

令和3年度第1回（第8回） 大規模事業リスク管理会議

「夢洲土地造成事業のリスク管理」 ～ フォローアップ ～

令和3年12月8日
大阪市

(1) 論点の確認およびこれまでの議論の振り返り

① 本日の説明事項と論点

(1) 論点の確認およびこれまでの議論の振り返り

【報告事項】

- ① 本日の説明事項と論点
- ② これまでの議論の振り返り

(2) モニタリング状況（事業実施状況の主な変化）

【報告事項】

- ① I R 事業用地としての適性確保について
- ② 夢洲に関連するインフラ整備事業費見込みの見直し

(3) リスク評価の見直し

【本日の論点】

- ① 今後に想定する最大リスク（長期収支の試算条件）
- ② 事業収支の将来見込み
- ③ リスク管理表の見直し

(4) 意見交換



**リスク管理の手順や、リスク評価などについて
客観的な視点からの外部委員の皆様のご意見・ご助言を賜りたい**

(1) 論点の確認およびこれまでの議論の振り返り

②これまでの議論の振り返り - 夢洲土地造成事業に係る事業費増関係のリスク(抄) -

第1回(H30.1.19)

- 「夢洲土地造成事業」に係る当初のリスクを整理
- 「土地売却価格の下落」、「買い手が現れないリスク」、「金利上昇に伴う支払利息の増加」、「震災被害(津波・液状化)のリスク」、「万博、IR誘致結果の夢土事業への影響」の5項目を想定

第3回(H31.2.6)

- 事業全体のリスクのうち、影響が大きい(リスク基準4)「IR用地に係るリスク」を掘下げ
- 「建設費増嵩リスク」および「賃借料減収リスク」を想定

【凡例】
今回見直したリスク

第5回(R1.11.15)

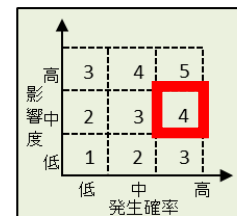
- 「IR用地に係るリスク」をさらに掘下げ
- IR事業用地を定借とした際のリスクとして、「賃料減額請求」、「賃料の不払い」、「IR事業者の撤退等による将来賃料の未収入」、「IR事業者の撤退等による建物等の存置」の4項目を想定
- 「夢洲土地造成事業」に係る議論としては、一旦、終了

第7回(R3.1.21)

- 「建設事業費の管理について」として、淀川左岸線2期事業や、万博会場建設費・夢洲周辺インフラ整備などの「建設費増嵩リスク」を整理
- 「夢洲土地造成事業」に係るリスクとしては、「交通管理者協議に伴う増嵩」、「工事進捗の遅れに伴う増嵩」、「土壌汚染への対応に伴う増嵩」、「地中障害物等の発生に伴う増嵩」、「物価・人件費高騰に伴う増嵩」の4項目を想定

これまでは夢洲土地造成事業にとって、万博・IRの誘致結果について不透明なところが、大きなリスク要因であった。

想定リスク	金額的影響度	発生確率	総合評価	対応策等
万博・IR誘致結果の事業計画への影響	中 夢洲まちづくり構想が示されているが、万博・IRの誘致が未確定なため事業計画が見通せない。	高 万博・IR誘致の結果によって、事業計画の内容が変わる。	4	想定されるケースについて、 <u>収支計画のシミュレーション</u> を行い、 <u>土地造成や基盤整備の進め方等、その対策を検討</u> しておく。



昨年度の「万博の基本計画策定」につづき、今回、「IRの設置運営事業予定者選定」をうけて、土地造成や基盤整備などの事業収支に関わる条件を再整理のうえ、改めて事業収支シミュレーションを行い、

リスク評価を見直し

(1) 論点の確認およびこれまでの議論の振り返り

②これまでの議論の振り返り - 夢洲土地造成事業における想定リスク設定の変遷 -

第1回：当初のリスク整理

- ① 土地売却価格の下落
- ② 買い手（借り手）が現れないリスク
- ③ 急激な金利上昇に伴う支払利息の増加
- ④ 震災被害のリスク
- ⑤ 万博・IR誘致結果の事業計画への影響

深度化

第3回：国際観光拠点での事業収支とリスク整理

- ・ 建設費増嵩リスク
- ・ 賃貸料減収リスク

深度化

第5回：IR事業用地を定借とした際に想定されるリスク整理

深度化

第7回：夢洲周辺インフラ整備に関するリスク整理

- ① 交通管理者等関係者との協議に伴う事業費増嵩リスク
- ② 工事進捗の遅れに伴う事業費増嵩リスク
- ③ 土壌汚染への対応に伴う事業費増嵩リスク
- ④ 工事における地中障害物に伴う事業費増嵩リスク
- ⑤ 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嵩リスク

第8回：夢洲土地関連費用等※に関するリスク整理 (今回)

※費用負担の考え方の変更に伴うもの等

見直し

見直し

事業の全体リスク管理表を更新（別添参考資料参照）

(2) モニタリング状況（事業実施状況の主な変化）

① I R事業用地としての適性確保について - IR事業に係る経緯と今後の予定 -

2021年12月
IR推進局作成

(1) 第5回リスク管理会議（令和元年11月）以降の経緯

経 過	内 容
令和元年（2019年）12月	募集要項等の公表
令和2年（2020年）2月	事業者公募における参加資格審査の結果公表
令和2年（2020年）12月	国の「基本方針」確定
令和3年（2021年）3月	「実施方針」の確定及び「募集要項」の修正
令和3年（2021年）7月	提案審査書類の受付
令和3年（2021年）9月	設置運営事業予定者の選定（MGM・オリックスコンソーシアム）

(2) 今後の予定

スケジュール	内 容
令和3年（2021年）10月～1月頃	区域整備計画の作成及び公聴会等の実施、基本協定の締結
令和4年（2022年）2月～3月頃	区域整備計画の認定の申請に係る大阪府議会及び大阪市会の同意
令和4年（2022年）4月頃	区域整備計画の認定への申請

(2) モニタリング状況（事業実施状況の主な変化）

① I R事業用地としての適性確保について

- 地中障害物撤去・土壌汚染対策・液状化対策の大阪市（港営事業会計）負担と夢洲まちづくりへの影響-

2021年12月
IR推進局作成

<地中障害物撤去>

- I R区域の地中には揚水井戸、観測台等の障害物が点在
- 事業者の負担増加について、設計・積算基準等により妥当と認める額を、土地所有者として市が負担

<土壌汚染対策>

- 2021年1月に、I R区域が、形質変更時要届出区域（埋立地特例区域）に指定
- 工事に伴い発生する汚染残土・汚泥について、夢洲島内・島外での処分先等の検討・調整が必要
- 事業者の負担増加について、設計・積算基準等により妥当と認める額を、土地所有者として市が負担

<液状化対策>

- I R区域内に液状化層を確認
- I R事業用地としての適性確保の観点から高い安全性を確保できる十分な対策が必要であり、加えて大阪臨海部のまちづくりなどの政策的観点も踏まえ、I R区域については、土地所有者として市が負担
- 対策の必要性やその内容・方法等に合理性があると認めた場合には、事業者の負担増加について、設計・積算基準等により妥当と認める額を負担

大阪市（港営事業会計）負担額合計 約800億円

	I R実現による効果
夢洲まちづくりへの影響	・ I Rを核とした国際観光拠点の実現 ・ 臨海地域の活性化 ・ 夢洲2期・3期の土地売却等の促進 ・ 万博後の鉄道運賃収入への貢献

* 大阪市全体への効果

・ I Rの経済波及効果・雇用創出効果 ・ 様々な産業への波及効果 ・ 都市魅力と国際競争力の向上 ・ 納付金等収入

(2) モニタリング状況（事業実施状況の主な変化）

②夢洲に関連するインフラ整備事業費見込みの見直し - 事業費総括 -

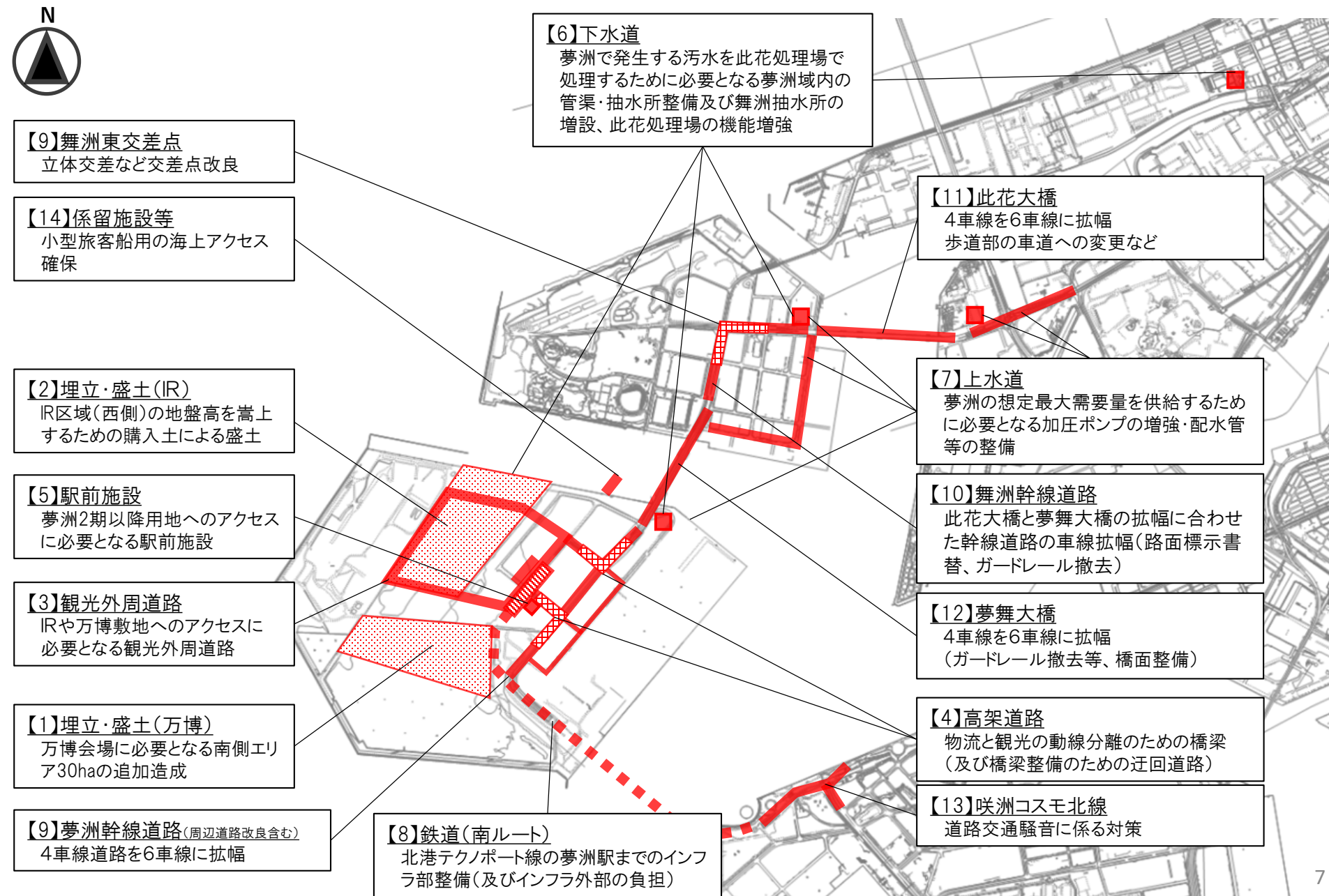
大阪港湾局作成

項目		事業費(億円) ※（ ）内は港當事業会計			主な増減理由
		第8回会議 (R4予算要求時)	第7回会議 (R3.1.21)	増減	
①	埋立・盛土(万博)	89 (59)	89 (59)	0 (0)	—
②	埋立・盛土(IR)	13 (13)	13 (13)	0 (0)	—
③	観光外周道路	49 (49)	47 (47)	2 (2)	地中障害物による施工方法の見直しによる変更
④	高架道路	98 (98)	81 (81)	17 (17)	地中障害物による施工方法の見直し、鋼材単価の高騰による 鋼桁製作費の上昇、工事区域隣接企業との工事調整による 施工方法の見直し等による変更
⑤	駅前施設	30 (30)	—	30 (30)	公共整備（新規）
⑥	下水道	115 (94)	102 (81)	13 (13)	地中障害物による施工方法の見直し 他の埋設企業体との埋設位置等の調整に伴う 見直し等による変更
⑦	上水道	34 (34)	34 (34)	0	—
⑧	鉄道事前調査	1 (0)	1 (0)	0	—
	鉄道(インフラ部)	346 (170)	250 (122)	96 (48)	仮設工の増強、シールドマシンの1機追加、 地中障害物による施工方法の見直し、 出入口整備位置の見直し等による変更
	鉄道(インフラ外部)	230 (80)	290 (80)	▲60 (0)	大阪メトロが負担する車両費60億円が別途あり
	鉄道（まちづくり開発）	33 (33)	—	33 (33)	躯体増強等（新規）
⑨	夢洲幹線道路	10 (2)	10 (2)	0 (0)	—
⑩	舞洲幹線道路	34 (0)	21 (0)	13 (0)	地中障害物による施工方法の見直し、 警察協議を踏まえた設計見直し等による変更
⑪	此花大橋	26 (0)	26 (0)	0 (0)	—
⑫	夢舞大橋	2 (0)	2 (0)	0 (0)	—
⑬	咲洲コスモ北線	1 (0)	—	1 (0)	万博開催に向けた道路交通騒音対策(新規)
⑭	係留施設	8 (0)	8 (0)	0 (0)	—
合計		1,119 (662)	974 (519)	145 (143)	

(2) モニタリング状況 (事業実施状況の主な変化)

②夢洲に関連するインフラ整備事業費見込みの見直し - インフラ整備箇所図 -

大阪港湾局作成



(2) モニタリング状況（事業実施状況の主な変化）

②夢洲に関連するインフラ整備事業費見込みの見直し - インフラ整備概略工程 -

大阪港湾局作成

項目		事業費 [億円]	【参考】 R3要求 時点	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	～				
				H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	～				
万博				開催地 決定◎	法人 設立	事業運営(マーケティング・催事・参加者招聘等)													
						●登録申請書提出													
						基本計画	検討・設計等		整地・インフラ工事										
							検討・設計等		パビリオン建設等				万博開催(4～10月)						
						●基本計画策定										撤去工事※	※撤去工事完了時期未定		
IR				IR整備法成 立	●基本方針 (案) 公表	●基本方針 (修正案) 公表	●事業者 決定 (予定)												
※事業者決定・区域認定時期は国スケジュールによる ※施設概要・スケジュールは事業者決定後に決定					事業者公募・選定 区域認定 (申請受付期間:2021年10月 ～2022年4月) IR整備														
【1】	埋立・盛土(万博)	89	89		地盤改良・盛土														
【2】	埋立・盛土(IR)	13	13		埋立・盛土														
【3】	観光外周道路	49	47		設計等	工事													
【4】	高架道路	98	81		設計等	工事													
【5】	駅前施設	30	－				設計等	工事											
【6】	下水道(抽水所、排水管等)	115	102		設計等	工事													
【7】	上水道(ポンプ、配水管等)	34	34		設計等	工事													
【8】	[事前調査] 鉄道(南ルート) [インフラ部] [インフラ外部] [Ⅱ期まちづくり開発]	1	1		基本検討調査等														
		346	250		設計等	工事(開業準備込)					工事								
		230	290			設計等	工事(開業準備込)				工事								
		33	－				工事(開業準備込)				工事								
【9】	夢洲幹線道路	10	10		設計等	工事													
【10】	舞洲幹線道路				設計等	工事			工事										
	舞洲東交差点立体交差化	34	21			設計等	工事												
【11】	此花大橋(6車線化等)	26	26		設計等	工事			設計等	工事(歩道設置)									
【12】	夢舞大橋(6車線化)	2	2		設計等	工事	設計等	工事											
【13】	咲洲コスモ北線	1	－				設計等	工事											
【14】	(浮桟橋・待合所) 係留施設等 (波除堤)	8	8		設計等	工事		設計等	工事										
					設計等	工事													
合計		1,119	974																

※ 事業費、スケジュールは精査中

※ 鉄道(インフラ外部)は大阪メトロ負担の車両費60億円が別途あり