

企業庁造成土地整理事業及び
土地造成整備事業の清算取組方針

平成25年7月

千葉県企業庁

《 目 次 》

はじめに	1
I. 企業庁造成土地整理事業及び土地造成整備事業の清算期間における 取組	2
1. 造成土地整理事業	2
（1）事業が概成した地区	2
ア. 幕張新都心地区	2
イ. 浦安2期地区	3
（2）事業（整備）が完了した地区	4
ア. 整備が完了し、保有土地の処分を進める地区	4
イ. 県施行の土地区画整理事業により換地される土地の処分を 進める地区	4
（3）事業を中止した地区	5
2. 土地造成整備事業	5
（1）千葉北部地区（千葉ニュータウン）	5
（2）成田国際物流複合基地（南側）	6
II. 後継組織等の検討	6
《 資料編 》	
資料1 造成土地整理事業の資金収支見通し等	8
資料2 土地造成整備事業の資金収支見通し等	10
資料3 企業庁の地区事業位置図	12

はじめに

千葉県企業庁は、昭和34年に開発行政事務を一つの組織に統合した「開発部」としてスタートし、38年に地方公営企業法を全部適用する地方公営企業として「開発局」に、45年に「開発庁」、49年に「企業庁」と改組しながら、独立採算により「土地造成整備事業」及び「工業用水道事業」を展開し、県勢の発展に寄与してきました。

しかしながら、高度経済成長期のような右肩上がりの経済成長が難しい中、土地造成整備事業のあり方を大きく見直す必要が生じたことから、企業庁としても、平成14年度に「企業庁経営戦略プラン」、17年度に「企業庁新経営戦略プラン」を策定し、県行政改革の一環として企業庁改革を進めてきたところです。

平成22年3月に県が策定した「千葉県行政改革計画」において、「企業庁については24年度末で土地造成整備事業に一定の区切りをつけ、25年度からは清算期間に移行する」との方針が示されたのを受け、企業庁では、22年9月に「企業庁新経営戦略プラン」を改定し、千葉ニュータウン及び成田国際物流複合基地（南側）を除く地区について、24年度末で事業に一定の区切りをつけることを目途に、基盤整備や公共施設の引継ぎなど、各種の取組を推進してきました。

その結果、公共施設の引継ぎや負担金の処理について、概ね地元市との合意に至ったほか、企業債（千葉ニュータウン以外）の償還も完了するなど、平成24年度末で事業に一定の区切りがついたことから、土地などの資産等を25年度に新設した造成土地整理事業会計へと移管したところです。

この「企業庁造成土地整理事業及び土地造成整備事業の清算取組方針」は、企業庁の清算期間（平成25年度～27年度）における造成土地整理事業及び土地造成整備事業の取組の方針を主な地区ごとに示すものであり、この方針に掲げた取組等を確実に実行することにより、事業の完了と着実な清算を図っていきます。

平成25年7月

I. 企業庁造成土地整理事業及び土地造成整備事業の清算期間における取組

平成25年度から27年度までの3年間を清算期間と位置付け、「造成土地整理事業」においては、新たな土地造成は行わず、保有土地の分譲を進めるとともに、債権・債務等の整理を行い、清算に向けた資産の管理・処分に取り組みます。

「土地造成整備事業」においては、千葉ニュータウン事業について、平成25年度末までに新住宅市街地開発事業の完了を図るとともに、その後も引き続き未処分土地の分譲等を進めます。また、成田国際物流複合基地（南側）の27年度末までの用地取得及び事業完了に努めます。

1. 造成土地整理事業

(1) 事業が概成した地区

ア. 幕張新都心地区

若葉住宅地区については、道路や下水道、公園緑地等の基盤整備を25年度中に完了させるとともに、計画的に分譲を進めていきます。

豊砂地区については、平成25年12月に予定されている大規模店舗のオープンを踏まえ、道路や下水道、公園緑地等の基盤整備を完了させます。

また、公共施設の引継ぎについては、千葉市等との合意に基づき、必要な工事等を行った上で、清算期間中に引継ぎを行います。

地区	取組	項目	スケジュール			平成27年度末の見込み
			25	26	27	
幕張A地区	<ul style="list-style-type: none"> 若葉住宅地区における道路等の基盤整備を25年度中に完了させるとともに、計画的な分譲を進める。 公共施設の引継ぎについては、千葉市等との合意に基づき、必要な工事を行い、清算期間中に引継ぎを行う。 未処分土地の積極的な処分に取り組む。 	整備 処分		-->		<ul style="list-style-type: none"> 平成27年度末の保有状況 未処分土地 32 ha 事業用等貸付 47 ha
	<ul style="list-style-type: none"> 平成24年度末の保有状況 未処分土地 40 ha 事業用等貸付土地 46 ha 		<ul style="list-style-type: none"> 平成25年度～27年度の処分貸付見込 新規分譲等 7 ha 新規貸付 1 ha 			

地区	取 組		項 目	スケジュール			平成27年度末の見込み
				25	26	27	
幕張新都心拡大地区	<ul style="list-style-type: none"> 豊砂地区における大規模店舗のオープンを踏まえ、道路等の基盤整備を完了させる。 公共施設の引継ぎについては、必要な工事を行い、清算期間中に引継ぎを行う。 未処分土地の積極的な処分に取り組む。 		整備	-->			<ul style="list-style-type: none"> 平成27年度末の保有状況 未処分土地 20 ha 事業用等貸付 18 ha
	○平成24年度末の保有状況 <ul style="list-style-type: none"> 未処分土地 25 ha 事業用等貸付土地 18 ha 	○平成25年度～27年度の処分貸付見込 <ul style="list-style-type: none"> 新規分譲等 5 ha 新規貸付 0 ha 	処分				

注1) 整備とは、分譲するための造成、道路整備などの基盤整備をいいます。

注2) 処分とは、分譲地・除外所有地等の譲渡及び事業用借地等の貸付をいいます。

注3) スケジュール欄にある矢印の点線部分は、一部の工事が繰越となったものです。

(下表以降についても同様。)

イ. 浦安2期地区

浦安市等との合意に基づき、道路、緑地等の公共施設について、必要な整備、補修等を行い、引き継いでいきます。

また、保有土地については、順次、処分していきます。

地区	取 組		項 目	スケジュール			平成27年度末の見込み
				25	26	27	
浦安2期地区	<ul style="list-style-type: none"> 浦安市等との合意に基づき、道路、緑地等の公共施設の整備、補修を行い、引き継ぐ。 未処分土地の積極的な処分に取り組む。 		整備	-->			<ul style="list-style-type: none"> 平成27年度末の保有状況 未処分土地 8 ha 事業用等貸付 0 ha
	○平成24年度末の保有状況 <ul style="list-style-type: none"> 未処分土地 25 ha 事業用等貸付土地 0 ha 	○平成25年度～27年度の処分貸付見込 <ul style="list-style-type: none"> 新規分譲等 17 ha 新規貸付 0 ha 	処分				

(2) 事業（整備）が完了した地区

ア. 整備が完了し、保有土地の処分を進める地区

検見川地区、木更津南部地区、京葉港地区、富津地区など、整備は完了したが、保有土地が残されている地区については、土地処分を進めるとともに、事業用借地等の管理を引き続き行っていきます。

地 区		項 目	スケジュール			平成27年度末の見込み
			25	26	27	
幕張C地区(未 2ha)、検見川地区(未 10ha、事 9ha)、京葉港地区(未 18ha、事 3ha)、木更津南部地区(未 10ha)、富津地区(未 31ha、事 14ha)、長浦地区(未 6ha)、臨海精算地区(未 8ha、事 5ha)、代宿地区(未 2ha)、空港南部工業団地(未 1ha、事 1ha)、松崎工業団地(未 1ha)、ひかり工業団地(未 3ha)、関宿はやま工業団地(事 5ha)、千葉北部関連事業(未 5ha)、成田ニュータウン地区(未 1ha、事 1ha)、夷隅レクリエーション地区(未 12ha)		処 分				○平成27年度末の保有状況 ・未処分土地 87 ha ・事業用等貸付 38 ha
※各面積はH24末時点						
○平成24年度末の保有状況 ・未処分土地 110 ha ・事業用等貸付土地 38 ha	○平成25年度～27年度の処分貸付見込 ・新規分譲等 23 ha ・新規貸付 0 ha					

注) 未: 未処分土地 事: 事業用借地等の貸付地

イ. 県施行の土地区画整理事業により換地される土地の処分を進める地区

つくばエクスプレス沿線地域の土地区画整理事業のうち、県施行の「柏北部中央地区」(柏市)及び「流山運動公園周辺地区」(流山市)の2地区における保有土地について、土地区画整理事業の進捗に合わせ、用地の処分や管理を引き続き行っていきます。

地 区		項 目	スケジュール			平成27年度末の見込み
			25	26	27	
東葛飾北部柏地区(未 6ha)、東葛飾北部流山地区(未 3ha) (※換地後の予定面積)		処 分				○平成27年度末の保有状況 ・未処分土地 9 ha ・事業用等貸付 1 ha (一部の仮換地が平成27年度以降となる予定。)
○平成24年度末の保有状況 ・未処分土地 9 ha ・事業用等貸付土地 1 ha						
○平成25年度～27年度の処分貸付見込 ・新規分譲等 0.2 ha ・新規貸付 0 ha						

(3) 事業を中止した地区

事業を中止した工業団地等の保有土地については、地元市町等による地域づくりに資する有効活用を優先しつつ、「企業庁未造成土地等処分要綱」に基づき処分促進を図ります。

また、袖ヶ浦椎の森工業団地の2期・3期用地については、平成25年度中の県商工労働部への管理換えに向けて手続を進めていきます。

地 区	項 目	スケジュール			平成27年度末の見込み
		25	26	27	
佐原工業団地(20ha)、長南西部工業団地(54ha)、館山工業団地(31ha)、成田国際物流複合基地(北側)(18ha)、袖ヶ浦椎の森工業団地(2期・3期)(48ha)	処 分			→	

2. 土地造成整備事業

(1) 千葉北部地区(千葉ニュータウン)

平成25年度末に新住宅市街地開発法に基づく事業期間が満了することから、それまでに共同施行者である独立行政法人都市再生機構(以下、「UR都市機構」という。)と連携して、新住宅市街地開発事業の完了を図ります。

また、まちづくりに資するよう、UR都市機構や地元市等と連携しながら、保有土地の処分など、必要な業務を進めるとともに、地元市に対する公益的施設負担金については、引き続き負担していきます。

UR都市機構との清算については、円滑に清算が行えるよう協議を進めていきます。

地 区	取 組		項 目	スケジュール			平成27年度末の見込み
				25	26	27	
千葉北部地区	<ul style="list-style-type: none"> 平成25年度末までに新住宅市街地開発事業を完了させる。 未処分土地の積極的な処分に取り組む。 公益的施設負担金については、引き続き負担していく。 UR都市機構との円滑な清算に向けた協議を行う。 		整 備 負担金の支払い 処 分	→			○平成27年度末の公益的施設負担金残高 127億円 ○平成27年度末の保有状況 ・未処分土地 331ha ・事業用等貸付 112ha
	○平成24年度末の保有状況	○平成25年度～27年度の処分貸付見込				→	
	<ul style="list-style-type: none"> 未処分土地 405ha 事業用等貸付土地 93ha 	<ul style="list-style-type: none"> 新規分譲等 55ha 新規貸付 19ha 					

(2) 成田国際物流複合基地（南側）

取得が難航している事業区域内の未買収地については、引き続き取得に努めるとともに、未買収による影響を受けない箇所から工事を進めることにより、平成27年度末までの造成・整備完了に努め、完成後は速やかに処分できるよう、取り組んでいきます。

地区	取 組	項 目	スケジュール			平成27年度末の見込み
			25	26	27	
成田国際物流複合基地（南側）	<ul style="list-style-type: none"> 未買収地については、引き続き取得に努める。 Ⅱ期区域は平成27年度の整備完了に努める。（Ⅰ期区域は平成15年度に分譲済） 	整備			→	
	<ul style="list-style-type: none"> ○平成24年度末の保有状況 未処分土地 12 ha 	<ul style="list-style-type: none"> ○平成25年度～27年度の処分貸付見込 新規分譲等 0 ha 新規貸付 0 ha 	処分			→

Ⅱ. 後継組織等の検討

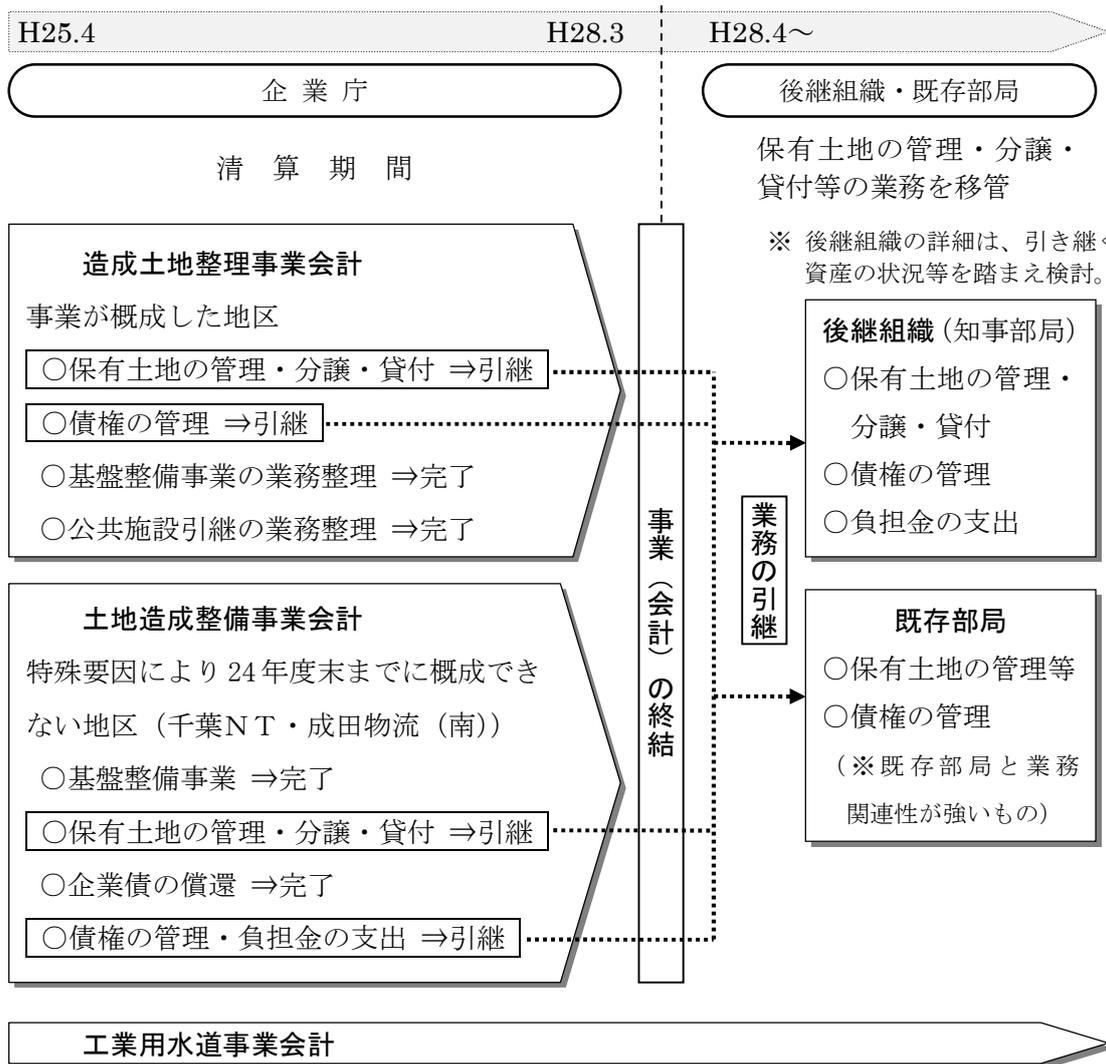
「造成土地整理事業」及び「土地造成整備事業」については、清算期間において、基盤整備、公共施設引継ぎ等に係る業務や、地元市など関係者との土地処分に係る協議等を完了させるとともに、保有土地の可能な限りの縮減など、資産等の整理に努めることとしていますが、清算期間終了後も土地を中心とする資産が残る見込みです。

このため、その受け皿となる後継組織等について、次の考え方を基本に、県全体として検討していきます。

- ア. 平成28年4月を目途に、「造成土地整理事業」及び「土地造成整備事業」の両事業を終結し、保有土地の管理・分譲・貸付等の業務を、後継組織及び既存部局に移管する。
- イ. 移管予定の業務を所掌するため、清算期間終了後の各業務の内容や業務量を精査した上で、知事部局において、組織を新設する等、体制の整備を図る。
- ウ. 既存部局の業務との関連性が強く、既存部局において利活用する土地に関する業務については、当該部局に移管する。
- エ. 企業庁が保有する債権・債務（貸付金、出資金、負担金等）に係る業務の帰属先は、業務の内容や収支を踏まえて決定する。

なお、「工業用水道事業」については、清算期間終了後も引き続き事業を継続していきます。

企業庁から後継組織・既存部局への業務移管イメージ



◎ 造成土地整理事業の資金収支見通し等（平成25年1月公表）

(1) 資金収支見通し

平成25年度から27年度までの3年間で293億円の分譲・貸付収入を見込んでいます。25年度は前年度からの繰越事業により収支が支出超過となるものの、その後は黒字に転じ、27年度末の保有資金は165億円となる見込みです。

(単位:億円)

	22年度	23年度	24年度	22～24 年度計	会計分割後の造成土地整理事業			
					25年度	26年度	27年度	25～27 年度計
【収入】	283	400	317	1,000	136	115	108	359
分譲・貸付収入 注2)	104	147	249	500	114	90	89	293
（うち分譲収入）	71	121	211	403	71	67	58	196
その他 注3)	179	253	68	500	22	25	19	66
【支出】	261	330	367	958	157	67	48	272
経常的経費	179	251	190	620	70	61	42	173
人件費・物件費	43	41	51	135	62	22	12	96
企業債元利償還金	110	186	97	393				
負担金 注4)	26	24	42	92	8	39	30	77
投資的経費 注5)	42	50	133	225	79			79
その他 注6)	40	29	44	113	8	6	6	20
収 支 差	22	70	▲50		▲22	48	60	
（企業債残高）	388	208	114					
（決算上の保有資金）	460	530	480		57	105	165	

注1) 22、23年度は決算額、24年度は2月補正後予算額、25年度は当初予算額となります。

注2) 収入欄の「分譲・貸付収入」とは、分譲代金、貸付料、権利金による収入をいいます。

注3) 収入欄の「その他」とは、他の会計への貸付金の返済による収入などをいいます。

注4) 支出欄の「負担金」とは、関係市への公益施設負担金などをいいます。

注5) 支出欄の「投資的経費」とは、分譲土地に係る造成費用、道路、緑地などの公共施設の整備費用などをいいます。

注6) 支出欄の「その他」とは、所在市町村交付金などをいいます。

注7) 端数処理の関係で、合計値が合わないところがあります。

(2) 主な資産・負債の将来見込み

資産の大半は保有土地が占め、負債については負担金のみとなります。
 清算期間中は、土地分譲を可能な限り推進し、未処分土地の整理を進めるとともに、債権・債務の整理等の清算業務を着実に推進し、平成28年度に後継組織への円滑な引継ぎを目指します。

(単位:億円)

	22年度末	23年度末	24年度末	会計分割後の造成土地整理事業		
				25年度末	26年度末	27年度末
【資産】	4,937	4,804	4,464	2,898	2,755	2,721
保有資金	421	530	480	57	105	165
貸付金 注1)	361	493	448	424	400	376
基金、出資金 注2)	103	99	99	50	50	50
保有土地 注3)	4,052	3,682	3,437	2,367	2,200	2,130
(保有土地面積/ha)	(1,106)	(1,029)	(987)	(315)	(299)	(255)
(うち未処分土地面積/ha)	(939)	(852)	(790)	(211)	(194)	(150)
(うち貸付土地面積/ha)	(167)	(177)	(197)	(104)	(105)	(105)
【負債】	1,300	916	647	69	30	
企業債残高	388	208	114			
負担金見込額 注4)	474	373	331	69	30	
投資的経費見込額	438	335	202			

注1) 資産欄の「貸付金」とは、他会計への貸付金などをいいます。

注2) 資産欄の「基金、出資金」とは、臨海地域公共緑地管理基金、関連民間企業への出資金をいいます。

注3) 資産欄の「保有土地」には、道路や緑地などの公共施設を含んでいません。

注4) 負債欄の「負担金見込額」とは、関係市に対する公益施設負担金の将来支出見込額などをいいます。

注5) 端数処理の関係で、合計値が合わないところがあります。

◎ 土地造成整備事業の資金収支見通し等（平成25年1月公表）

(1) 資金収支見通し

平成25年度から27年度までの3年間で111億円の分譲・貸付収入を見込んでいますが、基盤整備費用、地元市に対する負担金等により、3か年とも支出超過となることから、27年度末の保有資金は122億円となる見込みです。

(単位:億円)

	22年度	23年度	24年度	22～24 年度計	会計分割後の土地造成整備事業			
					25年度	26年度	27年度	25～27 年度計
【収入】	283	400	317	1,000	57	44	31	132
分譲・貸付収入 注2)	104	147	249	500	43	37	31	111
（うち分譲収入）	71	121	211	403	36	31	25	92
その他 注3)	179	253	68	500	14	7		21
【支出】	261	330	367	958	166	130	116	412
経常的経費	179	251	190	620	106	101	61	268
人件費・物件費	43	41	51	135	10	8	7	25
企業債元利償還金	110	186	97	393	53	52	14	119
負担金 注4)	26	24	42	92	43	41	40	124
投資的経費 注5)	42	50	133	225	48	24	51	123
その他 注6)	40	29	44	113	12	5	4	21
収 支 差	22	70	▲ 50		▲108	▲ 87	▲ 84	
（企業債残高）	388	208	114	—	64	14		
（決算上の保有資金）	460	530	480	—	293	206	122	

注1)22、23年度は決算額、24年度は2月補正後予算額、25年度は当初予算額となります。

注2)収入欄の「分譲・貸付収入」とは、分譲代金、貸付料による収入をいいます。

注3)収入欄の「その他」とは、工事等分担金収入などをいいます。

注4)支出欄の「負担金」とは、関係市への公益施設負担金などをいいます。

注5)支出欄の「投資的経費」とは、分譲土地に係る造成費用、道路、緑地などの公共施設の整備費用などをいいます。

注6)支出欄の「その他」とは、所在市町村交付金などをいいます。

注7)端数処理の関係で、合計値が合わないところがあります。

(2) 主な資産・負債の将来見込み

いずれの年度も負債に比べ多額の資産があるものの、企業債や負担金の支払いなどにより、保有資金が減少していきます。

そのため、保有土地を可能な限り分譲することに努め、一定の資金を確保しながら、負担金等の支払いを滞りなく実施していきます。

(単位:億円)

	22年度末	23年度末	24年度末	会計分割後の土地造成整備事業		
				25年度末	26年度末	27年度末
【資産】	4,937	4,804	4,464	1,112	980	857
保有資金	421	530	480	293	206	122
貸付金	361	493	448			
出資金 注1)	103	99	99	49	49	49
保有土地 注2)	4,052	3,682	3,437	770	725	686
(保有土地面積/ha)	(1,106)	(1,029)	(987)	(500)	(476)	(455)
(うち未処分土地面積/ha)	(939)	(852)	(790)	(402)	(371)	(343)
(うち貸付土地面積/ha)	(167)	(177)	(197)	(98)	(105)	(112)
【負債】	1,300	916	647	350	235	130
企業債残高	388	208	114	64	14	
負担金見込額 注3)	474	373	331	211	170	130
投資的経費見込額 注4)	438	335	202	75	51	

注1) 資産欄の「出資金」とは、関連民間企業への出資金をいいます。

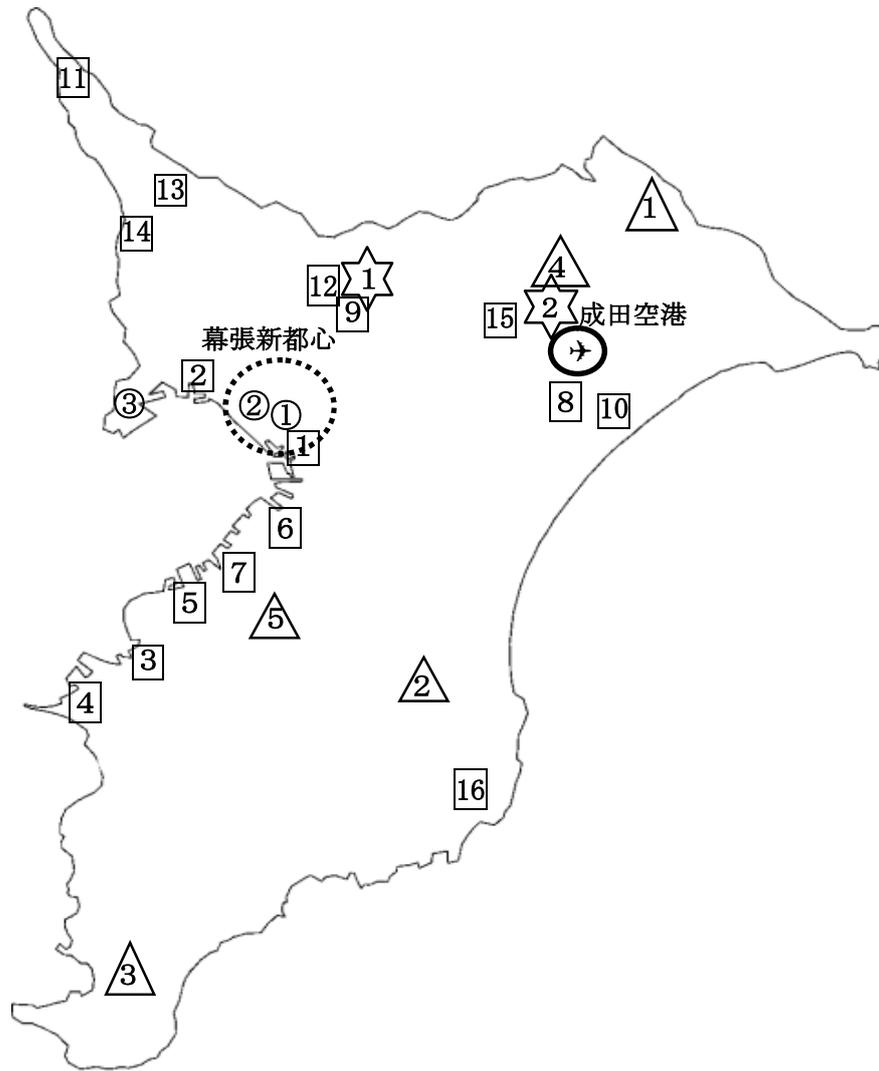
注2) 資産欄の「保有土地」には、道路や緑地などの公共施設を含んでいません。

注3) 負債欄の「負担金見込額」とは、関係市に対する公益施設負担金の将来支出見込額などをいいます。

注4) 負債欄の「投資的経費見込額」とは、分譲用土地の造成に要する費用、道路などの公共施設を整備するための将来支出見込額をいいます。

注5) 端数処理の関係で、合計値が合わないところがあります。

企業庁の地区事業位置図(平成 24 年度末現在)

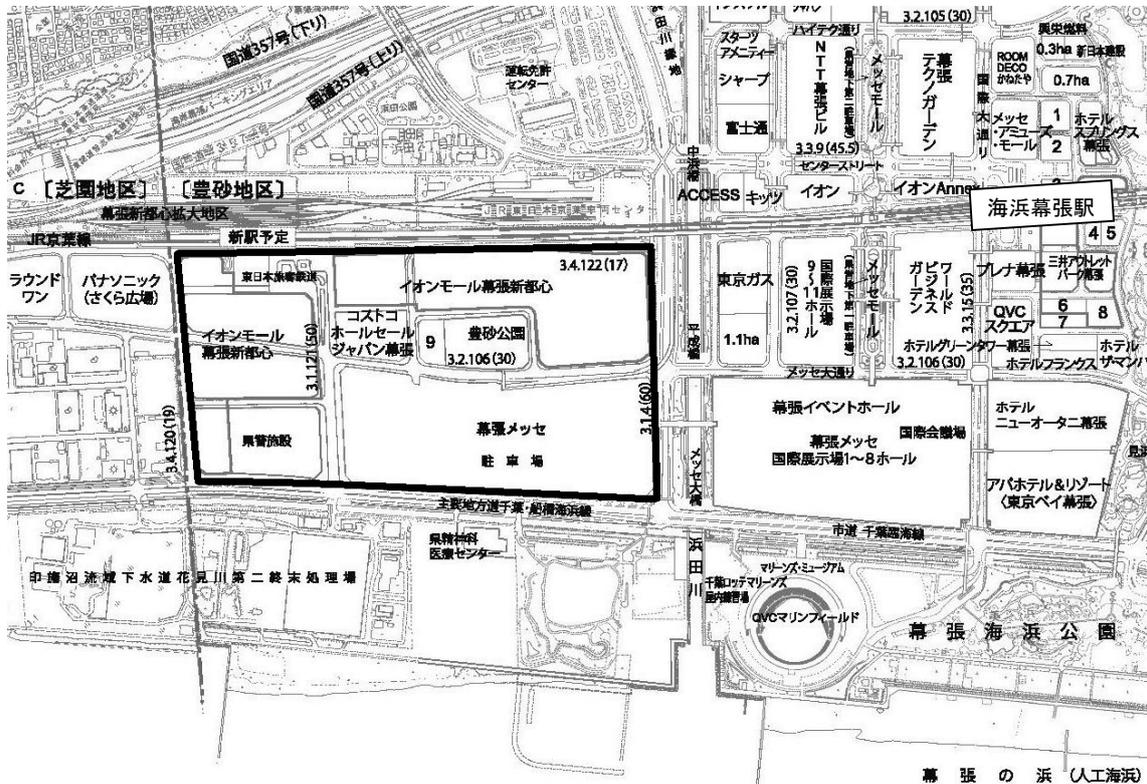


1. 造成土地整理事業			2. 土地造成整備事業
(1)事業が概成した地区	(2)事業(整備)が完了した地区	(3)事業を中止した地区	
① 幕張新都心(幕張A) ② 幕張新都心 (幕張新都心拡大) ③ 浦安2期	① 検見川 ② 京葉港 ③ 木更津南部 ④ 富津 ⑤ 長浦 ⑥ 臨海精算 ⑦ 代宿 ⑧ 空港南部工業団地 ⑨ 松崎工業団地 ⑩ ひかり工業団地 ⑪ 関宿はやま工業団地 ⑫ 千葉北部関連 ⑬ 東葛飾北部柏 ⑭ 東葛飾北部流山 ⑮ 成田ニュータウン ⑯ 夷隅レクリエーション	① 佐原工業団地 ② 長南西部工業団地 ③ 館山工業団地 ④ 成田国際物流複合 基地(北側) ⑤ 袖ヶ浦椎の森工業 団地(2期・3期)*	① 千葉ニュータウン ② 成田国際物流複合 基地(南側)
		*袖ヶ浦椎の森工業団地 (2期・3期)は、 県商工労働部に管理 換えし、事業化される 予定。	

幕張新都心 若葉住宅地区 位置図



幕張新都心 豊砂地区 位置図



がんばろう！千葉



チーバくん