

① 今後に想定する最大リスク（長期収支の試算条件） - 大阪港埋立事業長期収支見込み・前提条件 -

<前提条件>

◆ 土地売却収益

○ 咲洲・舞洲・鶴浜

- ・ 当面4年間（2021～2024年度）については、買受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。
- ・ 2025年度以降については、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

- ・ 1期開発用地（IR予定区域（49.3ha）、IR区域拡張予定地（7.2ha））、2期開発用地（48ha）及び3期開発用地（32ha）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。

◆ 土地賃貸料収益

○ 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、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2023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（7.2ha：428円/㎡・月）については2042年度から賃貸開始（賃料年額：約4億円）を想定した。（2064年度までのIR賃料総額：1,134億円）

○ 2期開発用地（48ha：428円/㎡・月）については2027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年度から賃貸開始（賃料年額：約16億円）を想定した。（2064年度までの2期及び3期賃料総額：1,430億円）

○ 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2022年度予算要求ベースと同様の収益が継続するものとして見込む。

◆ IR事業者負担金

○ 202.5億円を見込む。なお、2023年度に20.25億円、2029年度に182.25億円の収入を見込む。

◆ 大阪港振興基金繰入

○ 累積資金不足が見込まれる年度に、財源として基金の取り崩しを見込む。（2021年3月末残高：約62億円）

<前提条件>

◆埋立事業費

○2021年度：予算ベース、2022年度：現時点の予算要求ベース、2023年度以降：現時点の想定として見込む。

・夢洲 2021年度以降：2,482億円（土地造成、道路、上下水道、鉄道等）

※上記金額には夢洲における土地関連費用（土壌汚染対策費、地中障害物撤去費、液状化対策費）1,578億円を含む。

◆一般管理費

○原則として、2022年度予算要求ベースで今後も推移すると見込む。

◆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）2021（令和3）年2月版」に基づき見込む。（～2027年度：1.3%、2028年度：1.4%、2029年度～：1.5%）

◆企業債償還金

○原則、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、借換えについては、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。

◆その他

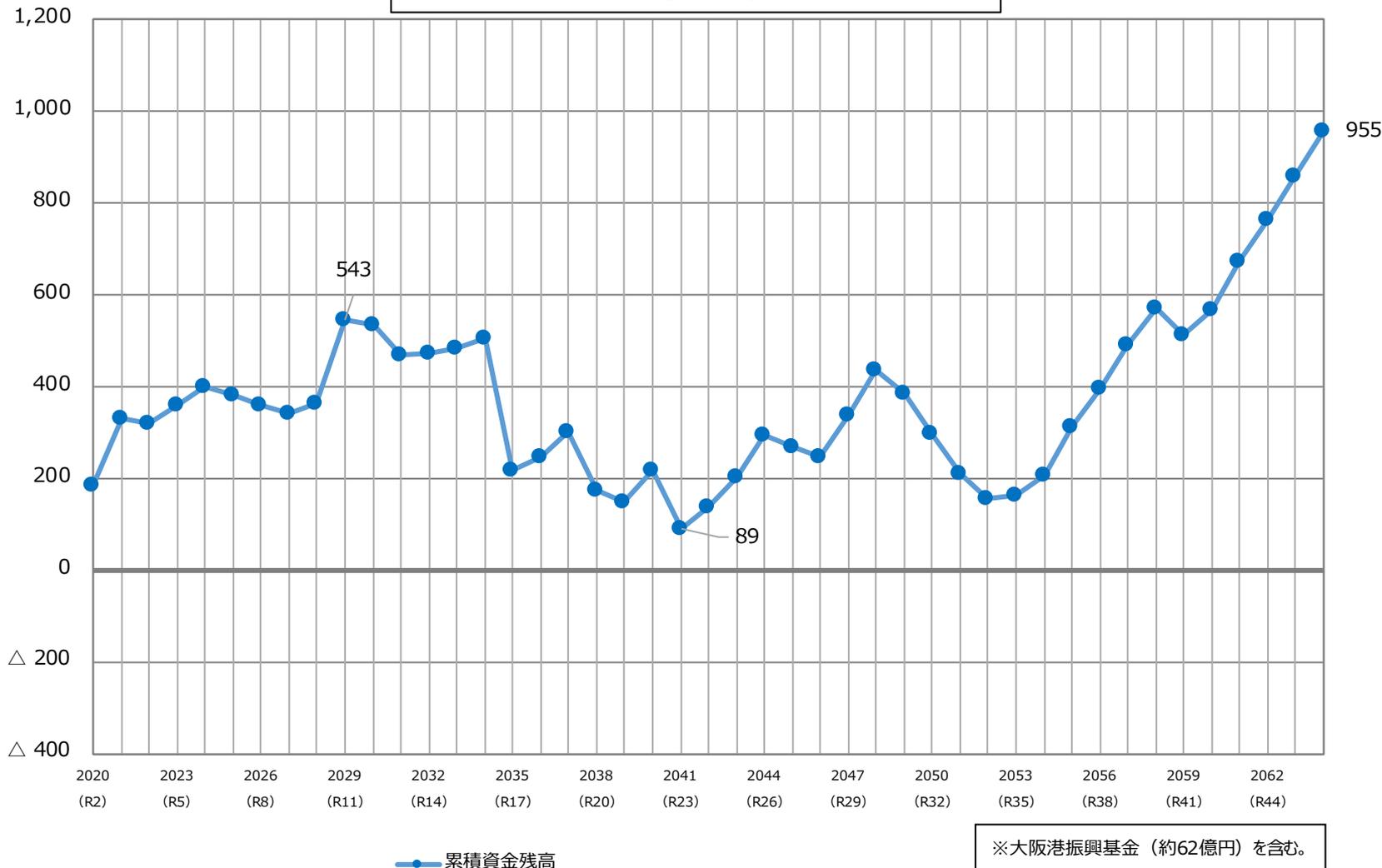
○社会情勢変化による地価下落や物価上昇等によるリスクも考えられるが、土壌汚染対策費等の大きなリスクに含まれるものとして検討を行う。

(3) リスク評価の見直し

②事業収支の将来見込み - 大阪港埋立事業(全体)長期収支見込み・2064年度まで -

(単位：億円)

大阪港埋立事業(全体)の収支見込み



- 現在の試算では資金不足は生じていないが、その前提条件となっている収益、事業費、企業債利息などが変動することによって資金収支が悪化し、資金不足に対応する必要がある場合には、**一般会計から地方公営企業法第18条の2による長期貸付け(有利子)**による対応を軸に調整することとする

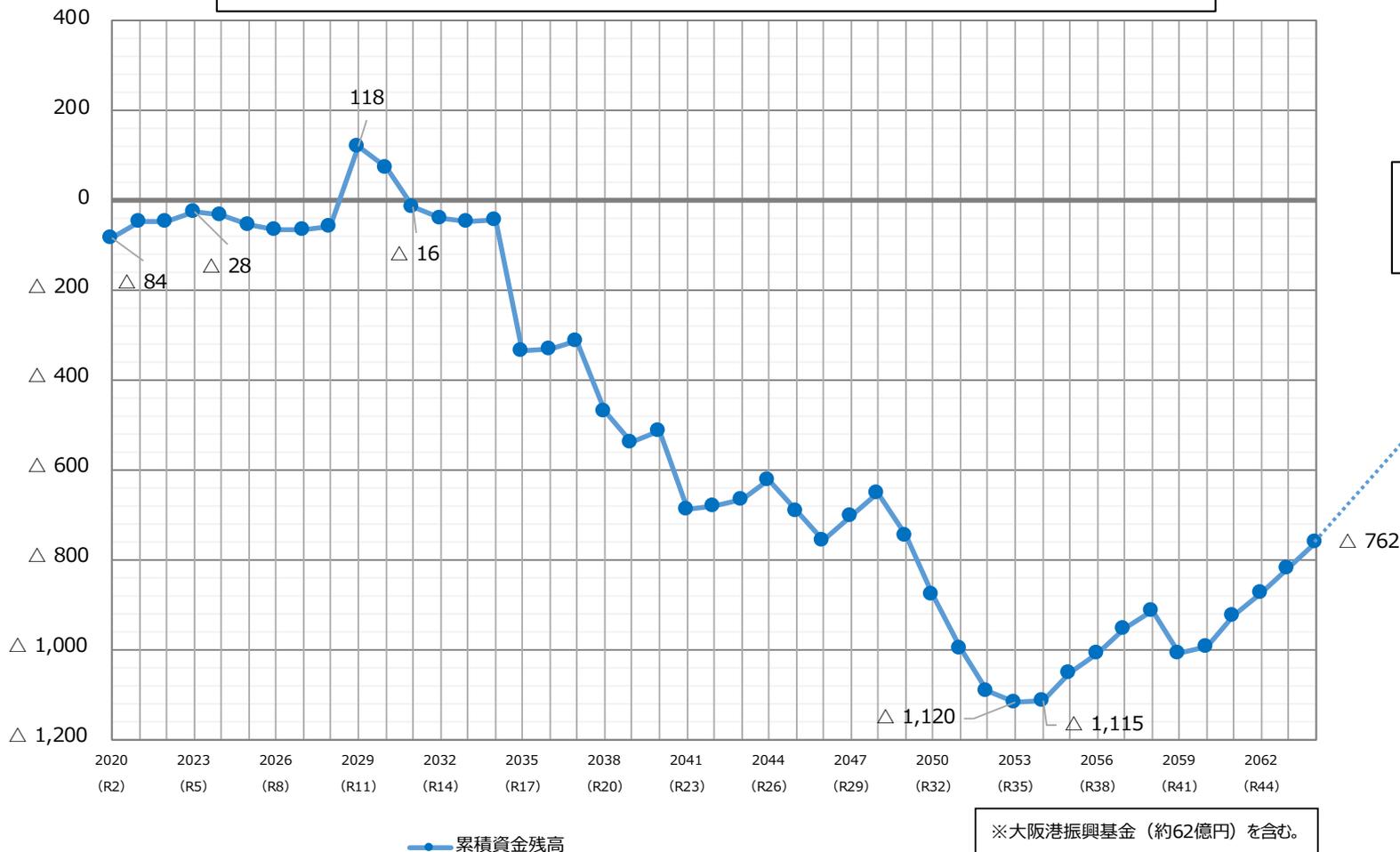
(3) リスク評価の見直し

②事業収支の将来見込み - 大阪港埋立事業（うち夢洲土地造成事業）長期収支見込み・2064年度まで -

大阪港湾局作成

大阪港埋立事業（うち夢洲土地造成事業）の収支見込み

(単位：億円)



2076(R58)年度以降、累積資金残高がプラスとなる見込み。

(3) リスク評価の見直し

③ リスク管理表の見直し - 見直し箇所の抜粋 -



大阪港湾局作成

R3.12.8時点

番号	前回までのリスク管理状況				状況の変化 (現在の状況)	今後のリスク管理 (管理表の見直し案)						
	想定リスク	影響度	発生確率	リスク基準		金額的影響度※	発生確率	リスク基準 (総合評価)	対応策等			
第1回 (H30.1)	(2)	売却時点の景気動向や経済情勢などの外的な影響により、買い手(借り手)が現れないリスク	中	低	2	新型コロナウイルス感染症の影響により国際観光需要が低下	中	想定土地売却(賃貸)収入が得られないことにより、資金状況が悪化	中	・新型コロナウイルス感染症の影響という新たなリスクが発生しており収束時期が不透明な状況	3	【軽減】 夢洲の国際観光拠点の形成とともに、夢洲以外の埋立地においても土地売却等による収入の確保に努めていく
	(4)	震災被害のリスク	中	低	2	・津波高さに対し用地の余裕高さを確保 ・液状化しにくい浚渫土砂で造成しているものの、昨年実施したIR事業者による詳細な地盤調査によりIR用地で新たに液状化層を確認 ・市の費用負担によりIR用地の液状化対策を適切に実施するとともに国際観光拠点の2期・3期用地の液状化対策を想定 ・なお、万博施設については、供用期間が短く、一部を除き仮設建築物であることから、IR施設のような数百年に一度の発生確率の大規模地震に対する液状化対策は不要と想定	低	・津波高さに対し用地の余裕高さを確保 ・IR用地及び2期・3期用地の液状化対策は想定済み ・以上から、今後の震災被害の影響度は低い	低	・津波高さに対し用地の余裕高さを確保 ・IR用地及び2期・3期用地の液状化対策は想定済み ・以上から、今後の震災被害の発生確率は低い	1	【軽減】 液状化対策について、IR事業者等の施設計画・施工計画等に基づき、対策の工法・範囲等について検討・精査し、適切に対応することにより、震災被害リスクの軽減に努めていく
	(5)	万博・IR誘致結果の事業計画への影響	中	高	4	・万博の施設設計着手、IR設置運営事業予定者の選定など計画が進捗するなか、周辺インフラ整備も着手 ・IR用地としての適性確保の観点等から、土地所有者として市がIR用地の液状化対策費用を負担 ・施設整備に伴う残土等は相当量あり夢洲外での処分を要するため市がIR用地の土壌汚染対策費用(汚染による増分)を負担 ・IR施設(杭基礎)の建設時に支障となるため、市がIR用地の地中障害物撤去費用を負担 ・上記についてIR用地と同様の方法で埋立てた2期・3期用地についても想定される市の最大限の費用負担リスクを計上 ・なお、万博施設については、上記のとおり、大規模地震による液状化対策の必要性が低いこと、残土等が夢洲内で流用可能な量であること、基本的には浅い基礎のため地中深くにある障害物は支障とならないことから、会場建設費及び市負担の増加に繋がるリスクは低いと想定	低	・万博・IR誘致が進展しているため、今後、インフラ整備の事業計画の大幅な変更要素はない ・IR及び2期・3期用地の液状化対策・土壌汚染対策・地中障害物撤去に関し、想定される市の最大限の費用負担リスクを計上済み ・以上から、今後の追加の費用負担の影響度は低い	低	・万博・IR誘致が進展しているため、今後、インフラ整備の事業計画の大幅な変更可能性はない ・IR及び2期・3期用地の液状化対策・土壌汚染対策・地中障害物撤去に関し、想定される市の最大限の費用負担リスクを計上済み ・以上から、今後の追加の費用負担の発生確率は低い	1	【軽減】 ・液状化対策、土壌汚染対策、地中障害物撤去について、IR事業者等の施設計画・施工計画等に基づき、対策の工法・範囲等について検討・精査し、費用負担の軽減に努めていく ・長期収支見込の作成によりリスクを定期的に管理し、必要に応じて対策を講じていく
第7回 (抜粋) (R3.1)	(11)	周辺インフラ整備について、土壌汚染への対応に伴う事業費増嵩リスク	低	高	3	土壌汚染対策法に基づく埋立地特例区域の指定により、汚染残土等を夢洲内で流用	低	残土等を夢洲内で流用することで土壌の浄化対策等が不要となるため、今後の影響度は低い	低	残土を夢洲内で流用できるようにしたことから、今後の発生確率は低い	1	【軽減】 インフラ整備にかかる残土等は夢洲内で流用
	(12)	周辺インフラ整備について、工事における地中障害物等の発生に伴う事業費増嵩リスク	中	低	2	想定以上の地中障害物(市内公共残土(軟弱土砂)の改良土、玉石等)により、今回インフラ整備(一部)で施工方法を見直し	低	地中障害物の撤去費用を想定済みであるため、今後の影響度は低い	低	地中掘削を伴う工事は概ね着手済みであるため、今後の発生確率は低い	1	【軽減】 今後も不測の事態が発生した場合は、コスト削減を意識し、状況に応じた対策を検討

※リスクが顕在化した場合の影響の大きさ(想定される影響額)を評価するもので、発生確率は考慮しない。