

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、他会計から経営支援等のための繰入を受けている。また、社会情勢の変化等に伴い、当初の計画どおりに土地の処分が進んでいない事例が見られる。

(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年以上に造成・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 令和元年度決算の概況

(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 (30 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

(単位:㎡)

項目	年度 30	元					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	1,901,004	-	1,835,235	-	65,769	1,901,004	
う ち 完 成 分 面 積	1,161,414	-	1,120,467	-	59,737	1,180,204	
(うち 当該年度中完成分)	20,827	-	18,790	-	0	18,790	
内 〔 非 売 却 面 積	1,070,721	-	1,040,653	-	48,287	1,088,940	
訳 売 却 予 定 面 積	90,693	-	79,814	-	11,450	91,264	
内 〔 売 却 済 面 積	66,040	-	64,687	-	2,389	67,076	
訳 (うち当該年度 売却面積)	1,786	-	1,039	-	0	1,039	
未 売 却 面 積	24,653	-	15,127	-	9,061	24,188	

(3) 宅地造成事業の経営状況

(単位:事業、千円)

区分	年度 項目	30 (A)			元 (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		-	23,957	23,957	-	19,128	19,128	-	△ 4,829	△ 4,829
(事業数)		(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
赤字額		-	-	-	-	-	-	-	-	-
(事業数)		(-)	(5)	(5)	(-)	(5)	(5)	(-)	(-)	(-)
収支		-	23,957	23,957	-	19,128	19,128	-	△ 4,829	△ 4,829

(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	27	28	29	30	元	(B)-(A)
						(A)	(B)	(A)
収益的 収支	総 収 益 (a)		1,187,453	1,550,320	1,019,307	863,015	751,271	△ 12.9
	営 業 収 益		580,050	969,877	422,008	257,681	133,854	△ 48.1
	営業収益(受託工事収益を除く) (b)		580,050	969,877	422,008	257,681	133,854	△ 48.1
	うち 料金収入		580,050	969,877	403,809	256,390	133,183	△ 48.1
	他 会 計 繰 入 金		28,966	3,363	22,224	16,264	16,735	2.9
	総 費 用 (c)		431,424	383,239	390,748	358,516	320,286	△ 10.7
	営 業 費 用		98,678	78,408	103,423	74,801	53,214	△ 28.9
うち 職員給与費		43,183	47,741	44,342	43,927	44,364	1.0	
収 支 差 引		756,029	1,167,081	628,559	504,499	430,985	△ 14.6	
資本的 収支	資 本 的 収 入		2,734,663	2,473,473	1,743,282	3,742,344	2,516,873	△ 32.7
	地 方 債		705,200	228,400	0	2,045,800	936,700	△ 54.2
	他 会 計 繰 入 金		2,025,748	2,240,384	1,741,457	1,694,752	1,578,032	△ 6.9
	資 本 的 支 出		3,496,188	3,198,317	2,719,424	4,534,961	3,090,443	△ 31.9
	建 設 改 良 費		961,005	922,710	1,209,094	1,045,170	804,694	△ 23.0
	地 方 債 償 還 金 (d)		2,535,183	2,269,617	1,510,330	3,489,791	2,285,749	△ 34.5
	収 支 差 引		△ 761,525	△ 724,844	△ 976,142	△ 792,617	△ 573,570	27.6
実 質 収 支	黒 字	13403	249,224	93,507	23,957	19,128	△ 20.2	
	赤 字 (e)	-	-	-	-	-	-	
収益的収支比率	$\frac{(a)}{(c)+(d)} \times 100$	40.0	58.4	53.6	22.4	28.8	-	
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		-	-	-	-	-	-	