

企業局事業の今後の方向について（案）

1 事業の現状

千里ニュータウン、泉北ニュータウン、堺・泉北臨海工業、二色の浜環境整備については、一部未処分地を残し、事業は概ね完了。

りんくうタウン、阪南スカイタウンについては、分譲契約率が各々52%、40%（H14.12末）にとどまっており、企業立地・住宅分譲の促進に向けた新たな対応方策が必要。

【土地分譲の状況】

H14.12.31 現在

りんくうタウン

	分譲予定面積 (ha)	契約面積 (ha)	契約率 (%)	残面積 (ha)
商業業務	27.8	3.3	11.9	24.5
工場団地等	101.2	50.1	49.5	51.1
公共施設	*56.5 34.8	32.4	93.1	2.4
合計	*56.5 163.8	86.0	52.4	77.8

*は一般会計への公共施設用地処分で下段数値の外数

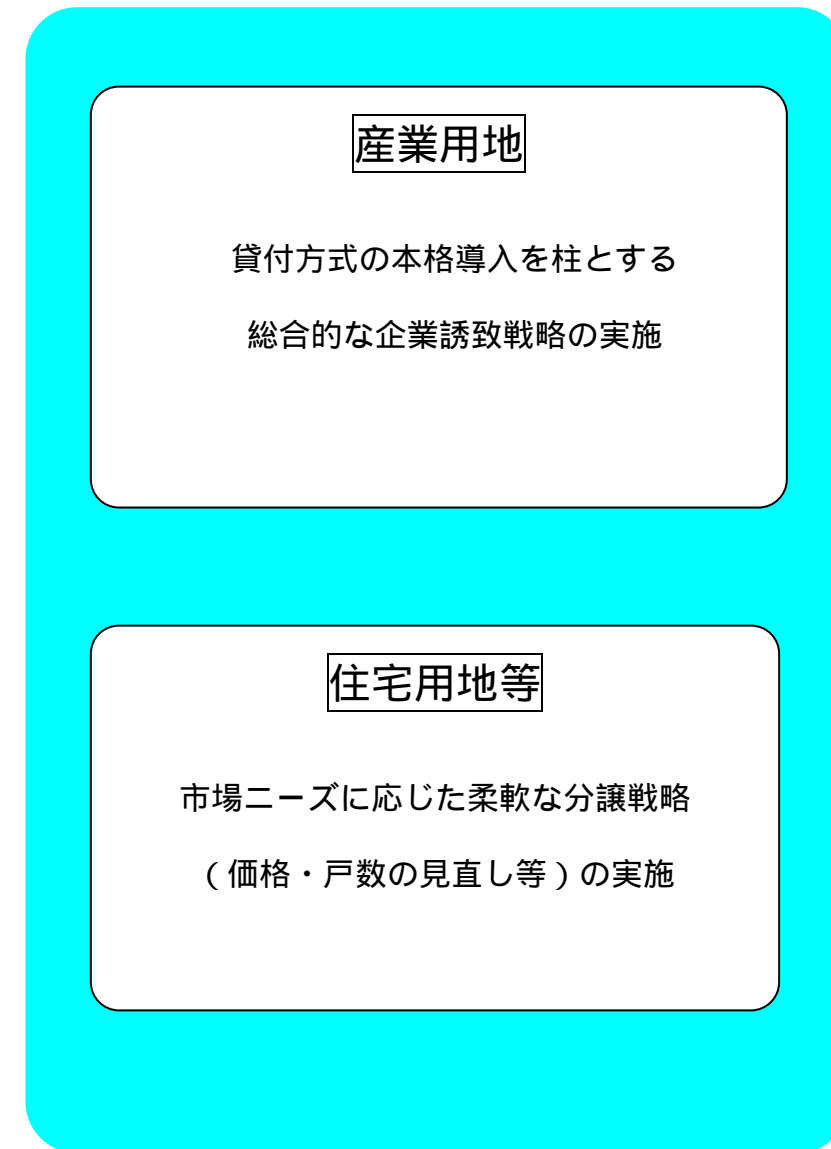
阪南スカイタウン

	分譲予定面積 (ha)	契約面積 (ha)	契約率 (%)	残面積 (ha)
住宅	50.1	20.1	40.1	30.0
特定業務施設等	29.5	9.9	33.6	19.6
公共施設	39.6	18.1	45.7	21.5
合計	119.2	48.1	40.4	71.1

概成事業の残面積

	残面積 (ha)
堺・泉北	0.2
二色の浜	25.5
千里・泉北ニュータウン	10.8
合計	36.5

市場経済の激しい動きに対応した弾力的な事業展開の必要性



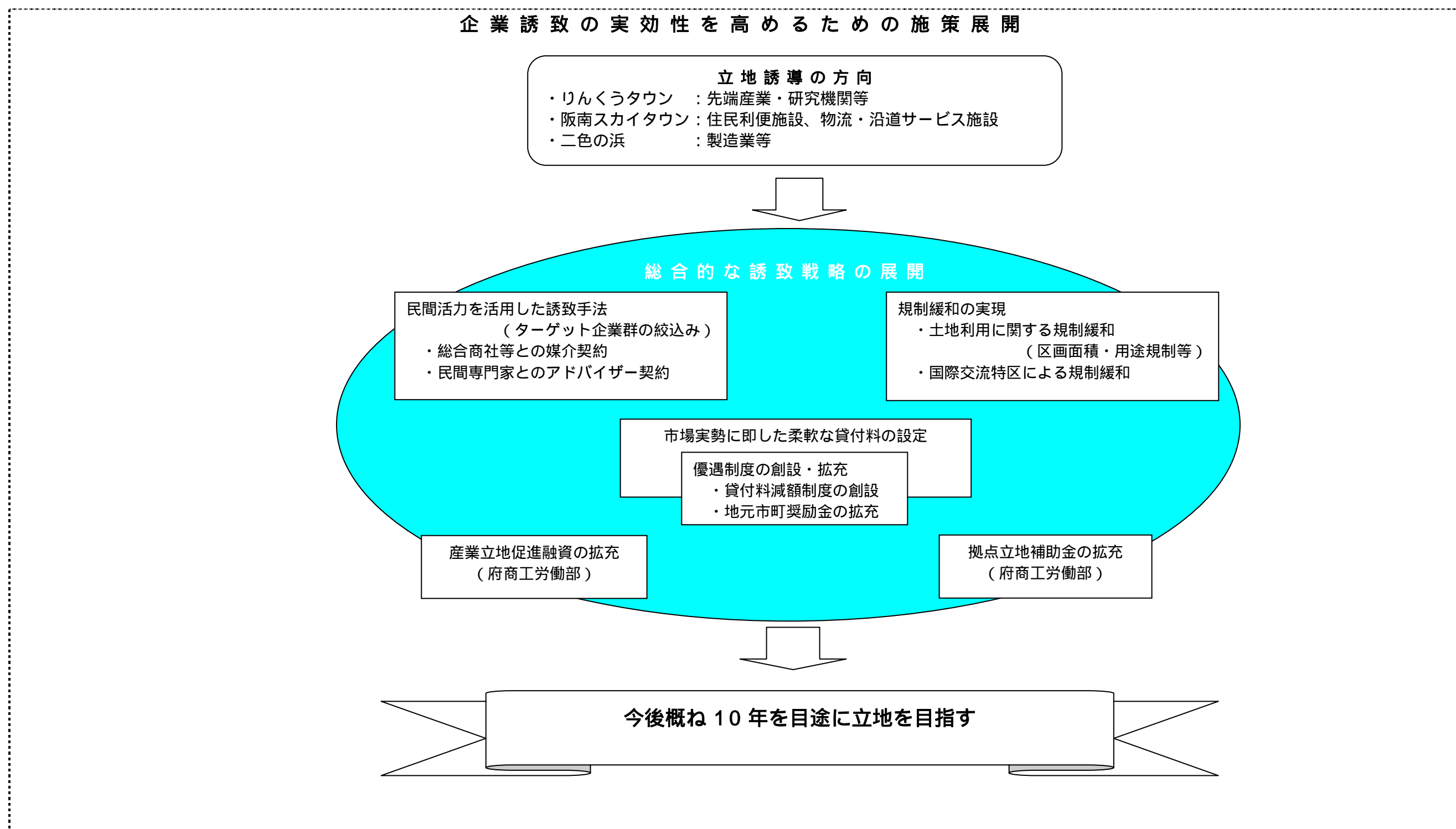
早期のまちの立ち上げ

2 産業用地における企業誘致促進方策～貸付方式の本格導入～

りんくうタウン等の産業用地は、近接する関西国際空港と一体となって、地域の活性化と大阪経済の再生を実現するための重要な資産であり、各事業エリアの特性に応じて企業立地を効果的に誘導することにより、まちの熟成を図り、雇用の創出や税源の涵養などを目指す。

- ・りんくうタウン : 「国際交流特区」にふさわしい機能の集積を目指すことを基本とし、
北地区には、高度な学術・研究施設や外資系企業等の立地を誘導、
中・南地区には、先端産業分野の成長企業等の立地を誘導。
- ・阪南スカイタウン : 住民生活の利便に資する商業施設や第2 阪和国道開通のインパクトを活かして物流施設・沿道サービス施設の立地を誘導。
- ・二色の浜 : まとまった土地形状を活かして、地域の核となる製造業等、比較的大規模な施設の立地を誘導。

この目標を実現するため、平成15年度から貸付方式を本格導入し、企業立地の促進を図る。



貸付事業の概要

本格実施の時期 平成 15 年 4 月
 対象エリア りんくうタウン産業用地、阪南スカイタウン業務用地、二色の浜産業用地
 契約手法 事業用定期借地契約（借地借家法第 24 条）
 貸付期間 原則 20 年
 貸付料 市場実勢水準の**基本貸付料**を設定。また、他地域の産業拠点に負けない競争力を持つため、一定の要件を満たす企業を対象に、期間を限定して**優遇措置**を導入する。

収支見通し上の設定価格（単位：円/年・㎡）

	基本貸付料 【個別案件ごとに不動産 鑑定評価に基づき設 定】 ()は市町村交付金相当額		優遇措置の内容 【一定の要件を満たす企業を対象に、期間を限定して基本貸付料を減額】				
			適用条件	減額措置の内容	適用期間	減額期間	減額後の 貸付料
りんくうタウン	商業	5,000 (うち3,500)	次のうち2つ以上に該当する企業 先端産業(IT、バイオ、ナテク)関連分野 の企業 高度な技術力を有する企業 常時雇用する従業員 10 人以上 土地の利用面積 2,000 ㎡以上	基本貸付料のうち市 町村交付金相当額を 除く部分を 1 / 2 減 額 (5 年間の傾斜賃料 方式の選択も可)	平成 24 年度 までの契約締 結分	契約締結 から 5 年 間	4,250
	工場等	2,500 (うち650)					1,575
阪南スカイタウン	1,800 (うち650)	1,225					
二色の浜	1,820 (うち420)	1,120					

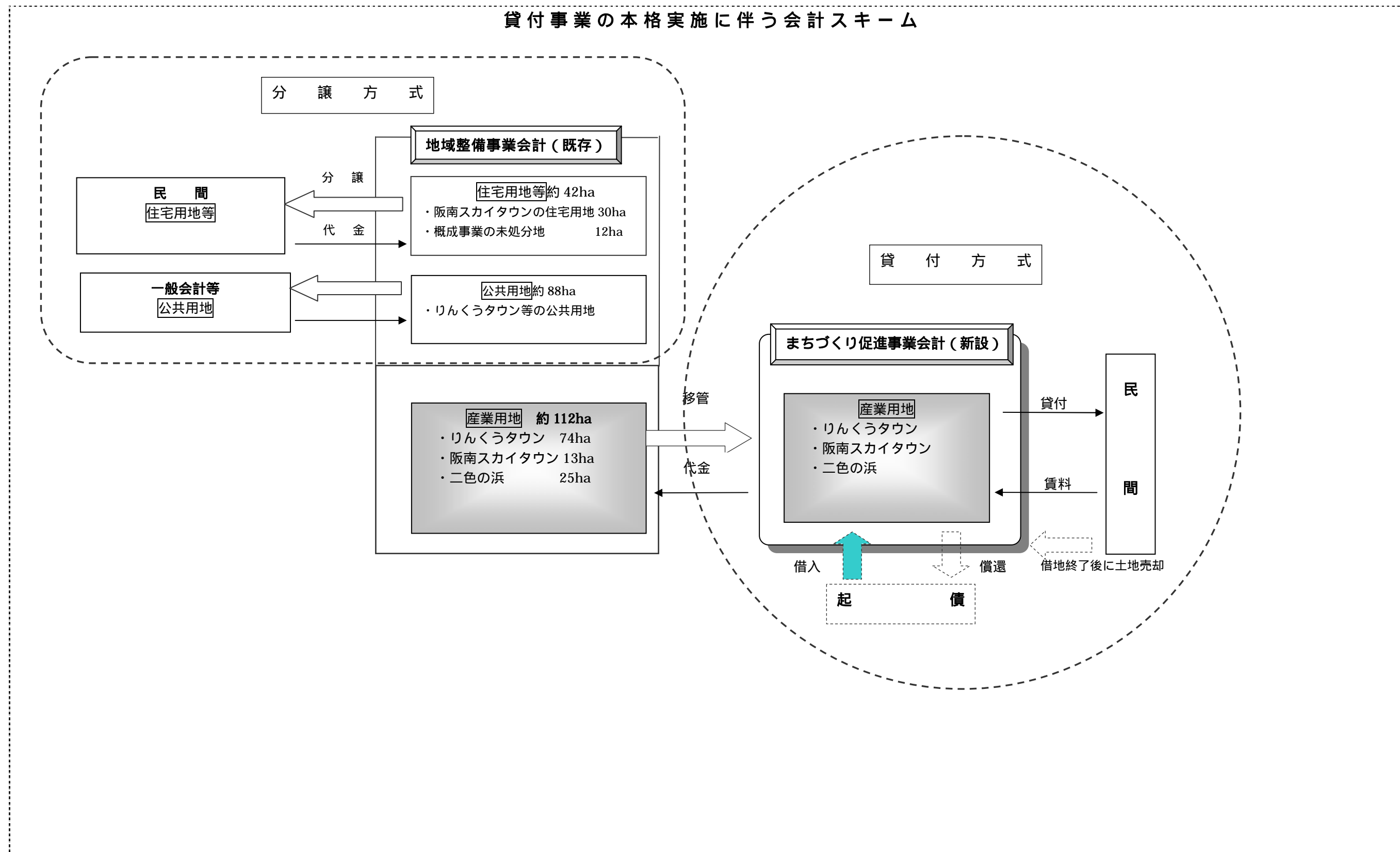
りんくうタウン	商業	5,000 (うち3,500)	次のいずれかに該当する企業 国際的な交流・観光・ビジネス拠点 形成に向けた外資系企業で、常時雇 用が 20 人以上 高度な学術・研究開発機能を有する施 設で、常時雇用が 10 人以上	基本貸付料を市町村交 付金相当額まで減額	平成 19 年度 までの契約締 結分	契約締結 時から 10 年間	3,500
---------	----	--------------------	--	-------------------------	--------------------------	----------------------	-------

地元市町による奨励金制度
<p>[現行] 分譲地に係る固定資産税等の一部を 企業に補助</p> <p>[拡充案] 借地に係る市町村交付金相当額を 企業に補助することを検討中 (交付金額、期間等)</p> <p>左の減額後の貸付料負担をさらに 軽減</p>

3 貸付事業のスキーム

(1) 会計の新設

平成15年度当初に新たに「まちづくり促進事業会計」を設置し、今後10年間で地域整備事業会計から産業用地を取得して、貸付事業を本格実施する。
 用地の取得は、起債の発行により資金調達を行い、その償還は、貸付期間(20年)終了後に事業用地の売却収入をもって充てる。
 貸付期間中の支出(金利、事務費等)は、立地企業からの貸付料収入により賄う。



(2) 収支見通し

資金調達利率が年0.85%以下であれば、基本貸付料により、貸付事業が成り立つ。(参考：H14年9月発行5年債 年0.3%)

(単位：億円)

	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24～45	最終見込	
収 入	起債発行(5年債)	299.89	307	273	138	132	80	80	81	61	60	1,511
	基本貸付料	5.62	10	16	19	21	300	307	273	138	3,516	4,534
	土地売却										1,516	1,516
	計	305.51	317	289	157	153	403	412	380	226	5,477	8,118
支 出	用地取得	300.79	308	273	139	132	80	80	81	61	60	1,516
	起債利息(年0.85%)	1.67	4	6	8	9	11	12	13	13	210	288
	市町村交付金			3	4	6	7	8	9	10	182	229
	事務費	1.06	1	1	1	1	1	1	1	1	8	17
	起債元金						301	308	273	139	5,042	6,063
計	303.52	313	283	151	149	400	410	378	223	5,502	8,113	
差引	1.98	4	5	6	5	2	1	2	3	25	5	
資金残高	1.98	6	12	17	22	24	25	27	30	5	5	

起債発行(下段)は借換えによるもので外数を計上(下表において同じ)。

次の場合には、貸付事業が成り立つよう、一般会計からまちづくり促進事業会計に対する政策的な補助を行う。

優遇措置による貸付料の減額に対する補助

当該年度の資金調達利率が年0.85%を超えた場合の上回る利息部分に対する補助

収支見通しの起債利率は、行財政計画の公債費将来推計と同様の考え方で設定

- ・H15、16：年1.5%(H7年9月以降の5年残債の平均)
- ・H17～：年2.5%(過去10年間の5年残債の平均)

(単位：億円)

	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24～45	最終見込	
収 入	起債発行(5年債)	299.89	307	273	138	132	80	80	81	61	60	1,511
	基本貸付料	5.62	10	16	19	21	300	307	273	138	3,516	4,534
	貸付料減額(優遇措置)	2.55	3	3	3	3	3	3	2	2	7	33
	土地売却										1,516	1,516
計	302.96	314	285	154	150	400	409	377	224	5,470	8,085	
支 出	用地取得	300.79	308	273	139	132	80	80	81	61	60	1,516
	起債利息(1.5%、-2.5%) (うち0.85%超分)	2.05 (0.37)	6 (2)	10 (4)	17 (8)	20 (11)	24 (13)	30 (17)	35 (22)	36 (23)	581 (370)	759 (470)
	市町村交付金			3	4	6	7	8	9	10	182	229
	事務費	1.06	1	1	1	1	1	1	1	1	8	17
	起債元金						301	308	273	139	5,042	6,063
計	303.90	315	287	160	159	413	427	400	246	5,872	8,584	
差引	0.94	1	2	6	10	13	19	22	22	402	499	
政策補助金	貸料減額	2.55	3	3	3	3	3	2	2	7	33	
	0.85%超	0.37	2	4	8	11	13	17	22	23	370	470
	合計(+)	2.92	5	7	12	14	16	20	24	25	377	503
資金残高	1.98	6	12	17	22	24	25	27	30	5	5	

4 分譲事業（地域整備事業会計）の収支見通し

平成15年度以降の見通し	
(1) 平成14年度末の資金残高見込み	132 億円
(2) 収入	2,963 億円
土地処分収入	
・住宅用地等（阪南スカイタウン、概成事業等）	280 億円
・産業用地（りんくうタウン、阪南スカイタウン、二色の浜）	1,516 億円
その他の収入	
・建物処分収入等（阪南スカイタウン等）	47 億円
起債発行収入	
・建設企業債（りんくうタウン、阪南スカイタウン）	560 億円
長期貸付金の償還	
・関空特別会計等	560 億円
(3) 支出	4,286 億円
事業費	687 億円
事務費	165 億円
起債利息等	393 億円
起債償還（元金）	3,041 億円
(4) 一般会計等による対応額（公共施設用地取得等）	942 億円
収支累計	249 億円
（H13.8収支見通し）	233 億円）
収支差	16 億円
阪南スカイタウンの分譲収入の減（単価見直し、分譲地精査）等	: 243 億円
元金債の発行取りやめによる利息の減等	: +227 億円

(単位: 億円)

	~ H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24~64	計	
収入	土地分譲	10,259	73	45	28	41	57	7	14	57	4	3	3	65	10,656
	りんくうタウン	1,805	55	2	1	4	1	1	4	55	1	1	1	30	1,962
	阪南スカイタウン	391	2	9	9	10	8	6	10	3	2	2	2	18	473
	概成事業	8,063	16	34	17	27	48	0	0	0	0	0	0	17	8,222
	会計移管	0	0	0	301	308	273	139	132	80	80	81	61	60	1,516
	りんくうタウン	0	0	0	263	224	210	128	128	76	76	76	55	47	1,282
	阪南スカイタウン	0	0	0	2	43	16	11	5	5	5	6	6	6	110
	二色の浜	0	0	0	35	41	48	0	0	0	0	0	0	0	124
	その他収入	1,197	15	12	9	5	4	2	6	2	2	2	2	14	1,270
	起債収入	3,928	115	120	110	105	84	60	50	46	40	35	31	0	4,723
計	15,384	202	177	447	459	419	207	202	185	126	122	96	139	18,165	
支出	事業費	10,854	60	56	53	65	54	50	42	37	36	38	39	274	11,657
	事務費	1,447	30	34	30	23	21	16	15	15	14	13	12	7	1,677
	起債利息等	910	90	92	82	67	35	27	25	24	22	21	18	71	1,484
	起債元金	1,352	58	272	322	725	296	173	206	179	178	168	115	680	4,723
	計	14,562	238	455	487	879	406	266	288	254	249	239	184	1,032	19,541
差引(A)	822	36	278	40	420	13	59	87	69	124	117	88	893	1,376	
貸付金	償還(収入)	137	36	16	24	13	13	14	16	19	16	16	16	689	1,024
	貸付(支出)	707	45	31	31	31	31	31	29	25	23	20	17	39	1,059
金差引(B)	570	9	16	7	18	18	16	14	6	7	4	1	651	34	
単年度収支(A)+(B)	-	44	294	47	438	4	76	100	74	130	121	89	243	-	
資金残高	251	207	87	134	572	576	652	752	827	957	1,079	1,167	1,410	1,410	

一般会計等対応額			219	91	352	49	161	187	34	89	140	176	336	1,161
資金残高	251	207	132	176	89	134	219	306	266	224	243	330	249	249

資金残高(H13.8ベース) 207 197 213 200 203 205 207 218 112 65 98 233 233