

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

宅地造成事業を新たに実施する際には、事業の必要性、造成地等の需要の動向、採算性及び地価の変動によるリスク等を十分に勘案し、慎重に対処する必要がある。

既に着手した事業についても、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、民間活用も視野に入れた用地売却、賃貸方式による弾力的な用地活用等により、経営の健全化に努める必要がある。また、販売用土地の時価評価額が当該土地の地方債残高を下回っており、今後の資産の売却等によっても解消できないと見込まれる債務がある場合には、これを放置することなく計画的な一般会計からの繰入れ等により適切に解消を図る必要がある。

そのためには、将来にわたって安定的に事業を継続するための中長期的な経営の基本計画である「経営戦略」を策定し、これに基づく計画的な経営を行っていくことが重要である。

「経営戦略」の策定に当たっては、収支の不確実性を考慮する観点から、原則として10年以内に造成・処分が完了することを前提とした上で、全ての土地の造成・処分が10年以上先となる会計にあっては、「計画期間」を10年以上の合理的な期間に設定することが望ましい。なお、「経営戦略」の策定について、総務省では「経済・財政再生計画」（経済財政運営と改革の基本方針2015（平成27年6月30日閣議決定）第3章をいう。）に基づき、平成32年度までの策定を要請している。

2 平成28年度決算の概況

(1) 事業数及び経営主体

平成28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、指定都市営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

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
経営主体									
指 定 都 市	-	-	-	-	1	1	-	1	1
市	-	-	-	-	4	4	-	4	4
町	-	-	-	-	-	-	-	-	-
一 部 事 務 組 合	-	-	-	-	-	-	-	-	-
計 (A)	-	-	-	-	5	5	-	5	5
前年度(27年度)(B)	-	-	-	-	5	5	-	5	5
(A) - (B)	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(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28年度末における完成土地3,505,677㎡の処分状況は、売却済分263,895㎡、未売却分25,599㎡、非売却分3,216,183㎡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	27	28				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		4,408,240	-	4,342,467	-	65,769	4,408,236
う ち 完 成 分 面 積		3,459,140	-	3,445,940	-	59,737	3,505,677
(うち当該年度中完成分)		44,037	-	46,537	-	0	46,537
内 訳	非 売 却 面 積	3,176,369	-	3,167,896	-	48,287	3,216,183
	売 却 予 定 面 積	282,771	-	278,044	-	11,450	289,494
	売 却 済 面 積	255,290	-	261,506	-	2,389	263,895
内 訳	(うち当該年度 売却面積)	4,240	-	8,605	-	-	8,605
	未 売 却 面 積	27,481	-	16,538	-	9,061	25,599

(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見ると、黒字が続いており、平成28年度も黒字となっている。

全5事業で黒字となっており、前年度も同様である。

この結果、宅地造成事業全体の収支は249,224千円の黒字で、前年度(13,403千円の黒字)に比べ黒字額が235,821千円、1,759.5%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 項目	27 (A)			28 (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)		(-)	(5)	(5)	(-)	(5)	(5)	(-)	(-)	(-)
黒字額		-	13,403	13,403	-	249,224	249,224	-	235,821	235,821
(事業数)		(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
赤字額		-	-	-	-	-	-	-	-	-
(事業数)		(-)	(5)	(5)	(-)	(5)	(5)	(-)	(-)	(-)
収支		-	13,403	13,403	-	249,224	249,224	-	235,821	235,821

(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1,550,320千円で、前年度(1,187,453千円)に比べ362,867千円、30.6%増加している。一方、総費用は383,239千円で、前年度(431,424千円)に比べ48,185千円、11.2%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3,198,317千円で、前年度(3,496,188千円)に比べ297,871千円、8.5%減少している。このうち建設改良費は922,710千円で、前年度(961,005千円)に比べ38,295千円、4.0%減少している。また、地方債償還金は2,269,617千円で、前年度(2,535,183千円)に比べ265,566千円、10.5%減少している。

これに対する資本的収入は2,473,473千円で、前年度(2,734,663千円)に比べ261,190千円、9.6%減少している。このうち地方債は228,400千円で、前年度(705,200千円)に比べ476,800千円、67.6%減少している。

ウ 実質収支

実質収支をみると、黒字の事業は5事業(前年度5事業)で、黒字額は249,224千円(前年度13,403千円)となっている(235,821千円、1,759.5%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	27	28	(B)-(A)
					(A)	(B)	(A)
収益的 収支	総 収 益 (a)		1,680,702	1,079,293	1,187,453	1,550,320	30.6
	営 業 収 益		1,113,538	474,252	580,050	969,877	67.2
	営業収益(受託工事収益を除く) (b)		1,113,538	474,252	580,050	969,877	67.2
	うち 料金収入		1,113,538	473,855	580,050	969,877	67.2
	他 会 計 繰 入 金		5,205	33,368	28,966	3,363	△ 88.4
	総 費 用 (c)		437,083	424,367	431,424	383,239	△ 11.2
	営 業 費 用		93,165	98,677	98,678	78,408	△ 20.5
	うち 職員給与費		51,757	49,285	43,183	47,741	10.6
	収 支 差 引		1,243,619	654,926	756,029	1,167,081	54.4
資本的 収支	資 本 的 収 入		5,209,874	2,770,212	2,734,663	2,473,473	△ 9.6
	地 方 債		629,000	663,900	705,200	228,400	△ 67.6
	他 会 計 繰 入 金		2,782,075	2,014,150	2,025,748	2,240,384	10.6
	資 本 的 支 出		6,826,571	3,386,194	3,496,188	3,198,317	△ 8.5
	建 設 改 良 費		3,188,955	856,316	961,005	922,710	△ 4.0
	地 方 債 償 還 金 (d)		3,610,498	2,529,878	2,535,183	2,269,617	△ 10.5
	収 支 差 引		△ 1,616,697	△ 615,982	△ 761,525	△ 724,844	4.8
実 質 収 支	黒 字		2	12,408	13,403	249,224	1,759.5
	赤 字 (e)		-	-	-	-	-
収益的収支比率	$\frac{(a)}{(c)+(d)} \times 100$		41.5	36.5	40.0	58.4	-
赤字比率	$\frac{(e)}{(b)} \times 100$		-	-	-	-	-
事 業 数			5	5	5	5	-
うち 建設中			-	-	-	-	-
収益的収支で赤字を生じた事業数			-	-	-	-	-
実質収支で赤字を生じた事業数			-	-	-	-	-

(5) 料金収入の状況

料金収入は969,877千円で、前年度580,050千円に比べ389,827千円、67.2%増加している。

(6) 他会計繰入金の状況

他会計繰入金は2,243,747千円で、前年度2,054,714円に比べ189,033千円、9.2%増加している。

収益的収入への繰入金は3,363千円で、前年度28,966千円に比べ25,603千円、88.4%減少している。

また、資本的収入への繰入金は2,240,384千円で、前年度2,025,748円に比べ214,636千円、10.6%増加している。

(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。