

大阪港埋立事業の長期収支見込み  
【2024 (R6) ~  
2075 (R57) 年度】

2025 (R7) 年3月  
大阪港湾局

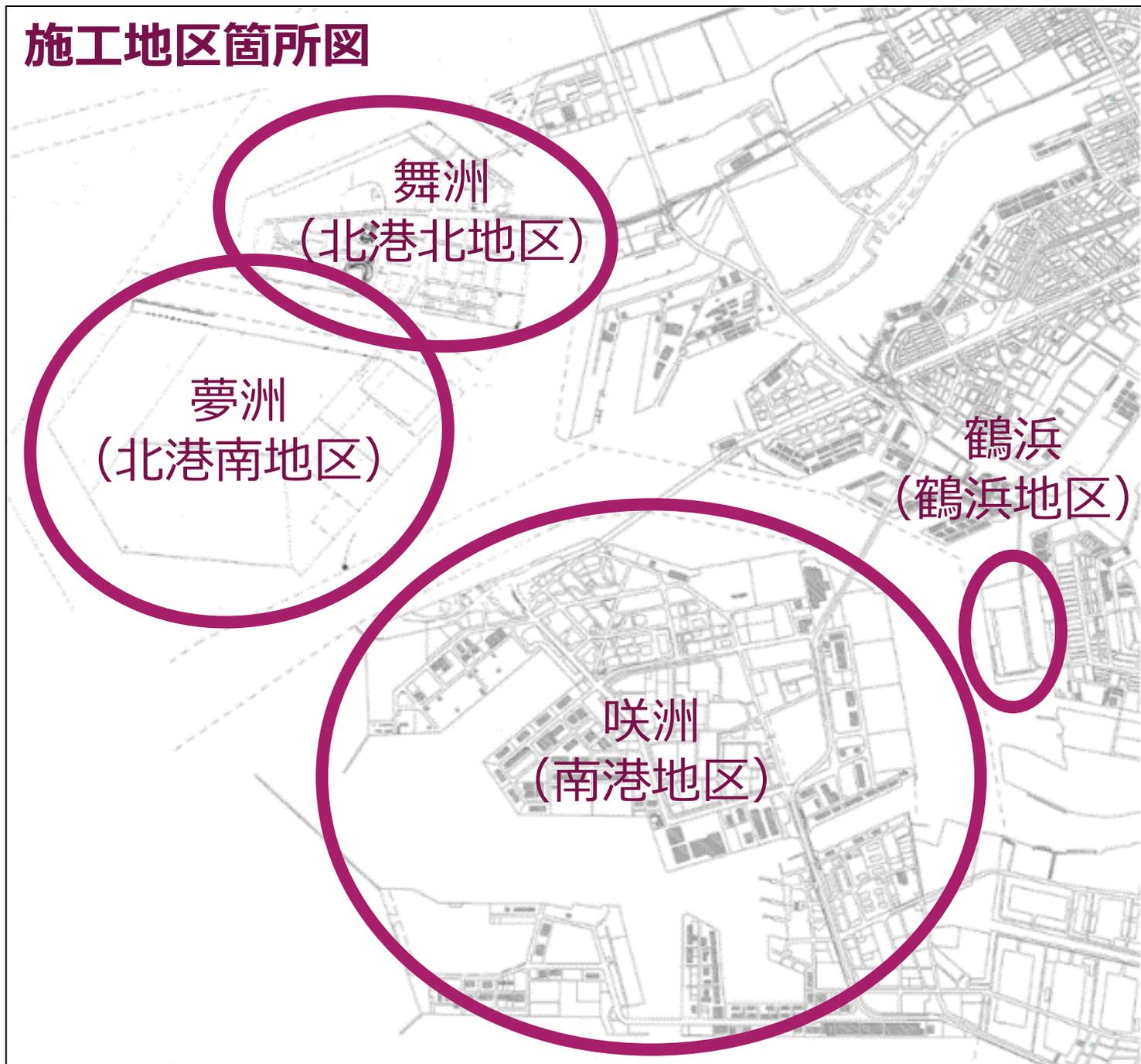
# 目次

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**  
81人（港営事業会計全体 108人）  
※2024（R6）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）



## (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		2019年度 (R1)	2020年度 (R2)	2021年度 (R3)	2022年度 (R4)	2023年度 (R5)
咲洲	売却代金（百万円）	4,439	950	30,713	5,011	6,269
	売却面積（㎡）	60,545	4,842	70,603	48,807	16,820
	㎡当たり売却単価（円/㎡）	73,313	196,218	435,017	102,680	372,699
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	450	0	0
	売却面積（㎡）	0	0	8,661	0	0
	㎡当たり売却単価（円/㎡）	—	—	52,000	—	—
夢洲	売却代金（百万円）	0	0	4,232	3,078	234
	売却面積（㎡）	0	0	65,970	42,185	2,956
	㎡当たり売却単価（円/㎡）	—	—	64,149	72,959	79,000
合計	売却代金（百万円）	4,439	950	35,396	8,089	6,502
	売却面積（㎡）	60,545	4,842	145,234	90,992	19,776
	㎡当たり売却単価（円/㎡）	73,313	196,218	243,716	88,901	328,795

※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		2019年度 (R1)		2020年度 (R2)		2021年度 (R3)		2022年度 (R4)		2023年度 (R5)	
		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	1,853	667,655	1,853	667,655
	賃貸 ※2	1,691	551,693	1,608	396,041	1,555	433,226	1,544	421,690	1,516	413,834
	一時賃貸 ※3	4	—	1	—	2	—	0	—	2	—
	計	3,671	1,256,537	3,585	1,100,885	3,533	1,138,070	3,397	1,089,346	3,371	1,081,489
舞洲	埠頭用地	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	賃貸	477	801,393	470	804,104	494	824,508	502	824,517	500	811,040
	一時賃貸	8	—	7	—	7	—	6	—	7	—
	計	485	801,393	477	804,104	500	824,508	508	824,517	507	811,040
鶴浜	埠頭用地	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	賃貸	250	101,105	256	105,973	251	104,679	247	88,496	244	84,354
	一時賃貸	0	—	4	—	1	—	1	—	1	—
	計	250	101,105	259	105,973	252	104,679	247	88,496	245	84,354
夢洲	埠頭用地	215	119,667	215	119,667	231	166,262	226	122,870	188	122,400
	賃貸	48	34,421	64	50,365	65	47,555	73	55,419	131	75,613
	一時賃貸	5	—	0	—	0	—	1	—	0	—
	計	267	154,088	278	170,032	296	213,817	300	178,289	319	198,013
合計	埠頭用地	2,191	824,512	2,191	824,512	2,207	871,106	2,079	790,525	2,041	790,055
	賃貸	2,465	1,488,612	2,397	1,356,483	2,364	1,409,967	2,366	1,390,123	2,392	1,384,840
	一時賃貸	17	—	11	—	9	—	8	—	9	—
	計	4,673	2,313,123	4,600	2,180,994	4,581	2,281,073	4,453	2,180,648	4,443	2,174,895

※1. 埠頭用地：「大阪港埋立事業」が所有する埠頭用地（上屋・荷さばき地等に供する用地）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、引き続き土地造成や基盤整備を実施し、残りの未利用地について売却を進めていく。

#### ➤ 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、引き続き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。引き続き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

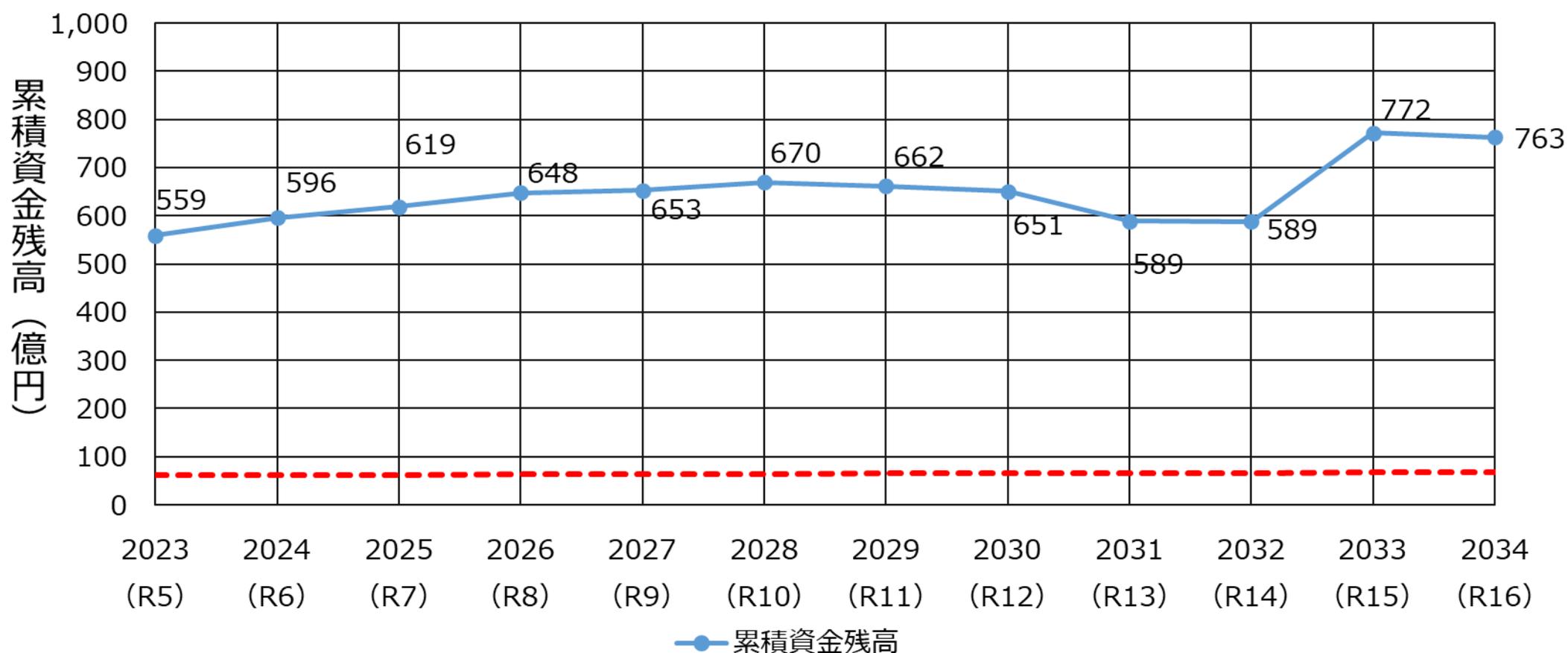
地区の東部は、コンテナターミナル背後を中心に物流機能の強化を図るとともに、地区の中央部は、2017（H29）年8月に策定した「夢洲まちづくり構想」に基づき国際観光拠点の形成をめざしており、2025（R7）年日本国際博覧会の開催とI R開業に向けて、土地造成・基盤整備を実施していく。

# 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（2034（R16）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。

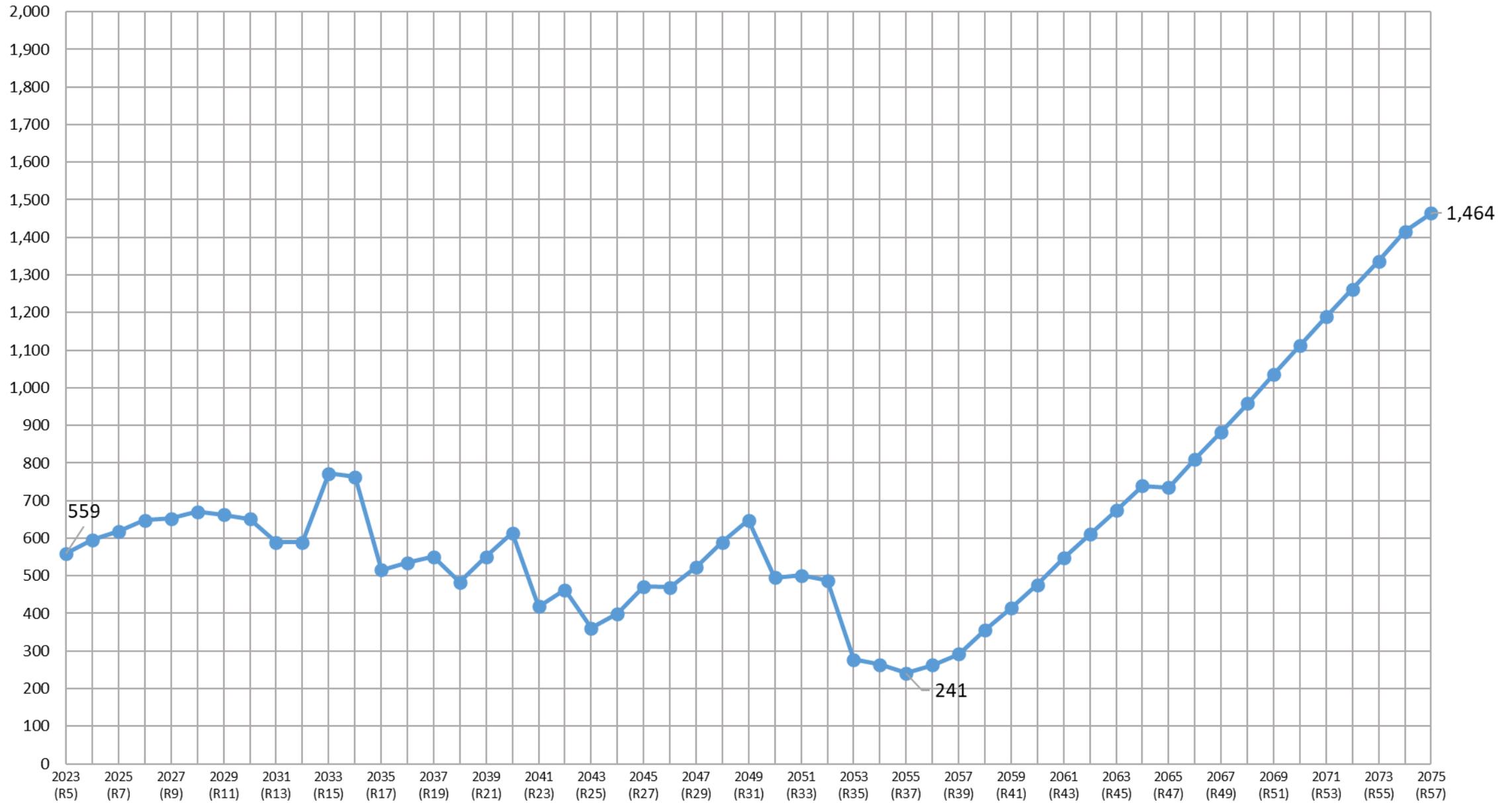
### 大阪港埋立事業の累積資金残高（今後10年間）



※累積資金残高には大阪港振興基金（62～68億円）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（億円）



※累積資金残高には大阪港振興基金（62～91億円）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)

	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)	2031 (R13)	2032 (R14)	2033 (R15)	2034 (R16)
収益	123	65	101	177	116	106	105	107	105	101	104	105
営業収益	122	64	97	176	115	106	104	106	105	100	103	105
土地売却収益	65	30	51	120	31	24	24	25	25	21	25	27
咲洲・舞洲・鶴浜	63	28	45	113	25	22	22	23	23	19	22	23
夢洲	2	2	6	7	6	2	2	2	2	2	4	4
土地賃貸料収益	44	29	42	45	74	74	73	74	76	75	74	74
咲洲・舞洲・鶴浜	41	25	25	25	25	25	24	24	24	23	23	22
夢洲	3	4	17	21	49	49	49	50	52	52	52	52
その他営業収益	13	4	4	11	10	8	7	6	4	4	4	4
営業外収益	1	1	4	1	1	1	1	1	1	1	1	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	92	63	100	115	69	56	55	57	58	60	65	73
営業費用	69	42	65	100	53	38	35	36	36	33	37	37
土地売却原価	18	26	47	79	30	22	22	22	22	20	25	25
一般管理費	14	15	16	21	23	16	13	14	14	13	12	12
うち人件費	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
減価償却費	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0
資産減耗費	35	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
営業外費用	23	21	36	15	16	18	20	21	21	27	29	36
うち支払利息等	4	6	11	15	16	18	20	21	21	27	29	36
特別損失	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
当年度損益	31	2	1	62	46	50	49	49	48	40	39	33
資本的収入	176	189	266	65	111	156	37	15	288	20	560	20
うち企業債収入	175	167	265	62	108	154	34	13	286	18	376	18
うちIR事業者負担金	0	20	0	0	0	0	0	0	0	0	182	0
うち府・市負担金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
資本的支出	279	208	318	177	183	212	117	99	421	82	441	88
うち建設改良費	218	173	272	96	84	157	39	16	289	22	380	20
うち企業債償還金等	61	35	45	80	99	54	77	82	131	60	60	67
差引不足額 A	△ 103	△ 20	△ 52	△ 113	△ 73	△ 56	△ 80	△ 83	△ 133	△ 62	120	△ 68
補填財源 B	105	57	74	141	77	72	72	72	70	61	63	58
再差引過不足額 A+B	2	37	22	29	4	17	△ 8	△ 12	△ 63	△ 1	183	△ 10
累積資金過不足額（基金除く）	497	534	556	585	589	605	597	585	523	522	705	695

大阪港振興基金	62	62	63	63	64	64	65	65	66	67	67	68
累積資金過不足額（基金含む）	559	596	619	648	653	670	662	651	589	589	772	763
（参考）企業債残高	1,429	1,563	1,785	1,768	1,779	1,880	1,839	1,772	1,928	1,889	2,208	2,161

# 収支の推移

(単位：億円)

	2035 (R17)	2036 (R18)	2037 (R19)	2038 (R20)	2039 (R21)	2040 (R22)	2041 (R23)	2042 (R24)	2043 (R25)	2044 (R26)	2045 (R27)	2046 (R28)
収益	128	131	131	136	136	134	135	135	135	117	116	119
営業収益	128	131	131	135	135	133	134	134	134	116	115	118
土地売却収益	33	33	33	37	37	38	41	41	41	23	25	25
咲洲・舞洲・鶴浜	24	24	24	28	28	29	31	31	32	16	18	18
夢洲	9	9	9	9	9	9	9	9	9	7	7	7
土地賃貸料収益	90	90	90	90	90	90	89	89	89	89	86	89
咲洲・舞洲・鶴浜	22	22	22	22	22	22	21	21	21	21	18	18
夢洲	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	71
その他営業収益	4	7	7	7	7	4	4	4	4	4	4	5
営業外収益	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	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	86	99	83	84	81	83	87	82	80	62	60	63
営業費用	52	69	52	54	54	56	56	56	55	40	38	38
土地売却原価	39	39	39	41	41	42	43	43	43	25	26	26
一般管理費	13	30	13	13	12	14	14	13	12	16	12	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	35	30	31	30	28	27	30	26	25	22	21	25
うち支払利息等	35	30	31	30	27	27	30	26	25	22	21	25
特別損失	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
当年度損益	42	32	49	51	55	51	48	52	55	54	56	56
資本的収入	6	83	4	4	4	192	5	5	5	0	206	0
うち企業債収入	4	83	4	4	4	192	5	5	5	0	206	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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
資本的支出	335	135	76	166	32	222	292	57	205	40	217	85
うち建設改良費	5	84	6	7	7	195	9	9	8	2	207	1
うち企業債償還金等	329	51	69	158	25	26	283	48	197	38	9	83
差引不足額 A	△ 329	△ 52	△ 71	△ 161	△ 28	△ 30	△ 287	△ 52	△ 200	△ 40	△ 11	△ 85
補填財源 B	81	71	87	92	96	92	91	95	98	79	82	82
再差引過不足額 A+B	△ 248	19	16	△ 69	67	63	△ 196	43	△ 102	38	71	△ 3
累積資金過不足額（基金除く）	447	466	482	412	480	543	347	390	288	326	398	395

大阪港振興基金	68	69	69	70	70	71	72	72	73	73	74	74
累積資金過不足額（基金含む）	515	535	551	482	550	614	419	463	361	400	472	469
（参考）企業債残高	1,837	1,872	1,809	1,657	1,637	1,805	1,530	1,489	1,299	1,263	1,461	1,380

# 収支の推移

(単位：億円)

	2047 (R29)	2048 (R30)	2049 (R31)	2050 (R32)	2051 (R33)	2052 (R34)	2053 (R35)	2054 (R36)	2055 (R37)	2056 (R38)	2057 (R39)	2058 (R40)
収益	123	121	120	119	119	119	115	114	107	107	106	102
営業収益	123	120	119	119	119	119	115	113	107	106	105	101
土地売却収益	29	27	27	27	27	27	23	22	15	15	15	11
咲洲・舞洲・鶴浜	22	20	20	20	20	20	17	16	15	15	15	11
夢洲	7	7	7	7	7	7	6	6	0	0	0	0
土地賃貸料収益	89	88	87	87	87	87	87	87	87	87	86	86
咲洲・舞洲・鶴浜	18	17	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
夢洲	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	70	70
その他営業収益	4	5	5	5	5	5	5	4	4	4	4	4
営業外収益	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	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	69	62	62	62	60	58	51	45	31	30	27	24
営業費用	46	39	39	40	41	40	36	35	22	22	21	19
土地売却原価	29	28	28	28	28	28	23	23	9	9	9	7
一般管理費	16	11	11	12	14	12	12	12	13	13	12	11
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	23	23	23	22	19	18	16	11	9	7	6	5
うち支払利息等	23	23	23	22	19	18	16	11	9	7	6	5
特別損失	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
当年度損益	54	58	58	57	59	62	64	68	76	77	79	78
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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
資本的支出	29	21	28	238	82	103	297	106	108	66	58	23
うち建設改良費	1	0	0	0	0	2	1	3	1	2	2	2
うち企業債償還金等	27	21	27	237	81	101	295	103	106	63	56	20
差引不足額 A	△ 29	△ 21	△ 28	△ 238	△ 82	△ 103	△ 297	△ 106	△ 108	△ 66	△ 58	△ 23
補填財源 B	83	86	86	85	87	89	87	91	85	87	88	85
再差引過不足額 A+B	54	65	58	△ 153	5	△ 14	△ 210	△ 15	△ 23	21	29	62
累積資金過不足額（基金除く）	449	514	571	418	423	409	199	185	162	182	212	274

大阪港振興基金	75	76	76	77	77	78	78	79	79	80	81	81
累積資金過不足額（基金含む）	524	589	648	495	501	487	278	264	241	262	292	355
（参考）企業債残高	1,354	1,335	1,309	1,074	994	894	599	497	391	329	274	255

# 収支の推移

(単位：億円)

	2059 (R41)	2060 (R42)	2061 (R43)	2062 (R44)	2063 (R45)	2064 (R46)	2065 (R47)	2066 (R48)	2067 (R49)	2068 (R50)	2069 (R51)	2070 (R52)
収益	102	99	100	101	100	100	98	97	93	95	95	95
営業収益	101	98	100	100	99	99	98	97	92	95	95	94
土地売却収益	11	10	12	12	11	11	9	9	5	7	7	7
咲洲・舞洲・鶴浜	11	10	11	11	11	11	9	9	5	7	7	7
夢洲	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
土地賃貸料収益	86	84	84	84	84	84	84	84	84	84	84	84
咲洲・舞洲・鶴浜	16	14	14	14	14	14	14	13	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	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	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	24	22	23	24	22	23	21	21	17	18	17	18
営業費用	18	17	18	19	18	19	18	19	15	16	15	17
土地売却原価	7	6	7	7	7	7	6	5	2	3	3	3
一般管理費	11	11	11	12	11	12	12	13	13	13	12	14
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	5	5	5	5	4	4	4	2	2	2	2	2
うち支払利息等	5	5	5	5	4	4	4	2	2	2	2	2
特別損失	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
当年度損益	78	77	78	77	78	77	77	77	76	77	78	76
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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
資本的支出	27	21	13	21	22	19	88	6	6	6	6	3
うち建設改良費	4	3	3	2	1	0	0	1	2	1	1	2
うち企業債償還金等	23	18	9	18	20	18	87	4	4	4	4	1
差引不足額 A	△ 27	△ 21	△ 13	△ 21	△ 22	△ 19	△ 88	△ 6	△ 6	△ 6	△ 6	△ 3
補填財源 B	85	83	84	84	84	84	82	82	78	80	82	79
再差引過不足額 A+B	58	62	71	62	63	65	△ 5	76	72	75	76	76
累積資金過不足額（基金除く）	332	393	465	527	590	655	649	725	797	872	948	1,024

大阪港振興基金	82	82	83	83	84	84	85	86	86	87	87	88
累積資金過不足額（基金含む）	414	476	548	610	674	739	734	811	883	959	1,035	1,112
（参考）企業債残高	233	215	206	188	167	149	62	58	54	50	46	45

# 収支の推移

(単位：億円)

	2071 (R53)	2072 (R54)	2073 (R55)	2074 (R56)	2075 (R57)
収益	95	95	95	95	95
営業収益	94	94	94	94	94
土地売却収益	7	7	7	7	7
咲洲・舞洲・鶴浜	7	7	7	7	7
夢洲	0	0	0	0	0
土地賃貸料収益	84	84	84	84	84
咲洲・舞洲・鶴浜	13	13	13	13	13
夢洲	70	70	70	70	70
その他営業収益	4	4	4	4	4
営業外収益	1	1	1	1	1
うち長期前受金戻入	0	0	0	0	0
特別利益	0	0	0	0	0
費用	18	17	15	15	15
営業費用	17	15	14	14	14
土地売却原価	3	3	3	3	3
一般管理費	14	12	11	11	11
うち人件費	8	8	8	8	8
減価償却費	0	0	0	0	0
資産減耗費	0	0	0	0	0
営業外費用	2	2	2	2	2
うち支払利息等	2	2	2	2	2
特別損失	0	0	0	0	0
当年度損益	76	78	79	79	79
資本的収入	0	0	0	0	0
うち企業債収入	0	0	0	0	0
うちIR事業者負担金	0	0	0	0	0
うち府・市負担金	0	0	0	0	0
資本的支出	3	8	7	3	35
うち建設改良費	2	2	1	3	1
うち企業債償還金等	1	5	5	0	33
差引不足額 A	△ 3	△ 8	△ 7	△ 3	△ 35
補填財源 B	79	80	82	82	82
再差引過不足額 A+B	76	73	75	79	47
累積資金過不足額（基金除く）	1,100	1,173	1,247	1,326	1,374

大阪港振興基金	88	89	90	90	91
累積資金過不足額（基金含む）	1,188	1,262	1,337	1,416	1,464
（参考）企業債残高	44	38	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（企業債対象）

➤ 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	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)	2031 (R13)	2032 (R14)	2033 (R15)	2034 (R16)
咲洲土地造成・基盤整備事業	457	493	98	974	854	854	854	854	409	409	409	409
第6貯木場土地造成事業	0	0	0	120	0	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	419	374	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	26	75	98	854	854	854	854	854	409	409	409	409
咲洲地区公共基準点設置管理事業	12	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
埋立地等の分譲促進	0	36	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
舞洲土地造成・基盤整備事業	0	605	0	0	0	0	0	0	0	0	372	0
舞洲道路整備事業	0	605	0	0	0	0	0	0	0	0	372	0
鶴浜土地造成・基盤整備事業	706	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
鶴浜土地造成事業	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
鶴浜土地岸壁等背後地盤対策	706	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
夢洲土地造成事業	2,466	1,649	2,003	5,223	6,886	2,559	2,102	707	282	1,628	1,647	1,636
夢洲土地造成事業	2,073	1,647	2,003	5,221	6,886	2,557	2,102	706	282	1,626	1,647	1,634
港湾地帯水準基標測量	2	2	0	2	0	2	0	2	0	2	0	2
夢洲GH護岸改良工事	379	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
夢洲道路設計業務	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
計	3,630	2,847	2,100	6,197	7,740	3,413	2,956	1,561	692	2,037	2,428	2,045

## (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（企業債対象）

（単位：百万円）

内容	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	409	409	409	409	409	550	550	550	550	0	11,318
第6貯木場土地造成事業	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	120
コスモスクエア地区ペDESTリアンデッキ整備事業	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	793
咲洲東地区（木材整理場）土地造成事業	409	409	409	409	409	550	550	550	550	0	10,349
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	20
埋立地等の分譲促進	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	36
舞洲土地造成・基盤整備事業	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	977
舞洲道路整備事業	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	977
鶴浜土地造成・基盤整備事業	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	806
鶴浜土地造成事業	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	706
夢洲土地造成事業	0	2	0	2	0	2	0	2	0	29	28,825
夢洲土地造成事業	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	28,385
港湾地帯水準基標測量	0	2	0	2	0	2	0	2	0	29	49
夢洲GH護岸改良工事	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	379
夢洲道路設計業務	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12
計	409	411	409	411	409	551	550	551	550	29	41,927

○ 投資計画（埋立事業費）について その2（企業債対象（万博・IR））

（単位：百万円）

内容	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)	2031 (R13)	2032 (R14)	2033 (R15)	2034 (R16)
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	17,924	14,304	24,800	3,184	450	12,150	654	0	28,100	0	35,600	0
外周道路	388	1,234	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
高架道路	4,399	2,473	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
駅前施設	1,055	2,922	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
夢洲幹線道路	327	963	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
下水道（排水管等）	3,335	3,350	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
上水道（ポンプ等）	502	535	0	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	35,600	0
地中障害物撤去費（IR用地）	0	0	2,200	0	0	0	0	0	0	0	0	0
液状化対策費（IR用地）	0	0	22,600	2,900	0	0	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	28,100	0	0	0
地中障害物撤去費（2期用地）	0	0	0	0	0	1,700	0	0	0	0	0	0
液状化対策費（2期用地）	0	0	0	0	0	10,000	0	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）	7,917	2,827	0	284	450	450	654	0	0	0	0	0
計	17,924	14,304	24,800	3,184	450	12,150	654	0	28,100	0	35,600	0

○ 投資計画（埋立事業費）について その2（企業債対象（万博・IR））

（単位：百万円）

内容	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	7,900	0	0	0	18,700	0	0	0	0	20,600	0	184,366
外周道路	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,622
高架道路	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6,872
駅前施設	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,977
夢洲幹線道路	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,290
下水道（排水管等）	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6,685
上水道（ポンプ等）	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,038
土壌汚染対策費（IR用地）	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	2,200
液状化対策費（IR用地）	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	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	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	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	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	1,700
液状化対策費（2期用地）	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	18,700	0	0	0	0	0	0	18,700
地中障害物撤去費（3期用地）	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	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	12,582
計	0	7,900	0	0	0	18,700	0	0	0	0	20,600	0	184,366

○ 投資計画（埋立事業費）について その3（企業債対象外）

（単位：百万円）

内容	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)	2031 (R13)	2032 (R14)	2033 (R15)	2034 (R16)
施設の大規模補修・更新など	203	115	225	205	150	78	231	62	91	110	5	0
南港ポートタウン駐車場補修工事	112	104	139	172	150	78	223	62	91	106	5	0
南港ポートタウン管理センター設備補修	0	11	83	33	0	0	8	0	0	4	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	0	0	0	0	0	0
舞洲運動広場設備改修	91	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
大阪北港レーダー施設の傾斜にかかる恒久的な復旧措置についての調査業務	0	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0
全地区共通（リース料、備品購入など）	13	6	39	33	59	109	105	2	0	17	4	0
リース料	3	3	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
準公営企業財務会計システム再構築事業	4	0	0	32	59	105	105	0	0	0	0	0
港湾業務情報システムクラウド化・再構築事業	0	2	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0
備品購入	5	0	25	0	0	4	0	2	0	17	4	0
計	216	121	265	238	209	187	336	65	92	127	9	0
総合計（建設改良費）	21,770	17,273	27,165	9,619	8,399	15,750	3,946	1,626	28,883	2,164	38,037	2,045

○ 投資計画（埋立事業費）について その3（企業債対象外）

（単位：百万円）

内容	2035 (R17)	2036 (R18)	2037 (R19)	2038 (R20)	2039 (R21)	2040 (R22)	2041 (R23)	2042 (R24)	2043 (R25)	2044 (R26)	2045 (R27)	2046 (R28)
施設の大規模補修・更新など	83	70	190	313	239	256	361	378	209	223	62	91
南港ポートタウン駐車場補修工事	56	68	190	209	239	255	361	285	153	223	62	91
南港ポートタウン管理センター設備補修	4	2	0	104	0	2	0	93	56	0	0	0
南港ポートタウン出入口ゲート更新工事	23	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
大阪北港レーダー施設の傾斜にかかる恒久的な復旧措置についての調査業務	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）	0	0	2	4	17	0	0	0	4	2	0	17
リース料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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
港湾業務情報システムクラウド化・再構築事業	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
備品購入	0	0	2	4	17	0	0	0	4	2	0	17
計	83	71	192	318	256	257	362	379	213	225	63	108
総合計（建設改良費）	492	8,382	601	729	665	19,508	911	930	763	227	20,663	110

○ 投資計画（埋立事業費）について その3（企業債対象外）

（単位：百万円）

内容	2047 (R29)	2048 (R30)	2049 (R31)	2050 (R32)	2051 (R33)	2052 (R34)	2053 (R35)	2054 (R36)	2055 (R37)	2056 (R38)	2057 (R39)	2058 (R40)
施設の大規模補修・更新など	106	5	29	8	14	162	115	267	108	232	208	237
南港ポートタウン駐車場補修工事	106	5	0	0	14	162	111	115	108	228	206	204
南港ポートタウン管理センター設備補修	0	0	6	8	0	0	4	152	0	4	2	33
南港ポートタウン出入口ゲート更新工事	0	0	23	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
大阪北港レーダー施設の傾斜にかかる恒久的な復旧措置についての調査業務	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）	0	4	0	0	2	0	21	0	0	0	0	6
リース料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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
港湾業務情報システムクラウド化・再構築事業	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
備品購入	0	4	0	0	2	0	20	0	0	0	0	5
計	106	9	29	9	16	163	136	267	108	232	209	243
総合計（建設改良費）	106	11	29	11	16	164	136	269	108	234	209	244

○ 投資計画（埋立事業費）について その3（企業債対象外）

（単位：百万円）

内容	2059 (R41)	2060 (R42)	2061 (R43)	2062 (R44)	2063 (R45)	2064 (R46)	2065 (R47)	2066 (R48)	2067 (R49)	2068 (R50)	2069 (R51)	2070 (R52)
施設の大規模補修・更新など	385	267	308	241	80	23	0	99	134	83	89	150
南港ポートタウン駐車場補修工事	373	267	306	241	80	0	0	12	134	83	89	50
南港ポートタウン管理センター設備補修	12	0	2	0	0	0	0	87	0	0	0	100
南港ポートタウン出入口ゲート更新工事	0	0	0	0	0	23	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
大阪北港レーダー施設の傾斜にかかる恒久的な復旧措置についての調査業務	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）	0	17	0	0	4	0	2	0	17	4	0	0
リース料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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
港湾業務情報システムクラウド化・再構築事業	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
備品購入	0	17	0	0	4	0	2	0	17	4	0	0
計	386	285	308	241	84	23	2	99	151	88	89	150
総合計（建設改良費）	386	286	308	243	84	25	2	101	151	89	89	152

○ 投資計画（埋立事業費）について その3（企業債対象外）

（単位：百万円）

内容	2071 (R53)	2072 (R54)	2073 (R55)	2074 (R56)	2075 (R57)	合計
施設の大規模補修・更新など	155	150	138	260	118	8,122
南港ポートタウン駐車場補修工事	146	150	78	223	118	7,042
南港ポートタウン管理センター設備補修	8	0	60	37	0	916
南港ポートタウン出入口ゲート更新工事	0	0	0	0	0	69
舞洲運動広場設備改修	0	0	0	0	0	91
大阪北港レーダー施設の傾斜にかかる恒久的な復旧措置についての調査業務	0	0	0	0	0	4
全地区共通（リース料、備品購入など）	0	2	4	17	0	548
リース料	0	0	0	0	0	33
準公営企業財務会計システム再構築事業	0	0	0	0	0	305
港湾業務情報システムクラウド化・再構築事業	0	0	0	0	0	15
備品購入	0	2	4	17	0	196
計	155	152	142	277	119	8,670
総合計（建設改良費）	155	154	142	279	119	234,964

※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（2024（R6）～2027（R9）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）
- ・ 2028（R10）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、港湾施設提供事業への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。

#### 【2024（R6）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：94ha／742億円、舞洲：18ha／163億円、鶴浜：14ha／115億円、夢洲：29ha／199億円

（参考：今後10年間の売却見込額）

（単位：億円）

	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)	2031 (R13)	2032 (R14)	2033 (R15)	2034 (R16)	合計
咲洲	63	28	22	79	25	21	21	21	21	17	19	21	358
舞洲	0	0	0	34	0	0	0	0	0	0	0	0	35
鶴浜	0	0	23	0	0	1	1	2	2	2	2	2	35
夢洲	2	2	6	7	6	2	2	2	2	2	4	4	41
合計	65	30	51	120	31	24	24	25	25	21	25	27	469

## ○ 主な財源について

### 土地賃貸料収益

- 埠頭用地：原則として、2025（R7）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、2025（R7）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、2024（R6）年10月の賃貸開始から2030（R12）年までに合計約128億円（2030（R12）年夏頃予定のIR建設工事完了までは、土地課題対策工事により一部無償範囲が生じるものと想定）、それ以降は賃料年額約25億円を見込む。
- 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

- 202.5億円のうち、182.25億円については2033（R15）年度の収入を見込む。

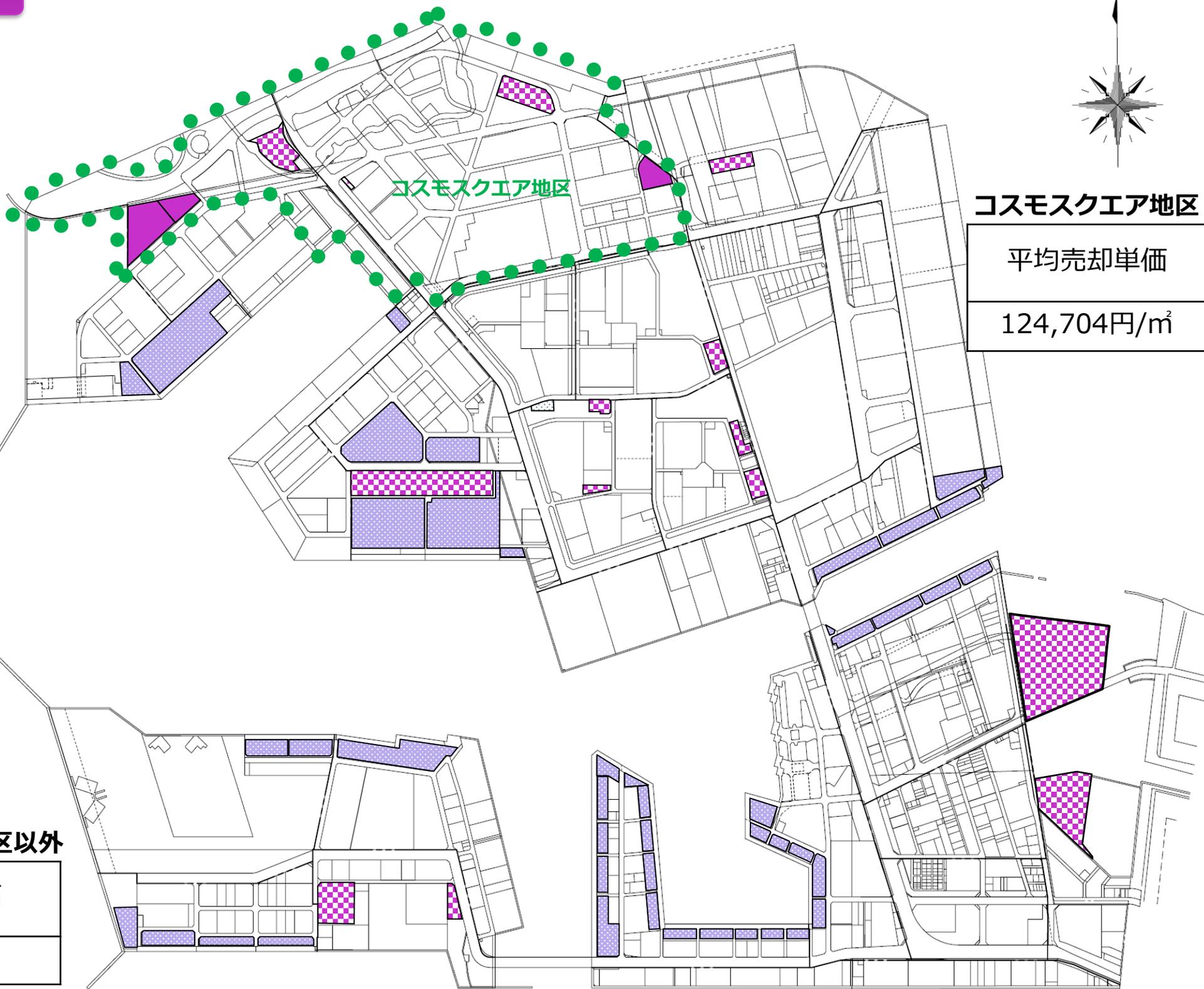
### 大阪港振興基金

- 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。（2024（R6）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	
	2025 (R6)
	2026 (R7)
	2027 (R8)
	2028 (R9)
	2029 (R10~)



○ 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

-  2025 (R6)
-  2026 (R7)
-  2027 (R8)
-  2028 (R9)
-  2029 (R10~)



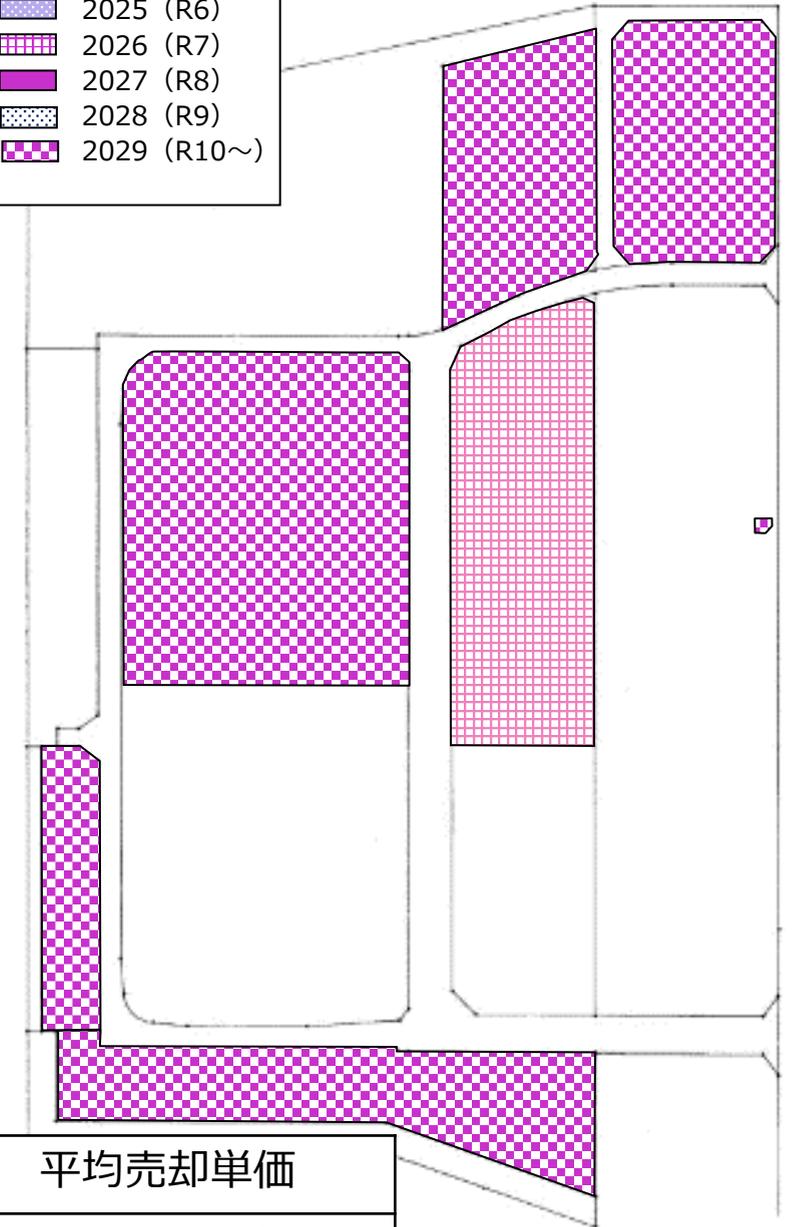
平均売却単価

90,724/m<sup>2</sup>

鶴浜地区

売却時期

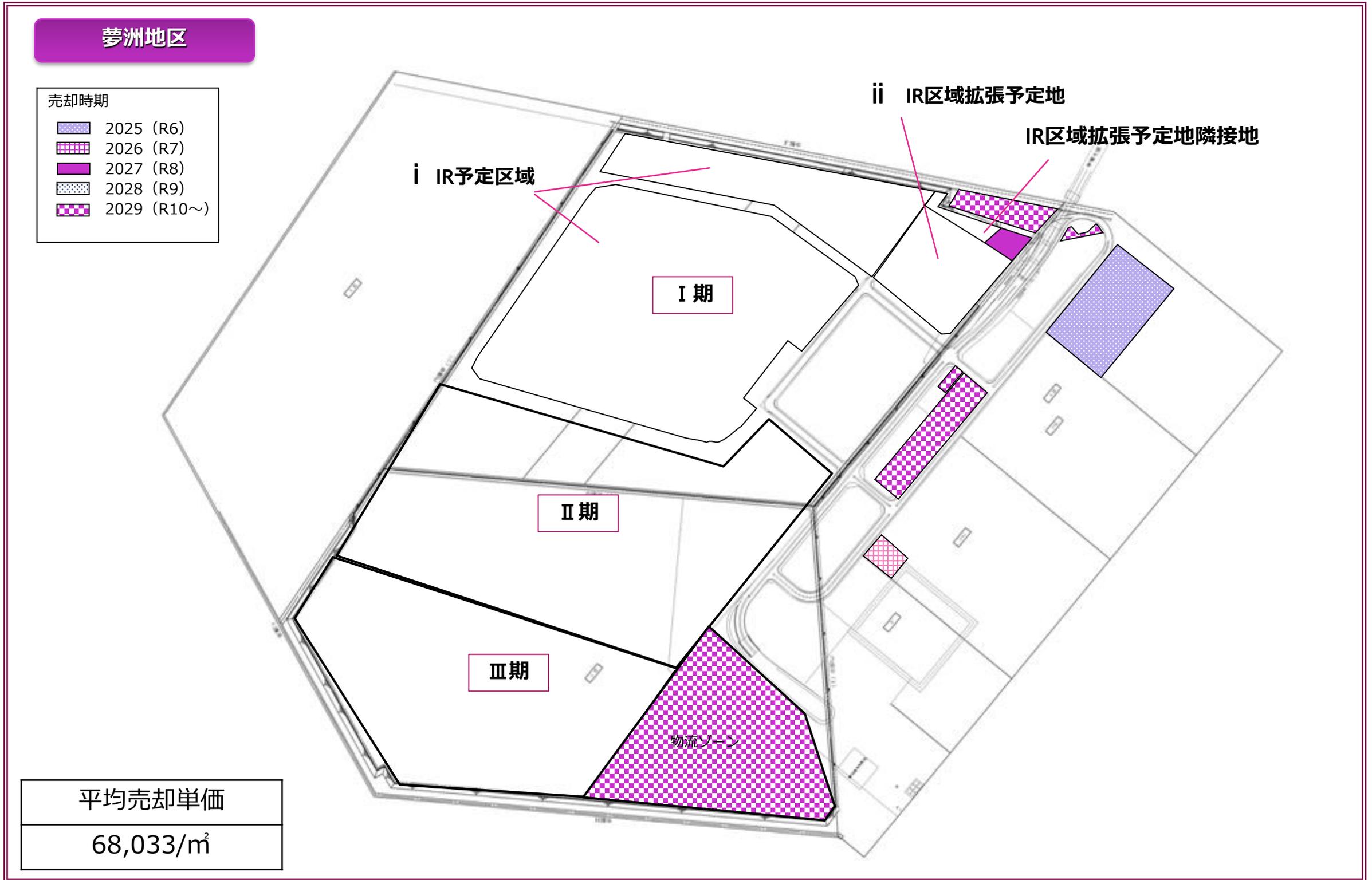
-  2025 (R6)
-  2026 (R7)
-  2027 (R8)
-  2028 (R9)
-  2029 (R10~)



平均売却単価

79,521/m<sup>2</sup>

○ 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、2025（R7）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）2025（令和7）年2月版」に基づき算定。

年度	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)	2031 (R13)	2032 (R14)	2033 (R15)	2034～ (R16～)
算定金利	1.7%	1.7%	1.7%	1.7%	1.7%	1.7%	1.7%	1.7%	1.7%	1.7%	1.7%

### 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期開発用地については、夢洲第2期区域マスタープラン等を踏まえて基盤整備等の内容を具体化し、必要に応じて見直しを行う。
- ・3期開発用地については、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）年度以降は3年間の定期建物賃貸借契約を再契約する予定である。2028（R10）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 今後の投資についての考え方・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。