

The logo of the Port of Osaka, featuring a stylized cross with yellow, red, and blue squares and the text "Port of Osaka" below it.

大阪港埋立事業の長期収支見込

平成25年9月
大阪市港湾局

1. 事業の概要、経営状況

近年の埋立事業の収支状況は、経済情勢や企業の土地保有ニーズの変化に伴い、土地売却が低迷しており、非常に厳しい状況である。そのため、財務リスク把握の観点から、長期的な収支を一定の前提により試算した。

事業概要（根拠条例）

特別会計条例

大阪市港営事業会計 港湾施設提供事業（荷役機械・上屋倉庫・ひき船事業）及び大阪港埋立事業
港営事業の設置等に関する条例

大阪港水域を埋め立て港湾関連用地及び都市機能用地等を造成するため大阪港埋立事業を設置する。

経営状況

財政状況の推移

	平成25年度予算	平成24年度決算	平成23年度決算	平成22年度決算	平成21年度決算
当年度損益	59億円	8億円	35億円	7億円	539億円
累積資金剰余	119億円	116億円	65億円	52億円	141億円
企業債残高	1,440億円	1,460億円	1,460億円	1,464億円	1,536億円

基金残高の状況

平成4年度末の1,220億円をピークに減少し、平成25年度末残高見込は62億円

収支悪化要因の分析

埋立関連事業への支出

昭和33年より大阪港埋立事業の根幹となる埋立地の造成を進めてきたが、埋立地の付加価値を向上させるために、数多くの関連事業を実施してきた。

（例）帆船あこがれ、なにわの海の時空館、ふれあい港館、大阪港スポーツアイランド施設（舞洲運動広場、舞洲体育館、舞洲野球場、舞洲野外活動施設）舞洲陶芸館、舞洲ヘリポート、魚つり園、咲洲運河

外郭団体への多額の出資金・貸付金

（例）WTCの処理 693億円（出資金毀損190億円、貸付金毀損75億円、敷金毀損4億円、損失補償金424億円）

他会計への多額の開発負担金

（例）新種交通システム開発負担金：184億円

OTS線利用促進負担金：30億円

経営方針

埋立事業最終収支の均衡確保

事業期間中の資金不足の回避

土地売却による企業等立地を促進し、経済の活性化を図ることにより大阪全体の発展に貢献

経営課題

維持管理費の負担

集客施設等の維持管理費の負担 : 3.4億円/年(平成25年度予算)

大阪港ｽﾎｰﾝｱｲﾗﾝﾄﾞ施設	舞洲へりぽｰﾄ	魚つり園
2.8億円	0.3億円	0.3億円

帆船あこがれ(平成24年度予算1.1億円)、なにわの海の時空館(平成24年度予算1.9億円)は平成24年度末廃止

都市基盤施設(下水)の維持管理費の負担 : 0.2億円/年(平成25年度予算)

下水
0.2億円

道路(平成24年度予算2.3億円)、緑地(平成24年度予算1.3億円)は平成24年度末一般会計へ移管

埋立地の売却が低迷

平成25年度予算	平成24年度決算	平成23年度決算	平成22年度決算	平成21年度決算
54億円	74億円	26億円	2億円	12億円

経営改善に向けた取り組み

集客施設

経済戦略局(旧ゆとりとみどり振興局)において総合的・一体的にマネジメントする。

都市基盤施設(道路、緑地)

平成24年度末に一般会計へ移管を行った。

埋立事業で整備を行った基盤施設について、引き継ぎを行わないまま埋立事業で維持管理を行っていたため、同様の施設を有する一般会計に移管を行った。

新たな分譲促進策等による土地売却代の確保が必要

2 . 試算の前提条件

【収入】

土地売却

- ・当面5年間の平成28年度までは、年度毎の売却予定地を個別に決定、平成29年度以降は地区毎に売却目標年度を設定
詳細は別紙：土地売却計画を参照

賃貸料

- ・夢洲定期借地：先行開発地区のうち産業ゾーン21haを30年間の定期借地
- ・その他賃貸地：売却見込年度までは、現行の賃貸料収入を見込む

大阪港振興基金繰入

- ・（累積資金不足が見込まれる年度に、補てん財源として基金を活用）

【支出】

人件費

- ・給料カット、定年退職後の再任用（38年度に65歳）を反映（今後の財政収支概算(粗い試算)【平成25年2月版】と同様）
- ・技能労務職員は退職不補充とする
- ・基盤施設の一元化による人員の配置替え（港営事業会計（埋立事業） 一般会計）を反映（平成25年度以降）

集客施設等維持管理費

- ・平成24年度末埋立事業での事業実施を廃止：帆船あこがれ、なにわの海の時空館
- ・平成25年度末埋立事業での事業実施を廃止：舞洲野外活動施設、魚釣り園（施設の管理棟を廃止し、立入禁止区域としない護岸として管理）
- ・平成26年度末基礎自治体（区役所）へ移管：ポータウン管理センター、ポータウン立体駐車場
- ・埋立事業として継続：大阪港スポーツアイランド施設（舞洲野外活動施設除く）、舞洲陶芸館、舞洲ヘリポート

都市基盤施設維持管理費

- ・道路、緑地施設については、平成25年度以降の支出（収入）を見込まない

建設改良費

- ・夢洲土地造成及び土地利用を促進するための基盤施設整備費を見込む
- ・事業休止中の北港テクノポート線整備費、咲洲東地区(木材整理場)の土地造成事業費については、事業の採算性等が不透明であることから見込まない

企業債償還金、支払利息

- ・平成25年度予算利率（10年債：2.0%、5年債：1.2%）

3. 土地売却計画

咲洲・舞洲・鶴浜地区の土地売却見込

- ・当面5年間(H24～28年度)については、買受けニーズの高い売却が比較的に見込まれる物件を個別に決定し、売却見込額を計上。H29年度以降については、過去の売却実績を基に、残りの土地を原則として20年間で売却できるものとして計上。
【25年度以降の売却面積及び売却見込額】咲洲：57ha / 643億円、舞洲：15ha / 121億円、鶴浜：16ha / 97億円

夢洲地区の土地売却見込

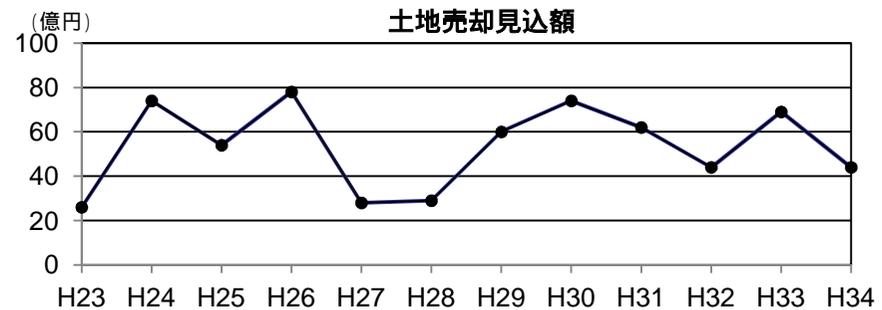
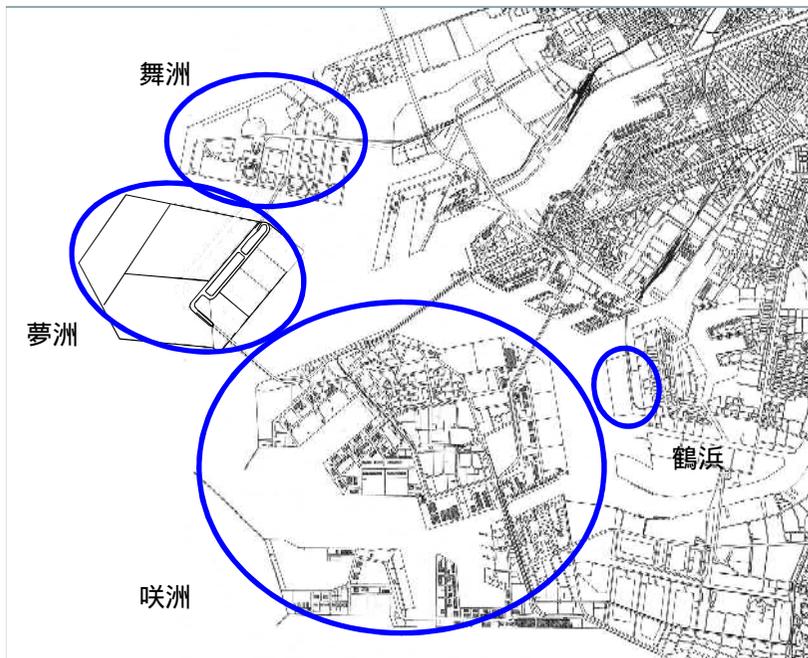
- ・先行開発地区の物流用地は商品化する年度に売却、産業用地は経済状況や企業ニーズを考慮し、30年間の定期借地の後、10年間で売却するものとして設定。(産業用地定期借地期間中の賃貸料単価121円/m²月：土地鑑定額を基に財産条例により算出)
- ・将来開発地区の土地利用は今後の社会情勢等に合わせて検討していく必要があるが、試算に当たり、先行開発地区と同様に「産業、物流」を想定し、物流用地は商品化する年度に売却、産業用地は商品化後10年間で売却するものとして設定。
(将来開発地区については、別途、民間事業者による開発手法の導入を検討)

【25年度以降の売却面積及び売却見込額】

先行開発地区：〔物流〕25～27,29,30年度, 31ha, 153億円 〔産業〕56～69年度, 21ha, 128億円

将来開発地区：〔物流〕35,50,51年度, 12ha, 73億円 〔産業〕35～46,50～62年度, 108ha, 659億円

売却見込額は鑑定価格により算出。ただし、鑑定額がない場合は原則として相続税路線価をもとに試算



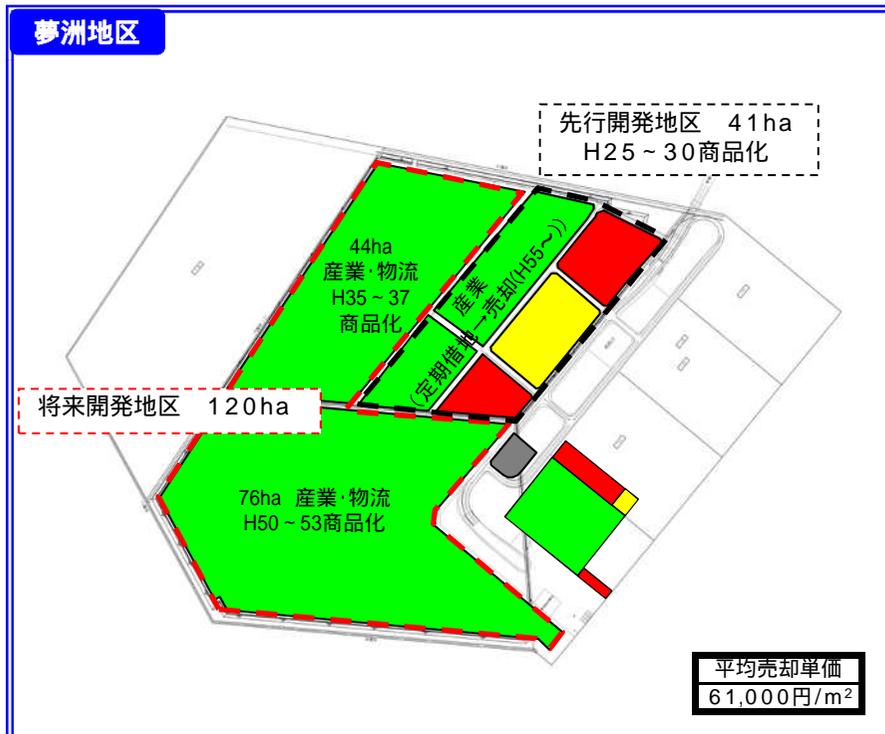
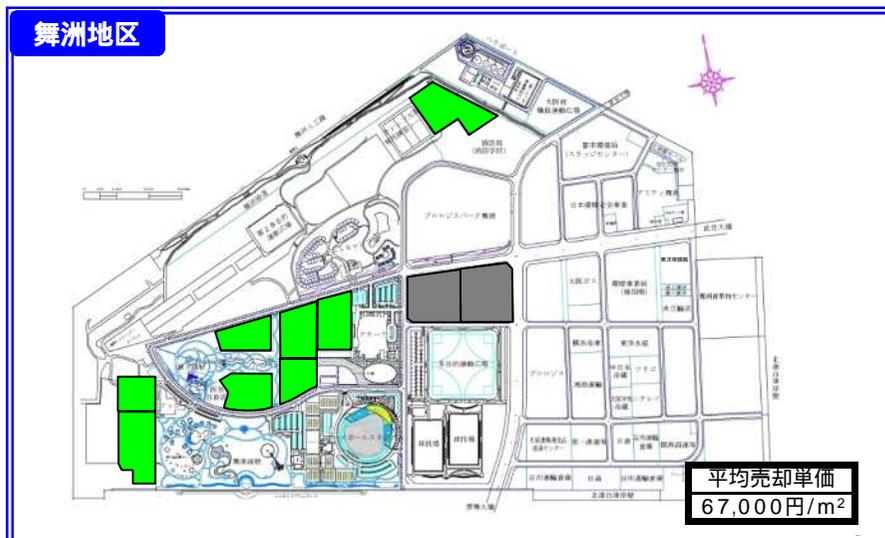
地区別の土地売却見込額

(単位：億円)

	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34
合計	26	74	54	78	28	29	60	74	62	44	69	44
咲洲	17	2	17	0	12	29	0	14	18	0	10	0
舞洲	9	64	0	0	1	0	0	0	0	0	15	0
鶴浜	0	0	0	0	11	0	0	0	0	0	0	0
咲洲・舞洲・鶴浜							44	44	44	44	44	44
夢洲	0	8	37	78	4	0	16	16	0	0	0	0

29年度以降、個別の物件を設定していない土地売却額(金額については、20年均等で算出)

4. 売出土地および売却時期について



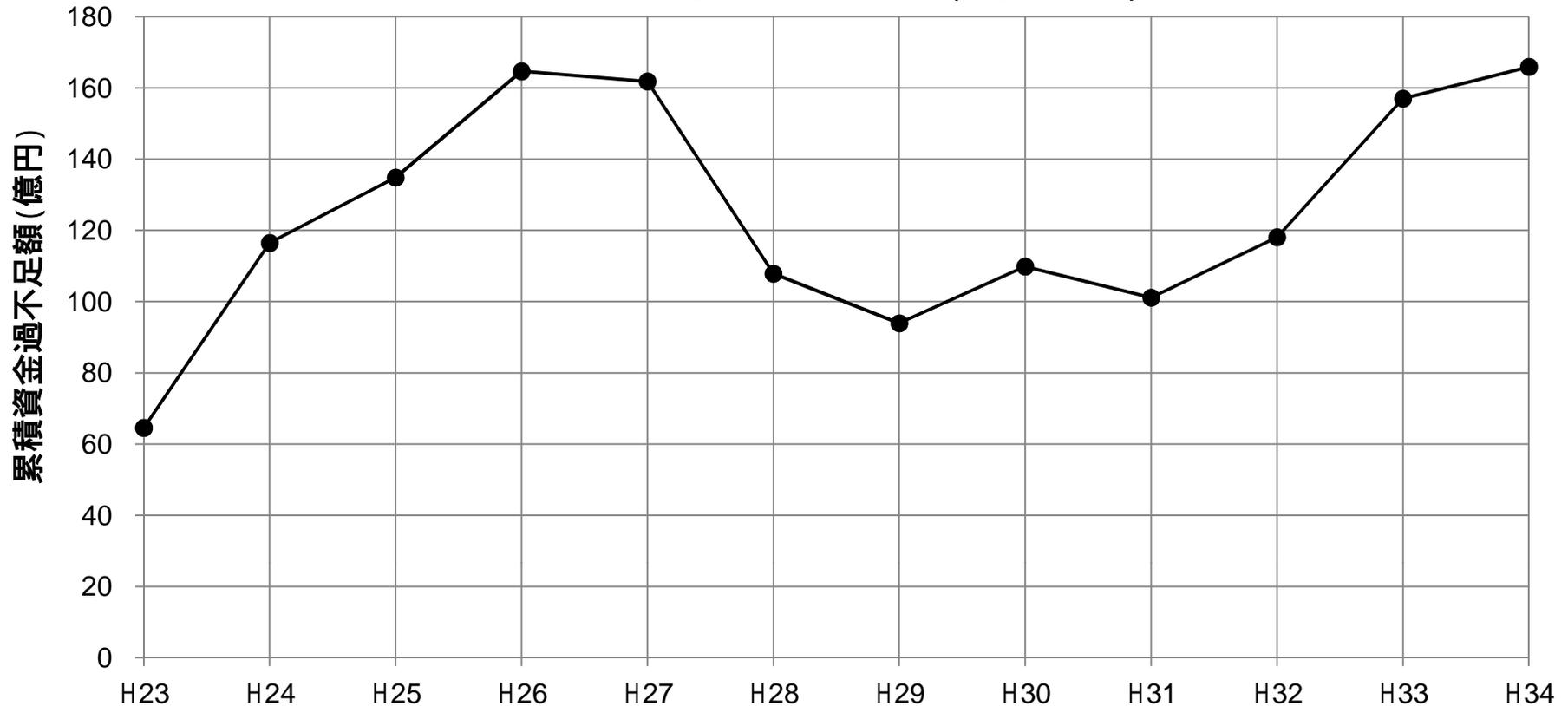
図面のスケールについては各図で異なる。

5 . 収支の推移（平成23～34年度）

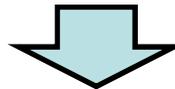
(単位:億円)

	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34
収益	87	135	109	140	80	80	112	128	114	96	121	95
営業収益	76	123	101	129	79	79	111	127	113	95	120	94
土地売却収益	26	74	54	78	28	29	60	75	62	44	69	44
叡洲・舞洲・鶴浜	26	66	17	0	24	29	44	59	62	44	69	44
夢洲	0	8	37	78	4	0	16	16	0	0	0	0
土地賃貸料収益	50	49	47	51	51	50	51	52	51	51	51	50
うち夢洲 定期借地	2	2	2	5	6	6	6	7	7	7	7	7
営業外収益	11	12	8	11	1	1	1	1	1	1	1	1
費用	122	143	168	199	91	70	139	152	103	77	90	66
営業費用	72	127	135	160	51	30	100	113	65	52	77	52
うち土地売却原価	29	92	108	138	40	19	89	99	54	42	68	42
うち一般管理費	20	16	10	16	5	5	6	9	6	5	5	5
うち人件費	7	7	6	4	4	4	4	4	4	4	4	4
うち集客施設等維持管理費	7	5	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
うち都市基盤施設維持管理費	3	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
営業外費用	17	16	29	39	40	40	39	39	38	25	13	14
うち一般会計繰出金(三セグ償還金)	2	2	14	26	26	26	26	26	26	13	0	0
当年度損益	35	8	59	59	11	10	27	24	11	19	31	29
資本的収入	47	46	9	23	12	8	5	12	26	72	74	66
うち企業債収入	27	38	4	23	12	7	5	12	26	72	74	64
資本的支出	77	90	54	73	47	94	82	71	101	117	134	129
うち建設改良費	39	45	13	38	12	7	5	12	26	72	74	64
うち開発者負担金	0	1	6	15	0	0	0	0	0	0	0	0
うち企業債償還金等	38	44	41	35	35	87	77	59	75	45	60	65
差引不足額 A	30	44	45	50	35	86	77	59	75	45	60	63
補填財源 B	43	96	63	80	32	32	63	75	66	62	99	72
再差引過不足額 A+B	13	52	18	30	3	54	14	16	9	17	39	9
累積資金過不足額(基金除く)	3	55	73	103	100	46	32	48	39	56	95	104
大阪港振興基金	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62
累積資金過不足額(基金含む)	65	116	135	165	162	108	94	110	101	118	157	166

大阪港埋立事業の収支見込み(今後10年間)



- ・平成27年度より単年度の資金不足が見込まれ、企業債償還金が増大する平成28、29年度には不足額が拡大するが、大阪港振興基金を充当することなく資金不足は回避できる見込み。
- ・ただし、この試算は土地売却収益をはじめ、多くの不確定要素を含めているため、相当な幅で変動する可能性がある。



- ・収入の確保を図るため、経済情勢や企業ニーズに対応した売却促進策を実施していくなど積極的に土地売却に取り組む。
- ・一般管理費などの費用のさらなる削減に努める。
- ・スポーツ施設等の集客施設については、マネジメントの一元化を検討。

6 . 経済情勢や企業ニーズに対応した売却促進策の検討・実施

積極的な誘致活動の展開（個別誘致活動、PR・プロモーション活動）（実施中）

- ・ 積極的な個別誘致活動を実施するとともに、現地案内やトップセールスを実施
- ・ 臨海部のイメージアップに向けたプロモーション活動
- ・ 様々な機会を捉えた埋立地のPR活動を実施

事前登録制度の導入（実施中）

- ・ 企業ニーズに対応した、魅力的な商品（土地）の提供が可能
- ・ 分譲希望企業内の意思決定期間の確保が可能

国際戦略総合特区制度の活用による税制上の支援（実施中）

- ・ 法人市民税、固定資産税、事業所税、都市計画税を10年間（5年間ゼロ + 5年間1/2）軽減する制度の創設

用途制限の変更（実施中）

- ・ 土地利用の促進を図るため、企業ニーズに合わせた用途の指定・変更

土地提供手法の多様化（実施予定）

- ・ 企業のニーズに柔軟に対応するため、事業用定期借地制度を拡充