

大阪港埋立事業の長期収支見込

平成28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、経済情勢の変化等により、今後の土地売却状況が不透明であり、非常に厳しい状況が続くものと思われる。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）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24年度決算	平成25年度決算	平成26年度決算	平成27年度 決算見込	平成28年度予算
当年度損益	△8億円	△29億円	△1,043億円	26億円	9億円
累積資金剰余	116億円	164億円	188億円	201億円	147億円
企業債残高	1,460億円	1,438億円	1,411億円	1,390億円	1,314億円

※累積資金剰余には大阪港振興基金62億円を含む。

○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28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

○地方公営企業会計制度の見直し（平成26年度）

（例）土地造成勘定評価損：935億円

■ 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

■ これまでの改善に向けた取組

- 集客施設等の維持管理費の負担：平成28年度予算 0.4億円／年（参考：平成23年度予算 3.3億円／年）

◇ これまでの取組

平成24年度	事業廃止	：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）
平成25年度	事業廃止	：南港魚つり園（平成25年度予算0.3億円）
平成25年度	建物売却	：舞洲野外活動施設、舞洲陶芸館（平成25年度予算0.07億円）【賃貸料収入 0.3億円】
平成26年度	指定管理者制度へ切替	：舞洲ヘリポート（平成25年度予算0.25億円）
平成27年度	賃貸へ切替	：舞洲体育館（平成26年度予算1.3億円）【賃貸料収入 0.1億円】
平成28年度	建物売却	：舞洲野球場（平成27年度予算0.48億円）【賃貸料収入 0.04億円】

- 都市基盤施設の維持管理費の負担：平成28年度予算 0 億円／年（参考：平成23年度予算 3.9億円／年）

◇ これまでの取組

平成24年度	会計整理の実施(一般会計へ移管)	：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）
平成28年度	建設局へ移管	：咲洲・舞洲・鶴浜の下水道施設（平成27年度予算0.2億円）

- 埋立地の分譲促進（土地売却収益）

平成24年度決算	平成25年度決算	平成26年度決算	平成27年度 決算見込	平成28年度予算
74億円	74億円	67億円	40億円	36億円

2 試算の前提条件

■収入

○土地売却

- ・当面4年間の平成31年度までは、年度毎の売却予定地を個別に決定、平成32年度以降は地区毎に売却目標年度を設定（詳細は4ページの土地売却計画を参照）
- ・売却を見込まない土地：定期借地権設定契約以外の契約を行っている賃貸地（期間満了後も、契約を更新する見込みが高いため）

○賃貸料

- ・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、補填財源として基金を取り崩し（今回の長期収支においては取崩し予定なし）
※H28.3末残高：62億円

■支出

○人件費

- ・給料と賞与引当金繰入額は平成28年度予算で推移すると仮定、退職給付費は平成27年度決算相当額で推移すると仮定

○集客施設等維持管理費

- ・埋立事業として継続する施設：
 - 舞洲体育館（施設耐用年数となる平成58年度までの維持補修費を見込む）
 - 舞洲運動広場（H28年度の業務代行料及び施設耐用年数となる平成56年度までの維持補修費を見込む）
 - 舞洲ヘリポート（業務代行料0円を継続、施設耐用年数となる平成47年度までの維持補修費を見込む）

○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(上下水、道路等)を見込む
- ・咲洲・舞洲・鶴浜地区の下水道施設にかかる港湾局負担の不等地盤沈下の影響による損傷の調査・補修費を見込む
※ただし、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んでいない。
※また、夢洲における不確定事業(観光拠点形成や万博開催等)に伴う関連費用についても不透明であることから見込んでいない。

○企業債償還金、支払利息

- ・平成28年度予算利率（10年債：1.8%、5年債：1.0%）

3 土地売却計画

■ 咲洲・舞洲・鶴浜地区

- ・ 当面4年間（28～31年度）については、買受けニーズが高く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。
- ・ 32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年間で売却するものとして計上。

【28年度以降事業終了までの売却可能面積及び売却見込額】 咲洲：58ha／585億円、舞洲：14ha／86億円、鶴浜：16ha／112億円

■ 夢洲地区

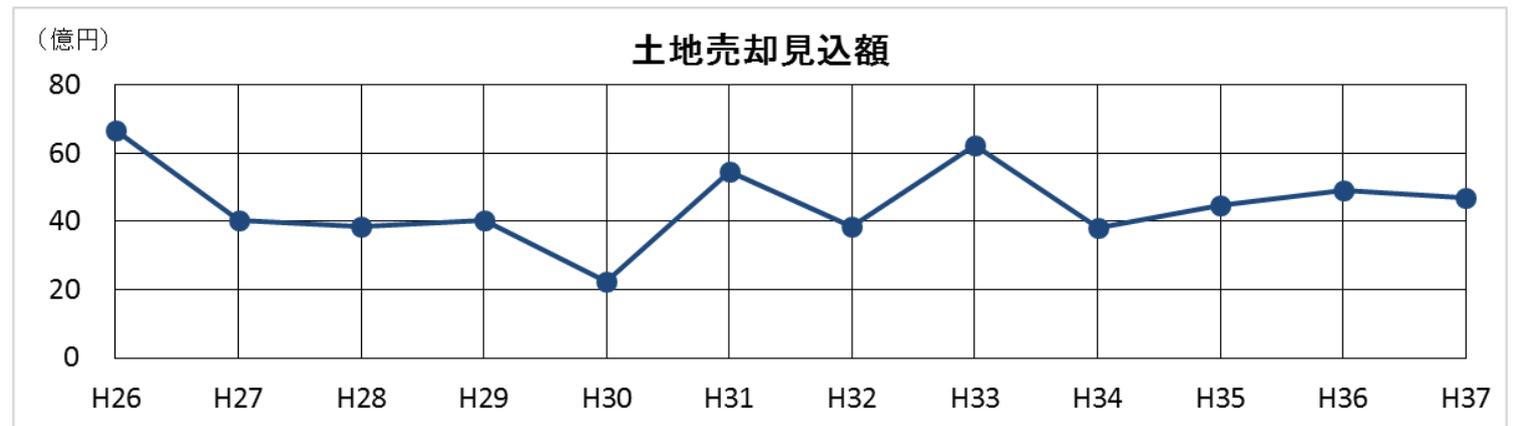
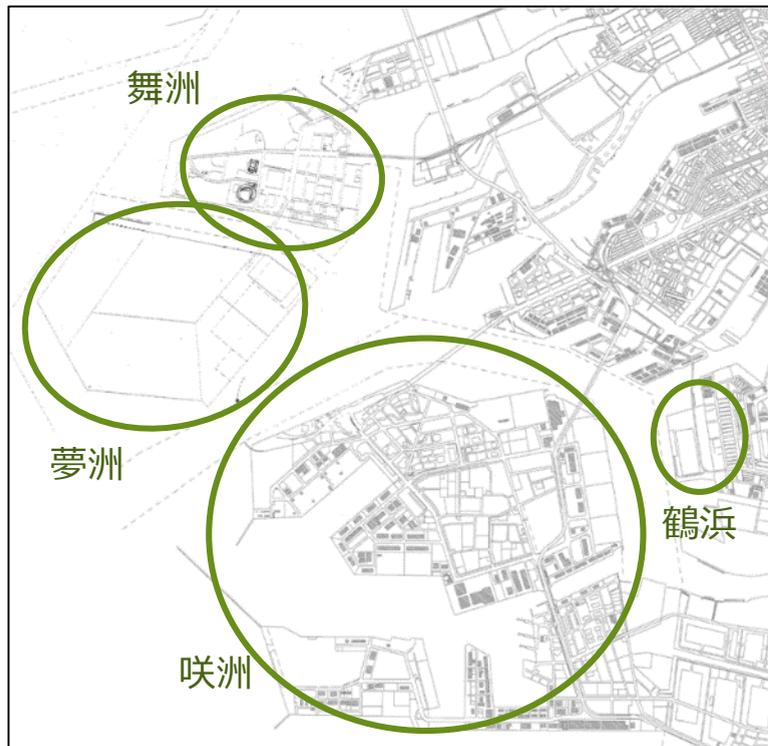
- ・ 先行開発地区（「産業・物流」を想定）は経済情勢や企業ニーズを考慮し、32年度から原則として20年間で売却するものとして計上。
- ・ 将来開発地区の土地利用は今後検討していく必要があるが、試算に当たり、先行開発地区と同様に「産業・物流」を想定し、埋立事業の進捗にあわせ商品化後から原則として20年間で売却するものとして計上。

（※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）

【28年度以降事業終了までの売却可能面積及び売却見込額】

先行開発地区：〔産業・物流〕27年度以降 40ha／221億円

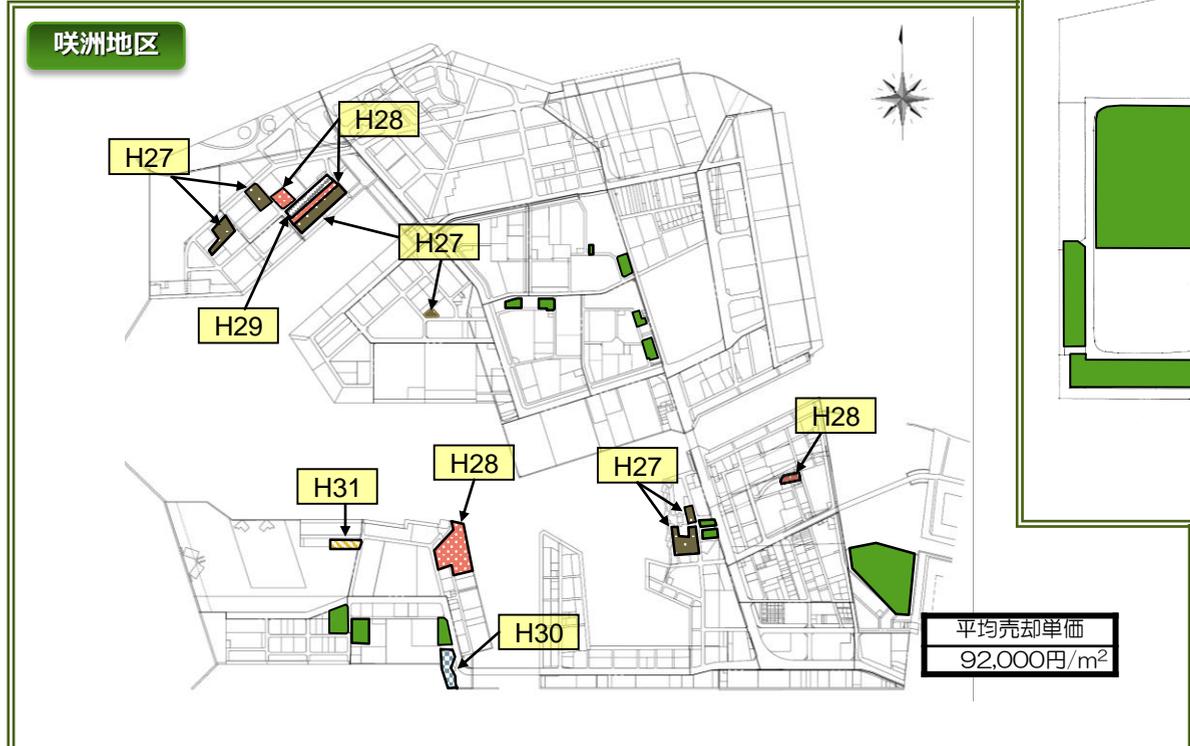
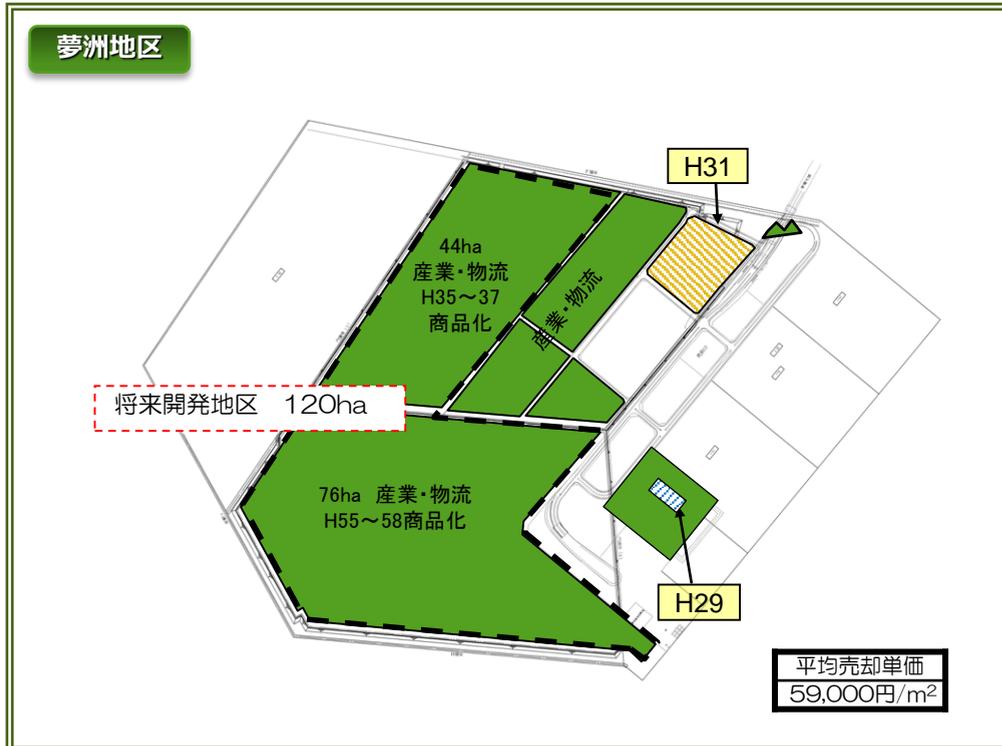
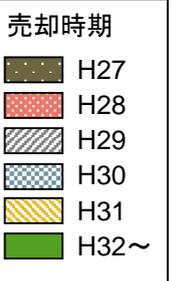
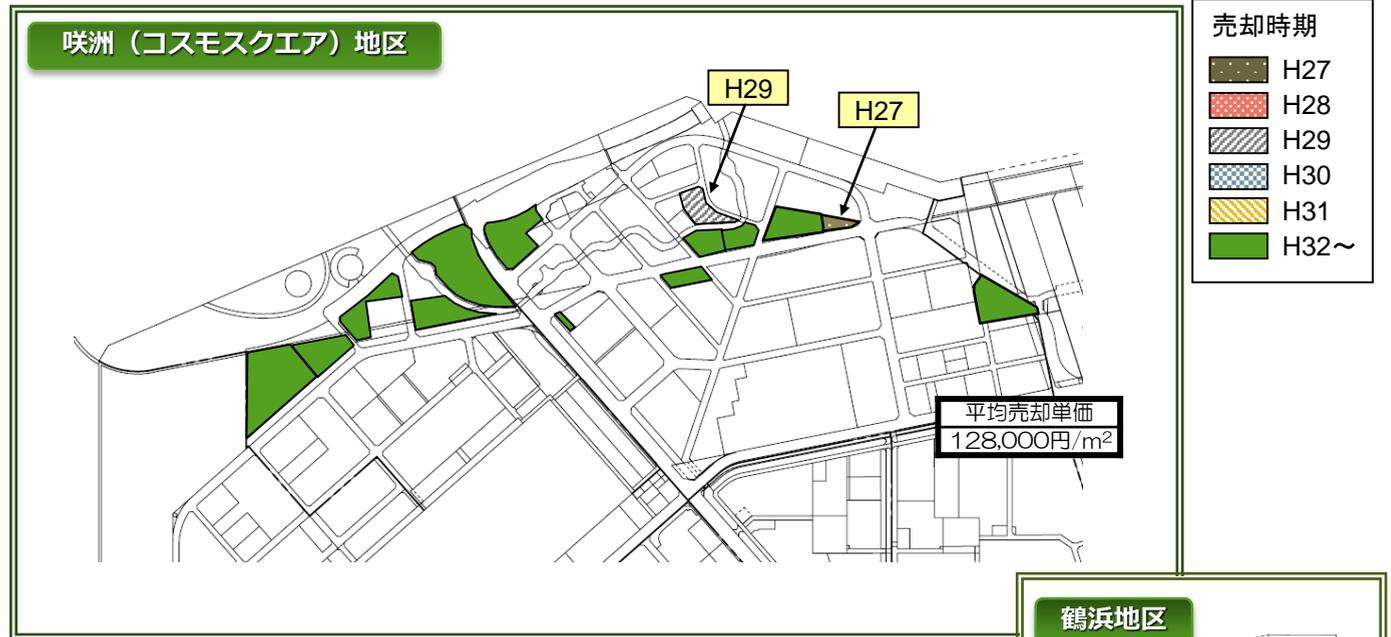
将来開発地区：〔産業・物流〕35～77年度 120ha／732億円



地区別	土地売却見込額												(単位:億円)
	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	
合計	67	40	39	41	22	54	38	62	38	45	49	47	
咲洲	66	40	39	34	18	11	21	45	21	22	23	17	
舞洲	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1	
鶴浜	0	0	0	0	0	0	4	4	4	4	4	4	
夢洲	0	0	0	7	4	44	12	12	12	17	21	25	

※H32以降、具体的な売却が決まっていない土地については、原則20年間で売却するものとする。

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26～37年度）

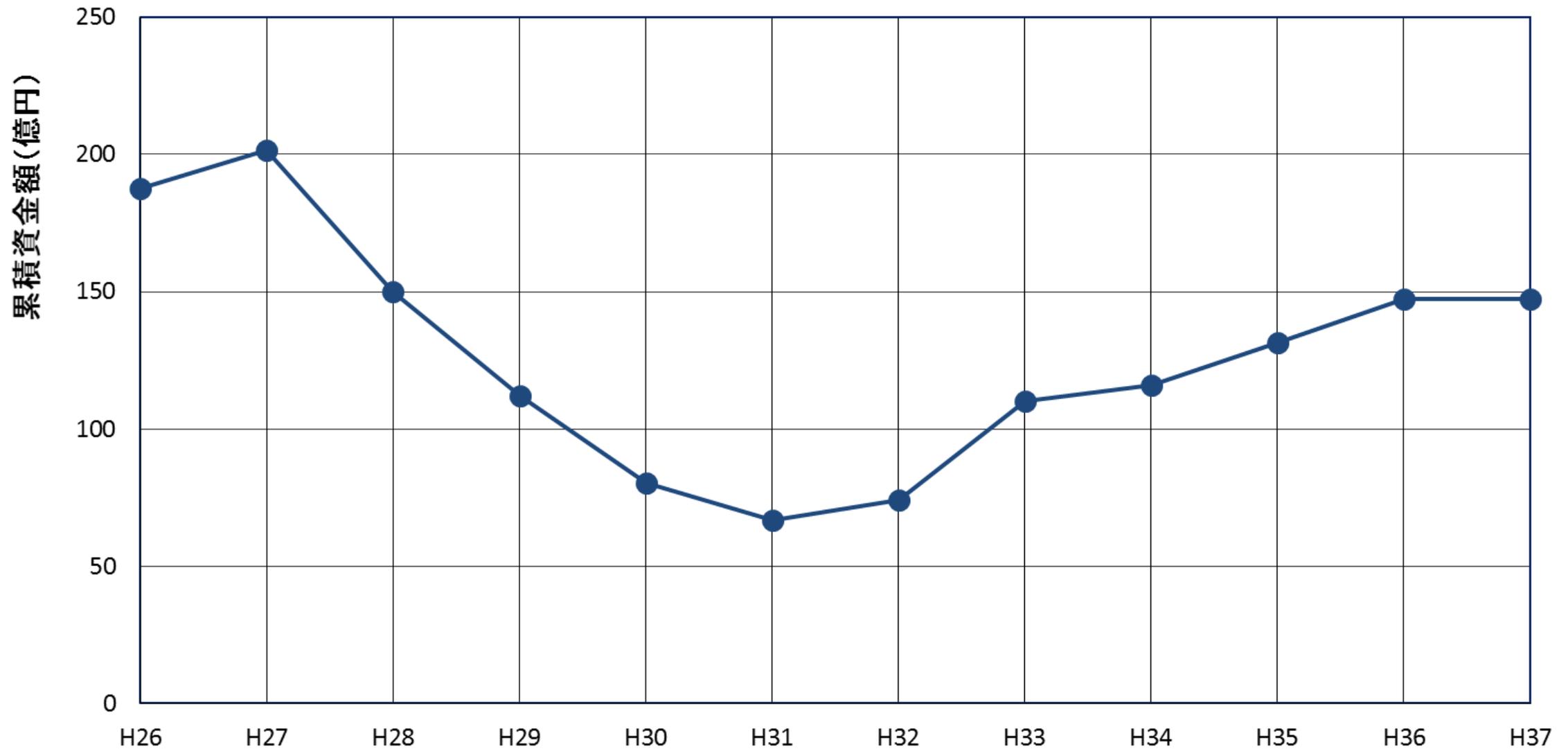
（単位：億円）

	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37
収益	125	96	94	95	77	108	92	115	90	96	100	98
営業収益	116	88	86	88	69	101	85	108	83	89	93	91
土地売却収益	67	40	39	41	22	54	38	62	38	45	49	47
咲洲・舞洲・鶴浜	66	40	39	34	18	11	26	50	26	27	28	22
夢洲	0	0	0	7	4	44	12	12	12	17	21	25
土地賃貸料収益	49	48	48	47	47	47	47	46	44	44	44	44
咲洲・舞洲・鶴浜	49	48	45	45	45	45	45	44	42	42	42	42
夢洲	0	0	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
営業外収益	8	7	8	7	7	7	7	7	7	7	7	7
特別利益	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
費用	1,168	70	85	74	60	87	61	53	49	55	62	85
営業費用	45	29	48	40	27	54	37	42	38	42	48	69
うち土地売却原価	31	18	25	22	14	44	26	30	26	32	36	37
うち一般管理費	13	10	21	17	13	10	11	12	11	11	11	31
一般管理費	8	5	15	12	7	5	6	7	6	5	6	26
う 人件費	5	5	6	5	5	5	5	5	5	5	5	5
ち 集客施設等維持管理費	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
営業外費用	37	36	37	34	33	33	24	10	12	13	14	16
うち支払利息等	12	11	11	10	9	8	9	10	12	13	14	16
うち一般会計繰出金（三セク債償還金）	26	26	26	25	24	25	15	0	0	0	0	0
特別損失	1,085	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
当年度損益	△ 1,043	26	9	21	16	21	31	63	40	40	38	13
資本的収入	8	12	11	5	28	59	15	36	32	32	4	4
うち企業債収入	4	9	3	2	25	56	12	33	28	28	1	1
資本的支出	57	46	98	86	91	138	65	93	92	89	63	55
うち建設改良費	21	11	13	10	33	64	21	35	30	30	8	3
うち企業債償還金等	36	35	85	76	57	74	44	58	62	58	56	52
差引不足額 A	△ 50	△ 35	△ 88	△ 81	△ 63	△ 79	△ 50	△ 57	△ 61	△ 57	△ 59	△ 50
補填財源 B	73	48	36	44	31	66	58	93	66	72	75	50
再差引過不足額 A+B	24	14	△ 51	△ 38	△ 32	△ 13	7	36	6	15	16	0
累積資金過不足額（基金除く）	126	139	88	50	18	5	12	48	54	69	85	85

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）	188	201	150	112	80	67	74	110	116	131	147	147
（参考）企業債残高	1,411	1,390	1,314	1,245	1,217	1,205	1,179	1,160	1,134	1,112	1,066	1,027

※H26-27は決算、H28は予算にH28.8月時点における土地売却見込を反映

大阪港埋立事業の累積資金残高(今後10年間)



※大阪港振興基金含む(62億円)

- ・平成28～31年度に単年度の資金不足が見込まれ、平成31年度には累積資金がもっとも低下するが、平成37年度までの長期収支試算結果においては、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んでいるため、相当な幅で変動する可能性がある。

■ 埋立地の分譲促進

⇒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の実施

○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）

積極的な個別誘致活動を実施するとともに、セミナーや現地案内を実施
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

○事前登録制度の活用

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
随時、事前登録申込が可能

○国際戦略総合特区制度の活用による税制上の支援

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）軽減する制度の実施

○用途制限の変更

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

企業ニーズに柔軟に対応するため、地区の特性などを踏まえ事業用定期借地制度等や事前確認制度など、複数区画の一括売却を可能とする制度を活用

■ 集客施設等の維持管理等

⇒スポーツ施設等の集客施設については、民間運営への移行や、経済戦略局におけるマネジメントの一元化を推進する

⇒今後多額の維持補修費が見込まれる施設のあり方を検討する

■ 経営改善

⇒原則6か月ごと(3月,9月)に、今後の経済情勢や新たな収支内容を反映し、長期収支見込みを更新するとともに、複数パターンの収支案を視野に入れながら、後年度の負担となる公債費に安易に頼ることなく、予算内容の精査や事業実施の判断等において経営判断を行っていく

⇒土地売却までの間の有効利用の観点から、一時賃貸も含めた土地の利活用により収益を確保する