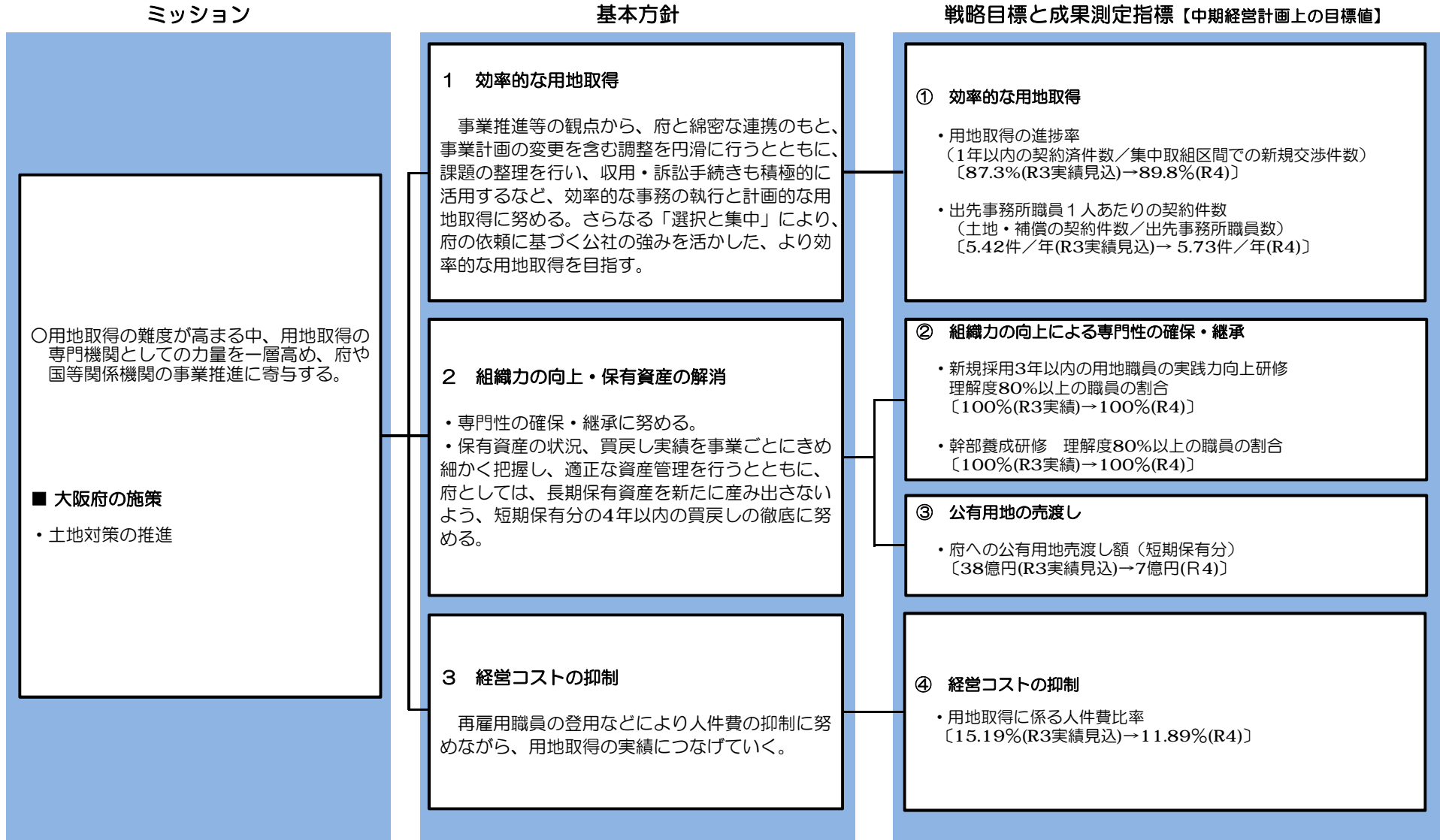


法人名	大阪府土地開発公社
作成(所管課)	用地課

○ 経営目標設定の考え方



○ 令和3年度の経営目標達成状況及び令和4年度経営目標設定表

I. 最重要目標(成果測定指標)

戦略目標	成果測定指標	新規	単位	R3 ウエイト	R2 実績値	R3 目標値	R3 実績値 〔見込値〕	R4 目標値	R4 ウエイト	中期経営計画 (未決定)		R4目標設定の考え方 (数値の根拠) ※累積数値による目標設定の場合は、その理由も記載
										R4 目標値	最終年度 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/集中取組区間での新規 交渉件数)		%	35	93.8	87.2	[87.3]	89.8	35	-	-	府の依頼に基づき、公社の強みを活かした用地取得を目指す集中取組区間において、新規に交渉した件数のうち1年以内に契約済となった件数の割合について、過去3年間の平均値89.8%以上となるよう努める。 (R1実績:88.3%、R2実績:93.8%、R3実績見込:87.3%)
	出先事務所職員1人当たりの契約件数 (土地・補償の契約件数/出先事務所職員数)		件	15	6.13	6.10	[× 4.50]	-	-	-	-	
	出先事務所(新名神高速道路事務所を除く)職員 1人当たりの契約件数 (土地・補償の契約件数/出先事務所職員数)	☆	件	15	6.10	-	[(5.42)]	5.73	15	-	-	土地、建物の所有者、借家人、借地人等の権利者への補償の内容や額の説明、契約手続などは、契約額の多寡にかかわらず、対象者ごとに同様の手順・手続(時間と労力)が伴う。このため、土地及び建物等の物件補償などの契約件数を指標とする。目標指標の件数は過去3年間の平均値で、出先事務所職員1人当たりの件数。(R1実績:5.67件、R2実績:6.10件、R3実績見込:5.42件(新名神事務所を含めた場合:4.50件)) ※新名神高速道路事務所については、収用委員会による収用に移行する段階に入っていることから、本指標の算出に含めない。

法人経営者の考え方(取組姿勢・決意)

戦略目標達成のための活動事項

最重要とする理由、経営上の位置付け

○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。

○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することができ、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。

○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要目標とした。

○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線、密集市街地対策の三国塚口線等の用地買収

○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径箇所を抱えるなど難易度の高い、柏原駒ヶ谷千早赤阪線、郡戸大塚線の用地買収

○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年で約80%以上の用地取得をめざすことを最低ラインとし、1年以内に用地取得した過去3年間の平均値89.8%を上回ることができるよう、精力的に取り組む。

最重要目標達成のための組織の課題、改善点

○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。

○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。

○今後の用地取得に当たっては、「選択と集中」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、とりわけ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、可能な限り短期間で買収できるよう、組織一丸となって、効率的な用地取得を進めていく。

○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、職員の実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。

活動方針

○令和4年度は、「大阪府都市整備中期計画(令和3年1月)の重点施策の体系「大阪・関西のさらなる成長に必要なインフラ強化」「防災・減災、安全・安心の強化」「都市魅力の向上と住みよい環境づくり」に沿いつつ、以下のとおり事業の推進に努める。

①府が令和4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。

②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、費用対効果の面からの目標達成をめざす。

法人名	大阪府土地開発公社
-----	-----------

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	新規	単位	R3 ウエイト	R2 実績値	R3 目標値	R3 実績値 〔見込値〕	R4 目標値	R4 ウエイト	中期経営計画 (未策定)		R4目標設定の考え方 (数値の根拠) ※累積数値による目標設定の場合 は、その理由も記載	戦略目標達成のための活動事項
										R4 目標値	最終年度 目標値		
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		%	15	100	100	100	100	15	-	-	目標値の設定は、一般的合格ラインは60点であるが、より高い目標値として優の基準である80点を全員が獲得することを目標とした。	用地取得の専門機関として公社が役割を果たしていくには、人材の確保のみならず、現場での用地交渉力を早期に身に付けさせるなど人材の育成が不可欠である。このため、令和3年度からは研修回数を年1回から年2回にし、実践力に重点を置いた研修を充実的に行うことにより、組織力の向上を図り、専門性・ノウハウの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		%	10	100	100	100	100	10	-	-	目標値の設定は、一般的合格ラインは60点であるが、より高い目標値として優の基準である80点を全員が獲得することを目標とした。	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・主任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	5	43	11	〔38〕	7	5	-	-	大阪府との合意である取得後4年以内に買い戻すルールに基づき目標設定している。	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、これを確実に上回るよう強く要請する。

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)

④ 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)		%	20	12.27	9.25	〔× 15.19〕	11.89	20	-	-	プロパー職員の採用による人件費の増、用地取得物件の小口化に伴う取得額減の傾向により、比率が年々上昇している中で、3年間の平均値を目標とする。 R1: 8.22%(人件費436,865千円/用地取得額5,312,862千円) R2: 12.27%(人件費426,768千円/用地取得額3,478,821千円) R3: 15.19%(人件費412,503千円/用地取得額2,715,381千円)	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。
------------	-------------------------	--	---	----	-------	------	-----------	-------	----	---	---	--	--

【凡例】
 ・☆はR4年度からの新規項目
 ・×は目標値未達成
 ・↓は前年度実績比マイナスの目標値
 ・〔 〕内の数値は、参考として記入した実績見込値
 ・()内の数値は、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

■ 目標値未達成の要因について

法人名	大阪府土地開発公社
-----	-----------

{ 1 }

成果測定指標	単位	R3年度目標値	R3年度実績値	目標値との差
出先事務所職員 1 人当たりの契約件数	件	6.10	4.50	1.60

未達成の要因		要因分析（要因と考える根拠）					要因分析を踏まえた今後の対応	
① 新名神事務所における収用への移行に伴う 1 人当たりの契約件数の減	<p>・新名神高速道路事務所については、NEXCO西日本の新名神高速道路建設のための用地取得をH27年度から受託しており、現在7名を配置している。用地取得の進捗に伴い、R3年度当初で用地買収率は面積比で90%超と収用委員会による収用に移行する段階に入っており、任意買収を見込める件数がほとんどなく（R3年度契約実績3件、R3年度未残件数9件）、R3年度においては配置職員数に対し契約件数が伸びなかったことが 1 人当たりの契約件数を引き下げる要因となった。</p>		<p>R3目標 R3実績見込（新名神除く）</p>					<p>新名神高速道路事務所については、任意買収から収用に移行しており、指標に含めることで、用地取得の専門機関としての公社の効率性を適切に表す指標として評価することが困難となっているものと考えられる。</p> <p>そのため、R4年度以降については、新名神高速道路事務所を除いた契約件数・職員数で算出する方法に変更を行う。</p>
	項目名	—	R3当初想定値	—	実績値	—	差	
② 権利者側の相続紛争、外国人居住者との調整に伴う契約手続きの遅れ	<p>・賃貸マンションについては、R3年度に交渉予定だったマンションは2棟、約50件の契約を見込んでいた。しかし、権利者側の相続紛争や意思疎通に時間を要する多数の外国人居住者の存在等、公社の責めに帰すべきでない事情により手続きが遅延した結果、未契約となった権利者が一定程度発生した（残10人）。なお、残った権利者については、買取価格や移転方針について、同意（内諾）が得られている。</p>		<p>R3目標 R3実績見込（新名神除く）</p>					<p>所有者や借家人に対して、物件調査への協力や交渉の日程調整などに努め、早期に理解を得て契約につながるよう取り組んでいく。</p> <p>特に外国人居住者が多数入居しているケースにおいては、今回の経験を踏まえ、必要な通訳の早期確保、訪問時の通訳同行などをこまめに行い、交渉期間の短縮を図る。</p>
	項目名	賃貸マンション2棟の契約件数	R3当初想定値	50件	実績値	40件	差	
③								
	項目名		R3当初想定値		実績値		差	

■ 目標値未達成の要因について

法人名	大阪府土地開発公社
-----	-----------

〔2〕

成果測定指標	単位	R3年度目標値	R3年度実績値	目標値との差
用地取得に係る人件費比率	%	9.25	15.19	5.94

未達成の要因		要因分析（要因と考える根拠）					要因分析を踏まえた今後の対応	
①	年間買収総額の減少	<ul style="list-style-type: none"> ・買収予定地に複数存在する大型商業施設の補償額の諮問手続や権利者側の都合により、価格はおおむね合意を得ているにもかかわらず、年度内に契約できないケースがあったため、用地取得額が計画よりも少なくなった。 ・買収総額が増大しないと人件費比率が高止まりするが、近年、大型買収が激減し、代わりに道路拡幅や密集市街地の安全対策に係る小口の買収が増加し、買収額が減少傾向にある。 					人件費の抑制には限度があるので、業務量に対応した柔軟な組織体制のもと効率的な買収に努める。	
	項目名	—	R3当初想定値	—	実績値	—		
②								
	項目名		R3当初想定値		実績値			
③								
	項目名		R3当初想定値		実績値			

法人名

大阪府土地開発公社

■ 成果測定指標変更（廃止）希望の理由について

〔1〕

●変更前

R3年度の 成果測定指標	単位	R3年度の 目標値
出先事務所職員1人当 たりの契約件数	件	6.10

●変更後

R4年度の 成果測定指標	単位	R4年度の 目標値
出先事務所（新名神高速 道路事務所を除く）職員1 人当たりの契約件数	件	5.73

成果測定指標の
変更（廃止）を
希望する理由

新名神高速道路事業の用地買収率は面積比で**90%超**であり、収用委員会による収用に移行する段階に入ったため、交渉による任意買収を見込めない。（R3年度契約実績**3**件、R3年度未残件数**9**件）
本指標は公社の用地取得の専門機関としての効率性を表す指標であり、収用に移行する案件を指標に含めることで、用地取得の専門機関としての公社の効率性を適切に表す指標として評価することが困難となっているものと考えられるため、新名神高速道路事務所の件数・職員数を算定から除外する。

〔2〕

●変更前

R3年度の 成果測定指標	単位	R3年度の 目標値

●変更後

R4年度の 成果測定指標	単位	R4年度の 目標値

成果測定指標の
変更（廃止）を
希望する理由

--	--

法人名	大阪府土地開発公社
-----	-----------

■ 令和3年度実績比 マイナス（現状維持）目標の考え方について

〔1〕

成果測定指標	単位	R3年度の実績値(見込値)	R4年度の目標値
府への公有用地売渡し額 (短期保有分)	億円	[38]	7

マイナス (現状維持) 目標の考え方	<p>○売渡額については、各年度の府の財政状況に左右されるため、公社としては、保有財産の状況や借入金の償還に必要な資金の状況などを府につぶさに訴えることにより、目標額を上回る実績を目指しているところである。</p> <p>○今後、短期保有資産が長期保有資産とならないよう、4年以内の買戻しを徹底するようこれまで以上に府に強く要請していく。</p> <p>○目標値としては、令和4年度買戻し予定額としてあげた7億円を目指していく。</p>
-----------------------------------	--

〔2〕

成果測定指標	単位	R3年度の実績値(見込値)	R4年度の目標値
/			

マイナス (現状維持) 目標の考え方	/
-----------------------------------	---