

3. 主要事業の概要

大阪府土地開発公社

【事業規模(債務保証残高)】

(単位:千円)

事業名	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度 予算	備考
① 公共用地の取得、管理、処分	16,134,143	10,875,000	7,275,000	14,220,204	公共用地の取得、管理、処分
全事業合計に占める割合	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
全事業合計	16,134,143	10,875,000	7,275,000	14,220,204	
全事業合計に占める割合	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	

【事業計画及び事業実績】

事業内容	事項	事業量		備考
		令和元年度事業量	令和2年度計画量	
用地取得 (1)公社資金による事業			m	m
	道路事業	3,992	10,565	
	交通安全事業	562	2,786	
	街路事業	1,719	5,968	
	河川事業	11	1,684	
	砂防事業	6,983	7,600	
	公園事業	3,040	867	
	大阪府都市整備部事業小計	16,307	29,470	
	代替地・対償地	339	3,000	
	その他計	339	3,000	
	計	16,646	32,470	
(2)買收受託	吹田市事業	29	151	
	計	29	151	
(3)交渉受託	大阪府都市整備部事業	2,141	1,753	
	新名神事業	53,422	27,221	
	計	55,563	28,974	
	(1)~(3)合計	72,238	61,595	

4. 大阪府の財政的関与の状況

(単位:千円)

区 分	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度 予算	補助金、委託料等の内容
補 助 金	0	0	0	0	
委 託 料	120,509	215,625	166,482	426,591	
用地買収業務委託 (随契)	120,509	215,625	166,482	426,591	都市整備部事業の用地買収に係る委託料
貸 付 金	0	0	0	0	
その他(分担金・負担金・出捐金等)	7,931,204	8,713,813	7,675,873	1,658,659	
(内訳)					
地方共済組合団体共済部地方公共団体負担金 (負担金)	2,894	3,277	4,497	4,590	地方共済組合団体共済部に係る大阪府負担金
用地費 (公有財産購入費)	4,820,598	5,299,358	4,172,038	899,501	用地に係る再取得費
補償費 (補償金)	3,107,583	3,411,049	3,499,209	754,438	用地取得に伴う補償に係る再取得費
機械警備負担金 (負担金)	129	129	129	130	新名神関連建設事業所に係る機械警備負担金
合 計	8,051,713	8,929,438	7,842,355	2,085,250	

府損失補償・債務保証契約に係る債務残高(期末)	16,134,143	10,875,000	7,275,000
府借入金残高(期末)	0	0	0

5. 財務状況

(単位:千円)

		平成29年度	平成30年度	令和元年度	前年度比増減	分析・評価
貸借対照表	資産合計	19,016,015	13,681,300	9,883,093	△ 3,798,207	(現金預金)
	流動資産	18,961,068	13,631,242	9,842,859	△ 3,788,383	現金預金の減少については、売渡予定額と最終売渡額の差が前年度より減少したこと(175,261千円)が主な原因である。
	現金預金	1,524,258	1,129,523	1,020,727	△ 108,796	
	事業未収金	406,556	60,863	60,819	△ 44	
	その他流動資産	17,030,255	12,440,856	8,761,313	△ 3,679,543	(その他流動資産)
	固定資産	54,947	50,058	40,234	△ 9,824	その他流動資産の減少については、公有用地の売渡しが事業用地の取得額を上回ったこと(3,677,516千円)が主な要因である。
	有形固定資産	1,315	724	513	△ 211	
	無形固定資産	43,632	39,334	29,721	△ 9,613	
	その他固定資産	10,000	10,000	10,000	0	
	負債合計	18,062,567	12,741,381	8,953,799	△ 3,787,582	
	流動負債	4,014,701	1,793,409	1,595,608	△ 197,801	
	短期借入金	2,179,143	0	0	0	
	未払金	1,811,095	1,770,908	1,568,940	△ 201,968	
その他流動負債	24,463	22,501	26,668	4,167		
固定負債	14,047,866	10,947,972	7,358,191	△ 3,589,781	(長期借入金)	
長期借入金	13,955,000	10,875,000	7,275,000	△ 3,600,000	長期借入金の減少については、公有用地の売渡が事業用地の取得を上回ったことによる銀行借入金の減(3,600,000千円)によるものである。	
各種引当金	92,866	72,972	83,191	10,219		
その他固定負債	0	0	0	0		
資本合計	953,448	939,919	929,294	△ 10,625		
資本金	30,000	30,000	30,000	0		
剰余金	923,448	909,919	899,294	△ 10,625		

損益計算書	公有地取得事業収益	8,125,360	8,710,407	7,874,114	△ 836,293	(公有地取得事業収益・公有地取得事業原価)
	あっせん等事業収益	310,582	386,775	331,006	△ 55,769	公有地取得時収益及び原価の減少については、大阪府への事業用地売渡の減によるものである。
	事業外収益	3	3	3	0	
	当期収益合計	8,435,945	9,097,185	8,205,123	△ 892,062	
	公有地取得事業原価	8,124,729	8,710,407	7,874,077	△ 836,330	
	あっせん等事業原価	295,102	384,459	322,162	△ 62,297	
	販売費及び一般管理費	16,114	15,848	19,508	3,660	
	当期費用合計	8,435,945	9,110,714	8,215,747	△ 894,967	
当期純利益(損失)	0	△ 13,529	△ 10,624	2,905		

※単位未満は四捨五入を原則としたため、内訳の計と合計が一致しない場合がある。

大阪府土地開発公社

仕組債の保有状況	保有総額＜平成31年3月31日時点＞	保有総額(A)＜令和2年3月31日時点＞	時価評価額(B)＜令和2年3月31日時点＞	保有総額と時価評価額差(B)-(A)
	0	0	0	0

主な経常費用	平成29年度	平成30年度	令和元年度	前年度比増減	分析・評価
役員人件費	18,725	15,680	14,121	△ 1,559	(職員人件費) プロパー職員の割合が増加し、再雇用職員の割合が減少したことが主な要因である。
職員人件費	406,621	400,339	410,869	10,530	
退職給付費用	2,546	2,151	10,487	8,336	
減価償却費	260	9,029	9,823	794	

主要経営指標		平成29年度	平成30年度	令和元年度	前年度比増減	分析・評価
人件費比率	人件費／公有用地取得事業収益	5.3%	4.8%	5.5%	0.7%	
販売管理費比率	販売費及び一般管理費／公有用地取得事業収益	0.2%	0.2%	0.2%	0.1%	
総資産当期利益率	当期利益／総資産	0.0%	-0.1%	-0.1%	0.0%	
総資産回転期間	総資産／(公有用地取得事業収益/12) (月)	28.08	18.85	15.06	-3.79	
売上高経常利益率	経常利益／公有用地取得事業収益	0.0%	-0.2%	-0.1%	0.0%	
流動比率	流動資産／流動負債	472.3%	760.1%	616.9%	-143.2%	
借入金比率	借入金残高／総資産	84.8%	79.5%	73.6%	-5.9%	

6. R1年度 経営目標の達成状況

I. 最重点目標(成果測定指標)								
戦略目標	成果測定指標	単位	H30実績	R1目標	R1実績 (※1)	ウェイト	得点(※2)	小計(※3)
① 効率的な用地取得	用地取得の進捗率 (用地取得額/当初用地取得計画額)	%	42.2	56.8	44.1	30	3	3/40 【8%】
	出先事務所職員1人あたりの契約件数 (土地・補償の契約件数/出先事務所職員数)	件	6.51	6.66	5.65	10	0	
II. 設立目的と事業内容の適合性(事業効果、業績、CS)								
② 組織力の向上による専門性の確保・継承	研修の受講率 (研修受講者数[伝達研修等含む]/全職員数)	%	100	100	100	10	10	40/40
	理解度80%以上の職員の割合	%	100	100	100	10	10	
③ 公有用地の売渡し、長期保有資産の解消	府への公有用地売渡し額 (短期保有分)	億円	60	20	59	10	10	【100%】
	府への公有用地売渡し額 (長期保有分)	億円	27	14	19	10	10	
III. 健全性・採算性(財務)、コスト抑制と経営資源の有効活用・自立性の向上(効率性)								
④ 経営コストの削減	用地取得に係る人件費比率 (人件費/用地取得額)	%	7.26	6.56	8.22	20	0	0/20 【0%】

※1 網掛けは目標達成項目。

※2 目標値が前年度実績以上の場合、当該年度の実績値が目標値に到達しないときでも、達成状況に応じて加点を行う。

※3 小計の【 】は得点率。

7. 法人による評価結果

法人の総合的評価結果	点数(合計)	役員業績評価
<ul style="list-style-type: none">・令和元年度の用地取得においては、新名神事業では、買収率90%程度と終息段階に至るとともに、その他の歩道整備事業などでは、1件当たりの買収額が比較的小さいため、用地取得額としての実績が上がらなかった。また、コロナ禍の影響や相手方の決算時期理由などから、合意が得られたものの年度内契約に至らなかったものもあった。・保有資産については、府に買戻しの意義や重要性について逐次理解を求め、適切な対応を強く要請したことにより、短期・長期保有分とも計画以上の売渡しに繋がった。・経営コストの削減については、再雇用職員の活用などにより、コスト抑制に貢献したが、令和元年度は分母の用地取得額が減少したことにより、人件費率としては、令和元年度の目標を達成することはできなかった。・令和2年度は、効率的な用地取得に係る新目標達成に向け、公社一丸となって取組んでいく。	43	C

8. 府の審査・評価の結果

審査の結果	経営状況、事業の実施状況その他の事項に関する府の評価結果及び指導・助言
<p>・最重点目標の用地取得の進捗率については、新名神事業の終息段階や難易度の高い歩道整備事業などが増加する中、着実に用地取得を進めH30実績は上回ることができた。しかしながら、コロナ禍の影響などから、用地取得の金額ベースでの実績は目標に届かなかった。</p> <p>・長期保有資産(5年以上保有資産)については、長期保有資産解消計画に基づく本府の買戻しにより着実に解消が図られており、公社が強く要請を行ったことにより、目標を上回る実績となった。短期保有資産においても、公社が買戻しの要請を働きかけた結果、長期保有資産及び短期保有資産売渡しが目標を上回る実績となった。</p> <p>・用地取得に係る人件費率については、再雇用職員の活用などにより、人件費抑制に貢献できたが、用地取得額が減少したことにより、未達成となった。</p>	<p>(評価)</p> <p>・最重点目標である「用地取得の進捗率」については、前年度よりも改善が見られたものの2年連続で未達成となり、加えて「出先事務所職員1人あたりの契約件数」及び「用地取得に係る人件費比率」についても未達成となっていることから、効率的な用地取得の体制確立に向けた取り組みが必要である。</p> <p>・「長期保有資産の解消」について、着実に解消が図られていることは評価できる。</p> <p>(指導・助言)</p> <p>・用地取得の難易度が上昇する中、用地取得の専門機関として効率的な用地取得を実施するため、引き続き組織力の向上による専門性の確保・継承の取組みを計画的にすすめること。</p>

9. 「令和2年度大阪府行政経営の取組み」における方向性(令和2年2月)

○存続

- ・長期保有資産については、令和4年度末に解消する見込みであり、引き続き早期の解消に努める
- ・府の用地取得規模が一定程度縮小する(公社を活用せず府の用地取得体制のみで実施できる規模)までは、公社を活用した用地取得体制を維持する

10. 経営目標設定の考え方

ミッション

○用地取得の難度が高まる中、用地取得の専門機関としての力量を一層高め、府や国等関係機関の事業推進に寄与する。

■ 大阪府の施策

- 土地対策の推進

基本方針

1 効率的な用地取得

事業推進等の観点から、府と綿密な連携のもと、事業計画の変更を含む調整を円滑に行うとともに、課題の整理を行い、収用・訴訟手続きも積極的に活用するなど、効率的な事務の執行と計画的な用地取得に努める。さらなる「選択と集中」により、府の依頼に基づき公社の強みを活かした、より効率的な用地取得を目指す。

2 組織力の向上・保有資産の解消

- 専門性の確保、継承に努める。
- 短期保有資産の4年以内の買戻し徹底に努める

3 経営コストの抑制

- 再雇用職員の登用などにより人件費の抑制に努めながら、用地取得の実績につなげていく。

戦略目標と成果測定指標【中期経営計画上の目標値】

① 効率的な用地取得

- 用地取得の進捗率
(1年以内の契約済件数/集中取組期間での新規交渉件数)
〔88.3% (R1実績)→83.2% (R2※新規設定)〕
- 契約件数の進捗率
(土地・補償の契約件数/出先事務所職員数)
〔5.65件/年 (R1実績)→6.52件/年(R2)〕

② 組織力向上による専門性の確保・ノウハウ継承

- 新規採用3年以内の用地職員の実践力向上研修理解度80%以上の職員の割合
〔100%(R2)※R2新規設定〕
- 幹部養成研修 理解度80%以上の職員の割合
〔100%(R2)※R2新規設定〕

③ 府への公有用地売渡し額（短期保有分）

〔59億円(R1実績)→8億円(R2)〕

④ 経営コストの抑制

- 用地取得に係る人件費比率
〔8.22%(R1実績)→7.57% (R2)〕

11. R2年度 目標設定表

I. 最重点目標(成果測定指標)

戦略目標	成果測定指標	単位	H30実績	R1実績	R2目標	ウエイト (R2)	中期経営計画 最終年度 目標値(未策 定)	
① 効率的な用地取得	用地取得の進捗率 (1年以内の契約済件数/集中取組区間での新規交渉件数)	%	(78.8)	(88.3)	83.2	35	-	
	出先事務所職員1人あたりの契約件数 (土地・補償の契約件数/出先事務所職員数)	件	6.51	5.65	6.52	15	-	
法人経営者の考え方(取組姿勢・決意)								具体的活動事項
最重点とする理由、 経営上の位置付け	<p>○土地開発公社は、地域の秩序ある整備を図るために必要な公有地となるべき土地の取得、造成その他の管理及び処分等を行うため、「公有地の拡大の推進に関する法律(昭和47年6月15日法律第66号)」に基づき、大阪府の全額出資により、昭和49年に設立された特別法人である。</p> <p>○以来、用地取得のノウハウを蓄積した専門機関として、土地を計画的に確実に取得でき、また、金融機関から機動的に資金借入ができる特性を活かし、国、府、市、西日本高速道路株式会社等関係機関からの要請を受け、公共事業用地の取得を着実に実行し、業績を上げてきた。</p> <p>○近年、大阪府においては、住宅や各種店舗が連担する道路の拡幅などの事業に代表されるように、住宅や店舗の軒先の買収が必要であったり、ひとつの買収地に複数の権利者(賃貸マンションの借家人など)との交渉が必要なケースが多くなるなど、難度の高い案件が増加している。このような事業環境の中で、用地取得の専門機関としての力量を一層発揮することが当公社により強く求められていることから、公社の最大のミッションである、効率的な用地取得に努め、府をはじめ関係機関の事業推進に寄与していくことを最重点目標とした。</p>							<p>○道路及び街路の整備のための用地買収 広域連携の強化や物流の効率化に資する道路ネットワークの充実・強化を図るため、新名神高速道路へのアクセス道路の内里高野道線、密集市街地対策の三國塚口線等の用地買収</p>
最重点目標達成のための 組織の課題、改善点	<p>○上記のような事業環境の変化に加え、権利者の公共事業に対する意識の変化や資産に対する権利意識の高まりなどが相俟って、用地買収自体の困難度はますます高まる状況にある。</p> <p>○一方、府や国等関係機関からは、事業効果の早期発現のため事業期間に占めるウエイトの高い用地買収期間の厳守が求められており、効率的な用地取得の推進を図ることが従来にも増して重要となっている。</p> <p>○今後の用地取得に当たっては、「集中と選択」の観点をより一層採り入れていくことが重要であるため、国の収用手続移行の目安とされている「3年経過又は用地取得率80%」をベースとしながら、府の依頼に基づく集中取組区間において、新規に交渉をスタートさせた案件は、「1年で約80%以上」の用地取得をめざす新たな目標を設定し、その達成に向け、組織一丸となって、効率的な用地取得を進めていく。</p> <p>○また、用地取得の専門機関としての実質を常態として備えることがとりわけ重要であり、中長期的な視野で人材の確保等組織体制の維持充実に意を用いるとともに、新規採用職員の実務研修、管理職養成研修などを通じて、職員の資質の向上やノウハウの蓄積等に不断に取り組むこととしている。</p>							<p>○交通安全対策の用地買収 通学路や事故危険箇所等、緊急性の高い道路における歩道の設置や交差点改良等の用地買収や、過去に整備したにもかかわらず追加工事が必要となり狭隘箇所を抱えるなど難易度の高い、柏原駒ヶ谷千早赤阪線、郡戸大堀線、岸和田港塔原線の用地買収</p> <p>○府の依頼に基づく集中取組区間において、交渉をスタートさせた案件は、「1年以内83.2(80+3.2努力シロ)%以上」の用地取得を目指し、精力的に取り組む。</p> <p>○河川改修等の用地買収 「真に水害に強いまち」の実現に向け、大川河川改修の用地買収</p>
活動方針	<p>○令和2年度は、「大阪府都市整備中期計画(案)(平成28年3月改訂)の重点施策の体系「都市の成長を支えるインフラの強化」「減災、安全・安心のまちづくり」「都市の魅力づくり」に沿いつつ、以下のとおり事業の推進に努める。</p> <p>①府が令和2年度予算として打ち出した「道路ネットワークの充実・強化」にかかる事業を重点として、各種事業が円滑に推進されるよう、当公社としても効率的な用地取得に努める。</p> <p>②また、西日本高速道路株式会社が実施する新名神高速道路(Ⅱ期区間)及びその関連道路の令和5年度供用開始を目指し早期用地取得に努める。</p> <p>③経営コストについては、再雇用職員の登用による人件費抑制に努めながら、集中取組区間を含めた全体の用地取得の推進に組織一丸となって取り組み、費用対効果の面からの目標達成をめざす。</p>							<p>○新名神高速道路事業の用地買収 Ⅱ期区間(八幡市～高槻市のうち高槻市域:延長4.6km(トンネル区間を除く))において、土地収用を視野に入れ、令和5年度供用開始を目指し用地取得の進捗を図る。</p>

II. 設立目的と事業内容の適合性(事業効果、業績、CS)

戦略目標	成果測定指標	単位	H30実績	R1実績	R2目標	ウエイト (R2)	中期経営計画 最終年度 目標値(未策 定)	戦略目標達成のための活動事項
② 組織力の向上による専門性の確保・継承	新規採用3年以内の用地職員の実践力向上研修理解度80%以上の職員の割合	%	-	-	100	10	-	現場での用地交渉の即戦力を早期に身に付けさせるため、特に実践力に重点を置いた研修を行うことにより、組織としてのノウハウ伝承につなげていく。
	幹部養成研修理解度80%以上の職員の割合	%	-	-	100	10	-	組織の基幹職員となるプロパー職員を対象に、現場の支所長、本局課長・G長候補としての養成研修を実施。その成績は昇格の判断材料にも資する。
③ 公有用地の売渡し	府への公有用地売渡し額 (短期保有分)	億円	60	59	8	10	-	大阪府に対し、新たな長期資産保有を産み出さないよう、取得後4年以内の計画的な買戻しの徹底を要請。 ※目標値については、府の計画値で、これを上回るよう徹底を要請する。

III. 健全性・採算性(財務)、コスト抑制と経営資源の有効活用・自立性の向上(効率性)

③ 経営コストの抑制	用地取得に係る人件費比率 (人件費/用地取得額)	%	7.26	8.22	7.57	20	-	限られた人員の中で用地取得の専門機関として効率的な用地取得を実施していくことにより、目標値達成を図っていく。
------------	-----------------------------	---	------	------	------	----	---	--

※ ()は当該年度の経営目標として設定していないため、参考として記入した実績値