

## 12. 宅 地 造 成 事 業

### I 概要及び沿革

宅地造成事業とは、臨海土地造成事業、内陸工業用地等造成事業、流通業務団地造成事業、都市開発事業（土地区画整理事業、市街地再開発事業）及び住宅用地造成事業の各事業を総称したものをいう。

宅地造成事業は、地域の計画的開発と既成都市の再開発を目的とする事業であり、昭和34年度の地方債計画における港湾整備事業債（臨海部の工業団地造成事業に係るもの）及び宅地造成事業債（現在の土地区画整理事業）を起源としている。その後、我が国の社会経済情勢の急速な進展に伴う地域開発事業に対する要請の高まりに対応し、昭和38年度に港湾整備事業のうち臨海部の工業団地造成事業、内陸部の工業団地造成事業（工業団地及び流通業務団地の造成事業）及び住宅用地造成事業（土地区画整理事業及び住宅用地の造成事業）を総称した地域開発事業債が創設され、以降、昭和47年度に市街地再開発事業を追加、昭和50年度に、それまでの住宅用地造成事業を細分化し、土地区画整理事業及び住宅用地造成事業として、現在の事業内容となっている。

### II 現状と課題

#### 1. 造成地等の処分の推進

##### (1) 現状

宅地造成事業において、地域によっては需要の低迷等により計画どおりに造成地等の処分が進まないなどの影響が見受けられるところである。

##### (2) 今後の課題

宅地造成事業については、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る。

今後、事業の実施に当たっては、抜本的な造成地等の利用計画、処分方法の見直しを行うとともに、区画の細分化や分割払い方式の導入などにより土地売却を促進する措置を引き続き講じることが必要である。

また、新規の事業計画の策定に当たっては、必要性、造成地等の需要の動向、採算性を十分に検討の上、慎重に対処することが必要である。

### III 平成18年度決算の概況

#### 1. 事業及び経営規模

宅地造成事業の数は521事業で、前年度（537事業）に比べ16事業減少し、その内訳は臨海土地造成事業94事業（同95事業）、その他事業427事業（同442事業）となっている。（その他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、都道府県営76事業、指定都市営20事業、市営280事業、町村営139事業及び一部事務組合営6事業となっている。（第1表）

平成18年度末における完成土地56,336ヘクタールの処分状況は、売却済分38,705ヘクタール、未売却分5,177ヘクタール、非売却分12,452ヘクタールとなっている。（第2表）

第1表 宅地造成事業の事業数

事業 適用区分 経営主体	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
都 道 府 県	15	28	43	17	16	33	32	44	76
指 定 都 市	3	4	7	1	12	13	4	16	20
市	7	26	33	10	237	247	17	263	280
町	-	8	8	4	127	131	4	135	139
一 部 事 務 組 合	1	2	3	-	3	3	1	5	6
計 (A)	26	68	94	32	395	427	58	463	521
前年度(17年度) (B)	27	68	95	32	410	442	59	478	537
(A) - (B)	△1	0	△1	0	△15	△15	△1	△15	△16

(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。

第2表 造成地の処分状況

(単位: ha)

年 度 項 目	17	18					
		臨 海	内 陸	流 通	住 宅	計	
造 成 中 総 面 積	67,146	(257) 40,982	(316) 14,644	(22) 1,086	(439) 10,511	(1,034) 67,223	
う ち 完 成 分 面 積	56,367	(226) 35,893	(281) 10,836	(21) 895	(412) 8,712	(940) 56,336	
(うち当該年度中完成分)	873	(33) 338	(27) 197	(3) 7	(43) 156	(106) 698	
内 非 売 却 面 積	12,186	(180) 6,065	(240) 3,152	(19) 431	(347) 2,804	(786) 12,452	
訳 売 却 予 定 面 積	49,760	29,828	7,684	464	5,907	43,883	
内 売 却 済 面 積	39,057	(196) 27,212	(265) 5,759	(21) 330	(393) 5,404	(875) 38,705	
訳 (うち当該年度 売却面積)	753	(74) 350	(134) 415	(11) 19	(178) 143	(397) 927	
未 売 却 面 積	5,123	(191) 2,615	(200) 1,925	(16) 134	(319) 503	(726) 5,177	

(注)1. 都市開発事業を除いている。

2. ( )内は、臨海土地造成、内陸工業用地等造成、流通業務団地造成、住宅用地造成の各事業別の造成地区数である。

## 2. 宅地造成事業の経営状況

法適用企業と法非適用企業を合わせた宅地造成事業の収支の状況をみると、黒字事業は全事業の86.4%に当たる421事業（前年度85.0%、431事業）で、黒字額は1,174億10百万円（前年度2,381億53百万円、対前年度50.7%の減）となっている。一方、赤字事業は全事業の13.6%に当たる66事業（前年度15.0%、76事業）で、赤字額は637億13百万円（前年度1,059億32百万円、39.9%の減）となっている。この結果、宅地造成事業全体の収支は536億97百万円の黒字（前年度1,322億21百万円の黒字）となっている。（第3表）

第3表 全体の経営状況

(単位：百万円)

区分	年度 項目	17年度(A)			18年度(B)			差引((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)		(33)	(398)	(431)	(37)	(384)	(421)	(4)	(△14)	(△10)
黒字額		196,101	42,051	238,153	80,580	36,831	117,410	△115,521	△5,221	△120,742
(事業数)		(25)	(51)	(76)	(20)	(46)	(66)	(△5)	(△5)	(△10)
赤字額		57,963	47,969	105,932	19,555	44,158	63,713	△38,408	△3,811	△42,219
(事業数)		(58)	(449)	(507)	(57)	(430)	(487)	(△1)	(△19)	(△20)
収支		138,138	△5,918	132,221	61,025	△7,327	53,697	△77,113	△1,410	△78,523

(注)1. 事業数は、決算対象事業数（建設中のものを除く。）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。

## 3. 法適用企業の経営状況

## (1) 損益収支の状況

## ア 純損益

平成18年度における総収益は4,877億49百万円で、前年度（9,954億42百万円）に比べ5,076億93百万円、51.0%の減少、一方、総費用は4,267億24百万円で、前年度（8,573億3百万円）に比べ4,305億79百万円、50.2%の減少となっており、その結果、純損益は610億25百万円の黒字（前年度1,381億38百万円の黒字）であり、総収支比率は114.3%（同116.1%）となっている。このうち、純利益を生じた事業は営業中事業の64.9%に当たる37事業（前年度56.9%、33事業）で、その額は805億80百万円（前年度1,961億1百万円、対前年度58.9%の減）となっている。これに対し、純損失を生じた事業は営業中事業の35.1%に当たる20事業（前年度43.1%、25事業）で、その額は195億55百万円（前年度579億63百万円、対前年度66.3%の減）となっている。

## イ 経常損益

経常収益は4,615億81百万円で、前年度（9,604億59百万円）に比べ4,988億78百万円、51.9%の減少、一方、経常費用は4,020億66百万円で、前年度（8,420億89百万円）に比べ4,400億23百万円、52.3%の減少となっており、その結果、経常損益は595億14百万円の黒字（前年度1,183億70百万円の黒字）であり、経常収支比率は114.8%（同114.1%）となっている。

経常利益を生じた事業は34事業（前年度31事業）で、その額は885億60百万円で、前年度（1,688億97百万円）に比べ803億37百万円、47.6%減少している。一方、経常損失を生じた事業は23事業（前年度27事業）で、その額は290億45百万円、前年度（505億27百万円）に比べ214億82百万円、42.5%の減少となっている。

## ウ 累積欠損金・不良債務

累積欠損金は1,176億93百万円で、前年度（1,055億29百万円）に比べ121億64百万円、11.5%増加し、累積欠損金比率は26.7%（前年度12.7%）となっている。累積欠損金を有する事業は27事業（前年度25事業）である。

また、不良債務は64億56百万円で、前年度（77億67百万円）に比べ13億11百万円、16.9%減少

し、不良債務比率は1.5%（前年度0.9%）となっている。不良債務を有する事業は2事業（前年度3事業）である。（第4表）

第4表 宅地造成事業の経営状況（法適用企業）

（単位：百万円、％）

項 目	年 度	14	15	16	17	18	(B)-(A)
					(A)	(B)	(A)
総 収 益		266,475	490,129	1,444,067	995,442	487,749	△51.0
経 常 収 益		232,699	474,831	880,991	960,459	461,581	△51.9
営 業 収 益		208,891	455,166	862,348	840,163	442,028	△47.4
営業収益(受託工事収益を除く) (a)		201,130	443,787	850,380	831,669	441,016	△47.0
うち 料 金 収 入		183,573	337,041	743,866	737,596	363,043	△50.8
他 会 計 負 担 金		-	-	-	-	-	-
国 庫 (県) 補 助 金		580	491	366	278	1,782	540.3
特 別 利 益		33,777	15,298	563,076	34,982	26,168	△25.2
総 費 用		240,790	439,162	1,334,263	857,303	426,724	△50.2
経 常 費 用		202,493	426,739	820,673	842,089	402,066	△52.3
営 業 費 用		172,332	396,446	789,924	817,498	383,792	△53.1
うち 職 員 給 与 費		3,794	3,687	3,817	4,746	5,092	7.3
減 価 償 却 費		350	311	1,124	22,176	3,303	△85.1
支 払 利 息		27,578	28,801	28,508	22,766	17,007	△25.3
特 別 損 失		38,297	12,423	513,591	15,214	24,658	62.1
経 常 損 益		30,206	48,092	60,319	118,370	59,514	△49.7
経 常 利 益	(37)	39,739	(33) 63,677	(30) 133,990	(31) 168,897	(34) 88,560	△47.6
経 常 損 失	(21)	9,533	(24) 15,586	(29) 73,671	(27) 50,527	(23) 29,045	△42.5
特 別 損 益		△4,521	2,875	49,485	19,769	1,511	△92.4
純 損 益		25,685	50,967	109,804	138,138	61,025	△55.8
純 利 益	(36)	66,783	(32) 73,738	(31) 182,357	(33) 196,101	(37) 80,580	△58.9
純 損 失	(22)	41,098	(25) 22,771	(28) 72,553	(25) 57,963	(20) 19,555	△66.3
累 積 欠 損 金	(19)	45,011	(23) 59,752	(23) 134,713	(25) 105,529	(27) 117,693	11.5
不 良 債 務	(3)	7,616	(3) 7,544	(3) 7,679	(3) 7,767	(2) 6,456	△16.9
総 事 業 数		62	62	61	59	58	△1.7
うち 建 設 中		4	5	2	1	1	-
経 常 収 支 比 率		114.9	111.3	107.3	114.1	114.8	-
総 収 支 比 率		110.7	111.6	108.2	116.1	114.3	-
総 事 業 数 経 常 損 失 を 生 じ た 事 業 数		36.2	42.1	49.2	46.6	40.4	-
(建設中を純損失を生じた事業数		37.9	43.9	47.5	43.1	35.1	-
除く) 対 累 積 欠 損 金 を 有 す る 事 業 数		32.8	40.4	39.0	43.1	47.4	-
す る 割 合 不 良 債 務 を 有 す る 事 業 数		5.2	5.3	5.1	5.2	3.5	-
営業収益(a) 経 常 損 失 比 率		4.7	3.5	8.7	6.1	6.6	-
に 対 す る 累 積 欠 損 金 比 率		22.4	13.5	15.8	12.7	26.7	-
割 合 不 良 債 務 比 率		3.8	1.7	0.9	0.9	1.5	-

(注) ( ) 書は事業数で建設中の事業を除いた数である。

## (2) 資本収支の状況

法適用企業の資本的支出は4,087億36百万円で、前年度（5,260億87百万円）に比べ1,173億51百万円、22.3%減少している。

資本的支出のうち建設改良費は1,280億52百万円で、前年度（2,205億56百万円）に比べ925億4百万円、41.9%減少し、企業債償還金は2,074億97百万円で、前年度（2,613億62百万円）に比べ538億65百万円、20.6%減少している。

資本的支出の財源は4,055億79百万円で、企業債等の外部資金は2,388億32百万円で、前年度

## 第2章 12 宅地造成事業

（3,255億63百万円）に比べ867億31百万円、26.6%減少している。一方、内部資金は1,667億47百万円で、前年度（2,005億15百万円）に比べ337億68百万円、16.8%減少している。（第5表）

第5表 宅地造成事業の資本的収支の状況（法適用企業）

(単位：百万円、%)

年 度		14	15	16	17	18	(B)-(A)
項 目					(A)	(B)	(A)
資 本 的 支 出	建設改良費	287,412	206,277	340,486	220,556	128,052	△41.9
	企業債償還金	153,205	148,019	364,946	261,362	207,497	△20.6
	（うち建設改良のための企業債償還金）	139,420	135,422	342,442	227,372	181,877	△20.0
	その他	46,881	45,518	65,444	44,169	73,187	65.7
	計	487,498	399,814	770,877	526,087	408,736	△22.3
同 上 財 源	内部資金	131,884	92,717	167,595	200,515	166,747	△16.8
	外部資金	331,312	295,604	602,182	325,563	238,832	△26.6
	企業債	226,575	157,339	295,850	88,415	79,379	△10.2
	（うち建設改良のための企業債）	168,159	107,927	229,078	27,242	20,609	△24.3
	他会計出資金	-	-	-	1,000	202	△79.8
	他会計負担金	3,978	2,155	1,969	2,579	3,654	41.7
	他会計借入金	23,544	28,647	37,508	35,915	8,541	△76.2
	他会計補助金	64	35	-	-	1,501	皆増
	国庫（県）補助金	82	4	13	20	55	179.8
	翌年度繰越財源充当額（△）	2,009	1,210	4,053	436	2,502	473.8
計		463,196	388,321	769,777	526,078	405,579	△22.9
（実質財源不足額）		(161)	(97)	(1,100)	(9)	(3,157)	(35,085.4)
財源不足額		24,302	11,494	1,100	9	3,157	35,085.4

- (注)1. 内部資金＝補てん財源合計額－前年度からの繰越工事資金＋固定資産売却代金  
2. 外部資金＝資本的支出額－（内部資金＋財源不足額）  
3. （実質財源不足額）とは、当該年度同意等債で未借入又は未発行のもののうち、支出済として決算された事業費に対応する分を控除した場合の不足額である。

### 4. 法非適用企業の経営状況

法非適用企業の総収益は1,721億18百万円で、前年度（1,624億44百万円）に比べ96億74百万円、6.0%の増加となっている。総費用は268億35百万円で、前年度（266億22百万円）に比べ2億13百万円、0.8%の増加となっている。

資本的支出は3,478億12百万円で、うち建設改良費が1,381億39百万円で、前年度（1,989億70百万円）に比べ608億31百万円、30.6%の減少、地方債償還金が1,813億5百万円で、前年度（1,676億21百万円）に比べ136億84百万円、8.2%の増加となっている。また、これに対する資本的収入は2,250億4百万円で、うち地方債は940億74百万円で、前年度（1,766億53百万円）に比べ825億79百万円、46.7%の減少となっている。

実質収支をみると、黒字の事業は384事業で、前年度（398事業）に比べ14事業減少し、黒字額は368億31百万円で、前年度（420億51百万円）に比べ52億20百万円、12.4%減少している。一方、赤字の事業は46事業で、前年度（51事業）に比べ5事業減少し、赤字額は441億58百万円で、前年度（479億69百万円）に比べ38億11百万円、7.9%減少している。（第6表）

第6表 宅地造成事業の経営状況（法非適用企業）

(単位：百万円、%)

年 度		14	15	16	17	18	(B)-(A)
項 目					(A)	(B)	(A)
収益的 収 入	総 収 益 (a)	122,669	116,456	153,975	162,444	172,118	6.0
	営 業 収 益	107,739	99,884	128,439	140,999	146,364	3.8
	営業収益(受託工事収益を除く) (b)	106,115	99,053	128,171	140,881	146,000	3.6
	うち 料 金 収 入	94,177	89,646	114,071	130,362	133,843	2.7
	他 会 計 繰 入 金	10,535	11,961	12,561	10,127	12,393	22.4
	総 費 用 (c)	31,706	27,355	31,548	26,622	26,835	0.8
	営 業 費 用	9,511	7,247	8,423	7,038	7,761	10.3
	うち 職 員 給 与 費	2,795	2,520	2,265	2,245	1,970	△12.3
資本的 収 入	収 支 差 引	90,964	89,101	122,428	135,822	145,283	7.0
	資 本 的 収 入	275,174	255,274	278,058	275,166	225,004	△18.2
	地 方 債	149,987	150,949	177,697	176,653	94,074	△46.7
	他 会 計 繰 入 金	80,773	68,420	65,794	64,149	82,734	29.0
	資 本 的 支 出	376,758	352,240	388,759	387,130	347,812	△10.2
	建 設 改 良 費	187,687	191,595	223,885	198,970	138,139	△30.6
収 支	地 方 債 償 還 金 (d)	154,080	135,506	142,904	167,621	181,305	8.2
	収 支 差 引	△101,584	△96,966	△110,701	△111,964	△122,808	-
実 質 収 支	黒 字	32,942	24,785	29,471	42,051	36,831	△12.4
	赤 字 (e)	39,107	49,327	40,786	47,969	44,158	△7.9
収 益 的 収 支 比 率		$\frac{(a)}{(c)+(d)} \times 100$	66.0	71.5	88.3	83.6	-
赤 字 比 率		$\frac{(e)}{(b)} \times 100$	36.9	49.8	31.8	34.0	-
事 業 数		631	614	561	478	463	△3.1
うち 建 設 中		72	55	46	29	33	13.8
収益的収支で赤字を生じた事業数（建設中を除く）		98	81	72	53	48	△9.4
実質収支で赤字を生じた事業数（建設中を除く）		56	51	48	51	46	△9.8