

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、平成24年度以降、新たに内陸工業用地等造成事業及び住宅用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28.3%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、宅地造成事業を行う会計の約2割（地方債残高のある会計の過半数）が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いる（平成27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んでいない事例が少なくない。

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。

Ⅲ 平成27年度決算の概況

1. 事業数及び経営主体

平成27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435事業で、前年度（443事業）に比べ8事業減少し、その内訳は臨海土地造成事業76事業（前年度77事業）、その他造成事業359事業（前年度366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69事業（前年度70事業）、指定都市営21事業（前年度22事業）、市営235事業（前年度239事業）、町村営105事業（前年度107事業）及び一部事務組合営5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									
都 道 府 県	11	27	38	16	15	31	27	42	69
指 定 都 市	3	3	6	1	14	15	4	17	21
市	4	20	24	5	206	211	9	226	235
町 村	-	5	5	3	97	100	3	102	105
一 部 事 務 組 合	1	2	3	-	2	2	1	4	5
計 (A)	19	57	76	25	334	359	44	391	435
前年度(26年度) (B)	20	57	77	26	340	366	46	397	443
(A) - (B)	△1	-	△1	△1	△6	△7	△2	△6	△8

(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27年度末における完成土地54,168haの処分状況は、売却済分35,702ha、未売却分4,544ha、非売却分13,321ha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	27							
		26		臨海	内陸	流通	住宅	計	
造成中総面積		61,267	(222) 34,605	(330) 18,550	(17) 882	(289) 6,847	(858) 60,884		
うち完成分面積		54,299	(208) 32,140	(268) 14,546	(17) 799	(270) 6,683	(763) 54,168		
(うち当該年度中完成分)		971	(13) 190	(32) 310	(2) 4	(17) 80	(64) 583		
内 非売却面積		13,198	(176) 6,507	(228) 4,043	(13) 392	(233) 2,380	(650) 13,321		
訳 売却予定面積		41,101	25,633	10,504	407	4,303	40,847		
内 売却済面積		36,574	(191) 23,609	(249) 8,099	(15) 350	(258) 3,644	(713) 35,702		
訳 (うち当該年度売却面積)		530	(42) 157	(85) 223	(4) 26	(92) 114	(223) 520		
未売却面積		4,527	(158) 2,023	(187) 1,805	(10) 57	(214) 659	(569) 4,544		

(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年度は赤字となり、平成27年度は再び黒字となっている。

黒字事業は全403事業（建設中の事業を除く）の90.8%に当たる366事業で、前年度（356事業）に比べ10事業増加しているが、黒字額は513億54百万円で、前年度（542億60百万円）に比べ29億6百万円、5.4%減少している。

一方、赤字事業は全事業の9.2%に当たる37事業で、前年度（47事業）に比べ10事業減少しており、赤字額は337億18百万円で、前年度（3,622億16百万円）に比べ3,284億98百万円、90.7%減少している。

この結果、宅地造成事業全体の収支は、前年度3,079億56百万円の赤字から3,255億92百万円増加して、176億36百万円の黒字となった。（第3表）

また、他会計繰入金の収益的収入に占める割合は5.4%、資本的収入に占める割合は30.7%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	26(A)			27(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)		(15)	(341)	(356)	(22)	(344)	(366)	(7)	(3)	(10)
黒字額		25,278	28,982	54,260	14,908	36,447	51,354	△10,370	7,465	△2,906
(事業数)		(31)	(16)	(47)	(22)	(15)	(37)	(△9)	(△1)	(△10)
赤字額		346,692	15,523	362,216	20,892	12,827	33,718	△325,800	△2,696	△328,498
(事業数)		(46)	(357)	(403)	(44)	(359)	(403)	(△2)	(2)	(-)
収支		△321,414	13,458	△307,956	△5,984	23,620	17,636	315,430	10,162	325,592

(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。

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27年度における総収益は1,850億81百万円で、前年度（3,423億8百万円）に比べ1,572億27百万円、45.9%減少しており、総費用は1,910億65百万円で、前年度（6,637億22百万円）に比べ4,726億57百万円、71.2%減少している。この結果、純損益は、前年度3,214億14百万円の赤字から3,154億30百万円増加して、59億84百万円の赤字となった。

純利益を生じた事業は全44事業の50.0%に当たる22事業（前年度15事業）で、その額は149億8百万円（前年度252億78百万円）となっている（103億70百万円、41.0%減少）。一方、純損失を生じた事業は全事業の50.0%に当たる22事業（前年度31事業）で、その額は208億92百万円（前年度3,466億92百万円）となっている（3,258億円、94.0%減少）。

また、総収支比率は96.9%で、前年度（51.6%）に比べ45.3ポイント上昇している。

イ 経常損益

平成27年度における経常収益は1,842億40百万円で、前年度（3,036億88百万円）に比べ1,194億48百万円、39.3%減少しており、経常費用は1,705億46百万円で、前年度（2,723億79百万円）に比べ1,018億33百万円、37.4%減少している。

この結果、経常損益は136億94百万円の黒字で、前年度（313億9百万円の黒字）に比べ黒字額が176億15百万円減少している。

経常利益を生じた事業は全事業の56.8%に当たる25事業（前年度26事業）で、その額は187億8百万円（前年度405億8百万円）となっている（218億円、53.8%減少）。一方、経常損失を生じた事業は全事業の43.2%に当たる19事業（前年度20事業）で、その額は50億14百万円（前年度91億99百万円）となっている（41億85百万円、45.5%減少）。

また、経常収支比率は108.0%で、前年度（111.5%）に比べ3.5ポイント低下している。

ウ 資本不足

平成27年度末において資本不足となっている事業は8事業（建設中を除く法適用企業の全体数の18.2%）あり、前年度（9事業）に比べ1事業、11.1%減となっている。なお、返済義務のない負債である長期前受金を負債から控除した場合、資本不足となっている事業は8事業（同18.2%）あり、前年度（9事業）に比べ1事業、11.1%減となっている。

エ 累積欠損金・不良債務

累積欠損金は3,955億46百万円で、前年度（4,271億67百万円）に比べ316億21百万円、7.4%減少している。累積欠損金を有する事業は27事業（前年度同数）で、事業数に占める割合は61.4%で、前年度（58.7%）に比べ2.7ポイント上昇している。

また、累積欠損金比率は230.5%で前年度（147.0%）に比べ83.5ポイント上昇している。

不良債務は39億20百万円で、前年度（41億27百万円）に比べ2億7百万円、5.0%減少している。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2.3%で、前

年度（1.4％）に比べ0.9ポイント上昇している。（第4表）

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		23	24	25	26	27	(B)-(A)
						(A)	(B)	(A)
総収益			265,297	216,166	183,725	342,308	185,081	△45.9
経常収益			259,900	202,815	174,370	303,688	184,240	△39.3
営業収益			239,802	180,436	155,876	290,666	171,903	△40.9
営業収益(受託工事収益を除く)(a)			239,802	180,436	155,876	290,522	171,631	△40.9
うち	料金収入		202,399	150,166	126,530	206,867	143,943	△30.4
	他会計負担金		-	-	-	-	-	-
	他会計補助金		7,837	8,434	7,629	1,669	1,855	11.2
	国庫(県)補助金		1	0	-	-	-	-
	長期前受金戻入		-	-	-	123	25	△79.7
	特別利益		5,397	13,351	9,355	38,620	841	△97.8
総費用			236,656	170,887	177,127	663,722	191,065	△71.2
経常費用			173,379	160,915	166,969	272,379	170,546	△37.4
営業費用			160,239	148,900	154,305	258,934	159,385	△38.4
うち	職員給与		6,645	5,439	4,823	4,691	4,833	3.0
	減価償却費		3,282	2,427	2,292	1,183	1,085	△8.3
	支払利息		11,434	10,241	9,880	8,666	6,737	△22.3
	特別損失		63,278	9,972	10,158	391,343	20,519	△94.8
経常損益			86,521	41,900	7,401	31,309	13,694	△56.3
経常利益			(30) 108,423	(32) 51,586	(27) 37,243	(26) 40,508	(25) 18,708	△53.8
経常損失			(20) 21,901	(16) 9,686	(20) 29,842	(20) 9,199	(19) 5,014	△45.5
特別損益			△57,880	3,379	△803	△352,723	△19,678	94.4
純損益			28,641	45,279	6,598	△321,414	△5,984	98.1
純利益			(28) 108,852	(31) 59,503	(30) 36,536	(15) 25,278	(22) 14,908	△41.0
純損失			(22) 80,212	(17) 14,224	(17) 29,938	(31) 346,692	(22) 20,892	△94.0
資本不足額			(1) 11,972	(1) 10,520	(2) 12,904	(9) 62,216	(8) 63,503	2.1
資本不足額(繰延収益控除後)			(-) -	(-) -	(-) -	(9) 61,944	(8) 63,340	2.3
累積欠損金			(24) 329,812	(20) 197,923	(20) 167,008	(27) 427,167	(27) 395,546	△7.4
不良債務			(1) 4,315	(1) 4,147	(2) 4,004	(2) 4,127	(2) 3,920	△5.0
総事業数			50	48	47	46	44	△4.3
うち建設中			-	-	-	-	-	-
経常収支比率			149.9	126.0	104.4	111.5	108.0	-
総収支比率			112.1	126.5	103.7	51.6	96.9	-
総事業数	経常損失を生じた事業数		40.0	33.3	42.6	43.5	43.2	-
(建設中を	純損失を生じた事業数		44.0	35.4	36.2	67.4	50.0	-
除く) 対	資本不足となっている事業数		2.0	2.1	4.3	19.6	18.2	-
する割合	資本不足となっている事業数(繰延収益控除後)		-	-	-	19.6	18.2	-
	累積欠損金を有する事業数		48.0	41.7	42.6	58.7	61.4	-
	不良債務を有する事業数		2.0	2.1	4.3	4.3	4.5	-
営業収益(a)	経常損失比率		9.1	5.4	19.1	3.2	2.9	-
に対する	累積欠損金比率		137.5	109.7	107.1	147.0	230.5	-
割合	不良債務比率		1.8	2.3	2.6	1.4	2.3	-

(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1,857億67百万円で、前年度（4,021億61百万円）に比べ2,163億94百万円、53.8%減少している。このうち建設改良費は609億21百万円で、前年度（667億12百万円）に比べ57億91百万円、8.7%減少、企業債償還金は1,162億30百万円で、前年度（3,263億73百万円）に比べ2,101億43百万円、64.4%減少している。

これに対する財源は、外部資金が1,185億38百万円で、前年度（2,395億47百万円）に比べ1,210億9百万円、50.5%減少、内部資金が596億87百万円で、前年度（1,626億14百万円）に比べ1,029億27百万円、63.3%減少している。財源不足額は75億42百万円で、前年度から皆増となっている。（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	23	24	25	26	27	(B)-(A)
						(A)	(B)	(A)
資本的支出	建設改良費		77,698	81,092	78,980	66,712	60,921	△8.7
	企業債償還金		264,484	220,011	179,090	326,373	116,230	△64.4
	（うち建設改良のための企業債償還金）		236,547	194,221	149,417	294,367	80,571	△72.6
	その他の		65,086	60,491	6,906	9,076	2,457	△72.9
	計		407,268	361,593	264,977	402,161	185,767	△53.8
同 上 財 源	内部資金		111,749	117,999	101,907	162,614	59,687	△63.3
	外部資金		295,519	243,595	161,127	239,547	118,538	△50.5
	企業債		171,591	159,345	120,863	191,977	56,788	△70.4
	（うち建設改良のための企業債）		9,666	7,963	4,626	3,507	5,322	51.8
	他会計出資金		9	-	-	-	-	-
	他会計負担金		5,740	11,308	10,861	591	-	皆減
	他会計借入金		2,890	2,600	2,847	2,637	1,700	△35.5
	他会計補助金		30,588	4	7	1,215	1	△99.9
	国庫（県）補助金		1,693	648	64	274	58	△78.9
	翌年度繰越財源充当額（△）		805	1,545	65	-	-	-
	計		407,268	361,593	263,034	402,161	178,225	△55.7
	（実質財源不足額）		(-)	(-)	(1,942)	(-)	(7,542)	皆増
	財源不足額		-	-	1,942	-	7,542	皆増

(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1,301億71百万円で、前年度（1,228億39百万円）に比べ73億32百万円、6.0%増加している。一方、総費用は294億17百万円で、前年度（135億86百万円）に比べ158億31百万円、116.5%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3,086億74百万円で、前年度（3,060億26百万円）に比べ26億48百万円、0.9%増加している。このうち建設改良費は916億40百万円で、前年度（803億83百万円）に比べ112億57百万円、14.0%増加している。また、地方債償還金は1,818億36百万円で、前年度（2,009億17百万円）に比べ190億81百万円、9.5%減少している。

これに対する資本的収入は2,392億85百万円で、前年度（2,296億36百万円）に比べ96億49百万円、4.2%増加している。このうち地方債は995億17百万円で、前年度（910億1百万円）に比べ85億16百万円、9.4%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344事業（前年度341事業）で、黒字額は364億47百万円（前年度289億82百万円）となっている（74億65百万円、25.8%増加）。一方、赤字の事業は15事業（前年度16事業）で、赤字額は128億27百万円（前年度155億23百万円）となっている（26億96百万円、17.4%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	23	24	25	26	27	(B)-(A)
					(A)	(B)	(A)
収益的 収支	総 収 益 (a)	106,124	109,155	131,313	122,839	130,171	6.0
	営 業 収 益	88,040	91,893	107,311	103,712	105,681	1.9
	営業収益(受託工事収益を除く) (b)	87,979	91,381	106,667	103,147	96,342	△6.6
	うち 料金収入	76,166	81,087	96,026	90,678	82,469	△9.1
	他 会 計 繰 入 金	12,760	12,867	19,439	11,898	15,220	27.9
	総 費 用 (c)	17,422	14,847	13,394	13,586	29,417	116.5
	営 業 費 用	6,730	5,579	4,841	5,916	16,749	183.1
	うち 職員給与費	1,828	1,544	1,505	1,563	1,646	5.3
	収 支 差 引	88,702	94,308	117,919	109,254	100,754	△7.8
	資 本 的 収 入	205,499	233,668	151,892	229,636	239,285	4.2
資 本 的 収 支							
資 本 的 支 出	69,025	97,904	52,277	91,001	99,517	9.4	
他 会 計 繰 入 金	110,315	103,012	75,649	112,788	108,027	△4.2	
建 設 改 良 費	279,255	302,978	223,962	306,026	308,674	0.9	
地 方 債 償 還 金 (d)	121,527	113,519	82,407	80,383	91,640	14.0	
支 支 差 引	173,116	171,009	123,829	200,917	181,836	△9.5	
支 支 差 引	△73,756	△69,310	△72,070	△76,390	△69,389	9.2	
実 質 収 支	黒 字	20,303	26,091	29,530	28,982	36,447	25.8
	赤 字 (e)	23,226	21,122	17,273	15,523	12,827	△17.4
収 益 的 収 支 比 率	$\frac{(a)}{(c)+(d)} \times 100$	55.7	58.7	95.7	57.3	61.6	-
赤 字 比 率	$\frac{(e)}{(b)} \times 100$	26.4	23.1	16.2	15.0	13.3	-
事 業 数		409	410	403	397	391	△1.5
うち 建設中		21	30	35	40	32	△20.0
収益的収支で赤字を生じた事業数		39	43	39	37	36	△2.7
実質収支で赤字を生じた事業数		25	25	19	16	15	△6.3

6. 料金収入の状況

料金収入は2,264億11百万円（法適用企業1,439億43百万円、法非適用企業824億68百万円）で、前年度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）に比べ711億34百万円、23.9%減少している。

7. 他会計繰入金の状況

他会計繰入金は1,268億2百万円（法適用企業35億55百万円、法非適用企業1,232億47百万円）で、前年度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）に比べ39億95百万円、3.1%減少している。

収益的収入への繰入金は170億75百万円（法適用企業18億54百万円、法非適用企業152億20百万

円)で、前年度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)に比べ35億8百万円、25.9%増加している。

また、資本的収入への繰入金は1,097億27百万円(法適用企業17億1百万円、法非適用企業1,080億27百万円)で、前年度1,172億30百万円(法適用企業44億42百万円、法非適用企業1,127億88百万円)に比べ75億3百万円、6.4%減少している。

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。