

2023.9.5

第10回副首都推進本部（大阪府市）会議

資料 2

大阪・夢洲地区特定複合観光施設区域整備 関連協定(案)等について

大阪府・大阪市 IR推進局

目次

- 1 I R事業の工程の変更について・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- 2 I R事業費（初期投資額）の変更について・・・・・・・・ 3
- 3 I R関連協定等の締結について・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
- 4 事業前提条件の状況と対応について・・・・・・・・・・・・ 5
- 5 I R関連協定等（案）の重要項目・・・・・・・・・・・・・・ 6

I R事業の工程の変更について

- ・ I R整備法に基づく各種手続き（区域認定、実施協定の締結の認可等）の期間、社会経済情勢の変動等を踏まえた建設期間及び事業費の協議・検討に要した期間等の現状を踏まえ、開業時期を1年程度見直し。
- ・ 見直し後のI R事業の工程は、下表のとおり想定。
- ・ 大阪府・市及びI R事業者は、世界最高水準のI R実現及び早期のI R開業と事業効果の発現に向け、今後も公民連携して取り組む。

【I R事業の工程】

区域整備計画（2022年4月）	見直し後（2023年9月）※ ¹	
2022年秋頃～ 区域整備計画の認定 行政手続き・調査・準備工事の着手	2023年4月 2023年春頃～ 2023年夏頃 2023年秋頃	区域整備計画の認定 行政手続き・調査※ ² 実施協定の締結認可※ ³ 実施協定・事業用定期借地権設定契約等の締結※ ³ 液状化対策工事の着手
2023年春～夏頃 工事の発注及び着手	2024年夏頃	I R準備工事の発注及び着手
	2025年春頃	I R建設工事の発注及び着手
2029年夏～秋頃 工事の完了	2030年夏頃	工事の完了
2029年秋～冬頃 I R施設の開業	2030年秋頃	I R施設の開業

※¹ 工程が最も早く進捗した場合の想定。なお、新型コロナウイルス感染症の収束状況、I R事業の税制上の取扱い及びカジノ管理規制の整備状況、夢洲特有の地盤性状への対応状況、工事環境等によっては、I R事業の工程は1～2年程度後ろ倒しとなる可能性がある。

※² 区域整備計画の認定後の実施工程のみを示す。

※³ 国土交通大臣による実施協定締結の認可の時期は推測（実施協定の認可の時期によって、I R事業にかかる他の工程は変動する。）。

I R事業費（初期投資額）の変更について

- ・ 大阪 I R の事業費（初期投資額）について、建設資材価格等の高騰の影響により、約 1 兆 800 億円から約 1 兆 2,700 億円へと増加（約 17%・約 1,900 億円増）。
- ・ 事業者においては、建設コストの上昇による影響を抑制するため、これまでも、大阪 I R の魅力・集客力や必要となる施設の規模・機能等を維持しながら、経費削減に取り組んできたが、今後も引き続き、事業費圧縮に向け努力。
- ・ 事業費増加に伴い必要となる追加資金調達については、中核株主（合同会社日本MGMリゾート及びオリックス株式会社）による出資額の増額により対応。

【初期投資額及び資金計画】

項目	区域整備計画	変更後
初期投資額	約 1 兆 800 億円	約 1 兆 2,700 億円
資金計画	借入 約 5,500 億円 出資 約 5,300 億円	借入 約 5,500 億円 出資 約 7,200 億円※

※ 合同会社日本MGMリゾート 約3,060億円、オリックス株式会社 約3,060億円、少数株主全体 約1,060億円

I R 関連協定等の締結について

- ・ 世界最高水準の成長型 I R の誘致実現を図ることで、成長産業である観光分野の基幹産業化を図るとともに、大阪・関西の持続的な経済成長のエンジンとして、その成長力及び国際競争力を持続的に強化し、観光や地域経済の振興、財政の改善への貢献を持続的に発現していくことが必要。
- ・ I R 事業は長期間にわたって安定的かつ継続的な運営が確保されることが極めて重要であり、I R 実現に向けて、事業者と適切にリスク分担を図りながら、今後、実施協定等を締結し、着実に取り組んでいく。

【I R 関連協定等】

協定等	締結主体	概要
実施協定	大阪府 大阪 I R 株式会社	➤ 認定都道府県としての大阪府及び大阪 I R 株式会社が協力して認定区域整備計画の着実な実施を図ることを担保するため、また、長期間にわたる安定的で継続的な設置運営事業の実施に向けて、設置運営事業の具体的な実施体制及び実施方法に関する事項等、I R 整備法第13条第1項で定める事項その他必要な事項を規定
事業用定期借地権 設定契約	大阪市 大阪 I R 株式会社	➤ I R 事業の実施に必要となる土地権原として、土地所有者としての大阪市と大阪 I R 株式会社との間で、I R 事業用地について借地借家法第23条第1項に定める事業用定期借地権設定契約を締結の上、大阪 I R 株式会社を賃借人とする借地権を設定
立地協定 (立地市町村等)	大阪府・大阪市 大阪 I R 株式会社	➤ I R 事業の実施に際し、認定都道府県としての大阪府、I R 整備法第6条第3項に定める I R 区域が立地する立地市町村等（指定都市）としての大阪市及び大阪 I R 株式会社の三者の間で約定しておくべき事項を規定
立地協定 (土地所有者)	大阪府・大阪市 大阪 I R 株式会社	➤ I R 事業の実施に際し、認定都道府県としての大阪府、土地所有者としての大阪市及び大阪 I R 株式会社の三者の間で約定しておくべき事項を規定

事業前提条件の状況と対応について

【事業者の見解】

- ・ 判断基準日において事業前提条件が成就していないものと判断。
- ・ 事業実現に向けた意思に変わりはなく、引き続き、事業実現に向けて必要な手続きや準備を進め、事業実現に向けて最大限尽力してまいりたい。
- ・ 他方で、条件が成就していない現状においては、最終的な事業実施判断を行うことができる状況にない。
- ・ 現時点においては、基本協定を解除しないこととし、条件に基づく解除権を規定する等、合理的に必要な範囲の修正を行ったうえで実施協定の認可申請を行っていきたい。

【府市の考え】

- ・ 判断基準日において事業前提条件が充足しておらず、最終的な事業実施判断ができないことにも相応の合理性がある。
- ・ SPCは、継続的に相当の資金投下をしながら、設計、調査、工事調整等の各種準備作業を進めているところであるが、今般の約1,900億円にのぼる事業費増加に対しても、中核株主2社自らの追加投資という非常に大きな経営判断を行うなど、事業実現に向けた強い意志を有するとともに、事業実施に向けた具体的な事業進捗も認められる。
- ・ 条件未充足の場合におけるSPCの解除権を実施協定に規定した上で、引き続き、府、市及びSPCで緊密に協力・連携し、実施協定の認可申請を含め、事業実現及び早期開業に向けて必要な手続き及び準備を進めていく。

I R 関連協定等（案）の重要項目：①実施協定

項目	内容
協定名称	大阪・夢洲地区特定複合観光施設区域整備等 実施協定書
契約主体	大阪府（府）、大阪 I R 株式会社（SPC）
事業期間	当初：最初の認定日から35年間（発効日から2058年4月13日まで） 延長：原則30年間（府・SPCの合意で伸縮可能） ※事業者は事業期間の満了にあたって延長を申し出ることができ、大阪・関西圏の持続的な経済成長や国際観光拠点の強化等の観点等から、I R 事業の継続を前提に投資計画含めて協議
保証金	①事業前提条件充足日まで 12.7億円（賃料6ヵ月分相当額） ②全部開業まで 38億円（賃料1年6ヵ月分相当額） ③当初認定期間まで 25.3億円（賃料1年分相当額） ④当初認定期間以降 12.7億円（賃料6ヵ月分相当額）
親会社保証	<ul style="list-style-type: none"> ・MGMリゾート・インターナショナル及びオリックス株式会社 ・全部開業までの間、府・市に対する金銭債務を保証 ※保証限度額：各社126.5億円 ・SPCへの資金拠出義務 等
違約金	<ul style="list-style-type: none"> ・SPCの債務不履行による解除等 賃料10年分（但し、着工まで賃料6ヵ月分、全部開業後賃料5年分）
インフラ負担金	<ul style="list-style-type: none"> ・SPCは市が実施する公共インフラ整備に要する費用の一部として、202億5000万円を負担（I R 事業用地引渡日：10% 開業後1年以内：90%）

項目	内容
拡張整備	<p>【開業後10年以内】 展示等施設6万㎡以上の拡張計画決定</p> <p>【事業期間内】 展示等施設10万㎡以上、宿泊施設3,000室以上の拡張計画決定・実施</p> <p>※整備の時期・規模等は、新型コロナウイルス感染症による影響等も含め、需要動向、施設の状況、事業者の財務状況、土地課題対策費用の債務負担行為設定状況等を踏まえて、必要に応じて見直す。</p> <p>※拡張整備に伴い土地課題対策が必要となる場合において、市が債務負担行為を設定しない場合は、SPCは拡張計画の見直し協議の申し入れができ、見直しのために誠実に協議。</p>
拡張予定地	拡張予定地の取り扱いは全部開業から10年以内に、SPCの意向や土地課題対策費用の債務負担行為の設定状況等を踏まえ決定。
事業前提条件に基づく解除	<ul style="list-style-type: none"> ・SPCの解除権を設定（行使期限：2026年9月末） （主な条件） <ul style="list-style-type: none"> ➢税務上の取扱い、カジノ管理委員会規則：国際競争力・国際標準の確保 ➢資金調達：融資契約の締結、融資実行の合理的見込み ➢開発：土地・土壌に関する市における適切な措置の実施 等 ➢新型コロナウイルス感染症：観光需要の回復の見込み 等 ・府の解除権を設定（合理的理由なく、SPCが全部開業に向けた活動を行っていない場合）

I R 関連協定等（案）の重要項目：①実施協定

項目	内容
モニタリング	SPCによるセルフモニタリング、府によるモニタリング、是正要求措置 等
継続判断基準	<ul style="list-style-type: none"> 府は、以下の各号の場合を含め公益上必要と認める場合、区域整備計画の認定の更新申請を行わないことができ、取消の申請をすることができる。なお、以下の事由による場合、府は、SPCに対して、一切の責任を負わない <ol style="list-style-type: none"> ① 実施協定に定めるSPCの債務不履行等による解除事由に該当する事態が生じた場合 ② モニタリング基本計画に定める極めて重大な違反又は不履行に該当する事象が生じ、改善命令を行ったにもかかわらず、改善されなかった場合 ③ SPCの責めに帰すべき事由により、I R 事業の継続的な運営に著しい支障が生じ、事業継続が困難であると判断される場合 府が、継続判断基準以外の事由により認定の更新の申請を行わない場合等は、府は、SPCが現実に被った通常生ずべき損害(逸失利益は除く)をSPCに補償
実施協定終了時の措置	<ul style="list-style-type: none"> 府は事業承継又は再公募等により I R 事業の継続が図られるよう努力し、SPCは誠実に協力 仮に、I R 事業が継続されない場合であっても、SPCが所有する資産については、有効活用が図られるよう、誠実に協議を実施

項目	内容
リスク分担	<p>I R 事業に係るリスクは、実施協定に別段の定めがある場合（次のような事由）及び専ら府の帰責事由によって生じた場合を除き事業者が負う。</p> <p>【不可抗力等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ SPCは、自らの費用・責任においてIR事業を復旧及び継続する努力を行い、府はこれに協力。但し、必要な範囲で区域整備計画等を見直しの協議を申し入れできる。 ➤ 不可抗力等により履行困難となった実施協定上の義務は、実施協定の定めに従い免責。 <p>【法令等変更】</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 法令等（府の条例等を除く）の変更等によりSPCに損害等が生じるときは、SPCが負担する。但し、必要な範囲で区域整備計画等を見直しの協議を申し入れできる。 ➤ IR事業にのみ適用されSPCに不当な影響を及ぼす府の条例変更等により、SPCに損害等が生じた場合は、府は損害等を必要かつ相当な範囲で補償。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 資金調達義務 ・ 金融機関協議 ・ 設計・建設・開業・運営等各プロセス ・ 認定区域整備計画の更新時の協議・必要手続 ・ 事業期間延長時等の協議・必要手続 ・ カジノ事業等適正業務確保 ・ カジノ収益活用、地域振興 等

I R 関連協定等（案）の重要項目：②事業用定期借地権設定契約書

項目	内容
契約名称	大阪・夢洲地区特定複合観光施設設置運営事業 事業用定期借地権設定契約書（公正証書により締結）
契約主体	大阪市（市）、大阪 I R 株式会社（SPC）
賃料	428円/月・㎡ <ul style="list-style-type: none"> 5年毎に賃料改定 改定後の賃料 = 改定前直近賃料 × スライド率 スライド率：(名目GDP変動率 + 市消費者物価指数変動率) / 2 当初10年間は不増額
賃貸借期間	最初の引渡日から2058年4月13日まで <ul style="list-style-type: none"> 土地課題対策又は事業前提条件に起因して開業時期が遅延した場合及び沈下対策に起因して原状回復期間が通常を超える場合の延長枠組みを設定（原則、賃料は不動産鑑定に基づき市が決定）。
賃貸借期間満了後の取り扱い	<ul style="list-style-type: none"> I Rの事業期間が延長される場合は、延長期間に応じた新たな借地契約を締結。 賃料は、事業実施状況、再投資計画、事業環境や延長前の賃料等諸条件を総合的に勘案して、府・市・SPCが協議のうえ市が決定。
保証金	賃料66ヵ月分
違約金	用途違反等 賃料1年分相当額 暴力団員等関係 賃料18ヵ月分相当額 等

項目	内容
契約不適合責任	<ul style="list-style-type: none"> 本契約及び立地協定（土地所有者）に定める場合を除き、市は一切の責任を負わない。
土地課題対策の実施・費用負担	<ul style="list-style-type: none"> 土地課題対策（土壌汚染対策、液状化対策、地中障害物撤去）はSPCが実施し、増加負担のうち妥当と認める額を市が負担（拡張整備時も同様）。 土地引渡し及び建設着工が行われた場合に、債務負担行為（事項・期間・限度額）の範囲内で、支払期日に実施協定が有効に存続していることを条件に、市が合理的に判断する範囲で支払う。 SPCの帰責事由により、開業までに実施協定・本契約等が解除された場合、SPCは支払いを受けた土地課題対策費用を市に返還。
特定地中埋設物撤去	<ul style="list-style-type: none"> 通常想定し得ない地中埋設物の存在が判明した場合のみ、市が除去工事等の費用を負担。
地盤沈下対策	<ul style="list-style-type: none"> SPCは必要となる地盤沈下対策等を適切に実施。 市が使用した埋立材の原因により、通常の想定を著しく上回る大規模な地盤沈下等が生じ、通常予測され得る程度を超える地盤沈下対策等が必要と見込まれる場合のみ、市が当該地盤沈下対策等の費用を負担。
原状回復義務	I R施設を除去し、原状回復の上、市に返還。
基礎杭・仮設構造物（地中）	<ul style="list-style-type: none"> 基礎杭及び仮設構造物は、撤去困難性・地盤影響等を踏まえ残置承認。 但し、仮設構造物については、将来の支障可能性を踏まえ、SPCによる賃料66ヵ月分の支払いが条件。 残置構造物の情報の記録・保存・提供等や有益費償還請求権の放棄をSPCに義務付け。

I R 関連協定等（案）の重要項目：③立地協定（立地市町村等）

項目	内容
協定名称	大阪・夢洲地区特定複合観光施設区域の立地及び整備に関する協定
趣旨	大阪・夢洲地区における I R 区域の立地及び整備並びに設置運営事業の円滑な実施及び継続を図るため、府、府と共同して I R 区域の整備を推進する立地市町村等としての市及びSPCの役割分担並びに I R 区域の立地及び整備に關し必要な事項について定めるもの。
契約主体	大阪府（府）、立地市町村として的大阪市（市）、大阪 I R 株式会社（SPC）
継続判断基準	<ul style="list-style-type: none"> ・市は、以下の各号の場合を含め公益上必要と認める場合、区域整備計画の作成又は更新申請の同意を行わないことができる。なお、以下の事由により同意しない場合、市は、SPCに対して、一切の責任を負わない。 <ol style="list-style-type: none"> ① 実施協定又は事業用定期借地権設定契約に定めるSPCの債務不履行等による解除事由に該当する事態が生じた場合 ② モニタリング基本計画に定める極めて重大な違反又は不履行に該当する事象が生じ、改善命令を行ったにもかかわらず、改善されなかった場合 ③ SPCの責めに帰すべき事由により、I R 事業の継続的な運営に著しい支障が生じ、事業継続が困難であると判断される場合 ・市が、継続判断基準以外の事由により区域整備計画の作成又は更新申請にかかる同意をせず、認定の更新がなされなかった場合は、市は、SPCが現実に被った通常生ずべき損害(逸失利益は除く)をSPCに補償。
法令等変更	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業にのみ適用されSPCに不当な影響を及ぼす市の条例変更等により、SPCに損害等が生じた場合は、市は損害等を必要かつ相当な範囲で補償。
その他	<p>その他、府、市及びSPC間で定めておくべき内容を規定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 設計・建設・開業・運営等各プロセス ・ 展示等施設や宿泊施設の拡張整備 ・ 拡張予定地整備 ・ 夢洲全体の地盤沈下管理 ・ カジノ収益活用、地域振興 ・ 金融機関協議 ・ 認定区域整備計画の更新時の3者協議・必要手続 ・ 事業期間延長時の3者協議・必要手続 ・ 実施協定終了時の措置（資産の有効活用等） ・ 不可抗力等発生時の措置（3者協力）等

I R 関連協定等（案）の重要項目：④立地協定（土地所有者）

項目	内容
協定名称	大阪・夢洲地区特定複合観光施設区域の立地及び整備に係る土地使用等に関する協定
趣旨	大阪・夢洲地区における I R 区域の整備並びに設置運営事業の円滑な実施及び継続を図るため、府、土地所有者としての市及びSPCの役割分担並びに I R 区域や I R 区域拡張予定地及びその使用等に関し必要な事項について定めることを目的とする。
契約主体	大阪府（府）、土地所有者としての大阪市（市）、大阪 I R 株式会社（SPC）
インフラ負担金	<ul style="list-style-type: none"> SPCは市が実施する公共インフラ整備に要する費用の一部として、202億5000万円を負担（ I R 事業用地の引渡日：10% 開業後1年以内：90%）
拡張予定地の暫定利用	<ul style="list-style-type: none"> SPCは、開業日の1年前までに府・市と協議の上、附帯事業に用いるため、拡張予定地を暫定利用することができる。
夢洲全体の地盤沈下管理	<ul style="list-style-type: none"> 市及びSPCは、大阪・夢洲地区の国際観光拠点開発における地盤沈下管理の取扱いの重要性を認識し、大阪・夢洲地区における適切な地盤沈下対策の実施等に係る事項を定めることについて別途書面で確認。
その他	<p>その他、府、市及びSPC間で定めておくべき内容を規定</p> <ul style="list-style-type: none"> 土地課題対策の実施・費用負担 特定地中埋設物撤去 地盤沈下対策 拡張予定地整備 臨港緑地の土地使用権等 グリーンテラスゾーンの利用 金融機関協議 事業期間延長時の3者協議・必要手続 実施協定終了時の措置（資産の有効活用等） 不可抗力等発生時の措置（3者協力等）等

I R 関連協定等（案）の重要項目：大阪・夢洲地区



※計画・構想中の内容を含む現段階での想定であり、今後変更することがある。
 ※太陽光発電事業区域の具体的な利用範囲・面積は府・市、大阪広域環境施設組合との協議により決定