

大阪港埋立事業の長期収支見込み 【2022（R4）～ 2075（R57）年度】

2024（R6）年3月
大阪港湾局

目 次

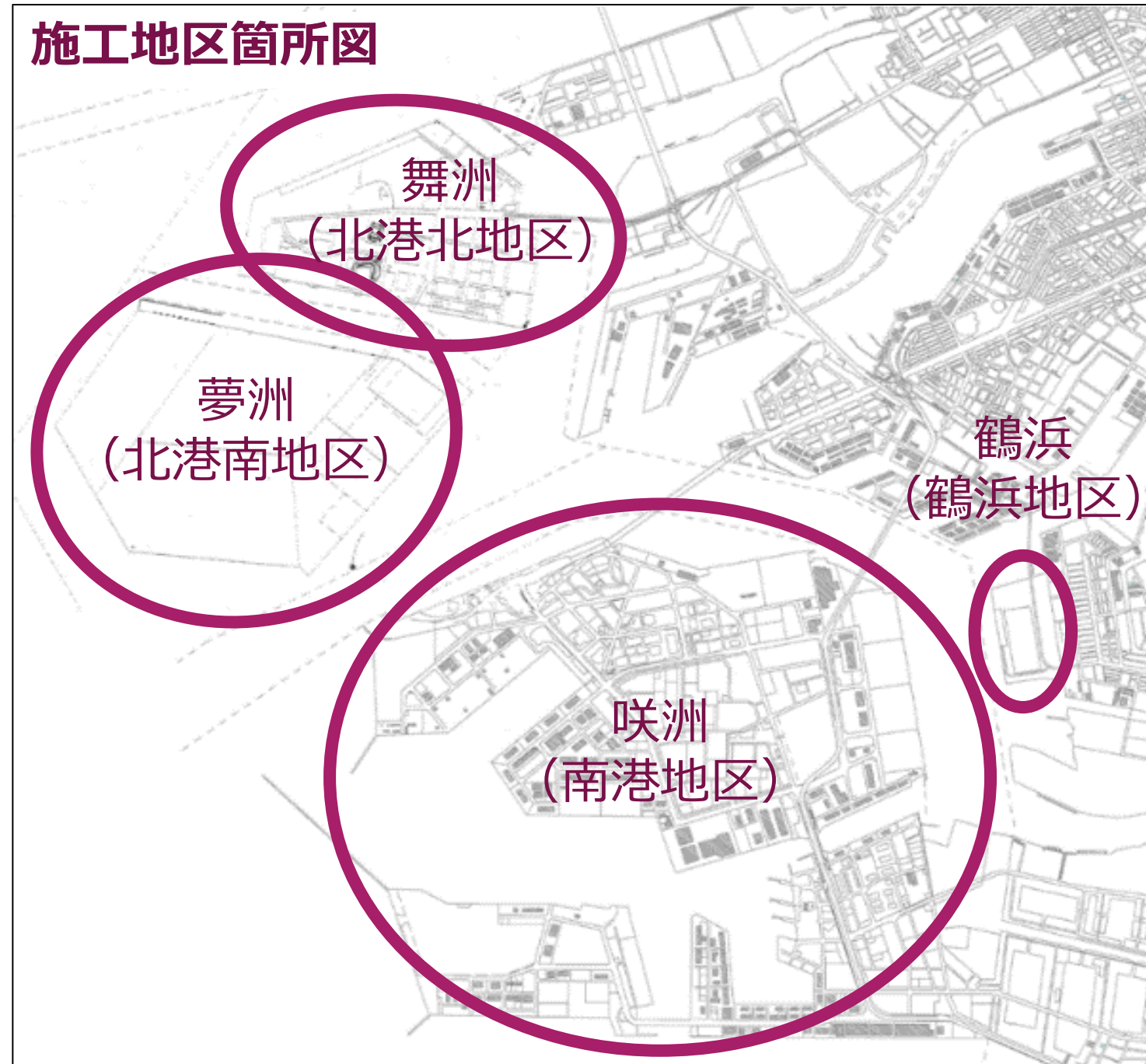
1. 事業の概要	2
2. 経営の基本方針	5
3. 投資・財政計画（収支計画）	6
4. 長期収支見込みの事後検証、更新等に関する事項	30

1. 事業の概要

(1) 事業形態等

- **地方公営企業法の適用（全部適用・一部適用）非適の区分**
財務規定のみ適用（1964（S39）年4月1日適用開始）
- **事業開始年度**
1958（S33）年7月15日
- **職員数**
71人（港営事業会計全体 98人）
※2023（R5）年3月31日時点
- **事業の種類**
臨海部土地造成事業
- **施工地区**
 - ・ 咲洲（南港地区）
 - ・ 舞洲（北港北地区）
 - ・ 鶴浜（鶴浜地区）
 - ・ 夢洲（北港南地区）

施工地区箇所図



(2) 土地処分状況等

○ 土地売却実績の推移（「売却代金」は翌年度以降の分納分を含むので、決算額とは相違する。）

施工地区名		2018年度 (H30)	2019年度 (R1)	2020年度 (R2)	2021年度 (R3)	2022年度 (R4)
咲洲	売却代金（百万円）	3,605	4,439	950	30,713	5,011
	売却面積（㎡）	53,886	60,545	4,842	70,603	48,807
	㎡当たり売却単価（円/㎡）	66,895	73,313	196,218	435,017	102,680
舞洲	売却代金（百万円）	0	0	0	0	0
	売却面積（㎡）	0	0	0	0	0
	㎡当たり売却単価（円/㎡）	—	—	—	—	—
鶴浜	売却代金（百万円）	0	0	0	450	0
	売却面積（㎡）	0	0	0	8,661	0
	㎡当たり売却単価（円/㎡）	—	—	—	52,000	—
夢洲	売却代金（百万円）	0	0	0	4,232	3,078
	売却面積（㎡）	0	0	0	65,970	42,185
	㎡当たり売却単価（円/㎡）	—	—	—	64,149	72,959
合計	売却代金（百万円）	3,605	4,439	950	35,396	8,089
	売却面積（㎡）	53,886	60,545	4,842	145,234	90,992
	㎡当たり売却単価（円/㎡）	66,895	73,313	196,218	243,716	88,901

※売却代金には、地役権は含まない。

○ 土地賃貸実績の推移

施工地区名		2018年度 (H30)		2019年度 (R1)		2020年度 (R2)		2021年度 (R3)		2022年度 (R4)	
		賃貸料 (百万円)	面積 (㎡)	賃貸料 (百万円)	面積 (㎡)	賃貸料 (百万円)	面積 (㎡)	賃貸料 (百万円)	面積 (㎡)	賃貸料 (百万円)	面積 (㎡)
咲洲	埠頭用地 ※1	1,976	704,844	1,976	704,844	1,976	704,844	1,976	704,844	1,853	667,655
	賃貸 ※2	1,604	364,318	1,691	551,693	1,608	396,041	1,555	433,226	1,544	421,690
	一時賃貸 ※3	6	—	4	—	1	—	2	—	0	—
	計	3,587	1,069,163	3,671	1,256,537	3,585	1,100,885	3,533	1,138,070	3,397	1,089,346
舞洲	埠頭用地	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	賃貸	475	763,800	477	801,393	470	804,104	494	824,508	502	824,517
	一時賃貸	8	—	8	—	7	—	7	—	6	—
	計	483	763,800	485	801,393	477	804,104	500	824,508	508	824,517
鶴浜	埠頭用地	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	賃貸	190	85,479	250	101,105	256	105,973	251	104,679	247	88,496
	一時賃貸	1	—	0	—	4	—	1	—	1	—
	計	191	85,479	250	101,105	259	105,973	252	104,679	247	88,496
夢洲	埠頭用地	215	119,667	215	119,667	215	119,667	231	166,262	226	122,870
	賃貸	29	18,284	48	34,421	64	50,365	65	47,555	73	55,419
	一時賃貸	4	—	5	—	0	—	0	—	1	—
	計	248	137,951	267	154,088	278	170,032	296	213,817	300	178,289
合計	埠頭用地	2,191	824,512	2,191	824,512	2,191	824,512	2,207	871,106	2,079	790,525
	賃貸	2,299	1,231,880	2,465	1,488,612	2,397	1,356,483	2,364	1,409,967	2,366	1,390,123
	一時賃貸	19	—	17	—	11	—	9	—	8	—
	計	4,509	2,056,392	4,673	2,313,123	4,600	2,180,994	4,581	2,281,073	4,453	2,180,648

※1. 埠頭用地：「大阪港埋立事業」が所有する埠頭用地（上屋・荷さばき地等に限る用地）の底地を「港湾施設提供事業」に賃貸している。

※2. 賃貸案件のうち定額物件（電柱・埋設管・看板等）については、土地賃貸料には含むが面積には含んでいない。

※3. 一時賃貸：賃貸案件のうち、消費税が課税される契約（1ヶ月未満の土地の貸し付け）

2. 経営の基本方針

大阪港埋立事業の基本方針

○ 大阪港埋立事業

- 大阪港埋立事業は、市内で発生する廃棄物や浚渫土砂の処分場所を確保するとともに、社会経済情勢の要請に応じた臨海部における新たな開発エリアを創出することを目的としており、企業等へ本事業で造成した用地を分譲・賃貸することにより、大阪・関西の成長・発展に寄与していく。

○ 咲洲

- これまで、物流機能を中心に居住機能等を導入しながらまちづくりを進めており、土地造成や基盤整備については概成している。
- 今後は、未利用地が残るコスモスクエア地区の商業・研究開発用地を中心に売却を進めていく。

○ 舞洲

- 地区の東側において物流・環境機能の集積を図るとともに、西側においては市民の多様化するスポーツ・レクリエーションの需要に対応できるまちづくりを進めてきており、土地造成や基盤整備については概成している。今後は、残りの未利用地の活用に必要な基盤整備を実施していく。

○ 鶴浜

- 魅力ある商業・業務・交流及び居住機能等を導入する複合開発を進めており、これまで商業施設等の立地を図ってきた。今後は、残りの未利用地の活用に必要な基盤整備を実施し、売却を進めていく。

○ 夢洲

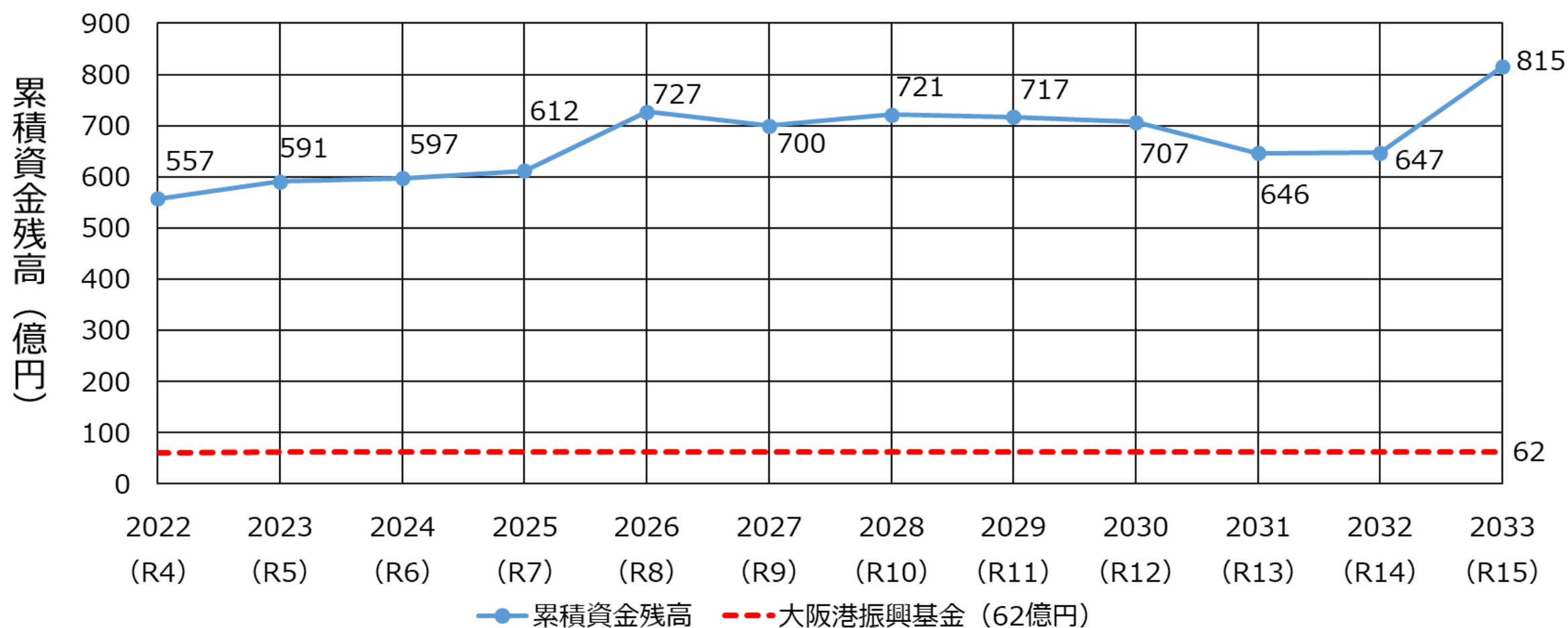
- 地区の東部は、コンテナターミナル背後を中心に物流機能の強化を図るとともに、地区の中央部は、2017（H29）年8月に策定した「夢洲まちづくり構想」に基づき国際観光拠点の形成をめざしており、2025（R7）年日本国際博覧会の開催とI R開業に向けて、土地造成・基盤整備を実施していく。

3.投資・財政計画（収支計画）

（1）投資・財政計画（収支計画）

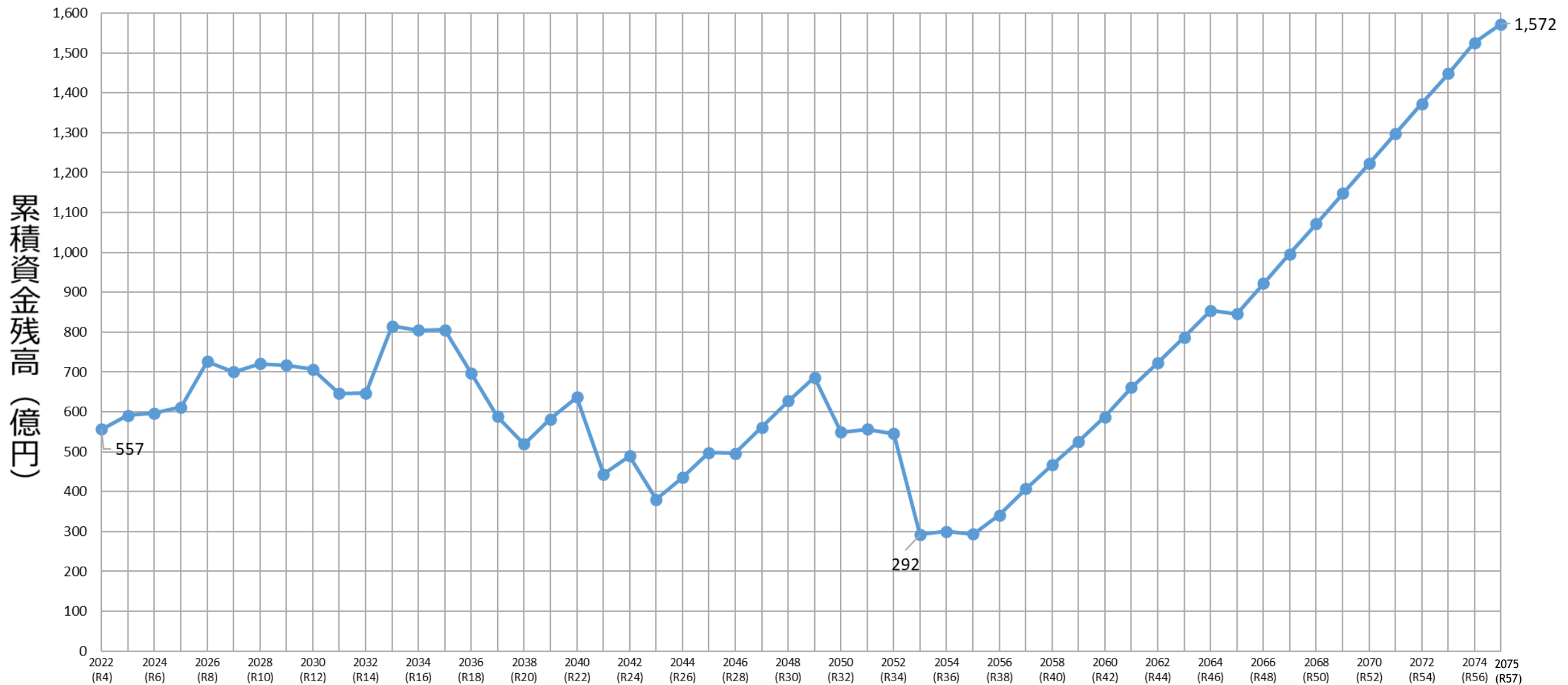
IR予定区域（当初開業）及び夢洲2期・3期用地の土地関連費用（土壌汚染対策費、地中障害物撤去費、液状化対策費 計1,297億円）に加え、IR予定区域（拡張整備）及びIR区域拡張予定地の土地関連費用（計206億円）を将来発生する見込みの事業費として投資計画に見込んだことに伴い、これらの投資に係る企業債償還までの収支計画を把握しリスク管理に努めるため、今後10年間の収支（2033（R15）年度まで）に加え、現在計画している企業債償還の最終年度までの収支（2075（R57）年度まで）を試算する。

大阪港埋立事業の累積資金残高（今後10年間）



※累積資金残高には大阪港振興基金（62億円）を含む

大阪港埋立事業の累積資金残高（2075(R57)年度まで）



※累積資金残高には大阪港振興基金（62～63億円）を含む

- 2075（R57）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生じない見込み。
- 前提条件となっている収益、事業費、企業債利息などの資金収支の変動要素があることから、引き続きリスク管理に努める。

収支の推移

(単位：億円)

		2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)	2031 (R13)	2032 (R14)	2033 (R15)
収 益 的 収 支	収益	115	128	61	108	224	111	108	105	104	101	97	100
	営業収益	112	127	61	108	224	110	107	104	104	101	96	100
	土地売却収益	55	69	31	62	165	22	22	22	22	22	18	22
	咲洲・舞洲・鶴浜	25	63	29	53	163	20	20	20	20	20	16	18
	夢洲	31	6	2	9	2	2	2	2	2	2	2	4
	土地賃貸料収益	45	44	26	38	50	75	75	75	75	75	74	74
	咲洲・舞洲・鶴浜	42	41	24	23	23	23	23	23	23	23	23	22
	夢洲	3	3	2	14	27	52	52	52	52	52	52	52
	その他営業収益	13	14	4	8	8	13	10	7	7	4	4	4
	営業外収益	2	1	0	0	1	1	1	1	1	0	0	0
	うち長期前受金戻入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	特別利益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	費用	125	77	62	85	129	57	51	50	51	49	52	57
	営業費用	104	49	40	75	119	44	36	33	33	32	30	33
	土地売却原価	75	27	23	55	100	18	18	18	18	18	17	21
	一般管理費	10	21	16	19	17	24	17	14	14	13	13	12
	うち人件費	5	9	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	減価償却費	1	1	1	1	2	2	1	1	1	0	0	0
	資産減耗費	18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	営業外費用	21	28	22	10	10	13	15	17	18	18	23	24
	うち支払利息等	4	5	9	10	10	13	15	17	18	18	23	24
	特別損失	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
資 本 的 収 支	当年度損益	△ 10	50	△ 1	23	95	54	56	55	53	52	44	43
	資本的収入	212	248	134	58	166	161	159	42	13	287	19	559
	うち企業債収入	211	246	133	37	164	159	157	40	11	285	17	375
	うちIR事業者負担金	0	0	0	20	0	0	0	0	0	0	0	182
	うち府・市負担金（万博用地急速施工費）	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	資本的支出	280	316	176	123	248	261	213	121	95	418	79	455
	うち建設改良費	214	255	140	60	168	163	160	45	14	288	20	379
	うち企業債償還金等	67	61	36	63	80	98	53	76	81	130	58	76
	差引不足額 A	△ 69	△ 68	△ 42	△ 65	△ 82	△ 100	△ 54	△ 78	△ 82	△ 131	△ 60	104
	補填財源 B	105	102	48	80	196	73	75	74	72	70	61	64
再差引過不足額 A+B		36	34	6	15	114	△ 27	21	△ 5	△ 10	△ 61	1	168
累積資金過不足額（基金除く）		495	529	535	550	664	638	659	654	645	584	585	753

大阪港振興基金	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62
累積資金過不足額（基金含む）	557	591	597	612	727	700	721	717	707	646	647	815	
（参考）企業債残高	1,313	1,500	1,599	1,576	1,663	1,726	1,833	1,800	1,733	1,890	1,852	2,154	

収支の推移

(単位：億円)

		2034 (R16)	2035 (R17)	2036 (R18)	2037 (R19)	2038 (R20)	2039 (R21)	2040 (R22)	2041 (R23)	2042 (R24)	2043 (R25)	2044 (R26)	2045 (R27)
収 益 的 収 支	収益	101	124	126	126	130	131	129	131	130	130	112	111
	営業収益	101	124	126	126	130	130	129	131	130	130	112	111
	土地売却収益	23	30	30	30	34	34	35	37	37	37	19	21
	咲洲・舞洲・鶴浜	20	21	21	21	25	25	26	28	28	28	12	14
	夢洲	4	9	9	9	9	9	9	9	9	9	7	7
	土地賃貸料収益	73	90	90	90	90	90	90	90	89	89	88	86
	咲洲・舞洲・鶴浜	22	22	22	22	22	22	22	22	21	20	20	18
	夢洲	52	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68
	その他営業収益	4	4	6	6	6	6	4	4	4	4	4	5
	営業外収益	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0
	うち長期前受金戻入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	特別利益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	費用	62	75	93	74	75	72	73	76	72	71	56	53
	営業費用	34	48	66	49	51	51	52	53	53	51	39	36
	土地売却原価	21	35	35	35	37	37	38	39	39	39	22	23
	一般管理費	13	13	31	14	14	14	14	14	14	13	17	13
	うち人件費	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	減価償却費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	資産減耗費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	営業外費用	28	28	27	26	23	21	21	23	20	19	16	16
	うち支払利息等	28	27	27	26	23	21	21	23	20	19	16	16
	特別損失	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
資 本 的 収 支	当年度損益	39	48	33	52	56	58	56	55	58	60	57	59
	資本的収入	19	5	82	3	3	3	190	3	3	3	0	206
	うち企業債収入	17	3	82	3	3	3	190	3	3	3	0	206
	うちIR事業者負担金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	うち府・市負担金（万博用地急速施工費）	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	資本的支出	89	87	259	198	164	35	229	290	55	211	23	226
	うち建設改良費	19	4	83	5	6	5	193	7	7	6	2	207
	うち企業債償還金等	70	83	177	193	158	30	36	283	47	205	21	19
	差引不足額 A	△ 70	△ 82	△ 177	△ 195	△ 161	△ 33	△ 39	△ 286	△ 51	△ 208	△ 23	△ 20
	補填財源 B	60	83	68	86	92	95	94	93	96	98	79	82
再差引過不足額 A+B		△ 10	2	△ 109	△ 108	△ 69	63	55	△ 193	45	△ 109	56	62
累積資金過不足額（基金除く）		742	744	634	526	457	520	575	382	427	318	373	435

大阪港振興基金	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62	63
累積資金過不足額（基金含む）	804	806	697	588	519	582	637	444	489	380	436	498	
（参考）企業債残高	2,103	2,025	1,933	1,745	1,592	1,567	1,723	1,446	1,403	1,202	1,183	1,371	

収支の推移

(単位：億円)

		2046 (R28)	2047 (R29)	2048 (R30)	2049 (R31)	2050 (R32)	2051 (R33)	2052 (R34)	2053 (R35)	2054 (R36)	2055 (R37)	2056 (R38)	2057 (R39)
収 益 的 収 支	収益	114	118	118	117	117	117	117	113	112	105	104	104
	営業収益	114	118	118	116	117	117	117	113	111	104	104	104
	土地売却収益	21	25	25	25	26	26	26	22	20	14	14	14
	咲洲・舞洲・鶴浜	14	18	18	18	18	18	18	16	15	14	14	14
	夢洲	7	7	7	7	7	7	7	6	6	0	0	0
	土地賃貸料収益	88	88	88	87	87	87	87	87	86	86	86	86
	咲洲・舞洲・鶴浜	17	17	17	16	16	16	16	16	16	16	16	16
	夢洲	71	71	71	71	71	71	71	71	70	70	70	70
	その他営業収益	5	5	5	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	営業外収益	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0
	うち長期前受金戻入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	特別利益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	費用	55	62	56	56	57	56	53	47	43	28	27	25
	営業費用	37	44	39	39	40	41	40	36	35	22	22	21
	土地売却原価	24	27	27	27	27	27	27	23	23	9	9	9
	一般管理費	13	17	12	12	13	14	13	13	13	13	13	12
	うち人件費	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	減価償却費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	資産減耗費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	営業外費用	19	18	18	17	17	14	13	12	7	6	5	4
	うち支払利息等	19	18	17	17	17	14	13	12	7	6	5	4
	特別損失	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
資 本 的 収 支	当年度損益	59	56	62	61	60	62	64	66	69	76	77	79
	資本的収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	うち企業債収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	うちIR事業者負担金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	うち府・市負担金（万博用地急速施工費）	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	資本的支出	84	18	22	29	224	81	102	342	84	91	39	21
	うち建設改良費	1	1	0	0	0	0	2	1	3	1	2	2
	うち企業債償還金等	83	17	22	29	224	81	101	340	81	90	36	19
	差引不足額 A	△ 84	△ 18	△ 22	△ 29	△ 224	△ 81	△ 102	△ 342	△ 84	△ 91	△ 39	△ 21
	補填財源 B	82	83	88	87	87	89	91	89	91	85	86	87
再差引過不足額 A+B		△ 1	65	66	58	△ 137	8	△ 12	△ 253	8	△ 6	47	67
累積資金過不足額（基金除く）		434	499	565	623	486	494	483	230	237	231	278	345

大阪港振興基金	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63
累積資金過不足額（基金含む）	496	561	628	686	549	557	545	292	300	294	341	407	
（参考）企業債残高	1,289	1,274	1,253	1,226	1,003	923	823	483	402	312	276	257	

収支の推移

(単位：億円)

		2058 (R40)	2059 (R41)	2060 (R42)	2061 (R43)	2062 (R44)	2063 (R45)	2064 (R46)	2065 (R47)	2066 (R48)	2067 (R49)	2068 (R50)	2069 (R51)
収 益 的 収 支	収益	100	100	97	98	99	98	98	96	95	92	94	94
	営業収益	100	100	97	98	98	98	98	96	95	91	94	94
	土地売却収益	10	10	9	10	10	10	10	8	8	4	6	6
	咲洲・舞洲・鶴浜	10	10	9	10	10	10	10	8	8	4	6	6
	夢洲	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	土地賃貸料収益	86	86	84	84	84	84	84	84	83	83	83	83
	咲洲・舞洲・鶴浜	16	16	14	14	14	14	14	14	13	13	13	13
	夢洲	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70
	その他営業収益	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	営業外収益	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1
	うち長期前受金戻入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	特別利益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	費用	23	23	21	22	23	21	22	21	20	16	18	17
	営業費用	19	19	17	18	19	18	20	18	19	15	16	16
	土地売却原価	7	7	6	6	6	6	6	5	5	2	3	3
	一般管理費	12	12	11	12	13	12	13	13	14	13	13	13
	うち人件費	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	減価償却費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	資産減耗費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	営業外費用	4	4	4	3	3	3	3	3	1	1	1	1
	うち支払利息等	4	4	4	3	3	3	3	3	1	1	1	1
	特別損失	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	当年度損益	77	77	76	77	76	77	76	76	75	75	76	77
資 本 的 収 支	資本的収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	うち企業債収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	うちIR事業者負担金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	うち府・市負担金（万博用地急速施工費）	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	資本的支出	24	26	20	10	20	20	14	89	4	3	4	4
	うち建設改良費	2	4	3	3	2	1	0	0	1	2	1	1
	うち企業債償還金等	22	22	17	7	17	19	14	89	3	2	3	3
	差引不足額 A	△ 24	△ 26	△ 20	△ 10	△ 20	△ 20	△ 14	△ 89	△ 4	△ 3	△ 4	△ 4
	補填財源 B	84	84	82	83	82	83	82	81	80	77	79	80
再差引過不足額 A+B		60	58	62	73	63	63	68	△ 8	76	74	75	76
累積資金過不足額（基金除く）		404	463	525	598	661	724	792	783	859	933	1,008	1,084

大阪港振興基金	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63
累積資金過不足額（基金含む）	467	525	587	661	724	787	855	846	922	996	1,071	1,148	
（参考）企業債残高	236	214	197	191	174	155	141	51	48	47	44	41	

収支の推移

(単位：億円)

		2070 (R52)	2071 (R53)	2072 (R54)	2073 (R55)	2074 (R56)	2075 (R57)
収 益 的 収 支	収益	93	93	93	93	94	93
	営業収益	93	93	93	93	93	93
	土地売却収益	6	6	6	6	6	6
	咲洲・舞洲・鶴浜	6	6	6	6	6	6
	夢洲	0	0	0	0	0	0
	土地賃貸料収益	83	83	83	83	83	83
	咲洲・舞洲・鶴浜	13	13	13	13	13	13
	夢洲	70	70	70	70	70	70
	その他営業収益	4	4	4	4	4	4
	営業外収益	0	0	0	0	1	0
	うち長期前受金戻入	0	0	0	0	0	0
	特別利益	0	0	0	0	0	0
	費用	18	18	17	15	16	15
	営業費用	17	17	15	14	15	14
	土地売却原価	3	3	3	3	3	3
	一般管理費	14	14	13	11	12	11
	うち人件費	8	8	8	8	8	8
	減価償却費	0	0	0	0	0	0
	資産減耗費	0	0	0	0	0	0
	営業外費用	1	1	1	1	1	1
	うち支払利息等	1	1	1	1	1	1
	特別損失	0	0	0	0	0	0
資 本 的 収 支	当年度損益	75	75	77	78	78	78
	資本的収入	0	0	0	0	0	0
	うち企業債収入	0	0	0	0	0	0
	うちIR事業者負担金	0	0	0	0	0	0
	うち府・市負担金（万博用地急速施工費）	0	0	0	0	0	0
	資本的支出	2	2	5	5	3	34
	うち建設改良費	2	2	2	1	3	1
	うち企業債償還金等	1	1	3	3	0	33
	差引不足額 A	△ 2	△ 2	△ 5	△ 5	△ 3	△ 34
	補填財源 B	78	78	79	81	80	81
再差引過不足額 A+B		75	75	74	76	78	46
累積資金過不足額（基金除く）		1,160	1,235	1,309	1,385	1,463	1,509

大阪港振興基金	63	63	63	63	63	63
累積資金過不足額（基金含む）	1,223	1,298	1,373	1,448	1,526	1,572
（参考）企業債残高	40	40	36	33	33	0

(2) 投資・財政計画（収支計画）の策定にあたっての説明

○ 投資計画（埋立事業費）について その1

➤ 収支計画策定にあたっては、次のとおりの投資計画を見込んでいる。

(単位：百万円)

内容		2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)	2031 (R13)	2032 (R14)	2033 (R15)
咲洲土地造成・基盤整備事業		416	799	54	1,112	1,156	1,036	1,036	1,036	1,036	290	290	290
第6貯木場土地造成事業		0	0	0	0	120	0	0	0	0	0	0	0
コスモスクエア地区ペDESTリアンデッキ整備事業		396	714	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
咲洲東地区（木材整理場）土地造成事業		0	33	46	1,112	1,036	1,036	1,036	1,036	1,036	290	290	290
咲洲地区公共基準点設置管理事業		20	12	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0
埋立地等の分譲促進		0	40	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
舞洲土地造成・基盤整備事業		100	292	468	0	0	0	0	0	0	0	0	372
舞洲水道施設整備事業		100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
舞洲道路整備事業		0	292	468	0	0	0	0	0	0	0	0	372
鶴浜土地造成・基盤整備事業		0	686	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0
鶴浜土地造成事業		0	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0
鶴浜土地岸壁等背後地盤対策		0	686	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
夢洲土地造成事業		4,222	3,388	1,620	289	2,048	1,724	3,205	3,203	293	282	1,628	1,647
夢洲土地造成事業		3,270	2,998	1,618	289	2,046	1,724	3,203	3,203	292	282	1,626	1,647
港湾地帯水準基標測量		0	2	2	0	2	0	2	0	2	0	2	0
夢洲GH護岸改良工事		952	379	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
夢洲道路設計業務		0	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

(2) 投資・財政計画（収支計画）の策定にあたっての説明

○ 投資計画（埋立事業費）について その1

(単位：百万円)

内容		2034 (R16)	2035 (R17)	2036 (R18)	2037 (R19)	2038 (R20)	2039 (R21)	2040 (R22)	2041 (R23)	2042 (R24)	2043 (R25)	2044~2075 (R26~R57)	合計
咲洲土地造成・基盤整備事業		290	290	290	290	290	290	339	339	339	339	0	11,648
	第6貯木場土地造成事業	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	120
	コスモスクエア地区ベデストリアンデッキ整備事業	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,110
	咲洲東地区（木材整理場）土地造成事業	290	290	290	290	290	290	339	339	339	339	0	10,337
	咲洲地区公共基準点設置管理事業	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	41
	埋立地等の分譲促進	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	40
舞洲土地造成・基盤整備事業		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,232
	舞洲水道施設整備事業	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100
	舞洲道路整備事業	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,132
鶴浜土地造成・基盤整備事業		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	786
	鶴浜土地造成事業	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100
	鶴浜土地岸壁等背後地盤対策	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	686
夢洲土地造成事業		1,636	0	2	0	2	0	2	0	2	0	27	25,219
	夢洲土地造成事業	1,634	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23,832
	港湾地帯水準基標測量	2	0	2	0	2	0	2	0	2	0	27	46
	夢洲GH護岸改良工事	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,331
	夢洲道路設計業務	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10

○ 投資計画（埋立事業費）について その2

（単位：百万円）

内容		2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)	2031 (R13)	2032 (R14)	2033 (R15)
国際博覧会の開催及びIRを含む国際観光拠点形成（国際物流拠点の更なる機能強化を含む）に向けた夢洲地区の土地造成・基盤整備事業		16,449	20,002	11,558	2,509	13,367	13,367	11,700	0	0	28,100	0	35,600
埋立・盛土（万博用地30ha）		126	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
外周道路		1,194	1,177	1,139	0	0	0	0	0	0	0	0	0
高架道路		2,936	4,461	2,232	0	0	0	0	0	0	0	0	0
駅前施設		50	1,515	2,304	0	0	0	0	0	0	0	0	0
夢洲幹線道路		0	460	37	0	0	0	0	0	0	0	0	0
下水道（排水管等）		2,310	3,908	2,354	0	0	0	0	0	0	0	0	0
上水道（ポンプ等）		1,432	563	485	0	0	0	0	0	0	0	0	0
土壌汚染対策費（IR用地）		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	35,600
地中障害物撤去費（IR用地）		0	0	0	2,200	0	0	0	0	0	0	0	0
液状化対策費（IR用地）		0	0	0	0	12,750	12,750	0	0	0	0	0	0
土壌汚染対策費 （IR予定区域〔段階整備〕・IR区域拡張予定地）		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
地中障害物撤去費 （IR予定区域〔段階整備〕・IR区域拡張予定地）		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
液状化対策費 （IR予定区域〔段階整備〕・IR区域拡張予定地）		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
土壌汚染対策費（2期用地）		0	0	0	0	0	0	0	0	0	28,100	0	0
地中障害物撤去費（2期用地）		0	0	0	0	0	0	1,700	0	0	0	0	0
液状化対策費（2期用地）		0	0	0	0	0	0	10,000	0	0	0	0	0
土壌汚染対策費（3期用地）		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
地中障害物撤去費（3期用地）		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
液状化対策費（3期用地）		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
北港テクノポート線（開発者負担分）		8,400	7,917	3,006	309	617	617	0	0	0	0	0	0

○ 投資計画（埋立事業費）について その2

(単位：百万円)

内容		2034 (R16)	2035 (R17)	2036 (R18)	2037 (R19)	2038 (R20)	2039 (R21)	2040 (R22)	2041 (R23)	2042 (R24)	2043 (R25)	2044 (R26)	2045 (R27)	2046~2075 (R28~R57)	合計
国際博覧会の開催及びIRを含む国際観光拠点形成（国際物流拠点の更なる機能強化を含む）に向けた夢洲地区の土地造成・基盤整備事業		0	0	7,900	0	0	0	18,700	0	0	0	0	20,600	0	199,852
埋立・盛土（万博用地30ha）		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	126
外周道路		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,510
高架道路		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9,629
駅前施設		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,869
夢洲幹線道路		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	497
下水道（排水管等）		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8,572
上水道（ポンプ等）		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,481
土壌汚染対策費（IR用地）		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	35,600
地中障害物撤去費（IR用地）		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,200
液状化対策費（IR用地）		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25,500
土壌汚染対策費 （IR予定区域〔段階整備〕・IR区域拡張予定地）		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11,600	0	11,600
地中障害物撤去費 （IR予定区域〔段階整備〕・IR区域拡張予定地）		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	700	0	700
液状化対策費 （IR予定区域〔段階整備〕・IR区域拡張予定地）		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8,300	0	8,300
土壌汚染対策費（2期用地）		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	28,100
地中障害物撤去費（2期用地）		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,700
液状化対策費（2期用地）		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10,000
土壌汚染対策費（3期用地）		0	0	0	0	0	0	18,700	0	0	0	0	0	0	18,700
地中障害物撤去費（3期用地）		0	0	1,200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,200
液状化対策費（3期用地）		0	0	6,700	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6,700
北港テクノポート線（開発者負担分）		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20,866

○ 投資計画（埋立事業費）について その3

（単位：百万円）

内容		2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)	2031 (R13)	2032 (R14)	2033 (R15)
集客施設の大規模補修・更新		166	223	122	1,971	205	150	78	231	62	91	110	5
	南港ポートタウン駐車場補修工事	105	115	110	52	172	150	78	223	62	91	106	5
	南港ポートタウン管理センター設備補修	0	0	12	50	33	0	0	8	0	0	4	0
	南港ポートタウン出入口ゲート更新工事	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	舞洲体育館設備補修	52	0	0	1,870	0	0	0	0	0	0	0	0
	舞洲運動広場設備改修	9	107	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
全地区共通（リース料、備品購入など）		7	70	110	118	5	4	4	4	4	6	16	5
	準公営企業財務会計システム再構築事業	4	59	105	103	0	0	0	0	0	0	0	0
	リース料	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	備品購入	0	8	1	11	1	0	0	0	0	1	11	1
総合計（建設改良費）		21,361	25,460	14,031	6,000	16,781	16,281	16,023	4,474	1,396	28,769	2,043	37,919

○ 投資計画（埋立事業費）について その3

（単位：百万円）

内容		2034 (R16)	2035 (R17)	2036 (R18)	2037 (R19)	2038 (R20)	2039 (R21)	2040 (R22)	2041 (R23)	2042 (R24)	2043 (R25)	2044 (R26)	2045 (R27)
集客施設の大規模補修・更新		0	83	70	190	313	239	256	361	378	209	223	62
南港ポートタウン駐車場補修工事		0	56	68	190	209	239	255	361	285	153	223	62
南港ポートタウン管理センター設備補修		0	4	2	0	104	0	2	0	93	56	0	0
南港ポートタウン出入口ゲート更新工事		0	23	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
舞洲体育館設備補修		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
舞洲運動広場設備改修		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
全地区共通（リース料、備品購入など）		4	4	4	4	6	16	5	4	4	4	4	6
準公営企業財務会計システム再構築事業		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
リース料		4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
備品購入		0	23	0	0	1	12	1	0	0	0	0	1
総合計（建設改良費）		1,930	377	8,266	485	611	545	19,302	705	723	552	229	20,668

○ 投資計画（埋立事業費）について その3

（単位：百万円）

内容		2046 (R28)	2047 (R29)	2048 (R30)	2049 (R31)	2050 (R32)	2051 (R33)	2052 (R34)	2053 (R35)	2054 (R36)	2055 (R37)	2056 (R38)	2057 (R39)
集客施設の大規模補修・更新		91	106	5	29	8	14	162	115	267	108	232	208
	南港ポートタウン駐車場補修工事	91	106	5	0	0	14	162	111	115	108	228	206
	南港ポートタウン管理センター設備補修	0	0	0	6	8	0	0	4	152	0	4	2
	南港ポートタウン出入口ゲート更新工事	0	0	0	23	0	0	0	0	0	0	0	0
	舞洲体育館設備補修	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	舞洲運動広場設備改修	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
全地区共通（リース料、備品購入など）		16	5	4	4	4	4	6	16	5	4	4	4
	準公営企業財務会計システム再構築事業	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	リース料	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	備品購入	11	1	0	23	0	0	1	12	1	0	0	0
総合計（建設改良費）		109	110	11	33	15	18	170	131	273	112	238	213

○ 投資計画（埋立事業費）について その3

（単位：百万円）

内容		2058 (R40)	2059 (R41)	2060 (R42)	2061 (R43)	2062 (R44)	2063 (R45)	2064 (R46)	2065 (R47)	2066 (R48)	2067 (R49)	2068 (R50)	2069 (R51)
集客施設の大規模補修・更新		237	385	267	308	241	80	23	0	99	134	83	89
	南港ポートタウン駐車場補修工事	204	373	267	306	241	80	0	0	12	134	83	89
	南港ポートタウン管理センター設備補修	33	12	0	2	0	0	0	0	87	0	0	0
	南港ポートタウン出入口ゲート更新工事	0	0	0	0	0	0	23	0	0	0	0	0
	舞洲体育館設備補修	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	舞洲運動広場設備改修	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
全地区共通（リース料、備品購入など）		4	6	16	5	4	4	4	4	6	16	5	4
	準公営企業財務会計システム再構築事業	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	リース料	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	備品購入	0	1	12	1	0	0	23	0	1	11	1	0
総合計（建設改良費）		243	391	285	313	247	84	29	4	106	150	90	93

○ 投資計画（埋立事業費）について その3

（単位：百万円）

内容		2070 (R52)	2071 (R53)	2072 (R54)	2073 (R55)	2074 (R56)	2075 (R57)	合計
集客施設の大規模補修・更新		150	155	150	138	260	118	10,060
	南港ポートタウン駐車場補修工事	50	146	150	78	223	118	7,069
	南港ポートタウン管理センター設備補修	100	8	0	60	37	0	884
	南港ポートタウン出入口ゲート更新工事	0	0	0	0	0	0	69
	舞洲体育館設備補修	0	0	0	0	0	0	1,922
	舞洲運動広場設備改修	0	0	0	0	0	0	116
全地区共通（リース料、備品購入など）		4	4	4	6	16	5	621
	準公営企業財務会計システム再構築事業	0	0	0	0	0	0	269
	リース料	4	4	4	4	4	4	235
	備品購入	0	0	0	1	12	1	185
総合計（建設改良費）		156	159	156	144	277	123	249,417

※表内の計数は、全て四捨五入を行っており、円単位で計算しているため、表内計算で一致しないものがある。

○ 主な財源について

土地売却収益

○ 咲洲・舞洲・鶴浜地区

- 当面4年間（2023（R5）～2026（R8）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、売却見込額を計上した。
- 2024（R6）年度から2043（R25）年度にかけて、港湾施設提供事業への埠頭用地の売却額を計上した。（咲洲）
- 2027（R9）年度以降については、景気循環の周期を参考に、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した。

○ 夢洲地区

- IR予定区域（49.3ha）、IR区域拡張予定地（6.0ha）、2期開発用地（48ha）及び3期開発用地（32ha）について、賃貸するものとして計上した。
- 2024（R6）年度から2043（R25）年度にかけて、港湾施設提供事業にかかる埠頭用地の売却額を計上した。
- 上記以外、商品化後、原則として20年間で売却するものとして計上した。

【2023（R5）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：96ha／789億円、舞洲：18ha／140億円、鶴浜：14ha／108億円、夢洲：30ha／197億円

（参考：今後10年間の売却見込額）

（単位：億円）

	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)	2031 (R13)	2032 (R14)	2033 (R15)	合計
咲洲	25	63	29	33	96	20	20	20	20	20	16	18	378
舞洲	0	0	0	0	30	0	0	0	0	0	0	0	31
鶴浜	0	0	0	20	37	0	0	0	0	0	0	0	57
夢洲	31	6	2	9	2	2	2	2	2	2	2	4	66
合計	55	69	31	62	165	22	22	22	22	22	18	22	532

○ **主な財源について**

土地賃貸料収益

- 埠頭用地：原則として、2024（R6）年度予算と同様の収益が継続するものとして見込む。
- 事業用定期借地：現状の事業用定期借地設定契約における収益を見込む。ただし、契約期間満了により契約が終了する土地については、商品化期間（1年）を経て、原則として20年間で売却するものとする。
- その他賃貸地：原則として、2024（R6）年度予算と同様の収益が継続するものとして見込む。
- IR予定区域、IR区域拡張予定地、2期及び3期開発用地については、原則として35年間の事業用定期借地権設定契約とし、契約終了後再契約を見込む。
- IR予定区域（49.3ha：428円/㎡・月）については2025（R7）年10月から賃貸開始（賃料年額：約25億円）、IR区域拡張予定地（6.0ha：428円/㎡・月）については2046（R28）年度から賃貸開始（賃料年額：約3億円）を見込む。
- 2期開発用地（48ha：428円/㎡・月）については2027（R9）年度から賃貸開始（賃料年額：約25億円）、3期開発用地（32ha：428円/㎡・月）については2035（R17）年度から賃貸開始（賃料年額：約16億円）を見込む。

その他営業収益

- 売却地から発生する建設発生土の受入に伴う収入を土地売却計画に基づき見込む。

IR事業者負担金

- 202.5億円を見込む。なお、2025（R7）年度に20.25億円、2033（R15）年度に182.25億円の収入を見込む。

大阪港振興基金

- 累積資金不足が見込まれることとなった場合、取り崩すこととする。（2023（R5）年3月末残高：約62億円）

売出土地および売却時期について（咲洲地区）

咲洲地区

売却時期

- 2023 (R5)
- 2024 (R6)
- 2025 (R7)
- 2026 (R8)
- 2027 (R9~)

コスモスクエア地区

コスモスクエア地区

平均売却単価

118,871円/m²

コスモスクエア地区以外

平均売却単価

78,733円/m²

○ 売出土地および売却時期について（舞洲地区・鶴浜地区）

舞洲地区

売却時期

-  2023 (R5)
-  2024 (R6)
-  2025 (R7)
-  2026 (R8)
-  2027 (R9～)



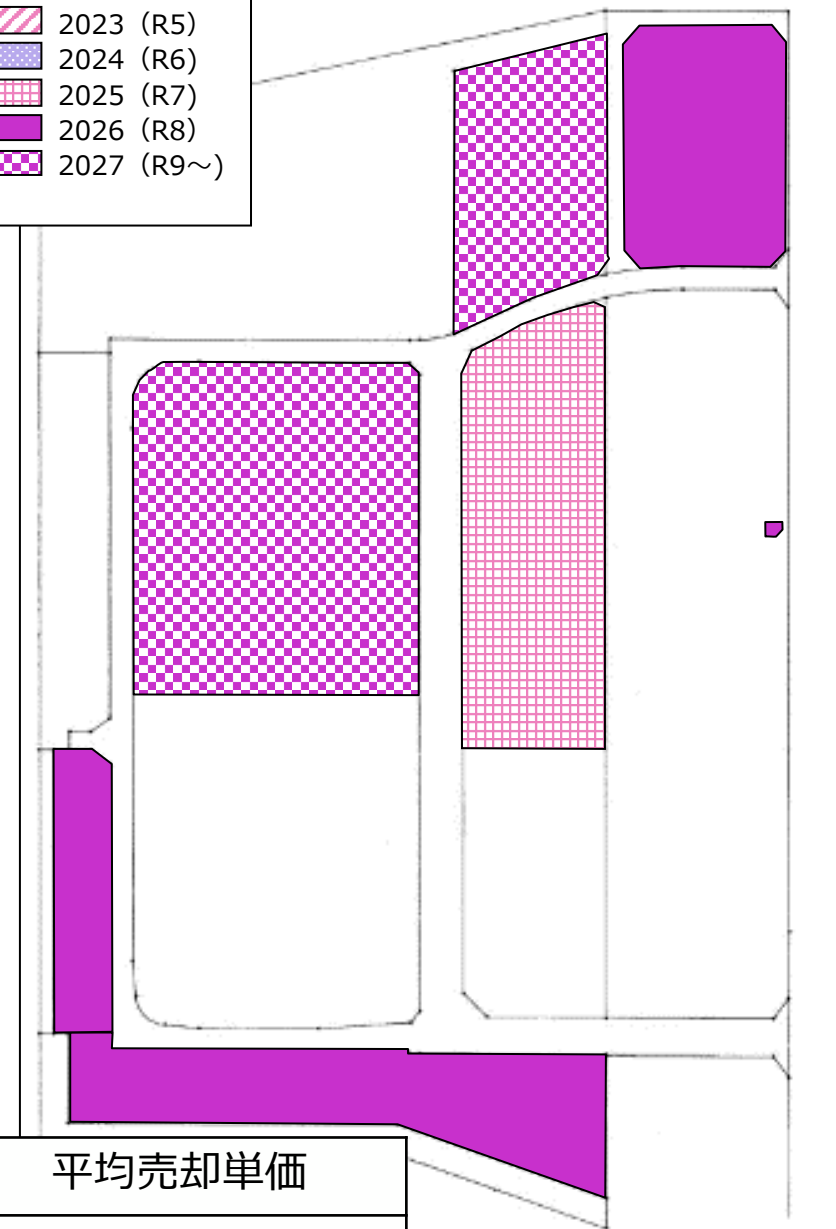
平均売却単価

77,797円/m²

鶴浜地区

売却時期

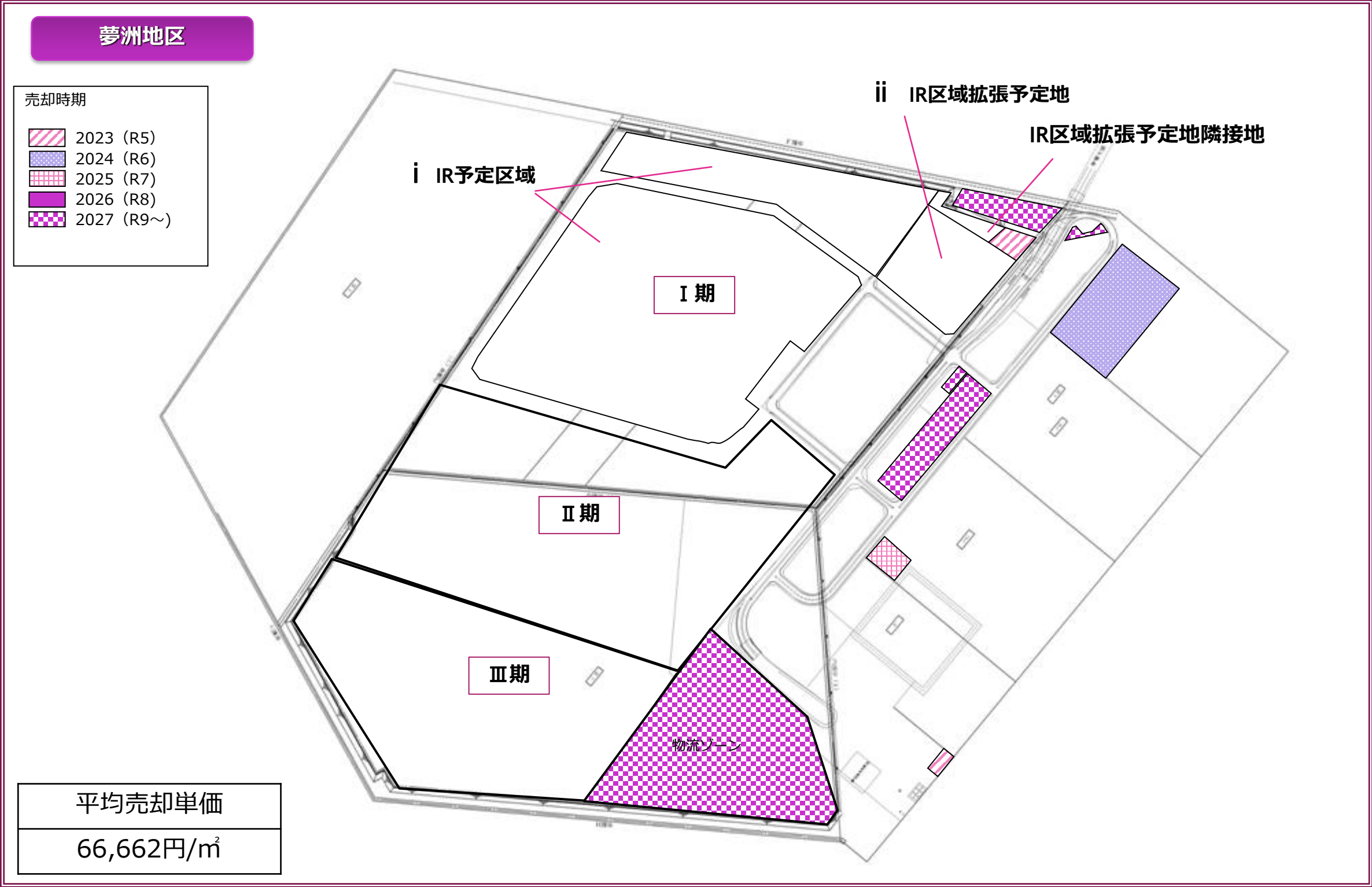
-  2023 (R5)
-  2024 (R6)
-  2025 (R7)
-  2026 (R8)
-  2027 (R9～)



平均売却単価

75,224円/m²

○ 売出土地および売却時期について（夢洲地区）



○ 投資以外の経費について

人件費

- 職員数については、行政職員同様、技能労務職員についても退職補充を行い、定年退職後の再任用を見込む。

一般管理費

- 原則として、2024（R6）年度予算ベースで今後も推移すると見込む。
- 売却地から発生する建設発生土の受入に伴う費用については、土地売却計画に基づき見込む。

企業債利息

- 既発債については、各企業債の利率に基づき見込む。
- 新規発行債については、本市財政局公表の「今後の財政収支概算（粗い試算）2024（令和6）年2月版」に基づき算定。

年度	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)	2031 (R13)	2032 (R14)	2033～ (R15～)
算定金利	1.4%	1.4%	1.4%	1.4%	1.4%	1.4%	1.4%	1.4%	1.4%	1.4%	1.4%

企業債償還金

- 原則として、10年満期一括償還、2回借換により30年以内に償還するものとし、借替については、公債償還基金への積立ルールに準じるものとして見込むとともに、売却予定地の未処分率に応じ可能な限り全額借替を行うものとして見込む。

(3) 投資・財政計画（収支計画）に未反映の取り組みや今後検討予定の取り組みの概要

① 今後の投資についての考え方・検討状況

○既存の造成計画の見直しに関する事項

➤ 夢洲地区

- ・ 2期3期開発用地については、万博開催後の開発となることから、具体的な土地利用や基盤整備等の内容が具体化した段階で、必要に応じて見直しを行う。

○新規造成計画に関する事項

➤ 咲洲東地区・新島地区

- ・ 咲洲東地区においては、2009（H21）年度に事業を休止したが、2022（R4）年度の事業再評価の結果、事業継続とされたことから、事業を再開し護岸整備等を進めていく。
- ・ 新島地区においては、国（直轄事業）による整備を除き現在事業休止中であるが、建設発生土の処分場所としての需要も見極めつつ、採算性確保のための新たな事業スキーム等の検討を行う。

○集客施設の更新に関する事項

➤ 舞洲体育館

- ・ 2024（R6）年度まで定期建物賃貸借契約を締結しており、2025（R7）年度以降も同様に建物を活用する場合に必要な更新費用等を計上している。2025（R7）年度以降の舞洲体育館の活用については、需要を見極めつつ活用方針を策定する。

② 今後の財源についての考え方・検討状況

○ 土地処分の見通しに関する事項

➤ 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、P R・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P R活動を実施

企業ニーズへの柔軟な対応

- ✓ 地区の特性などを踏まえた事業用定期借地制度等の活用
- ✓ 土地利用の促進を図るため、マーケットサウンディングの実施や現行の用途制限への企業ニーズの反映

○ 賃貸方式による造成地活用に関する事項

➤ 土地の特性や事業者ニーズに応じ、賃貸方式による土地活用を促進する。

4.長期収支見込みの事後検証、更新等に関する事項

「長期収支見込み」の進捗管理（モニタリング）、見直し（ローリング）について

- 予算や決算を考慮したうえで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、事業内容の精査や実施などの経営判断に活用していく。