

1. 事業全体の流れ 「阪南港阪南2区整備事業(特別会計)」

1. 事業概要

○目的

- ・港湾物流機能の強化、拡充
- ・清掃工場移転用地の確保
- ・背後市街地の環境改善
- ・建設副産物のリサイクル推進

○土地利用計画

全体面積 141.7ha

ふ頭用地 18.2ha、保管施設用地 34.1ha、製造業用地 26.0ha

清掃工場用地を含む供給処理施設用地 13.0ha、緑地 38.2ha

緑地 38.2ha、マリーナ用地 5.9ha、道路用地 6.3ha

○主な整備メニュー

- ・埋立による用地の造成
- ・周囲の護岸整備
- ・企業誘致にかかる道路等のインフラ整備
- ・岸壁、連絡橋、緑地、マリーナ施設の整備

2. 会計の考え方

○一般会計にて整備するもの

岸壁、連絡橋、緑地

○特別会計にて整備するもの

- ・全区域の埋立造成及び周囲の護岸
- ・ふ頭用地、保管施設用地、製造業用地、供給処理施設用地といった可処分用地における道路等のインフラ

3. 特別会計部分の事業スキーム

○供給処理施設用地以外の可処分用地

護岸整備 埋立・造成(建設発生土) インフラ整備 分譲
無 料

内陸部で発生する建設廃材や陸上建設残土等の建設発生土のリサイクルによる埋立を計画

○清掃工場用地を含む供給処理施設用地

護岸整備 埋立・造成(購入土) インフラ整備 分譲
有 料

旧清掃工場施設の老朽化から早期整備の必要があり、購入土による埋立を計画

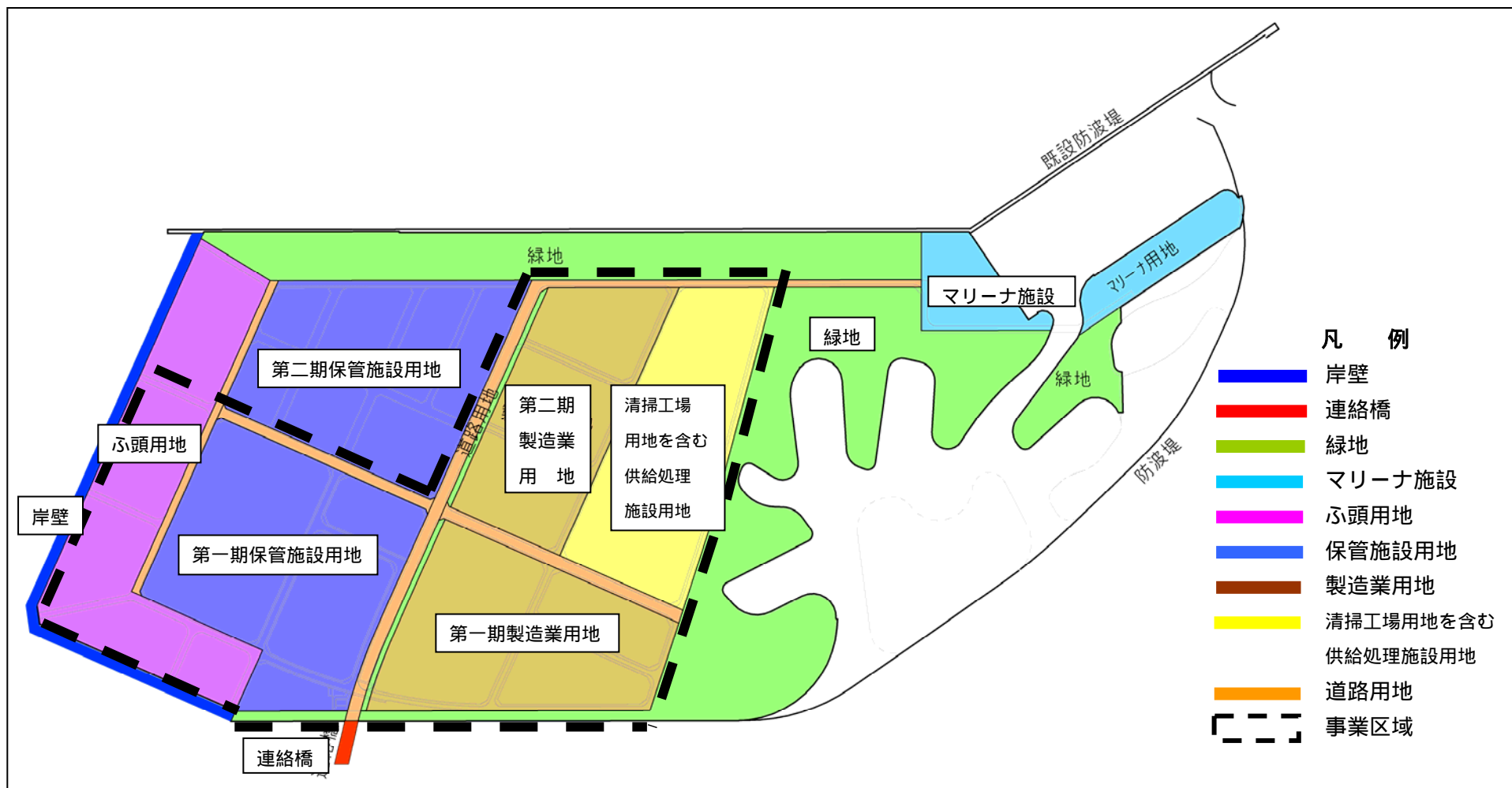
4. 段階的整備について

本事業については、事業規模が非常に大きいことから、当面整備を行う事業区域(図中の破線で囲まれた区域)を設定し、段階的に整備を行うこととしている。

進捗状況としては、清掃工場用地を含む供給処理施設用地の分譲が完了し、現在、第一期製造業用地の分譲に向け、各種インフラの整備を推進中である。

○事業区域内の整備内容

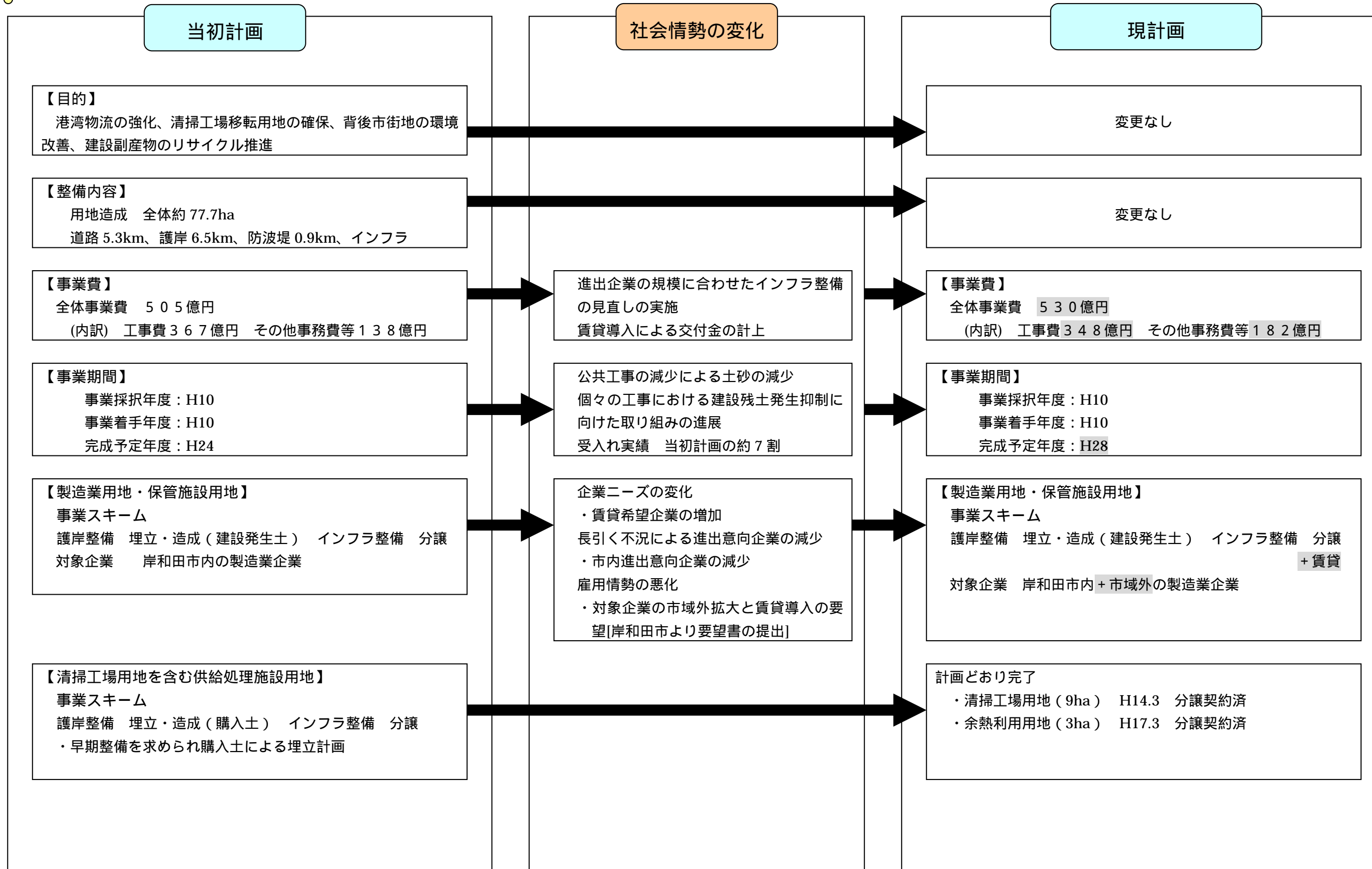
用地造成 約77.7ha
ふ頭用地の一部、保管施設用地の一部、清掃工場用地を含む供給処理施設用地、製造業用地
道路 5.3km
護岸 6.5km
防波堤 0.9km
インフラ 1式



凡 例

- 岸壁
- 連絡橋
- 緑地
- マリーナ施設
- ふ頭用地
- 保管施設用地
- 製造業用地
- 清掃工場用地を含む供給処理施設用地
- 道路用地
- 事業区域

2. 計画内容の変更状況



3 - 1 . 事業概要

【目的】

港湾物流の強化拡充

将来の貨物量に対応した施設整備により円滑で効率的な港湾物流機能の形成を図る

清掃工場移転用地の確保

内陸部での確保が困難である新たな清掃工場の建設用地を確保し、ダイオキシン対策への対応やゴミの資源化及びリサイクル推進に寄与する。

背後市街地の環境改善

公害苦情の出ている工場製造業の移転用地を確保することにより、市内の生活環境の改善及び快適な市街地環境の創造を図る

建設副産物のリサイクル促進

内陸部の公共工事から発生する建設残土などを用いることで、建設副産物のリサイクルを促進する。

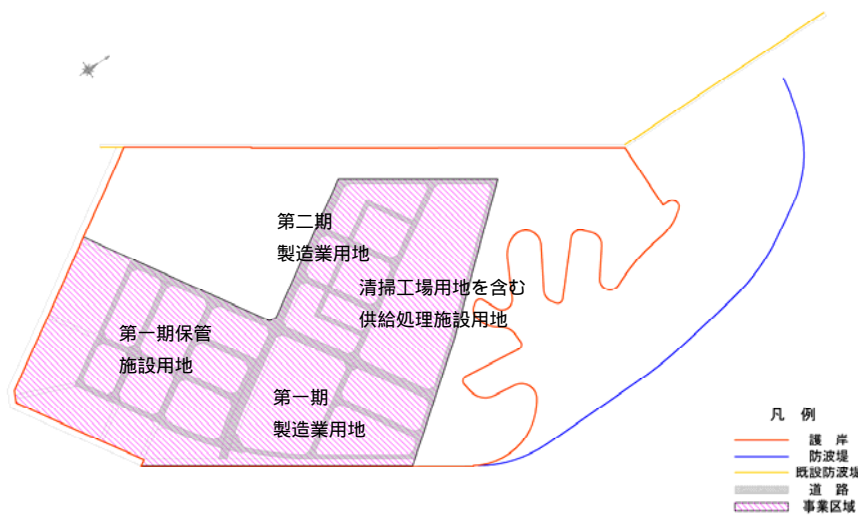
【経緯】

- ・ H11. 1 公有水面埋立免許取得(埋立面積：138.5ha)
- ・ H11. 2 工事着手(外周護岸)
- ・ H11.11 埋立、建設発生土受入開始
- ・ H13. 2 清掃工場用地10.4ha竣工認可
- ・ H14. 3 余熱利用施設用地3.3ha竣工認可
- ・ H15.12 企業立地の促進に関する条例公布(岸和田市)
 - ・ 固定資産税相当分等を奨励金として交付
- ・ H17. 1 埋立免許変更(市域拡大と賃貸方式導入)
- ・ H17. 3 第1期製造業用地15.3ha竣工認可
- ・ H18. 8 第1期製造業用地への企業募集開始
- ・ H19. 4 岸和田市貝塚市クリーンセンター(清掃工場)稼働

当初計画

【整備内容】

用地造成 全体約 77.7ha (製造業用地 26ha、供給処理施設用地 13ha ほか)
 道路 5.3km、護岸 6.5km、防波堤 0.9km、インフラ 1 式(上下水道ほか)



【事業費】

全体事業費	505億円		
(内訳) 工事費	367億円	うち 護岸	126億円
		埋立	108億円
		インフラ	133億円

その他事務費等 138億円
 その他事務費等：起債償還利子等

現計画

変更なし

【事業費】

全体事業費	530億円		
(内訳) 工事費	348億円	うち 護岸	126億円
		埋立	108億円
		インフラ	114億円
		うち市町村交付金	33億円
		その他事務費等	182億円
		その他事務費等：起債償還利子、市町村交付金等	

変動理由

- ・ インフラ整備の見直しによる工事費の減額
- ・ 賃貸導入に伴う市町村交付金の計上による増額

〔市町村交付金〕

府所有の固定資産については、非課税(地方税法)

賃貸用地については、固定資産税の代替として固定資産相当額を「市町村交付金」として交付(国有資産等所在市町村交付金法)

3 - 2 . 事業期間延伸による影響とその対策

当初計画

【事業期間】
 事業採択年度：H10
 事業着手年度：H10
 完成予定年度：H24

社会情勢の変化

- ・ 公共工事の減少による建設残土・浚渫土砂の減少
- ・ 個々の工事における建設残土発生抑制に向けた取り組みの進展

18年度末 当初計画 9,609 千m³
 実績 6,379 千m³(当初の約7割)

↑
土砂の減少

現計画

【事業期間】
 事業採択年度：H10
 事業着手年度：H10
 完成予定年度：H28

採算性

インフラ	同額	インフラ
護岸	金利分増加	護岸
埋立造成	無代価	埋立造成

インフラ整備の見直し

- ・ 受入れ残土の減少分を購入土で補った場合、120億円の支出採算性が確保できない
- ・ 事業期間延伸等に伴う金利増加分(11億円)を、インフラ整備の見直しなどによる事業費の減額により対応
 区画道路の見直しなどにより19億円減額

企業ニーズの把握と埋立造成計画の立案

企業ニーズの把握 岸和田市と連携し企業意向調査実施	埋立造成計画の立案 発生残土に関するアンケート調査を毎年実施
------------------------------	-----------------------------------

↓

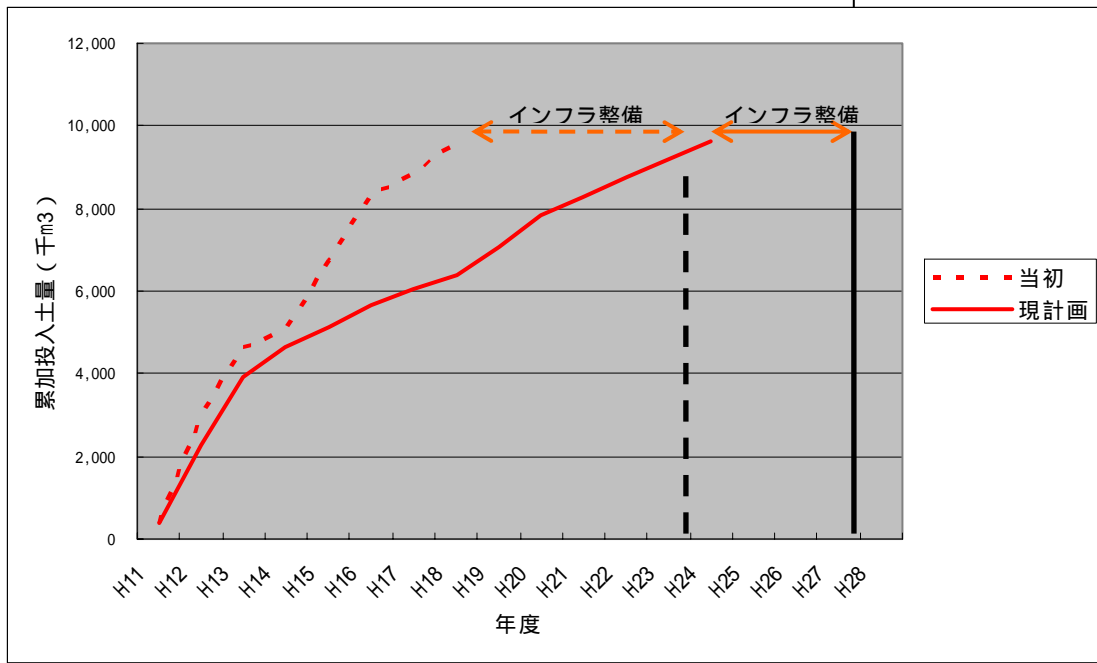
必要最小限のインフラ整備 立地企業の規模に合わせて区画道路の配置計画等の見直し	用地を分割して竣功 (区域分割の埋立免許変更)
--	----------------------------

↓

事業費の削減	処分収入が見込まれる 用地の造成を優先
--------	------------------------

↓

採算性を随時確認しながら段階的に整備を推進



【建設残土受け入れによる事業効果】
 内陸部の公共工事から発生する建設残土などの受け入れ場所として活用することにより最終処分場の不足に対応するとともに、建設残土のリサイクル促進に寄与する。
 大阪府建設リサイクル推進計画(平成15年3月)

4 - 1 . 事業の進捗状況(製造業用地・保管施設用地)

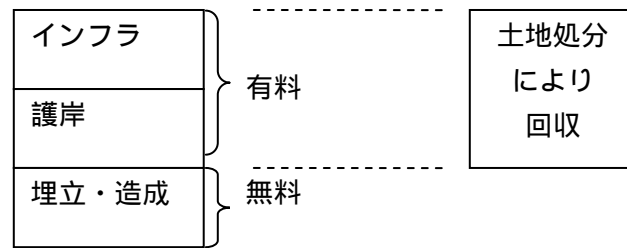
当初計画

【製造業用地・保管施設用地】

事業スキーム

護岸整備 埋立・造成(建設発生土) インフラ整備 分譲

・建設発生土による埋立造成を行うことにより、リサイクルの推進及びコストの削減を図ることが可能。



需要

製造業用地 対象企業：岸和田市内の製造業企業

岸和田市内移転対象工場 57 社 19.3ha

(平成 10 年 岸和田市、岸和田市商工会議所、大阪府共同調査)

保管施設用地

対象企業：保管施設用地又は、これに付随する施設用地として利用する企業
阪南港港湾計画貨物量より

阪南 2 区保管施設用地 = 阪南港全体必要面積 - 阪南 2 区以外の確保面積
= 27.8ha

企業ニーズ等の変化

社会情勢の変化

企業ニーズの変化

・初期投資を抑制できる賃貸方式を望む企業が増加

平成 10 年 16% 平成 15 年 26% (平成 15 年工場立地調査 経済産業省より)

大阪府下賃貸希望製造業企業 36%

(アンケート調査 有効回答 273 社 大阪府港湾局・阪南港港湾振興協議会より)

長引く不況による進出意向企業の減少

・57 社 (19.3ha) 34 社 (11.9ha) (企業誘致意向調査 平成 16 年 岸和田市より)

市民の雇用の場の喪失

・自市内就業率が高い岸和田市においては、企業の減少は市民の就労の場を奪うことになり、市民生活に大きな影響を及ぼす。

岸和田市より要望書提出 (平成 16 年 10 月)

・製造業用地対象企業の市域外拡大

市の産業を支える製造業を振興させ、雇用・就労の場の確保・充実していくため、阪南 2 区を新産業・国内外の活力ある企業の集積地として位置づけ市域外企業の誘致も図りたい。

・処分方法の変更(賃貸の導入)

分譲に加え、企業要望の多い賃貸にも対応できるよう変更を要望する。

現計画

【製造業用地・保管施設用地】

事業スキーム

賃貸の導入

護岸整備 埋立・造成(建設発生土) インフラ整備 分譲+賃貸

効果：企業から要望の多い賃貸方式を導入することにより、企業誘致を促進することができる。

製造業用地対象企業の市域外拡大

対象企業：岸和田市内の製造業企業+市域外の製造業企業

効果：対象範囲を広げることにより、岸和田市域の産業振興と雇用・就労の場の拡大に寄与するとともに、当該事業地への企業誘致を促進することができる。

採算性

第一期製造業用地の誘致状況は以下のとおり企業数は賃貸の方が多くなっているものの、面積的には圧倒的に分譲の方が大きい状況である。また、賃貸から分譲への契約変更も可能であり、パブル崩壊後、徐々に日本経済も上向きつつあることから、今後分譲面積がますます増えていくことが期待される。

なお、今後整備する第一期保管施設用地及び第二期製造業用地における分譲と賃貸の割合については、面積比で分譲 1、賃貸 9 と仮定して収支の確認を行っており、採算性は確保できるものと考えている。

今後の需要見込み

製造業用地

誘致状況：第 1 期製造業用地 15 区画 12.2ha 中、14 区画(市内企業 8 社・市外企業 6 社、
分譲 6 社[10.1ha]、賃貸 8 社[2.0ha])12.1ha 申込済

残面積：第 1 期製造業用地残 0.1ha + 第 2 期製造業用地 約 10ha

第一期製造業用地の竣工に伴い企業への誘致活動を実施したところ、平成 16 年度の意向調査で回答のあった 34 社の他に新たに 20 社からの進出希望があった。第一期製造業用地への進出についてはこのうち 8 社からの申し込みがあり、今後は残る 46 社からの進出が期待されることである。さらに、公害問題への対応や工場の移転・集約等により新たな用地を必要とする市域外の企業からのひきあいも多いため、製造業用地に対する今後の企業ニーズは高い。

保管施設用地

港湾局が管理する保管施設用地(物流関連用地)については全て処分済

(阪南 2 区周辺用地の動向)

助松埠頭(泉大津市) 約 27ha 全区画処分済

新貝塚埠頭(貝塚市) 約 22ha 全区画処分済

用地不足への対応

現在、保管施設用地、特に大規模区画に関する問い合わせが多数あり企業ニーズに応えられていない状況である。また、内陸部に用地があっても近年の輸送車両の大型化により企業活動に支障をきたし、臨海部への移転を希望する企業も多数あることから、保管施設用地に対する企業ニーズは高い。

〔事業効果〕

市内の環境改善

第 1 期製造業用地の申し込み企業には、工場が住宅地内にあるため周辺住民から苦情を受けている企業もあり、阪南 2 区への進出により地域住民の環境改善が図られる。

雇用の拡大及び設備投資効果への期待

新規進出や事業規模拡大さらに市外からの移転などによる新たな雇用と、新たな工場建設による投資効果が期待できる。さらに、地域産業の活性化が図られる。(設備投資約 150 億円、新規雇用約 80 名 申込資料より)

○保管施設用地の整備による港湾物流機能の強化

保管施設用地の整備により、港湾物流機能の強化が図られるとともに、企業の進出による新たな雇用や設備投資が期待される。

4 - 2 . 事業の進捗状況(清掃工場用地を含む供給処理施設用地)

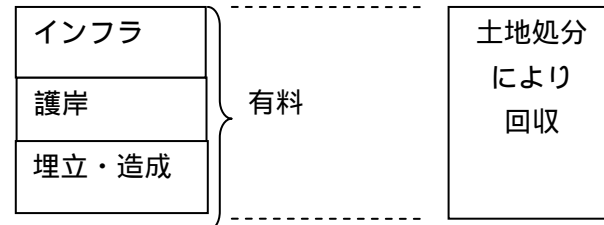
当初計画

【供給処理施設用地】

事業スキーム

護岸整備 埋立・造成（購入土） インフラ整備 分譲

- ・旧清掃工場施設の老朽化から、早期整備を求められ当初より購入土による埋立計画
- ・早期完成のため購入した土砂分を処分価格に含める(採算性の確保)



需要

清掃工場用地：岸和田市貝塚市清掃施設組合からの要請により 9ha
1日当りの計画処理能力から算定
余熱利用施設用地：岸和田市からの要請により 3ha

現計画

【供給処理施設用地】

事業スキーム

変更なし

需要

計画どおり完了（清掃工場用地、余熱利用用地共に分譲契約済）

【事業効果】

清掃工場が平成19年4月より本格稼働を開始。
旧工場では不可能であったダイオキシン類の処理が可能となったほか、最新の排ガス処理設備によるNOxの処理が可能となるなど環境への負荷が低減。
また、清掃工場内には、市民の方々に循環型社会への理解を深めていただくために、廃油からの石鹼作りや、廃棄された自転車を修理し再利用するなどの体験ができる施設が設けられており、今後こうした施設の活用による地域住民の環境意識の高まりが期待される。

（参考資料）

- 清掃工場の稼働状況（月平均のゴミの処理量）
可燃ゴミ：約 9,000t 不燃ゴミ：約 100t 資源ゴミ：約 300t
- 排ガス中のダイオキシン類濃度（単位：ng-TEQ/m³N）
H19年度平均値：0.000521（環境基準：0.1以下）
- 排ガス中のNOx濃度（単位：ppm）
H19.9月の平均値：19（環境基準：250）
- これまでの施設見学実施状況
H19.4月から9月までの6ヶ月間で、岸和田市や貝塚市内の小学校を含む65団体が清掃工場を見学

今後の進め方

土地需要の動向を的確に把握し、企業ニーズを踏まえた用地の埋立・造成や、道路など必要なインフラの見直し等を適宜行い、事業の採算性を随時確認しながら引き続き段階的に整備を進めるとともに、効率的・効果的な企業誘致に努めることにより、事業目的の達成と投資済費用の回収を図る。

事業スキーム

現スキームの継続実施

埋立・造成（建設発生土） インフラ整備 分譲 + 賃貸