

夢洲土地造成事業の全体リスク管理表

令和3年12月8日時点

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

事業の全体リスク管理表を更新（別添参考資料参照）

見直し

見直し

夢洲土地造成事業全体のリスク管理表

(凡例)
[] : 見直し前のリスク評価と対応策等
ゴシック体 : 見直し後のリスク評価と対応策等

令和3年12月8日時点

番号	想定リスク		金額的影響度		発生確率		リスク基準 (総合評価)	対応策等	備考
第1回 (H30. 1) (1)	土地価格の下落		高	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。	低	「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	【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。	
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	前回 (第1回)	中	想定より土地売却収入が得られないことにより、資金状況が悪化する。	低	今後、リーマンショック並みの不景気となる可能性がある。	2	売却の進捗に応じてインフラ整備などの事業を進めるなど、効率的な事業進捗に努める。	
		変更 (第8回)	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	今回見直し
第1回 (H30. 1) (3)	急激な金利上昇に伴う支払利息の増加		低	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2.9%を想定)	高	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	今後実施する事業について、必要性や内容を精査し、新たな借入を抑制することで企業債残高の低減に努める。	
第1回 (H30. 1) (4)	震災被害のリスク	前回 (第1回)	中	南海トラフ大地震等により震災被害（津波・液状化）が発生し、土地売却が進まない。	低	津波に対しては余裕高（約5m）を確保して造成するとともに、浚渫土砂等の液状化しにくい土砂で埋め立てているため、被害が発生する可能性は低い。	2	今後も津波高さに対して余裕高さを確保するとともに、液状化しにくい土砂で埋立を実施していく。	
		変更 (第8回)	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	今回見直し
第1回 (H30. 1) (5)	万博・IR誘致結果の事業計画への影響	前回 (第1回)	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、収支計画のシミュレーションを行い、土地造成や基盤整備の進め方等、その対策を検討しておく。	
		変更 (第8回)	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	今回見直し

夢洲土地造成事業全体のリスク管理表

(凡例)

：見直し前のリスク評価と対応策等

ゴシック体：見直し後のリスク評価と対応策等

令和3年12月8日時点

番号		想定リスク	金額的影響度		発生確率		リスク基準 (総合評価)	対応策等	備考
	第3回 (H31. 2) (1)	賃料減収リスク	IR事業の不採算や事業者の撤退により、賃貸料収入が減少するリスクが考えられる。						・ IR事業者負担金の一括収受 ・ 賃貸料の前受収受等 ・ 契約保証金の上積み ・ 事業者の親会社による連帯保証 ・ (検討中)
	第5回 (R1. 11) (1)	賃料減額請求	中	・ 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	低	・ 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	【土地契約】 ・ 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する予定 ・ 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	
	第5回 (R1. 11) (2)	賃料の不払い（滞納）	高	・ 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	低	・ 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	【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	
	第5回 (R1. 11) (3)	IR事業者の撤退等による将来賃料の未収入	高	・ 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	低	・ 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	【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む予定	
	第5回 (R1. 11) (4)	IR事業者の撤退等による建物等の存置	高	・ 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くなった場合、夢洲土地造成事業の収支への影響度は高いと想定	低	・ 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くなる可能性は低いと想定	3	【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む予定	

夢洲土地造成事業全体のリスク管理表

(凡例)
：見直し前のリスク評価と対応策等
ゴシック体：見直し後のリスク評価と対応策等

令和3年12月8日時点

番号		想定リスク		金額的影響度		発生確率		リスク基準 (総合評価)	対応策等		備考		
		第3回 (H31. 2)	建設費増嵩リスク	建設費について、物価や労務費等の上昇による増嵩リスクが考えられる						・事業費管理の徹底 ・夢洲（Ⅲ期含む）事業計画の見直し ・ ・ (検討中)			
		(2)											
		万博会場建設費・運営費		夢洲土地造成事業の収支に関わるリスクではないため省略									
		鉄道輸送力増強等											
		周辺インフラ整備											
		第7回 (R3. 1)	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		低	今後、整備内容が大きく変わることはなく、影響度は低い。		低	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	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。		
		(9)											
		第7回 (R3. 1)	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嵩リスク		中	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。		低	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。	2	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する。		
		(10)											
		第7回 (R3. 1)	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	前回 (第1回)	低	土砂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、影響度は低い。		高	周辺インフラ整備実施に際して土壌調査を実施した結果、土壌汚染対策法の基準超過が確認されている。	3	土壌汚染対策法の区域指定の手続き等を行い、発生した土砂を夢洲内で流用できるようにする。		
				変更 (第8回)	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	今回見直し	
第7回 (R3. 1)	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	前回 (第1回)	中	工法の変更等が生じた場合など、影響度は一定ある。		低	大阪市で埋立を実施しており、埋立の材料や履歴を把握しているため、想定外の地中障害物等が発生する可能性は低い。	2	地中埋設物など、不足の事態が発生した場合は、コスト縮減を意識し、状況に応じた対策を検討する。				
		変更 (第8回)	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】 今後も不足の事態が発生した場合は、コスト縮減を意識し、状況に応じた対策を検討	今回見直し			
第7回 (R3. 1)	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嵩リスク		低	インフラ整備の期間が2025年までの約5年間であり、物価上昇等が発生した場合の影響度は低い。		中	近年の物価・人件費は上昇傾向であり、万博会場建設費で見込まれる程度は発生する可能性がある。	2	引き続き、今後の市場動向を注視し、コスト縮減に努めること等で対応する。				
(13)													