

■ 大阪府まちづくり促進事業会計について

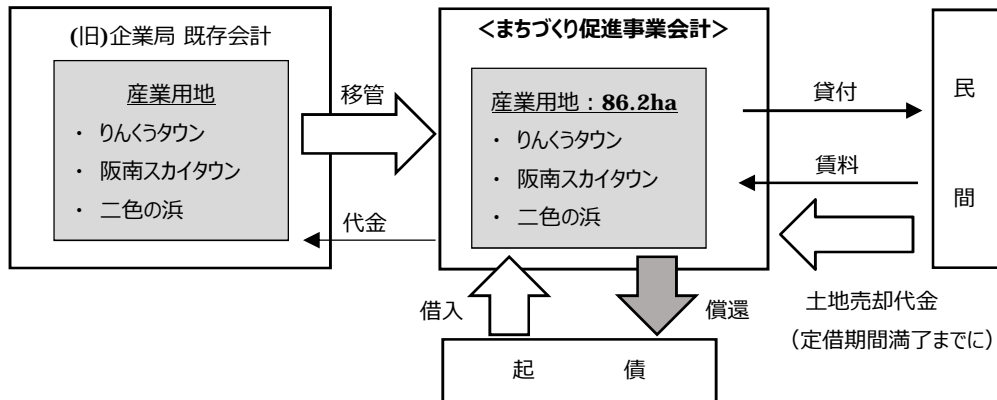
令和5年1月31日
大阪都市計画局

【大阪府まちづくり促進事業会計の仕組】

【経過・現状】

- 大阪府まちづくり促進事業会計
 - ▶ (旧)企業局において造成地の分譲を実施してきたが、さらなる企業立地を促進させるため、定期借地を導入し、その会計として、H15年度に新会計「大阪府まちづくり促進事業会計」を設置
 - ▶ 大阪府まちづくり促進事業会計では、H15～23年度に企業債（償還期間20年）を発行し、(旧)企業局所管の既存会計から土地を取得し、定期借地事業（契約期間20年）を実施
- 現行スキーム
 - ▶ 貸付料は一般管理費・企業債利息の支払いに充てる。（剰余分は起債償還財源とする。…①）
 - ▶ 20年の定借期間満了までに借地人へ土地を売却し、売却代金を起債償還財源とする。…②
 - ・ 取得価格と売却代金との時価簿価差 → 財政状況に関する中長期試算〔粗い試算〕に織込済
 - ・ 売却に至らなかった場合の時価分 → 財政調整基金に積み立て
- R5～13年度 起債償還
 - ▶ 順次、定借期間が満了し、起債償還を迎える。

<まちづくり促進事業における定期借地事業のスキーム>



【定借期間満了に伴う対応】

- 原則：現行スキーム（定借期間満了までに借地人へ土地を売却）を維持する。
- 例外：借地人が経営上の事情により定借期間満了までに土地を購入できない場合で、将来の土地の買取意思を示している場合に限り、**10年間**（＝借地借家法上の最下限）の延長を認める。

延長を認めず更地返還させて公募売却を行う場合、公募が不調に終わり空地が出現することになれば、まちづくりへ悪影響を及ぼすため、随意契約により現行の借地人と再契約を行う。

- 定期借地の一部**10年延長（20→30年）**に伴い、起債を借り換える。
- 起債償還期限までに途中売却を推進し、財源の確保を図る。
- 時価簿価差については土地貸付料を充当するが、償還資金が不足する場合には、一般会計から補助を受ける。

<令和5年度当初予算要求額> 一般会計

R5年度起債償還額：306億円			
土地未売却分：112億円	土地売却済分：194億円		
起債（借換）	②土地売却代金：122億円	時価簿価差：72億円	
		①これまでに得た土地貸付料 49億円	不足資金：23億円 R5年度当初予算要求額