

事業分析 タイプC	
所管局	港湾局
事業番号	52
事業名	各地域の整備(埋立事業)

大阪港埋立事業について

【現状】

- 大阪港埋立事業は、埋立地を造成し売却可能な状態に整備し売却する「土地造成事業」、及びその関連事業としての、埋立地への集客用資産を整備し維持管理する「施設整備・管理事業」、埋立地の開発促進のための出資や貸付等の「投資事業」の3つで構成されている。
- 土地造成事業の資金収支は黒字であるが、施設整備・管理事業では主要施設の管理を外郭団体に委託し収支で毎年9億円程度の赤字が発生している。投資事業については実質的に回収が困難なものもある。また、損益計算が未実施で経営状況が不明瞭である。
- 土地が全て売却されれば企業債の償還は可能と見込まれるが、今後土地売却が困難な状況が継続する可能性があり、企業債償還がピークを迎える中（平成18年度156億円）、毎年償還を行ってなお資金不足を起こさないだけの売却実績を確保する必要がある。
- 土地売却を前提とした事業の仕組みが時代と合っておらず、現行の企業債償還条件では土地賃貸による償還は不可能で、賃貸中心の土地利用ニーズに対応できていない。
- 道路・緑地等、土地売却のため埋立事業で整備したが、本来は他会計に移管すべき施設について、資産の所有区分が未整理のまま埋立事業が抱え込んだ状態であり、維持管理費が負担となっている。

【課題】

- 損益計算を開始し過去の経営成果を明らかにした上で、損益計算書の作成・資産評価等を行い財務状況の透明性を高める。
- 「咲洲コスモスクエア地区立地促進助成制度」を活用するなど土地利用の促進を図る。全市的な観点から産業政策と土地利用策をトータルに策定し戦略的な土地売却を行う必要がある。
- 賃貸需要への対応も可能となるよう、企業債の償還条件変更を国等関係機関に対して働きかける。
- 集客施設等の維持管理については、指定管理者制度の導入に伴い、行政財産・普通財産ともに民間委託を促進し収支改善に努める。
- 監理団体の見直しを進め、存続する団体については自立的経営を促す。
- 投資事業については、今後は投資効果が不明瞭なものは行わないこととする。
- 資産の所有区分のルールを整理した上で、埋立事業で整備した施設の中から類似施設を所管する他会計への適正な施設移管を進める。
- 今後会計移行が行われる夢洲及び新島地区については、一般廃棄物処理区域に土地造成事業で整備を行う必要性を精査する。浚渫土砂・残土等による埋立区域では、公共と民間の役割を明確化した上で、公共で行う事業においても埋立事業と他会計事業との役割分担を精査し、収支健全性を最優先した事業スキームを構築する必要がある。

事業分析 タイプC	
所管局	港湾局
事業番号	52
事業名	各地域の整備(埋立事業)

事業分析(経過報告)

大阪港埋立事業

2005年10月

港湾局

目次

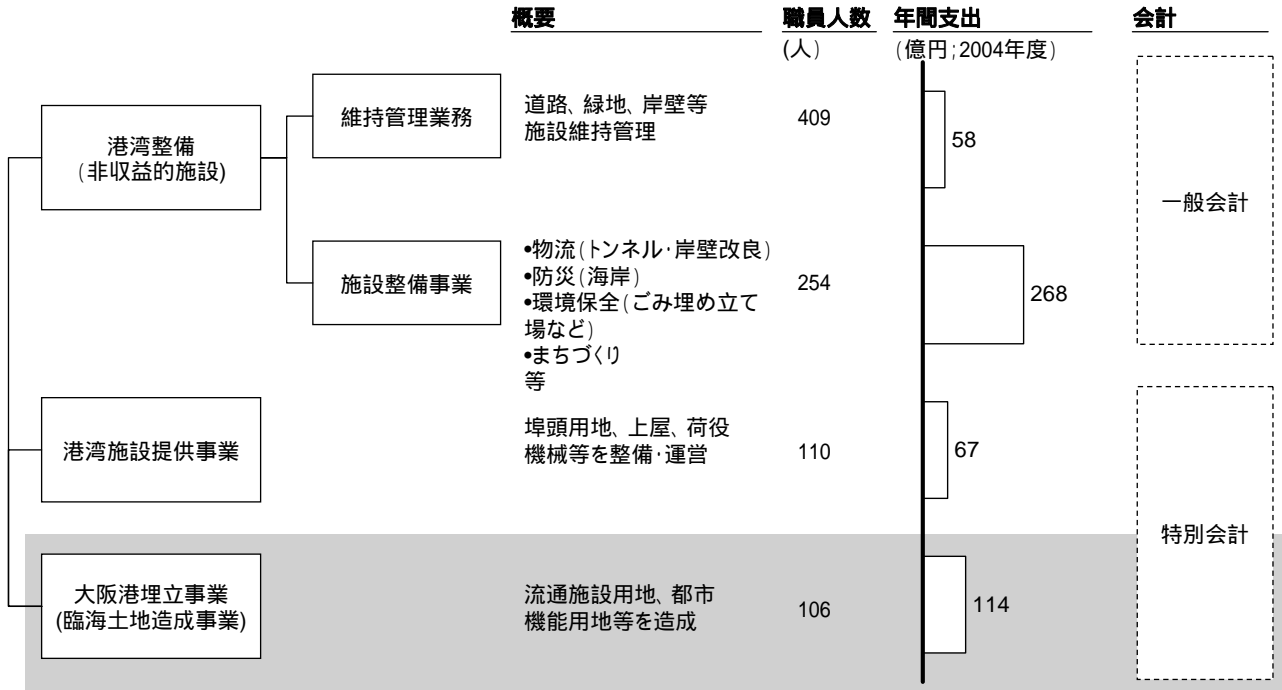
1.	大阪港埋立事業の現状について	
	• 港湾局事業全体の概要	3
	• 大阪港埋立事業の概要	4
	• 土地売却実績の推移	5
	• 臨海土地造成事業各港比較	6
	• 事業の変遷	7
	• 事業の特徴	8
	• 事業の規模	9
	• 事業費等の他都市との比較	10
	• 事業効率の他都市との比較	11
	• 今後の計画(見込み)	12
2.	収支と生産性	
	• 事業収支(2004年度)	13
	• 関連施設整備管理事業の収支(2004年度)	14
	• 投資事業の内訳	15
	• 企業償還シミュレーション(今後5年間累計)	16
	• 今後の投資計画・効率化計画等	17
3.	監理団体・民間企業との連携	
	• 事業の実施体制	18
	• 委託の状況等	19
4.	利用者の意見	20
5.	安全対策	21
6.	今後の課題と経営体制	
	• 課題と今後の方向性	22
	• 今後会計移行が行われる地区について	23
	• 経営体制の選択肢	24

1. 大阪港埋立事業の現状について

港湾局事業全体の概要

■ 今回の対象

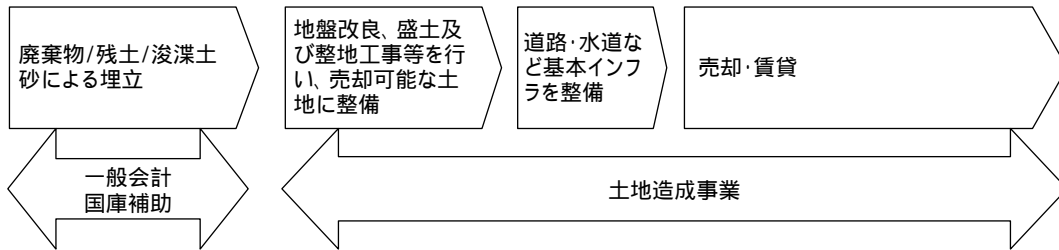
港湾局事業としては、非収益施設を整備、維持管理する一般会計事業と、収益的港湾施設を整備、管理運営する港湾施設提供事業、土地の埋立・売却を行う大阪港埋立事業がある



3

大阪港埋立事業の概要

大阪港埋立事業は港湾関連用地及び都市機能用地等の造成を進めており、現在咲洲、舞洲及び鶴浜地区において土地造成や道路・上下水道の基盤整備をはじめ、緑地等関連施設整備をしている。



●廃棄物処理事業から開始した場合、土地造成事業に廃棄物護岸の工事は含まれず、地盤改良及び盛土から売却までのみが範囲となる。廃棄物処理事業については国庫補助金を充当され、一般会計より支出。

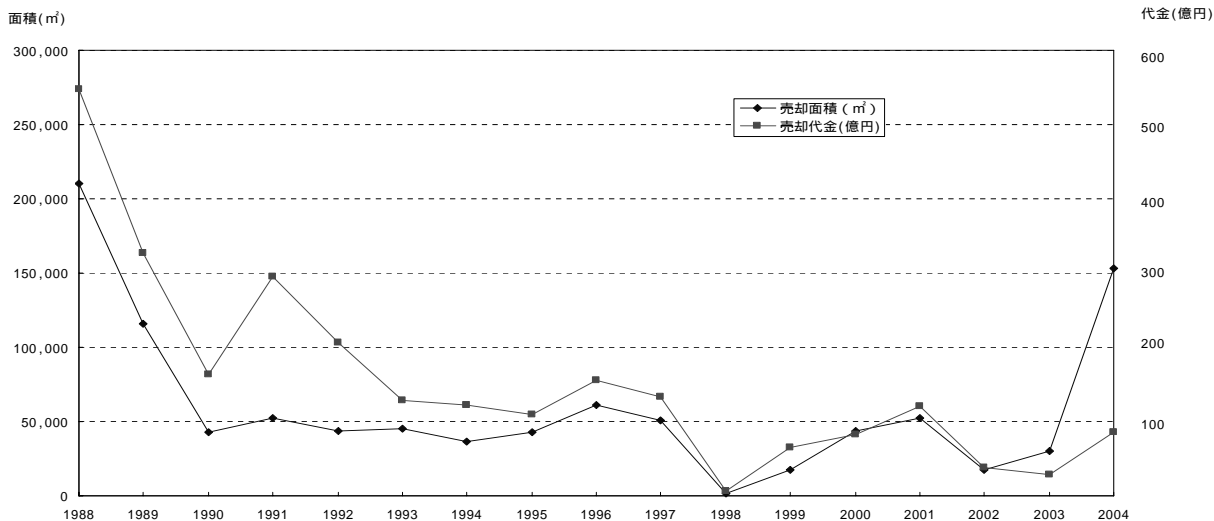
●夢洲地区、新島地区については廃棄物処分地として現在一般会計で事業を実施している。

4

土地売却実績の推移

近年の経済情勢の低迷から企業の投資意欲が低下、また土地の需要形態が取得から賃借へ変化していること等により、土地売却代収入が減少している。

	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
売却面積 (㎡)	210,229	115,797	42,732	52,090	43,698	45,137	36,339	43,128	61,471	50,446	1,955	17,620	43,558	52,495	17,424	29,951	153,019
売却代金(億円)	548.25	327.07	164.04	294.78	206.06	128.44	121.66	109.79	155.22	133.42	5.96	64.46	82.45	121.28	37.36	29.25	85.16



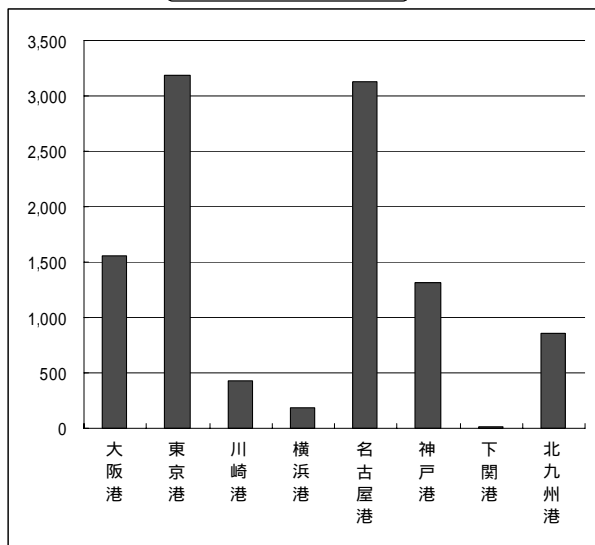
資料: 大阪市港湾局

5

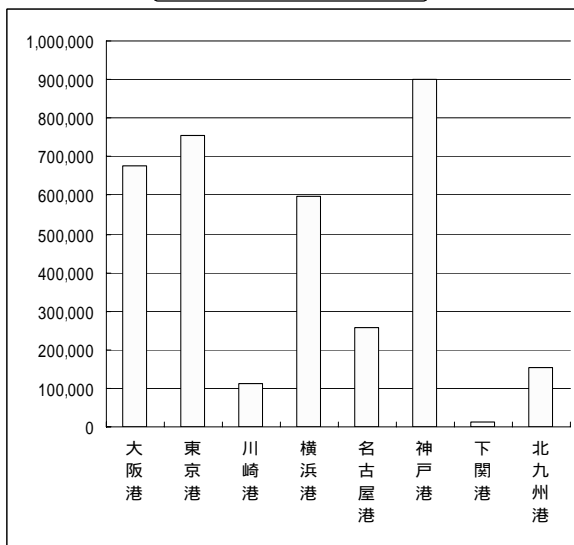
臨海土地造成事業各港比較

- 大阪港の臨海土地造成事業は1,550ha(夢洲及び新島も含む。)となっており、六大港湾の中では東京、名古屋に次ぐ規模であり、神戸と同程度となっている。
- 総事業費で見ると約6,700億円となっており、神戸、東京に次いで3番目となっている。

開発面積比較(ha)



総事業費比較(百万円)



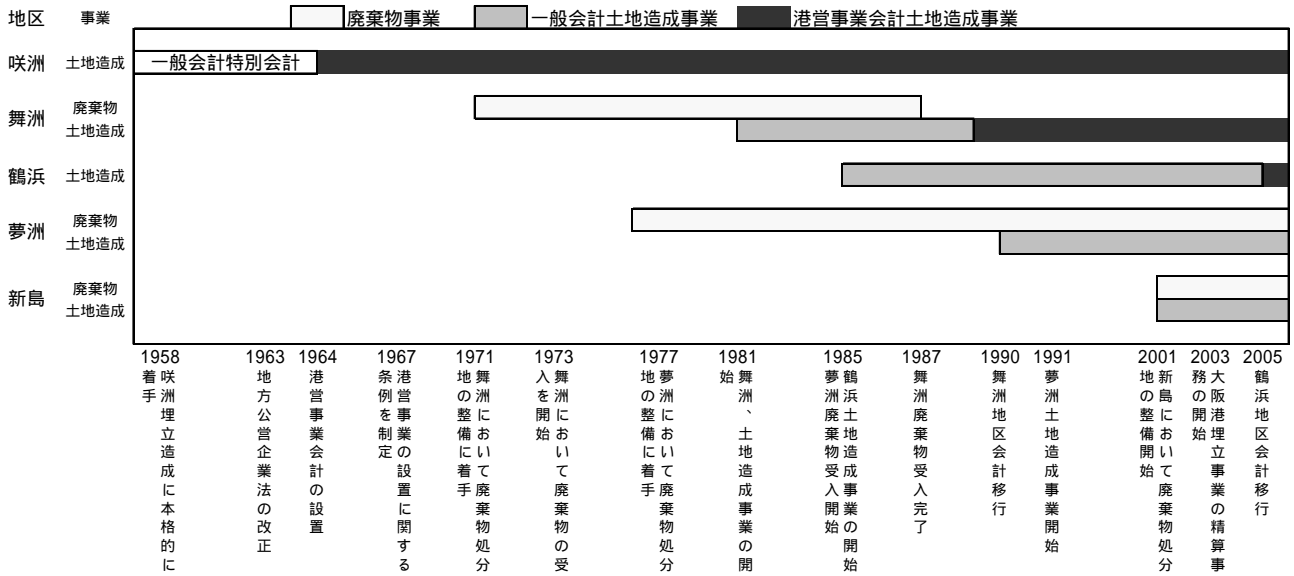
資料: 大阪市港湾局経営管理部経営企画課調

6

事業の変遷

大阪港埋立事業は、1958年より咲洲地区の埋立造成に着手し、当時は一般会計の特別会計として始めた。その後地方公営企業法の改正により、港湾整備事業に同法の財務規定の一部が適用されるようになり、1964年に大阪市港湾事業会計を設置、港湾施設提供事業と合わせて企業会計方式により経理されている。

その後廃棄物処分地として整備を開始した舞洲地区を1990年に、また2005年より鶴浜地区を一般会計から港湾事業会計に移行し、現在は3地区を有している。

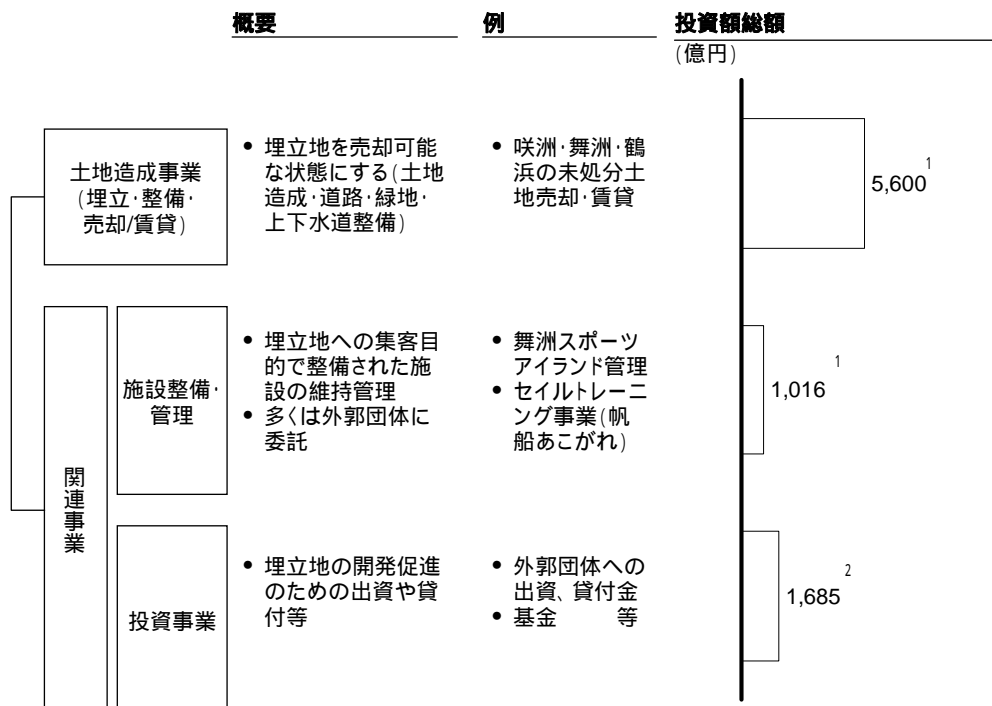


資料：大阪市港湾局経営管理部経営企画課調

7

事業の特徴

大阪港埋立事業は3つの事業によって成り立っている。土地造成事業の資金収支は黒字、施設整備・管理事業は赤字、投資事業は利子収入を生み出しているが実質的に回収が困難なものもある。



1 土地造成及施設整備事業の投資総額には一般会計分は含まない。

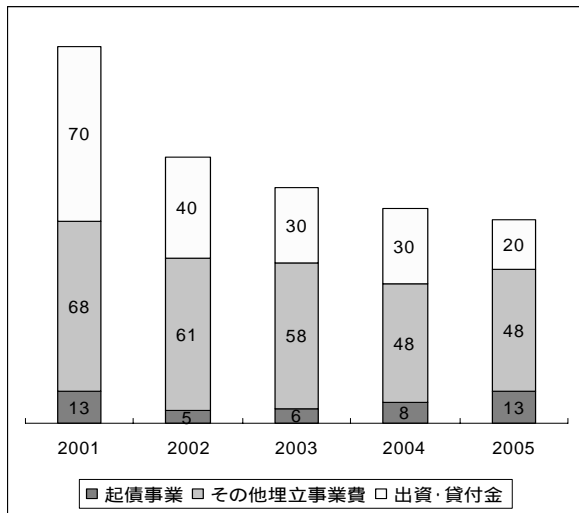
2 投資事業はこれまでの総額を示しており、基金については既に取崩した金額、貸付金については既に返済を受けた金額を含んでいる。

8

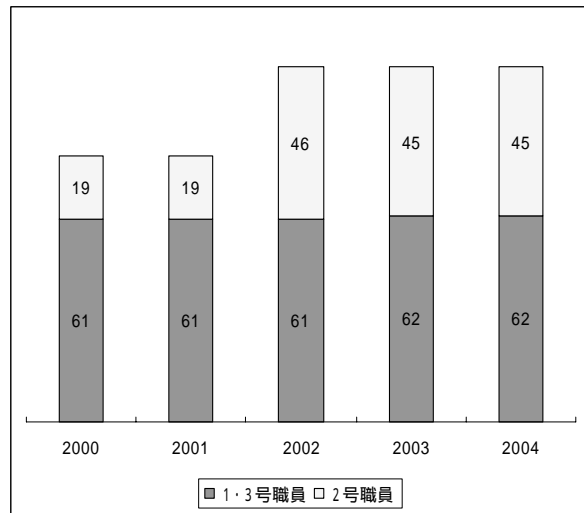
事業の規模

- 予算については埋立事業費及び出資・貸付金の当初予算金額の推移を示している。
- 人員については港営事業会計資本勘定支弁職員数を表している。

予算の推移



人員の推移



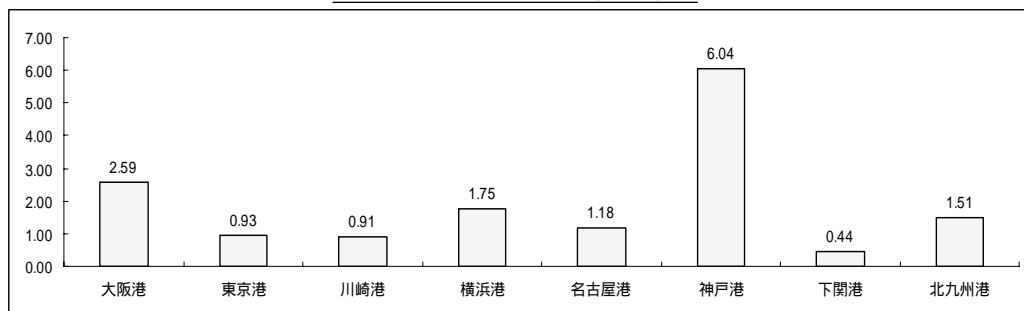
資料: 大阪市港湾局

9

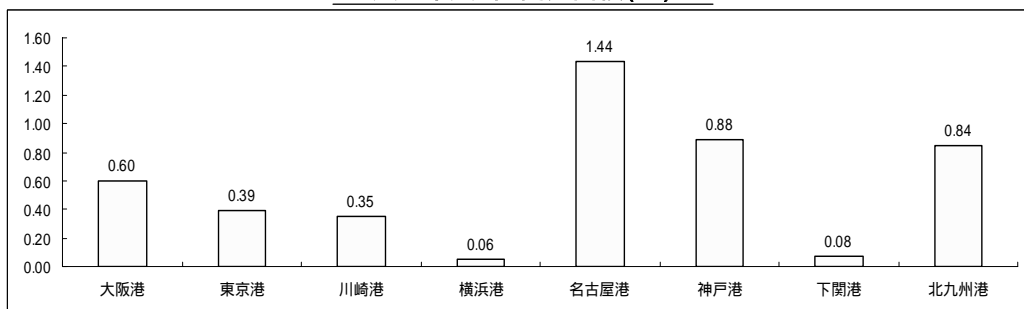
事業費等の他都市との比較

- 人口1000人当りの事業費で見ると約2.59億円となり六大港湾の中では神戸港について2番目
- 人口1000人当りの開発面積で見ると約0.6haであり、名古屋、神戸、北九州について4番目となっている。

人口千人当り事業費(億円)



人口千人当り開発面積(ha)



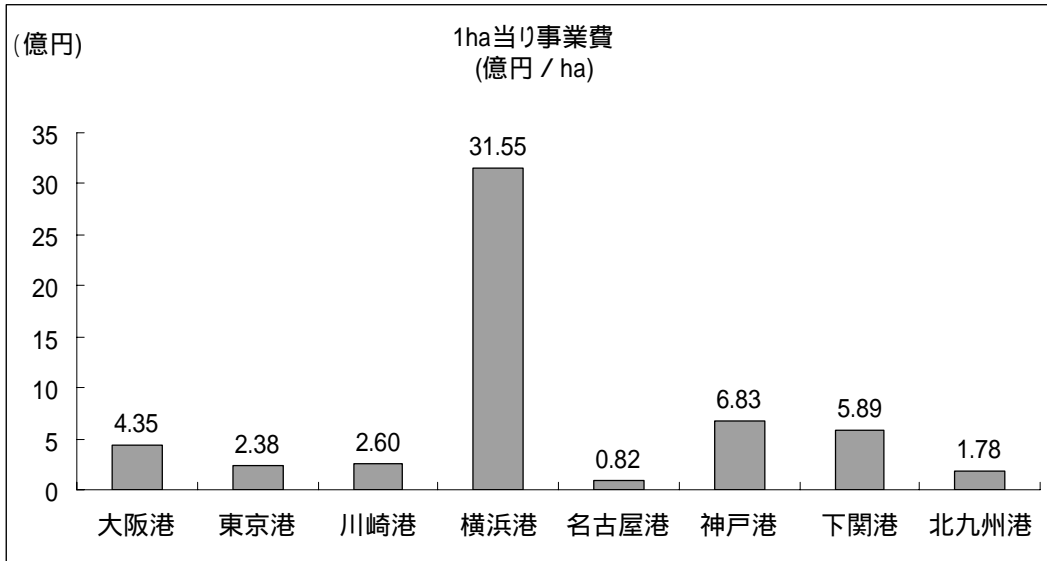
各港背後の1都市の人口で比較。東京港は23区部

資料: 人口・・・国勢調査(2000年)
その他・・・大阪市港湾局経営管理部経営企画課調

10

事業効率の他都市との比較

•開発面積1haあたりの事業費は約4.35億円となり、六大港湾で比較すると、横浜、神戸、下関に次いで4番目に高い水準となっている。

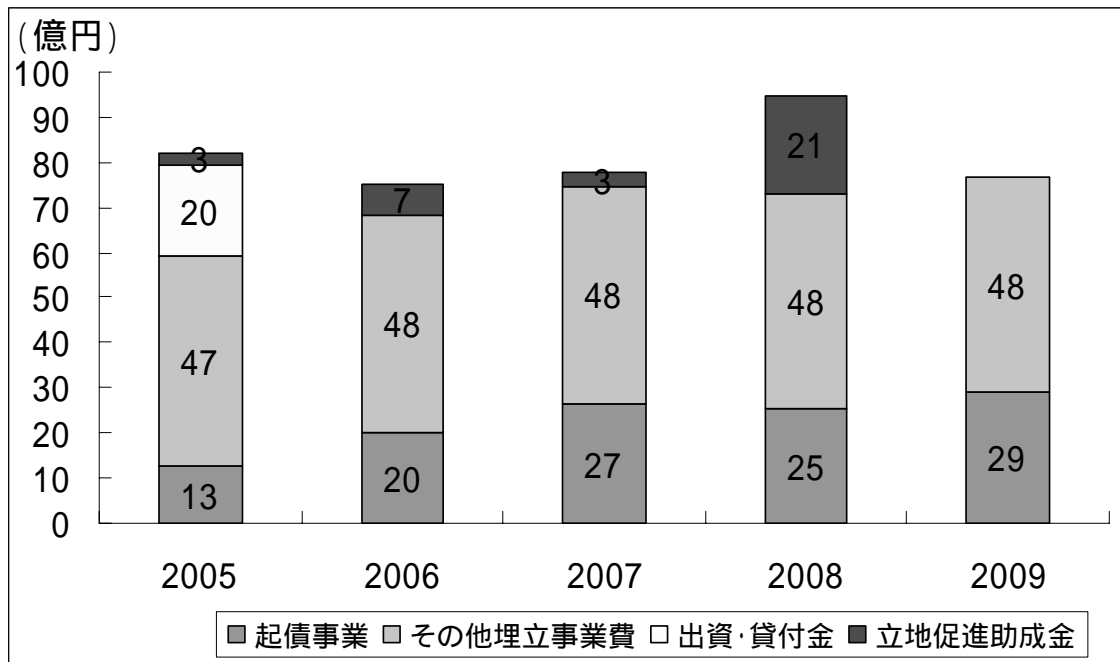


資料: 大阪市港湾局経営管理部経営企画課調

11

今後の計画(見込み)

2005年度以降5年間の出資・貸付金を含めた埋立事業費の見込みを表すと以下のようになる。



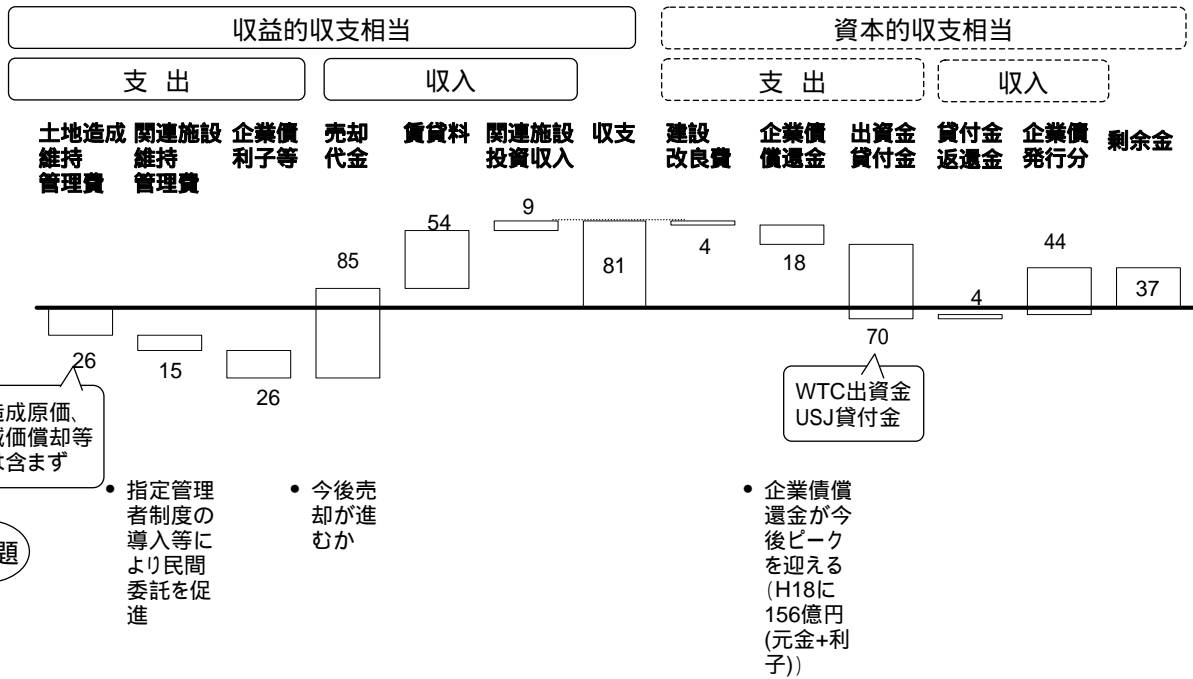
資料: 大阪市港湾事業経営改善委員会資料

12

2. 収支と生産性

事業収支(2004年度)

- 土地造成事業、施設整備・管理事業、投資事業は一体で資金管理されている。2004年度において全体での収支は成り立っており、剰余金も出ている。しかし土地売却収入の動向により収支は大きく変動する。
- 損益計算が未実施であり経営状況が不明瞭



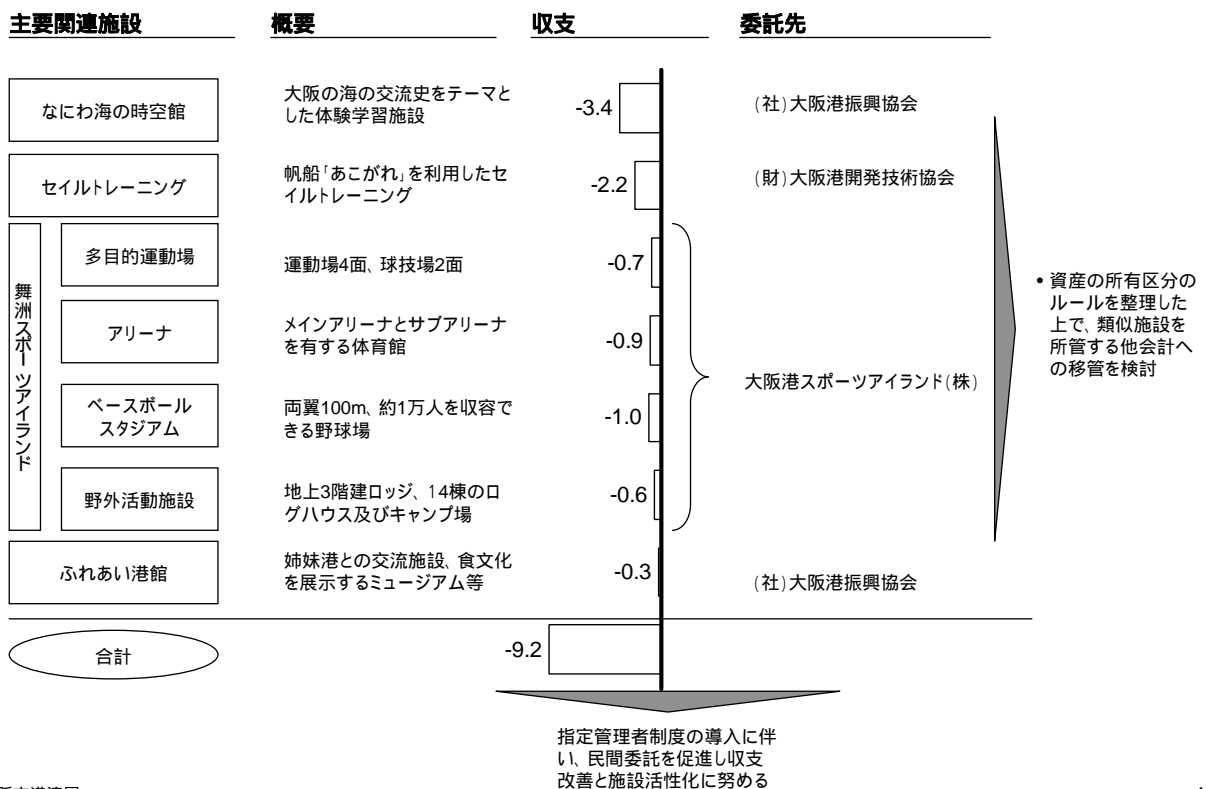
大阪港埋立事業においては現在損益計算開始に向けた精算作業中であり、上の数値は実際の損益計算書上の収益及び費用と完全には一致しない。

資料: 大阪市港湾局

13

関連施設整備・管理事業の収支(2004年度)

- 毎年9億円程度の赤字が発生。
- 施設管理は指定管理者制度の導入と民間委託推進により、収支改善と施設の活性化を図っていく。
- 類似施設を所管する他会計等への移管の検討が必要。



資料: 大阪市港湾局

14

投資事業の内訳

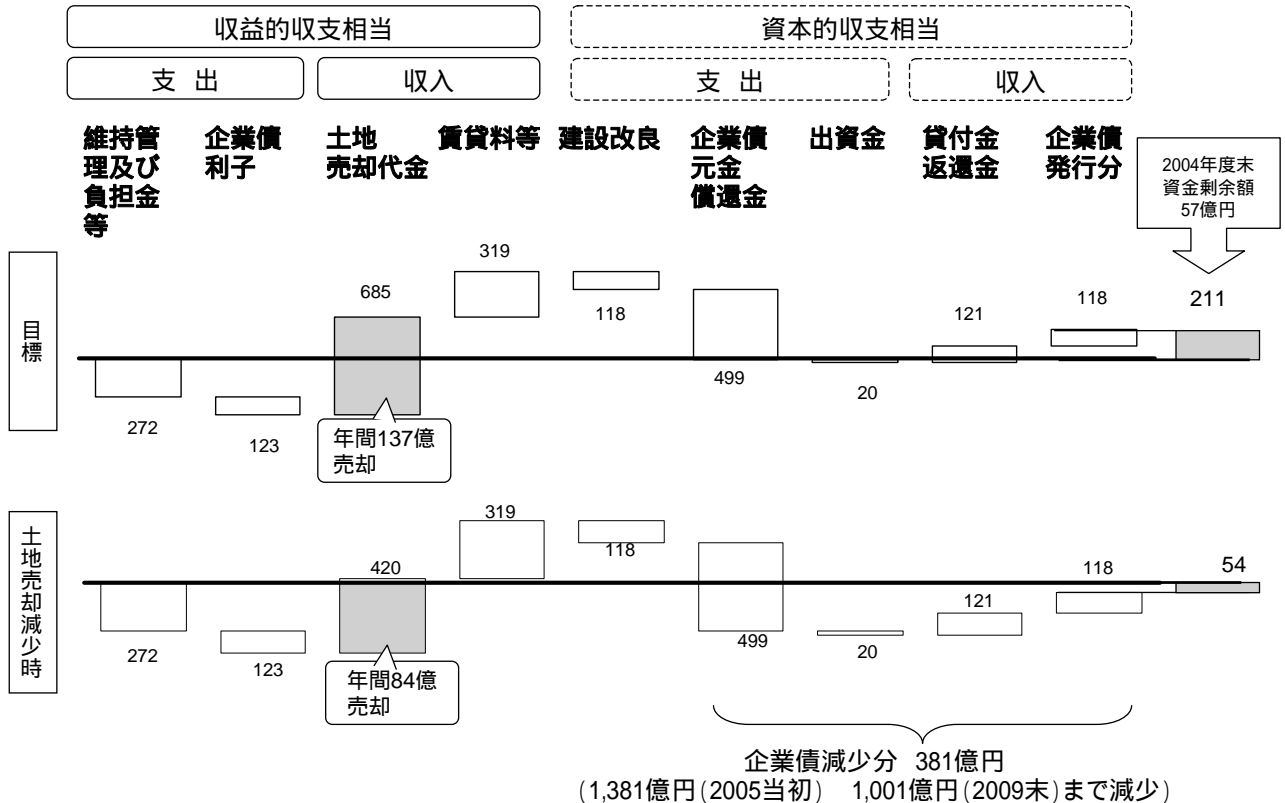
WTCやUSJに出資はしたものの埋立事業への効果は不明。埋立事業として投資する効果を十分に検討の上実施すべき

投資先	2004年度		累計(2005.3月末現在)	
	利子収入 (億円)	出資金・貸付金 (億円)	出資金 (億円)	貸付残高 (億円)
㈱大阪港トランスポートシステム	0.01	0	20	40
㈱大阪ワールドトレードセンタービルディング	0.04	40	190	75
(財)大阪港開発技術協会		0	0.2	0
(財)沿岸開発技術研究センター		0	0.04	0
大阪港スポーツアイランド㈱	0.003	0	5	8
㈱ユー・エス・ジェイ	3.44	30	100	160
(財)大阪港埠頭公社	0.003	0	0	7
一般会計 (関西空港建設資金)		0	0	51
計	3.5億円	70億円	316億円	342億円

資料:大阪市港湾局

企業債償還シミュレーション(今後5年間累計)

企業債償還については、土地売却代金の状況次第であり、今後土地売却が困難な状況になれば資金不足が発生することになる。



資料:大阪市港湾事業経営改善委員会資料

今後の投資計画・効率化計画等

今後の投資計画

現在予定している将来事業

- 咲洲地区 (378億円)
 - 咲洲東土地、第6貯木場土地造成
 - インフラ整備
- 舞洲地区 (114億円)
 - インフラ整備、北港テクノポート線
- 鶴浜地区 (12億円)
 - インフラ整備

今後会計移行が行われる地区

- 夢洲地区 (総事業費2,288億円)
- 新島地区 (総事業費1,577億円)

大阪港埋立事業中期経営改善方策

1. 土地利用促進策
 - 立地促進助成制度の活用、住宅に事業提案方式採用、プロポーザル方式で選定した専門業者へ分譲業務の一部委託、証券化を活用した分譲に対応
 - 定期借地等を積極的に導入し、土地の活性化を図る。
2. 企業債償還額の平準化
 - 償還期限の延長等償還額を平準化する方策を検討
3. 施設等管理運営手法の見直し
 - 指定管理者制度の導入、民間委託の促進 監理団体の見直しを進める。
4. 監理団体への出資その他の負担にかかる処理
 - 存続する監理団体については自立的経営を促す。
 - 今後の負担については効果に見合う適正な負担となるよう調整 (OTS線値下げに伴う負担30億円など)
5. 所管施設維持管理にかかる処理
 - 損益計算の実施に伴い類似施設を所管する会計に財源等の調整を行いながら適正に移管を進める

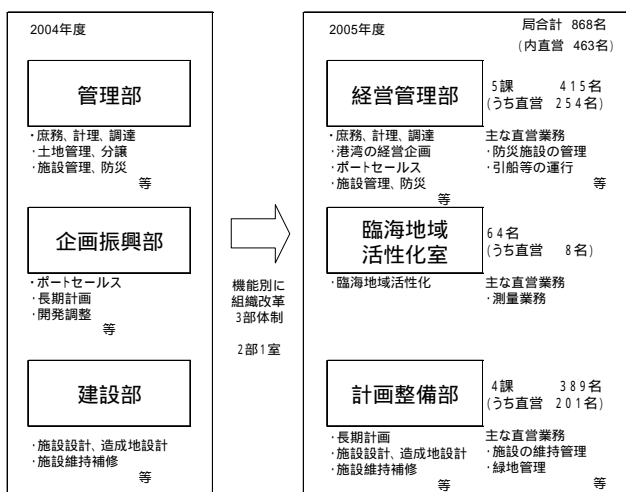
資料: 大阪市港湾事業経営改善委員会資料

17

3. 監理団体・民間企業との連携事業の実施体制

土地造成事業は大阪市がすべて実施。関連施設の維持管理については、監理団体が行っている。

港湾局の組織



港湾局監理団体

	団体名	事業概要	設立	見直し方針
物流系機能	大阪港埠頭ターミナル(株)	・物資専門埠頭の管理運営 (青果事業は民間譲渡)	1951年4月 ・1995年、2001年に他の監理団体と合併	会社のあり方見直し
	大阪港木材倉庫(株)	・輸入木材保管施設の管理運営	1957年11月	資本的関与の見直し
	(財)大阪港埠頭公社	・外貿埠頭、フェリー埠頭の管理運営	1972年1月	団体のあり方検討
まちづくり系機能	(株)大阪港トランスポートシステム	・トラクターミナル等の管理運営 ・鉄道事業	1974年7月	経営改善
	大阪港振興(株)	・臨港土地、施設の経営 ・沿岸荷役事業の経営	1947年8月	資本的関与の見直し
まちづくり系機能	(財)大阪港開発技術協会	・公共施設の管理運営 ・大阪港開発にかかる調査研究	1977年10月	解散
	大阪ウォーターフロント開発(株)	・水族館の経営	1988年4月	資本的関与の見直し
	(株)大阪ワールドトレードセンタービルディング	・WTCビルの経営	1989年4月	経営改善
	大阪港スポーツアイランド(株)	・舞洲のスポーツ施設等の管理運営	1990年12月	解散
	(株)ユー・エス・ジェイ	・テーマパーク事業	1996年12月	早期に資本的関与の見直し

従来計画・実施・維持管理を行う各部に分散されていた機能を一つの組織に集約。

- ・港湾事業におけるマネジメント機能の強化(経営企画課)
- ・アセットマネジメント機能の強化(保全整備課)
- ・防災対策の強化(防災・管理課)
- ・土地売却及び企業誘致の一体的な推進(臨海地域活性化室)

港湾局組織の2部、1室、9課体制へ再編
直営事業を建設部門から防災・維持管理部門中心へ再編

資料: 大阪市港湾局

18

委託の状況等

- 他港において、臨海土地造成事業を民間企業に任せている事例はない。

埋立免許を取得できるのは地方公共団体並びに国等の出資が資本金等の2分の1を超える法人に限定されている。(公有水面埋立法第4条第1項第5号、公有水面埋立法施行令第7条第2項)

4. 利用者の意見

利用者の意見

- 近年の経済情勢の低迷から、企業の投資意欲が低下している。
- 土地の需要形態が変化しており、土地の利用要望はあるものの、その多くが賃借を希望している。

対応

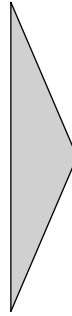
- 一部分譲予定地へ定期借地を導入することにより賃貸需要に対応
- 土地売却による処分を前提とした企業債の償還条件を賃貸需要への対応が可能となるよう、国等関係機関へ制度変更を働きかける。



5. 安全対策

事故の状況

- 過去3年間における職員の重大な事故・死亡等については発生していない。



安全対策

- 土地造成中における安全対策については、今後も関係法令を遵守し安全管理に努める

6. 今後の課題と経営体制

課題

土地造成事業

- 損益計算が未実施で経営状況が不明瞭
- 土地売却を前提とした事業の継続が困難である
- 政策的見地から検討されたいうえでの土地利用策が必要
- 夢洲・新島等の会計移行により埋立事業の収支悪化が予想される。

関連施設整備・管理事業

- 毎年9億円程度の赤字が発生しており、現在外郭団体が行っている管理運営先の見直しを検討
- 道路・緑地等土地売却のため埋立事業で整備したが、本来は他会計に移管すべき施設について、資産の所有区分が未整理のまま埋立事業が抱え込んだ状態であり、維持管理費が負担となっている。

事業投資事業

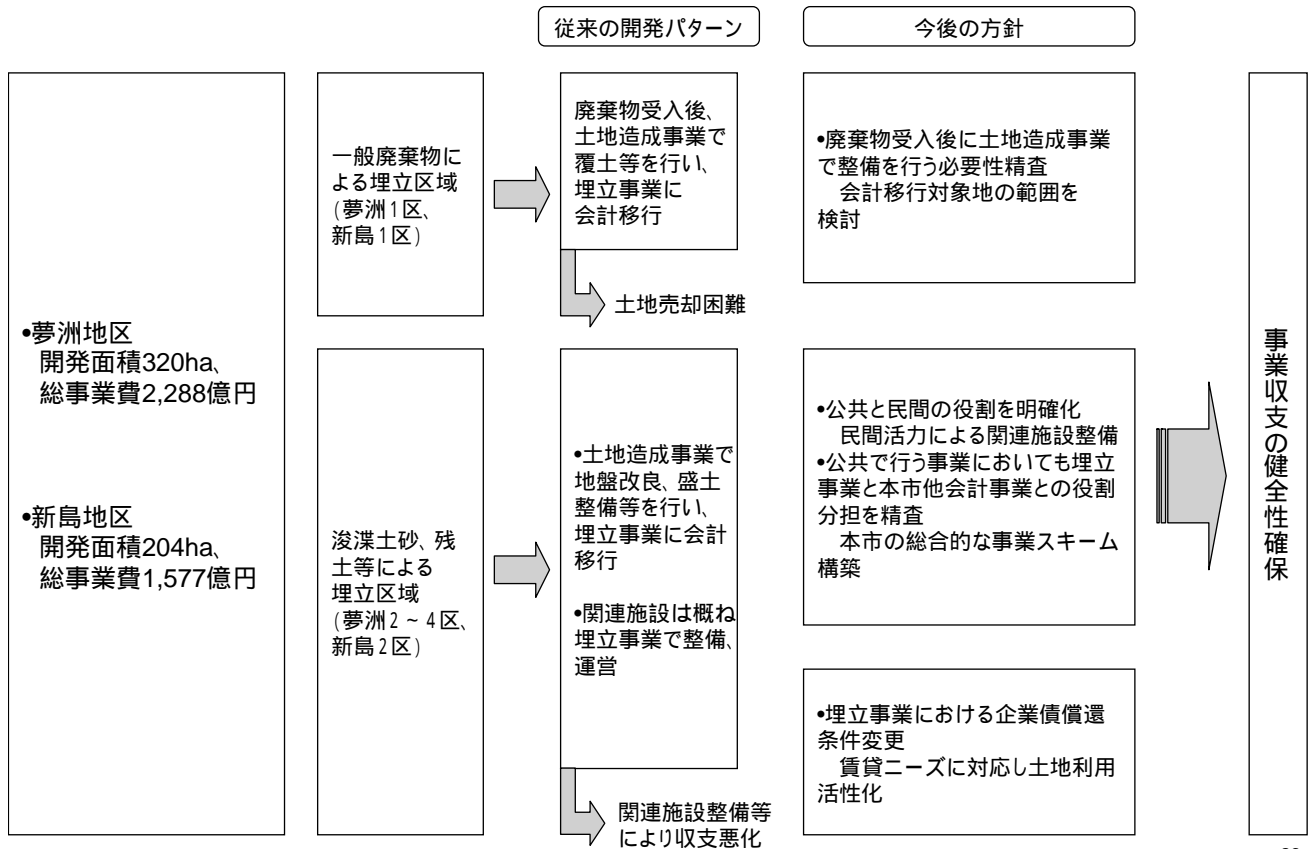
- 投資による効果が不明瞭なものもあり、実質的に回収が困難なものもある。

今後の方向性(案)



- 損益計算を開始し、損益計算書の作成・資産評価等を行い、財務状況の透明性を高める。
- 土地賃貸ニーズに対応するような制度の見直し(償還期限の延長等)が必要
- 全市的な観点から産業政策と土地利用策をトータルに策定し、戦略的な土地売却を行う。
- 今後会計移行が行われる地区については土地造成事業で整備を行う必要性を精査別紙
- 指定管理者制度の導入と民間委託推進により、収支改善と施設の活性化を図っていく。
- 資産の所有区分のルールを明確化した上で、埋立事業で整備した施設の中から類似施設を所管する他会計への適正な移管を検討
- 港湾局として投資効果が不明瞭なものは今後は行わない。
- 監理団体の見直しを進め、存続する団体については自立的経営を促す。

今後会計移行が行われる地区について



23

経営体制の選択肢

- 廃止
 - 廃棄物、浚渫土砂等の処分地を失うことになり、新たな処分方法等の検討なしでは廃止することはできない。
- 民間委譲
 - 整備が長期間に及び膨大な整備費がかかること、また資金回収にも長期間を要することなどから民間事業での実施は困難
 - 公有水面埋立法に基づき、埋立免許を取得できるのは地方公共団体並びに国等の出資が資本金等の2分の1を超える法人に限られている。
- 独立行政法人化
 - 整備が長期間に及び膨大な整備費がかかること、また資金回収にも長期間を要することなどから、長期借入金及び債権発行ができない独立行政法人での実施は困難
- 全部もしくは一部の民間委託
 - 現在監理団体がやっている関連施設の管理運営業務等については民間事業者への委託が可能。
- 業務を実施している監理団体を株式会社化した上での業務移管
 - 監理団体による事業ではないため不可。(一部施設管理については可能であるが、株式会社化ではなく民間委託を目指す。)

24