

## 第6節 宅地造成事業

### 1 現状と課題

#### (1) 現状

宅地造成事業は、多くの事業において、他会計から繰入を受けている。また、景気低迷等の影響から当初の計画どおりに造成地の処分が進まない事例が見受けられる。

#### (2) 課題

宅地造成事業を実施する際には、原則として法人格を別にして事業を実施する等地方公共団体に与える財政負担リスクをあらかじめ厳格かつ慎重に判断する必要がある。

また、既に着手した事業については、社会経済情勢の変化等に対応して適時適切な計画の見直し等を行う必要があり、状況に応じて造成地の利用計画、処分方法等の抜本的な見直しを行う等適切な措置を講じる必要がある。

### 2 平成26年度決算の概況

#### (1) 事業及び経営主体等

平成26年度において地方公共団体が経営する宅地造成事業の数は5事業で、前年度(5事業)と同数であり、その内訳は臨海土地造成事業0事業(前年度同数)、その他造成事業5事業(前年度同数)となっている。(その他造成事業については団体ごとに1事業としている。)

これを経営主体別にみると、指定都市1事業(前年度同数)、市営4事業(前年度同数)、となっている。(第1表)

第1表 宅地造成事業の事業数

経営主体	事業 適用区分	臨 海			その他			計		
		法適用	法非適用	計	法適用	法非適用	計	法適用	法非適用	計
指 定 都 市		-	-	-	-	1	1	-	1	1
市		-	-	-	-	4	4	-	4	4
町		-	-	-	-	-	-	-	-	-
一 部 事 務 組 合		-	-	-	-	-	-	-	-	-
計 (A)		0	0	0	0	5	5	0	5	5
前 年 度 ( 2 5 年 度 ) (B)		0	0	0	0	5	5	0	5	5
(A) - (B)		0	0	0	0	0	0	0	0	0

(注) 臨海土地造成事業以外は、団体ごとにまとめて1事業としている。

#### (2) 業務の状況

平成26年度末における完成土地3,428,351㎡の処分状況は、売却済分2,389㎡、未売却分9,061㎡、非売却分48,287㎡となっている。(第2表)

第2表 造成地の処分状況

(単位:㎡)

項目	年度	25	26				計
			臨海	土地区画	内陸・流通・住宅	市街地再開発	
造成中総面積		4,437,578	-	4,371,809	-	65,769	4,437,578
うち完成分面積		3,366,270	-	3,368,614	-	59,737	3,428,351
(うち当該年度中完成分)		25,864	-	62,081	-	0	62,081
内訳							
[非売却面積]		48,287	-	-	-	48,287	48,287
[売却予定面積]		15,255	-	-	-	15,255	15,255
[売却済面積]		2,389	-	-	-	2,389	2,389
(うち当該年度売却面積)		2,383	-	-	-	-	-
[未売却面積]		9,061	-	-	-	9,061	9,061

(3) 宅地造成事業の経営状況

宅地造成事業の経営の収支の状況をみると、黒字が続いており、平成26年度も黒字となっている。

全7事業で黒字となっており、前年度(7事業)も同様である。

この結果、宅地造成事業全体の収支は12,408千円の黒字で、前年度(2千円の黒字)に比べ黒字額が12,406千円、620,300%増加している。(第3表)

第3表 全体の経営状況

(単位:事業、千円)

区分	年度	25 (A)			26 (B)			増減額 ((B)-(A))		
		法適用	法非適用	合計	法適用	法非適用	合計	法適用	法非適用	合計
(事業数)		(0)	(7)	(7)	(0)	(7)	(7)	(-)	(-)	(-)
黒字額		0	2	2	0	12,408	12,408	0	12,406	12,406
(事業数)		(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(-)	(-)	(-)
赤字額		0	0	0	0	0	0	0	0	0
(事業数)		(0)	(7)	(7)	(0)	(7)	(7)	(-)	(-)	(-)
収支		0	2	2	0	12,408	12,408	0	12,406	12,406

(注) 1. 事業数は、決算対象事業数である。

2. 黒字額、赤字額は、法適用企業にあっては純損益、法非適用企業にあっては実質収支による。

(4) 法非適用企業の経営状況

ア 収益的収支の状況

法非適用企業の収益的収支のうち総収益は1,079,293千円で、前年度(1,680,702千円)に比べ601,409千円、35.8%減少している。一方、総費用は424,367千円で、前年度(437,083千円)に比べ12,716千円、2.9%減少している。

イ 資本的収支の状況

法非適用企業の資本的支出は3,386,194千円で、前年度(6,826,571千円)に比べ3,440,377千円、50.4%減少している。このうち建設改良費は856,316千円で、前年度(3,188,955千円)に比べ2,332,639千円、73.1%減少している。また、地方債償還金は2,529,878千円で、前年度(3,610,498千円)に比べ1,080,620千円、29.9%減少している。

これに対する資本的収入は2,770,212千円で、前年度(5,209,874千円)に比べ2,439,662千円、46.8%減少している。このうち地方債は663,900千円で、前年度(629,000千円)に比べ34,900千円、5.5%増加している。

#### ウ 実質収支

実質収支をみると、黒字の事業は7事業(前年度7事業)で、黒字額は12,408千円(前年度2千円)となっている(12,406千円、620,300%増加)。なお、赤字事業はない(前年度同様)。(第4表)

第4表 宅地造成事業の経営状況の推移(法非適用企業)

(単位:千円、%)

項 目		年 度	25	26	(B)-(A)
			(A)	(B)	(A)
収 益 的 収 支	総 収 益 (a)		1,680,702	1,079,293	△ 35.8
	営 業 収 益		1,113,538	474,252	△ 57.4
	営業収益(受託工事収益を除く) (b)		1,113,538	474,252	△ 57.4
	うち 料金収入		1,113,538	473,855	△ 57.4
	他 会 計 繰 入 金		5,205	33,368	541.1
	総 費 用 (c)		437,083	424,367	△ 2.9
	営 業 費 用		93,165	98,677	5.9
	うち 職員給与費		51,757	49,285	△ 4.8
	収 支 差 引		1,243,619	654,926	△ 47.3
	資 本 的 収 支	資 本 的 収 入		5,209,874	2,770,212
地 方 債			629,000	663,900	5.5
他 会 計 繰 入 金			2,782,075	2,014,150	△ 27.6
資 本 的 支 出			6,826,571	3,386,194	△ 50.4
建 設 改 良 費			3,188,955	856,316	△ 73.1
地 方 債 償 還 金 (d)			3,610,498	2,529,878	△ 29.9
収 支 差 引			△ 1,616,697	△ 615,982	△ 61.9
実 質 収 支	黒 字		2	12,408	620300.0
	赤 字 (e)		0	0	—
収益的収支比率		$\frac{(a)}{(c)+(d)} \times 100$	41.5	36.5	—
赤字比率		$\frac{(e)}{(b)} \times 100$	—	—	—
事 業 数			7	7	0.0
うち 建設中			2	2	0.0
収益的収支で赤字を生じた事業数			0	0	—
実質収支で赤字を生じた事業数			0	0	—

#### (5) 料金収入の状況

料金収入は473,855千円で、前年度1,113,538千円に比べ639,683千円、57.4%減少している。

#### (6) 他会計繰入金の状況

他会計繰入金は2,047,518千円で、前年度2,787,280円に比べ739,762千円、26.5%減少している。

収益的収入への繰入金は33,368千円で、前年度5,205千円に比べ28,163千円、541.1%増加している。

また、資本的収入への繰入金は2,014,150千円で、前年度2,782,075円に比べ767,925千円、27.6%減少している。

#### (7) 経営健全化の状況

平成20年度から施行された「地方公共団体の財政の健全化に関する法律」では、資金不足比率が20%以上となる公営企業会計には経営健全化計画の策定が義務付けられている。宅地造成事業においては、対象となる会計はない。