

**大阪府土地開発公社の健全化に関する
基本方針（案）**

平成24年10月改定
大阪府都市整備部

目 次

1	はじめに	・・・	1
2	公社の概要	・・・	2
	(1) 法人の沿革等		
	(2) 組織等		
	(3) 事業の内容		
	(4) 財務の状況		
3	公社保有資産	・・・	5
	(1) 公社保有資産の現状（平成 23 年度末）		
	(2) 保有資産縮減の取組		
	ア 未利用代替地の処分		
	イ 「長期保有資産解消計画」に基づく買戻し		
	ウ 先行取得額の抑制		
	エ 供用済資産の未然防止		
4	今後の取組方向	・・・	8
	(1) 都市整備部の取組		
	ア 長期保有資産の解消		
	イ 公社資金の重点投資		
	(2) 公社の取組		
	ア 業務効率の向上		
	イ 経営効率の向上		
5	今後の見通し	・・・	12

1 はじめに

大阪府土地開発公社（以下「公社」という。）は、昭和 35 年 11 月設立の財団法人大阪府開発協会を前身とし、昭和 47 年 6 月に制定された「公有地の拡大の推進に関する法律」に基づき、公共用地の取得、管理、処分等を行うことにより、地域の秩序ある整備と府民福祉の増進に寄与することを目的として、昭和 49 年 5 月に改組した、大阪府全額出資の特別法人である。

府においては、これまで大阪府域の重要な社会基盤整備を着実に進めるため、自ら計画的な用地取得に努めるとともに、公社を通じて、公共事業用地の先行取得や代替地の確保、国等の事業の用地取得を受託するなど、その機能を大いに活用してきた。

公社では、平成 3 年度以降、保有資産が 4,000 億円を超える状態が続いていたが、平成 11 年度の包括外部監査を契機として、府議会、総務省等からその是正を厳しく求められた経緯がある。

大阪府都市整備部（以下「都市整備部」という。）では、平成 12 年度以降、公社保有資産の適正化に向けた一連の取り組みを開始することとなり、供用済み資産や 0 平方メートル資産の再取得及び未利用代替地の売却時に発生する差損処理への支援や長期保有資産解消に向けた計画策定などを行ってきた。

こうした取り組みの結果、公社の保有資産は、平成 23 年度末には 339 億円と、ピーク時である平成 6 年度の 4,703 億円の約 14 分の 1 まで減少したが、保有期間で見ると 4 年以内のものと 10 年以上の資産との二極化が進んでいる。

これは、新規に取得した資産を原則 4 年以内に再取得するルールの実運用により、新たな長期保有資産の発生を未然に防止する取り組みが効果をあげているものの、財政状況悪化のなかで、建設事業の予算確保が困難になるなど、早期の再取得及び事業化ができないことによるものである。

また、公社においては、大阪府や西日本高速道路株式会社等からの受託事業が減少しているとともに、用地取得の専門機関として、より効率的かつ効果的な用地取得や経営コストの削減などの課題がある。

この様な状況下で課題を解決するためには、新たな長期保有資産の発生を未然防止に努めつつ、その解消をさらに進めるなど、公社の健全化に取り組んでいく必要がある。

このため、平成 16 年度に策定した「大阪府土地開発公社の健全化に関する基本方針（案）」を改定し、府と公社が協力して諸課題の解決に取り組み、効率的・効果的な用地取得に努め、「成長・活力」「安全・安心」など、大阪の将来に必要なインフラ整備に貢献することを目指していく。

2 会社の概要

(1) 法人の沿革等

公有地の拡大の推進に関する法律（以下「公拡法」という。）制定を機に、財団法人大阪府開発協会を大阪府土地開発公社に改組。公共事業用地の取得、管理、処分等を担う専門機関として、大阪府域の社会基盤整備の円滑、かつ迅速な推進に寄与してきた団体である。

設立日付	昭和 49 年5月1日（前身：昭和 35 年11月24日財団法人大阪府開発協会）
設 立	大阪府
理 事 長	文村 俊三（前人事委員会事務局長）
基本財産	3,000 万円（大阪府全額出資）
根拠法令	公有地の拡大の推進に関する法律第 10 条（昭和 47 年6月制定）
設立目的	公共用地、公用地等の取得、管理、処分等を行うことにより、地域の秩序ある整備と府民福祉の増進に寄与する。（公社定款第1条）
所 在 地	大阪府中央区谷町2丁目2- 22

(2) 組織等

事業量に応じて、組織の変更及び人員の適正な配置を行っている。

平成**24**年4月の役職員数は**67**人で、その内訳は下記のとおり。

なお、平成**21**年1月**20**日の大阪高等裁判所における「公益的法人等に派遣する職員の給与を当該法人に補助金で支給することは違法」との判決を踏まえ、平成**22**年度より一部を除き、公社への職員派遣を行っていない。

役職員数	67 人（平成 24 年4月1日時点）	
〔	役員	4人（常勤2人、非常勤2人）
	職員	63 人（うち府派遣職員6人、プロパー職員 22 人、再雇用職員 33 人、その他2人）
〕		
組 織	事務局2課、1事務所、5支所、（平成 24 年4月1日時点）	

(3) 事業の内容

公社では、公拡法に定める業務のうち、公有地先行取得事業及び受託事業を実施しており、公社独自の土地造成事業は実施していない。

財団法人大阪府開発協会を設立以降、道路等の交通関連事業（近畿自動車道天理吹田線、関西国際空港連絡道路、第二京阪道路等）、河川等の治水関連事業（恩智川治水緑地、打上川治水緑地等）、公園事業（大泉緑地等）等の多様な公共事業の用地取得を推進し、用地取得実績面積は約 3,349 ヘクタールに達している（昭和 35 年度～平成 23 年度、甲子園球場約 870 個分）。

公社は、これまでも国や西日本高速道路株式会社（旧日本道路公団）等の用地取得業務を受託し、府域における公共事業に貢献してきた。

平成 17 年度には、都市整備部の用地取得業務について、交渉に加え、契約や支払い業務までを受託する買収受託を行ったが、府の派遣職員の引揚げにより平成 21 年度に終了した。

現在は、主に都市整備部からの先行取得事業及び交渉受託事業、西日本高速道路株式会社からの新名神高速道路事業を受託している。

ア 業務の範囲

公拡法第 17 条に掲げる業務

- ・道路、河川等の公共用地の取得、管理、処分（公拡法第 17 条第 1 項第 1 号「公有地取得事業」）
- ・西日本高速道路株式会社等の用地取得業務の受託（公拡法第 17 条第 2 項第 2 号「あっせん等事業」）

（注）公社では、公拡法第 17 条第 1 項第 2 号「土地造成事業」を実施していない。

イ 平成 24 年度事業計画

（単位：億円）

区分	事業主体	事業費	内 容
公社資金事業	都市整備部	48	道路、街路、河川、交通安全事業等
	その他	2	対償地
	小計	50	
買収受託	吹田市	4	
	松原市	1	
	小計	5	
交渉受託	都市整備部	3	交通安全事業
	松原市	4	街路事業
	西日本高速道路株式会社	59	新名神高速道路事業
	小計	66	
合計		121	

(4) 財務の状況

公社の経理は、総務省の定める「土地開発公社経理基準要綱」(昭和54年制定)に基づき、企業会計方式により行っている。公有地取得事業の資産は、取得原価主義で計上している。

現在の公社の会計処理方法は、公社が支出した事務費等諸経費から、受託事業や用地国債事業等で定められた諸経費を差し引き、都市整備部の再取得資産に算入する方式を採用している。

このため、諸経費が事業別には把握されていないといった問題があったが、平成19年度からは、公社の職員が出張する際の用務件数をもとに、事業別の費用を算出している。

事業資金の調達については、支出に見合った適正な借入を行うとともに、公社の融資団から大阪府銀行等引受債引受シンジケート団を基本として組成している。

利率については、長期及び短期のプライムレートを基本とする金利設定から、平成16年度よりTIBOR("Tokyo Inter-Bank Offered Rate"の略で、東京の銀行間取引金利)を基準とすることにより、低利な利率設定を行うことで、経費の節減に努めている。

3 公社保有資産

(1) 公社保有資産の現状（平成 23 年度末）

公社の保有資産は、平成 6 年度の 4,703 億円をピークに、平成 11 年度包括外部監査時には 4,009 億円であったが、その後保有資産の縮減に努め、平成 23 年度末には、339 億円となっている。保有資産 339 億円の内訳は、事業用地 338 億円及び代替地 1 億円である。

事業用地のうち都市整備部事業用地は 336 億円、国事業用地 2 億円となっており、課題であった他部の資産については、全て解消している。

保有資産 339 億円のうち、保有期間が 5 年以上のものは 242 億円、10 年以上は 241 億円であり、全保有資産に占める 5 年以上の保有資産割合が 7 割を超える状況にある。

未利用代替地については、平成 13 年度策定の行財政計画（案）「負の遺産」処理方針に基づき処分することとし、売却時に発生する簿価と時価との差損については、包括外部監査の意見も踏まえ、府は補助金で支援を行ってきた。

（参考）土地開発公社保有資産の内訳

（単位：億円）

		保有資産全体		
		うち 5 年以上保有		うち 10 年以上保有
		事業用地	代替地	
平成 23 年度末保有資産		339	242	241
事業用地 338 億円	都市整備部	336	242	241
	国	2	—	—
代替地		1	—	—

(2) 保有資産縮減の取組

ア 未利用代替地の処分

未利用代替地の処分については、地価下落により売却時に発生する簿価と処分価格（時価）との差損について、平成13年度策定の大阪府行財政計画（案）で、公社の引当金を充てても、なお、不足する額については、府として支援を行うこととし、平成14年度から10年間を目途に計画的に処理を行ってきた。

同計画（案）策定時には、290億円あった未利用代替地は、平成23年度末現在で1億円まで減少。

これまでに、公社の地価変動等調整引当金66億円と府の補助金135億円（平成23年度累計額）が差損処理に充てられた。

なお、未利用代替地は、岬町多奈川の1物件を残すのみとなっており、平成24年度内に処分予定である。

（参考）未利用代替地資産額等の推移

	行財政計画（案）策定時	平成23年度末
面積	43ヘクタール	2ヘクタール
簿価	290億円	1億円

イ 「長期保有資産解消計画」に基づく買戻し

地価の下落傾向が続く現状においては、公社の先行取得による保有期間が長期間になるほど、金利負担も増えるため、再取得時の時価との乖離が大きくなる。このため早期に保有資産を再取得することが望ましく、平成15年度に都市整備部事業に係る「長期保有資産解消計画」を策定している。

同解消計画は、毎年度、公社資産の状況を把握した上で、各事業の将来の新規取得額及び買戻し額、5年以上保有資産の解消年次を設定するものであり、その達成は、平成34年度を目標としている。

平成23年度改訂後の計画においても、平成34年度には長期保有資産は解消し、その後、保有資産は約130億円程度で推移する予定である。これは、公社資金による先行取得がすべて4年以内に再取得されるという健全な状態を意味する。

ウ 先行取得額の抑制

バブル経済時の用地取得費を予算面から支え、機動的な用地取得に寄与した公社の先行取得であったが、厳しい財政事情や公社保有資産の縮減を図るため、対象とする事業を厳選し、先行取得に要する債務負担行為限度額について、引き続き縮減を図っている。

(参考) 用地取得実績と公社資金の債務負担行為限度額の推移

(単位：億円)

年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度
用地取得費計	114	109	62	35	87
うち都市整備資金	55	49	15	12	39
うち公社資金	59	60	47	23	48
公社資金の債務負担行為限度額	83	85	72	67	66

(注) 用地取得費（都市整備資金、公社資金）は、平成23年度まで実績、平成24年度は4月時点の指令額

公社資金の債務負担行為限度額には、金利、事務費を含む。

エ 供用済資産の未然防止

包括外部監査において指摘された供用済み資産（すでに道路等事業に供用しているにもかかわらず都市整備部が再取得せず、引き続き公社が保有している資産）については、平成12～16年度にかけて再取得のための予算を措置して、解消を図ってきたところであり、また、供用を開始する路線などを把握し、買戻し未了箇所の確認を行うなど、新たな供用済み資産等を発生させないために、未然防止の取り組みを続けている。

(参考) 供用済み資産再取得実績の推移

(単位：億円)

年度	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度	総額
再取得額	500	500	300	132	109	1,541

4 今後の取組方向

(1) 都市整備部の取組

ア 長期保有資産の解消

都市整備事業用地と大阪府都市整備中期計画（案）（平成 23 年度策定）との関係を見ると、平成 32 年度までに概成しないものや、中期計画に位置付けできなかった事業の資産（「中期計画外資産」）を公社は多く保有している。公社の長期保有資産のうち、中期計画外資産は、約 6.6 割の 159 億円に達している。

(参考) 都市整備事業資産（平成 23 年度末）と都市整備中期計画（平成 23 年度改定案）との関係

(単位：億円)

事業	長期保有資産	中期計画の位置付け				参考 計画外
		概成	継続	着手	休止	
都市整備事業	242	37	7	4	35	159

都市整備部では、これらの資産を含めた長期保有資産の解消を計画的に図ることを目的として、平成 15 年度に「長期保有資産解消計画」を策定し、毎年度見直しを行っている。

同解消計画では、公社が保有する長期保有資産を、平成 34 年度迄に全て解消し、公社の経営改善を進め、あわせて将来の府の負担軽減を図るものである。

なお、新たな供用済み資産等を発生させないために、供用を開始する路線などを把握し、買戻し未了箇所の確認を行うなど、取り組みを続けていく。

《具体的な取組》

- ・長期保有資産解消計画を毎年度改訂し、進捗を管理していく。
- ・新規に取得する資産は、原則 4 年以内に再取得可能なものとする。
(債務負担行為の期限を 4 年に設定)
- ・新たな供用済み資産、0 平方メートル資産（金利、事務費等資産の一部を買戻ししていないもの）を発生させないように、計画的に再取得する。

イ 公社資金の重点投資

都市整備部では、財政状況悪化のなかで、建設事業予算の確保が困難な状況にあることから、各事業の供用目標時期の明確化と事業計画を踏まえた先行取得の実施など、5 年以上の保有資産を発生させない事業への重点的な投資により、将来のコスト抑制に努める。

今後も更なる公社資金の重点投資と効果的な活用により、計画的かつ円滑な事業の推進に努めていく。

《具体的な取組》

- ・ 府民ニーズ、優先度の高い事業に重点的に配分
- ・ 国庫債務負担行為に基づく用地先行取得制度（用地国債）を活用する場合
- ・ 大規模物件など公社資金による対応がふさわしい場合
- ・ 上記以外は、年度の第4四半期の緊急対応

(2) 公社の取組

公社が用地取得の専門機関としての力量を一層高め、府をはじめ国等関係機関の事業推進に寄与するためには、職員の資質の向上を図るとともに、効率的な組織運営体制の確立に向け、必要な改善・改革を不断に行っていくことが必要であり、以下の取り組みを進めていく。

ア 業務効率の向上

○ 用地取得の進捗率の向上

用地取得費が減少する中、現道を拡張する事業など難易度の高い案件の比率が増加しているが、用地取得の専門機関として培ってきたノウハウの活用と府等との連携により、効率的な用地取得を行う。

用地管理システムを活用した進行管理、補償算定経験者活用による補償算定業務の迅速化、法務相談等の活用、弾力的な業務分担や人員配置、成果主義などを行ってきたが、今後は、以下について取り組んでいく。

《具体的な取組》

- ・各路線の事業計画策定のためのヒアリング等において、用地取得や工事のスケジュールを網羅した工程表をもとに、府と公社が十分に協議・調整を行う。
- ・四半期毎に府と公社が合同で事業推進会議を開催し、それぞれが担当する路線の問題点の整理等を行い用地取得の推進を図る。
- ・用地交渉については、任意での取得を原則として最大限の努力を重ねながら、府と公社が十分議論した上で、収用・訴訟も視野に入れた対策の検討を行う。
- ・近畿用対連等の外部研修を含め、研修機会の充実を図るとともに、業務遂行上基本として要請される意識向上（コンプライアンス、個人情報保護等）のための研修を行う。

イ 経営効率の向上

府及び公社が情報共有を綿密に行うことにより、事業計画の明確化、併設支局（応嘱制度）の廃止、交渉受託等に係る事務費の設定など、経営効率の向上に努めてきたところであり、今後も人件費や各種経費の節減への取組を進めていく。

(ア) 人件費縮減

用地取得費の減少等を踏まえ、業務量に応じた組織人員体制の見直しを不断に行うことにより、人件費の節減を行う。

《具体的な取組》

- ・毎年、次年度の業務量を適宜、適切に把握し、必要に応じた人員配置を行う。
- ・平成 17 年度から導入した再雇用職員は、業務処理能力が高く即戦力として期待でき

ることから、今後も必要に応じて活用していく。

(イ) 経費の縮減

事務費の約2割を占める経費については、本局の規模、支所のあり方等の検討を通じて節減を行う。

《具体的な取組》

- ・ 事務所借上面積の縮小について検討を行う。
- ・ 公用車について、業務量に応じた台数調整を行う。
- ・ パソコン等事務機器のランニング経費を精査する。
- ・ 節電について、職員の意識啓発を行う。

(ウ) 金利負担の軽減

府の財政状況や全国的な公社を取り巻く環境の悪化により、借入条件の折衝は年々難しさを増しているが、銀行との調整を綿密に行うことにより金利負担の軽減を図る。

《具体的な取組》

- ・ 期中借入を行う際には、短期プライムレートを上回らないよう、また、長期借入を行う際には、国土交通省の指導利率を上回らないように、借入条件について銀行と折衝を行う。

5 今後の見通し

以上のとおり、都市整備部においては、引き続き保有資産の健全化に積極的に取り組んでいくとともに、用地取得体制のあり方を模索しながら、公共事業の効率化、迅速化を絶えず追求していく。また、公社の専門性を最大限に活用できるよう、公社自身も経営改善に取り組むものとする。

こうした基本的な方針に沿って、都市整備部及び公社双方が取り組むことにより、今後とも公社の保有資産は、引き続き減少することが見込まれ、保有資産が全国で最大規模の団体から、長期保有資産が解消された健全な団体へと移行していくと考えられる。

(参考)「長期保有資産解消計画」における保有資産の将来推計(平成23年11月改訂)

年 度	都市整備部全体(長期保有資産)
平成25年度末(2013年度)	約378億円(約223億円)
平成30年度末(2018年度)	約181億円(約37億円)
平成34年度末(2022年度)	約139億円(解消0億円)

今後とも、都市整備部として、公社保有資産の動向について絶えず注視に努め、課題を把握し、適正な管理を行っていく。また、公社とともに、安全や安心など公共事業に対する府民のニーズに的確に対応していくため、効率的かつ効果的な用地取得体制の確保に向けて努力を重ねていく。

最後に、この基本方針(案)の改定は、平成24年10月時点における都市整備部及び公社の取組方針をまとめたものであるが、社会経済情勢の変化や、公拡法等関連法令の改正や各種計画の変更等に伴い、基本方針に盛り込んだ取り組みの変更や新たな対策を追加することも考えられることから、必要の都度、見直しを行うこととする。