地	19,845.79	1,710
河川総合開発事業用地	4,386.46	16
大福山北部周辺地域公有化	37,023.41	190
千葉県北千葉道路用地	100,561.31	1,208
国交省北千葉道路用地	50,244.11	361
計	214,548.06	4,961

(公社資料より作成)

(単位: m<sup>2</sup>及び百万円)

代替地		
事業名	面積	金額
柏通信所跡地代替地	2,056.99	444
かずさアカデミアパーク公的機関等代替地	612.32	130
計	2,669.31	575

(公社資料より作成)

#### イ．土地造成事業

土地造成事業は、土地開発公社の自主事業として土地を取得、造成から分譲を行う事業である。前述したとおり、土地造成事業については新規事業を中止しており、分譲用地及び代替地の処分を促進している。土地造成事業においても、公有取得事業と同様、地権者の移転先用地を取得することがあり、代替地がある。

平成 18 年度末において土地開発公社が保有している分譲用地及び代替地の内訳は次のとおりである。

(単位: m<sup>2</sup>及び百万円)

分譲用地		
事業名	面積	金額
佐倉第三工業団地	54,996.00	204
富津下浜用地	110,579.30	1,458
千葉土気緑の森工業団地	435,600.22	8,661
あさひ鎌数工業団地	313,884.47	3,834
茂原にいはる工業団地	252,177.97	239
計	1,167,237.96	14,398

(公社資料より作成)

(単位: m<sup>2</sup>及び百万円)

代替地		
事業名	面積	金額
佐倉第三工業団地	44,261.00	6
千葉土気緑の森工業団地	71,555.00	192
計	115,816.00	199

(公社資料より作成)

### 公社改革

県では公社等外郭団体について、平成 14 年 7 月に「公社改革の基本的考え方」を策定し、廃止及び統合等の改革を進めている。

これを受けて、県は行政改革推進本部が平成 14 年 12 月 24 日に決定した「公社等外郭団体（先行 10 団体）の見直し方針」において、次のとおり改革の概要を定めている。

改革方針	改革の概要
縮小	土地需要の低迷に伴い、事業の抜本的な見直しを行う。 (中止) 土地造成事業から撤退し、新規事業を中止する。保有土地は速やかに処分し、借入金の返済に充てる。 (経営合理化) 先行取得事業は継続するが、平成 15 年度から大幅な合理化を実施する。 県外郭団体の用地取得業務の一元化を検討する。

(県ホームページより作成)

その後、行政改革推進本部が平成 18 年 10 月 12 日に決定した「公社等外郭団体の見直し」において、今後の方針等について次のとおり定めている。

今後の方針等について	
縮小	土地造成事業においては、分譲用地や代替地等の処分を促進し、その処分代金は借入金の返済に充てる。 公共用地取得の専門機関として、県及び国等からの事業委託に機動的に対応していく。

(県ホームページより作成)

平成 19 年 7 月 13 日に開催された、第 35 回千葉県行政改革推進委員会では、上記の「公社等外郭団体の見直し」に対する現在の取組状況として次のとおり取り上げられている。

見直し方針(平成 18 年 10 月決定)		現在までの取組状況
縮小	土地造成事業においては、分譲用地や代替地等の処分を促進し、その処分代金は借入金返済に充てる。公共用地取得の専門機関として、県及び国等からの事業委託に機動的に対応していく。	<p>自主事業の土地造成事業において、分譲状況が大きく好転。 (契約ベース 17 年度 4.7ha 7 億円 18 年度 24.2ha 44 億円)</p> <p>の結果、土地造成事業の借入金を 32 億円返済。 (17 年度末 73 億円 18 年度末 41 億円)</p> <p>工業団地の土地評価損を計上したため当期純損失は 95 億円。土地の再評価後も資産 357 億円に対し負債 256 億円となっており、資産が負債を上回っている状況。</p> <p>北千葉道路、江戸川流域下水道等の用地取得業務受託増に対応するため嘱託職員を増員 (現在職員 44 名、嘱託 8 名)</p>

(県ホームページより作成)

上記のとおり、土地開発公社は現在、公有地取得事業については引き続き継続しているが、土地造成事業については、新規事業を中止しており、分譲用地及び代替地の処分を促進している。

### (3) 監査の結果及び監査の結果に添えて提出する意見

#### 公有地取得事業の長期保有土地について

土地開発公社が公有地取得事業によって取得した公有用地、代行用地及び代替地の中で、委託者による再取得又は償還予定が当初より遅れているものは、平成 18 年度末において、次のとおりである。

(単位: m<sup>2</sup>及び百万円)

事業名	取得年度	再取得・償還時期(期限)	面積	金額
公有用地				
佐倉下根用地	昭和 46～49	未定	34,398.00	534
かずさアカデミアパーク公的機関等用地	平成 6～8	平成 21.3.31	19,655.56	4,122
大福山北部周辺地域公有化	平成 8～9	平成 23.3.31	167,406.78	517
公有用地計			221,460.34	5,175
代行用地				
公有地取得・都市計画道路用地	昭和 47	平成 22.3.31	1,193.35	347
大福山北部周辺地域公有化	平成 8～9	平成 23.3.31	37,023.41	190
代行用地計			38,216.76	537
代替地				
柏通信所跡地	昭和 62～63	平成 20.3.31	2,056.99	444
かずさアカデミアパーク公的機関等代替地	平成 6～8	平成 21.3.31	612.32	130
代替地計			2,669.31	575
合計			262,346.41	6,288

(公社資料より作成)

上記事業の概要は次のとおりである。

#### ア．佐倉下根用地（公有用地）

県からの依頼を受けて、国立佐倉療養所の移転用地として先行取得した。しかし、

同療養所の移転先が別の所に変更され、当初の目的が消滅した。同用地は現在も山林・原野等のままとなっている。

これに対処するため、県では県土整備部用地課が「佐倉下根用地活用検討委員会」を設置した。同委員会は用地課、県土整備政策課、教育庁文化財課、佐倉市及び土地開発公社から構成され、用地の活用を検討している。

しかし、同委員会の開催は平成 17 年 8 月が最後となっており、新たな土地需要を見出せない状況にある。このため、県による再取得は困難な状況となっており、再取得期限が未定となっている。また、土地開発公社は県から取得費相当額として 530 百万円の無利子融資を受けている。

#### （改善策）

土地取得から既に 30 年以上も経過しているにもかかわらず、新たな土地需要が見出せない状況にあることから、県による再取得が困難な状況となっている。当該項目は平成 16 年度の包括外部監査においても指摘されており、状況は改善されていない。県が 5.3 億円もの資金を実質的に負担している事実も踏まえ、県が早期に当該用地を再取得するとともに、外部への売却も含めて用途及び処分方針を決定するよう、土地開発公社としても県に対してより一層の働きかけを行っていくことが必要である。

#### イ．かずさアカデミアパーク公的機関等取得用地（公有用地）

県からの依頼を受けて、公的試験研究機関用地として先行取得した。しかし、県の財政事情の悪化のため、再取得が遅れている。土地開発公社は 19,655.56 m<sup>2</sup>のうち、センター施設用地として 959.79 m<sup>2</sup>、公的試験研究機関用地として 2,139.95 m<sup>2</sup>、公益施設用地として 16,555.82 m<sup>2</sup>を保有している。

ただし、同用地は平成 17 年度から県が再取得を再開しており、17 年度の再取得面積は 1,360.78 m<sup>2</sup>、18 年度の再取得面積は 1,346.57 m<sup>2</sup>である。しかし、17 年度及び 18 年度の再取得面積と 18 年度末の土地開発公社の保有する面積とを比較すると、平成 21 年 3 月末までとしている再取得期限内での再取得の完了は難しい状況にある。

また、土地開発公社は同用地の取得に当たり、市中金融機関から金利 1.70% から 2.25% で取得費相当額の融資を受けている。

#### （改善策）

同用地は現在、県のリザーブ用地として保有している。県が再取得をしていないため、実質的には土地開発公社が市中金融機関から受けた融資を県に融資している状態となっている。

当該項目は平成 16 年度の包括外部監査においても指摘されており、当時と比較して、わずかながら県による再取得が進んでいる。しかし、県は早期に当該用地を再取得すべきであり、土地開発公社としても県に対してより一層の働きかけを行っていくことが必要である。

#### ウ．大福山北部周辺地域公有化（公有用地、代行用地）

県からの依頼を受けて、市原市の大福山北部周辺地域の自然環境を保全するための公有地として先行取得した。農地部分については、土地開発公社は取得できないため、代行用地として県名義で取得している。

しかし、県の財政事情の悪化のため、再取得及び償還が遅れている。同用地は既に自然環境保全地域としての供用を開始している。

ただし、県は平成 10 年度から毎年度再取得及び償還を行っている。過去 3 ヶ年度の再取得面積及び償還面積並びに平成 19 年度の再取得面積及び償還面積は以下のとおりである。

(単位: m<sup>2</sup>)

	平成 16 年度	17 年度	18 年度	19 年度	平均再取得 (償還)面積
再取得面積	44,097.92	43,390.60	47,748.43	47,828.07	45,766.25
償還面積	8,344.00	8,771.00	16,346.00	16,549.00	12,502.50

(公社資料より作成)

上記のとおり、県による過去 3 カ年度及び平成 19 年度の平均再取得面積は 45,766.25 m<sup>2</sup>となっている。平成 18 年度末における未取得面積 (167,406.78 m<sup>2</sup>) 及び再取得の期限 (平成 23 年 3 月 31 日) と比較すると、この平均再取得面積が維持される場合には再取得は期限内に完了することになる。

また、県による過去 3 カ年度及び平成 19 年度の平均償還面積は 12,502.50 m<sup>2</sup>となっている。平成 18 年度末における未償還面積 (37,023.41 m<sup>2</sup>) 及び償還の期限 (平成 23 年 3 月 31 日) と比較すると、この平均償還面積が維持される場合には償還は期限内に完了することになる。

しかし、土地開発公社は同用地の取得に当たり、市中金融機関から金利 1.70% から 2.25% で取得費相当額の融資を受けている。

(意見)

当該項目は平成 16 年度の包括外部監査においても指摘されており、当時と比較して県の再取得及び償還により、土地開発公社が保有する面積が減少している。

同用地は既に自然環境保全地域としての供用を開始しているにもかかわらず、県が再取得及び償還を終了していないため、実質的には土地開発公社が市中金融機関から受けた融資を県に融資している状態となっている。今後、平成 22 年度末までに再取得及び償還が完了するよう留意することが望まれる。

## エ．公有地取得・都市計画道路用地（代行用地）

県からの依頼を受けて、都市計画道路用地として先行取得した。当該用地は船橋市内の路線（船橋都市計画道路 3・4・20 号印内習志野台線）に隣接する用地であり、国道 296 号線の混雑緩和のため、平行した県道整備を目的とし、新京成電鉄線との立体交差事業として踏切部分を先行取得した。

しかし、当時の地元住民から整備された県道が国道 296 号線に代わる路線になるとして反対され、また国道 296 号線バイパスも別ルートで計画されたため、早期整備の必要性が薄れ、現在に至っている。同用地は現在も空地のままとなっている。

同路線には踏切部が狭くなる道路が存在し、混雑の原因となっている。このため、県は船橋市に対し、市事業による整備（県の土地開発公社に対する償還が完了した後、県が当該用地を船橋市へ譲渡、船橋市が道路拡幅を行う）に向けて協議を行っている。当該用地は平成 21 年度中に償還が完了する予定である。

なお、土地開発公社は、市中金融機関から金利 1.70% から 2.25% で取得費相当額の融資を受けている。

(意見)

当該項目は平成 16 年度の包括外部監査において、土地の有効利用を検討すべき旨の指摘を受けており、これを受けて、県は平成 21 年度中の償還完了を目指している。上記のとおり、土地開発公社は、市中金融機関から金利 1.70% から 2.25% で取得費相当額の融資を受けており、土地開発公社が受けた融資が実質的には県に融資されている状態となっている。今後、平成 21 年度中の償還完了が達成されるよう、留意することが望まれる。



#### オ．柏通信所跡地代替地

県の街路事業（都市計画事業として行われる道路改築事業）に供する代替地として柏通信所跡地を取得した。しかし、同用地は柏地区での街路事業が終了しているため、代替地としての需要はなく現在に至っている。

同用地は住宅地の中にあり、5区画を飛び地として保有している。1㎡当たりの帳簿価格が216,064円となっているが、公示価格が176,000円と帳簿価格を下回っている。

県による再取得の期限は平成20年3月31日となっているが、上記の状況から、さらに延長される可能性が高い。

##### （改善策）

取得から既に20年ほど経過しており、取得目的であった街路事業も終了しているため代替地としての需要はなくなっている。また、平成16年度の包括外部監査においても土地の有効利用を検討すべき旨の指摘を受けているにもかかわらず、改善のきざしが見られないことから、処分方針として外部への売却を第一に考えざるを得ない。

公示価格が帳簿価格を下回っていることから外部に売却した場合、投資額の一部が回収できない可能性が高いと判断されるが、このまま保有し続けても投資額は回収できない。県が早期に当該用地を再取得するとともに、外部への売却も含めて用途及び処分方針を決定するよう、土地開発公社としても県に対してより一層の働きかけを行っていくことが必要である。

#### カ．かずさアカデミアパーク公的機関等取得用地（代替地）

同用地は、かずさアカデミアパーク事業区域内の地権者（養鶏業者）への代替地の進入路として取得した。同用地は現在、同地権者の代替地の進入路として使用されている。

しかし、県の財政事情の悪化により、再取得が進んでいない。県は公有用地の再取得の完了後に代替地の再取得を開始する方針であるため、当分の間、再取得が進まない可能性が高く、再取得の期限も延長される可能性が高い。

なお、土地開発公社は、市中金融機関から金利1.75%から2.25%で取得費相当額の融資を受けている。

##### （改善策）

同用地は既に進入路として使用されているにもかかわらず、県の財政悪化を理由に再取得が進んでいない。この結果、土地開発公社が受けた融資が実質的には県に融資されている状態となっている。県は早急に再取得すべきであり、土地開発公社としてもより一層の働きかけを行っていくことが必要である。

#### 土地造成事業の保有土地の状況及び今後の見通しについて

土地造成事業の平成18年度末における保有土地の状況及び含み損益の状況は、以下のとおりである。

(単位:㎡及び百万円)

名称	面積	帳簿価額	追加コスト(注1)	時価(注2)	含み損益(注3)
佐倉第三工業団地	99,257.00	211	-	251	39
うち完成土地等	54,996.00	204	-	235	30
うち代替地	44,261.00	6	-	16	9
富津下浜用地	110,579.30	1,458	-	1,750	292
千葉土気緑の森工業団地	507,155.22	8,853	113	11,010	2,043
うち完成土地等	435,600.22	8,661	-	10,815	-
うち代替地	71,555.00	192	-	195	-
あさひ鎌数工業団地	313,884.47	3,834	-	4,243	409
茂原にいはる工業団地	252,177.97	239	-	236	2
合計	1,283,053.96	14,597	113	17,493	2,783

(注 1) 追加コストは、今後分譲までに必要と見込まれる造成工事費を記載した。千葉土気の森工業団地については、追加コストについて完成土地等と代替地との内訳の算定が困難であるため、全体でのみ記載した。また、佐倉第三工業団地及び茂原には工業団地については、造成を中止しているため、追加コストについては該当がない。

(注 2) 時価の算定方法は以下のとおり

佐倉第三工業団地は、固定資産税評価額の 70% 割戻しにより算出。

富津下浜用地は、不動産鑑定を参考に分譲見込額を算出。

千葉土気の森工業団地の完成土地等は不動産鑑定を参考として分譲価額、代替地は固定資産税評価額の 70% 割戻しにより算出。

あさひ鎌数工業団地は不動産鑑定を参考とした分譲価額。

茂原には工業団地は、不動産鑑定等の額。

(注 3) 含み損益 = 時価 - 帳簿価額 - 追加コスト

(公社資料より作成)

また、上記各用地の今後の見通しは以下のとおりである。

名称	状況	精算状況	処分目標年度	備考
佐倉第三工業団地	造成中止	-	未定	神門地区
富津下浜用地	分譲中	分譲先引渡し時に精算	平成 21 年度	
千葉土気緑の森工業団地	分譲中	分譲先引渡し時に精算	平成 36 年度	処分目標年度は造成地賃貸用地を除く。
あさひ鎌数工業団地	分譲中	分譲先引渡し時に精算	平成 36 年度	処分目標年度は造成地賃貸用地を除く。
茂原には工業団地	造成中止	-	未定	

(公社資料より作成)

各用地の概要は以下のとおりである。

#### ア．佐倉第三工業団地

用地買収は完了しているが、土地需要の低迷もあり、かつ公社の経営状況が改善するまでの間、造成工事を見合わせることにしている。造成工事を見合わせていることから、造成に伴う追加コストは生じない。また、ランニングコストとして固定資産税が年間 1 百万円程度発生する他、不動産の鑑定評価を実施した場合、数十万円程度の不動産鑑定手数料が発生する。

#### (意見)

現在のところ、含み益として 39 百万円ほどあるが、これは固定資産税評価額を基に算定した価額であり、1 m<sup>2</sup>当たりの時価は、完成土地等で 4,285 円、代替地等で 363 円である。

なお、土地開発公社が平成 18 年度に同団地の近隣に位置する代替地の一部売却した際の売却価額は 1 m<sup>2</sup>当たり 7,350 円となっている。したがって、現時点では時価が帳簿価額を大きく下回る状態ではない。

しかし、同団地は土地需要の低迷により造成工事を中止しており、今後の造成の見通しは立ちにくい。当該項目は、平成 16 年度の包括外部監査においても保有土地の早期処分が望まれる旨の指摘を受けている。その後、分譲による処分が進んではいるが、より一層売却等の処分を検討することが望まれる。

#### イ．富津下浜用地

同用地は昭和 47 年 12 月、当時の県開発庁の依頼により、県開発庁事業用地として取得した。しかし昭和 57 年 11 月、県から工業団地として検討するものとの方針が示され、工業団地として検討していた。さらにその後、富津市からの申し出及び県・市との協議、指導のもと、昭和 59 年 12 月、富津市青木区画整理事業（宅地造成事業）に参画することとした。

土地開発公社が組合員となっている富津市青木土地区画整理組合の平成 19 年 3 月 31 日現在における財産目録によると、組合の財政状態は以下のとおりである。

(単位:百万円)

勘定科目	金額	備考
<b>【資産】</b>		
現金預金	119	
郵便切手等	0	
建物	2	
備品	0	
資産合計	121	
<b>【負債】</b>		
金融機関からの借入金	2,187	
土地開発公社からの借入金	40	土地開発公社は貸倒引当金 40,982 千円を計上済
負債合計	2,228	
差引:債務超過額	2,106	

組合が保有している保留地が資産として財産目録に記載されていないが、これは換地処分によって組合が保留地の所有権を正式に取得することとなっているためである。保留地が財産目録に記載されていないため、差し引きでは 21 億円もの債務超過となっている。

このため、組合では早期の保留地処分に努めている他、平成 15 年 8 月に金融機関に対し、借入金の一部減免を内容とする特定調停の申し立てを行っている。ただし特定調停については不調に終わり、平成 18 年 12 月には金融機関から、遅延損害金の請求訴訟を提起されている。現在のところ、当該訴訟は係争中のため、今後の見通しについては明確でない。

土地開発公社では、富津市青木土地区画整理組合が平成 16 年度に作成した変更事業計画書をベースに、収支差額を次のとおり試算している。

(単位:百万円)

項目	金額	備考
<b>【収入】</b>		
1 組合保留地処分		
(1)平成 4 年度から 14 年度までの処分実績	4,110	
(2)集合保留地の処分見込	228	26,000 円/㎡(注 1)×8,801.00 ㎡
(3)従前からの保留地の処分見込	868	26,000 円/㎡(注 1)×33,392.97 ㎡
2 管理者負担金	1,646	
3 その他	111	
収入合計	6,965	
<b>【支出】</b>		
1 支出計画額	8,220	
支出合計	8,220	
差引:収支差額	1,254	
収支差額のうち、土地開発公社の持分負担額	376	1,254×30%

(公社資料より作成)

(注 1)土地開発公社が平成 18 年度に実施した鑑定評価に基づく価額。

土地開発公社は富津市青木土地区画整理組合の組合員として参画し、全開発面積の割合が約 3 割を占めていたことから、収支差額の 3 割である 376 百万円が土地開発公社の負担すべき収支差額となる。土地開発公社では、平成 18 年度決算において、上記の試算に基づき清算支援引当金として 376 百万円を計上している。

しかし、上記の清算支援引当金は富津市青木土地区画整理組合が平成 16 年度に作成した変更事業計画書をベースに、18 年度末における保留地の処分見込額を加味して算定されている。土地開発公社が平成 18 年度末に計上すべき負担額は、21 億円の債務超過額から保留地の処分見込額を差し引いた金額とならなければならない。債務超過額から、保留地の処分見込額金額及び土地開発公社が既に計上している引当金を差し引くと、次のとおりである。

(単位:百万円)

項目	金額	備考
1 債務超過額	631	2,106×30%
2 集合保留地の処分見込額	68	228×30%
3 従前からの保留地の処分見込額	260	868×30%
4 土地開発公社が既に計上している引当金		
(1) 清算支援引当金	376	
(2) 貸倒引当金	40	
差引(1 - 2 - 3 - 4)	113	

上記のとおり、差引後残高は約1億円となり、現在では引当不足の状態とはなっていない。しかし、これは保留地の処分等による収入及び支出が上記の組合の変更事業計画書どおりに進展することが前提となる。この変更事業計画書どおりに進展しない場合には、現状の引当額では不足する場合も有りうる。

さらに、現在金融機関から提起されている遅延損害金の請求訴訟の進展によっては、引当額が増える場合も有りうる。

(意見)

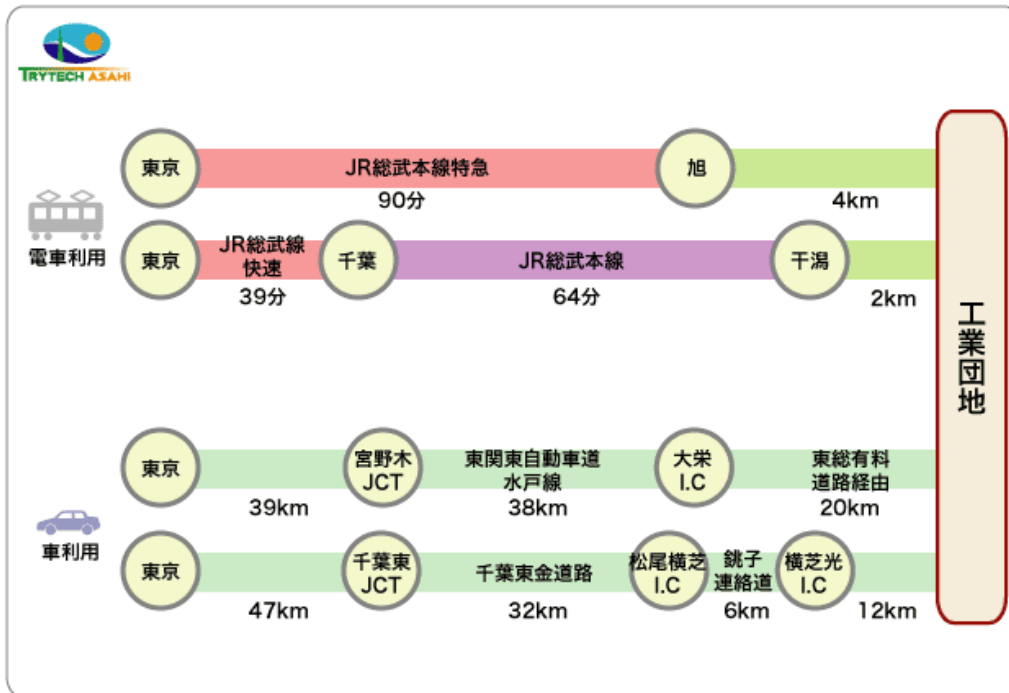
当該項目は、平成16年度の包括外部監査においても指摘されており、当該指摘を受けて、土地開発公社では組合に対する貸付金40百万円に対して貸倒引当金40百万円を計上したほか、事業の収支差額のうち、土地開発公社の持分相当について清算支援引当金を376百万円計上している。

上記引当額に対し、現在では引当不足の状態とはなっていない。しかし、これは保留地の処分等による収入及び支出が上記の組合の変更事業計画書どおりに進展することが前提となる。

土地開発公社が決算において計上すべき負担額は、当該年度の債務超過額から保留地の処分見込額を差し引いた金額とならなければならない。したがって、今後の保留地の処分状況及び金融機関から提起されている遅延損害金の請求訴訟の進展に注意した上で清算支援引当金の計上額が十分であるか決算において見直しを行っていくことが必要である。

#### ウ．あさひ鎌数工業団地

既に造成工事は完了しているが、同団地は下記の図のとおり、電車利用で東京から特急で最寄り駅まで1時間半かかり、車利用では東京からの距離が約100kmもあるため、アクセスがあまり良いとは言えない立地条件にある。



(公社のホームページより)

この立地条件もあり、同団地は総分譲区画数が 28 区画あるが、平成 19 年 3 月末現在、22 区画が売れ残っており、状況は芳しくない。

同団地は造成工事が終了しているため、造成に伴う追加コストは生じないが、ランニングコストとして草刈費用が年間数百万円する。また、不動産の鑑定評価を実施した場合、50 万円程度の不動産鑑定手数料が発生する。

(意見)

現時点では時価が帳簿価額を上回っているが、分譲が進まないことから、このまま保有を続けた場合、時価が下落して含み損が生じる場合も考えられる。

当該項目は、平成 16 年度の包括外部監査においても保有土地の早期処分が望まれる旨の指摘を受けており、土地開発公社では、分譲対象業種の拡大、支払猶予分譲制度及び大規模分譲優遇制度等、さまざまな分譲促進策を講じているが、より一層促進策を講じることが重要と考えられる。

## エ．茂原にいはる工業団地

用地買収は完了しているが、平成 14 年 12 月 24 日付けで県の行財政改革推進本部から出された「公社等外郭団体（先行 10 団体）の見直し方針」により、事業が凍結されている。そのため、造成に伴う追加コストは生じない。ただし、譲渡に当たり不動産の鑑定評価を実施した場合、現況が山林及び農地等であるため、具体的な金額は現時点では不明であるが、数百万円程度の不動産鑑定手数料が発生する。

土地開発公社は、平成 16 年度に「茂原にいはる工業団地土地利用・処分方針」を作成し、下記の方針を取り決めている。

- ・ 造成工事を行わず、現況のまま譲渡する。
- ・ 譲渡先として、第一に茂原市、次に民間企業とする。
- ・ 土地利用目的については、可能な限り当初の事業目的（工業団地）に沿うものとする。

しかし、譲渡先については、茂原市の財政事情の悪化に伴い、茂原市への譲渡は難しい状況となっている。

(意見)

現在において、既に含み損が2百万円ほど生じている。また、財政事情の悪化に伴い、茂原市への譲渡については難しい状況となっている。これ以上の損失が少しでも増えないようにするため、土地開発公社は県及び茂原市と協議のうえ早期に処分することが望まれる。

## 4. 千葉県住宅供給公社

### (1) 概要

#### 設立の趣旨

昭和 28 年に財団法人千葉県住宅協会として発足し、昭和 40 年 6 月に制定された地方住宅供給公社法に基づき同年 11 月に千葉県住宅供給公社（以下、「公社」という。）に改組した。公社は、住宅を必要とする方に対し居住環境良好な積立分譲住宅、賃貸住宅等を供給し、県民の住生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的としている。

#### 沿革

昭和 28 年 財団法人千葉県住宅協会として発足  
昭和 40 年 千葉県住宅供給公社に改組  
昭和 63 年 茂原緑ヶ丘ニュータウン分譲開始（茂原緑ヶ丘リゾーン）  
平成 3 年 池花団地分譲開始（四街道バードヒル池花）  
平成 7 年 （仮）米沢団地用地取得（注 1）  
平成 14 年 県行財政改革の中で公社改革（案）が示される  
平成 15 年 米沢団地用地取得に関し、千葉県知事「地方自治法第 199 条第 6 項及び第 7 項」の規定により、監査要求  
平成 16 年 東京地方裁判所へ特定調停を申立てる  
民事調停法 17 条に基づく「調停に代わる決定」が裁判所から出される  
平成 17 年 「調停に代わる決定」が確定し、調停が成立する（注 2）

#### （注 1）米沢団地について

平成 15 年 9 月 18 日に千葉県知事から監査要求。  
平成 15 年 11 月 17 日に監査委員から監査報告書が提出  
平成 16 年 2 月 3 日千葉南団地開発(株)に不当利得返還等請求本訴事件 訴訟提起  
流末放流同意に係る費用の返還（137 百万円）  
土地売買媒介手数料の返還（52 百万円）  
平成 16 年 8 月 24 日 売買代金請求反訴事件 相手方反訴  
公社が支払を保留している土地売買代金残代金の請求（20 百万円）  
平成 18 年 10 月 18 日 上記訴訟和解成立  
公社が反訴請求に係る土地売買代金（残金）20 百万円を支払う

#### （注 2）特定調停について

平成 14 年度に実施された千葉県の公社等外郭団体の見直しに伴う監査法人による経営調査結果や、平成 14 年 12 月の公社見直し方針の決定を受け、金融機関からの借入に際して損失補償を求められる事態となった。かかる状況の中、平成 15 年 3 月には保有する資産を担保提供（登記留保）することで同年 9 月までの借換を行い、経営改善計画、返済計画を策定することとしていた。しかし、その後数回にわたり、金融機関と協議したが合意に至らず、平成 16 年 2 月 27 日まで返済期間を延長した。そのような状況の中、平成 15 年 12 月に分譲資産の早期処分を中心とした返済計画策定の資料とすべく保有資産の不動産鑑定を実施したところ、帳簿価額 940 億円に対して、時価 299 億円の評価となった。巨額な含み損失から、公社自力での弁済は困難であると判断し、裁判所の下で再建計画を策定し、関係者の合意を得て解決することとし、平成 16 年 2 月 4 日、東京地方裁判所に特定調停を申立てた。その後平成 16 年 10 月 25 日に民事調停法第 17 条に基

づく調停に代わる決定、平成 17 年 1 月 21 日に民事調停法第 17 条に基づく調停に代わる決定の確定となった。

流山木地区土地区画整理事業を千葉県へ引継し、地権者としての地位となる。

特定調停に基づく弁済期間は平成 56 年度末までの 40 年間となっている。

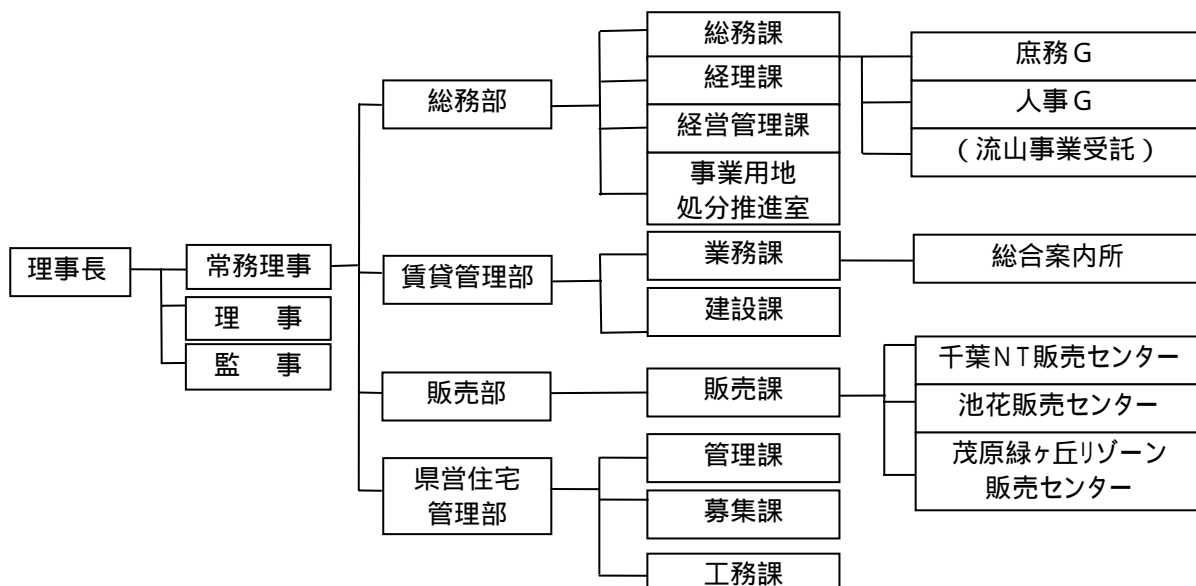
金融機関借入金等については、以下のとおりとなった。

民間金融機関借入金		
平成 16 年 2 月 4 日 債務残高	弁済方法	弁済原資
金融機関借入金 713 億円	弁済額 392 億円	千葉県借入金 300 億円
		流山木地区譲渡 35 億円
	債務免除 321 億円	自己資金 57 億円
住宅金融公庫/千葉県		
	弁済方法	
住宅金融公庫 154 億円	弁済期間を 40 年に延長、金利引き下げ(年 0.15%)により全額弁済。 利息・損害金の一部免除。	
千葉県 300 億円	年 10 億円返済	
千葉県 47 億円 うち企業庁 27 億円	元金等は金融機関及び公庫への弁済終了後に 返済時期・方法について協議する。 計画期間終了時(平成 56 年度末)未返済	

(公社資料より作成)

## 組織図

(平成 18 年 4 月 1 日現在)



(注 1)平成 19 年 4 月 1 日において、上記「経理課」及び「経営管理課」は「財務企画課」に、「事業用地処分推進室」は総務部から販売部に移管、「(流山事業受託)」は廃止となっている。

(公社資料より作成)



## 人員推移

(単位:人)

	平成 16 年度	17 年度	18 年度
公 社 職 員	69	56	88
派 遣 職 員	3	1	3
合 計	72	57	91
うち分譲関連	24	20	20

(注 1) 平成 18 年度は新たに公営住宅法にもとづく県営住宅の管理代行を行うこととなり、県営住宅管理部が新設となったため、人員が増加している。

(注 2) 分譲関連人員は、公社作成共通経費の配分人員より記載している。

(公社資料より作成)

## 決算の推移

(単位:百万円)

	平成 16 年度	17 年度	18 年度
事 業 収 益	8,247	10,598	9,185
うち、分譲関連	3,816	5,809	2,613
事 業 利 益	604	2,068	699
うち、分譲関連	838	1,762	299
経 常 利 益	170	1,767	500
当 期 利 益	100	33,198	533
総 資 産	53,638	47,378	47,177
純 資 産	38,704	6,362	5,828

(公社資料より作成)

平成 17 年度の当期利益 33,198 百万円の内 32,312 百万円(未払利息含む)は、特定調停による 11 金融機関からの債務免除を特別利益として計上したためである。

## (2) 実施している主な事業

### 事業別内訳

公社が行っている分譲事業のうち主なものは以下のとおりである。

地区名	用途又は 今後の取扱予定	分譲開始 時期	計画面積 計画戸数	事業目的/概要等
茂原緑ヶ丘 ニュータウン	一種低住 一種中高層	S63.3	98.8ha 1,769 戸	自己開発団地 主に戸建用地
内黒田地区	一種低住	H3.10	27.3ha 643 戸	特定土地区画整理事業/ 戸建用地
千葉ニュータウン 印西	一種低住	S58.4	25.3ha 1,045 戸	戸建用地
千葉ニュータウン 白井	一種低住		4.6ha 224 戸	戸建用地
白井中高層 2	二種中高層		2.0ha 220 戸	集合住宅用地
印西中層	一種中高層		2.9ha 320 戸	集合住宅用地
米沢団地	市街化調整区域	H7.7( )	75.2ha -	自己開発団地

地区名	用途又は 今後の取扱予定	分譲開始 時期	計画面積 計画戸数	事業目的/概要等
流山木地区	鉄道用地/公共施設用地及び住宅建設用地	H6.12( ) H17.4 ( )	15.2ha -	一体型特定土地区画整理事業

( ) 用地取得着手

( ) 千葉県に事業承継

(公社資料より作成)

### 公社改革

県では公社等外郭団体について、平成 14 年 7 月に「公社改革の基本的考え方」を策定し、廃止及び統合等の改革を進めている。

これを受けて、県は行政改革推進本部が平成 14 年 12 月 24 日に決定した「公社等外郭団体（先行 10 団体）の見直し方針」において、次のとおり改革の概要を定めている。

改革方針	改革の概要
縮小	住宅需要の低迷に伴い、事業の抜本的な見直しを行う。 (中止) 分譲事業から撤退し、新規事業を中止する。保有土地は速やかに処分し、借入金の返済に充てる。 (見直し) (ア) 区画整理事業からの撤退時期について検討する。 (イ) 賃貸事業は継続するが、平成 15 年度から大幅な合理化を実施する。 (ウ) 県営住宅管理事業をまちづくり公社から移管する。

(県資料より作成)

その後、行政改革推進本部が平成 18 年 10 月 12 日に決定した「公社等外郭団体の見直し」における見直し方針及び平成 19 年 7 月 13 日に開催された、第 35 回千葉県行政改革推進委員会での現在の取組状況は以下のとおりである。

見直し方針(平成 18 年 10 月決定)	現在までの取組状況
縮小 <ul style="list-style-type: none"> <li>保有土地について、処分を促進し、借入金の返済に充てる</li> <li>賃貸管理事業を中心に事業継続する。なお、特定優良賃貸住宅事業については、引き続き収支改善を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理代行制度に基づき、県営住宅管理事業をまちづくり公社から移管</li> <li>役員報酬の 25%カット、管理職手当の 50%カット、職員給与の 10~20%カット、職員の期末手当 50%カットを継続</li> <li>土地の分譲状況は順調(17 年度裁判所計画 57 億円 実績 58 億円、18 年度 21 億円 26 億円)</li> </ul>

(公社資料より作成)

(3) 監査の結果及び監査の結果に添えて提出する意見

土地保有状況と販売計画の差異について  
 公社が保有する土地（分譲事業資産）の保有状況は以下のとおりである。

土地保有状況(平成 19 年 3 月 31 日現在)

	期末面積 (千㎡)	期末戸数 (戸)	期末残高 (百万円)	時価 (百万円)	含み損益 (百万円)
分譲宅地合計	211	682	7,259	9,554	2,294
宅地造成合計	904	-	8,242	12,217	3,974
合計	1,116	682	15,502	21,771	6,269

(公社資料より作成)

公社は平成 15 年 12 月に分譲資産の早期処分を中心とした返済計画策定の資料とすべく保有資産の不動産鑑定を実施し、平成 16 年 3 月期決算において評価損失を 506 億円計上しており、含み損失がない状況となっている。

また、特定調停時の再建計画による戸数と実際残戸数の差異状況は以下のとおりである。

再建計画と実績の差異状況(平成 19 年 3 月 31 日現在)

区分	団地名	期末戸数 (戸)	計画戸数 (戸)	差異 (戸)	計画戸数 24 年度末	計画戸数 26 年度末
分譲 宅地	a 茂原緑ヶ丘ニュータウン	359	354	5	104	0
	b 三里塚	3	0	3	0	0
	c こてはし横戸	1	0	1	0	0
	d 千葉ニュータウン印西地区	177	190	13	0	0
	e 千葉ニュータウン 印西(中層 18-9)	88	88	0	0	0
	f 千葉ニュータウン 白井(中高層 2)	98	98	0	0	0
	g 千葉ニュータウン松虫地区	5	0	5	0	0
	h 千葉ニュータウン白井地区	19	12	7	0	0
	i 京葉港	1	0	1	0	0
	j 桜台	1	0	1	0	0
	k 代宿団地	8	0	8	0	0
	l 内黒田地区	108	112	4	0	0
		計	868	854	14	104
宅地 造成	m 流山木地区(注 1)	152 千㎡	(注 2)	(注 2)	44 千㎡	41 千㎡
	n 米沢団地(注 1)	752 千㎡	752 千㎡	-	752 千㎡	0
		計	904 千㎡			

(注 1) m 及び n は戸数が決定していないため、面積で記載している。

(注 2) m は換地により当初面積から変動しているが、処分自体は計画より進んでいる。

(公社資料より作成)

特定調停時の再建計画上の販売数と実績を比較した場合、分譲住宅においては、平成 19 年 3 月 31 日現在では、14 戸ほど未達であり、ほぼ計画どおりの販売実績といえる。また、上記のうち i については、往査日現在既に販売されている。また宅地造成については、m は、換地による売却により、計画よりも処分が進んでいる。一方 n については、計画上平成 26 年度で処分となっているが、具体的な目処は立っていない。

(意見)

上記のうち a は、平成 24 年度に 104 戸残っているものが、その後 2 年で全て売却される計画となり、現在の売却状況からその実現性は不確実である。また、a には処分を保留している地域もあり(「茂原緑ヶ丘団地の処分保留区域等について」参照)、今後検討する必要があると考える。また、k は往査日現在残 5 戸であるが、近隣業者の類似物件の販売価格に比して割高であること、j は宅地が低く、日当たり条件が悪いなどと、売れ残り物件にはそれぞれ問題点があり、今後販売価格の見直し等を含めた販売方針の再検討が望まれる。また、n については、計画の処分が平成 26 年度となっているが、具体的な目処は立っていないため、広大な土地でもあり、維持費用を考えると近隣市町村への公共利用に資することも含め、早期処分を検討することが望ましい。

#### 茂原緑ヶ丘団地の処分保留区域等について

茂原緑ヶ丘団地のうち、5 丁目の一部について、圧密(盛土による地盤の圧縮)の度合いが建物に影響のない範囲に収まっていない区域(73 戸)があり、造成後にその事実が判明したため、その周辺も含めた 144 戸は現在処分保留となっている。現在は公社が圧密の進行測定を行っており、圧密は収まりつつある感触を得ているが、来年度あたりに専門家による調査を予定している。専門家の調査状況によっては、当該保留地区を分譲するためには多額の追加コスト(10 億円程度を見込んでいます)を投入する必要がある可能性がある。

また、団地内施設として温泉施設「オズヘルスクラブ」を平成元年に 462 百万円で建設しているが、平成 16 年に閉鎖している。なお、団地住民からの会員権については、全て返還済みである。当該資産は遊休資産として減損処理を実施しており、減損後の帳簿価額は土地 8,170 千円、建物 30,616 千円計上している。

また、当該団地は平成元年 6 月に用地買収の問題から計画面積を縮小している。残地については、1,586 千円(5 千㎡)保有しており会計上は有形固定資産「土地資産 其他用地」に計上されている。

(意見)

専門家による調査の結果、地盤改良などの対策に多額の追加コスト(約 10 億円)が必要な場合は、現在の販売価格で投下資金を回収可能であるか十分検討する必要がある。なお、対策が必要な区画(73 戸)についてのみ、追加コストを賦課した場合の損益見通しは、以下のとおりとなる。

		(単位:百万円)
現在の帳簿価額	655	(注 1)
追加コスト	<u>1,000</u>	
対策後帳簿価額	1,655	
現在の販売価額	<u>840</u>	(注 2)
差額	<u>814</u>	
	(注 1) 対象地区 73 戸について全体の面積割にて算定している。	
	(注 2) 対象地区 73 戸について平均販売単価(公社資料「団地別販売価格」より)にて算定している。	

(公社資料より作成)

よって、地盤改良等の対策が必要な区画(73 戸)の対策後の売却損益見通しは、約 8.1 億円の赤字となる。極論すると地盤改良等の追加コスト約 10 億円についても当該区画の販売見込額 8.4 億円では回収できないことになる。また、対策を実施した後に問題が発生した場合には、より多額の補償費を支払う可能性もある。さらに、当該団地の販売状況としては、分譲中の 1 丁目部分をはじめ、現在 210 戸が売却未了である。よって、上記追加コストをかけてまで、当該処分保留地域を分譲することの経済的合理性も含め、分譲計画そのものの再検討をする必要があると考える。例えば、分譲保留 144 戸のうち、対策の必要のない 71 戸のみ分譲し、対策が必要となる 73 戸については分譲を中止する等の方策が考えられる。

また、遊休資産となっている「オズヘルスクラブ」についても、施設は閉鎖後放置されており、営業再開には改装費等が見込まれる。また、当該施設を撤去するにも撤去費が見込まれるため、今後の対応を検討する必要があると考える。

残地については、金額及び面積にそれほど重要性はないが、所有目的がなくなった土地であることから、処分を検討することが望ましい。

#### 代替地等の処分について

公社は「有形固定資産 土地資産 その他用地」の中に、過去の分譲用地の取得のための代替用地として、以下の土地（帳簿価額合計 34 百万円）を保有している。

	所在地	地目	面積 (㎡)	裁判所計画 (処分予定年度)	現在 用途	処分 見込
a	四街道市物井字小屋ノ内	宅地	244	処分(H18年度)	賃貸	区画整理換地後
b	四街道市物井字栗木谷	雑種地	437	未処分	遊休	同上
c	千葉市若葉区多部田町	山林	492	処分(H17年度)	遊休	×
d	佐倉市吉見字笹塚	山林	1,394	処分(H17年度)	遊休	処分済
e	四街道市亀崎字大原	原野	2,177	処分(H17年度)	遊休	×
f	四街道市内黒田字大谷	雑種地	350	処分(H17年度)	遊休	処分済

(公社資料より作成)

#### (意見)

上記土地は、分譲が既に完了しており、現在では保有する意味はなく、特定調定時の裁判所計画においても、bを除き処分方針となっている。aとbは区画整理事業地内にあり、換地後処分予定で、このうちaは(独)都市再生機構に賃貸しているが、平成25年までには賃貸契約が終了する予定となっている。それ以外は遊休地であるため、早急な処分が望まれる。

#### 賃料及び保証金の徴収について

公社は所有地の使用許可に対して、「公社所有地使用許可の取扱基準」を定めている。平成18年度において当該取扱基準が適用された案件は以下のとおりである。

平成18年度における「公社所有地使用許可の取扱基準」が適用された案件

	申請者	使用目的	第2条 使用対象区分	第5条		備考 適用条文
				料金	保証金	
a	草深テレビ共聴会	電波障害対策 施設設置	第2条(2) (公共事業)	なし	なし	第5条4
b	民間会社A	電気供給用 柱支線設置	第2条(2) (公共事業)	なし	なし	第5条4
c	若葉区大宮台 自治会長	盆踊り	第2条(5) (自治会・短期)	なし	なし	別表-1
d	民間会社B	水道工事 重機置き場	第2条(3) (公共工事請負業者)	徴収 公租公課	なし	別表-1 (注1)
e	民間会社A	電気供給用 建柱	第2条(2) (公共事業)	なし	なし	第5条4
f	民間会社C	水道工事 資材置き場	第2条(3) (公共工事請負業者)	徴収 公租公課	なし	別表-1 (注1)
g	高花3丁目 自治会長	防災訓練	第2条(5) (自治会・短期)	なし	なし	別表-1
h	緑ヶ丘自治会長	どんど焼き (正月行事)	第2条(5) (自治会・短期)	なし	なし	別表-1
i	茂原市 選挙管理委員会	県議会選挙 ポスター掲示場	第2条(3) (直接使用)	なし	なし	別表-1

	申請者	使用目的	第2条 使用対象区分	第5条		備考 適用条文
				料金	保証金	
j	民間会社 D	資材置き場	第2条(4) (お客様依頼の業者)	なし	なし	別表-1 (注1)
k	民間会社 E	作業車両の 駐車	第2条(4) (お客様依頼の業者)	なし	なし	別表-1 (注1)
l	民間会社 F	作業車両の 駐車	第2条(4) (お客様依頼の業者)	なし	なし	別表-1 (注1)

(注1)現地確認により免除する旨の決裁処理

(公社資料より作成)

なお、上記別表 1 の内容は以下のとおりである。

別表-1(第5条関係)

使用料金・保証金・徴収区分

使用対象	使用料金	保証金
第2条-(1)、第2条-(4)	徴収しない	徴収する
第2条-(2)で公社関連事業 で公社関連事業外	徴収しない 徴収する	徴収する 徴収する
第2条-(3)で直接使用 で請負者等使用	徴収しない 徴収する	徴収しない 徴収する
第2条-(5)	徴収しない	徴収しない
第2条-(6)	その都度定める	その都度定める

(公社資料より作成)

(改善策)

平成18年度において当該取扱基準が適用された案件のうち、aからc及びe・gからiについては、特段問題ない。しかし、d及びfについては当該取扱基準に反している。具体的には、徴収している使用料金の額が取扱基準に定める算定方法に準拠していない。また保証金については、第2条-(3)で請負者等使用であることから本来徴収すべきであるところ、「現地確認により免除する旨の決裁処理」を理由として徴収していない。これはjからlについても同様である。なお、jからlについて使用区分を第2条-(4)としているが、本来(4)は「公社から住宅、宅地等の譲渡を受けたものが行う工事等に、必要とする場合」であり、顧客から依頼を受けたjからlの場合は厳密に考えれば該当しないと考えられる。

公社担当者に上記状況について、その理由を確認したところ、当該取扱基準自体が古く(平成10年度適用)、実態に合っていないとの説明を受けた。よって、当該取扱基準を実態に合うべく改定すべきである。

雑損失の内訳について

公社が平成18年度に計上している雑損失は304百万円であり、その内訳は以下のとおりである。

雑損失内容(平成18年度)

	支出内容(単位:千円)					合計
	固定 資産税	販売費 (チラシ等)	維持費	土地代	その他	
千葉ニュータウン 松虫地区	581	5,528	863	-	133	7,106
分譲住宅計	581	5,528	863	-	133	7,106
三里塚	-	-	576	-	-	576
千代田独自	-	-	24	-	-	24
こてはし横戸	547	-	59	-	-	606

	支出内容(単位:千円)					
	固定 資産税	販売費 (チラシ等)	維持費	土地代	その他	合計
茂原緑ヶ丘	27,347	16,486	16,323	-	-	60,157
京葉港	522	91	36	-	-	650
内黒田	14,174	8,921	7,374	-	-	30,469
千葉ニュータウン 印西地区	29,084	12,083	12,305	-	-	53,473
千葉ニュータウン 白井地区	4,391	1,207	752	-	-	6,351
千葉ニュータウン 松虫地区	577	360	165	-	-	1,103
印西中層(18-9)	2,742	-	1,267	-	-	4,009
白井中高層(7-10)	1,399	7	4,120	-	-	5,527
桜台	67	836	21	-	-	925
代宿団地	723	1,598	247	-	-	2,569
大宮台	4,983	-	943	-	761	6,689
成田ニュータウン	230	-	-	-	-	230
北生実	77	-	272	-	-	350
千葉ニュータウン 滝野地区	53	-	-	-	-	53
園生地区	12,957	-	-	-	-	12,957
分譲宅地計	99,881	41,592	44,491	-	761	186,728
流山木地区	59,080	-	4,344	-	338	63,763
米沢団地	604	-	170	20,000	-	20,774
未成計	59,684	-	4,514	20,000	338	84,537
その他	-	-	-	-	25,791	25,791
合計	160,147	47,120	49,869	20,000	27,026	304,163

(注)米沢団地「土地代」20百万円は、和解により支出したものである。

(公社資料より作成)

上記、雑損失の内訳をみると、実際に雑損失といえる金額は「その他」欄 25,791 千円程度であり、そのほとんどが固定資産税・維持費等在庫に係るランニングコスト及びチラシ・広告等の販売費である。これらは、いわゆる一般企業会計でいうところの「販売費及び一般管理費」であるが、公社は営業外費用である雑損失に計上している。

「地方住宅供給公社会計基準」「勘定科目分類表」においては、販売費の概念がなく、一般管理費しか規定されていない。一般管理費は「共通経費：役員給等、総務・経理部門の人件費及び事務経費等並びに公社全般にわたる運営費等の経費」と定義されており、販売費やランニングコスト等については特別記載されていない。そこで「事業原価に属さない、経常費用」として、その他経常費用（営業外費用）雑損失として計上している。

(意見)

企業会計においては、固定資産税・維持費等在庫に係るランニングコスト及びチラシ・広告費等の販売費は販売費及び一般管理費であり、営業外費用ではない。地方住宅供給公社会計基準においては「その他経常費用」としているが、事業損益に含まれないため、実態は営業外費用である。また、「地方住宅供給公社会計基準」に定める一般管理費の定義は「等」との記載もあり、いわゆる限定列举とは言い切れない。よって、当該費用を営業外損失ではなく、一般管理費等事業費用に含めて計上することを検討する余地があると考えられる。

## 5．財団法人千葉県まちづくり公社

### (1) 概要

#### 設立趣旨

公社は、県内における都市の整備、都市機能と都市環境の向上を目指した都市の再構築及び地域の振興のため必要な事業その他まちづくりのために必要な事業を行い、快適で潤いのあるまちづくりを推進し、もって県民福祉の向上に資することを目的とする。  
( 寄附行為第 3 条 )

#### 沿革

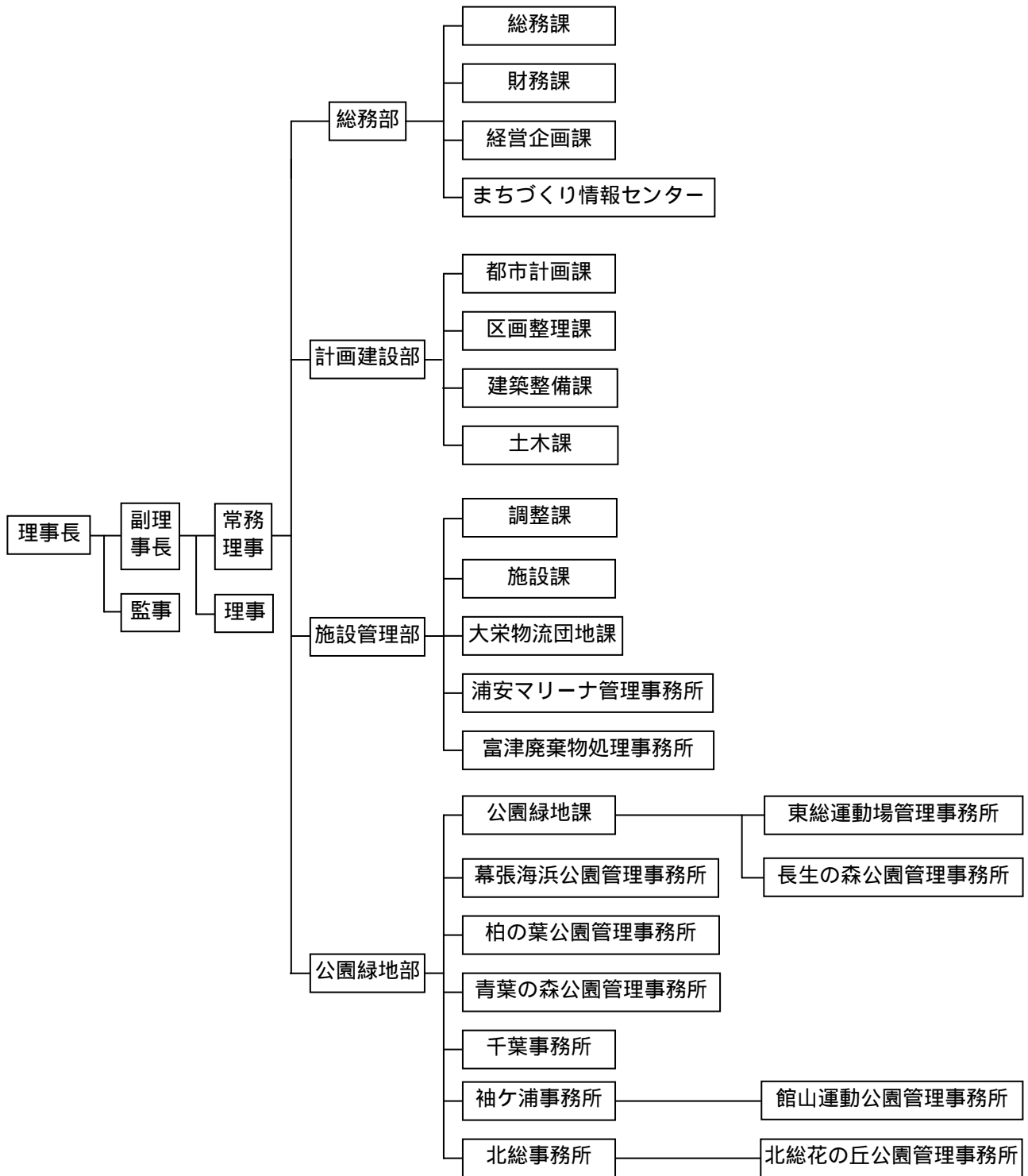
昭和 44 年 9 月 1 日 財団法人千葉県都市公社設立

平成 12 年 4 月 1 日 財団法人千葉県都市整備協会及び財団法人千葉県地域整備協会と統合し、名称を財団法人千葉県まちづくり公社として、現在に至る。



組織

(平成 18 年 4 月 1 日現在)



( 公社資料より作成 )

人員推移

(単位:人)

	平成 16 年度	17 年度	18 年度
<b>総務部</b>			
管理職(部付)	1	2	3
総務課	7	5	4
財務課	5	5	4
経営企画課	-	-	6
まちづくり情報センター	-	-	経営企画課が兼務
<b>小計</b>	13	12	17
<b>民営化推進部</b>			
管理職(部付)	2	1	-
民営化推進課	3	3	-
事業推進課	4	3	-
まちづくり情報センター	2	事業推進課が兼務	-
<b>小計</b>	11	7	-
<b>計画建設部</b>			
管理職(部付)	4	2	2
都市計画課	7	5	6
区画整理課	10	8	7
建築設備課	11	9	8
土木課	7	3	2
<b>小計</b>	39	27	25
<b>施設管理部</b>			
管理職(部付)	4	2	3
調整課	6	6	7
施設課	10	7	7
中央駐車場管理事務所	5	4	-
幕張地下駐車場管理事務所	3	3	-
大栄物流団地課	3	3	2
浦安マリーナ管理事務所	3	3	3
富津廃棄物処理事務所	9	9	8
<b>小計</b>	43	37	30
<b>公園緑地部</b>			
管理職(部付)	2	1	1
公園緑地課	5	5	6
東総運動場管理事務所	3	3	2
長生の森公園管理事務所	3	3	3
幕張海浜公園管理事務所	6	4	3
柏の葉公園管理事務所	9	7	6
青葉の森公園管理事務所	7	6	5
千葉事務所	6	4	3
袖ヶ浦事務所	4	3	2
館山運動公園管理事務所	3	1	2
北総事務所	9	6	5
北総花の丘公園管理事務所	4	4	3
成田分室	北総事務所が兼務	-	-
<b>小計</b>	61	47	41
<b>県営住宅管理部</b>			
管理職(部付)	3	2	-

	平成 16 年度	17 年度	18 年度
管理課	15	15	-
募集課	7	8	-
工務課	12	11	-
小計	37	36	-
合計	204	166	113

(注 1) 各年度の人員数には、年度末付で退職した人員数も含めている。

(注 2) 民営化推進部は、平成 17 年度限りで廃止となり、平成 18 年度からは総務部と統合した。

(注 3) 県営住宅管理部は、平成 18 年度より組織及び人員ともに千葉県住宅供給公社に移管された。

(公社資料より作成)

### 決算の推移 (公益事業のみに限定)

(単位:百万円)

	平成 16 年度	17 年度	18 年度
事業収益			
宅地分譲収入	-	4	301
受託用地分譲収入	5	-	1
土地建物分譲収入	-	1,252	22
賃貸施設管理収入	1,335	-	1,243
その他	0	0	0
事業収入合計	1,341	1,257	1,569
事業原価			
まちづくり推進支出	51	36	32
宅地分譲支出	-	0	409
受託用地分譲支出	5	-	1
土地建物分譲支出	-	-	52
賃貸施設管理支出	833	809	787
事業原価合計	890	846	1,283
事業総利益	450	410	286
分譲・営業経費及び一般管理費	143	177	176
研究開発費	20	20	20
事業利益	287	212	89
事業外収入	62	78	128
事業外支出	49	98	144
経常利益	300	192	73
特別利益	-	-	204
特別損失	0	0	35
当期純利益	300	192	242
基本金	23	23	23
純資産額	6,647	6,839	7,082
総資産額	20,602	20,115	18,783

(公社資料より作成)

### 公社改革

県では公社等外郭団体について、平成 14 年 7 月に「公社改革の基本的考え方」を策定し、廃止及び統合等の改革を進めている。

これを受けて、県行政改革推進本部が平成 14 年 12 月 24 日に決定した「公社等外郭団体 (先行 10 団体) の見直し方針」において、次のとおり改革の概要を定めている。

改革方針	改革の概要
民営化	(廃止・民営化) 平成 19 年度に民営化(株式会社化)し、公社は廃止する。 (経営合理化) 新会社の経営を圧迫させないため、平成 15 年度から大幅な合理化を実施する。 県営住宅管理事業を住宅供給公社に移管する。

その後、県行政改革推進本部が平成 18 年 10 月 12 日に決定した見直し方針及び平成 19 年 7 月 13 日の第 35 回千葉県行政改革推進委員会開催時点までの取組状況及び今後の改革は以下のとおりである。

見直し方針(平成 18 年 10 月決定)	現在までの取組状況及び今後の改革						
民営化	<p>(取組み状況)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>役職員数の削減を継続</li> </ul> <p style="text-align: right;">(単位:人)</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>平成 17 年度</th> <th>18 年度</th> <th>19 年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">184</td> <td style="text-align: center;">124</td> <td style="text-align: center;">107</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>役員報酬の 13%カット、職員給与の 10~11%カットを継続</li> <li>県営住宅管理事業は、千葉県住宅供給公社へ移管</li> <li>まちづくりサポート事業は平成 18 年度末に廃止、草刈事業は平成 18 年度末に撤退</li> <li>成田新産業パーク分譲事業は、平成 18 年度に1区画分譲済</li> </ul> <p>(今後の改革)</p> <p>(1)平成 21 年度を目途に、県の関与をなくした非営利法人(一般財団法人等)へ移行し、移行に当たっては県からの派遣職員については廃止する。</p> <p>(2)自立型経営に向けた経営基盤の強化</p> <p>ア 不採算事業等の整理(廃止、移管等)</p> <p>(ア)浦安マリーナ施設管理事業は、平成 19 年度中に事業展開が可能な民間へ移管</p> <p>(イ)成田新産業パーク(旧称:大栄物流団地)分譲事業は、早期分譲し事業終了</p> <p>(ウ)自主事業及び受託事業のうち民間との競争において優位性が見込める事業は、原則として非営利法人に移行</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>自主事業(賃貸施設管理、廃棄物処理、駐車場管理)</li> <li>受託事業のうち民間との競争において優位性が見込める事業(土地管理、宅地建物取引主任者資格試験事務、情報管理事務)</li> </ul> <p>(エ)その他の受託事業の取扱いについては、当該事業の受注動向等を踏まえて、平成 19・20 年度中に廃止、移行等を決定。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>その他の受託事業(公園運営管理、都市計画・土地区画整理関連、建設関連事務、工業用水道施設管理)</li> </ul> <p>イ 不採算事業等の整理に伴う人員削減</p>	平成 17 年度	18 年度	19 年度	184	124	107
平成 17 年度	18 年度	19 年度					
184	124	107					

(県ホームページより作成)

## (2) 実施している主な事業

### 宅地分譲事業

#### ア．成田新産業パーク（旧大栄物流団地）分譲事業

##### （事業目的）

本計画は、千葉県並びに大栄町（現 成田市）の基本構想に沿って、成田空港並びに東関東自動車道大栄インターチェンジへの近接性を活かした「物的流通施設」を中心とする産業団地整備を計画するものであり、地域の産業振興及び雇用促進に寄与するとともに、町の秩序ある発展と振興を図ることを目的とする。

##### （事業化の経緯）

大栄町（現 成田市）は、平成 8 年 3 月策定の『新大栄町総合計画』の中で、東関東自動車道大栄インターチェンジ周辺区域を「産業用地の整備地域」として位置づけ、成田空港の近隣地域という立地性を活かした物流系産業団地の整備を目指してきた。そして、大栄町（現 成田市）は当該計画をうけて、平成 10 年 10 月に財団法人千葉県都市公社（現 財団法人千葉県まちづくり公社）に対し、事業化の要請を行い、併せて県に対しても協力を依頼した。

公社は、この要請を受け、事業化の実現可能性を検討し、本事業に参入することとなったのである。

##### （沿革）

平成 10 年度	基本構想・基本計画策定、事業化決定
平成 11 年度	基本設計・実施設計を行い、宅地開発事前協議を開始
平成 12 年度	用地買収開始
平成 13 年度	埋蔵文化財発掘調査開始 取付道路建設工事に着手 各種許可申請（開発行為、林地開発、農地転用）
平成 14 年度	各種許可（開発行為、林地開発、農地転用） 用地買収完了、予約分譲開始、粗造成工事着手
平成 15 年度	埋蔵文化財発掘調査完了
平成 16 年度	宅地造成工事完了 工事完了公告、工業地域に都市計画決定
平成 17 年度	「成田新産業パーク」サブネーム
平成 18 年度	2号宅地（1.0ha）を分譲

##### （事業計画の概要）

- ・計画面積  
全体面積 20.1ha  
分譲面積 14.8ha
- ・事業期間  
平成 11 年度～平成 17 年度
- ・総事業費  
6,810 百万円
- ・収支計画  
収入  
宅地分譲収入 7,107 百万円

支出

用地関係費	2,152 百万円
建設関係費	3,360
事務経費	1,298 (借入金利含む)
計	6,810 百万円
	296 百万円

・上位関連計画

千葉県の『新世紀ちば5ヵ年計画(平成13年3月)』では、工業団地の整備及び企業立地の促進策の一つに、この大栄物流団地の整備を挙げている。

また、大栄町(現成田市)の『大栄町第2次基本計画(平成13年3月)』においても、空港隣接地としての立地性を活かした先端型・臨空型工業振興の促進策として、この大栄物流団地の整備を挙げている。

・各種助成制度

千葉県や成田市は、当該地区に進出する企業に対して助成制度を設けている。例えば、千葉県の場合には、設置する工場又は流通加工施設の投下固定資産額が3億円以上の場合、投下固定資産額の2%(最大2億円)を補助する制度があり、また、成田市の場合には、設置する工場等の固定資産税の納税相当額を限度として、最初の賦課年度から3年間奨励金を交付する制度を有している。

(事業の進捗状況)

・造成整備状況

平成16年度において、全ての造成整備工事が完了している。したがって、新たな造成整備支出は発生しない見込みである。

・分譲実績

平成18年度に2号宅地(1.0ha)を分譲したが、事業開始から平成18年度末までに分譲できたのは、全14区画中この1区画のみである。

宅地分譲収入	272 百万円
宅地分譲原価	296 百万円(借入金利含む)
(差引)利益	23 百万円

平成19年3月31日現在の未分譲地の状況は以下のとおりである。

(単位:百万円)

所在地	地積(m <sup>2</sup> )	簿価	時価	含み損益
成田市内(13区画)	137,769.72	3,896	3,660	235

(注1)取得年月日は、平成12年5月26日から平成14年6月25日である。

(注2)時価は、平成18年6月時点における鑑定評価額に対し一定の補正をした単価を使用して算定している。

(公社資料より作成)

イ. 富里工業団地分譲事業

富里工業団地は、富里市高野地先に位置しており、昭和52年度に造成工事が完了した。都心から比較的近いこと及び東関東自動車道路や新東京国際空港を背後に控えていることから、立地的には好立地であった。開発面積26.1haのうち工場用地は19.2haであり、平成

18 年度における残区画の分譲をもって用地は全て完売済みとなり、当該事業は終了している。

#### ウ．千城台宅地分譲事業

県内における地価の高騰、無秩序な乱開発によるスプロール化などの都市問題を解決し、また優良な公営住宅用地を長期・安定的に確保するため大規模な住宅地の開発を行うこととし、千葉市の既成市街地の外周部について調査・検討した結果、県としては昭和 36 年に千葉市坂月町を中心とした約 280ha の地域を開発区域とすることを決定した。千葉市とも協議して民間資金の活用による開発を進めることとなった。

当該事業は、財団法人千葉県坂月ニュータウン建設協会が行っていたが、昭和 44 年に財団法人千葉県都市公社（現 財団法人千葉県まちづくり公社）に吸収されたあとは、公社が事業を承継することとなり現在に至っている。

平成 18 年度において全ての宅地は分譲済みとなったが、平成 19 年 3 月 31 日現在の残地の状況は以下のとおりである。

(単位:円)

所在地	地積 (m <sup>2</sup> )	簿価
千葉市若葉区内(1 区画)	121.00	121

(公社資料より作成)

当該土地は団地外の調整区域内に所在する雑種地である。現況は千葉県が拡幅整備した道路の一部となっており、千葉県用地と同時に千葉市へ寄付することを千葉市長に誓約済である。

#### エ．千葉ニュータウン住宅分譲事業

昭和 40 年代は、経済の発展とともに産業・人口の都市集中化と地価の高騰が大きな社会問題となっていたが、千葉県においても京葉臨海工業地帯をはじめ内陸工業団地の開発が一段と進み、同時に東京湾岸の首都圏近郊整備地帯では、東京からの流入人口が年々増加した。また、核家族化など世帯構成の細分化が進み、住宅事情が深刻複雑化するとともに、無秩序な宅地開発が年々激化してきた。

このような社会背景の中で様々な問題に対処するため県は、昭和 44 年 3 月に「千葉県新長期計画」を策定し、都市行政を一段と強化し、新市街地の造成をより積極化するため、同年 4 月地域別分担方式による開発事業の一翼を担当する公営企業機関として「都市開発局（現 企業庁）」を新設した。

住宅問題の深刻化など差し迫った状況下で、この県の長期計画事業をより効率的に推進し、機動的に対応するための態勢づくりが急務となった。こうして、昭和 44 年 9 月 1 日に財団法人千葉県都市公社（現 財団法人千葉県まちづくり公社）が誕生し、県の事業を側面的に協力するとともに、県の施策と一体となり、公益的な見地に立って住宅団地造成等の都市開発事業を実施し、県民福祉の向上と県勢の発展に寄与してきた。

千葉ニュータウンの分譲が開始されたのは、昭和 53 年度からであり、特に平成元年度に高規格住宅、平成 3 年度からは優良工業化住宅を導入し、平成 7 年度に土地賃借権付分譲、平成 8 年度に一般定期借地権付による分譲を行った。

平成 19 年 3 月 31 日現在の定期借地権等の設定された土地の状況は以下のとおりである。

(単位:百万円)

所在地	地積 (m <sup>2</sup> )	簿価	時価	含み損益	貸付の内容
船橋市内(7 区画)	1,963.05	363	141	221	定期借地権 6 件、賃借権 1 件

(注 1) 取得年月日は、平成 4 年 3 月 25 日である。

(注 2) 時価は、各区画の平成 18 年の路線価に対し一定の補正をした単価を使用して算定している。

(公社資料より作成)

## 用地取得受託事業

### ア．千葉ニュータウン用地取得受託事業

県は「営農調整方針」により、営農調整区域内の土地については買収しないこととしたが、地区内の地権者の中には営農調整区域内の土地売渡しを希望する地権者がいたことや、県が買収すると新住宅市街地開発法により農地のまま処分することが不可能になること、また、営農調整配分用地を予め確保する必要があったこと等から、昭和 44 年 12 月 25 日に財団法人千葉県北総公社（現 財団法人千葉県まちづくり公社）へ当該用地の取得及び処分業務を委託した。公社は当該用地の取得については、農地法上農地を取得できないため、仮登記で取得し、農地以外の一部の土地についても売買予約の仮登記で取得してきたところである。

千葉ニュータウン事業そのものが収束に向かって現在の現在においては、当該営農調整用地に対する需要はなく、したがって、公社としても当該土地を保有し続ける意義はない。

この事業は、当該営農調整用地を既存の本登記名義人の同意を得て千葉県企業庁に譲渡する業務であるが、以下の土地については、その同意が得られないため、仮登記のまま公社が保有し続けている。

以下は、公社が保有し続けている仮登記で取得した土地の平成 19 年 3 月 31 日現在の状況である。

(単位:百万円)

所在地	地目	地積(m <sup>2</sup> )	簿価	登記名義人	区域
印西市内(7筆)	畑	10,097	12	3名	地区内2筆、地区外5筆

(注1)地区内・外とは新住法上の「事業地内・外」のことである。

(公社資料より作成)

### イ．その他の用地取得受託事業

まちづくり公社は、その前身である千葉県都市公社が、用地先行取得にたけていた関係で、千葉県等から用地取得等の代行を委託されている。

当該事業に必要な資金は、全て銀行借入で賄っており、元本及び金利とも公社が立替えている。

立替金のうち、銀行からの借入元本相当分については、各自治体と合意した償還計画に従って回収される予定である。また、金利については、当該年度中に各自治体から精算入金されることになっている。したがって、最終的に公社が負担する金額は、ゼロになる。

当該事業に係る当初立替金総額及び平成 19 年 3 月 31 日現在の立替金残高並びに借入金残高の状況は以下のとおりである。

(単位:百万円)

	委託者	立替金総額	立替金残高	借入金残高	利息の精算方法	立替金の回収期間
金田土地区画整理関連受託事業	千葉県	7,043	6,243	6,243	毎年3,9月末	平成17~27年度
千葉急行線鉄道用地取得受託事業	千葉県 千葉市 市原市	5,000	5,000	5,000	毎年3月末	平成20年度
白子町道整備受託事業	白子町	24	14	14	毎年3,9月末	平成17~21年度
富津市排水整備受託事業	富津市	52	26	26	毎年3,9月末	平成17~20年度
	合計	12,120	11,284	11,284		

(公社資料より作成)



### (3) 監査の結果及び監査の結果に添えて提出する意見

#### 千葉ニュータウン事業区域内の営農調整用地について

企業庁が千葉ニュータウン地区整備事業を収束する方向に向かっていることから、公社として当地区の営農調整用地を農家への代替地として確保しておく必要性は既になくなってきている。

一方で、当該用地の処分については、全て企業庁に引き取ってもらうという方向性が既に決まっていながら、未だ本登記地権者の仮登記から本登記への同意が得られておらず、一向に解決される見込みがない。

この本登記地権者からの同意が得られない理由としては、企業庁が行った千葉ニュータウン地域の開発が当初の計画から大きく遅れたことにより、当該用地の処分が出来なかったことから、現在においては地権者との間に意見の相違を生んでいる状況となっているからである。また、本登記地権者の中には当該用地を当時の売渡価格で買い戻したいと希望する者もいる。

#### (意見)

公社としては、本登記地権者に対して、仮登記から本登記への変更を了承してもらうよう引き続き努力していく方針だが、本登記地権者の心情や企業庁の土地造成整備事業収束時期を考慮すると、本登記地権者に対して、購入時の価格で買戻してもらうことも早期解決のための一つの方策であると考えます。

したがって、本登記地権者に売渡時の価格で買戻してもらうことも選択肢の一つに入れながら、早期解決に向けての方策をさまざまな観点から検討していくことが望まれる。

千葉ニュータウン地区内の土地造成宅地分譲事業は、もともとは千葉県企業庁が手がけた事業であり、公社に対して農家向けの代替地先行取得を委託したのも企業庁であることから、企業庁抜きではこの問題は解決できないので、より一層企業庁へ協力を要請することが望まれる。

#### 千城台宅地分譲用地内の道路について

当該所有地は、昭和 38 年に財団法人坂月ニュータウン建設協会が千城台住宅団地を造成する目的で取得したもので、昭和 63 年に分筆し、土地の表示・所有権保存登記を行った。

平成 6 年に県都市部住宅課から用地内の道路整備工事（千城台西側営住宅の建設に伴う道路整備工事）について協議があり、県から示された「千葉市宅地開発指導要綱」に基づく事前協議により、現況道路（公社用地を含む）を 6m に拡幅整備した後、千葉市へ移管することを前提に道路整備工事を承諾した。また、平成 11 年 3 月 17 日において、千葉市に対し、当該道路用地を市へ寄付する旨の誓約書を提出している。

ところが、市道坂月 16 号線と都市計画道路との接続部分で県と千葉市との協議が難航しており、早急な移管は困難な状況である。

この結果、当該道路は、依然として公社が保有し続ける結果となっている。

#### (意見)

千城台宅地分譲事業は、平成 18 年度における最後の保有土地 0.16ha の分譲をもって完了しており、当該道路用地を公社が保有し続けることに意味はない。したがって、誓約書でうたっている当該道路用地の千葉市への寄付の実現に向けて、早期解決を図ることが望まれる。

## 土地分譲事業収束に向けての課題について（公社改革への取組み）

公社は、平成 14 年 12 月に県行政改革推進本部において「平成 19 年度民営化」の方針が決定され、これまで民営化に向かって取り組んできたところである。しかしながら、平成 17 年 12 月に示された国の公益法人制度改革の概要を踏まえ、より円滑な手法により民営化の目的である県依存型の経営から自立型の経営への転換を行うため、県における改革方針の見直し決定を受け、平成 18 年 10 月に民営化検討の取組方針としての公社経営改革方針を決定した。これは、非営利法人への移行も可能になることから、移行コストの問題も総合的に勘案して、公社の今後のあり方についての選択肢が増えたためである。

そして、千葉県ホームページに平成 19 年 7 月 13 日開催の第 35 回千葉県行政改革推進委員会の概要として、今後のまちづくり公社の改革が掲げられており、この中には、「成田新産業パークの分譲事業の早期分譲による事業終了」が掲げられている。

事業開始から平成 18 年度末までにおいて、全 14 区画中分譲できたのは、1 区画（1.0ha）であったが、平成 19 年 12 月において 8 区画の一括分譲契約を締結した。この結果、報告書作成日現在において、未分譲地は、5 区画（5.1ha）となった。この事実は、成田新産業パーク分譲事業終了に向けての大きな前進であり、今後の分譲実績に拍車がかかることとなった。

### （意見）

公社は、平成 21 年度を目途に県の関与をなくした非営利法人（一般財団法人等）へ移行し、移行にあたっては県からの派遣職員を廃止する予定である。実際に、公社は県からの受託収入や派遣職員数を積極的に削減しており、自立型経営への転換を進めているところである。

仮に、成田新産業パークの分譲用地が平成 21 年度までに完売できなかった場合、売れ残った用地は非営利法人にそのまま引き継がれることになる。

したがって、自立型経営に向けた経営基盤の強化を図るため成田新産業パーク分譲事業の平成 21 年度までの事業終了は、緊急命題であり、引き続き千葉県商工労働部や成田市商工課との連携を密にし、情報交換や PR 活動をより積極的に進め、早期分譲に向けた取組みを強化していくことが望まれる。

## 6. 土地開発事業の今後について

千葉県は昭和 59 年の「千葉県工業立地振興ビジョン」に基づき、主に内陸地域における工業団地造成事業を進めてきた。その際の開発事業主体は、企業庁、土地開発公社、都市公社（現まちづくり公社）、市町村、その他（民間開発業者、独立行政法人都市再生機構）であった。

開発事業主体の決定過程は以下のとおりである。

### (1) 千葉県工業立地振興ビジョン

- ・ 県内陸部における計画的工業用地の造成
- ・ 先端時技術産業、成長産業の導入

### (2) 開発適地の選定

### (3) 適地候補絞り込み

以下の事項を考慮する。

- ・ 地域振興拠点
- ・ 市町村要望
- ・ 工場適地（工場立地法）
- ・ 土地利用規制

### (4) 地区選定

### (5) 開発事業主体の決定

ここで、開発事業主体の決定については、概ね以下の事情を斟酌して決定されてきた。

まず、一義的には資金力、開発期間、人員数で決定するものの、工業団地造成事業は公共事業ではなく、開発行為手続が必要であり、場合によっては農地取得が絡むこともあるので、次の要素も斟酌している。

組織	都市計画法		農地法	組織規模 人員数
	開発行為 手続の要否	事前協議 の要否	農地取得 手続の要否	
企業庁	不要	必要	不要	大規模
土地開発公社	不要	必要	市街化区域は許可不要 その他の区域等は許可必要	中規模
まちづくり公社	必要	必要	必要	小規模

なお、市町村やその他の事業主体が実施する場合は、個別に検討している。

このように決定された工業団地等を事業主体ごとに示したものが以下の表である。

分譲中(募集中)の工業団地・サイエンスパーク等

番号	用地名	事業主体	所在地	全体面積 (ha)
1	柏サイエンスパーク	土地区画整理組合	柏市	39.4
2	千葉ニュータウン	企業庁 都市再生機構	船橋市、印西市、白井市、印旛郡本埜村、印旛郡印旛村	1,933.0
3	松崎工業団地	企業庁	印西市	58.3
4	幕張新都心	企業庁	千葉市、習志野市	522.2
5	ちばリサーチパーク	その他	千葉市、佐倉市	190.4
6	潤井戸地区	都市再生機構、市原市(区画整理)	市原市	131.0
7	City&City おゆみ野・ちはら台	都市再生機構	千葉市、市原市	973.9
8	千葉土気緑の森工業団地	土地開発公社	千葉市	160.6
9	袖ヶ浦椎の森工業団地	企業庁	袖ヶ浦市	93.7
10	富津地区工業用地	企業庁	富津市	662.8
11	かずさアカデミアパーク	その他	木更津市、君津市	278.0
12	成田新産業パーク	まちづくり公社	成田市	20.1
13	富里臨空工業団地	土地区画整理組合、その他	富里市	54.9
14	ひかり工業団地	企業庁	横芝光町	27.3
15	あさひ鎌数工業団地 (あさひ新産業パーク)	土地開発公社	旭市	48.9
16	千葉東テクノグリーンパーク	東金市、その他	東金市	95.8
17	いすみ工業団地	企業庁	いすみ市	45.3
18	館山工業団地	企業庁	館山市	68.7
19	空港南部工業団地	企業庁	芝山町	41.1
20	横芝工業団地	企業庁	横芝光町	26.0
21	船橋ハイテクパーク	その他	船橋市	49.7
22	茂原にいほる工業団地	土地開発公社	茂原市	42.8

内陸工業団地

番号	団地名	事業主体	所在地	全体面積 (ha)
1	関宿工業団地	土地開発公社	野田市	7.1
2	野田中里工業団地	土地開発公社	野田市	33.6
3	野田南部工業団地	土地開発公社	野田市	50.6
4	野田南部工業団地	市町村公社	野田市	7.0
5	流山工業団地	その他	流山市	9.8
6	十余二工業団地	市町村	柏市	65.4
7	柏機械金属工業団地	その他	柏市	4.8
8	柏工業団地	その他	柏市	4.0
9	根戸工業団地	市町村公社	柏市	18.7
10	北浦工業団地	市町村	我孫子市	38.2
11	沼南工業団地	土地開発公社	柏市	17.9
12	沼南町鷲野谷工業団地	その他	柏市	1.6
13	北松戸工業団地	その他	松戸市	66.0
14	稔台工業団地	市町村公社	松戸市	34.8
15	松飛台工業団地	市町村公社	松戸市	51.4
16	南習志野工業団地	市町村公社	船橋市	69.0
17	白井第一工業団地	土地開発公社	白井市	53.1
18	白井第二工業団地	土地開発公社	白井市	43.7
19	豊住工業団地	企業庁	成田市	31.6
20	野毛平工業団地	企業庁	成田市	74.3
21	佐倉第一工業団地	土地開発公社	佐倉市	51.9
22	熊野堂工業団地	市町村公社	佐倉市	3.3
23	佐倉第二工業団地	土地開発公社	佐倉市	41.6

番号	団地名	事業主体	所在地	全体面積 (ha)
24	四街道市工業団地	市町村	四街道市	6.0
25	神崎工業団地	企業庁	神崎町	24.4
26	城郷工業団地	市町村	栗源町	4.8
27	小見川第一工業団地	土地開発公社	小見川町	41.8
28	東庄工業団地	企業庁	東庄町	29.0
29	多古工業団地	企業庁	多古町	48.3
30	あずま台工業団地	市町村	山田町	6.2
31	銚子工業団地	土地開発公社	銚子市	18.2
32	旭工業団地	土地開発公社	旭市	21.5
33	あさひ鎌数工業団地	市町村公社	旭市	23.9
34	八日市場工業団地	土地開発公社	八日市場市	35.8
35	今泉上工業団地	市町村	野栄町	3.6
36	吉橋工業団地	市町村公社	八千代市	22.6
37	八千代工業団地	土地開発公社	八千代市	29.4
38	八千代工業団地	市町村公社	八千代市	27.7
39	村上工業団地	市町村公社	八千代市	1.5
40	上高野工業団地	土地開発公社	八千代市	64.0
41	習志野工業団地	市町村	習志野市	5.5
42	千葉市工業センター	その他	千葉市	6.1
43	千葉鉄工業団地	その他	千葉市	18.7
44	古市場工業団地	市町村	千葉市	8.6
45	土気(東京靴下)工業団地	土地開発公社	千葉市	16.0
46	市原特工第二地区	県・市町村	市原市	71.2
47	市原特別工業団地	土地開発公社	市原市	53.2
48	潤井戸工業団地	市町村公社	市原市	18.6
49	芝山工業団地	企業庁	芝山町	33.2
50	芝山第二工業団地	企業庁	芝山町	36.2
51	芝山(木崎)工業団地	まちづくり公社	芝山町	10.0
52	松尾台工業団地	企業庁	松尾町	34.9
53	松尾工業団地	土地開発公社	松尾町	19.0
54	成東工業団地	土地開発公社	成東町	17.1
55	東金工業団地	土地開発公社	東金市	38.7
56	東金工業団地	企業庁	東金市	9.7
57	茂原工業団地	市町村	茂原市	33.9
58	長生村西部工業団地	市町村	長生村	27.9
59	大谷木工工業団地	市町村	睦沢町	1.8
60	長南工業団地	企業庁	長南町	65.5
61	横山工業団地	市町村	大多喜町	5.9
62	老川工業団地	市町村	大多喜町	3.6
63	松野蓮ヶ台工業団地	市町村	勝浦市	10.0
64	君津工業団地	土地開発公社	君津市	11.0
65	光工業団地	市町村	光町	4.8
66	富里工業団地	まちづくり公社	富里市	26.1
67	矢口工業団地	土地地区画整理組合	栄町	31.8
68	沼南第二工業団地	土地地区画整理組合	柏市	41.7
69	大栄工業団地	まちづくり公社	成田市	30.3
70	千漣工業団地	企業庁	旭市	44.0
71	千葉・み春野流通パーク	その他	千葉市	43.0
72	佐倉第三工業団地	土地開発公社	佐倉市	114.4
73	市川市原木西浜工業団地	土地地区画整理組合	市川市	7.9
74	関宿はやま工業団地	企業庁	野田市	29.7

臨海工業団地

番号	団地名	事業主体	所在地	全体面積 (ha)
1	浦安一期地区	企業庁	浦安市	874.1
2	市川地区	企業庁	市川市	195.4
3	市川市第二次埋立	市町村	市川市	54.7
4	市川市第一次埋立	市町村	市川市	159.5
5	塩浜工業団地	市町村	市川市	8.5
6	旧船橋地区	市町村	船橋市	182.3
7	旧幕張地区	企業庁	千葉市	67.1
8	千葉港中央地区	企業庁	千葉市	611.8
9	千葉南部地区	企業庁	千葉市	681.0
10	旧千葉南部地区	市町村	千葉市	343.7
11	八幡浦地区	土地開発公社	市原市	61.9
12	五井・市原地区	企業庁	市原市	714.0
13	五井・姉崎地区	企業庁	市原市	1,467.9
14	北袖ヶ浦地区	企業庁	袖ヶ浦市	408.6
15	長浦地区	企業庁	袖ヶ浦市	623.8
16	木更津準工業団地	市町村	木更津市	22.7
17	木更津南部地区	企業庁	木更津市	485.5
18	君津地区	企業庁	君津市	777.4
19	名洗臨海工業団地	市町村公社	銚子市	3.7
20	名洗臨海工業団地	市町村	銚子市	34.4
21	大原町水産関連施設団地	市町村	大原町	8.4
22	京葉港地区工業用地	企業庁	市川市・船橋市・習志野市	838.5
23	奈良輪地区工業用地	企業庁	袖ヶ浦市	160.4
24	浦安千鳥地区工業用地	企業庁	浦安市	99.8

(県作成の「千葉県の産業地図」より作成)

このように、公的機関である 3 組織が相当数関与しており、現在分譲中の団地についても各組織ともに案件を抱えている。

次に、県としては企業庁、土地開発公社、まちづくり公社の 3 組織で工業団地の造成を実施しているが、これに加えて住宅供給公社が住宅地造成事業を実施している。そこで、4 組織を合算した財務数値及び民間不動産開発業者の比較数値を記載すると以下ようになる。

(単位:百万円)

	企業庁土地造成整備事業			土地開発公社(土地造成事業のみ)		
	平成 16年度	17年度	18年度	平成 16年度	17年度	18年度
営業収益	655,022	91,763	177,719	544	329	2,903
1人当たり	1,481	229	543	17	21	241
営業費用	607,815	88,008	139,580	400	382	4,219
1人当たり	1,375	220	426	12	25	351
たな卸資産	840,949	771,976	635,453	26,871	26,357	14,597
1人当たり	1,902	1,929	1,943	866	1,757	1,216
たな卸資産 回転期間(月)	15.4	101.0	42.9	592.0	960.4	60.3
人数(人)(注1)	442	400	327	31	15	12

	住宅供給公社(分譲事業のみ)			まちづくり公社(分譲事業のみ)		
	平成 16年度	17年度	18年度	平成 16年度	17年度	18年度
営業収益	3,816	5,526	2,613	5	4	325
1人当たり	159	276	130	0	0	54
営業費用	2,881	3,985	2,227	28	76	554
1人当たり	120	199	111	3	10	92
たな卸資産	21,142	17,536	15,502	4,588	4,735	4,272
1人当たり	880	876	775	509	676	712
たな卸資産 回転期間(月)	66.5	38.1	71.2	9,578.8	11,439.0	157.6
人数(人)(注1)	24	20	20	9	7	6

	4組織合計		
	平成 16年度	17年度	18年度
営業収益	659,389	97,624	183,562
1人当たり	1,303	220	502
営業費用	611,126	92,452	146,582
1人当たり	1,207	209	401
たな卸資産	893,551	820,605	669,826
1人当たり	1,765	1,856	1,835
たな卸資産 回転期間(月)	16.3	100.9	43.8
人数(人)(注1)	506	442	365

(注1) 企業庁の人数は、各年度4月1日時点のもので、地域整備部及びニュータウン整備部並びに管理部のうち土地造成整備事業に係る人数である。また、管理部のうち土地造成整備事業に係る人数は、企業庁作成共通経費の配分人員である。

土地開発公社の人数は、平成16年度及び18年度は4月1日現在、17年度は人事異動が4月21日であったため、4月21日現在時点のもので、業務部と役員及び総務部の人数のうち土地造成事業に係る人数である。なお、役員及び総務部のうち土地造成事業に係る人数は、業務部と用地部の人数の比率で按分したものである。

住宅供給公社の人数は、各年度における、公社作成共通経費の配分人員である。

まちづくり公社の人数は、各年度3月31日時点のもので、分譲事業に直接従事する人数及び総務部(民営化推進部含む)のうち分譲事業に係る人数である。なお、総務部のうち分譲事業に係る人数は、総務部の人数を分譲事業に直接従事する人数とその他の事業部門配属人数との比率で按分したものである。

(企業庁及び公社資料より作成)

企業庁の占める割合は相対的に高く、平成18年度の営業収益では全体の96.8%、営業費用では95.2%、たな卸資産では94.9%、人数では89.6%となっている。1人当たりの数値を見ても、営業収益、営業費用、たな卸資産ともに企業庁が圧倒的に多くなっている。

また、上記数値を4組織合計に占める各組織の割合で置き換えると以下ようになる。

(単位:%)

	企業庁土地造成整備事業			土地開発公社 (土地造成事業のみ)			住宅供給公社 (分譲事業のみ)		
	平成 16年度	17年度	18年度	平成 16年度	17年度	18年度	平成 16年度	17年度	18年度
営業収益	99.3	94.0	96.8	0.1	0.3	1.6	0.6	5.7	1.4
営業費用	99.5	95.2	95.2	0.1	0.4	2.9	0.5	4.3	1.5
たな卸資産	94.1	94.1	94.9	3.0	3.2	2.2	2.4	2.1	2.3
人数	87.4	90.5	89.6	6.1	3.4	3.3	4.7	3.5	5.5

	まちづくり公社 (分譲事業のみ)			4 組織合計		
	平成 16 年度	17 年度	18 年度	平成 16 年度	17 年度	18 年度
営業収益	0.0	0.0	0.2	100.0	100.0	100.0
営業費用	0.0	0.1	0.4	100.0	100.0	100.0
たな卸資産	0.5	0.6	0.6	100.0	100.0	100.0
人数	1.8	1.6	1.6	100.0	100.0	100.0

営業収益、営業費用及びたな卸資産ベースでは企業庁が概ね 95%以上を占めているにもかかわらず、人数ベースでは平成 18 年度では 89.6%となっている。企業庁は公社 3 社と比べ、1 件当たりの開発規模が大きいことや分譲形態が異なることなどから、単純な比較はできないが、他の 3 公社については当該公社の事業規模に対して人数が若干多いものと推測される。

次に、平成 18 年度における 4 組織合計数値と、主な民間不動産開発業者の数値を比較すると以下ようになる。

	4 組織合計	A 社	B 社	C 社	D 社	E 社	F 社
営業収益	183,562	676,834	143,809	947,641	1,229,193	573,549	376,666
1 人当たり	502	81	142	151	92	37	57
営業費用	146,582	490,490	106,412	719,337	942,928	437,188	304,812
1 人当たり	401	59	105	115	70	28	46
たな卸資産	669,826	531,376	135,538	300,180	541,181	194,331	295,482
1 人当たり	1,835	64	133	48	40	12	45
たな卸資産 回転期間(月)	43.8	9.4	11.3	3.8	5.3	4.1	9.4
人数(人)	365	8,280	1,012	6,246	13,299	15,207	6,524

(注 1) 東京証券取引所 1 部上場の不動産開発事業会社のうち、連結売上高が 1 千億円以上の会社を抽出した。また、たな卸資産回転期間は、たな卸資産÷営業収益×12 ヶ月により算定している。

(各社の有価証券報告書より作成)

営業収益、営業費用については顕著な傾向はないが、4 組織合計のたな卸資産残高が民間の約 1.2 倍から 4.9 倍であり高水準となっている。また、民間では当年度の営業収益を超えるたな卸資産残高がないのに対して、4 組織合算数値では当年の営業収益をはるかに超えるたな卸資産残高を継続して保有している。これは、たな卸資産回転期間にも顕著に現れ、民間では 12 ヶ月以内(1 年)であるのに対して、4 組織合算数値では 43.8 ヶ月(約 3 年半)もの回転期間となっている。

また、1 人当たり数値では、営業収益、営業費用、たな卸資産ともに民間と比較して大きくなっている。人数については、営業収益等の規模に比較して少人数となっている。

以上のことから、公共として事業を実施する性格上、事業面積が必然と大きくなり、事業期間も長期になりがちと思われる。そのため、たな卸資産残高や 1 人当たり数値が民間と比較して大きくなっていると思われる。

このように、県では同様の土地造成整備事業について、事業主体の明確な棲み分けや分担がなされていない。

この結果、同様の事業を県全体として実施しているにもかかわらず、複数事業体の関係しているため、各事業体での実施事業間で不整合や不効率が発生する可能性がある。例えば、千葉ニュータウンについては、企業庁、住宅供給公社及びまちづくり公社がそれぞれ分譲を行っており、流山木地区については、住宅供給公社が実施していた区画整理事業を千葉県が引き継いだりしている。

また、事業を執行する人員が重複する可能性が高く、結果的に各組織及び人員に対する事業ノウハウの蓄積が不効率になる可能性もある。



次に、平成 18 年度末における企業庁の事業執行中の地区に係る事業概要は以下のとおりである。

地区名	当初計画			現在計画			現在計画 当初計画		買収 着手	埋立 造成 着手	分譲 開始
	事業年 度	事業費 (百万円)	面積 (ha)	事業年 度	事業費 (百万円)	面積 (ha)	事業 費(%)	面積 (%)			
浦安地区 第二期	S46-S54	79,124	563.4	S46-H22	171,425	563.4	216.7	100.0	-	S47	S48
京葉港	S42-S48	42,437	832.4	S42-H22	228,073	838.9	537.4	100.8	-	S44	S47
木更津南部	S43-S47	18,041	464.3	S43-H22	37,281	455.0	206.6	98.0	-	S43	S43
富津	S43-S52	68,959	1,613.6	S43-H23	162,273	662.8	235.3	41.1	-	S45	S53
千葉ニュータウン	S41-S54	129,807	2,640.0	S41-H25	731,784	1,933.0	563.7	73.2	S41	S44	S46
幕張 A	S47-H55	50,727	438.9	S47-H22	397,784	437.7	784.2	99.7	-	S48	S50
幕張 C	S47-S59	30,407	213.1	S47-H22	85,628	213.0	281.6	99.9	-	S48	S50
東葛飾 北部柏	H3-H13	110,993	340.0	H3-H22	47,781	273.0	43.0	80.3	-	H14	H18
東葛飾 北部流山	H3-H13	50,268	220.0	H3-H22	26,302	232.0	52.3	105.5	-	H13	-
いすみ 工業団地	H2-H12	9,227	45.3	H2-H20	9,227	45.3	100.0	100.0	H2	-	-(オーダ -メイド)
館山 工業団地	H4-H12	14,628	68.7	H4-H22	14,628	68.7	100.0	100.0	H4	-	-(オーダ -メイド)
袖ヶ浦椎の 森工業団地	H5-H14	61,494	93.7	H5-H22	61,494	93.7	100.0	100.0	H5	H13	H15
松崎 工業団地	H3-H15	18,558	58.3	H3-H19	21,932	58.3	118.2	100.0	-	H11	H16
成田国際物 流複合基地	H3-H7	104,002	78.0	H3-H23	47,465	28.5	45.6	36.5	H3	H13	H15

(企業庁資料より作成)

このように、計画自体が相当長期にわたり、かつ、その後の変更により事業終了年度が延長されている。また、事業費については、当初計画後の物価水準等の変化があることはやむを得ないとしても、幕張 A 地区や京葉港地区のように、事業面積が変わらないにも関わらず事業費のみ高騰している例や、千葉ニュータウン・富津のように事業面積が縮小されているにもかかわらず、事業費が減少していない例がある。

以上より、土地開発事業は公共的事業としての性格から、当初より多額かつ長期間の事業になる傾向があり、また、その後の変化に機動的に対応することが難しいことから、結果的に事業費が拡大し事業期間も長期化してしまう傾向があることが窺える。

次に、最近における企業庁同様の土地開発事業を担当している組織の主な設置状況と廃止状況は以下のとおりである。

(現存機関)

(平成 17 年度)

機関名	人員(人)	機関名	人員(人)
宮城県企業局	1 (84)	埼玉県企業局	34 (453)
福島県企業局	58 (58)	愛知県企業庁	66 (555)
新潟県企業局	6 (154)	兵庫県企業庁	60 (233)
栃木県企業局	12 (115)	広島県企業局	18 (159)
群馬県企業局	39 (317)		

(廃止機関)

機関名	設置年月	廃止年月	造成規模 (ha)	人員
和歌山県企業局	昭和 34 年 7 月	平成 17 年 3 月	634	54 (54)
秋田県企業局	昭和 37 年 4 月	平成 17 年 3 月	967	13 (129)
大阪府企業局	昭和 35 年 7 月	平成 18 年 3 月	5,500	112 (112)
千葉県企業庁	昭和 34 年 7 月	-	14,500	263 (529)

(注 1) 各機関とも、土地開発事業に直接かかわっている人員のみ集計し、管理部門の人員は除外している。ただし、福島県は区分が困難のため、全体の人員を記載している。なお、括弧書きは全体の人員である。

また、和歌山企業局及び秋田県企業局の人員は平成 16 年度、大阪府企業局は平成 17 年度、千葉県企業庁は平成 18 年度のものである。

上記のとおり、千葉県は全国的にみても大規模な組織体として企業庁を抱えている。さらに、公社も加えると土地開発事業としては相当規模となる。

なお、比較的規模の大きい大阪府企業局の廃止理由は概ね以下のとおりであり、企業局事業に係る公共施設用地の取得等は、廃止以後は一般会計の負担となっている。

#### 「果たした役割

企業局は昭和 35 年に設置されて以来、臨海工業用地の造成やニュータウン開発などの大規模事業な開発事業を実施してきた。その事業は臨海部における工業用地の造成と丘陵部における住宅地区の開発とに大きく分類されるが、その内容は埋立造成・分譲、宅地造成・分譲、都市基盤整備、公共施設整備をはじめ、企業誘致、産業振興、環境改善など多岐にわたっている。

#### 企業局事業の将来方向

バブル経済が崩壊し、戦後、我が国が経験したことのない長期不況により、民間投資意欲の減退や地価の下落など経済環境が大きく変化するとともに、府税収入が激減し、大阪府財政は危機的な状況に立ち至った。このため、大阪府は限られた財源のもとで何をなすべきかを見極め、施策・組織を見直す「大阪府行財政計画(案)」を平成 13 年 9 月に策定し、府政の構造を根本から改革するための新しいスタートを切った。

右肩上がりの経済成長時代の終焉や産業のソフト化、少子高齢化の進展など、社会経済環境の大きな変化の中で、企業局が行ってきた土地造成事業は大きな転換期を迎えた。関西国際空港の空港機能の支援、補完と地域の環境改善などを図る目的で開始した南大阪湾岸整備事業及び阪南丘陵宅地開発事業により造成した土地の分譲などが計画どおりに進まず、危機的な経営状況を強いられた。

一方、包括外部監査の意見や大阪府議会での議論において、各事業内容の抜本的な見直しや企業局組織のあり方についての検討が必要であるとの指摘を受けて、事業計画の見直しと今後の事業の取り組み方向についての基本的な考え方を示した。

その中で、産業用地については事業用定期借地方式を本格導入するとともに、住宅用地は競争力のある価格設定を行うなど、事業計画の抜本的な見直しを行うとともに、大阪府行財政計画の取組期間である平成 23 年度を目途に事業収束を図り、今後は府主導のもとで新たな土地を取得し分譲する面的開発は行わないこととした。

企業局事業の収束にあたっては、十分にその責務を果たしうる推進体制の整備が必要であるので、企業局の廃止に合わせて、平成 18 年 4 月 1 日、住宅まちづくり部にタウン推進室を新設し、開発地域の早期熟成に向けた取り組みを精力的に展開しているところである。」

(46 年のあゆみ - 大阪府企業局事業 - より抜粋)

企業庁と大阪府ではその置かれている状況が必ずしも同一ではないものの、戦後から現在に至るまでの経緯において、類似する観点も多々見られるところである。

また、企業庁においても、社会経済状況がかつての高度経済成長期の状況から大きく変容し、土地造成整備事業は収束の時期に差しかかっているとの認識から、以下のような経営改革に向けた取り組みを実施し、最終的に平成 24 年度の事業収束を決定している。

#### 平成 12 年度

包括外部監査意見（平成 13 年 3 月 26 日）

- ・土地造成整備事業の財務に関する事務の執行及び経営に係る事業の管理について事業計画の抜本的な見直しや事業の進捗状況の管理等の意見があった。

#### 平成 13 年度

千葉県行財政システム改革指針（平成 14 年 3 月）

- ・土地造成整備事業を中心に、採算性の観点から事業の廃止も含め、事業内容や組織の見直しに取り組む。

#### 平成 14 年度

千葉県行財政改革システム行動計画（平成 14 年度から 16 年度）（平成 14 年 10 月 28 日）

- ・「土地造成整備事業について、事業（地区別）ごとに評価し、廃止・凍結・継続すべき事業を決定する。
- ・その結果を受けて、企業庁の見直しに取り組む。

第 25 回千葉県行政改革推進委員会（平成 15 年 2 月 4 日）

- ・企業庁の改革について、おおむね 10 年後には主要事業が進捗し、所期の目的が達成されることから、新たな組織に移行する必要がある等説明。

第 26 回千葉県行政改革推進委員会（平成 15 年 3 月 28 日）

- ・今後 10 年間の収支見通し等補足説明
- ・委員からは、外部の専門家による分析の必要性の意見があった。

企業庁経営戦略プラン（平成 15 年度から 17 年度）策定（平成 15 年 3 月）

#### 平成 15 年度

監査法人による調査報告（平成 15 年 7 月 14 日）

- ・監査法人に土地造成整備事業の終結時期、長期事業収支等について調査委託。

第 27 回千葉県行政改革推進委員会（平成 15 年 7 月 29 日）

- ・「企業庁土地造成整備事業の外部評価等について」結果報告
- ・15年度に個別事業を終結するためのスケジュールを具体化すること、16年度に長期事業収支見通しのブラッシュアップ等を実施することを報告。

**平成 16 年度**

- 第 29 回千葉県行政改革推進委員会（平成 16 年 7 月 30 日）
- ・37 事業の事業スケジュール概要を報告し、概ね了承を得る。

**平成 17 年度**

- 千葉県行財政改革システム行動計画（平成 17 年度から 20 年度）（平成 17 年 10 月 27 日）
- ・基盤整備については、平成 22 年度までに、土地処分については平成 24 年度までに概ね終了させる。
  - ・貸付済みの土地及び未分譲の土地を引き継ぐこととなる組織について、他部局に関連する業務を含め検討し、準備を進める。

- 第 33 回千葉県行政改革推進委員会（平成 18 年 2 月 24 日）
- ・「企業庁新経営戦略プラン（案）」の概要を報告し、了承された。
- 企業庁新経営戦略プラン策定（平成 18 年 3 月）

（企業庁資料より作成）

さらに、公社についても、平成 14 年 7 月に「公社改革の基本的な考え方」を策定し、廃止・統合等に改革を進めてきている。また、平成 18 年 10 月には、更なる公社改革を推進するため、見直し方針を決定し、公社に対して見直し方針を踏まえた経営計画の策定を指導するなどの取組みを行ってきた。今回 3 公社に係る今後の方針等については以下のとおりである。

団体名	今後の方針等について	
財団法人千葉県まちづくり公社	民営化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一層の合理化を進めながら経営基盤の強化を図りつつ新たな経営形態への転換に向けて取り組み、民営化の組織形態（非営利法人等）・移行時期・移行方法について平成 19 年度までにその方針を決定する</li> <li>・事業の採算性及び必要性を考慮し、不採算事業の廃止、民間を含む他法人への事業移管を検討</li> <li>・成田新産業パーク（旧称：大栄物流団地）分譲事業は早期分譲し事業終了</li> </ul> <p>なお、その後、平成 19 年 7 月開催の第 35 回千葉県行政改革推進委員会において、以下のように今後の改革について取り上げられている。</p> <p>(1)平成 21 年度を目途に、県の関与をなくした非営利法人（一般財団法人等）へ移行し、移行に当たっては県からの派遣職員については廃止する。</p> <p>(2)自立型経営に向けた経営基盤の強化</p> <p>ア 不採算事業等の整理（廃止、移管等）</p> <p>イ 不採算事業等の整理に伴う人員削減</p>
千葉県土地開発公社	縮小	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地造成事業においては、分譲用地や代替地等の処分を促進し、その処分代金は借入金の返済に充てる。</li> <li>・公共用地取得の専門機関として、県及び国等からの事業委託に機動的に対応していく。</li> </ul>
千葉県住宅供給公社	縮小	<ul style="list-style-type: none"> <li>・保有土地について、処分を促進し、借入金の返済に充てる。</li> <li>・賃貸管理事業を中心に事業継続する。なお、特定優良賃貸住宅事業について、引き続き収支改善を図る。</li> </ul>

（県資料より作成）

上記のように今後予定されている企業庁の土地造成整備事業の収束及び公社の改革については、全国的な流れや大阪府企業局廃止の状況とも符合することになる。

(意見)

土地開発事業は、その公共的事業としての性格から、当初より多額かつ長期間の事業になる傾向があり、また、その後の変化に機動的に対応することが難しいことから、結果的に事業費が拡大し事業期間も長期化してしまう傾向がある。

また、県の場合、同様の土地開発事業について、事業主体の明確な棲み分けや分担を行い、各事業体での実施事業間で不整合や不効率を極力抑えるような総合調整機能の所在が必ずしも明確でなく、事業ノウハウの蓄積が十分図られていないことも、上記傾向の原因とも考えられる。

現時点では、新たな土地開発事業は凍結しているが、公共的事業であるがゆえに住民福祉の向上のため最低限必要な事業を行うことも考えられるが、それでもなお、効率的な事業執行は必要なことである。

したがって、事業自体が多額かつ長期間となることを可及的に防止すべく、事業自体を細分化し、事業終了期限を区切ることで、事業の早期終結を図ることが望まれる。この場合、事業終了時点で未分譲物件を残さないよう、当初計画段階より未分譲物件に対する販売戦略を想定し、競争的な価格設定などにより販売を促進することが望まれる。また、公共施設として市町村へ引き継ぐ資産についても、仕様、工事完了期限、引渡期限等を計画段階から明確にし、引継ぎが滞りなく実施されることが望まれる。さらに、事業効率の向上を図る上で、各組織及び人員に対する事業ノウハウの蓄積を図ることも望まれる。

また、企業庁は平成 24 年度における土地造成整備事業の収束に向けて、特に残りの基盤整備の早期完結及び未分譲土地の早期分譲を推進している。しかし、計画どおり基盤整備を完了し、分譲予定物件が販売できたとしても、市町村への公共施設引継ぎ及び負担金支出、貸付業務等の業務が依然残ることになり、当該業務を引き継ぐ組織が必要になる。

この場合、引継ぎ時点において承継される資産、負債を明確にし、県費の投入有無についても明確にすることが望まれる。県費投入となれば、県民が納得するのに十分な説明責任を果たすことが望まれる。

最後に、高度経済成長期における公共部門の果たす役割は、その後大きく変容し、従来型の土地開発事業の施策は終焉を迎えつつある。しかし、このような状況でも、県民福祉の向上及び県土整備に必要な最低限の土地開発事業があることも事実である。

今回の企業庁の土地造成整備事業の収束及び公社改革において認識された検討事項について、今後の企業庁土地造成整備事業の引継ぎ組織及び各公社において十分斟酌し、公共として実施する土地開発事業の効率的な執行を期待したい。

以上