

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、令和2年度までの策定を要請している。

2 平成 30 年度決算の概況

(1) 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 (29 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

| 項 目 | 年 度 | 29 | 30 | | | | 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 | | 4,096,342 | - | 1,835,235 | - | 65,769 | 1,901,004 |
| う ち 完 成 分 面 積 | | 3,281,065 | - | 1,101,677 | - | 59,737 | 1,161,414 |
| (うち当該年度中完成分) | | 44,049 | - | 20,827 | - | 0 | 20,827 |
| 内 [非 売 却 面 積 | | 2,995,276 | - | 1,022,434 | - | 48,287 | 1,070,721 |
| 訳 [売 却 予 定 面 積 | | 285,789 | - | 79,243 | - | 11,450 | 90,693 |
| 内 [売 却 済 面 積 | | 259,222 | - | 63,651 | - | 2,389 | 66,040 |
| 訳 (うち当該年度 売却面積) | | 2,945 | - | 1,786 | - | 0 | 1,786 |
| 未 売 却 面 積 | | 26,567 | - | 15,592 | - | 9,061 | 24,653 |

(3) 宅地造成事業の経営状況

(単位:事業、千円)

| 年度 区分 | 29 (A) | | | 30 (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 | - | 93,507 | 93,507 | - | 23,957 | 23,957 | - | △ 69,550 | △ 69,550 |
| (事業数) | (-) | (-) | (-) | (-) | (-) | (-) | (-) | (-) | (-) |
| 赤字額 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| (事業数) | (-) | (5) | (5) | (-) | (5) | (5) | (-) | (-) | (-) |
| 収支 | - | 93,507 | 93,507 | - | 23,957 | 23,957 | - | △ 69,550 | △ 69,550 |

(注) 1. 事業数は、決算対象事業数である。

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

(4) 法非適用企業の経営状況

(単位:千円、%)

| 項目 | 年度 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | (B)-(A) |
|-----------------|----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|
| | | | | | (A) | (B) | (A) |
| 収益的収支 | 総収益 (a) | 1,079,293 | 1,187,453 | 1,550,320 | 1,019,307 | 863,015 | △ 15.3 |
| | 営業収益 | 474,252 | 580,050 | 969,877 | 422,008 | 257,681 | △ 38.9 |
| | 営業収益(受託工事収益を除く) (b) | 474,252 | 580,050 | 969,877 | 422,008 | 257,681 | △ 38.9 |
| | うち 料金収入 | 473,855 | 580,050 | 969,877 | 403,809 | 256,390 | △ 36.5 |
| | 他会計繰入金 | 33,368 | 28,966 | 3,363 | 22,224 | 16,264 | △ 26.8 |
| | 総費用 (c) | 424,367 | 431,424 | 383,239 | 390,748 | 358,516 | △ 8.2 |
| | 営業費用 | 98,677 | 98,678 | 78,408 | 103,423 | 74,801 | △ 27.7 |
| | うち 職員給与費 | 49,285 | 43,183 | 47,741 | 44,342 | 43,927 | △ 0.9 |
| | 収支差引 | 654,926 | 756,029 | 1,167,081 | 628,559 | 504,499 | △ 19.7 |
| 資本的収支 | 資本的収入 | 2,770,212 | 2,734,663 | 2,473,473 | 1,743,282 | 3,742,344 | 114.7 |
| | 地方債 | 663,900 | 705,200 | 228,400 | 0 | 2,045,800 | 皆増 |
| | 他会計繰入金 | 2,014,150 | 2,025,748 | 2,240,384 | 1,741,457 | 1,694,752 | △ 2.7 |
| | 資本的支出 | 3,386,194 | 3,496,188 | 3,198,317 | 2,719,424 | 4,534,961 | 66.8 |
| | 建設改良費 | 856,316 | 961,005 | 922,710 | 1,209,094 | 1,045,170 | △ 13.6 |
| | 地方債償還金 (d) | 2,529,878 | 2,535,183 | 2,269,617 | 1,510,330 | 3,489,791 | 131.1 |
| 収支差引 | △ 615,982 | △ 761,525 | △ 724,844 | △ 976,142 | △ 792,617 | 18.8 | |
| 実質収支 | 黒字 | 12408 | 13,403 | 249,224 | 93,507 | 23,957 | △ 74.4 |
| | 赤字 (e) | - | - | - | - | - | - |
| 収益的収支比率 | $\frac{(a)}{(c)+(d)} \times 100$ | 36.5 | 40.0 | 58.4 | 53.6 | 22.4 | - |
| 赤字比率 | $\frac{(e)}{(b)} \times 100$ | - | - | - | - | - | - |
| 事業数 | | 5 | 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 | | - | - | - | - | - | - |