

12. 宅地造成事業

I 概要及び沿革

宅地造成事業とは、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、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、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。

なお、宅地造成事業は、必ずしも住民生活に必要なサービスを提供するものではなく、また、社会経済情勢の変化等による事業リスクが相対的に高い事業であり、採算性の悪化により、住民に過度の負担を強いるような事態が生ずるおそれがあるという問題意識を踏まえ、平成23年度において、「観光施設事業及び宅地造成事業における財政負担リスクの限定について」（平成23年12月28日付け総財公第146号、総財準第21号）を通知し、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など財政負担リスクをあらかじめ厳格かつ慎重に判断することが求められることとなった。

宅地造成事業については、現行制度上地方公営企業法の規定は当然には適用されず、条例で定めるところによりその全部または一部を適用することができる。

II 現状と課題

1. 現状

宅地造成事業の55.8%の事業において、他会計から経営支援のための繰入れを受けている。また、地価の下落等により、26.3%の会計において地方債残高が土地の時価評価額を上回っており、そのうち地方債の償還が終了した会計を除くと、58.9%の会計において、地方債残高が土地の時価評価額を上回っている（平成26年度決算に基づく健全化判断比率・資金不足比率調査）など、当初の見通しが甘く、計画どおりに土地の処分が進まない事例が少なくない。

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。

Ⅲ 平成26年度決算の概況

1. 事業数及び経営主体

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443事業で、前年度（450事業）に比べ7事業減少し、その内訳は臨海土地造成事業77事業（前年度同数）、その他造成事業366事業（前年度373事業）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、都道府県営70事業（前年度同数）、指定都市営22事業（前年度同数）、市営239事業（前年度243事業）、町村営107事業（前年度109事業）及び一部事務組合営5事業（前年度6事業）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									
都 道 府 県	11	28	39	16	15	31	27	43	70
指 定 都 市	3	3	6	1	15	16	4	18	22
市	5	19	24	6	209	215	11	228	239
町 村	-	5	5	3	99	102	3	104	107
一 部 事 務 組 合	1	2	3	-	2	2	1	4	5
計 (A)	20	57	77	26	340	366	46	397	443
前年度(25年度) (B)	20	57	77	27	346	373	47	403	450
(A) - (B)	0	0	0	△1	△6	△7	△1	△6	△7

(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54,299haの処分状況は、売却済分36,574ha、未売却分4,527ha、非売却分13,198haとなっている。（第2表）

第2表 造成地の処分状況

(単位：ha)

項目	年度	26									
		25		臨海	内陸	流通	住宅	計			
造成中総面積	61,731	(227)	34,646	(327)	18,849	(18)	906	(292)	6,866	(864)	61,267
うち完成分面積	52,658	(212)	32,078	(273)	14,751	(18)	823	(279)	6,647	(782)	54,299
(うち当該年度中完成分)	700	(10)	94	(30)	138	(3)	4	(17)	735	(60)	971
内非売却面積	11,466	(177)	6,432	(230)	4,035	(15)	397	(242)	2,334	(664)	13,198
訳売却予定面積	41,190		25,646		10,716		426		4,313		41,101
内売却済面積	36,366	(197)	23,573	(256)	8,846	(17)	345	(267)	3,810	(737)	36,574
訳(うち当該年度売却面積)	470	(58)	155	(96)	289	(7)	24	(111)	62	(272)	530
未売却面積	4,825	(161)	2,073	(199)	1,870	(10)	81	(226)	503	(596)	4,527

(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。

3. 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経営の収支の状況をみると、平成22年度以降黒字となっていたが、平成26年度は赤字となっている。

黒字事業は全403事業（建設中の事業を除く）の88.3%に当たる356事業で、前年度（379事業）に比べ23事業減少しており、黒字額は542億60百万円で、前年度（660億66百万円）に比べ118億6百万円、17.9%減少している。

一方、赤字事業は全事業の11.7%に当たる47事業で、前年度（36事業）に比べ11事業増加しており、赤字額は3,622億16百万円で、前年度（472億10百万円）に比べ3,150億5百万円、667.2%増加している。

この結果、宅地造成事業全体の収支は、前年度188億55百万円の黒字から3,268億11百万円減少して、3,079億56百万円の赤字となった。（第3表）

また、他会計繰入金の収益的収入に占める割合は2.9%、資本的収入に占める割合は25.0%となっている。

第3表 全体の経営状況

(単位：事業、百万円)

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)	(30)	(349)	(379)	(15)	(341)	(356)	(△15)	(△8)	(△23)	
黒字額	36,536	29,530	66,066	25,278	28,982	54,260	△11,258	△548	△11,806	
(事業数)	(17)	(19)	(36)	(31)	(16)	(47)	(14)	(△3)	(11)	
赤字額	29,938	17,273	47,210	346,692	15,523	362,216	316,755	△1,749	315,005	
(事業数)	(47)	(368)	(415)	(46)	(357)	(403)	(△1)	(△11)	(△12)	
収支	6,598	12,257	18,855	△321,414	13,458	△307,956	△328,012	1,201	△326,811	

(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. 法適用企業の経営状況

(1) 損益収支の状況

ア 純損益

平成26年度における総収益は3,423億8百万円で、前年度（1,837億25百万円）に比べ1,585億83百万円、86.3%増加しており、総費用は6,637億22百万円で、前年度（1,771億27百万円）に比べ4,865億95百万円、274.7%増加している。この結果、純損益は、前年度65億98百万円の黒字から3,280億12百万円減少して、3,214億14百万円の赤字となった。

純利益を生じた事業は全46事業の32.6%に当たる15事業（前年度30事業）で、その額は252億78百万円（前年度365億36百万円）となっている（112億58百万円、30.8%減少）。一方、純損失を生じた事業は全事業の67.4%に当たる31事業（前年度17事業）で、その額は3,466億92百万円（前年度299億38百万円）となっている（3,167億55百万円、1058.0%増加）。

また、総収支比率は51.6%で、前年度（103.7%）に比べ52.1ポイント低下している。

イ 経常損益

平成26年度における経常収益は3,036億88百万円で、前年度（1,743億70百万円）に比べ1,293億18百万円、74.2%増加しており、経常費用は2,723億79百万円で、前年度（1,669億69百万円）に比べ1,054億10百万円、63.1%増加している。

この結果、経常損益は313億9百万円の黒字で、前年度（74億1百万円の黒字）に比べ黒字額が239億8百万円増加している。

経常利益を生じた事業は全事業の56.5%に当たる26事業（前年度27事業）で、その額は405億8百万円（前年度372億43百万円）となっている（32億65百万円、8.8%増加）。一方、経常損失を生じた事業は全事業の43.5%に当たる20事業（前年度同数）で、その額は91億99百万円（前年度298億42百万円）となっている（206億43百万円、69.2%減少）。

また、経常収支比率は111.5%で、前年度（104.4%）に比べ7.1ポイント上昇している。

ウ 累積欠損金・不良債務

累積欠損金は4,271億67百万円で、前年度（1,670億8百万円）に比べ2,601億60百万円、155.8%増加している。累積欠損金を有する事業は27事業（前年度20事業）で、事業数に占める割合は58.7%で、前年度（42.6%）に比べ16.1ポイント上昇している。

また、累積欠損金比率は147.0%で前年度（107.1%）に比べ39.9ポイント上昇している。

不良債務は41億27百万円で、前年度（40億4百万円）に比べ1億23百万円、3.1%増加している。不良債務を有する事業は2事業で、前年度同数となっている。不良債務比率は1.4%で、前年度（2.6%）に比べ1.2ポイント低下している。（第4表）

エ 資本不足

負債が資産を上回る資本不足の事業は、9事業で、前年度（2事業）に比べ7事業増加しており、その額は622億16百万円で、前年度（129億4百万円）に比べ493億12百万円、382.2%増加している。

第4表 宅地造成事業の経営状況の推移（法適用企業）

(単位：百万円、%)

項目	年度		22	23	24	25	26	(B)-(A)
						(A)	(B)	(A)
総収益			211,457	265,297	216,166	183,725	342,308	86.3
経常収益			208,099	259,900	202,815	174,370	303,688	74.2
営業収益			184,654	239,802	180,436	155,876	290,666	86.5
営業収益(受託工事収益を除く)(a)			184,148	239,802	180,436	155,876	290,522	86.4
うち	料	金	159,118	202,399	150,166	126,530	206,867	63.5
	入							
	他	会	-	-	-	-	-	-
	計	補	9,182	7,837	8,434	7,629	1,669	△78.1
	助	金						
	国	庫	-	1	0	-	-	-
	(県						
	補	助						
	金							
	長	期	-	-	-	-	123	皆増
	前	受						
	金	戻						
	入							
特別利益			3,358	5,397	13,351	9,355	38,620	312.8
総費用			180,449	236,656	170,887	177,127	663,722	274.7
経常費用			163,119	173,379	160,915	166,969	272,379	63.1
営業費用			146,927	160,239	148,900	154,305	258,934	67.8
うち	職	員	6,472	6,645	5,439	4,823	4,691	△2.8
	給	与						
	費							
	減	価	3,675	3,282	2,427	2,292	1,183	△48.4
	償	却						
	費							
支払利息			13,434	11,434	10,241	9,880	8,666	△12.3
特別損失			17,330	63,278	9,972	10,158	391,343	3,752.5
経常損失			44,980	86,521	41,900	7,401	31,309	323.0
経常利益	(31)		56,965	(30) 108,423	(32) 51,586	(27) 37,243	(26) 40,508	8.8
経常損失	(22)		11,985	(20) 21,901	(16) 9,686	(20) 29,842	(20) 9,199	△69.2
特別損失			△13,972	△57,880	3,379	△803	△352,723	△43,820.5
純損益			31,008	28,641	45,279	6,598	△321,414	△4,971.4
純利益	(30)		56,199	(28) 108,852	(31) 59,503	(30) 36,536	(15) 25,278	△30.8
純損失	(23)		25,192	(22) 80,212	(17) 14,224	(17) 29,938	(31) 346,692	1,058.0
累積欠損金	(26)		252,281	(24) 329,812	(20) 197,923	(20) 167,008	(27) 427,167	155.8
不良債務	(2)		4,232	(1) 4,315	(1) 4,147	(2) 4,004	(2) 4,127	3.1
総事業数			52	50	48	47	46	△2.1
うち建設中			-	-	-	-	-	-
経常収支比率			127.6	149.9	126.0	104.4	111.5	-
総収支比率			117.2	112.1	126.5	103.7	51.6	-
総事業数			44.2	40.0	33.3	42.6	43.5	-
經常損失を生じた事業数			51.9	44.0	35.4	36.2	67.4	-
(建設中を純損失を生じた事業数			50.0	48.0	41.7	42.6	58.7	-
除く)に對累積欠損金を有する事業数			1.9	2.0	2.1	4.3	4.3	-
する割合								
不良債務を有する事業数								
営業収益(a)經常損失比率			6.5	9.1	5.4	19.1	3.2	-
に對する累積欠損金比率			137.0	137.5	109.7	107.1	147.0	-
割合不良債務比率			2.3	1.8	2.3	2.6	1.4	-

(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4,021億61百万円で、前年度(2,649億77百万円)に比べ1,371億85百万円、51.8%増加している。このうち建設改良費は667億12百万円で、前年度(789億80百万円)に比べ122億68百万円、15.5%減少、企業債償還金は3,263億73百万円で、前年度(1,790億90百万円)に比べ1,472億83百万円、82.2%増加している。

これに対する財源は、外部資金が2,395億47百万円で、前年度(1,611億27百万円)に比べ784億20百万円、48.7%増加、内部資金が1,626億14百万円で、前年度(1,019億7百万円)に比べ607億7百万円、59.6%増加している。財源不足額は、前年度(19億42百万円)から皆減している。

(第5表)

第5表 宅地造成事業の資本的収支の推移（法適用企業）

(単位：百万円、%)

項目	年度	22	23	24	25	26	(B)-(A)
					(A)	(B)	(A)
資本的支出	建設改良費	90,150	77,698	81,092	78,980	66,712	△15.5
	企業債償還金	366,528	264,484	220,011	179,090	326,373	82.2
	(うち建設改良のための企業債償還金)	331,900	236,547	194,221	149,417	294,367	97.0
	その他	15,541	65,086	60,491	6,906	9,076	31.4
	計	472,218	407,268	361,593	264,977	402,161	51.8
同 上 財 源	内部資金	138,529	111,749	117,999	101,907	162,614	59.6
	外部資金	333,673	295,519	243,595	161,127	239,547	48.7
	企業債	200,732	171,591	159,345	120,863	191,977	58.8
	(うち建設改良のための企業債)	14,153	9,666	7,963	4,626	3,507	△24.2
	他会計出資金	-	9	-	-	-	-
	他会計負担金	12,541	5,740	11,308	10,861	591	△94.6
	他会計借入金	4,340	2,890	2,600	2,847	2,637	△7.4
	他会計補助金	40	30,588	4	7	1,215	18,429.8
	国庫(県)補助金	699	1,693	648	64	274	331.5
	翌年度繰越財源充当額(△)	660	805	1,545	65	-	皆減
	計	472,202	407,268	361,593	263,034	402,161	52.9
	(実質財源不足額)	(17)	(-)	(-)	(1,942)	(-)	皆減
	財源不足額	17	-	-	1,942	-	皆減

(注)1. 内部資金=補填財源合計額-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。

5. 法非適用企業の経営状況

(1) 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1,228億39百万円で、前年度(1,313億13百万円)に比べ84億74百万円、6.5%減少している。一方、総費用は135億86百万円で、前年度(133億94百万円)に比べ1億92百万円、1.4%増加している。

(2) 資本的収支の状況

法非適用企業の資本的支出は3,060億26百万円で、前年度(2,239億62百万円)に比べ820億64百万円、36.6%増加している。このうち建設改良費は803億83百万円で、前年度(824億7百万円)に比べ20億24百万円、2.5%減少している。また、地方債償還金は2,009億17百万円で、前年度(1,238億29百万円)に比べ770億88百万円、62.3%増加している。

これに対する資本的収入は2,296億36百万円で、前年度(1,518億92百万円)に比べ777億44百万円、51.2%増加している。このうち地方債は910億1百万円で、前年度(522億77百万円)に比べ387億24百万円、74.1%増加している。

(3) 実質収支

実質収支をみると、黒字の事業は341事業(前年度349事業)で、黒字額は289億82百万円(前年度295億30百万円)となっている(5億48百万円、1.9%減少)。一方、赤字の事業は16事業(前年度19事業)で、赤字額は155億23百万円(前年度172億73百万円)となっている(17億49百万円、10.1%減少)。(第6表)

第6表 宅地造成事業の経営状況の推移（法非適用企業）

(単位：百万円、%)

項目	年度	22	23	24	25	26	(B)-(A)
					(A)	(B)	(A)
収益的 収支	総 収 益 (a)	103,542	106,124	109,155	131,313	122,839	△6.5
	営 業 収 益	82,610	88,040	91,893	107,311	103,712	△3.4
	営業収益(受託工事収益を除く) (b)	82,579	87,979	91,381	106,667	103,147	△3.3
	うち 料金収入	71,588	76,166	81,087	96,026	90,678	△5.6
	他 会 計 繰 入 金	15,897	12,760	12,867	19,439	11,898	△38.8
	総 費 用 (c)	17,998	17,422	14,847	13,394	13,586	1.4
	営 業 費 用	5,633	6,730	5,579	4,841	5,916	22.2
	うち 職員給与費	1,818	1,828	1,544	1,505	1,563	3.8
	収 支 差 引	85,544	88,702	94,308	117,919	109,254	△7.3
資本 的 収 支	資 本 的 収 入	258,511	205,499	233,668	151,892	229,636	51.2
	資 本 的 支 出	328,627	279,255	302,978	223,962	306,026	36.6
	地 方 債 借 入 金	113,138	69,025	97,904	52,277	91,001	74.1
	他 会 計 繰 入 金	110,796	110,315	103,012	75,649	112,788	49.1
	地 方 債 償 還 金 (d)	186,827	173,116	171,009	123,829	200,917	62.3
	収 支 差 引	△70,116	△73,756	△69,310	△72,070	△76,390	△6.0
実質収支	黒 字	20,966	20,303	26,091	29,530	28,982	△1.9
	赤 字 (e)	25,863	23,226	21,122	17,273	15,523	△10.1
収益的収支比率	$\frac{(a)}{(c)+(d)} \times 100$	50.6	55.7	58.7	95.7	57.3	-
赤字比率	$\frac{(e)}{(b)} \times 100$	31.3	26.4	23.1	16.2	15.0	-
事業数	事 業 数	424	409	410	403	397	△1.5
	うち 建設中	24	21	30	35	40	14.3
収益的収支で赤字を生じた事業数		49	39	43	39	37	△5.1
実質収支で赤字を生じた事業数		28	25	25	19	16	△15.8

6. 料金収入の状況

料金収入は2,975億45百万円（法適用企業2,068億67百万円、法非適用企業906億78百万円）で、前年度2,225億56百万円（法適用企業1,265億30百万円、法非適用企業960億26百万円）に比べ749億89百万円、33.7%増加している。

7. 他会計繰入金の状況

他会計繰入金は1,307億97百万円（法適用企業61億11百万円、法非適用企業1,246億87百万円）で、前年度1,164億33百万円（法適用企業213億45百万円、法非適用企業950億88百万円）に比べ143億65百万円、12.3%増加している。

収益的収入への繰入金は135億67百万円（法適用企業16億69百万円、法非適用企業118億98百万円）で、前年度270億68百万円（法適用企業76億29百万円、法非適用企業194億39百万円）に比べ135億1百万円、49.9%減少している。

また、資本的収入への繰入金は1,172億30百万円（法適用企業44億42百万円、法非適用企業112億78百万円）で、前年度893億65百万円（法適用企業137億15百万円、法非適用企業756億49百万円）に比べ278億66百万円、31.2%増加している。

8. 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、3会計（前年度同数）が対象となっている。