

【再評価理由】 ③

【再評価回数】 5回目

【前回実施年度】 令和元年度

【事業種別】 土地造成事業

【事業名】 夢洲土地造成事業

令和6年12月

大阪港湾局

担当連絡先
計画整備部工務課
(06-6615-7803)

目 次

1. 事業の概要
2. 事業目的
3. 事業内容
4. 事業の必要性の視点
 - (1) 事業を巡る社会経済情勢等の変化
 - (2) 事業の投資効果 定量的効果
 - (3) 事業の投資効果 定性的効果
 - (4) 事業の必要性の評価
5. 事業の実現見通しの視点
 - (1) 事業の進捗状況・事業費の見込み
 - (2) 事業の進捗状況
 - (3) 事業費進捗率(全体事業費)
 - (4) 事業の進捗の見込み・コスト縮減や代替案立案等の可能性
 - (5) 事業の実現見通しの評価
6. 事業の優先度の視点の評価
7. 対応方針(案)
8. 今後の取組方針(案)

1 事業の概要

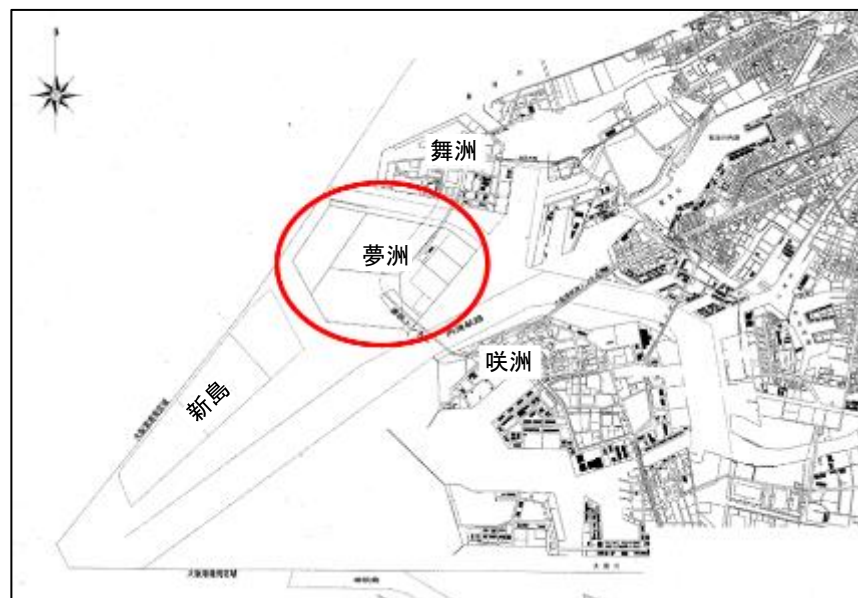
【事業目的】

- ・埋立処分場として活用することによる良好な都市環境の保全
- ・時代のニーズに合わせた**土地利用**による大阪・関西の成長・発展への寄与

【事業概要】

- ◆事業主体
大阪港湾局(大阪市)
- ◆土地造成事業
面積 : 約251ha
整備内容等 : 埋立事業、基盤整備等
- ◆事業期間 :
平成3年度 ~ 令和28年度
(前回評価時 : 令和28年度)
- ◆事業費 :
約3,050億円
(前回評価時 : 約1,390億円)

【位置図】



2 事業目的

【事業目的】

市内の公共工事等で発生する**浚渫土砂**や**陸上発生残土**について、それらの**処分場**として夢洲を活用することにより、処分コストの縮減を図るとともに、良好な都市環境の保全を図り、土地造成を進めることを目的とする。

また、国際コンテナ戦略港湾・大阪港の中心的機能を担う**国際物流拠点**としての土地利用、及び国際的エンターテインメント拠点の形成等による**国際観光拠点**としての土地利用といった、大阪・関西の成長・発展に寄与することを目的とする。



2 事業目的

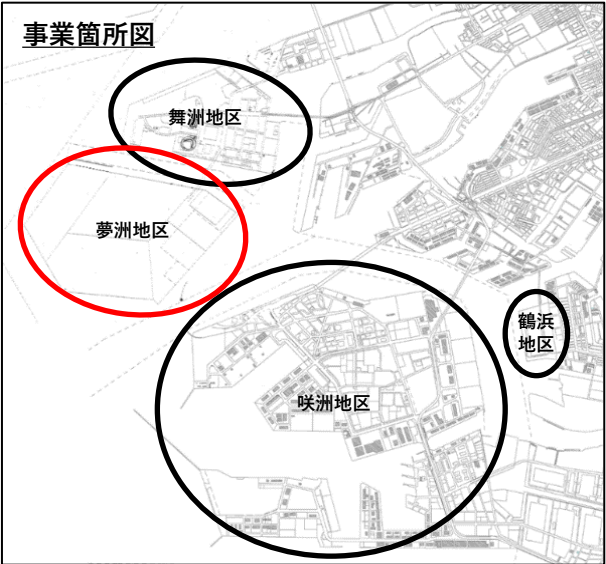
【背景・課題】

大阪港では、夢洲地区、舞洲地区、咲洲地区ならびに鶴浜地区において、土地造成事業を実施してきており、夢洲以外の3地区では埋立を完了し、基盤整備やまちづくりを進めている。

夢洲については、**ひっ迫する廃棄物等処分問題に対応**するために整備され、公共性の強い廃棄物を優先的に受け入れることとして、公共工事等で発生する浚渫土砂や陸上発生残土等の受入を実施している。（令和3年度末で夢洲を除く大阪市内の陸上発生残土の受入は終了した。）

また、**国際コンテナ戦略港湾・大阪港の中心的機能を担う**夢洲において、高規格コンテナターミナルと背後の産業、物流関連用地が一体的に機能する国際物流拠点の形成を図り、大阪関西の経済活動や市民生活を支える役割が求められている。

そして、将来的に**大規模なまちづくりが可能な土地**が確保でき、オーシャンフロントの非日常空間を体感できる立地ポテンシャルを活かし、訴求力の高い国際観光拠点を形成し、大阪経済の活性化に寄与することが求められている。



【上位計画等による位置付け】

計画名等	策定年月	位置付け(該当箇所)
① 大阪の成長戦略	平成30年3月改定	・世界的な創造都市、国際エンターテインメント都市の創出(p.21) ・阪神港のハブ化(p.42)
② 夢洲まちづくり構想	平成29年8月	・夢洲の現況と位置づけ(p.10)
③ 大阪の再生・成長に向けた新戦略	令和2年12月	・国内外の観光需要の取り込み強化(p.40)
④ 大阪都市魅力創造戦略2025	令和6年3月一部改訂	・大阪ならではの賑わいを創出する都市(p.7)
⑤ 令和6年度 大阪港湾局運営方針	令和6年4月	・臨海地域の活性化(経営課題3)

3 事業内容

【事業内容】

◆事業の流れ

埋立事業とは、護岸の整備から、地盤改良、埋立、土地利用（ふ頭除く）に必要な公共インフラ（道路、下水等）などの基盤整備にあたって必要な資金を、基本的には臨海債（国の認める起債）の発行により調達し、土地売却収入等をもって償還を行っている。

事業の流れ（イメージ）



◆財源等

港営事業会計（大阪港埋立事業）

3 事業内容

【関連事業等の整備・進捗状況】

臨港鉄道整備事業(北港テクノポート線) ※南ルート

※別途、令和3年度事業再評価実施

【事業内容】

延長3.2km(コスモスクエア駅～夢洲駅間)

【事業主体】

インフラ部 (鉄道躯体等)
⇒ 大阪市

インフラ外部(レール・駅舎内装・設備等)
⇒ (株)大阪港トランスポートシステム

【事業費】

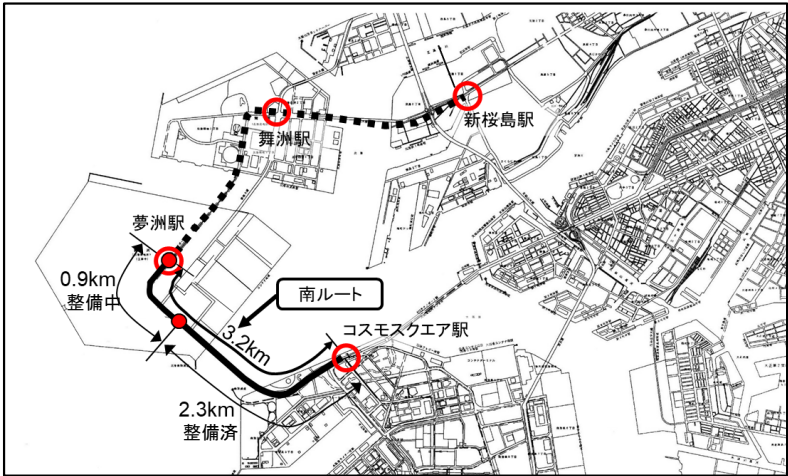
約1,018億円 (※ 内、約273億円は夢洲土地造成事業)

【対象事業との関連】

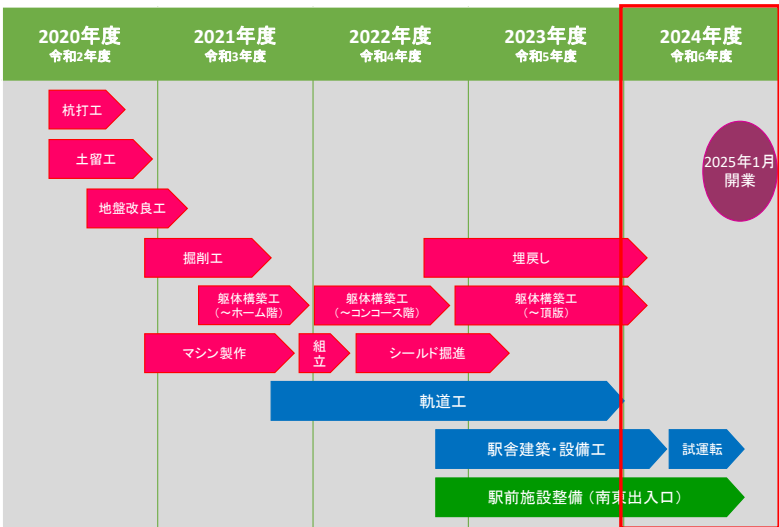
北港テクノポート線は臨港鉄道として整備するものであり、臨海部の交通需要への対応(港湾整備事業)と都市開発促進(埋立事業)を兼ねていることから、**埋立事業者が鉄道整備費の一部を負担**することとなっている。

よって、臨港鉄道整備事業(北港テクノポート線)南ルートの事業費の一部を夢洲土地造成事業において負担している。

位置図



現在の状況(スケジュール)



4 事業の必要性の視点 (1) 事業を巡る社会経済情勢等の変化

【事業を取り巻く現状】

上位計画等の変化について

前回評価(令和元年度)以降、本事業を巡る上位計画等について、以下の計画が追加となった。

大阪の再生・成長に向けた新戦略 (令和2年12月)

新型コロナウイルス感染拡大による様々な影響を踏まえ、経済や府民生活へのダメージを最小限に抑えるために緊急的に取り組むべきもの、さらには、コロナ終息を見据え、大阪の再生・成長に向けて取り組むべき方向性を明らかにする、新たな戦略を大阪府・市において策定された。その中で、**ポストコロナに向けた再生・成長**における「国内外の観光需要の取り込みの強化」として、夢洲における新たな国際観光拠点の形成が位置付けられている。

大阪都市魅力創造戦略2025 (令和6年3月一部改訂)

新型コロナウイルス感染症の影響・状況を踏まえ、観光需要の回復を担う国内旅行の促進や新たな潮流に対応した魅力の創出・強化、**インバウンド回復後を見据えた基盤整備**などを着実に推進するとともに、大阪・関西万博の開催さらには万博後に向けて、国際都市大阪に相応しい新たな賑わいを創り出し、活力を高めていくために策定された。その中で、めざすべき都市像のひとつ「大阪ならではの賑わいを創出する都市」として、夢洲における国際観光拠点の形成が位置付けられている。

4 事業の必要性の視点 (1) 事業を巡る社会経済情勢等の変化

【事業を取り巻く現状】

夢洲における形質変更時要届出区域の指定について

北港テクノポート線建設事業事後調査計画書に基づき、夢洲駅予定地において、土壌調査等を実施したところ、調査個所の一部において**土壌汚染対策法等の基準を超過**した。

当該地の埋立土砂(浚渫土砂、建設残土)については、「海洋汚染等及び海上災害の防止に関する法律」、「土壌汚染対策法(以下、「土対法」と示す。)」等に基づいたもので、当該地に有害物質を扱う工場等の利用履歴がないことから、**自然界に偏在する鉛、ひ素、ふっ素が埋立土砂に含まれていたことが基準超過の原因**と考えられた。

この結果を受けて、令和2年度及び令和4年度、夢洲域内に土対法上の**形質変更時要届出区域(埋立地特例区域)**※¹を設定することとなり、当該区域から発生残土を搬出する場合は、土対法に基づいた管理が必要となった。

また、夢洲2区の未竣功地において、**自然由来等土壌海面埋立施設**※²の許可を取得することにより、今後の夢洲開発で発生する土砂については、夢洲内の土地造成に流用しつつ適切に管理していくこととした。

※1 埋立地特例区域の位置づけ(土壌汚染対策法)

健康被害の恐れ	指定区域の名称		定義(概要)
あり	要措置区域		人の健康に係る被害を防止するために汚染の除去等の措置を講じることが必要な区域
なし	形質変更時 要届出区域	一般管理区域	人為的な特定有害物質により汚染されている区域
		埋立地特例区域	汚染状態が水面埋立に用いられた土砂に由来し、かつ人為由来の汚染がない区域等
		自然由来特例区域	土壌の汚染状態が専ら自然に由来すると認められる区域

※2 自然由来等土壌海面埋立施設

自然由来等土壌の公有水面埋立法による公有水面の埋立て(海面の埋立てに限る)を行うための施設



4 事業の必要性の視点 (1) 事業を巡る社会経済情勢等の変化

【大阪市における当該事業分野の現状】

大阪市では、大阪港埋立事業を以下4つの地区にて事業を進めており、現状（令和6年10月時点）は以下の通りである。

咲洲地区

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

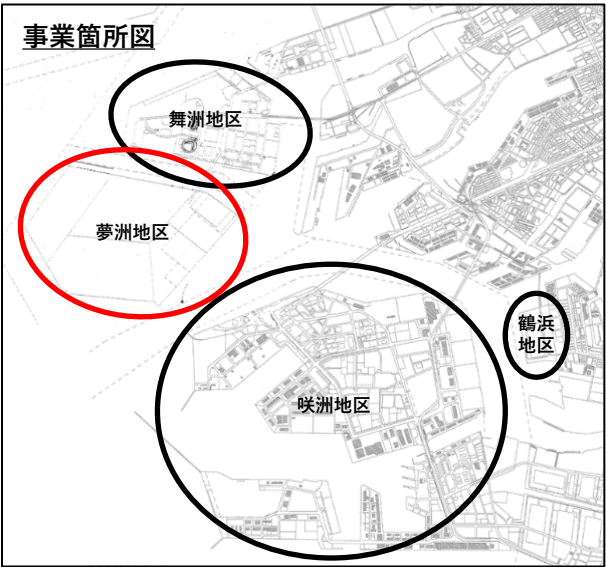
東側は物流・環境機能の集積、西側はスポーツ・レクリエーションの需要に対応できるまちづくりを進めてきており、引き続き残りの未利用地の活用に必要な基盤整備を実施していく。

鶴浜地区

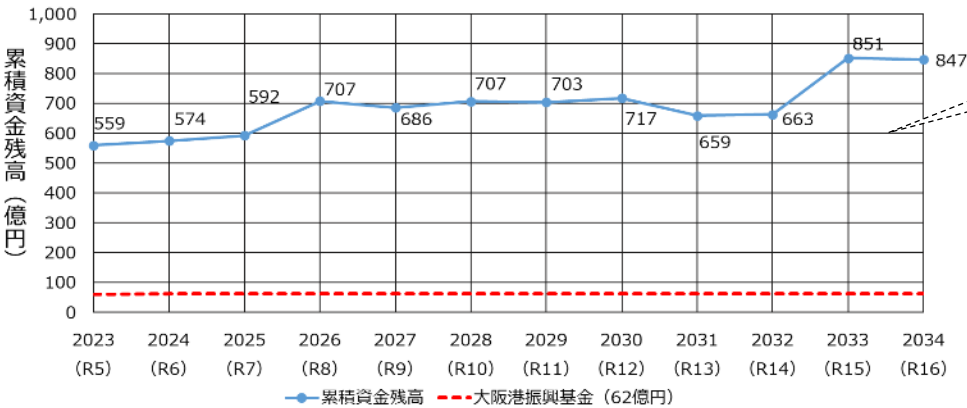
魅力ある商業・業務・交流及び居住機能等を導入する複合開発を進めており、商業施設等の立地を図ってきた。今後は、残りの未利用地の活用に必要な基盤整備を実施し、売却を進めていく。

夢洲地区

「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IR開業に向けて、土地造成・基盤整備を実施していく。



港営事業会計（大阪港埋立事業）の累積資金残高（今後10年間）



咲洲、舞洲、鶴浜、夢洲の4つの地区全体における累積資金残高グラフ

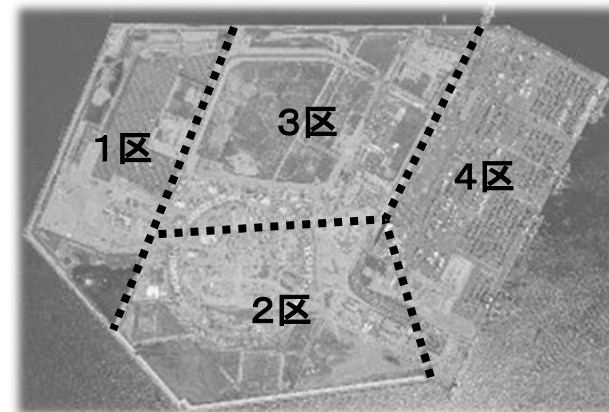
資金不足は生じない見込みとなっているが、前提条件となっている収益、事業費、企業債利息などの資金収支の変動要素があることから、引き続きリスク管理に努める。

4 事業の必要性の視点 (1) 事業を巡る社会経済情勢等の変化

【二一ズの動向】

- ・ **国際コンテナ戦略港湾**に選定された阪神港では、大阪都市圏、ひいては日本の成長戦略を支える戦略港湾として、大阪・神戸両港が連携して基幹航路(北米・欧州と日本を結ぶ航路)の維持強化や物流コストの更なる低減に取り組んでいる。大阪港に位置する夢洲の東側(4区)では、高規格コンテナターミナルが稼働しており、近畿2府4県で生産消費される輸入海上コンテナ貨物の約5割※を扱う大阪港の**国際物流機能の中心的役割**を担っている。

※令和5年度全国輸出入コンテナ貨物流動調査結果



- ・ 夢洲の中央部(2区、3区)では、大阪市内の公共工事の陸上発生残土等の処分場として活用していた。しかし、現在、3区は埋立が完了しており、主に2区では、**対象残土を夢洲域内の工事に伴う陸上発生残土のみ**としている。
- ・ 平成29年、大阪府・関西経済界とともに「**夢洲まちづくり構想**」を策定し、国際物流機能の強化とともに、**大規模なまちづくりが可能な用地を確保できる夢洲**において、大阪の成長をけん引する新たな国際観光拠点の形成を図ることとした。
- ・ 平成30年、「**2025年日本国際博覧会**」の夢洲での**開催**が決定した。また、島内のインフラ整備が進められており、交通アクセスの円滑化を目的とした高架橋等の整備、Osaka Metro中央線の延伸となる北港テクノポート線(コスモスクエア駅～夢洲駅間)の整備など、**交通利便性が高まっている**。
- ・ 令和元年、人口減少や超高齢化が進み、需要・労働力の減少などが懸念される中において、今後の市場拡大など将来性が見込まれる成長産業である観光への注力が必要であり、大阪の更なる成長のために、**大阪・夢洲地区特定複合観光施設(IR)設置運営事業**の設置運営事業予定者の**公募を開始**した。
- ・ 令和2年、大阪府・市において、「**大阪の再生・成長に向けた新戦略**」が策定された。その中で、**ポストコロナに向けた再生・成長**における「国内外の観光需要の取り込みの強化」として、夢洲における新たな国際観光拠点の形成が位置付けられた。
- ・ 令和3年、大阪府・市において、「**大阪都市魅力創造戦略2025**」が策定された。その中で、めざすべき都市像のひとつ「**大阪ならではの賑わいを創出する都市**」として、夢洲における国際観光拠点の形成が位置付けられた。
- ・ 令和5年、**大阪・夢洲地区特定複合観光施設区域整備(IR)**に関する計画が国に**認定**された。
- ・ 令和6年度、2025年日本国際博覧会の跡地となる第2期区域については、約50haという広大なエリアであること から、その**開発を一体的に進める**ための方針(マスタープラン)を策定する予定である。

4 事業の必要性の視点 (2) 事業の投資効果 定量的効果

【定量的効果の具体的な内容【効果目的・受益者】】

効果分類	効果目的	効果の把握方法	便益項目	受益者
① 輸送	陸上発生残土処分の適正化 (処分コストの縮減)	便益を計測する	輸送便益	利用者
② 国土保全	新たな土地の造成 (資産の創出)	便益を計測する	国土保全	地域社会
③ 環境	排出ガスの減少	定量的に把握する	— ※ 便益を計測しない	地域社会

【費用便益分析【算出方法・分析結果】

費用便益比CBR	B/C=	1.09
----------	------	------

◆便益の算定

便益総額の単純合計(億円)	2,928
便益総額の現在価値(億円)	4,047

◆費用の算定

費用総額の単純合計(億円)	2,798
費用総額の現在価値(億円)	3,726

① 輸送

陸上発生残土処分の適正化(処分コストの縮減) ⇒ 【[結果] 便益:約329億円→約793億円(令和6年度換算値)】

夢洲が整備されない場合、フェニックス処分場(泉大津沖、大阪港沖)で処分することとなる。これらを比較した処分コスト(輸送費用と処分費用の合計)の差を輸送便益とする。

② 国土保全

新たな土地の造成(資産の創出) ⇒ 【[結果] 便益:約2,599億円→約3,254億円(令和6年度換算値)】

陸上発生残土の受入等により、新たな土地として資産が創出される。よって、区画毎に竣工年度と評価額を定め、竣工時に便益として計上する。

③ 環境

排出ガスの減少 ⇒ 【[結果] 排出ガスの減少量 CO₂:4,794トン-C NO_x:34トン】

夢洲とフェニックス処分場での輸送距離の差による排出ガスの減少量を把握する。

4 事業の必要性の視点 費用便益分析の概要（参考）

【算定方法】① 輸送：陸上発生残土処分の適正化（処分コストの縮減）



①With時、②Without時の価格の差額を③単価とし、④陸上発生残土の量に乗じた⑤金額を集計する。

	With 費用(円) ①	Without 費用(円) ②	輸送便益単価(円) ③(②-①)	陸上発生残土(m ³) ④	輸送便益(円) ⑤(③×④)
平成20年度まで	4,964	6,637	1,673	18,461,000	30,885,253,000
平成21年度から平成24年度	4,964	4,790	-174	839,000	-145,986,000
平成25年度から令和3年度	3,413	4,790	1,377	1,587,143	2,185,495,911
				20,887,143	32,924,762,911

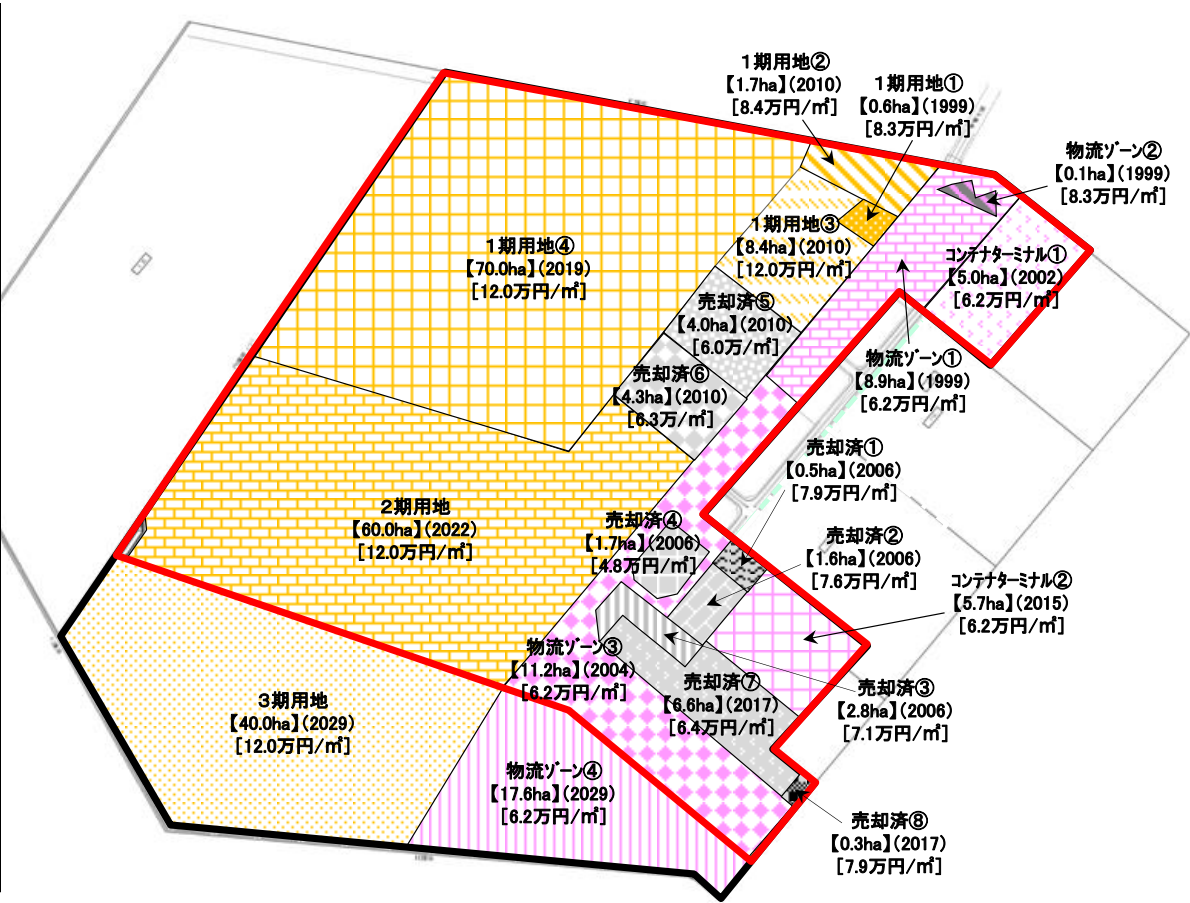
4 事業の必要性の視点 費用便益分析の概要（参考）

【算定方法】 ② 国土保全：新たな土地の造成（資産の創出）

区画ごとに竣功年を設定し、創出した資産として、評価額を計上する。

【新たな土地の造成面積=251万㎡】

			土地用途	竣功面積 (ha)	土地単価 (万円／㎡)	資産計上額 (億円)	竣功時期
1		物流ゾーン①	物流	8.9	6.2	55	1999
2		物流ゾーン②	物流	0.1	8.3	1	1999
3		1期用地①	観光・産業	0.6	8.3	5	1999
4		コンテナターミナル①	物流	5.0	6.2	31	2002
5		物流ゾーン③	物流	11.2	6.2	69	2004
6		売却済①	物流	0.5	7.9	4	2006
7		売却済②	物流	1.6	7.6	12	2006
8		売却済③	物流	2.8	7.1	20	2006
9		売却済④	物流	1.7	4.8	8	2006
10		売却済⑤	産業・物流	4.0	6.0	24	2010
11		売却済⑥	産業・物流	4.3	6.3	27	2010
12		1期用地②	観光・産業	1.7	8.4	14	2010
13		1期用地③	観光・産業	8.4	12.0	101	2010
14		コンテナターミナル②	物流	5.7	6.2	35	2015
15		売却済⑦	物流	6.6	6.4	42	2017
16		売却済⑧	物流	0.3	7.9	2	2017
17		1期用地④	観光・産業	70.0	12.0	840	2019
18		2期用地	観光・産業	60.0	12.0	720	2022
19		物流ゾーン④	物流	17.6	6.2	109	2029
20		3期用地	観光・産業	40.0	12.0	480	2029
計				251.0		2599.0	



・売却済については、実績額を計上。
・それ以外については、近隣の地価等を参考に設定した想定額（参考として、1期用地は不動産鑑定評価額で、2～3期用地は1期用地を参考に設定した想定額。）。

4 事業の必要性の視点 費用便益分析の概要（参考）

【算定方法】③ 環境：排出ガスの減少

- 排出ガス削減量(CO₂)の考え方
陸上発生残土の陸上輸送距離の短縮による環境向上の効果としてCO₂減少量を算出

CO₂削減量=4,794トン

			片道距離 (km/台) ①	(A)+(B) (km/台)	台数 (台) ②	輸送距離 (km) ③(①×②)	排出原単位 (g/km) ④	排出量 (t) ⑤(③×④)		削減量(t) (without-with)
平成20年度まで	with	一般道路(A)	5.4	16.8	3,322,980	17,944,092	136.42	2,447	6,853	4,792
		高速道路(B)	11.4			37,881,972	116.32	4,406		
	without	一般道路(A)	7.7	28.8		25,586,946	136.42	3,490	11,645	
		高速道路(B)	21.1			70,114,878	116.32	8,155		
平成21年度 ～平成24年度	with	一般道路(A)	5.4	16.8	151,020	815,508	136.42	111	311	-15
		高速道路(B)	11.4			1,721,628	116.32	200		
	without	一般道路(A)	2.3	16.5		347,346	136.42	47	296	
		高速道路(B)	14.2			2,144,484	116.32	249		
平成25年度 ～令和3年度	with	一般道路(A)	4.6	15.6	285,686	1,314,154	136.42	179	544	17
		高速道路(B)	11.0			3,142,543	116.32	365		
	without	一般道路(A)	2.3	16.5		657,077	136.42	89	561	
		高速道路(B)	14.2			4,056,737	116.32	472		

削減量合計： 4,794

- 排出ガス削減量(NO_x)の考え方
陸上発生残土の陸上輸送距離の短縮による環境向上の効果としてNO_x減少量を算出

NO_x削減量=34トン

			片道距離 (km/台) ①	(A)+(B) (km/台)	台数 (台) ②	輸送距離 (km) ③(①×②)	排出原単位 (g/km) ④	排出量 (t) ⑤(③×④)		削減量(t) (without-with)
平成20年度まで	with	一般道路(A)	5.4	16.8	3,322,980	17,944,092	1.19	21	49	34
		高速道路(B)	11.4			37,881,972	0.76	28		
	without	一般道路(A)	7.7	28.8		25,586,946	1.19	30	83	
		高速道路(B)	21.1			70,114,878	0.76	53		
平成21年度 ～平成24年度	with	一般道路(A)	5.4	16.8	151,020	815,508	1.19	0	1	0
		高速道路(B)	11.4			1,721,628	0.76	1		
	without	一般道路(A)	2.3	16.5		347,346	1.19	0	1	
		高速道路(B)	14.2			2,144,484	0.76	1		
平成25年度 ～令和3年度	with	一般道路(A)	4.6	15.6	285,686	1,314,154	1.19	1	3	0
		高速道路(B)	11.0			3,142,543	0.76	2		
	without	一般道路(A)	2.3	16.5		657,077	1.19	0	3	
		高速道路(B)	14.2			4,056,737	0.76	3		

削減量合計： 34

4 事業の必要性の視点 (3) 事業の投資効果 定性的効果

【定性的効果の具体的な内容【効果目的・受益者】】

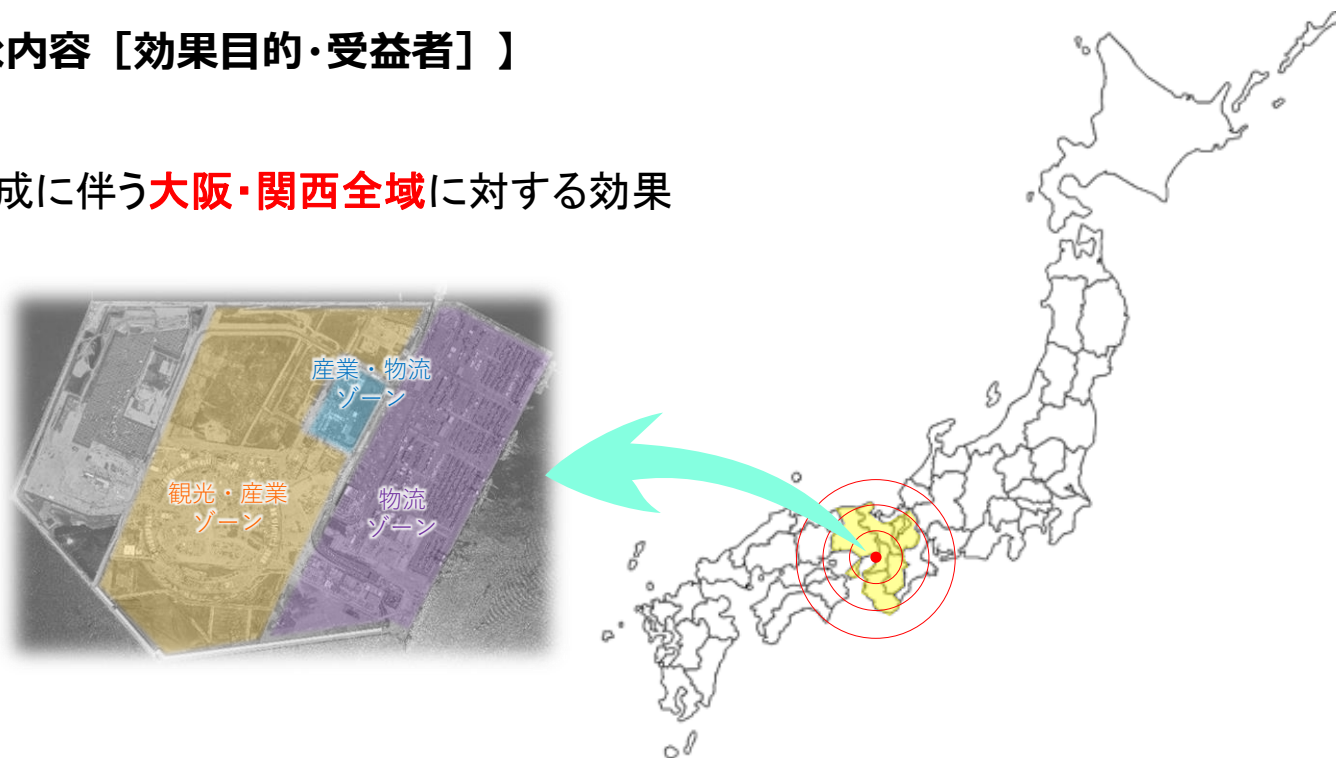
【効果項目】

国際観光拠点の形成に伴う**大阪・関西全域**に対する効果

- ・ 経済面
- ・ 社会面
- ・ 環境面

【受益者】

地域社会



【効果】

- ・ 経済面 → **産業活性化**、雇用創出等
- ・ 社会面 → 国内外旅行客数及び**消費額の増加**等
- ・ 環境面 → 都市**魅力の向上**等

4 事業の必要性の視点 (4) 事業の必要性の評価

【事業の必要性】

大阪を取り巻く状況として、経済低迷、少子高齢社会などの大きな課題が存在しており、低迷する経済の状況や将来的な人口減少に伴う国内需要の低下を阻止し、需要を喚起するため、アジア各国・地域の活力を取り込むなど、国内外から人・モノ・投資を呼び込むための**大阪経済成長の起爆剤**が必要な状況である。よって、**大規模なまちづくりが可能な用地を確保できる夢洲**において「新たな国際観光拠点」の形成を図り、大阪の更なる成長が求められている。

現在、2025年日本国際博覧会の開催及びIR開業に向けた整備や万博跡地における第2期区域の開発に向けたマスタープランの策定に向けた取り組みを実施しており、今後の整備(第2期、第3期開発等)なども含めて、大阪の成長をけん引する新たな国際観光拠点の形成にあたり、夢洲の**土地利用の必要性が高まっている**ことから、本事業を継続して実施する必要がある。

【変更理由】

—

事業の必要性の評価：変更なし（前回：A～C）
（投資効果があり、社会経済情勢等の変化に対しても適合している）

5 事業の実現見通しの視点 (1) 事業の進捗状況・事業費の見込み

	事業開始時点 (平成3年度)	前回評価時点 (令和元年度)	今回評価時点 (令和6年度)
①経過及び完了予定	事業採択年度 : 平成3年度 着工年度 : 平成3年度 埋立竣功予定年度 : 平成18年度 基盤整備完了予定年度 : 平成34年度	事業採択年度 : 平成3年度 着工年度 : 平成3年度 埋立竣功予定年度 : 令和11年度 基盤整備完了予定年度 : 令和28年度	事業採択年度 : 平成3年度 着工年度 : 平成3年度 埋立竣功予定年度 : 令和11年度 基盤整備完了予定年度 : 令和16年度 土地課題完了予定年度 : 令和28年度
②事業規模	[土地造成] : 約319ha [基盤整備] : 一式	[土地造成] : 約251ha [基盤整備] : 一式	[土地造成] : 約251ha [基盤整備] : 一式 [土地課題] : 一式
うち完了分	—	[土地造成] : 約146ha	[土地造成] : 約196ha
進捗率	—	[土地造成] : 約58% [基盤整備] : 約12%	[土地造成] : 約78% [基盤整備] : 約64% [土地課題] : 0%
③全体事業費	約1,390億円	約1,390億円	約3,050億円
うち既投資額	—	約604億円	約1,206億円
進捗率	—	約43%	約40%

5 事業の実現見通しの視点 (2) 事業の進捗状況



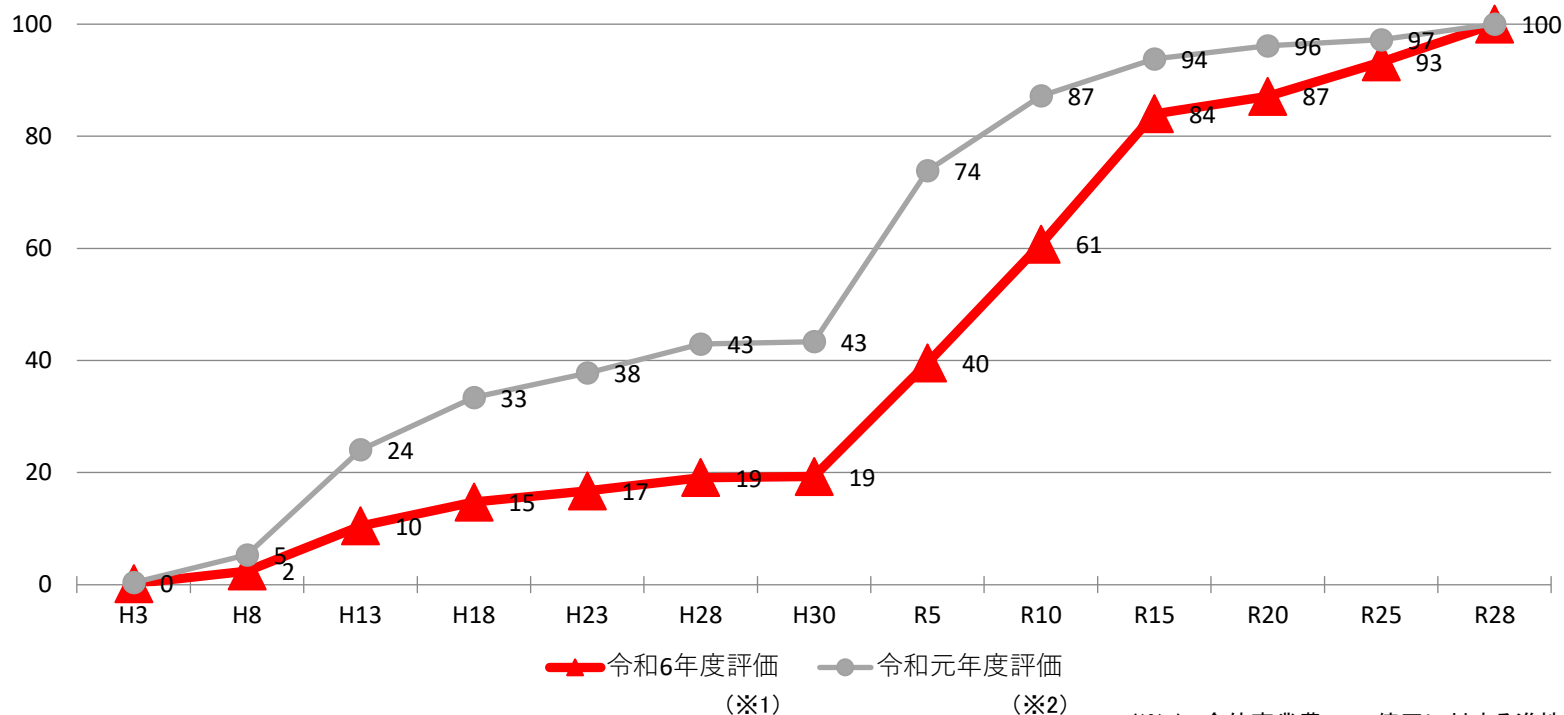
5 事業の実現見通しの視点 (3) 事業費進捗率 (全体事業費)

夢洲土地造成事業では、陸上発生残土等の受入により粛々と造成を進めてきたが、平成30年11月に2025年日本国際博覧会の夢洲での開催が決定し、その実現とIR開業を目指し、土地造成・インフラ整備事業を重点的に実施していることから、令和元年度以降の進捗率が上がっている。

また、前回評価時(令和元年度)から**全体事業費が増加**したことにより、進捗率に変化が生じているものの、事業完了年度である令和28年度に向けて、予定通り事業を実施していく見込みである。

進捗率の推移

(単位：%)

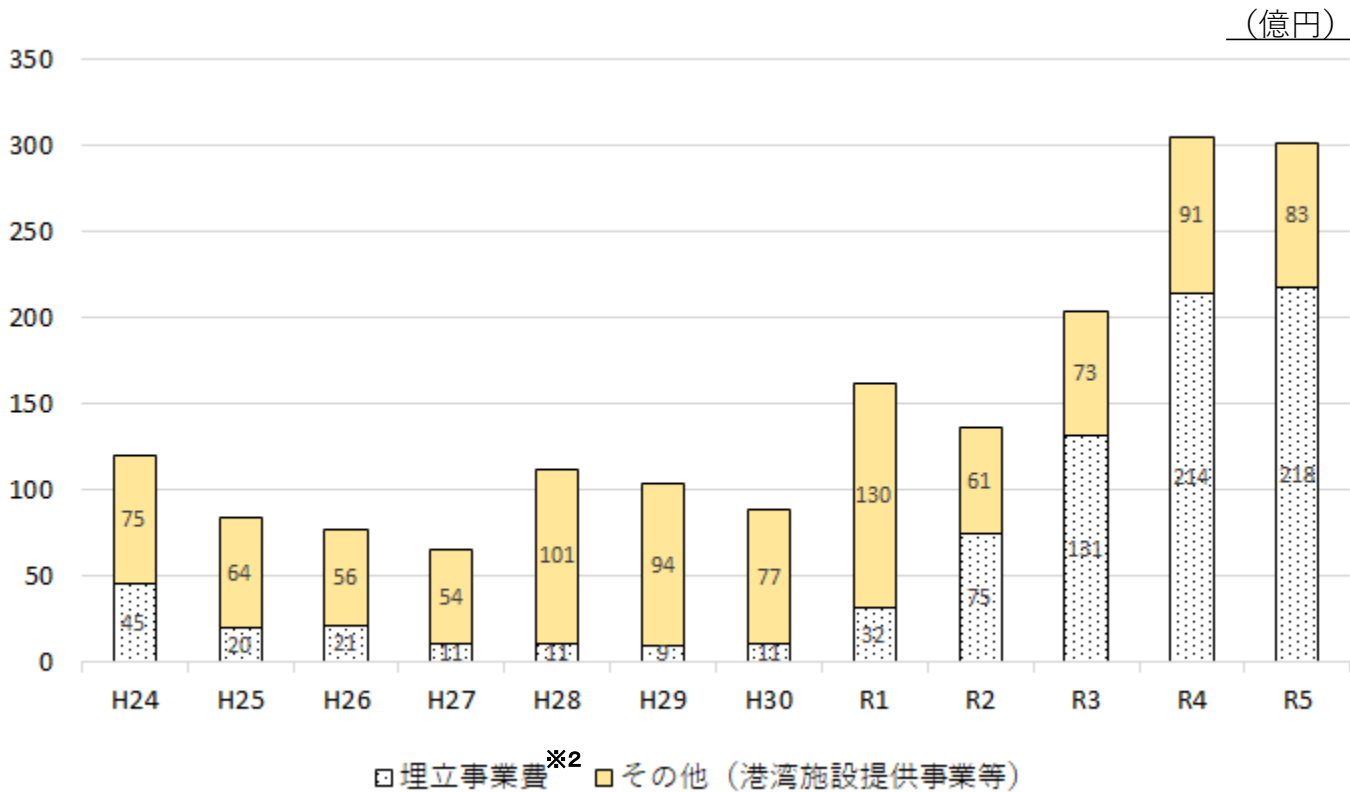


(※1) 全体事業費3,050億円に対する進捗率
(※2) 全体事業費1,390億円に対する進捗率

5 事業の実現見通しの視点 【参考】年間事業費の推移

- 本事業は、大阪港湾局運営方針にも位置付けられていることから、日本国際博覧会開催や、IR開業を初めとした国際観光拠点形成めざし、土地造成事業等を推進する。
- 今後も重点的に事業に取り組むことで、完了年度(令和28年度)での完成を目指す。

大阪港湾局（港営事業会計）決算等の推移 <資本的支出> ※1



※1 令和6年10月時点公表データより

※2 埋立事業費に夢洲土地造成事業が含まれている

5 事業の実現見通しの視点 【参考】事業の進捗の見込み

【事業規模（事業内容・事業スケジュール）の変更状況とその要因】

年 度 工 種	～R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	～	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)	R14 (2032)	R15 (2033)	R16 (2034)	～	R25 (2043)	R26 (2044)	R27 (2045)	R28 (2046)
土地 造成															
			2025年日本国際博覧会開催			地盤改良・盛土工事等									
					地盤改良・盛土工事等										
基盤 整備															
						埋設工事・道路工事・北港テクノポート線工事等									
					埋設工事・道路工事・北港テクノポート線工事等										
土地 課題 対策															
						土地課題対策工事(土壌汚染対策、地中障害物撤去、液状化対策)									

(破線) : 前回再評価時
 (実線) : 今回再評価時

5 事業の実現見通しの視点 【参考】事業費の見込み

【事業規模（事業費）の変更状況とその要因】

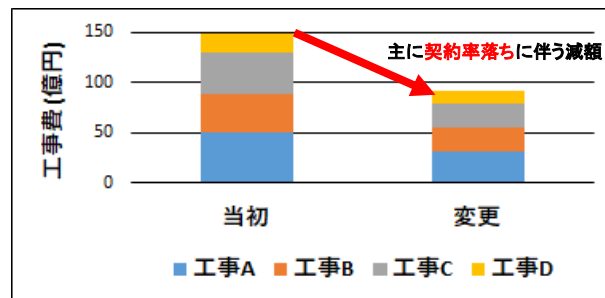


増減項目	前回評価 (事業費)	今後の見通し (事業費)	増減額	主な増減理由
土地造成	約840億円	約782億円	△約58億円	・契約率落ち(低入札)による減額
基盤整備 (埋設、道路等、 北港テクノポート線関係)	約550億円	約765億円	+約215億円	・高架道路や埋設工事等における地中障害物撤去による増額 ・夢洲駅南東出入口の追加整備による増額 ・北港テクノポート線工事におけるシールド掘進範囲の地中障害物撤去による増額
土地課題対策	0億円	約1,503億円	+約1,503億円	・夢洲における土地関連費用(土壌汚染対策費、地中障害物撤去費、液状化対策費)の追加
計	約1,390億円	約3,050億円	+約1,660億円	

【参考】総事業費の変更 主な増減内容

【土地造成】：土地造成工事における契約率落ち（低入札）による減額

令和2年から令和4年にかけて完了した、合計金額約150億円規模の土地造成工事（計4件）について、契約率が**最低約60%～最大約70%**という**低入札**で落札されたことにより、全体事業費が減額となった。

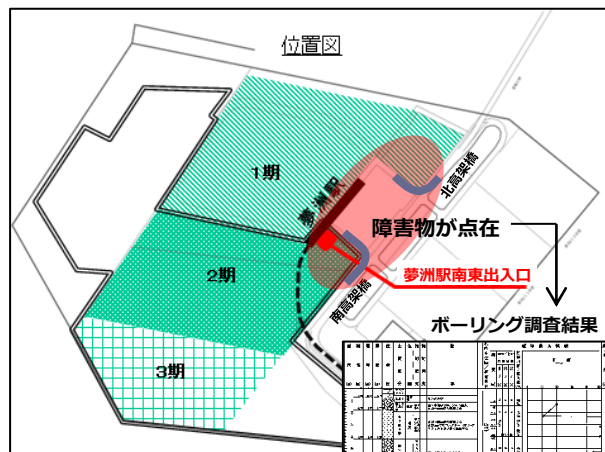


【基盤整備（埋設、道路等）】：地中障害物撤去による増額

高架道路の杭基礎工事や下水管路の埋設工事等において、想定していなかった**地中障害物が多数確認**されたことから、増額となったものである。

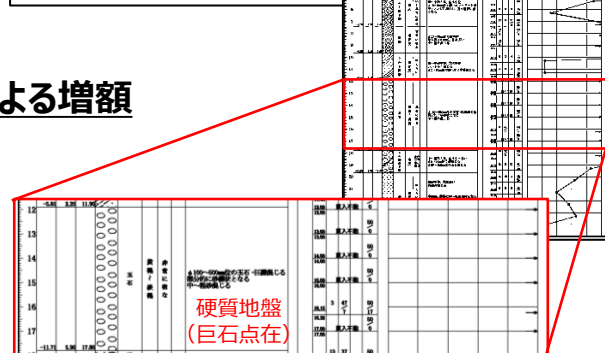
【基盤整備（埋設、道路等）】：夢洲駅南東出入口の追加整備による増額

夢洲駅南東出入口は、夢洲駅から国際観光拠点の**開発用地にアプローチする施設**として、観光・産業ゾーン（2期以降）のまちづくりを見据え、令和3年度に追加整備が必要となったものである。



【基盤整備（北港テレポート線関係）】：シールド掘進範囲の地中障害物による増額

シールド掘進範囲に存在する既設内護岸が、当初の想定沈下量より大きく、撤去を想定していなかったタイロッドが支障と判明したことから、**事前に地上からの掘削**（全旋回工法）により撤去することが必要となったものである。

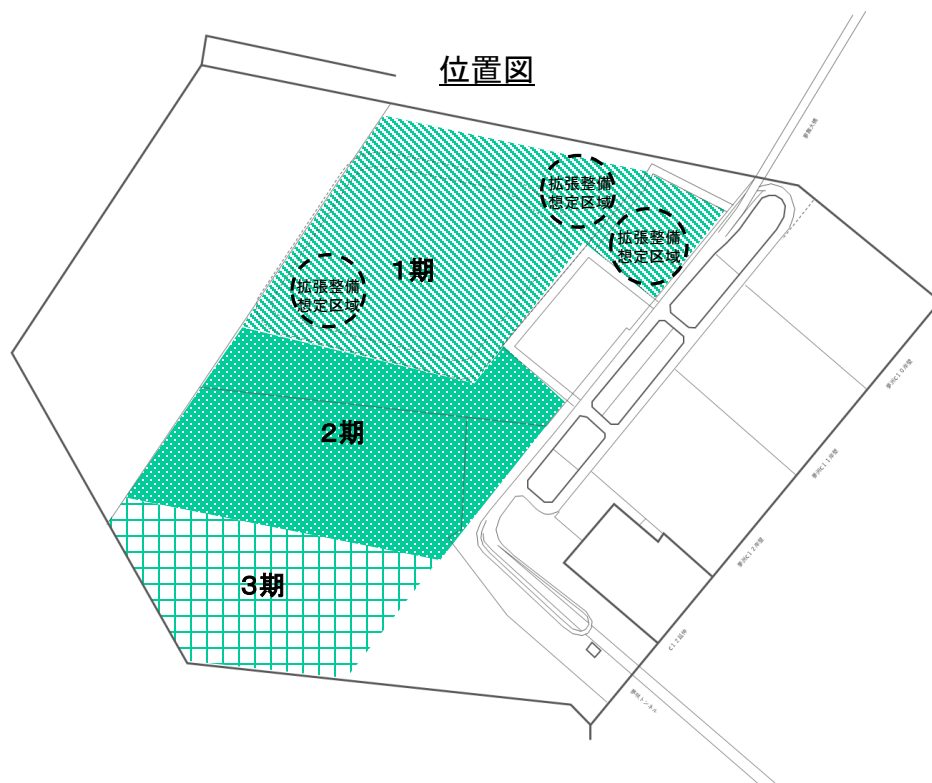


【参考】総事業費の変更 主な増額内容

【土地課題対策】：夢洲における土地関連費用（土壌汚染対策、地中障害物撤去、液状化対策費）の追加

夢洲1期・2期・3期用地について、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1,503億円）の負担が見込まれることによる増額である。

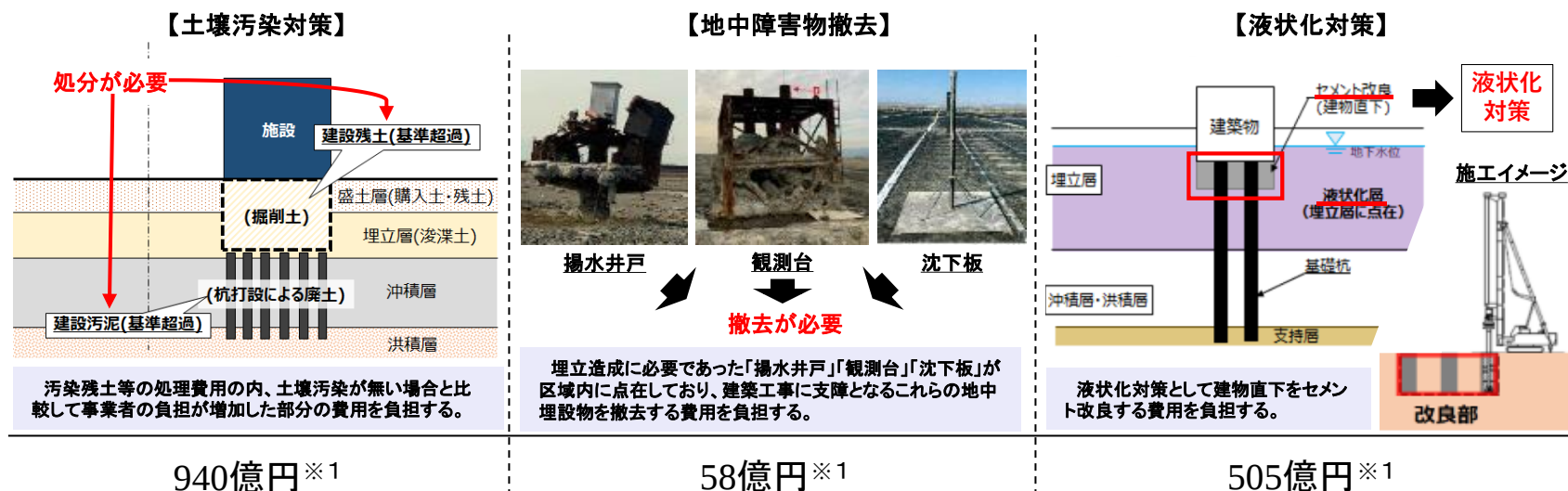
IR事業用地（1期）の適性確保のための土壌汚染対策、液状化対策、地中障害物撤去にかかる費用は、IRが国際観光拠点の核となる大規模集客施設であることから、IR事業用地としての適性確保は必須であり、そのような土地に起因する所有者としての責任に加えて、大阪臨海部、夢洲のまちづくりなどの政策的な観点も踏まえ、**土地所有者として市が負担**することとした。



また、1期の拡張整備想定区域や1期以外の国際観光拠点として2期及び3期についても、現時点で想定する土地関連費用の将来リスクを見込んだものである。

【参考】土地課題対策工事の内容等

IR土地課題対策工事の内容について(イメージ)



区域	土壌汚染対策	地中障害物撤去	液状化対策	小計
1期区域	356 億円	22 億円	255 億円	633 億円
1期拡張整備想定区域	584 億円 (負担を決定したものではなく、現時点で想定しうる土地関連費用の将来リスクとして見込むものです。)	36 億円	250 億円	870 億円 ※2
2期区域				
3期区域				
小計	940 億円	58 億円	505 億円	1,503 億円

※1 土地課題対策費用1,503億円の内訳(大阪港埋立事業の長期収支見込み(2024(R6)年10月)より)。

※2 長期収支に反映する想定費用として、1期の事業費を基に面積按分等により見込んだもの。

5 事業の実現見通しの視点 【参考】事業リスク評価（市費負担300億円以上の事業）

【今後の事業費の増加リスクについて】

リスク管理表（1／4）

※令和5年9月時点

No.	想定リスク	事業費内訳	リスク評価										対応策
	大・中・小分類 または 想定リスクの内容	積算内容・金額（うち市費）	金額的影響度			発生確率			リスク基準		対応 区分		
			①	コ ント ロ ール	想定内容・影響額（うち市費）	②	コ ント ロ ール	想定内容	①×②	コ ント ロ ール			
1	【大分類（事象）】 ・土地価格の下落 【中分類（要因）】 ・経済情勢等の変化 【小分類（モニタリング項目）】 ・土地価格 土地価格の下落	【積算内容】 長期収支見込みで計上している土地売却及び賃料収益 【収益】3,550億円（3,550億円）	高	否	【想定内容】 ・土地価格が下落すれば、収入が減少し、資金状況に与える影響度は高い ・仮に今後（R6d以降）15%下落した場合の影響額は以下のとおり 【影響額】520億円（520億円）	低	否	【想定内容】 夢洲まちづくり構想の進展に伴い、より高度な土地利用が見込めることから、現在の土地価格がさらに下落する可能性は低い	3	否	軽減	「夢洲まちづくり構想」を基に、夢洲の魅力や将来性等を対外的にPRすることで土地需要を高め、地価上昇へつなげていく	
2	【大分類（事象）】 ・土地購入等意欲の減少 【中分類（要因）】 ・経済情勢等の変化 【小分類（モニタリング項目）】 ・経済情勢 売却時点の景気動向や経済情勢などの外的影響により、買い手（借り手）が現れないリスク	【積算内容】 長期収支見込みで計上している土地売却及び賃料収益 【収益】3,550億円（3,550億円）	中	否	【想定内容】 ・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 ・仮に今後（R6d以降）5年間土地売却・賃料収入が見込めない場合（5年間、後年度送り）の影響額は以下のとおり 【影響額】350億円（350億円）	中	否	【想定内容】 国内経済の先行きは世界的なインフレ圧力の影響などを受けつつも横ばい圏内で推移するとの見方もあるが、大幅な景気回復は見通せない状況	3	否	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	
3	【大分類（事象）】 ・金利上昇 【中分類（要因）】 ・経済情勢等の変化 【小分類（モニタリング項目）】 ・金利 急激な金利上昇に伴う支払利息の増加	【積算内容】 長期収支見込みで計上している企業債発行額及び利息見込み額 【起債】3,052億円（3,052億円）	低	否	【想定内容】 ・急激な金利上昇が発生した場合、企業債に対する支払利息が想定より増加し、資金状況が悪化する（将来収支は年利1.1%を想定） ・長期収支見込みでは1.1%を見込んでいるが、仮にR15d以降、1.5%に上昇した場合の影響額は以下のとおり（[]内金額は、企業債発行額及び利息見込み額） 【影響額】100億円（100億円） [3,152億円]	高	否	【想定内容】 現在は一時的な低金利であるとの見方が多いことから、将来的には金利上昇となる可能性が高い	3	否	軽減	今後実施する事業について、必要性や内容を精査し、新たな借入れを抑制することで企業債残高の低減に努める	
4	【大分類（事象）】 ・工事費の増加 【中分類（要因）】 ・不確定事象の発生 【小分類（モニタリング項目）】 ・震災による被害 震災被害のリスク	【積算内容】 長期収支見込みで計上している液状化対策費 【事業費】813億円（813億円）	低	否	【想定内容】 ・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 【影響額】***億円（***億円）	低	否	【想定内容】 ・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	否	受容	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 事業の実現見通しの視点 【参考】事業リスク評価（市費負担300億円以上の事業）

【今後の事業費の増加リスクについて】

リスク管理表（2 / 4）

※令和5年9月時点

No.	想定リスク	事業費内訳	リスク評価										対応策
	大・中・小分類 または 想定リスクの内容	積算内容・金額（うち市費）	金額的影響度			発生確率			リスク基準		対応区分		
			①	コントロール	想定内容・影響額（うち市費）	②	コントロール	想定内容	①×②	コントロール			
5	【大分類（事象）】 ・工事費の増加 【中分類（要因）】 ・地質、地盤リスクの顕在化 【小分類（モニタリング項目）】 ・土壌汚染、地中障害物、土質条件 IR及び2期・3期用地の地中リスク	【積算内容】 長期収支見込みで計上している土壌汚染対策費、地中障害物撤去費、液状化対策費 【事業費】1,811億円（1,811億円）	低	否	【想定内容】 ・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 【影響額】***億円（***億円）	低	否	【想定内容】 ・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	否	受容	・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	
6	【大分類（事象）】 ・土地賃料収入の減少 【中分類（要因）】 ・賃料減額請求 【小分類（モニタリング項目）】 ・事業者動向 IR事業者による賃料減額請求	【積算内容】 長期収支見込みで計上しているIR用地賃料（拡張区域含む） 【収益】28億円/年（28億円/年）	中	否	【想定内容】 ・IR事業者による賃料減額請求が認められた場合、夢洲土地造成事業の収支への影響は、一定程度あると想定 ・仮に今後5％減額した場合の影響額は以下のとおり 【影響額】1億円/年（1億円/年）	低	否	【想定内容】 ・IR事業者は、RFP（事業者公募・選定）の賃料条件のもと応募し、賃料改定も行うため、賃料減額請求を受ける可能性は低いと想定	2	否	受容	・RFPで提示する賃料は、不動産鑑定等によりRFP時点における適正な賃料を設定 ・区域整備計画の更新に合わせて5年毎の改定（物価スライドにより算定）を設定する予定	
7	【大分類（事象）】 ・土地賃料収入の減少 【中分類（要因）】 ・賃料不払い等 【小分類（モニタリング項目）】 ・事業者動向 IR事業者による賃料の不払い（滞納）	【積算内容】 長期収支見込みで計上しているIR用地賃料（拡張区域含む） 【収益】28億円/年（28億円/年）	高	否	【想定内容】 ・IR事業者による賃料不払い等が継続した場合、夢洲土地造成事業の収支への影響度は高いと想定 ・仮に賃料不払い等が継続した場合の影響額は以下のとおり 【影響額】28億円/年（28億円/年）	低	否	【想定内容】 ・賃料が一定期間以上支払われなかった場合は、延滞損害金の設定や契約解除する規定を設ける予定であり、IR事業者が賃料不払いによる契約解除リスクを選択する可能性は低いと想定	3	否	軽減	【土地契約】 ・延滞損害金を設定する予定 ・契約解除要件として賃料支払期限後3ヶ月以内に支払われないときと設定する予定 ・契約保証金（賃料6ヶ月分を予定）から充当できるように設定する予定 ・連帯保証人（親会社を指定。連帯保証人を設定しない場合は賃料5年分相当の保証金の納付）を設定する予定 【実施協定】 ・IR事業者の財務状況を定期的にモニタリングすることにより、リスク発生の事前把握と対策の検討を可能とする予定	

5 事業の実現見通しの視点 【参考】事業リスク評価（市費負担300億円以上の事業）

【今後の事業費の増加リスクについて】

リスク管理表（3 / 4）

※令和5年9月時点

No.	想定リスク	事業費内訳	リスク評価									対応策
	大-中-小分類 または 想定リスクの内容	積算内容・金額（うち市費）	金額的影響度			発生確率			リスク基準		対応 区分	
			①	コ ント ロール	想定内容・影響額（うち市費）	②	コ ント ロール	想定内容	①×②	コ ント ロール		
8	【大分類（事象）】 ・土地賃料収入の減少 【中分類（要因）】 ・事業者の撤退 【小分類（モニタリング項目）】 ・事業者動向 IR事業者の撤退等による将来賃料の未収入	【積算内容】 長期収支見込みで計上しているIR用地賃料（拡張予定地含む） 【収益】28億円/年（28億円/年）	高	否	【想定内容】 ・IR事業者が、契約期間の早い段階に撤退等に至った場合、夢洲土地造成事業の収支への影響度は高いと想定 ・仮に撤退等に至った場合の影響額は以下のとおり 【影響額】28億円/年（28億円/年）	低	否	【想定内容】 ・IR事業の確実な実施をはかるための仕組みを整えることにより、事業者撤退等の事業中止リスクを軽減するとともに、撤退等のリスクが顕在化した場合も、事業者変更等の事業継続の仕組みを（実施協定上）設ける予定であり、IR事業者の撤退等による将来賃料の未収入が長期間続く可能性は低いと想定	3	否	軽減	【実施協定】 ・IR事業者の財務状況を定期的にモニタリングすることにより、リスク発生の事前把握と対策の検討を可能とする予定 ・ステージに応じて、事業中止に伴うペナルティを設定する予定 ・撤退等のリスクが顕在化した場合は、株式譲渡、親会社変更等による事業継続に向けて取り組み予定
9	【大分類（事象）】 ・工事費の増加 【中分類（要因）】 ・事業者の撤退 【小分類（モニタリング項目）】 ・事業者動向 IR事業者の撤退等による建物等の存置	【積算内容】 IR事業者において具体的な施設計画等を検討している段階であり、市が建物等を収去しなければならない場合の金額を算定することは困難 【事業費】***億円（***億円）	高	否	【想定内容】 ・IR事業者が撤退等に至り、市が建物等を収去しなければならない場合、夢洲土地造成事業の収支への影響度は高いと想定 ・IR事業者において具体的な施設計画等を検討している段階であり、市が建物等を収去しなければならない場合の金額を算定することは困難 【影響額】***億円（***億円）	低	否	【想定内容】 ・IR事業の確実な実施をはかるための仕組みを整えることにより、事業者撤退等の事業中止リスクを軽減するとともに、撤退等のリスクが顕在化した場合も、事業者変更等の事業継続の仕組みを（実施協定上）設ける予定であり、さらには建物等の施設は、民間側は売却等により投資・債権回収を図ることから、IR事業者の撤退等により、市が建物等を収去しなければならない可能性は低いと想定	3	否	軽減	【土地契約】 ・連帯保証人（親会社を指定。連帯保証人を設定しない場合は賃料5年分相当の保証金の納付）を設定する予定 【実施協定】 ・IR事業者の財務状況を定期的にモニタリングすることにより、リスク発生の事前把握と対策の検討を可能とする予定 ・ステージに応じて、事業中止に伴うペナルティを設定する予定 ・撤退等のリスクが顕在化した場合は、株式譲渡、親会社変更等による事業継続に向けて取り組み予定
10	【大分類（事象）】 ・工事費の増加 【中分類（要因）】 ・関係者協議等 【小分類（モニタリング項目）】 ・工事等の進捗 周辺インフラ整備について、交通管理者等関係者との協議に伴う事業費増嵩リスク	【積算内容】 長期収支見込みで計上している国際観光拠点形成に向けたインフラ整備費 【事業費】480億円（480億円）	低	否	【想定内容】 ・関係者との協議・調整は概ね完了しているため、整備内容が大きく変わることはなく、今後の追加の費用負担の影響度は低い 【影響額】***億円（***億円）	低	否	【想定内容】 関係者との協議・調整は概ね完了しているため、整備内容が大きく変更となる可能性は低い	1	否	受容	今後の関係者との協議・調整においては、事業費が増嵩しないようコスト意識をもって対応する

5 事業の実現見通しの視点 【参考】事業リスク評価（市費負担300億円以上の事業）

【今後の事業費の増加リスクについて】

リスク管理表（4 / 4）

※令和5年9月時点

No.	想定リスク	事業費内訳	リスク評価									対応策
	大-中-小分類 または 想定リスクの内容	積算内容・金額（うち市費）	金額的影響度			発生確率			リスク基準		対応 区分	
			①	コント ロール	想定内容・影響額（うち市費）	②	コント ロール	想定内容	①×②	コント ロール		
11	【大分類（事象）】 ・工事費の増加 【中分類（要因）】 ・工事進捗の遅れ 【小分類（モニタリング項目）】 ・工事等の進捗 周辺インフラ整備について、工事進捗の遅れに伴う事業費増高リスク	【積算内容】 長期収支見込みで計上している国際観光拠点形成に向けたインフラ整備費 【事業費】480億円（480億円）	低	可	【想定内容】 ・2025年万博開催までに完成させる必要があり、工事進捗の遅れに対応するため工事体制や施工時間帯の変更等が生じた場合、影響度は一定ある ・仮に今後（R6d以降）事業費が10%増高した場合の影響額は以下のとおり 【影響額】10億円（10億円）	低	可	【想定内容】 国等の関係機関と「夢洲における博覧会関連事業の円滑な実施等に関する連絡会議」を設置し、情報共有や工程調整を実施しているため、工程が遅れる可能性は低い	1	可	受容	関係機関で設置した連絡会議に加え、不測の事態に速やかに対応できるよう、施工業者も含めたワーキングを設置し現場での工程調整を実施している
12	【大分類（事象）】 ・工事費の増加 【中分類（要因）】 ・地質、地盤リスクの顕在化 【小分類（モニタリング項目）】 ・土壌汚染 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高リスク	【積算内容】 長期収支見込みで計上している国際観光拠点形成に向けたインフラ整備費 【事業費】480億円（480億円）	低	可	【想定内容】 残土等を夢洲内で流用することで土壌汚染対策等が不要となるため、今後の影響度は低い 【影響額】***億円（***億円）	低	可	【想定内容】 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	可	受容	インフラ整備にかかる残土等は夢洲内で流用する
13	【大分類（事象）】 ・工事費の増加 【中分類（要因）】 ・地質、地盤リスクの顕在化 【小分類（モニタリング項目）】 ・地中障害物 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高リスク	【積算内容】 長期収支見込みで計上している国際観光拠点形成に向けたインフラ整備費 【事業費】480億円（480億円）	低	可	【想定内容】 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 【影響額】***億円（***億円）	低	可	【想定内容】 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	可	受容	地中掘削を伴う工事は概ね着手済みであるため、引き続き、コスト削減を意識し、状況に応じた対策を検討する
14	【大分類（事象）】 ・工事費の増加 【中分類（要因）】 ・社会情勢の変化 【小分類（モニタリング項目）】 ・社会情勢 周辺インフラ整備について、社会情勢の変化による想定以上の物価・人件費高騰に伴う事業費増高リスク	【積算内容】 長期収支見込みで計上している国際観光拠点形成に向けたインフラ整備費 【事業費】480億円（480億円）	低	否	【想定内容】 ・インフラ整備の期間が2025年までの残り約1年半であり、物価上昇等が発生した場合の影響度は低い ・仮に今後（R6d以降）建設物価が14%程度上昇した場合の影響額は以下のとおり 【影響額】14億円（14億円）	低	否	【想定内容】 近年の物価・人件費は上昇傾向であるが、インフラ整備の期間が2025年までの残り約1年半であり、物価上昇等が継続した場合でも事業費増高につながるような影響度は低い	1	否	受容	引き続き、今後の市場動向を注視し、コスト削減に努めること等で対応する

5 事業の実現見通しの視点 (4) 事業の進捗の見込み・コスト縮減や代替案立案等の可能性

【未着工あるいは事業が長期化している理由】

土地課題対策として、土地造成エリアにおいて土壌汚染対策、地中障害物撤去、液状化対策が必要となったことから、事業費の増額及び対応期間が必要となった。

しかし、令和7年度に2025年日本国際博覧会の開催を控えていることや、IRを初めとした国際観光拠点の形成に向けて、完了予定年度に変更はなく、予定通り事業を進めていく。

【コスト縮減や代替案立案等の可能性】

今回の事業費増額分として計上している土地課題対策費について、液状化対策における**対策範囲の精査**や施工費用の縮減の可能性を検討する。また、土壌汚染対策として、開発に伴い汚染土として発生する建設発生残土について、可能な限り**島内処分**できるように検討する。

上記の内容について、事業進捗に伴い検討を進めることでコスト縮減を図る。

5 事業の実現見通しの視点 (5) 事業の実現見通しの評価

【事業の見通し】

夢洲東部では、既に夢洲コンテナターミナル等が国際物流拠点として供用しているほか、夢洲中央部では、現在、2025年日本国際博覧会の開催及びIRを初めとした国際観光拠点の形成に向けて、土地造成・インフラ整備等を進めている。また、万博跡地における第2期区域の開発に向けたマスタープランの策定に向けた取り組みも進めており、今後の整備(第2期、第3期開発等)なども含めて、完了予定年度に向けて予定通り事業をすすめることとしている。

【変更理由】

—

事業の実現見通しの評価：変更なし（前回：A）
（完了時期の実現可能性が高い）

6 事業の優先度の視点の評価

【重点化の考え方】

「夢洲まちづくり構想」等の上位計画に基づき、2025年日本国際博覧会の開催や、IR開業に向けた整備、万博跡地における第2期区域の開発に向けたマスタープランの策定等の取り組みを進めており、今後の整備（第2期、第3期開発等）なども含めて、大阪の成長をけん引する新たな国際観光拠点の形成等に取り組むものであり、優先度が極めて高い事業である。

【事業が遅れることによる影響等】

今後の**国際観光拠点の形成に影響**が生じる。

【変更理由】

—

事業の優先度の視点の評価：変更なし（前回：A）
（（事業が遅れることによる）影響が極めて大きい）

7 対応方針（案）

【対応方針（案）の選択理由】

- ・ 本事業は、夢洲域内の公共工事の陸上発生残土等の処分場として活用するとともに、造成した土地については、「夢洲まちづくり構想」等の上位計画に基づき、国際物流機能の強化や国際観光拠点の形成といった時代のニーズにあわせた土地利用を図り、大阪・関西の成長・発展に寄与するものである。
- ・ 2025年日本国際博覧会の開催やIRを初めとして、その後の夢洲第2期や第3期開発といった国際観光拠点の形成に向けて、土地造成・インフラ整備に取り組んでおり、国内外の観光需要の取り込み強化を図り、「事業継続(A)」（完了時期を宣言し、重点的に実施するもの）とする。

【変更理由】

—

事業継続（変更なし）（前回：A）
（完了時期を宣言し、重点的に実施するもの）

8 今後の取組方針（案）

IRを初めとし、その後の夢洲第2期、第3期も含めた国際観光拠点の形成や国際物流機能の強化に向けて、土地造成・インフラ整備等に取り組む。