

議題 事業リスク管理の取組状況

- ・ 夢洲土地造成事業

1. 事業概要

- 夢洲地区は、市内で発生する廃棄物や浚渫土砂の処分場所の確保、また、増大する取扱貨物量や大型化する船舶に対応した埠頭用地や製造業用地などの土地利用を目的として昭和52年より造成工事に着手した。地区東側の4区を中心としたエリアにおいて、物流機能の強化のために先行して土地造成を進め、大阪・関西の市民生活や産業活動を支える夢洲コンテナターミナルの物流施設が既に稼働している。
- 夢洲のまちづくりについては、平成29年8月に、大阪府・市、経済界によって策定した「夢洲まちづくり構想」に基づき、地区中央の約70haの区域にIRを誘致し、これを核とした国際観光拠点の形成をめざすこととしており、令和元年9月には、2区・3区の一部で特別用途地区（国際観光地区）を指定してきた。
- 平成30年11月には、夢洲の2区・3区に加え、1区の廃棄物処分場の一部を合わせた約155haにおいて、2025年日本国際博覧会の開催が決定し、現在は、2025年日本国際博覧会開催とIR開業に向け、円滑な交通アクセスを確保するために物流車両と観光車両の動線分離を図ることを目的とした高架道路や、観光外周道路、上下水道等の基盤整備等を進めている。
- また、北港テクノポート線については、咲洲のコスモスクエア駅から夢洲までの南ルート整備を先行的に進めている。



2. 事業の進捗状況

- 万博開催に向け整備を進めている周辺インフラ整備については、令和3年12月の第8回会議において事業費の増高を見込んで以降、大幅な増高がなく、工事も順調に進捗している。

3. 事業リスクの管理体制

- 年に2回（3月・9月）大阪港埋立事業の長期収支見込みを更新し、累積資金残高についてチェックしている。

4. 最近のトピック

- 令和5年4月14日、IR区域整備計画認定

夢洲土地造成事業（インフラ整備箇所図）

大阪港湾局



【10-2】舞洲東交差点
立体交差など交差点改良

【14】係留施設等
小型旅客船用の海上アクセス
確保

【2】埋立・盛土（IR）
IR区域（西側）の地盤高を嵩上
するための購入土による盛土

【5】駅前施設
夢洲2期以降用地へのアクセス
に必要な駅前施設

【3】観光外周道路
IRや万博敷地へのアクセスに
必要となる観光外周道路

【1】埋立・盛土（万博）
万博会場に必要となる南側エリ
ア30haの追加造成

【9】夢洲幹線道路（周辺道路改良含む）
4車線道路を6車線に拡幅

【6】下水道

夢洲で発生する汚水を此花処理場で
処理するために必要となる夢洲域内の
管渠・抽水所整備及び舞洲抽水所の
増設、此花処理場の機能増強

【11】此花大橋

4車線を6車線に拡幅
歩道部の車道への変更など

【7】上水道

夢洲の想定最大需要量を供給するた
めに必要となる加圧ポンプの増強・配水管
等の整備

【10-1】舞洲幹線道路

此花大橋と夢舞大橋の拡幅に合わせ
た幹線道路の車線拡幅（路面標示書
替、ガードレール撤去）

【12】夢舞大橋

4車線を6車線に拡幅
（ガードレール撤去等、橋面整備）

【4】高架道路

物流と観光の動線分離のための橋梁
（及び橋梁整備のための迂回道路）

【13】咲洲コスモ北線

道路交通騒音に係る対策

【8】鉄道（南ルート）

北港テクノポート線の夢洲駅までのイン
フラ整備（及びインフラ外部の負担）

夢洲土地造成事業（インフラ整備概略工程）

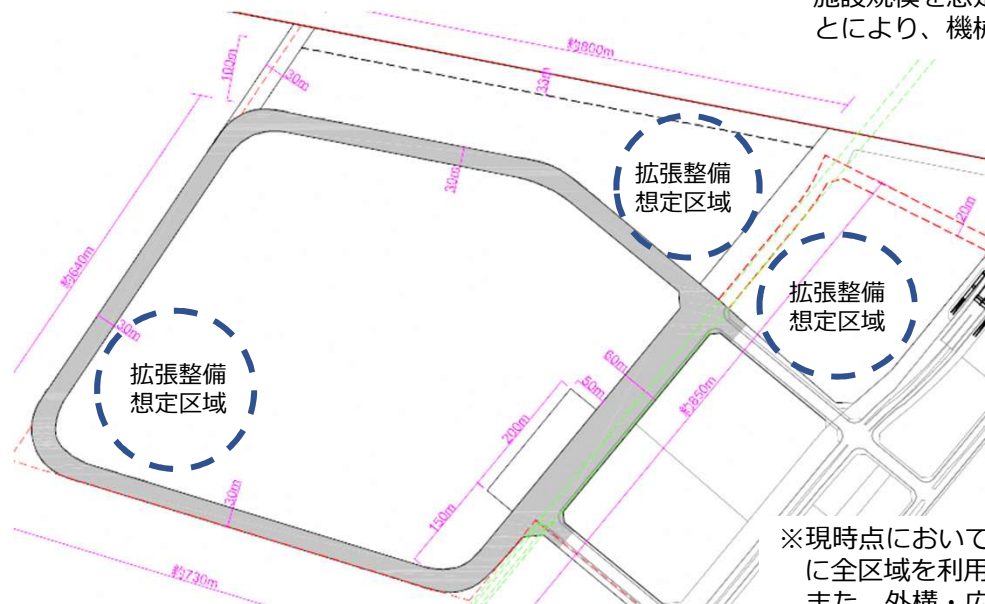
大阪港湾局

項目	事業費 [億円]	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	～2033	インフラ整備 箇所図番号
		H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	～R15	
2025年日本国際博覧会									開催(4～10月)						
IR							IR整備等								
埋立・盛土(万博)	82(61)		地盤改良・盛土												【1】
埋立・盛土(IR)	13(13)		埋立・盛土												【2】
観光外周道路	49(49)		設計等			工事									【3】
高架道路	98(98)		設計等			工事									【4】
駅前施設	30(30)					設計等	工事(開業準備込)								【5】
下水道(抽水所、排水管等)	115(94)		設計等			工事									【6】
上水道(ポンプ、配水管等)	34(34)		設計等			工事									【7】
[事前調査]	1(0)		基本検討調査等												
鉄道(南ルート) [インフラ部]	346(170)		設計等			工事(開業準備込)				工事					【8】
[インフラ外部]	230(70)				設計等	工事(開業準備込)									
[Ⅱ期まちづくり開発]	33(33)					工事(開業準備込)				工事					
夢洲幹線道路	17(7)		設計等			工事									【9】
舞洲幹線道路	34(0)		設計等		工事			工事							【10-1】
舞洲東交差点立体交差化			設計等			工事									【10-2】
此花大橋(車道(6車線化等)・歩道)	26(0)		設計等		工事(車道)		設計等		工事(歩道)						【11】
夢舞大橋(車道(6車線化)・歩道)	2(0)		設計等		工事(車道)	設計等	工事(歩道)								【12】
咲洲コスモ北線	1(0)					設計等	工事								【13】
係留施設等 (浮桟橋・待合所)	17(0)		設計等		工事		設計等	工事							【14】
係留施設等 (波除堤)					設計等		工事								
合計	1,129(659)														

※ ()内は港営事業会計
※端数処理のため、合計は一致しない

- 令和3年12月8日開催の第8回大阪市大規模事業リスク管理会議においては、事業者のIR施設計画等を踏まえ、当初開業に必要となり、本市が債務負担を負うべき土地課題対策費用について、概算額をお示しするとともに、大阪港埋立事業の収支シミュレーションに盛り込み、議論いただき、その後令和4年2・3月市会において、区域整備計画に合わせて債務負担行為の設定に係る予算を上程し、議決をいただいたところ。
- 一方で、IRにおける拡張整備については、区域整備計画に位置付けられている施設ではなく、計画内容は未定であり、現時点において、特定された具体的債務が生じているものではなく、債務負担行為の設定を行うものではない。
- 以上のとおり、拡張整備に伴う土地課題対策費用の具体的債務が生じているものではないが、今般、拡張整備の際の土地課題対策費用の負担を含む、事業者との契約の締結手続きを進めていく段階となったため、早期にリスク管理を図る観点から、対策費用が生じた場合の想定費用（約257億円：注）を見込み、改めて収支シミュレーションに盛り込むこととしたもの。

■ 拡張整備の想定区域（イメージ）



(注)現時点で拡張整備の計画内容が未定のため、あくまで収支シミュレーションに盛り込むための金額として、IR当初開業における土地課題対策費を対象面積で割り戻し、拡張整備の施設規模を想定の上、拡張整備の対象面積を掛け合わせることで、機械的に算出したもの。

※現時点において想定される将来拡張整備の区域であるが、実際に全区域を利用するとは限らない。
また、外構・広場や屋外駐車場等も併設されるため、建物整備が行われる範囲は区域の一部となる。

<前提条件（想定）>

◆土地売却収益

○咲洲・舞洲・鶴浜

- ・当面4年間（2023（R5）～2026（R8）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。
- ・2027（R9）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

- ・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）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、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）を想定した。（2075（R57）年度までのIR賃料総額：約1,369億円）

○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）を想定した。（2075（R57）年度までの2期及び3期賃料総額：約1,882億円）

○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（R4）年度決算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、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）

<前提条件（想定）>

◆埋立事業費

○2022（R4）年度：決算ベース、2023（R5）年度：予算ベース、2024（R6）年度以降：現時点の想定として見込む。

・夢洲 2022（R4）年度以降：約2,555億円（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）1,811億円を含む。

◆一般管理費

○原則として、2022（R4）年度決算ベースで今後も推移すると見込む。

◆企業債利息

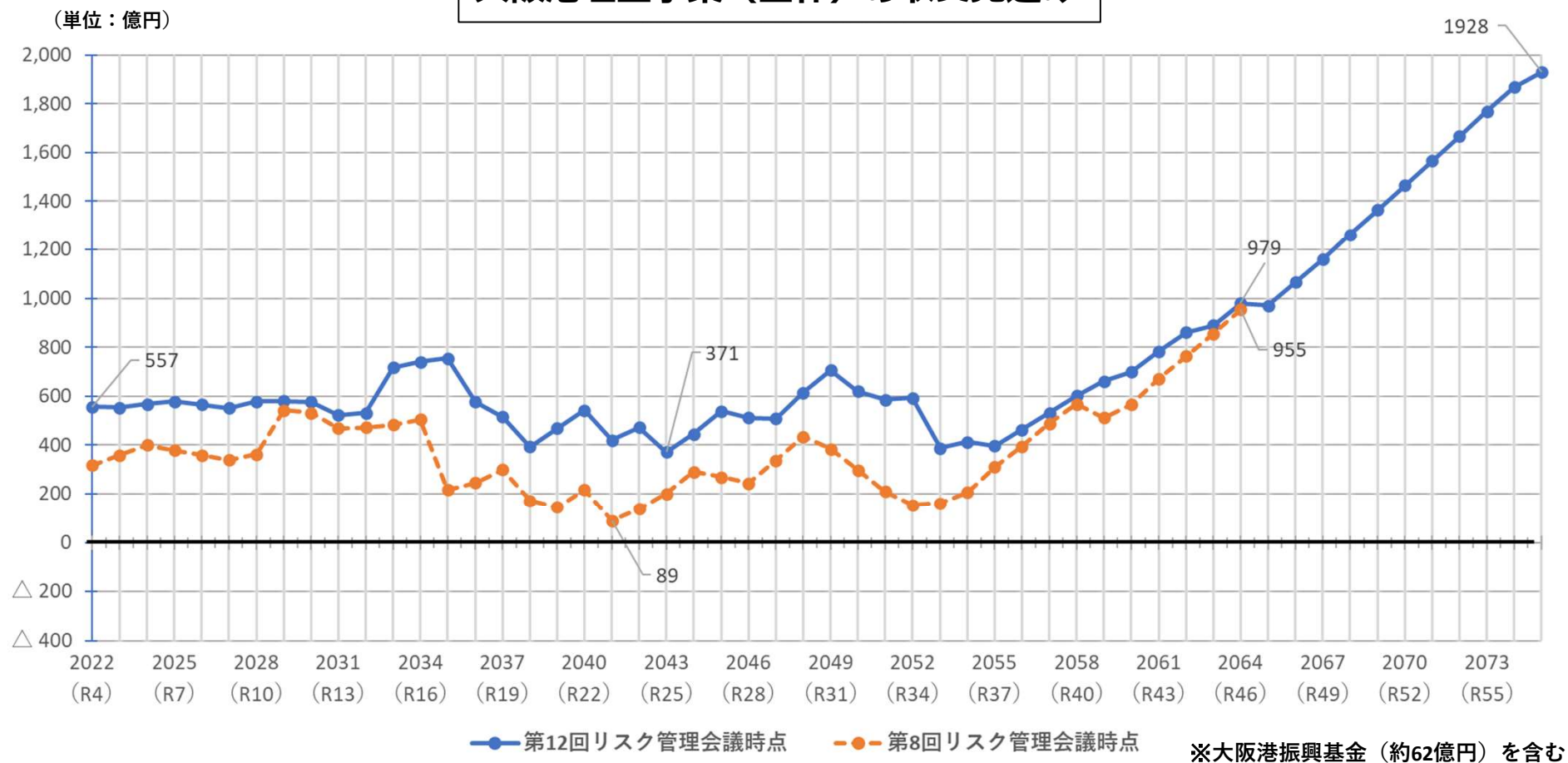
○既発債については、各企業債の利率に基づき見込む。

○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）2023（令和5）年2月版」に基づき見込む。（2023（R5）年度～：1.1%）

◆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換えを行うものとして見込む。

大阪港埋立事業（全体）の収支見込み



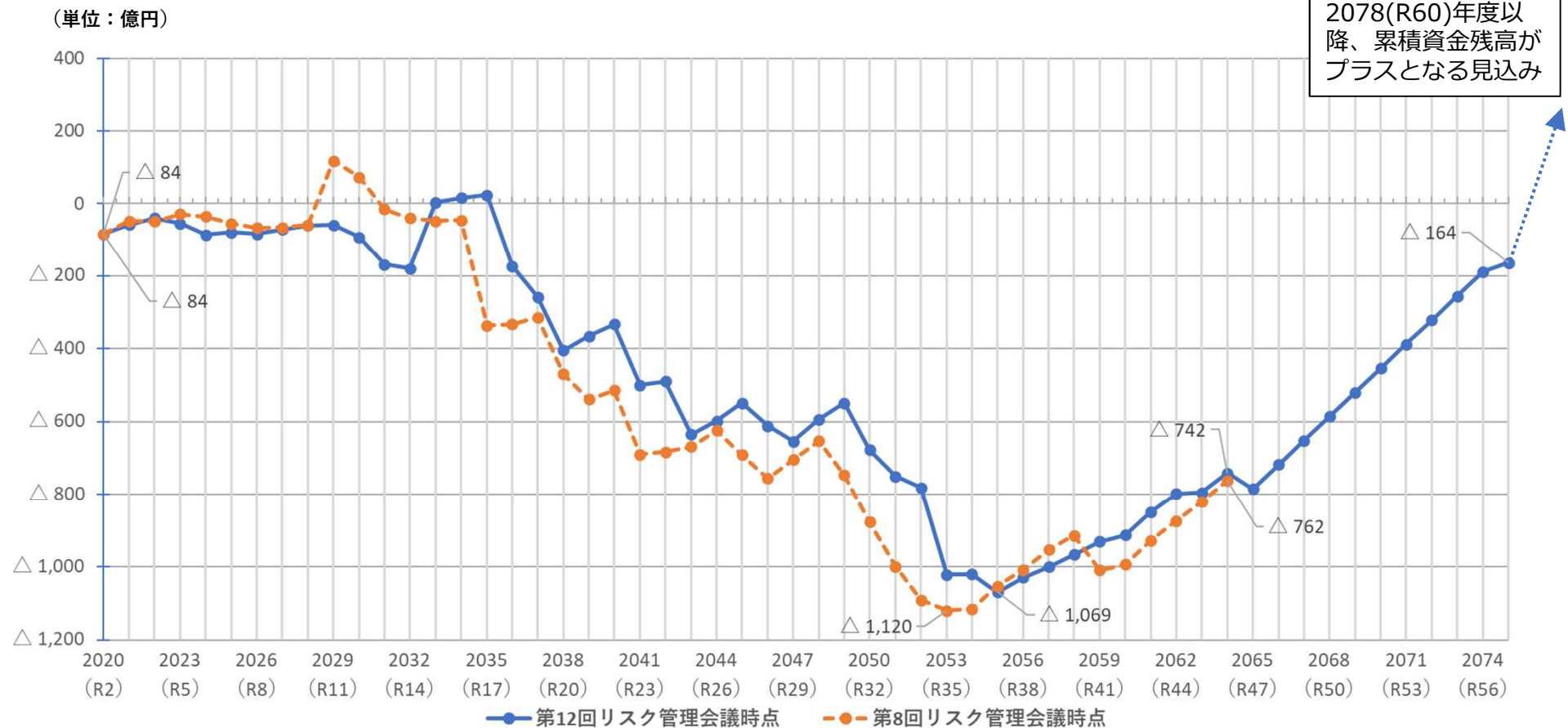
- 現在の試算では資金不足は生じていないが、その前提条件となっている収益、事業費、企業債利息などが変動することによって資金収支が悪化し、資金不足に対応する必要がある場合には、**一般会計から地方公営企業法第18条の2による長期貸付け（有利子）**による対応を軸に調整することとする

夢洲土地造成事業（リスク評価の見直し）

大阪港湾局

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・2075（R57）年度まで-

大阪港埋立事業（うち夢洲土地造成事業）の収支見込み



※大阪港振興基金（約62億円）を含む