

平成 17 年度

包括外部監査報告書

東京都包括外部監査人

報告書中の表の合計は、端数処理の関係で総数と内訳の合計とが一致しない場合がある。

包括外部監査報告の概要

1 監査の対象とした特定の事件名（監査のテーマ）

（１）東京港の整備運営に関する事業の管理及び財務事務の執行について

対象局：港湾局

（２）臨海地域開発に関する事業の管理及び財務事務の執行について

対象局：港湾局

（３）海上公園の整備運営に関する事業の管理及び財務事務の執行について

対象局：港湾局

（４）財団法人東京港埠頭公社の経営管理について

対象局：港湾局

対象団体：財団法人東京港埠頭公社

2 テーマ別の指摘・意見の件数

テーマ	指摘	意見	合計
総括的事項に関するもの	12	22	34
東京港の整備運営に関する事業の管理及び財務事務の執行	1	15	16
臨海地域開発に関する事業の管理及び財務事務の執行	2	14	16
海上公園の整備運営に関する事業の管理及び財務事務の執行	1	10	11
財団法人東京港埠頭公社の経営管理	5	6	11
合計	21	67	88

目 次

第 1 監査の概要及び監査対象の事業概要	1
<東京港の整備運営に関する事業の管理及び財務事務の執行について>	3
1 監査の概要	5
(1) 監査の種類	5
(2) 監査対象(選定した特定の事件)	5
(3) 監査対象を選定した理由	5
(4) 包括外部監査の方法	6
(5) 監査従事者	6
(6) 監査実施期間	7
(7) 外部監査人の独立性(利害関係)	7
2 監査対象の事業概要	8
(1) 東京港の整備運営に関する港湾局の業務の概要	8
(2) 会計区分と会計の概要	19
<臨海地域開発に関する事業の管理及び財務事務の執行について>	25
1 監査の概要	27
(1) 監査の種類	27
(2) 監査対象(選定した特定の事件)	27
(3) 監査対象を選定した理由	27
(4) 包括外部監査の方法	28
(5) 監査従事者	28
(6) 監査実施期間	29
(7) 外部監査人の独立性(利害関係)	29
2 監査対象の事業概要	30
(1) 臨海地域開発に関する港湾局の業務の概要	30
(2) 会計区分と会計の概要	38
<海上公園の整備運営に関する事業の管理及び財務事務の執行について>	43
1 監査の概要	45
(1) 監査の種類	45
(2) 監査対象(選定した特定の事件)	45
(3) 監査対象を選定した理由	45
(4) 包括外部監査の方法	45
(5) 監査従事者	46
(6) 監査実施期間	46

(7)	外部監査人の独立性（利害関係）	46
2	監査対象の事業概要.....	47
(1)	海上公園の整備運営に関する港湾局の業務の概要	47
(2)	会計区分.....	53
	< 財団法人東京港埠頭公社の経営管理について >	55
1	監査の概要	57
(1)	監査の種類	57
(2)	監査対象（選定した特定の事件）	57
(3)	監査対象を選定した理由.....	57
(4)	包括外部監査の方法.....	57
(5)	監査従事者	58
(6)	監査実施期間.....	58
(7)	外部監査人の独立性（利害関係）	58
2	監査対象の事業概要.....	59
(1)	財団法人東京港埠頭公社の業務の概要	59
(2)	財団法人東京港埠頭公社の財政状態及び収支状況	65

第2 監査の結果.....71

<東京港の整備運営、臨海地域開発及び海上公園の整備運営に関する事業に共通する総合的な事項に対する指摘と意見>	73
1 港湾局が所有する土地・建物の管理と有効活用について	75
(1) 港湾局の資産の所管及び会計区分の概況.....	75
(2) 土地・建物等の管理及び活用状況を把握する視点について	79
(3) 遊休となっている東京港防災事務所南部庁舎について	81
(4) より経済性を意識した東京港建設事務所庁舎の利用状況の改善について	86
(5) 晴海客船ターミナルの利用状況と利用度向上努力について	92
(6) 施設の維持保全状況について	97
(7) 局全体としての施設の管理・運営体制の整備について	100
(8) 一般会計に導入される新たな公会計制度を活用した財産管理及び財産情報の充実について	102
2 監理団体との取引について	104
(1) 東京夢の島マリーナの運営管理について	104
(2) 海上公園駐車場貸付料について	108
(3) 財団法人東京港埠頭公社に対する駐車場地代の減免について.....	110
(4) 財団法人東京港埠頭公社に委託する建設発生土処理事業について	113
(5) 財団法人東京港埠頭公社との特命随意契約で行う事業の経済性の確保について	118
(6) 竹芝客船ターミナル及び竹芝ふ頭公園の管理の経済性・有効性の確保について.....	120
3 より経済性と有効性を確保できる契約方法の検討について.....	124
4 ITに関する事項について.....	127
(1) 東京港港湾情報システムのアクセスコントロールについて	127
(2) 東京港港湾情報システムの安全性について	128
(3) 港湾局所管公営企業会計システムの契約内容の見直しについて	130
(4) 港湾局所管公営企業会計システムの開発基本方針の見直しについて.....	131
5 広報活動の効率化と有効性の向上について.....	132
(1) 港湾局のホームページによる広報の充実について.....	132
(2) 広報関係印刷物の管理の充実と削減について.....	133
(3) 臨海副都心の来訪者数について	136
6 新東京丸の一層の有効活用について.....	138
7 物品の適切な台帳記入と現品管理の実行について	142

< 東京港の整備運営に関する事業の管理及び財務事務の執行に関する指摘と意見 >	145
8 分かりやすい港湾コスト情報の提供促進について	147
9 港湾 EDI・東京港港湾情報システムの利用促進について	153
10 インセンティブ制度の効果の把握・検証について	157
11 上屋及び野積場の定期使用制度導入による業務の効率化と原価回収について	161
12 東京港管理事務所の業務のチェックリスト整備等による効率化について	165
13 大井ふ頭その1の未処分地のバン・シャーシープールとしての利用について	167
14 港湾厚生施設の整備について	172
15 港湾局海岸保全施設管理職員住宅の使用料減免について	177
16 海外貨物誘致・東京港荷主誘致の活動効果の検証について	181
17 放置船舶の取締りについて	184
18 不法投棄物の削減と廃棄物処理の一元化について	186
19 使用料・手数料の収入未済額の督促について	188
20 災害発生時の民間協力団体との協定について	190
< 臨海地域開発に関する事業の管理及び財務事務の執行に関する指摘と意見 >	191
21 臨海地域開発事業会計決算書の説明機能充実について	193
(1) 決算書の果たす機能について	193
(2) 決算書における会計処理方法の説明について	193
(3) 科目表示と科目内容の説明について	195
22 臨海地域開発事業会計で行っている埋立地の原価計算について	198
(1) 埋立地の原価計算方法について	198
(2) 宅地造成事業会計を適用している結果として生じている問題点について	198
23 会計処理に関する事項	205
(1) 退職給与引当金の計上について	205
(2) 企業債の発行差金の会計処理について	205
24 企業債の発行金額、期間のより精緻な管理等による資金の効率化について	207
25 臨海トンネル等とレインボブリッジの監視業務の統合について	212
26 第三セクターの状況に関する説明責任の一層の遂行について	214
27 臨海副都心青海地区の開発促進について	218
28 臨海副都心用地の仲介成功報酬制度について	222

< 海上公園の整備運営に関する事業の管理及び財務事務の執行に関する指摘と意見 >	225
29 海上公園の性格に即した運営管理とコスト等の情報提供について	227
30 海上公園施設の改修及び維持・修繕について	231
31 海上公園に関する業務の効率化について	233
32 より経営的視点に立った若洲海浜公園の管理運営について	236
33 東京港野鳥公園の管理運営について	245
34 有明テニスの森公園の活性化について	248
< 財団法人東京港埠頭公社の経営管理に関する指摘と意見 >	251
35 一般管理費の削減と管理の充実について	253
36 事業別経費の適切な算定について	257
37 港湾振興費の合目的性と費用対効果を考慮した見直しについて	260
38 公園管理者としてのノウハウの蓄積と新たな海上公園の方向性に従った積極的な取組みについて	262
39 ターミナル貸付料に係る規制緩和の要請について	266
40 滞留未収金に対する引当金を設定すべきものについて	268
41 契約手続に係る規定の充実について	269

第 1 監査の概要及び監査対象の事業概要

<東京港の整備運営に関する事業の管理及び財務事務の執行について>

1 監査の概要

(1) 監査の種類

地方自治法（以下、「法」という。）第 252 条の 37 に基づく包括外部監査

(2) 監査対象（選定した特定の事件）

東京港の整備運営に関する事業の管理及び財務事務の執行について

(3) 監査対象を選定した理由

東京港は、東京のみならず首都圏 4,000 万人の生活と産業活動を支える極めて重要な物流拠点であり、平成 16 年で外貿コンテナ貨物取扱量が 7 年連続して日本一となっている。

東京都は、東京港の港湾管理者及び海岸管理者として、ふ頭施設の整備、航路・泊地のしゅんせつ、新海面処分場の廃棄物埋立護岸の建設、海岸保全施設の整備・維持管理など、東京港の整備・運営を行っている。東京港の整備・運営は、多額の資金を要することから東京都の財政に及ぼす影響が少なくなく、その公共性、公益性に配慮しつつ最大限の効率性・経済性を求めて行う必要がある。なお、平成 16 年度における東京港の整備及び維持管理に関する予算額は 53,076 百万円である。

また、世界経済のボーダレス化が進展し、港湾物流の分野においても、国際的な競争が行われており、その中で日本の国際貿易港は、近隣アジア諸国の港湾の躍進を受け、相対的地位を低下させている。東京港が国際基幹航路の大型コンテナ船が寄港するメインポートとしての地位を維持し続け、物流の効率化に寄与するためには、近隣アジア諸国に伍した港湾サービスの実現とトータルコストの削減が求められている。これは、東京港に関連するすべての関係者に関わることであるが、その中で港湾管理者の業務を行う港湾局が、自らの効率性・経済性を徹底して追及し、港湾コストの削減に努めることは重要であり、監査対象とすることが有用であると判断した。

(4) 包括外部監査の方法

監査の視点

東京港の整備運営に関する事業の管理及び財務事務の執行が、
関係法令に基づき適正に行われているか
法第2条第14項の趣旨に則り、住民の福祉の増進に努めるとともに、
最少の経費で最大の効果を求めて行われているか
法第2条第15項の趣旨に則り、組織及び運営の合理化に努めて行われ
ているか
に留意し、経済性、効率性、有効性の観点を重視して監査を実施した。

実施した主な監査手続

実施した主な監査手続は、以下のとおりである。

関係帳簿及び証拠資料の閲覧及び照合
関係者からの状況聴取
現地視察
その他必要と認められた監査手続

(5) 監査従事者

包括外部監査人 公認会計士 園 マリ

包括外部監査人補助者

公認会計士	大坪 秀憲	公認会計士	佐藤 洋平
公認会計士	岸 弘	公認会計士	庄司 末光
公認会計士	齋藤 禎治	公認会計士	竹村 純也
公認会計士	櫻井 靖洋	公認会計士	萩野 眞司
システム		会計士補	武村 展英
監査技術者	岡村 和彦	税理士の資格	
米国税理士	成田 元男	を有する者	沈 賢伊
一級建築士	加藤 達夫	認定ファシリティ	
		マネージャー	中藏 崇

(注) 資格ごとの五十音順

(6) 監査実施期間

平成 17 年 7 月 1 日から平成 18 年 2 月 16 日まで

(7) 外部監査人の独立性 (利害関係)

東京都と包括外部監査人及び補助者との間には、法第 252 条の 28 第 3 項に定める利害関係はない。

2 監査対象の事業概要

(1) 東京港の整備運営に関する港湾局の業務の概要

東京港の概要

東京港の特色

東京港は、古くは江戸時代に、江戸の人々の消費物資の流通拠点として重要な役割を果たした江戸湊を前身としており、明治時代に水路のしゅんせつとそのしゅんせつ土砂による月島や芝浦の埋立造成を行い、大正 12 年の関東大震災を契機に、港の必要性が認識され、日の出、芝浦、竹芝のふ頭が完成している。なお、横浜港が幕末に国際貿易港として開港したのに対し、東京港の開港は、昭和 16 年 5 月 20 日である。

戦後、豊洲石炭ふ頭や晴海ふ頭が建設された後、昭和 40 年代に入ると、世界的なコンテナ輸送革命が起こるなか、東京港はコンテナ化に対応すると同時に、物資別専門ふ頭やフェリーふ頭を整備し、今日では首都圏の産業活動や住民の生活に必要な物資流通を担う都市型商業港湾としての機能を担っている。

東京港の位置、面積

東京港の位置と面積は下記のとおりである。

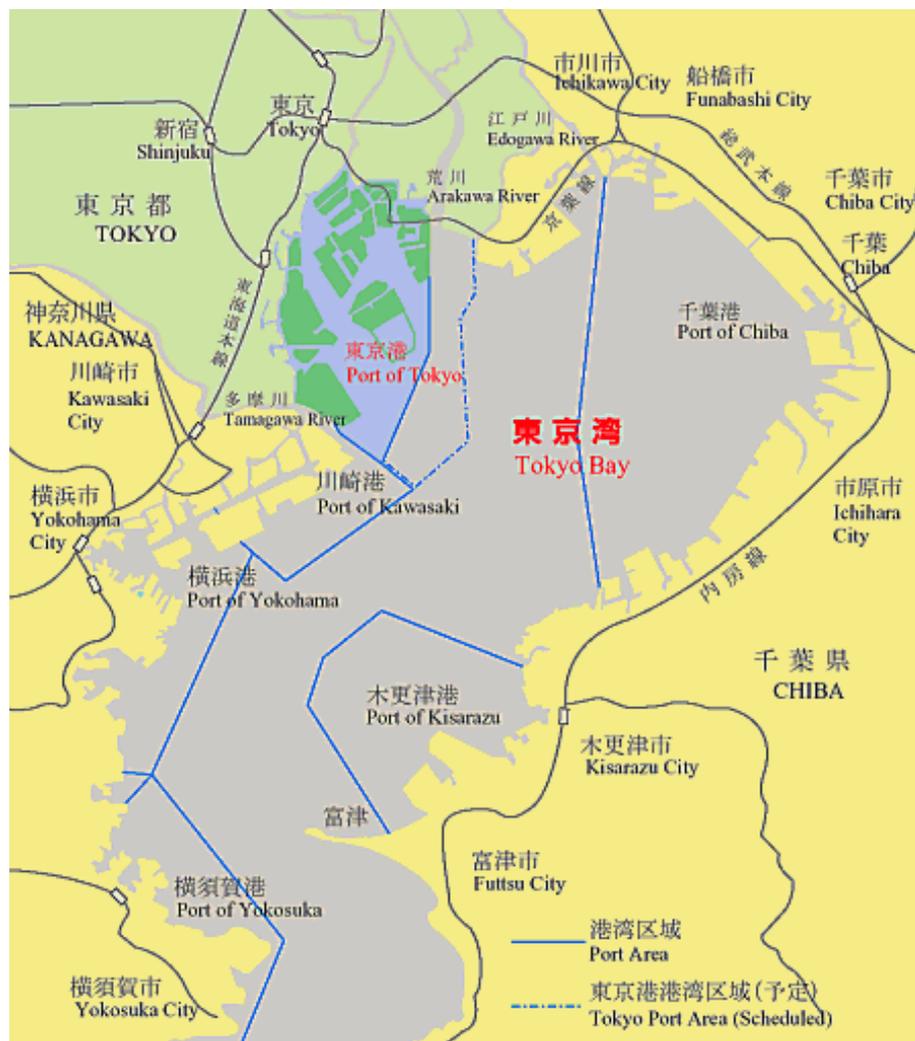
(位置)

荒川河口から多摩川河口に至る範囲

(面積)

港湾区域面積(水域) 5,442ha 臨港地区面積(陸域) 1,046ha

(図) 東京湾と東京港の図(出典:港湾局ホームページ)



東京港の港勢

東京港の港勢は、平成 17 年度の港湾局の事業概要によると、以下の表のとおりである。なお、港湾局の事業概要掲載数値は速報値であるが、以下の表では実数の判明したものは実数を記載している。

(表) 平成 16 年主要港入出港船舶数比較

(単位: 隻、トン)

内訳		東京港	横浜港	名古屋港	大阪港	神戸港
外航船	隻数	6,368	11,214	9,586	6,949	7,738
	総トン数	122,297,797	193,647,519	184,233,720	88,197,551	132,738,011
内航船	隻数	26,265	31,038	33,557	27,207	31,528
	総トン数	43,601,300	37,070,127	40,660,393	51,268,013	51,485,931
総数	隻数	32,633	42,252	43,143	34,156	39,266
	総トン数	165,899,097	230,717,646	224,894,113	139,465,564	184,223,942

(表)平成16年主要港貨物取扱量比較

(単位：トン)

種類			東京港	横浜港	名古屋港	大阪港	神戸港
外貿 貨物	総数	輸出	18,382,322	36,450,878	44,421,960	10,380,954	18,790,052
		輸入	27,572,157	41,008,982	74,718,753	24,234,433	24,450,734
		小計	45,954,479	77,459,860	119,140,713	34,615,387	43,240,786
	うち、 コンテナ貨物	輸出	17,448,042	19,463,979	18,714,121	7,151,286	14,427,206
		輸入	25,524,054	21,316,899	20,948,815	19,484,508	16,395,989
		小計	42,972,096	40,780,878	39,662,936	26,635,794	30,823,195
内貿 貨物	総数	移出	16,073,002	20,281,801	32,792,598	24,573,498	16,695,710
		移入	29,399,250	29,217,875	30,355,713	33,958,452	25,724,131
		小計	45,472,252	49,499,676	63,148,311	58,531,950	42,419,841
	うち、 コンテナ貨物	移出	1,192,223	580,899	1,276,703	1,581,769	922,798
		移入	945,256	746,472	325,340	942,709	1,362,694
		小計	2,137,479	1,327,371	1,602,043	2,524,478	2,285,492
	うち、 カーフェリー貨物	移出	8,250,125	0	2,545,906	18,205,825	10,386,650
		移入	7,648,880	0	2,177,637	19,596,945	13,052,805
		小計	15,899,005	0	4,723,543	37,802,770	23,439,455
合計	取扱貨物数量	出貨	34,455,324	56,732,679	77,214,558	34,954,452	35,485,762
		入貨	56,971,407	70,226,857	105,074,466	58,192,885	50,174,865
		合計	91,426,731	126,959,536	182,289,024	93,147,337	85,660,627

(表)平成16年主要港の外国貿易額比較

(単位：億円)

種類		東京港	横浜港	名古屋港	大阪港	神戸港
合計	輸出額	43,963	68,859	81,929	20,343	48,724
	輸入額	55,441	29,803	30,379	30,478	22,344
	計	99,404	98,662	112,307	50,821	71,068
上記のうち コンテナ 貿易額	輸出額	39,122	48,238	48,928	17,246	40,355
	輸入額	53,258	22,741	21,594	28,890	20,221
	計	92,380	70,979	70,522	46,136	60,576

(表) 平成 16 年外貿貨物主要品目別取扱量

(単位：トン)

輸 出				輸 入			
順位	品目	貨物量	構成比	順位	品目	貨物量	構成比
1	取合せ品	3,178,371	17.3%	1	取合せ品	3,835,416	13.9%
2	その他化学工業品	2,017,706	11.0%	2	製材	1,836,266	6.7%
3	その他機械	1,794,446	9.8%	3	電気機械	1,816,680	6.6%
4	電気機械	1,614,170	8.8%	4	野菜・果物	1,650,795	6.0%
5	金属くず	947,693	5.2%	5	水産品	1,625,162	5.9%
6	製造工業品	924,957	5.0%	6	その他日用品	1,476,237	5.4%
7	紙・パルプ	720,562	3.9%	7	その他畜産品	1,473,222	5.3%
8	自動車部品	679,422	3.7%	8	その他の食料工業品	1,236,866	4.5%
9	その他日用品	669,769	3.6%	9	その他化学工業品	1,184,768	4.3%
10	ゴム製品	659,437	3.6%	10	紙・パルプ	990,293	3.6%
	その他	5,175,789	28.2%		その他	10,446,452	37.9%
	合計	18,382,322	100.0%		合計	27,572,157	100.0%

(表) 平成 16 年外貿貨物国別取扱量

(単位：トン)

主要輸出国				主要輸入国			
順位	国名	貨物量	構成比	順位	国名	貨物量	構成比
1	中国(含：香港)	4,916,532	26.7%	1	中国(含：香港)	8,203,488	29.8%
2	アメリカ	4,815,965	26.2%	2	アメリカ	4,211,251	15.3%
3	台湾	1,561,584	8.5%	3	カナダ	2,225,652	8.1%
4	オランダ	1,446,200	7.9%	4	ドイツ	2,183,137	7.9%
5	カナダ	846,269	4.6%	5	オランダ	1,581,274	5.7%
6	シンガポール	810,397	4.4%	6	タイ	1,550,521	5.6%
7	ドイツ	735,894	4.0%	7	韓国	1,398,673	5.1%
8	韓国	709,116	3.9%	8	台湾	1,197,813	4.3%
9	タイ	705,069	3.8%	9	シンガポール	999,476	3.6%
10	イギリス	626,669	3.4%	10	フィリピン	787,843	2.9%
	その他	1,208,627	6.6%		その他	3,233,029	11.7%
	合計	18,382,322	100.0%		合計	27,572,157	100.0%

(表) 平成 16 年内貿貨物品種別取扱量

(単位：トン)

移出貨物				移入貨物			
順位	品種	貨物量	構成比	順位	品種	貨物量	構成比
1	完成自動車	10,173,022	63.3%	1	完成自動車	8,344,656	28.4%
2	取合せ品	2,030,490	12.6%	2	砂利・砂	6,119,759	20.8%
3	廃土砂	1,056,061	6.6%	3	セメント	3,220,091	11.0%
4	再利用資材	397,839	2.5%	4	その他の石油 製品	2,140,277	7.3%
5	重油	350,866	2.2%	5	紙・パルプ	1,943,004	6.6%
6	紙・パルプ	295,481	1.8%	6	石油製品	1,521,528	5.2%
7	鋼材	223,288	1.4%	7	取合せ品	1,494,043	5.1%
8	製造食品	171,966	1.1%	8	鋼材	1,227,090	4.2%
	その他	1,373,989	8.5%		その他	3,388,802	11.5%
	合計	16,073,002	100.0%		合計	29,399,250	100.0%

(表) 平成 16 年外貿コンテナ地域別取扱量

(単位：トン)

地域名	輸出		輸入		合計	
	取扱量	構成比	取扱量	構成比	取扱量	構成比
アジア	8,701,589	49.9%	14,841,000	58.1%	23,542,589	54.8%
北アメリカ	5,796,339	33.2%	5,573,845	21.8%	11,370,184	26.5%
ヨーロッパ	2,909,430	16.7%	4,936,785	19.3%	7,846,215	18.3%
南アメリカ	1,785	0.0%	10,868	0.0%	12,653	0.0%
アフリカ	0	0.0%	5,442	0.0%	5,442	0.0%
オセアニア	38,899	0.2%	156,114	0.6%	195,013	0.5%
合計	17,448,042	100.0%	25,524,054	100.0%	42,972,096	100.0%

東京港の整備状況の概要

港湾局は、港湾の利用又は管理に必要な施設として、港湾法に定められた施設のうち、東京都が設置したもの及び国から貸付を受け又は管理を委託されたもののほか、港湾に必要なものとして設置した施設を、東京都港湾管理条例により管理している。

東京港の主要施設は、ア 航路、イ 防波堤、ウ 係留施設（岸壁・棧橋、係船浮標、ドルフィン（係船くい）、物揚場）、エ 上屋、オ 野積場、カ 貯木場、キ コンテナクレーン、ク バンプール（空コンテナ置場）・シャーシプール（コンテナ輸送用台車置場）、ケ 客船ターミナル・船客待合所、コ 港湾厚生施設、サ 港湾通信施設、シ 東京ヘリポートである。

また、東京港のふ頭機能の概要は、以下に記載のとおりである。

なお、そのうち大井コンテナふ頭の7バース、青海コンテナふ頭の延長700メートルの2バース及びお台場ライナーふ頭の9バースは、財団法人東京港埠頭公社が整備し、供用しているものである。

(表) 東京港ふ頭機能概要

番号	ふ頭名	船席数	延長 (m)	水深 (m)	対象船型(ト)	主な取扱貨物	備考
1	竹芝ふ頭	3	465	-7.5	5,000	農作物、雑貨	伊豆七島・小笠原諸島貨客船航路
2	日の出ふ頭	6	564	-6.7	3,000	非鉄金属、化成品、食料品、化学工業品	
3	芝浦ふ頭	6	780	-7.5	5,000	セメント、紙、食料品	
		1	90	-5.5	2,000		
4	品川ふ頭 (内貿)	3	476	-8	6,000	紙、車、食料品	北海道定期航路
5	品川ふ頭 (コンテナ)	3	555	-10	15,000	外貿コンテナ貨物	
6	大井コンテナふ頭	7	2,354	-15	50,000	外貿コンテナ貨物	
7	大井水産物ふ頭	2	450	-12	30,000	輸入水産物	
8	大井食品ふ頭	1	230	-12	30,000	輸入食品(小麦、青果物)	
		2	380	-11	15,000		
9	大井建材ふ頭	4	280	-5	1,000	砂利、砂	
10	中央防波堤内側 ばら物ふ頭	1	240	-12	30,000	石炭、非鉄金属、珪砂	外貿
11	青海コンテナ ふ頭	2	520	-12	35,000	外貿コンテナ貨物	
		2	700	-14	50,000		
		1	350	-15	50,000		

番号	ふ頭名	船席数	延長 (m)	水深 (m)	対象船型(ト)	主な取扱貨物	備考
12	お台場ライナー ふ頭	9	1,800	-10	15,000	鉄鋼、紙、製材、青果物	外貿在来船ふ頭
13	10号地ふ頭	11	1,500	-7.5	5,000	鉄鋼、車、紙	
		13	920	-5	1,000		
14	フェリーふ頭	4	902	-7.5 ~ -8.5	6,000 ~ 13,000(G.T.)	フェリー輸送貨物	内貿フェリーふ頭
15	10号地その1 多目的ふ頭	1	180	-7.5	5,000(G.T.)		
16	15号地木材ふ頭	3	720	-12	25,000	輸入製材	外貿製材ふ頭
17	15号地ふ頭	1	190	-11	15,000	内貿コンテナ	暫定
18	若洲建材ふ頭	4	370	-5.5	2,000	砂利、砂	
19	辰巳ふ頭	13	1,040	-5.0	700	雑貨、鉄鋼	
20	豊洲物揚場	-	283	-4	500		
21	晴海ふ頭	3	543	-9	10,000	穀物	外貿
		1	190	-10	15,000		
22	晴海ふ頭(客船)	2	456	-10	20,000(G.T.)		晴海旅客ターミナル(外 航・内航)
23	朝潮ふ頭	-	1,075	-3 ~ -5	400 ~ 700		物揚場
24	月島ふ頭	2	266	-7.5	5,000	セメント	外貿、内貿物揚場
		-	1,085	-3 ~ -4.5	300 ~ 500		

(図)東京港のふ頭位置図 (出典：港湾局ホームページ)



(注) 図中の番号は、(表)東京港ふ頭機能概要に対応している。

港湾法における港の位置づけと港湾管理者の業務

港湾法は、港湾の管理行政を港湾管理者に委ねており、港湾管理者になることができるものを、地方公共団体（同法第 33 条）又はそれが単独若しくは共同で構成する港務局（同法第 4 条）としており、東京港は東京都が港湾管理者となっている。

港湾管理者の業務内容は、港湾法第 12 条第 1 項に定められており、これを大別すると、港湾の整備及びこれに附帯する業務、港湾の管理運営及びこれに附帯する業務、港湾の環境保全に関する業務、その他の業務に分けられる。

日本のコンテナ港湾の国際競争力の強化のため、特に重要な港湾を、国がスーパー中枢港湾として指定し、港湾サービスの向上、コスト低減について重点的に取り組むこととしたことを受けて、東京港は、横浜港と連携して平成 16 年 3 月にスーパー中枢港湾育成プログラムを国土交通省に提出し、同年 7 月に京浜港としてスーパー中枢港湾に指定されている。

なお、「港湾の活性化のための港湾法等の一部を改正する法律」の一部（スーパー中枢港湾関係）が平成 17 年 7 月 1 日に施行されたことを受けて、同年 7 月 4 日に、京浜港（東京港、横浜港）は、港湾法第 2 条の 2 第 1 項の規定に基づき、国土交通大臣から指定特定重要港湾に指定されている。

東京港の港湾施設等の整備

港務局は、港湾を良好な状態に維持するとともに、その発展のために港湾の建設、改良及び維持補修を行っている。

港湾法における港湾施設とは、港湾区域及び臨港地区内における係留施設、臨港交通施設、荷さばき施設、港湾環境整備施設等の固定的な施設（港湾区域及び臨港地区外にある施設で国土交通大臣が認定したものを含む。）並びに港湾の利用又は管理に必要な移動式施設である（同法第 2 条第 5 項、第 6 項）。

港湾の建設、改良の基本方針は、港湾計画において策定されており、東京都は昭和 31 年に「東京港港湾計画」を策定後、一連の計画の改訂を経て、平成 9 年 4 月に「東京港第 6 次改訂港湾計画」を告示しており、さらに平成 16 年 2 月開催の第 72 回東京都港湾審議会において、「東京港第 7 次改訂港湾計画の基本方針」が答申されている。

東京港の振興と管理運営

港務局は、東京港の振興に努めるとともに、港湾施設の管理運営を行っている。

港湾管理者が管理する港湾施設は、防波堤等の公用財産を除き地方自治法に定める公の施設であり、港務局は、港湾施設の利用の対価として港湾施設利用料を徴収している。

また、原則として船舶にかかる費用のうち港湾の環境の整備・保全にかかる費用を対象として、港湾法第 44 条の 2 に規定する入港料を徴収している。

港湾管理者が港湾の管理運営を行うにあたっては、公共性、公平性の確保を第一に考えながら、施設を効率的に運営することも重要である。

特に、日本一のコンテナ貨物取扱港である東京港は、近隣アジア諸港との競争の中で、コスト削減、スピードアップ、サービス向上を図り、国際競争力を強化し、国際貿易港として発展していくことが、強く求められている。

港湾局は、東京港の振興に向けて、港湾の総合的機能の充実を図るために、港湾施設の整備を行う一方、船舶貨物誘致事業、広報・広聴活動に取り組んでいる。

東京港の防災

港湾局は、台風による高潮や地震による水害から都民の生命と財産を守るため、防潮堤や内部護岸、水門などの海岸保全施設を整備しており、管理体制については、遠方監視制御システムの導入などにより 24 時間の管理体制をとっている。

また、阪神・淡路大震災の被災経験を踏まえ、災害時における人や緊急物資の安全な輸送を確保し、首都圏の物流機能を確保するために、港湾施設の耐震強化を進めている。

(2) 会計区分と会計の概要

東京港の整備・運営に関する会計区分

地方財政法は、地方公共団体の行う事業のうち収益性の高い事業について、これらの収支を明確にするため、その経理は特別会計を設けて行うように規定している。

この規定を受けて、東京都では、港湾事業のうち、上屋、荷役機械、貯木場等及び関連事業について、港湾事業会計を設置し経理しており、平成12年度には、官庁会計方式から地方公営企業法の財務規定等を適用する地方公営企業会計方式に会計制度を変更している。

従って、東京港に関する予算と決算は、一般会計と港湾事業会計にまたがって行われており、その概要は以下のとおりである。

(表) 一般会計と港湾事業会計の比較

会計種類	会計設置の根拠	事業内容
一般会計		港湾事業会計で行われるものを除く港湾事業
港湾事業会計	地方財政法第6条 (公営企業の特別会計) 同法施行令第12条 地方公営企業法第2条第3項 (財務規定等の適用)	港湾事業(上屋、荷役機械、貯木場等及び関連事業)

なお、港湾局の予算の概要は以下に示すとおりである。

(表) 港湾局予算の会計別推移

(単位：百万円)

区分	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度	平成17年度
一般会計	74,677	70,526	64,961	63,460	61,702
臨海地域開発事業会計	130,131	91,232	109,883	414,548	239,176
港湾事業会計	9,911	8,296	10,939	8,525	7,151
計	214,719	170,054	185,783	486,533	308,029
会計間重複分控除額	7,625	1,579	1,728	1,831	666
差引純計	207,094	168,475	184,055	484,702	307,363

(表) 港湾局予算事業別推移

(単位：百万円)

区分	平成 13 年度	平成 14 年度	平成 15 年度	平成 16 年度	平成 17 年度
東京港港湾施設整備事業	16,481	14,497	15,632	10,577	6,728
東京港臨海道路整備事業	10,261	1,828	1,167	4,867	10,278
港湾振興事業	149	159	162	131	178
環境整備・公害対策事業	820	667	518	537	525
廃棄物処理場整備事業	18,536	19,145	14,537	12,702	11,122
東京港海岸保全事業	4,488	5,534	7,179	7,297	5,974
臨海副都心整備事業	12,397	4,188	7,291	165,651	78,993
埋立造成事業	9,998	5,568	10,516	15,788	22,801
羽田沖埋立造成事業	727	646	453	449	415
島しょ等港湾整備事業	15,466	17,417	16,496	15,568	14,590
離島航路・航空路補助事業	1,015	972	1,079	918	909
管理運営経費等	124,381	99,433	110,753	252,048	155,516
合計	214,719	170,054	185,783	486,533	308,029

また、東京港の整備・運営に関する平成 17 年度予算の概要は以下に示すとおりとなっている。

(表) 東京港の整備・運営に関する平成 17 年度予算概要

(単位：千円)

会計区分	事業区分	主要項目	平成 17 年度 予算額
一般会計	東京港港湾施設整備	ふ頭整備等	2,891,600
		道路・橋梁整備	1,113,500
		物流ボトルネックの解消	257,000
		港湾厚生施設等整備	5,800
		計画調査等	102,170
		地域の発想による運河ルネッサンスの推進	10,000
		内港地区再開発等	274,930
		アセットマネジメントによる施設管理の最適化	20,000
		株式会社ゆりかもめへの出資	395,000
		岸壁・道路改修等	740,000
		東京港整備貸付金	233,000
	港湾振興	港湾振興促進	46,127
		港湾物流効率化	65,000
		港湾広報	59,973
	東京港臨海道路整備	東京港臨海道路(期)整備	10,278,000
	環境整備公害対策	環境整備、公害対策	461,000
	廃棄物処理場建設	新海面処分場等	11,122,000
	海岸保全施設建設	防潮堤建設等	5,974,000
	管理運営費・人件費	東京港港湾施設の維持管理及び人件費	9,702,873
	港湾事業 会計	建設改良	港湾施設整備
港湾施設改良			279,402
企業債費		企業債元金償還金	765,553
営業外費用		企業債利子及び取扱費等	190,530
		消費税及び地方消費税等	255,251
管理運営費・人件費		港湾施設の維持管理経費及び人件費等	2,781,761
	減価償却費等	2,445,554	

港湾事業会計の財政状態と経営成績について

過去 5 年間の港湾事業会計における貸借対照表と損益計算書の概要は以下に示したとおりである。

(表) 過去 5 年間の港湾事業会計貸借対照表の概要

(単位：百万円)

区分	平成 12 年度	平成 13 年度	平成 14 年度	平成 15 年度	平成 16 年度
資産の部					
固定資産	325,311	331,010	327,188	322,735	320,424
有形固定資産	325,310	331,008	327,186	322,734	320,411
無形固定資産	1	1	1	1	12
流動資産	9,167	9,833	13,077	13,983	17,034
現金預金	8,133	9,281	12,444	13,625	16,822
未収金	395	552	398	355	203
貯蔵品	-	-	3	2	8
前払金	637	-	231	-	-
合計	334,478	340,843	340,265	336,718	337,459
負債・資本の部					
流動負債	1,125	946	794	965	1,571
未払金	1,125	946	794	964	1,571
その他流動負債	-	-	-	0	0
資本金	332,116	336,410	333,737	327,503	325,724
自己資本金	322,879	327,472	325,433	319,373	318,360
借入資本金	9,237	8,937	8,304	8,130	7,364
剰余金	1,236	3,487	5,734	8,250	10,161
資本剰余金	54	54	54	209	211
利益剰余金	1,181	3,432	5,680	8,040	9,950
合計	334,478	340,843	340,265	336,718	337,459

(表) 過去5年間の港湾事業会計損益計算書の概要

(単位：百万円)

区分	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度
営業収益	6,545	6,564	6,323	6,378	6,341
港湾施設使用料	6,545	6,564	6,323	6,378	6,341
営業費用	5,849	4,621	4,571	4,472	4,663
管理運営費	2,170	2,171	1,914	1,996	2,107
減価償却費	3,257	2,449	2,610	2,430	2,509
資産減耗費	421	0	46	46	45
営業利益	695	1,942	1,751	1,905	1,677
営業外収益	828	795	771	735	758
営業外費用	412	590	275	247	526
(内、支払利息等)	326	299	272	241	220
経常利益	1,112	2,147	2,247	2,393	1,909
特別利益	69	103	-	-	-
特別損失	-	-	-	33	-
当期純利益	1,181	2,251	2,247	2,360	1,909

< 臨海地域開発に関する事業の管理及び財務事務の執行について >

1 監査の概要

(1) 監査の種類

地方自治法（以下、「法」という。）第 252 条の 37 に基づく包括外部監査

(2) 監査対象（選定した特定の事件）

臨海地域開発に関する事業の管理及び財務事務の執行について

(3) 監査対象を選定した理由

東京都は、その前身である東京府、東京市の時代から、さらに遡れば江戸幕府の時代からそれぞれの時代の要請に従って東京港の埋立事業を実施しており、第 2 次世界大戦後も、東京港の施設の充実、廃棄物の処理、都市再開発、都市施設のための用地確保など、様々な目的で埋立事業を実施してきた。

東京港第 6 次改訂港湾計画（平成 9 年 4 月策定、平成 10 年 4 月一部変更）によれば、埋立地の開発・処分の総面積は 2,739ha であり、平成 17 年 3 月末現在で、このうち 2,330ha が既処分地であり 409ha の埋立地が今後処分する必要があるとされている。

また、臨海副都心開発事業は、当初計画の策定後、バブル経済崩壊、長引く景気低迷などにより、当初計画の一部見直しを余儀なくされており、主として臨海副都心地域の開発に伴い発生した、臨海地域開発事業会計の企業債残高は、平成 17 年 3 月末で 5,624 億円に上っている。

東京都は平成 14 年 3 月に「臨海地域開発財政基盤強化プラン」を策定し、単年度の経常的支出を経常的収入で賄えるよう、徹底した収入の確保と支出の抑制を図ると同時に、起債償還を含めたすべての施設整備費について土地売却による早期完済を目指すこととしており、このプランの着実に効率的な執行は、東京都の財政に大きな影響を与えるものであるため、監査対象とすることが有用と判断した。

(4) 包括外部監査の方法

監査の視点

臨海地域開発に関する事業の管理及び財務事務の執行が

関係法令に基づき適正に行われているか

法第2条第14項の趣旨に則り、住民の福祉の増進に努めるとともに、
最少の経費で最大の効果を求めて行われているか

法第2条第15項の趣旨に則り、組織及び運営の合理化に努めて行われ
ているか

に留意し、経済性、効率性、有効性の観点を重視して監査を実施した。

実施した主な監査手続

実施した主な監査手続は、以下のとおりである。

関係帳簿及び証拠資料の閲覧及び照合

関係者からの状況聴取

現地視察

その他必要と認められた監査手続

(5) 監査従事者

包括外部監査人 公認会計士 園 マリ

包括外部監査人補助者

公認会計士 大坪 秀憲 公認会計士 佐藤 洋平

公認会計士 岸 弘 公認会計士 庄司 末光

公認会計士 齋藤 禎治 公認会計士 竹村 純也

公認会計士 櫻井 靖洋 公認会計士 萩野 眞司

システム 会計士補 武村 展英

監査技術者 岡村 和彦 税理士の資格

米国税理士 成田 元男 を有する者 沈 賢伊

一級建築士 加藤 達夫 認定ファシリティ

マネージャー 中藏 崇

(注) 資格ごとの五十音順

(6) 監査実施期間

平成 17 年 7 月 1 日から平成 18 年 2 月 16 日まで

(7) 外部監査人の独立性 (利害関係)

東京都と包括外部監査人及び補助者との間には、法第 252 条の 28 第 3 項に定める利害関係はない。

2 監査対象の事業概要

(1) 臨海地域開発に関する港湾局の業務の概要

埋立地の造成と整備

東京港第6次改訂港湾計画（平成9年4月策定、平成10年4月一部変更）によれば、埋立地の開発・処分の総面積は2,739haであり、開発事業費を含む総事業費（計画額）は7,585億円である。平成17年3月末現在で、このうち2,330haが既処分地であり、409haの埋立地が今後処分する必要があるとされており、開発の基本方針に基づく埋立地全体の土地利用面積は、下記の土地利用面積表のとおりである。また、その土地利用計画は、土地利用計画表及び土地利用計画説明図のとおりである。

(表) 土地利用面積表

(単位: ha)

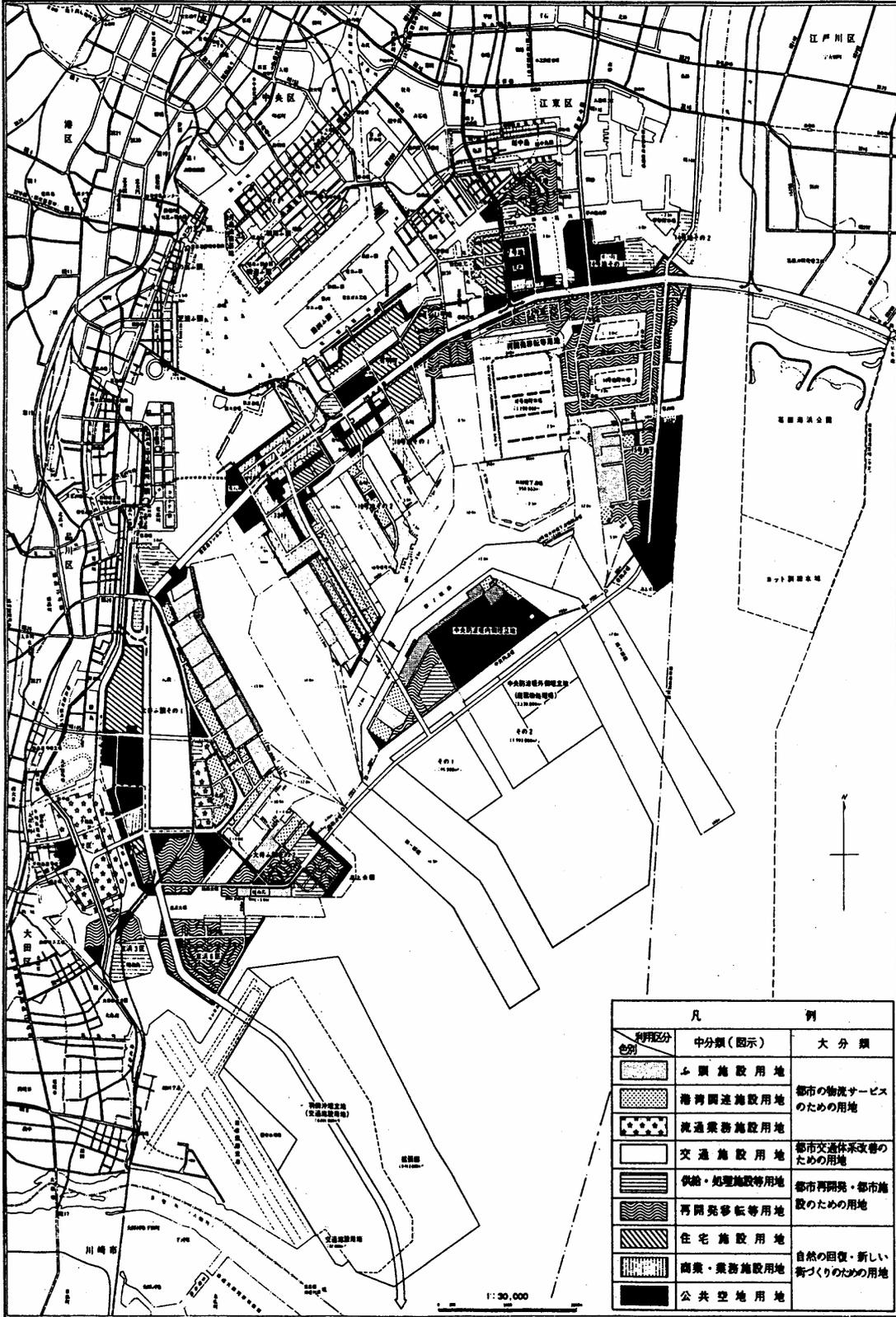
土地利用区分	全体面積	既処分地	開発予定地
都市の物流サービスのための用地	720 (26%)	641 (28%)	79 (19%)
都市交通体系改善のための用地	618 (23%)	599 (25%)	19 (5%)
都市再開発・都市施設のための用地	579 (21%)	508 (22%)	71 (17%)
自然の回復・新しい街づくりのための用地	822 (30%)	582 (25%)	240 (59%)
合 計	2,739 (100%)	2,330 (100%)	409 (100%)

(表) 土地利用計画表

(単位: 千m²)

大分類	都市の物流サービスのための用地				都市交通体系改善のための用地	都市再開発・都市施設のための用地			自然の回復・新しい街づくりのための用地				合計
	ふ頭施設用地	港湾関連施設用地	流通業務施設用地	計	交通施設用地	供給・処理施設等用地	再開発移転等用地	計	住宅施設用地	商業・業務施設等用地	公共空地用地	計	
京浜2区			855	855	233	11		11			78	78	1,177
京浜3区					126	266	158	424			66	66	616
京浜6区					192	164	613	777			68	68	1,037
大井ふ頭その1	1,238	787	292	2,317	2,390	278	435	713	438	56	987	1,481	6,901
大井ふ頭その2	214	90		304	114	190	349	539			167	167	1,124
13号地	765	530		1,295	533				190	662	624	1,476	3,304
10号地その1	295			295	254				148	474	165	787	1,336
10号地その2	506	130		636	56						9	9	701
11号地	66			66	237		303	303	56		12	68	674
12号地	116			116	68		244	244					428
7号地		182		182	245	28		28	209	65	360	634	1,089
14号地その1	72			72	760	152	1,323	1,475			635	635	2,942
14号地その2					18	133		133					151
15号地	415	69		484	130		371	371			890	890	1,875
8号地					40	40	318	358	25	28	50	103	501
越中島					342					108		108	450
晴海ふ頭										120		120	120
有明					268	51		51	468		231	699	1,018
中央防波堤内側	391	190		581	177	189	172	361			828	828	1,947
合計	4,078	1,978	1,147	7,203	6,183	1,502	4,286	5,788	1,534	1,513	5,170	8,217	27,391

(図) 土地利用計画説明図(出典:平成17年度港湾局事業概要)



臨海副都心の開発

臨海副都心の当初の構想と計画

東京都は、第二次東京都長期計画（昭和 61 年 11 月）において、東京の一点集中型の都市構造の転換を目的として、臨海副都心を 7 番目の副都心として育成していく方針を定め、「臨海部副都心開発基本構想」（昭和 62 年 6 月）「臨海部副都心開発基本計画」（昭和 63 年 3 月）を策定し、これらの具体策としての「臨海副都心開発事業化計画」（地区別実施計画を含む。）（平成元年 4 月）良好な都市計画・環境の形成を目的とする「臨海副都心・まちづくりガイドライン」（平成 2 年 4 月）住居系市街地全体に関する計画・建設・管理運営の基本的枠組み及び方向性を示す「臨海副都心・住宅マスタープラン」（平成 2 年 4 月）並びに始動期開発対象区域における住宅系用地等の開発にあたり必要な事項を定めた「臨海副都心開発・地区別実施計画」（平成 2 年 4 月）を策定し発表した。

しかし、平成 3 年第一回都議会定例会において、平成 3 年度臨海副都心開発事業会計予算案は否決され、一般会計予算案についても、可決はされたものの、臨海関連予算については、「再検討の間、その執行を凍結すること。」との付帯決議が付された。

そこで、臨海副都心開発及び東京フロンティア計画の再検討を図ることを目的に、平成 3 年 6 月に「臨海副都心開発等再検討委員会」が設置され、平成 3 年 11 月に報告書を提出している。

当時、臨海副都心地域は、東京港の中心部に位置し、東京駅から 5～7 キロメートルの位置にあることから、国際化・情報化という時代の潮流に対応しつつ、一点集中型の都市構造を是正し、職と住のバランスのとれた新たなまちづくりと、地価高騰に対処するための土地供給策を有効に展開する場所として期待されており、開発段階を始動期、創設期、発展期、成熟期の 4 つに分けて設定し、順次開発を進め、21 世紀初頭には成熟したまちになることを目指していた。

バブル経済崩壊等の社会経済情勢の変化に伴う計画の見直し

しかしながら、当初の基本計画から 8 年を経過する過程で、バブル経済が崩壊し、長引く景気の低迷、地価の大幅な下落、オフィス需要の減退など、社会経済状況が大きく変化するなか、再度計画の見直しを余儀なくされた。このような経済・社会状況のもと、平成 7 年第一回都議会定例会において、「始動期後の開発については総合的に見直しを行うこと」との付帯決議がなされ、平成 8 年 7 月に、「臨海副都心開発の基本方針」が決定されている。

この基本方針において、臨海副都心は職と住の均衡のとれた副都心として、また東京の活力を担い都民生活を支えるまちとして、生活者の視点に立った東京の都市づくりを目指すこととし、これを受けて平成 9 年 3 月に「臨海副都心まちづくり推

進計画」を策定し、現在に至っている。

「臨海副都心まちづくり推進計画」では、副都心広場周辺の街区、青海 1 区域南側の街区及びシンボルプロムナードについて、対象区域にふさわしいまちの姿やシンボルプロムナードの作り方などを広く都民から募集し、すぐれた提案について、その趣旨を具体的なまちづくりにいかす「まちづくり都民提案制度」を導入するほか、開発計画の内容等について都民への情報提供と意見の反映を図り、行政と民間の協働によるまちづくりを進めることとしている。

それを受けて、平成 9 年度に副都心広場及びその周辺街区、ウエストプロムナードについて都民提案を公募した。また、国際研究交流大学村の各施設間及び施設と来訪者との交流と連携の促進を図るとともに、その優秀提案の趣旨をいかすため、平成 11 年に青海 G H・L M 街区のまちづくりガイドラインが、さらに平成 14 年に有明北地区の地権者と共同して有明北地区のまちづくりガイドラインが策定されている。

また、開発スケジュールについては、都市の開発状況や、施設の整備状況にあわせておおむね 10 年単位に区分し、柔軟で段階的な開発を基本とし、おおむね 5 年ごとに必要に応じて見直しを行うこととしている。また、計画の対象期間は、副都心としてまちが完成するまでの長期的な計画とするが、広域交通基盤整備がおおむね完了する平成 27 年度までを一応の事業目途としている。

「臨海副都心まちづくり推進計画」による、段階開発スケジュール、開発面積、予想人口、土地利用計画は、以下のとおりである。

(表) 段階開発スケジュール

区分	年 度	都市の開発状況	主な施設の整備状況
	～平成7年度 (始動期)	<ul style="list-style-type: none"> 都市活動を開始するのに必要な都市基盤と拠点施設が整備され、まちが活動を開始する。 台場地区について、まちが概成する。 	<ul style="list-style-type: none"> レインボーブリッジ 新交通「ゆりかもめ」(新橋～有明) 臨海高速鉄道(新木場～東京テレポート) 国際展示場(東京ビッグサイト)、テレコムセンタービル、フロンティアビル
	～平成17年度	<ul style="list-style-type: none"> 臨海高速鉄道の大崎延伸、新交通「ゆりかもめ」の豊洲延伸、放射34号線(晴海通り)の延伸が完了し、交通アクセスの充実が図られる。 有明北地区の埋立が完成する。 有明南地区について、まちが概成する。 青海地区のまちづくりが進展する。 	<ul style="list-style-type: none"> 臨海高速鉄道延伸(東京テレポート～大崎) (平成13年3月天王洲アイル駅開業 東京テレポート～天王洲アイル) (平成14年12月全線開業 天王洲アイル～大崎) 新交通「ゆりかもめ」延伸(有明～豊洲) <平成17年度> 東京港臨海道路(期) (平成14年4月開通) 放射34号線(晴海通り)拡幅・延伸(築地二丁目～有明二丁目) 環状2号線及び補助315号線のうち新交通「ゆりかもめ」の延伸に必要な区間 有明北地区の埋立
	～平成27年度	<ul style="list-style-type: none"> 域内の都市基盤整備が完了するとともに、環状2号線などの広域交通基盤の整備がほぼ完了する。 青海地区及び有明北地区について、まちが概成する。 	<ul style="list-style-type: none"> 環状2号線延伸(東新橋～豊洲) 補助314号線(区画整理区域内) 補助315号線(豊洲～有明二丁目)
	平成28年度～	<ul style="list-style-type: none"> すべての地区でまちが完成、発展していく。 	

(注)本表は、推進計画策定時の「臨海新交通」の文言を「新交通「ゆりかもめ」と修正した外、推進計画策定以後の成果等を追記している。

(表) 開発面積

地区名	面積
青海地区	117ha
有明南地区	107ha
有明北地区	141ha
台場地区	77ha
計	442ha

(表) 予想人口 (単位：人)

地区名	就業人口	居住人口
青海地区	22,000	6,500
有明南地区	18,000	2,000
有明北地区	14,000	28,000
台場地区	16,000	5,500
計	70,000	42,000

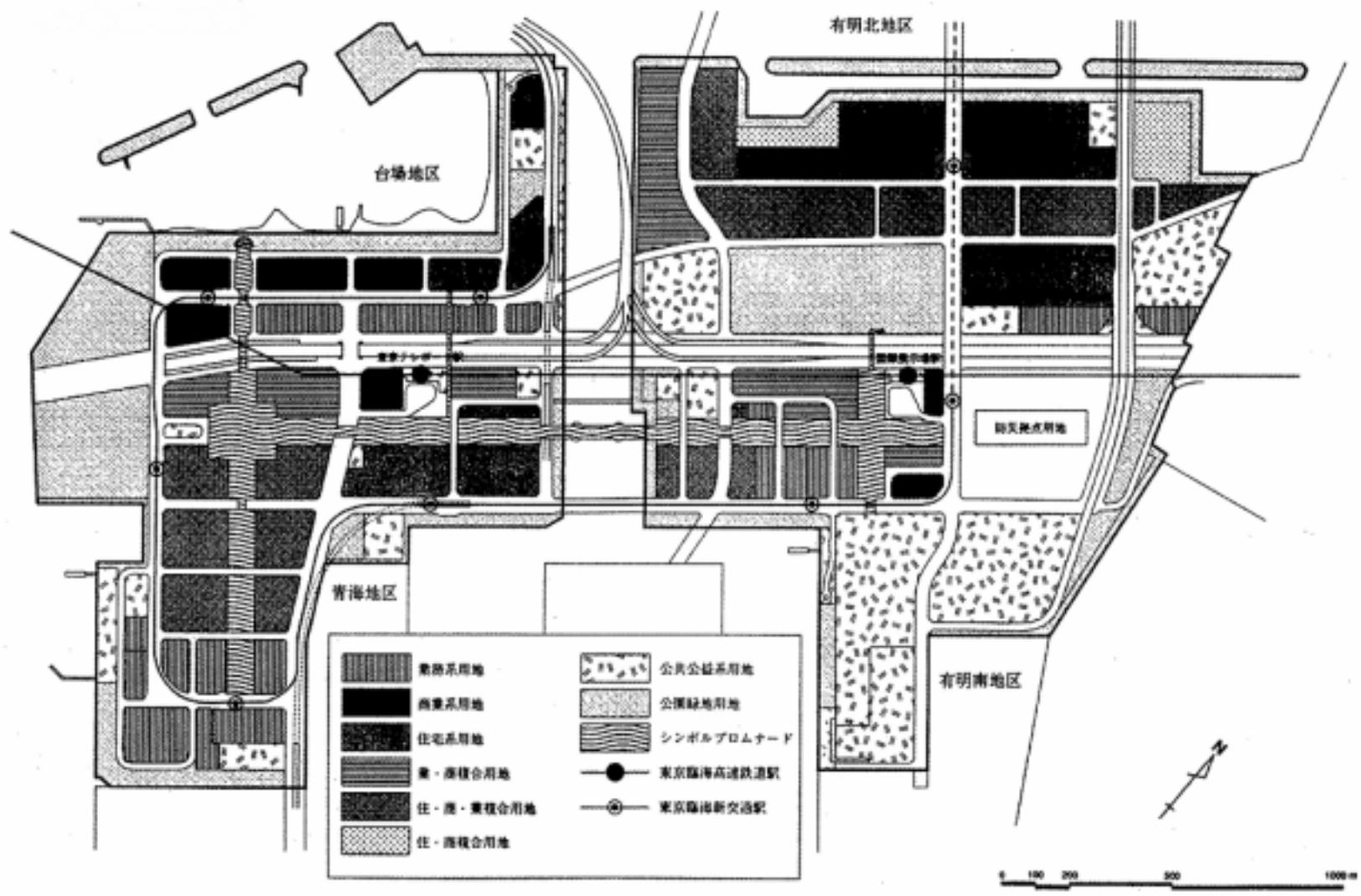
(注) 1 まちづくり都民提案制度対象街区の人口は除く。

2 有明北地区の人口フレームは誘導水準である。

(表) 土地利用計画

公共施設面積	234ha (53%)	宅地面積	192ha (43%)
道路	115ha (26%)	業務・商業系	53ha (12%)
公園、緑地	93ha (21%)	住・商業複合系	51ha (11%)
シンボルプロムナード	26ha (6%)	住宅系	23ha (5%)
		その他(国際展示場、新交通基地等)	65ha (15%)
		防災拠点用地	16ha (4%)
合計 442ha (100%)			

(図) 土地利用計画図(出典:平成17年度港湾局事業概要)



臨海地域開発財政基盤強化プラン

港湾局は、平成 18 年度から始まる建設元利金債の償還を控え、臨海地域開発事業の財政基盤の強化を目指して、関係各局で構成した「臨海地域開発の財政基盤強化策検討委員会」で、「臨海地域開発財政基盤強化プラン」をとりまとめ、平成 14 年 3 月に公表している。

同プランによる改革の目標は、単年度の経常的支出を経常的収入で賄えるよう、徹底した収入の確保と支出の抑制を図る一方で、あらゆる手段を講じて土地処分を促進するとともに、残事業の一層の支出削減によって、起債償還を含めてすべての施設整備費を土地処分収入によって完済する時期を大幅に早めることとされている。

臨海副都心地域の土地は、従来、開発の始動期に問題とされていた地価上昇を顕在化させないこと、投機的な土地取引の抑制、継続的な地代収入確保などを総合的に勘案して、長期貸付方式を原則としてきたが、バブル経済崩壊により当初想定していた地価対策を必要としなくなったことと、土地売却を求める民間のニーズに応えることを理由として、処分を促進することに転換したと説明されている。

また、財政基盤強化プランの具体策としては、民間企業等への土地売却の開始並びに処分の促進、用地貸付料減額等の取り扱いの見直し、道路・橋梁の本来管理者への移管、海上公園の移管などによる経常収支の改善、地下公共駐車場、共同溝、プロムナードの整備の凍結、湾岸道路改築事業、有明北地区の雨水ポンプ所の整備費負担の見直しなどによる臨海地域開発事業会計全体で総額約 1,340 億円の縮減効果額が示されている。

なお、同プランでは、臨海副都心開発事業の長期収支試算を行った結果、都用地運用収入等の収入の累積が基盤整備関連経費や都債償還金等の支出の累積を上回る年度は平成 31 年度（平成 9 年 2 月の試算では平成 48 年度）とされている。

（2）会計区分と会計の概要

臨海地域開発事業に関する会計区分

地方財政法は、地方公共団体の行う事業のうち収益性の高い事業について、これらの収支を明確にするため、その経理は特別会計を設けて行うように規定している。

この規定を受けて、港湾局の予算は、「一般会計」のほか「臨海地域開発事業会計」及び「港湾事業会計」の 2 特別会計に区分して経理されており、臨海地域開発事業は、独立採算を原則とする公営企業会計を採用している。

なお、臨海地域の開発については、平成 12 年度まで埋立事業会計、羽田沖埋立事業会計及び臨海副都心開発事業会計の三会計に区分されていたが、平成 13 年度に臨海地域全体を総合的・一体的に整備し、開発することを目的として、これらの

三会計を統合し、新たに臨海地域開発事業会計が設置されている。

港湾局の平成 17 年度まで過去 5 年間の会計別予算の規模及びその事業別構成は、第 1 東京港の整備運営に関する事業の管理及び財務事務の執行について 2 監査対象の事業概要の(2)会計区分と会計の概要に掲げる表のとおりであるが、その中において、臨海地域開発事業は、臨海地域開発事業会計で予算措置されており、その平成 17 年度の概要は以下のとおりである。

(表) 臨海地域開発事業に関する平成 17 年度予算概要

(単位：千円)

会計区分	事業区分	主要項目	平成 17 年度 予 算 額
臨海地域 開発事業 会計	埋立造成	埋立・護岸築造等	20,953,000
		道路整備	24,000
		埋立造成関連	57,715
	環境整備	若洲海浜公園、京浜島緑道公園外	64,000
	埋立改良	道路改良	1,455,477
		橋梁改良	135,738
		公園改良等	41,785
	臨海副都心 建設改良	建設事業	88,688,000
		改良事業等	275,000
	羽田沖整備	浅場造成等	415,000
	投資	東京臨港高速鉄道株式会社への出資	3,055,000
	企業債費等	企業債元金償還金	74,800,000
		企業債利子及び取扱費等	16,202,648
	埋立地等処 分原価	埋立地処分原価	9,360,877
		臨海副都心用地処分原価	18,619,981
管理運営 費・人件費等	埋立地の維持管理経費及び人件費等	3,664,548	
	消費税雑支出等	1,363,231	

財政状態と経営成績について

過去 4 年間の臨海地域開発事業会計における貸借対照表と損益計算書の概要は以下に示したとおりである。

(表) 過去4年間の臨海地域開発事業会計貸借対照表の概要

(単位:百万円)

区分	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度
資産の部				
固定資産	329,562	333,203	333,617	191,831
有形固定資産	805	741	681	625
無形固定資産	78	49	34	29
投資	328,677	332,412	332,901	191,176
埋立地造成	1,061,325	1,057,828	999,409	982,488
完成埋立地	583,810	574,199	567,991	568,024
未成埋立地	477,419	483,555	431,360	414,420
年賦期限未了埋立地	95	73	57	43
流動資産	81,807	79,683	135,601	156,174
現金預金	78,638	76,828	132,522	146,787
未収金	1,810	2,508	368	5,115
貯蔵品	3	3	3	37
前払金	1,353	341	2,705	4,230
その他流動資産	1	1	1	1
合計	1,472,696	1,470,716	1,468,628	1,330,493
負債・資本の部				
固定負債	262,548	262,977	263,313	110,117
年賦未払金	233,664	233,664	233,664	83,791
その他固定負債	28,884	29,312	29,648	26,326
流動負債	19,875	10,674	13,824	11,775
未払金	17,331	9,617	12,436	11,238
前受金	235	231	409	371
その他流動負債	2,308	825	979	164
資本金	1,175,533	1,172,104	1,166,004	1,168,904
自己資本金	606,478	606,459	606,459	606,459
借入資本金	569,055	565,645	559,545	562,445
剰余金	14,737	24,960	25,486	39,696
資本剰余金	8,631	8,632	8,656	9,083
利益剰余金	6,106	16,327	16,829	30,613
合計	1,472,696	1,470,716	1,468,628	1,330,493

(表) 過去4年間の臨海地域開発事業会計損益計算書の概要

(単位:百万円)

区分	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度
営業収益	34,476	42,709	94,000	69,120
埋立地処分収益	11,424	5,480	14,449	21,619
臨海副都心用地処分収益	9,803	24,285	67,094	31,311
埋立地賃貸料収入	3,790	3,776	3,785	3,837
臨海副都心用地賃貸料収入	9,457	9,167	8,670	12,351
営業費用	26,568	21,518	82,321	43,376
埋立地処分原価	7,063	1,959	14,155	10,273
臨海副都心用地処分原価	14,725	16,108	65,293	30,772
一般管理費	4,685	3,356	2,797	2,257
減価償却費	93	91	72	71
資産減耗費	0	2	2	0
営業利益	7,908	21,190	11,679	25,744
営業外収益	13,514	13,662	13,284	13,123
営業外費用	26,299	24,631	24,462	25,083
(内、支払利息等)	25,191	24,198	23,838	24,162
経常利益	-4,876	10,221	501	13,784
当期純利益	-4,876	10,221	501	13,784

(注) 埋立事業会計、羽田沖事業会計及び臨海副都心開発事業会計の3会計を統合した平成13年度以降について記載している。

< 海上公園の整備運営に関する事業の管理及び財務事務の執行
について >

1 監査の概要

(1) 監査の種類

地方自治法（以下、「法」という。）第 252 条の 37 に基づく包括外部監査

(2) 監査対象（選定した特定の事件）

海上公園の整備運営に関する事業の管理及び財務事務の執行について

(3) 監査対象を選定した理由

港湾局は、平成 17 年 7 月 1 日現在で、東京都の臨海地域に広がる 42 箇所、開園面積で約 789.7ha の海上公園の整備・運営を行っており、海上公園は、東京都民にとって自然とふれあいながら、スポーツ、レクリエーションを楽しめる貴重な場所である。

海上公園の整備・運営には、平成 16 年度で一般会計から 1,691 百万円、臨海地域開発事業会計から 569 百万円を支出しており、これを経済的・効率的に行うことは、東京都の財政にとって重要である。また、海上公園がより魅力のあるものとなるよう最大限の努力をし、都民にとって価値の高いものとなるよう努めることは、有効性の観点からも重要性が高いと判断して監査対象とした。

(4) 包括外部監査の方法

監査の視点

海上公園の整備運営に関する事業の管理及び財務事務の執行が

関係法令に基づき適正に行われているか

法第 2 条第 14 項の趣旨に則り、住民の福祉の増進に努めるとともに、

最少の経費で最大の効果を求めて行われているか

法第 2 条第 15 項の趣旨に則り、組織及び運営の合理化に努めて行われているか

に留意し、経済性、効率性、有効性の観点を重視して監査を実施した。

監査の方法

実施した主な監査手続は、以下のとおりである。

関係帳簿及び証拠資料の閲覧及び照合
関係者からの状況聴取
現地視察
その他必要と認められた監査手続

(5) 監査従事者

包括外部監査人 公認会計士 園 マリ

包括外部監査人補助者

公認会計士	大坪 秀憲	公認会計士	佐藤 洋平
公認会計士	岸 弘	公認会計士	庄司 末光
公認会計士	齋藤 禎治	公認会計士	竹村 純也
公認会計士	櫻井 靖洋	公認会計士	萩野 眞司
システム		会計士補	武村 展英
監査技術者	岡村 和彦	税理士の資格	
米国税理士	成田 元男	を有する者	沈 賢伊
一級建築士	加藤 達夫	認定ファシリティ	
		マネージャー	中藏 崇

(注) 資格ごとの五十音順

(6) 監査実施期間

平成 17 年 7 月 1 日から平成 18 年 2 月 16 日まで

(7) 外部監査人の独立性 (利害関係)

東京都と包括外部監査人及び補助者との間には、法第 252 条の 28 第 3 項に定める利害関係はない。

2 監査対象の事業概要

(1) 海上公園の整備運営に関する港湾局の業務の概要

海上公園の構想と計画

昭和 30 年代の高度成長を契機として急速な産業化が進み、臨海部においては、大規模な埋立てによって、都民と東京の海のつながりが希薄なものとなってしまった背景を受けて、東京都は、海を都民に取り戻す施策を検討することとなり、全庁的プロジェクトによって検討された海上公園構想が昭和 45 年 12 月に正式決定されている。さらに、これを実施するための具体的な計画として、昭和 46 年 8 月に海上公園計画がとりまとめられており、実施に当たっての基本的な考え方として以下のものが示されている。

- ア 東京湾の水を浄化し、自然を回復して都民に提供する公園とする。
- イ 都民が創造する多様なレクリエーションの場として発展する公園とする。
- ウ 既成市街地のオープンスペース計画と関連する公園とする。
- エ 都民が参加する公園とする。

海上公園計画は、東京都及び特別区による全ての事業を総体的に示す全体計画であるが、その中で最も大きな比重を占めるのが、港湾局における海上公園事業である。

海上公園は、東京都海上公園条例により管理されており、都市公園法により管理される都市公園との違いを要約すると以下のとおりである。

(表) 都市公園と海上公園の違い

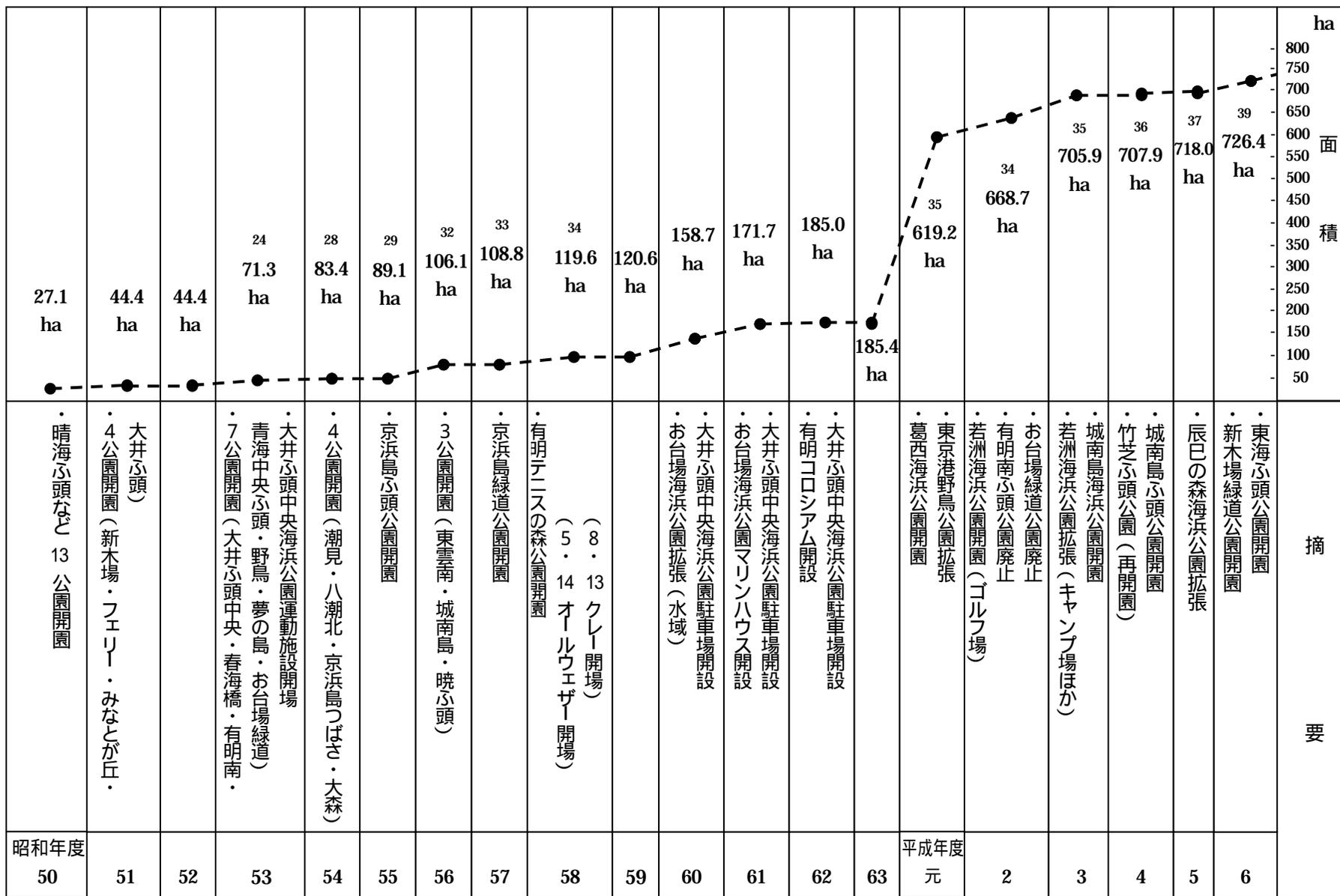
区分	海上公園	都市公園
法的位置付け	東京都海上公園条例により管理される(法律上の根拠は地方自治法の「公の施設」) 原則として、都市公園法の適用を受けない	都市公園法により管理される。 一般に、都市計画法による都市計画施設として決定されている
性格	臨海部において、積極的な親水性を持った自然に親しむ公園	都市環境の保全と同時に、幅広い利用を受け入れる公園
設置可能な施設	都市公園法に掲げる施設に加え、港湾環境整備施設(港湾法第2条第5項第9号)、干潟など自然環境保全施設、レクリエーション水域、係留施設、旅客施設など	都市公園法第2条第2項による園路、広場、植栽、花壇、ベンチ、遊具、野球場、植物園、売店、トイレなど
占用可能な物件	都市公園法に掲げる施設に加え、地下鉄駅、船客待合所、航路標識など	電柱、水道管、地下鉄などの公共、公益的施設、郵便ポスト、公衆電話など生活関連施設、非常災害や博覧会等のための仮設施設など

海上公園事業の現況

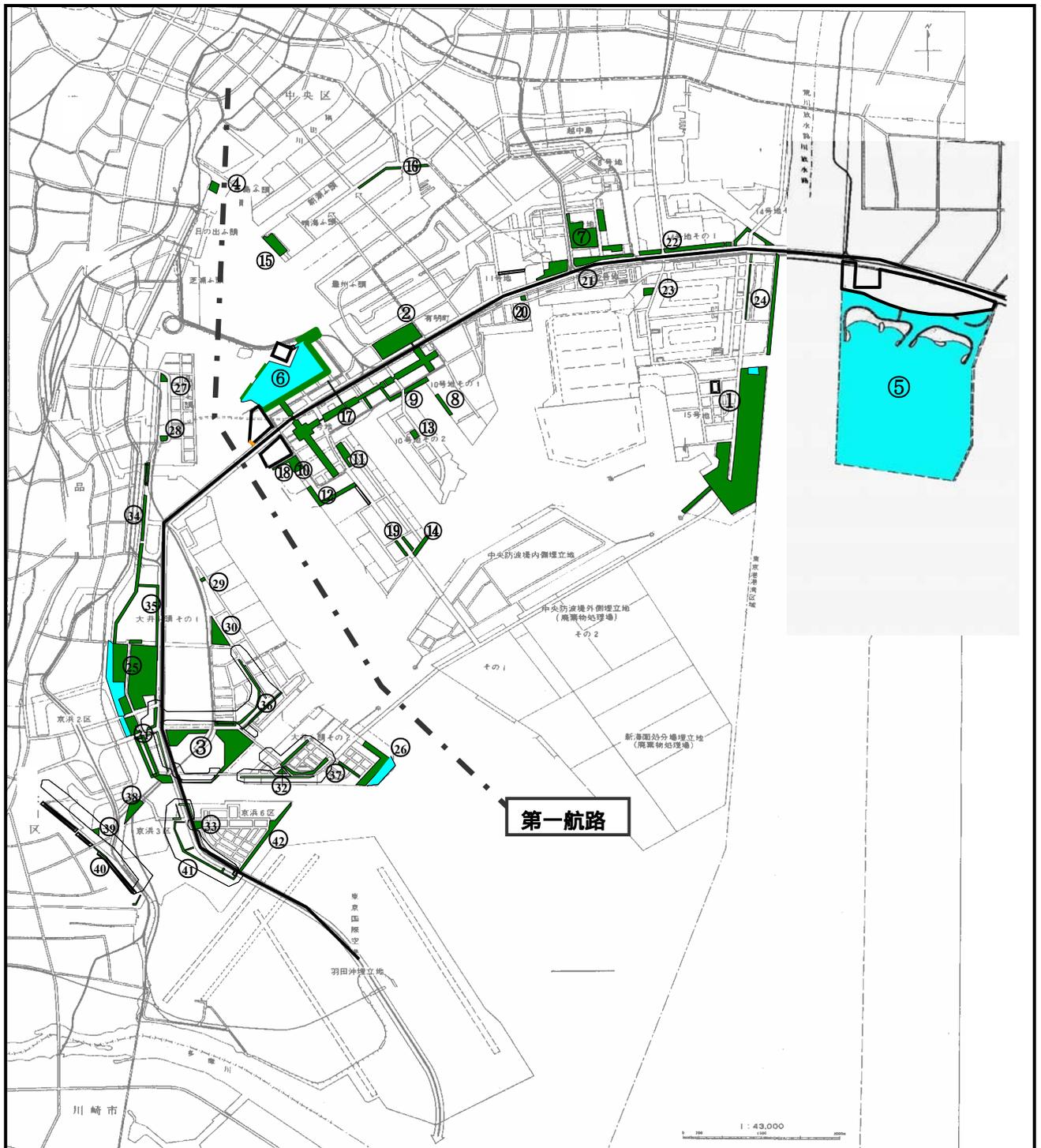
海上公園事業は、昭和47年の事業開始以来、(表)海上公園開園面積等の推移に示すとおり整備が進められており、平成17年7月1日現在の開園面積は約789.7ha(水域474.3ha)で全体計画1,065.3haに対して74.1%の進捗率となっている。

また、海浜公園、ふ頭公園、緑道公園に分類される各公園の面積等は、51頁の(図)海上公園の概況図のとおりである。

(表) 海上公園開園面積等の推移



(図) 海上公園の概況図 (出典：港湾局資料)



平成17年7月1日現在

種別	会計	NO.	公園名	面積㎡	種別	会計	NO.	公園名	面積㎡	
海浜公園		25	大井ふ頭中央海浜公園	452,943.00	ふ頭公園		16	春海橋公園	10,054.74	
	○	3	東京港野鳥公園	248,864.24			4	竹芝ふ頭公園	12,095.95	
		26	城南島海浜公園	176,447.46			27	品川北ふ頭公園	5,950.00	
		6	お台場海浜公園	507,672.30			28	品川南ふ頭公園	6,026.00	
		7	辰巳の森海浜公園	169,237.48		○	8	有明西ふ頭公園	10,288.00	
	○	1	若洲海浜公園 一般 47,235.26㎡ 臨海 868,271.41㎡	915,506.67		小計(19公園)				339,954.23
		5	葛西海浜公園	4,117,473.01			38	昭和島北緑道公園	24,800.00	
	小計(7公園)					6,588,144.16		39	昭和島南緑道公園	3,218.00
ふ頭公園		29	コンテナふ頭公園	2,510.67	緑道公園		40	大森緑道公園	6,796.04	
		30	みなとが丘ふ頭公園	50,265.00			34	京浜運河緑道公園	64,832.00	
		31	東海ふ頭公園	22,356.68			35	大井ふ頭緑道公園	32,662.00	
		32	城南島ふ頭公園	7,139.71			36	東海緑道公園	49,146.31	
		33	京浜島ふ頭公園	9,655.58			37	城南島緑道公園	20,164.36	
		42	京浜島つばさ公園	25,037.00			41	京浜島緑道公園	28,512.09	
	○	10	青海北ふ頭公園	25,812.00		○	18	東八潮緑道公園	4,879.00	
	○	12	青海南ふ頭公園	45,404.00		○	17	シンボルプロムナード公園	264,374.30	
	○	9	水の広場公園 一般 14,946.00㎡ 臨海 22,061.16㎡	37,007.16			19	青海緑道公園	6,251.00	
		11	青海中央ふ頭公園	12,450.00			2	有明テニスの森公園	164,513.00	
		14	暁ふ頭公園	15,502.30			20	東雲南緑道公園	2,308.00	
		13	フェリーふ頭公園	9,293.00			21	辰巳の森緑道公園	145,503.24	
		23	新木場公園	7,596.00			22	夢の島緑道公園	89,347.05	
		15	晴海ふ頭公園	25,510.44			24	新木場緑道公園	61,159.89	
							小計(16公園)			968,466.28
					合計	42公園			7,896,564.67	
					一般会計	36公園			6,406,610.56	
					臨海会計	8公園			1,489,954.11	
					合計	42公園			7,896,564.67	

2会計にわたる公園があるため、合計の数字と内訳の数字は一致しない。

一般会計 臨海地域開発事業会計

海上公園の新しい取り組みと指定管理者制度の導入

港湾局では、平成 15 年 2 月に『「新たな海上公園」への取り組み』を策定し、今後の海上公園行政のあり方について、以下の 5 つの方向転換を行うこととしている。

ア「規制優先」から「利用優先」への転換

イ「環境の保全」から「自然の再生」への転換

ウ「行政が提供する公園」から「都民と協働で育てる公園」への転換

エ「民間活動の制限」から「民間活動との連携」への転換

オ「公園の管理」から「公園の経営」への転換

また、平成 15 年 6 月の地方自治法の改正により、「指定管理者制度」が導入された。管理を委託している「公の施設」については、原則として「指定管理者制度」に移行する必要がある。これに基づき、現在、財団法人東京港埠頭公社及び株式会社東京テレポートセンターに管理委託している全ての海上公園について、平成 18 年度より「指定管理者制度」に移行することになった。

(2) 会計区分

海上公園整備・運営及び維持管理にかかる予算は、一般会計で処理されているものと臨海地域開発事業会計で処理されているものとが存在している。

臨海地域開発財政基盤強化プランでは、臨海地域開発事業会計は、埋立地の造成、整備及び開発とその処分による投資の回収という、本来の宅地造成事業会計に純化する方向を打ち出しており、公園の維持管理も順次一般会計に移管することとされている。

< 財団法人東京港埠頭公社の経営管理について >

1 監査の概要

(1) 監査の種類

地方自治法（以下、「法」という。）第 252 条の 37 に基づく包括外部監査

(2) 監査対象（選定した特定の事件）

財団法人東京港埠頭公社の経営管理について

(3) 監査対象を選定した理由

財団法人東京港埠頭公社は、外貿埠頭事業を総合的かつ効率的に行うことを目的として、平成 16 年 3 月末現在で、大井コンテナふ頭 7 バース及び青海コンテナふ頭 2 バースを利用者である船社に貸し付けている他、東京都からの受託事業として建設発生土処理事業、千葉県検見川沖での水底土砂有効利用事業、港内清掃事業等の港湾サービス事業、海上公園管理受託事業を行うなど、監査対象とした港湾局の事業と密接な関連を持つ事業を行っているため、合わせて監査対象とすることが効果的であると判断して監査対象とした。

(4) 包括外部監査の方法

監査の視点

財団法人東京港埠頭公社の経営管理が、

関係法令に基づき適正に行われているか

法第 2 条第 14 項の趣旨に則り、住民の福祉の増進に努めるとともに、

最少の経費で最大の効果を求めて行われているか

法第 2 条第 15 項の趣旨に則り、組織及び運営の合理化に努めて行われているか

に留意し、経済性、効率性、有効性の観点を重視して監査を実施した。

実施した主な監査手続

実施した主な監査手続は、以下のとおりである。

関係帳簿及び証拠資料の閲覧及び照合

関係者からの状況聴取

現地視察

その他必要と認められた監査手続

(5) 監査従事者

包括外部監査人 公認会計士 園 マリ

包括外部監査人補助者

公認会計士 大坪 秀憲 公認会計士 佐藤 洋平

公認会計士 岸 弘 公認会計士 萩野 眞司

公認会計士 齋藤 禎治

一級建築士 加藤 達夫 認定ファシリティ

マネージャー 中藏 崇

(注) 資格ごとの五十音順

(6) 監査実施期間

平成 17 年 7 月 1 日から平成 18 年 2 月 16 日まで

(7) 外部監査人の独立性 (利害関係)

東京都と包括外部監査人及び補助者との間には、法第 252 条の 28 第 3 項に定める利害関係はない。

2 監査対象の事業概要

(1) 財団法人東京港埠頭公社の業務の概要

財団法人東京港埠頭公社は、東京港にカーフェリー専用ふ頭を建設、管理するために、昭和 47 年 1 月に東京都（以下、「都」という。）によって設立された「財団法人東京港フェリー埠頭公社」を、その前身としている。

昭和 57 年 3 月には、京浜外貿埠頭公団の解散に伴い、東京港の外貿埠頭事業を承継し、昭和 63 年 4 月には、財団法人東京港サービス公社と統合、さらに、平成 10 年 4 月には財団法人東京港若洲海浜公園管理財団と統合している。

財団法人東京港埠頭公社の平成 16 年度における事業は、外貿埠頭事業、フェリー埠頭事業、港湾事業資金収益回収特別貸付金事業、受託事業、基金事業及び収益事業の 6 事業であり、それぞれの事業の概要は、以下のとおりである。

外貿埠頭事業

外貿埠頭事業は、コンテナ船等の専用ふ頭を建設して船会社等に賃貸するとともに、これらふ頭の改良及び維持管理業務などを総合的に行う事業で、外貿ふ頭の円滑な利用を確保するため必要な関連施設の建設や管理の他、関連港湾施設の工事の受託も行っている。

平成 16 年度においては、大井コンテナふ頭（7 バース）・青海コンテナふ頭（2 バース）・お台場ライナーふ頭（9 バース）を、船会社等に貸し付けて運営しており、それぞれのふ頭におけるコンテナ取扱数、貨物取扱数及び接岸船舶数は以下の表のとおりである。

(表) 財団法人東京港埠頭公社のふ頭の貨物取扱状況等

(単位：千t)

ふ頭名称	コンテナ取扱数(単位：TEU)			貨物取扱数(単位：トン)			接岸船舶数(単位：隻)		
	平成16年	平成15年	増減	平成16年	平成15年	増減	平成16年	平成15年	増減
コンテナふ頭	2,607	2,454	153	32,960	31,171	1,789	4,169	3,801	368
青海ふ頭	616	627	11	8,295	8,777	482	1,101	1,090	11
大井ふ頭	1,991	1,827	164	24,665	22,394	2,271	3,068	2,711	357
コンテナふ頭合計	2,607	2,454	153	32,960	31,171	1,789	4,169	3,801	368
一般外航貨物				1,444	1,596	152	554	600	46
お台場ライナー ふ頭				1,444	1,596	152	554	600	46
合計	2,607	2,454	153	34,404	32,767	1,637	4,723	4,401	322

フェリー埠頭事業

フェリー埠頭事業は、フェリーふ頭を建設して、船会社等に賃貸するとともに、これらふ頭の改良、維持、災害復旧などの管理を行う事業で、円滑な利用を確保するため必要な関連施設の建設や管理、関連港湾施設の工事の受託の他、関連駐車場の管理・運営を行っている。

東京港フェリーふ頭(4バース)を、船社等に貸し付けて運営していたが、岸壁と背後ヤードについて、平成15年10月より、公共化を行ったため、現状事業は、ターミナルビルの貸付と駐車場の賃貸である。

なお、空きバースについては、隣接借受者等の一時・暫定使用に供している。フェリーふ頭の利用実績は、以下の表の利用実績のとおりである。

(表) フェリーふ頭の利用実績

区分	単位	平成16年度	平成15年度	増減
旅客数	人	23,195	25,768	2,573
自動車数	台	214,261	216,369	2,108
貨物取扱量	千t	15,899	16,066	167

(注) 船社からの聞き取りによる。

港湾事業資金収益回収特別貸付金事業

港湾事業資金収益回収特別貸付金事業は、国の特別貸付金(NTT-A型資金、無利子貸付金：22億9,182万円)及び都からの借入金(無利子貸付金：22億9,182万円)を活用して総事業費45億8,364万円で建設した青海コンテナふ頭第2バースを都に無償譲渡した一方で、建設資金の回収と借入金の返済を図るため、都から借り受

けた背後地等をバンプール（空コンテナ置き場）等として整備し、密接関連事業施設として船社等に貸し付ける事業であり、平成 16 年度においては、9 社に貸付している。

受託事業

受託事業は、「公の施設」である海上公園及び客船ターミナルの管理を都から受託する他、都との協定に基づく建設発生土事業（建設発生土を新海面処分場・中央防波堤外側その 1 地区（中防外建設発生土処理事業）及び城南島（広域利用建設発生土処理事業）等において処理する事業及び東京港内から発生するしゅんせつ土砂を千葉県検見川沖に運び、埋戻しに有効利用する水底土砂有効利用事業）、船舶給水事業及び港内清掃事業を行っている。

なお、若洲海浜公園の管理委託事業のうちゴルフ場及びキャンプ場、有明テニスの森公園、大井中央海浜公園の管理については、都との協定により、利用料金制により行っている。

なお、受託事業の実績は、以下の表のとおりである（港湾受託事業の利用者数は船社からの聞き取りに基づく）。

（表）受託事業の実績

区 分			平成 16 年度	平成 15 年度	
港湾受託事業	港湾設備の管理及び東京港内清掃作業	単位			
給水船舶	入港船舶への給水及び給水設備の維持管理	事業予算執行額	千円	169,279	192,061
		給水量	m ³	127,373	134,694
港内清掃	海上等の清掃、船舶等の維持管理	事業予算執行額	千円	194,996	225,957
		ごみ収集量	m ³	3,299	2,627
		対象区域	千m ²	54,560	54,560
晴海客船ターミナル	晴海客船ターミナルの維持管理	事業予算執行額	千円	263,712	293,025
		利用者数	人	21,457	29,072
竹芝客船ターミナル	竹芝客船ターミナルの維持管理	事業予算執行額	千円	266,242	294,860
		利用者数	人	822,565	811,978
有明・青海客船ターミナル	有明・青海客船ターミナルの維持管理	事業予算執行額	千円	46,588	58,093
		利用者数	人	229,722	262,013

区 分			平成 16 年度	平成 15 年度	
建設発生土処理事業	新海面・中防外側の埋立処分、有明北、豊洲・晴海の埋立用材確保事業及び広域利用事業	単位			
新海面・中防外処理事業	新海面埋立地等への建設発生土搬入及び埋立	事業予算執行額	千円	2,647,833	1,936,081
		受入量	m ³	1,190,651	819,151
広域処理事業	地方港湾への建設発生土海上移送	事業予算執行額	千円	1,333,285	1,782,872
		受入量	m ³	375,243	366,769
有明北、豊洲・晴海埋立処理事業	有明北地区への埋立用材確保・移送	事業予算執行額	千円	1,435,901	1,492,198
		受入量	m ³	982,538	930,284
新海面・中防外関連事業	新海面埋立地等の軟弱地盤表層処理	事業予算執行額	千円	588,615	385,640
水底土砂有効利用事業	東京港から発生する水底土砂の有効利用	事業予算執行額	千円	1,364,366	1,617,388
		受入量	m ³	979,200	1,027,948
海上公園受託事業	海上公園の管理運営	単位			
野鳥公園	公園の管理運営	事業予算執行額	千円	107,279	117,995
		利用者数	人	46,720	47,038
城南島海浜公園	公園の管理運営	事業予算執行額	千円	91,327	100,189
		利用者数	人	29,111	30,517
辰巳の森海浜公園	公園の管理運営	事業予算執行額	千円	62,011	76,490
		利用者数	人	26,874	23,588
お台場海浜公園	公園の管理運営	事業予算執行額	千円	105,859	119,745
		利用者数	人	1,929,800	2,445,300
若洲ヨット訓練所	訓練所の管理運営	事業予算執行額	千円	57,128	67,293
		受講者数	人	5,432	6,192
葛西海浜公園	公園の管理運営	事業予算執行額	千円	67,075	84,596
		利用者数	人	695,400	703,700
なぎさの森海浜公園	公園の管理運営	事業予算執行額	千円	26,988	30,241
		利用者数	人	7,459	9,436
ふ頭・緑道公園	公園の管理運営	事業予算執行額	千円	454,390	556,730

区 分			平成 16 年度	平成 15 年度	
利用料金受託事業	都立公園の利用料金制による管理運営	単位			
若洲海浜公園	ゴルフ・キャンプ等公園の管理運営	事業予算執行額	千円	718,189	751,250
		ゴルフ利用者数	人	56,789	58,587
		キャンプ利用者数	人	116,489	119,407
有明テニスの森公園	有明テニスの森公園の管理運営	事業予算執行額	千円	349,574	365,381
		庭球場	時間	92,802	86,853
		会議室	時間	249	271
		コロシアム	日	132	130
大井ふ頭中央海浜公園	公園の管理運営	事業予算執行額	千円	306,183	324,185
		陸上競技場	時間	1,554	1,524
		球技場	時間	3,700	3,757
		庭球場	時間	28,590	26,377
		野球場	時間	8,807	8,277
		会議室	時間	430	456
港湾振興事業	東京港における港湾の振興並びに各種施設の利用促進	単位			
東京港における港湾の振興並びに各種施設の利用促進	事業予算執行額	千円	28,217	25,354	

基金事業

基金事業は、羽田沖浅場維持管理及び羽田沖浅場灯浮標管理を、基金 60 億円（羽田沖浅場維持管理 50 億円、羽田沖浅場灯浮標管理 10 億円）の運用収益により行うものである。平成 16 年度は以下の表のとおり、羽田沖浅場維持管理として稚魚の放流、水質・底質調査を実施している。

(表) 基金事業実績

(単位：千円)

区 分	平成 16 年度	平成 15 年度	増 減
羽田沖浅場維持管理委託	55,895	56,573	678

収益事業

収益事業は、東京港利用者へのサービス提供を目的として、港湾地区において行っている、売店・駐車場等の事業であり、その概要は以下の表のとおりである。

(表) 財団法人東京港埠頭公社の収益事業の概要

事業名	事業の内容	区 分		平成 16 年度	平成 15 年度	増 減
駐 車 場 事 業	港湾局用地における 臨時公共駐車場の運 営	収入額 (千円)	月 極	331,546	309,921	21,625
			時間貸	163,655	160,237	3,418
		利用台数 (台)	月 極	15,664	14,593	1,071
			時間貸	336,316	325,995	10,321
売店事業	東京港利用者の為の サービス施設の運営	収入額 (千円)	売 店	14,805	10,485	4,320
			自販機	30,026	25,139	4,887
船 舶 廃 油 回 収 事 業	入港船舶から排出さ れる廃油等の回収処 理	収入額(千円)		17,559	16,886	673
		回収量(k l)		2,082	1,862	220
ボ ー ド セ ー リ ン グ 事 業	お台場海浜公園のボ ードセーリング施設 の管理運営	収入額(千円)		5,311	5,164	147

(2) 財団法人東京港埠頭公社の財政状態及び収支状況

財団法人東京港埠頭公社の、事業別の貸借対照表及び損益計算書の過去 5 年間の推移は、以下のとおりである。

外貿埠頭事業

(表) 外貿埠頭事業の過去 5 年間の貸借対照表の概要

(単位 : 百万円)

区 分	平成 12 年度	平成 13 年度	平成 14 年度	平成 15 年度	平成 16 年度
資 産 の 部					
流動資産	16,686	15,784	9,005	5,697	5,794
事業資産	88,285	89,238	91,318	87,268	83,864
事業資産仮勘定	2,245	1,740	641	244	177
固定資産	232	198	487	1,730	1,558
繰延資産	7	15	1	-	-
合 計	107,457	107,068	101,454	94,922	91,396
負債・正味財産の部					
流動負債	1,802	2,699	707	455	453
固定負債	78,797	79,661	78,248	72,033	67,932
引当金	13,949	13,792	10,694	11,635	12,467
負債及び引当金計	94,458	96,152	89,650	84,125	80,854
正味財産	12,908	10,915	11,804	10,797	10,541
合 計	107,457	107,068	101,454	94,922	91,396

(表) 外貿埠頭事業の過去 5 年間の損益計算書 (収益的収支) の概要

(単位 : 百万円)

科 目	平成 12 年度	平成 13 年度	平成 14 年度	平成 15 年度	平成 16 年度
営業収益	9,613	9,565	8,978	9,778	9,827
外貿埠頭業務費用	8,628	8,643	8,782	9,339	8,738
営業利益	984	921	195	439	1,089
営業外収益	52	53	106	23	20
営業外費用	2,487	2,967	2,323	1,161	867
(内 支払利息等)	1,485	1,365	1,242	1,094	863
経常利益 (経常損失)	1,451	1,992	2,022	698	242
特別損失	-	-	-	308	497
当期純損失	1,451	1,992	2,022	1,007	255

フェリー埠頭事業

(表) フェリー埠頭事業の過去5年間の貸借対照表の概要 (単位: 百万円)

区 分	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度
資 産 の 部					
流動資産	1,705	1,882	1,823	264	228
事業資産	9,218	8,800	8,437	4,216	4,070
固定資産	619	597	601	69	67
繰延資産	0	5	-	-	-
合 計	11,543	11,286	10,862	4,550	4,366
負債・正味財産の部					
流動負債	66	74	94	114	36
固定負債	6,456	6,163	5,746	491	439
引当金	4,103	4,234	3,325	196	178
負債及び引当金計	10,626	10,472	9,166	802	654
正味財産	917	813	1,696	3,747	3,711
合 計	11,543	11,286	10,862	4,550	4,366

(注)フェリー航路の維持と更なる誘致及び増加する内航 RORO 船への対応を図り、東京港の内貿機能を一層強化するため、東京港フェリー埠頭を平成15年10月1日に公共化している。

(表) フェリー埠頭事業の過去5年間の損益計算書(収益的収支)の概要

(単位: 百万円)

科 目	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度
基本財産収入	0	-	-	-	-
営業収益	1,043	974	872	627	388
外貿埠頭業務費用	1,193	1,071	1,000	635	430
営業損失	150	97	128	8	42
営業外収益	17	92	112	85	2
営業外費用	100	98	92	82	6
(内 支払利息等)	100	97	92	79	6
経常損失	233	103	108	5	46
特別利益	-	-	-	3,123	10
特別損失	-	-	-	1,066	-
当期純利益 (当期純損失)	233	103	108	2,051	36

(注)フェリー航路の維持と更なる誘致及び増加する内航 RORO 船への対応を図り、東京港の内貿機能を一層強化するため、東京港フェリー埠頭を平成15年10月1日に公共化している。特別利益は、災害復旧引当金と修繕引当金の取崩益であり、特別損失は、事業資産処分損、事業資産除却による損失である。

港湾事業資金収益回収特別貸付金事業

(表) 港湾事業資金収益回収特別貸付金事業の過去5年間の貸借対照表の概要

(単位：百万円)

区 分	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度
資産の部					
流動資産	212	247	304	83	338
事業資産	1,216	1,040	864	719	559
固定資産	4	21	20	20	20
繰延勘定	3,598	3,487	3,375	3,264	3,153
合 計	5,031	4,797	4,566	4,087	4,071
負債・正味財産の部					
流動負債	25	24	29	23	27
固定負債	4,766	4,452	4,138	3,623	3,470
引当金	3	5	7	10	10
負債及び引当金計	4,794	4,482	4,176	3,656	3,508
正味財産	237	314	390	431	562
合 計	5,031	4,797	4,566	4,087	4,071

(表) 港湾事業資金収益回収特別貸付金事業の過去5年間の損益計算書(収益的収支)の概要

(単位：百万円)

科 目	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度
営業収益	519	505	506	465	519
外貿埠頭業務費用	225	291	298	297	270
営業利益	294	214	208	168	249
営業外収益	0	0	0	0	1
営業外費用	141	137	132	127	118
(内 支払利息等)	26	22	18	14	5
経常利益	153	77	76	41	132
当期純利益	153	77	76	41	132

受託事業

(表) 受託事業の過去5年間の貸借対照表の概要

(単位：百万円)

区 分	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度
資 産 の 部					
流動資産	12,032	12,539	10,904	11,568	13,732
受託事業建設仮勘定	20	20	20	-	-
固定資産	1,188	1,065	880	971	1,650
繰延勘定	18	28	-	-	-
合 計	13,260	13,652	11,804	12,540	15,382
負 債 ・ 正 味 財 産 の 部					
流動負債	6,039	6,316	5,106	4,853	5,292
固定負債	153	153	145	145	145
引当金	7,057	7,172	866	1,410	1,558
負債及び引当金計	13,250	13,642	6,118	6,409	6,997
正味財産	10	10	5,686	6,130	8,385
合 計	13,260	13,652	11,804	12,540	15,382

(表) 受託事業の過去5年間の損益計算書(収益的収支)の概要

(単位：百万円)

科 目	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度
営業収益	12,943	10,464	10,922	11,743	12,700
受託事業業務費用	13,285	10,542	11,919	11,526	10,789
営業利益 (営業損失)	342	78	996	217	1,911
営業外収益	349	86	287	261	343
営業外費用	7	8	39	34	-
(内 支払利息等)	-	-	-	-	-
経常利益 (経常損失)	0	0	747	443	2,255
当期純利益 (当期純損失)	0	0	747	443	2,255

(注) 平成16年度において、新海面・中防外残土関連受託業務、水底土砂有効利用受託業務にかかる収入と支出は、建設発生土処理受託業務の区分で処理している。

基金事業

(表) 基金事業の過去5年間の貸借対照表の概要

(単位：百万円)

区 分	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度
資 産 の 部					
流動資産	2,670	5,864	1,151	1,163	1,026
固定資産	3,699	499	5,227	5,229	5,381
合 計	6,369	6,364	6,378	6,392	6,408
負債・正味財産の部					
流動負債	27	35	39	39	38
引当金	342	329	-	-	-
負債及び引当金計	369	364	39	39	38
正味財産	6,000	6,000	6,339	6,353	6,369
合 計	6,369	6,364	6,378	6,392	6,408

(表) 基金事業の過去5年間の損益計算書(収益的収支)の概要

(単位：百万円)

科 目	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度
営業収益	143	62	63	68	69
基金事業業務費用	143	62	54	53	53
営 業 利 益	0	0	9	14	15
営業外収益	-	-	0	-	-
営業外費用	-	-	-	0	-
(内 支払利息等)	-	-	-	-	-
経 常 利 益	0	0	9	14	15
当期純利益	0	0	9	14	15

収益事業

(表) 収益事業の過去5年間の貸借対照表の概要

(単位：百万円)

区 分	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度
資 産 の 部					
流動資産	1,034	1,169	1,164	963	960
固定資産	137	117	100	290	445
合 計	1,172	1,287	1,265	1,253	1,406
負債・正味財産の部					
流動負債	211	247	159	136	240
固定負債	19	17	13	12	15
引当金	118	121	52	53	50
負債及び引当金計	349	386	224	202	305
正味財産	822	901	1,040	1,051	1,100
合 計	1,172	1,287	1,265	1,253	1,406

(表) 収益事業の過去5年間の損益計算書(収益的収支)の概要

(単位：百万円)

科 目	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度
営業収益	570	798	556	502	532
収益事業業務費用	441	653	431	447	435
営 業 利 益	128	145	124	55	97
営業外収益	53	63	66	65	55
営業外費用	114	130	155	110	104
(内 支払利息等)	-	-	-	-	-
経 常 利 益	67	78	35	11	48
当期純利益	67	78	35	11	48

第2 監査の結果

< 東京港の整備運営、臨海地域開発及び海上公園の整備運営に関する事業に共通する総括的な事項に対する指摘と意見 >

1 港湾局が所有する土地・建物の管理と有効活用について

(1) 港湾局の資産の所管及び会計区分の概況

港湾局が所管し、管理責任を持つ土地・建物の所管及び会計区分の状況は、港湾局の公有財産台帳によると、以下のとおりである。

土地

平成 16 年度の公有財産台帳のデータによると、港湾局は、(表 1)に示すとおり、1,593 件の土地(面積: 15,061 千 m^2 、現在価格 1,693,295 百万円、離島港湾部所管を除く)を所管している。

港湾局が所管する土地は、東京港管理事務所が所管する東京港の港湾施設に係るもの(面積: 6,125 千 m^2 、現在価格: 643,543 百万円)と臨海開発部が所管するものが大半を占め、臨海開発部が所管する土地(面積: 8,789 千 m^2 、現在価格: 1,042,783 百万円)の主なものは、(表 2)に示すように、港湾計画埋立地区埋立地(面積: 4,899 千 m^2 、現在価格: 234,885 百万円)、臨海副都心開発事業用地(面積: 728 千 m^2 、現在価格: 291,645 百万円)、海上公園(面積: 1,513 千 m^2 、現在価格: 395,655 百万円)、ふ頭公園等(面積: 1,026 千 m^2 、現在価格: 113,415 百万円)である。

(表1) 公有財産(土地)平成16年度公有財産台帳から(離島港湾部関連を除く)

会計区分	財産区分	港湾 経営部	臨海 開発部	港湾 整備部	東京港 管理事務所	東京港 防災事務所	東京港 建設事務所	土地件数 (件)	面積計 (㎡)	現在価格計 (千円)
一般会計	行政財産	16件 護岸敷、竹芝ふ頭 再開発用地、他	56件 海浜公園敷地、緑 道公園敷地、他	1件 品川ふ頭事業用地	122件 港湾設備用地、公 衆用道路用地、有 明客船ターミナル 敷地、他	47件 外郭堤防敷、護岸 敷、水門宿舍敷 地、排水機場敷 地、他	1件 建設事務所敷地	243	3,331,482	646,229,150
	普通財産	2件 竹芝ふ頭再開発用 地	9件 埋立地、海上公園 予定地	0件	17件 竹芝ふ頭再開発開 連用地、晴海会員 会館敷地、他	0件	0件	28		
港湾事業 会計	行政財産	0件	0件	0件	185件 上屋・野積場・コ ンテナ・バンプ ール関連敷地、ふ頭 内通路、など	0件	0件	185	2,570,901	267,066,225
	普通財産	1件 バンプール用地	0件	0件	17件 上屋・野積場敷 地、上屋予定地	0件	0件	18		
臨海地域開発 事業会計	行政財産	0件	28件 シンボルプロム ナード公園、若洲 海浜公園、ふ頭公 園、他	0件	2件 埋立地、公衆用道 路用地	3件 防災事務所敷地、 南部庁舎敷地	0件	33	1,064,667	113,598,494
	普通財産	0件	906件 埋立地、臨海副都 心開発事業用地、 公園用地	0件	180件 埋立地、有明11・ 12・13・16号線、他	0件	0件	1,086		
件数計(件)	行政財産	16	84	1	309	50	1	461	1,593	
	普通財産	3	915	0	214	0	0	1,132		
面積計(㎡)	行政財産	18,595	2,540,355	25	4,297,929	85,178	24,968		6,967,049	
	普通財産	18,079	6,249,361	0	1,827,241	0	0		8,094,681	
	計	36,674	8,789,716	25	6,125,170	85,178	24,968		15,061,730	
現在価格計 (千円)	行政財産	1,118,589	509,070,992	2,136	514,672,549	1,506,978	522,625			1,026,893,869
	普通財産	3,817,645	533,712,727	0	128,870,982	0	0			666,401,354
	計	4,936,234	1,042,783,719	2,136	643,543,531	1,506,978	522,625			1,693,295,223

(注) 表は合計数値を四捨五入したもの

(表 2) 臨海開発部所管土地財産区分別、会計別分類

財産区分	会計	件数	目的・用途	面積 (㎡)	現在価格 (千円)
行政財産	一般会計	56	海上公園	1,513,594	395,655,947
行政財産	臨海地域開発事業会計	28	ふ頭公園等	1,026,761	113,415,045
普通財産	一般会計	9	中央防波堤外側埋立 地他	621,705	7,181,245
普通財産	臨海地域開発事業会計	817	埋立地 (公園予定 地、護岸)	4,899,096	234,885,748
普通財産	臨海地域開発事業会計	89	臨海副都心開発事業 用地	728,560	291,645,734
合計		999		8,789,716	1,042,783,719

(注) 表は合計数値を四捨五入したもの

建物

平成 16 年度の公有財産台帳のデータによると、(表 3)に示すとおり、港湾局は、合計で 465 件(延べ面積 539 千㎡、現在価格 101,013 百万円、離島港湾部所管を除く)の建物資産を所管している。

港湾局が所管する建物は、東京港管理事務所が所管する上屋等の主として東京港の港湾施設に係るもの(面積：414 千㎡、現在価格：65,565 百万円)、臨海開発部が所管する公園施設等(面積：87 千㎡、現在価格：25,828 百万円)の他、東京港建設事務所の所管する事務所庁舎、船舶工場等(面積：15 千㎡、現在価格：5,858 百万円)、東京港防災事務所が所管する事務所庁舎、水門管理所、宿舍等(面積：21 千㎡、現在価格：3,723 百万円)が主なものである。

なお、465 件のうち 450 件(件数で 96.8%)が行政財産であり、普通財産は 15 件である。普通財産は、いずれも一般会計で管理されており、東京港管理事務所所管 9 件(東京夢の島マリーナ関連施設、港湾労働者宿泊所等)と臨海開発部所管 6 件(城南島残土積出し施設等)となっている。

(表3) 公有財産(建物)平成16年度公有財産台帳から(離島港湾部関連を除く)

会計区分	財産区分	臨海 開発部	港湾 整備部	東京港 管理事務所	東京港 防災事務所	東京港 建設事務所	件数計 (件)	面積計 (㎡)	現在価格計 (千円)
一般会計	行政財産	97件 ふ頭公園・海浜公園・緑道公園 関連施設、有明 コロシアム等	1件 強震計小屋	91件	70件 水門管理所、排 水機場、宿舍等	10件 建設事務所、 船舶工場等	269	198,592	64,856,252
	普通財産	6件 城南島残土積出 施設等	0件	9件 夢の島マリーナ 関連施設、港湾 労働者宿泊所、 休憩所の一部	0件	0件	15		
港湾事業 会計	行政財産	0件	0件	99件 上屋、 流通センター、 他港湾諸施設	0件	0件	99	299,857	20,019,962
	普通財産	0件	0件	0件	0件	0件	0		
臨海地域開発 事業会計	行政財産	56件 野鳥公園・若洲 海浜公園施設等	10件 地震・地盤沈下 観測所のみ	3件 青海13号地側換 気所監視所等3 施設	13件 防災事務所、仮 設庁舎、南部庁 舎、 倉庫等		82	36,274	15,188,535
	普通財産	0件	0件	0件	0件	0件	0		
件数計(件)	行政財産	153	11	193	83	10	450	465	
	普通財産	6	0	9	0	0	15		
面積計(㎡)	行政財産	86,974	371	410,161	21,617	15,600		534,724	
	普通財産	381	0	4,146	0	0		4,527	
	計	87,355	371	414,307	21,617	15,600		539,251	
現在価格計 (千円)	行政財産	25,826,110	37,242	64,619,346	3,723,944	5,858,107			100,064,749
	普通財産	2,521	0	946,234	0	0			948,755
	計	25,828,631	37,242	65,565,580	3,723,944	5,858,107			101,013,504

(注) 表は合計数値を四捨五入したもの

(2) 土地・建物等の管理及び活用状況を把握する視点について

行政の保有する土地・建物等の施設は、取得後においても、その機能を確保・維持するための経常的な維持管理に加えて、自然損耗・経年劣化に対応するための保守・修繕が必要であり、さらに環境や社会状況の変化に対応して施設としての長期寿命を確保することが求められている。

施設が、有効に活用され、良好に管理されているか否かについては、以下の視点から、総合的にとらえる必要があると考えられる。

利用状況

行政が保有する資産は、一定の目的を持って、取得・造成・建設されるものであるが、それらの資産の利活用状況に関する管理の視点としては、次の点が挙げられる。

- ア 利用者の満足を得て機能していること。
- イ 「空き」や「機能低下」に対して、タイムリーに再利用、再生行為が働くことにより、資産コストを最少化していること。

運営状況

資産の管理を効率的・経済的に行うためには、行政の体制が、以下の視点から整備されていることが必要である。

- ア 施設の状況を把握し、良好に管理するための体制があること。
- イ 適切な修繕・維持管理経費を確保しつつ、中長期的に削減努力する仕組みが整備されていること。
- ウ 資産の利用に応じた費用の負担がなされていること。

施設維持保全状況

施設は、利用目的に沿って、適切に維持管理される必要があり、適切に管理されているというための条件には、次の点が必要となる。

- ア 安全性・地球環境・省資源に配慮して維持保全されていること。
- イ 施設資産を長く有効に活用し、投資の価値を高めるため、適切に長寿命の措置がとられていること。

施設整備と維持管理に要する費用は、行政のコストの中でも大きな比重を占めるものであり、施設の有効活用と同時に、効率的な維持管理により施設の延命化を図ることは、行政の経済性、効率性、有効性を高める上で重要である。

以下において、港湾局が所管する土地・建物の管理と活用状況につき、主として利用状況と運営状況の視点から、遊休となっている東京港防災事務所南部庁舎、より経済性を考慮した庁舎利用の観点等から改善の必要がある東京港建設事務所及び利用度の低下が見られる晴海客船ターミナルに対する指摘・意見を記載し、さらに、施設の維持保全と港湾局全体としての施設の管理体制、一般会計に導入が予定されている新たな公会計制度の資産管理と資産情報提供への活用に関する意見を記載することとする。

(3) 遊休となっている東京港防災事務所南部庁舎について

東京港防災事務所南部庁舎の建設から閉鎖までの経緯等

東京港防災事務所南部庁舎(以下、「南部庁舎」という。)は、東京都品川区八潮に昭和62年2月に、建設費219,395千円で建設されており、平成15年3月まで供用されていたが、平成15年4月以降事務所を閉鎖している。

南部庁舎が閉鎖された経緯は、平成13年度まで海上公園の所管エリアを東部と南部とに分け、東部海上公園管理係と南部海上公園管理係が分担して行っていたところ、平成14年4月に両係を廃止・統合し、平成14年4月1日に海上公園管理係を東京港防災事務所内に設置したことに伴い、南部庁舎を使用していた南部海上公園管理係を廃止したことによるものである。

なお、平成15年3月まで南部地区公園巡視業務職の一時休憩施設として使用していたが、平成15年4月以降はこれも廃止している。

南部庁舎の現況

南部庁舎に係る資産の概要は(表4)に示すとおりである。

(表4) 南部庁舎の概要

区分	面積	取得価格	平成16年度末 現在価格	会計区分
土地	3,093.76 m ²	22,862千円	17,737千円	臨海地域開発事業会計
建物	1,356.29 m ²	219,395千円	157,789千円	臨海地域開発事業会計

南部庁舎事務所建物は、天王州アイル駅から徒歩で約13分の東海道貨物線の高架を抜けた場所にあり、周囲には大手電力会社の火力発電所の他、港湾関連事業者の倉庫などの設備が稼働している。

固定資産台帳によれば鉄筋コンクリート造(建設費1m²当たり162千円)であり、耐用年数50年(平成9年までは65年)で償却されていて、長期的な使用に耐え得る仕様となっている。

昭和56年以降の建物のため新耐震基準を満たしており、玄関ホールには装飾用のガラスブロックが使われるなど、約16年で使用中止したのでは、建物として経済的に使用されたとは認めがたい。

維持管理は、現在、設備の劣化を抑えるため等の最小限のことが行われており、平成16年度に要した費用は265千円であるが、雨漏りが始まっていて修繕されておらず、雨漏りを放置し、遊休状態を続けると、躯体、設備の劣化が早まり、再使用が困難となって、取り壊しを余儀なくされることが懸念される状況である。

2階事務所内は休止状態であるが、1階は土嚢、カラーコーンなどの防災関連の

図面、備品等を保管する倉庫として一部利用されている状況である。

南部庁舎の利活用について

港湾局は、平成 21 年より、清掃船基地の事務所及び駐車場として活用する予定としているが、清掃船基地事務所にどの程度の規模が必要であるかを十分考慮した上で、南部庁舎全体の利活用方法を検討することが求められる。

また、東京都の合同倉庫、又は書庫として使用する等、東京都全体での利活用の可能性の検討に加えて、現在倉庫として利用している機能を余裕のある東京港建設事務所へ移動するなどにより、行政財産としての用途を廃止し、普通財産とし、広く民間からの募集を募り、貸付や売却なども視野に入れた利活用を検討する必要がある。

南部庁舎は、遊休土地、建物の中でも活用が図りやすい資産であり、2 年以上遊休で放置することは、民間企業では考えにくく、さらに予定されている清掃船基地事務所の移転は、当該敷地及び建物の過半を利用するものでもなく 3 年後の計画である。

また庁舎建物の東側に約 1,800 m²の敷地の余裕があるが、南部庁舎の前面道路付近には路上駐車の手が認められる。庁舎建物東側の空気を駐車場として利用することは可能と考えられ、積極的な活用が求められる。

なお、入り口脇など建物外周部、2 階の事務室内に退去時点の什器・備品・書類・図面などが残置されているが、施設の再利用などの処置が決定するまでの未利用期間中は、遊休施設としての適切な管理を維持し、定期的に状況確認を行うような配慮が必要である。

港湾局としての遊休資産に対する取り組み方

港湾局は、事業用施設のうち、社会経済状況の変化等によってその本来目的に使用していくことに困難が生じた施設については、次のアからウの理由により、所管部所の担当業務として利活用を検討していくこととしている。

- ア 港湾局が保有する施設は、特定の事業目的（行政サービスの提供、事業管理運営）に適切に応じるため、その規模・構造や設置場所が決められていること。
- イ 港湾地区に偏在しており、土地利用規制も厳しく、周辺の環境や住民との関係を考慮する必要があること。
- ウ 行政財産であり、いかなる用途にも対応できるものではないため、当該施設の状況に応じた利活用を検討することが合理的であること。

事業用施設が特定の事業目的に適切に応じるため建設されることは当然であり、建設時に使用目的や需要予測を可能な限り慎重に見積もって、施設自体を効率的、経済的に建設することは極めて重要であるが、一方で、社会情勢の変化などにより、特定の事業目的に沿わなくなったため休止、又は利用度が低下している遊休資産・低利用資産については、利活用策の検討・実施において、施設の存廃、転用などを視野に入れた、局内関係部所及び他局等との調整を必要とすることから、施設所管部所の担当業務とすることは必ずしも適切とは言えない。

遊休施設、利用度低下施設については、港湾局全体の問題として利活用に取り組み、都府県利活用推進会議に諮ることも含めて、利活用を促進する必要がある。

意見（１）遊休資産・利用度低下資産の利活用の仕組みの構築について

港湾局は、事業用施設のうち、社会経済状況の変化等により本来目的での使用が困難となった施設については、当該施設が特定の事業目的に応じるため、その規模・構造や設置場所が決められていること、港湾地区の土地利用規制が厳しく、周辺の環境や住民との関係を考慮する必要があること、行政財産であり、いかなる用途にも対応できるものではないため、当該施設の状況に応じた利活用を検討することが合理的であることを理由として、所管部所の担当業務として利活用を検討することとしている。

事業用施設が特定の事業目的に適切に応じるため建設されることは当然であり、建設時に使用目的や需要予測を可能な限り慎重に見積もって、施設自体を効率的、経済的に建設することは極めて重要であるが、社会経済状況の変化等により、本来目的での使用が困難になった施設の利活用を元の所管部所が所管することは必ずしも適切とは言えず、周辺の環境や住民との関係については、所管部所は必要に応じて関与すれば良いことである。

行政財産から普通財産への転換は、港湾局の意思で実行でき得ることであり、また、行政財産であっても、その用途又は目的を妨げない限度においてその使用を許可することは可能である（地方自治法第 238 条の 4）。

遊休施設、利用度低下施設については、港湾局全体の問題として利活用に取り組み、都有財産利活用推進会議に諮ることも含めて、利活用を促進するべきである。

意見（２）東京港防災事務所南部庁舎建物の速やかな活用について

東京港防災事務所南部庁舎は、昭和 62 年に東京都品川区八潮に 219,315 千円で建設されており、平成 15 年 3 月まで南部海上公園管理係の事務室、南部地区公園巡視業務職の一時休憩施設のため供用されていたが、平成 15 年 4 月以降事務所機能を閉鎖し、以後倉庫機能のみに利用されている。

港湾局は、平成 21 年より、清掃船基地の事務所として活用する予定としているが、清掃船基地事務所がどの程度の規模が必要であるかを十分考慮したうえで、南部庁舎全体の利活用方法を検討することが求められる。

建物は、雨漏りがあるため、劣化を早めており、劣化が進むと再使用が困難となるため、港湾局の合同倉庫として使用する等、港湾局全体で活用の可能性を早急に検討すべきである。

さらに、港湾局で使用する予定がない場合は、現在倉庫として利用している機能を余裕のある東京港建設事務所へ移動し、行政財産を用途廃止し、普通財産として広く民間からの募集を募り、貸付や売却などを視野に入れた利活用を検討する必要がある。

意見（３）敷地の活用について

東京港防災事務所南部庁舎建物の東側に約 1,800 m²の敷地の余裕があるが、南部庁舎の前面道路付近には路上駐車車が認められる。この土地を駐車場として利用することは可能と考えられ、積極的な活用が求められる。

指 摘（１）事務所機能閉鎖時の備品等と書類の整理について

平成 15 年 4 月に閉鎖された東京港防災事務所南部庁舎の入り口脇など建物外周部、2 階の事務室内には、退去時点の什器・備品・書類・図面などが残置されているが、施設の再利用などの処置が決定するまでの未利用期間中は、遊休施設としての適切な管理を維持し、定期的に状況確認を行うような配慮が必要である。

(4) より経済性を意識した東京港建設事務所庁舎の利用状況の改善について

庁舎建物の利用状況と面積・コストに関する指標について

行政が保有する建物の利用状況に関する尺度は、施設のタイプによってさまざまであるが、事務所庁舎の面積と維持管理費用については、一定の指標を設けて管理することが可能である。

自己所有にしても、賃借施設にしても、事務所庁舎の使用に伴い発生するコストを使用面積と関連付けて認識して、コストの最少化に努めることが求められるが、使用していない面積の放置、必要以上の面積の利用は、これに反することになる。

事務所主体建物では、執務スペースの他に、会議室他、業務特有のスペースが必要であるのは当然であるが、これらも含めた適正スペースの指標を定めて、事務室面積の管理部署を明確にした上で、毎年の維持管理費用を把握し、利用状況の変化をとらえ、コスト意識を伴う面積管理を行う仕組みが必要である。

東京都における事務室の規模決定の目安としては、現行のオフィスコスト管理マニュアル(平成13年4月)に「事務室割当て基準(本庁舎)」(表5)があり、これは直ちに東京港建設事務所には当てはまらないが、今後の適切な事務所の各執務室面積の見直しを行う際の参考となるものである。

(表5) オフィスコスト管理マニュアルの「事務室割当て基準(本庁舎)」

(単位: m²)

区分	執務 スペース ^{注1}	打合せ・応接 スペース	OA スペース	合計	(参考) 民間の例 ^{注3}
部長級	6.0	9.0		15.0	13.0~18.0
課長・課長級	6.0	2.0		8.0	6.5~8.5
係長・一般	4.0	1.5	0.5	6.0	4.5~7.0
その他 ^{注2}	4.0			4.0	

(注)1 執務スペースには、収納・通路スペースを含み、更衣スペースを含まない

(注)2 その他は、業務員、嘱託員等

(注)3 民間の例は、日本建築学会編「建築設計資料集成」から抜粋

東京港建設事務所の概要について

東京港建設事務所は、港湾施設、臨海副都心開発に係る基盤施設、埋立地護岸・施設、東京港臨海道路、しゅんせつ工事など、東京港及び臨海地区の施設に係る設計、施工及び監督を所掌しており、東京港建設事務所の組織及び平成 17 年度における配置人員は以下の（表 6）のとおりである。

このうち沖合埋立整備課（所属人員 24 人）は、株式会社東京レポートセンターから、青海フロンティアビルの 1 階及び 19 階に合計 891.47 m²（1 人当たり 37.14 m²）を賃借して入居しており、それ以外は、東京港建設事務所庁舎に入居している。

（表 6）東京港建設事務所の組織別定数（平成 17 年 4 月 1 日現在）

（単位：人）

所長	1
副所長	1
庶務課	21
港湾整備課	23
埋立整備課	16
豊洲晴海埋立整備課	15
沖合埋立整備課	24
浚渫工事課	53
施設整備課	21
合計	175

事務所スペースの利用状況について

平成 7 年に竣工した東京港建設事務所庁舎は、品川駅からバスで約 10 分の東京都港区港南にある地下 3 階、地上 19 階建て（建設事務所部分は 1 階から 6 階、8 階）で、東京港建設事務所庁舎と東京都及び東京消防庁の職員住宅として使用されている。

東京港建設事務所庁舎の延べ面積は 13,643 m²で、取得価額は 7,404,364 千円、現在価額は 5,652,106 千円である。

当該庁舎で執務する職員数は 151 人で、延べ面積のうち（表 7）に示されている有効面積で計算すると 1 人当たりの面積は 28.3 m²となり、平成 16 年度の建物の維持管理費用（需用費、役務費、委託料及び工事請負費）は 80,697 千円で、1 人当たり 534 千円を要している。

港湾局で所管する東京港管理事務所庁舎及び東京港防災事務所庁舎（同一敷地内 2 棟）と、1 人当たりの有効面積を比較すると（表 8）のとおりであり、東京港管理事務所庁舎との比較では 2.9 倍、東京港防災事務所庁舎との比較では 1.5 倍となっている。

(表7) 建設事務所庁舎 階別面積

(単位：㎡)

階	延べ面積	有効面積	その他
屋上	103.50	0.00	103.50
8階	538.20	70.83	467.37
7階	122.13	0.00	122.13
6階	1,099.17	657.33	441.84
5階	1,099.17	657.33	441.84
4階	1,125.42	547.78	577.64
3階	1,564.56	853.72	710.84
2階	1,458.67	655.51	803.16
1階	1,508.51	706.39	802.12
地下1階	2,615.51	129.66	2,485.85
地下2階	1,368.34	0.00	1,368.34
地下3階	1,039.47	0.00	1,039.47
合計	13,642.65	4,278.55	9,364.10

(注) 有効面積は屋内駐車場、建物設備関連諸室、コア内階段、E V及びE Vホール、便所、シャフトスペースなどを除く(民間賃貸ビルの貸室面積のような)面積である。

(表8) 事務所建物の一人当たりの面積

建物名	延べ面積(㎡)	有効面積(㎡)	職員数(人) (注)1	一人あたりの 有効面積(㎡)
東京港建設事務所	13,643	4,279	(注)2 151	28.3
東京港管理事務所	2,616	1,183	123	9.6
東京港防災事務所 (2棟分)	2,799	1,522	78	19.5

(注)1 職員数とは建物内に事務機を持つ職員(臨時職員、アルバイトなどを含む)の数である。

(注)2 東京港建設事務所の職員のうち、沖合埋立整備課に所属する人員を除く人数である。

東京港建設事務所庁舎の平成 7 年の建物竣工時の人数が、202 人であったのに対し、現在は 151 人で 51 人減少しているが、執務スペースとして利用面積の調整をしていないことその他、各フロアに更衣室、会議室、倉庫等が設けられていることに加えて、使用頻度の低い大会議室や資料室などが設けられていることが、このような状況が生じていることの理由と考えられる。

更衣室、会議室、倉庫、資料室等の縮小化や集約化により、スペースを確保する余地がかなりあり、必要な庁舎の再配置を計画するなど、適正な規模を実現する必要がある。

青海フロンティアビルを賃借することの経済性について

東京港建設事務所の沖合埋立整備課(所属人員 24 人)は、新海面処分場の護岸整備等に係る業務に従事しているため、より現地に近い場所に勤務して機動力を確保する必要があるとの理由から、青海フロンティアビル 1 階及び 19 階に合計 891.47 m²(1 人当たり 37.14 m²)を株式会社東京テレポートセンターから賃借して入居している。青海フロンティアビルの賃借料は、年間 97,792 千円(1 人当たり約 4,074 千円)である。

に記載したように、東京港建設事務所庁舎の利用状況にかなり余裕がある中で、沖合埋立整備課の機動性確保を理由に、青海フロンティアビルのオフィスに年間 97,792 千円の賃借料を払うことは、経済性の観点からは疑問がある。

港湾局は、今後の中央防波堤外側埋立地における新規ふ頭等の整備やさらに沖合での工事が増加することにより、青海フロンティアビルを賃借していく必要があると説明するが、少なくとも東京港建設事務所庁舎の利用状況と合わせて、東京港建設事務所全体としての適正規模と経費節減を検討する必要がある。

東京港建設事務所庁舎の福利厚生施設について

東京港建設事務所庁舎 3 階には、福利厚生の一環として理容室を設置し、無償で民間の事業者の使用許可を出している。職員以外の一般人の利用も可能としているが、庁舎の 3 階にあることから利用が制限される一方、営業時間は午前 9 時から午後 5 時までと、職員の勤務時間とほぼ重なることから、職員が利用できる機会も限定され、福利厚生の意味合いも薄いと思われるため、理容室は廃止し、スペース全体の中で、より有効な利用を検討すべきと考える。

また、事務所敷地内には、アスファルト舗装で整備されネットフェンスで囲まれた災害時等の資材置き場があり、テニス、ゴルフの練習スペースとして、ネットが張られた状態で利用されていた。

行政財産の一部を、このような形で利用することは適当でなく、廃止を含め、そのあり方を検討する必要がある。

意見（４）よりコスト意識を伴った庁舎面積管理について

行政が保有する建物の利用状況に関する尺度は、施設のタイプによってさまざまであるが、執務スペースについては、一定の指標を設けて管理することが可能である。

自己所有にしても、賃借建物にしても、事務所庁舎の使用に伴い発生するコストを使用面積と関連付けて認識して、コストの最少化に努めることが求められ、使用していない面積の放置、必要以上の面積の利用は、これに反することになる。

事務所主体建物では、執務スペースの他に、会議室他、業務特有の諸室の必要があるのは当然であるが、オフィスコスト管理マニュアルを目安に、事務室面積の管理部署を明確にした上で、毎年の維持管理費用を把握し、利用状況の変化をとらえ、コスト意識を伴う面積管理を行う仕組みが必要である。

指 摘（２）より経済性を意識した東京港建設事務所の庁舎利用について

東京都港区港南にある東京港建設事務所は、平成 7 年の庁舎竣工時の人数は、202 人であったが、現在は 151 人であり、51 人減少しているが、庁舎の使用面積は当時から削減されていない。

平成 17 年 4 月時点で、延べ面積のうち有効面積で計算すると、1 人当りの面積は 28.3 m²であり、平成 16 年度における建物の維持管理費用は、80,697 千円で、1 人当たり 534 千円を要している。

使用頻度の低い 3 階の 137 m²の大会議室や資料室の他、事務所内の各階に設けられている更衣室、会議室及び倉庫等の縮小化や集約化により、スペースを確保する余地がかなりあり、必要な庁舎の再配置を計画する等、適正な規模を実現する必要がある。

意見（５）青海フロンティアビルを賃借することの経済性について

東京港建設事務所の沖合埋立整備課（所属人員 24 人）は、新海面処分場の護岸整備等に係る業務に従事しているため、より現地に近い場所に勤務して機動力を確保する必要があるとの理由から、青海フロンティアビル 1 階及び 19 階に合計 891.47 m²（1 人当たり 37.14 m²）を株式会社東京レポートセンターから賃借して入居しており、平成 16 年度の年間賃借料は、97,792 千円（1 人当たり約 4,074 千円）である。

東京港建設事務所庁舎の利用状況が、かなり余裕のある中で、沖合埋立整備課の利便性、機動性を理由に、年間 97,792 千円の賃借料を払うことは、経済性の観点からは疑問がある。

港湾局は、今後の中央防波堤外側埋立地における新規ふ頭等の整備やさらに沖合での工事が増加することにより、青海フロンティアビルを賃借していく必要があると説明するが、少なくとも東京港建設事務所庁舎の利用状況と合わせて、東京港建設事務所全体としての適正規模と経費節減を検討する必要がある。

指 摘（３）東京港建設事務所庁舎の福利厚生利用について

東京港建設事務所庁舎 3 階には、福利厚生の一環として理容室を設置し無償で民間の事業者の使用許可を出している。職員以外の一般人の利用も可能としているが、庁舎の 3 階にあることから利用が制限される一方、営業時間は午前 9 時から午後 5 時までと、職員の勤務時間とほぼ重なることから、職員が利用できる機会も限定され、福利厚生の意味合いも薄いと思われるため、理容室は廃止し、スペース全体の中で、より有効な利用を検討すべきと考える。

また、事務所敷地内にある、災害時等の資材置き場が、テニス、ゴルフの練習スペースとして利用されている。行政財産の一部を、このような形で利用することは適当でなく、廃止を含め、そのあり方を検討する必要がある。

(5) 晴海客船ターミナルの利用状況と利用度向上努力について

晴海客船ターミナルの施設と管理の概要について

晴海客船ターミナルは、外航船や大型の内航客船が寄港する海の玄関口として、東京港開港 50 年となる平成 3 年 5 月に、9,149 百万円の工事費を投じて竣工しており、その建物及びその設備の概要は(表 9)のとおりである。

(表 9) 晴海客船ターミナルビルの階構成

階数	用途	面積 (㎡)	取得価格 (千円)	摘要
屋上	展望台	93.83		
9	多目的ルーム他	112.79		
8	レストラン	281.72		閉鎖中
7	レストラン・厨房	573.39		閉鎖中
6	機械室、点検通路他	327.41		
5	ターミナルホール他	1,537.25		
4	送迎ロビー他	789.00		
3	事務室・会議室他	1,148.13		
2	待合ロビー・入国審査・税関他	5,548.57		
1	エントランスホール・カフェテリア他	4,209.38		
	駐車場	2,973.04		
地下1	機械室	44.07		
合計		17,638.58		9,149,062

(注) 表の階数は建築基準法上の表示に基づく

晴海客船ターミナルは、一般会計で取得しているため、従来減価償却費の考え方はなかったが、仮に耐用年数 38 年を用いて減価償却費を計算すると、平成 16 年度の償却費は、216,688 千円となる。

また、晴海客船ターミナルの管理は、平成 17 年度までは公の施設の管理として、財団法人東京港埠頭公社に委託しており、平成 14 年度から平成 16 年度までの業務費の内訳は(表 10)のとおりである。

なお、平成 18 年度から、港湾局が所管する客船ターミナル施設など公の施設の一部について指定管理者制度が導入され、晴海客船ターミナルについては、平成 18 年度から平成 22 年度までの指定管理者として、財団法人東京港埠頭公社が指定されている。

(表10) 晴海客船ターミナル業務費の内訳

(単位：千円)

項目	平成14年度	平成15年度	平成16年度
業務費	331,121	290,305	261,145
人件費	47,586	50,659	48,596
事務・事業費	283,535	239,645	212,548
賃金	5,065	5,545	3,803
委託料	188,403	161,401	148,875
需用費	50,991	46,475	44,163
賃借料	5,022	4,778	4,802
修繕費	26,301	18,624	8,269
厚生費	533	346	457
広告宣伝費	648	494	379
その他	6,569	1,979	1,797
納付分消費税	2,587	2,720	2,566
合計	333,709	293,025	263,711

建設当初の需要予測と実績について

港湾局から提示された資料によると、晴海客船ターミナル建設に際しては、社団法人東京都港湾振興協会に「晴海ふ頭客船ターミナル計画調査」を依頼しており、当該計画調査においては、海外の研究機関の調査報告などを参考にして、概ね以下のア、イのように需要予測されていた。

ア クルージング人口の動向

世界におけるクルージング人口の動向は、1985年から1990年で約1.5倍、年平均8.4%の伸びと考えられており、日本においても昭和57年以降安定的な伸びを示している、今後は今まで以上のクルーズ人口の大きな伸びが予想される。

イ 東京晴海への配船見通し

外国客船は、短期的には円高による影響も考えられるが、長期的には、確実に伸びてくると思われ、首都に位置するという立地条件等から他港に比べて有利な条件がそろっている。日本客船もかなりの伸びが期待できる。

晴海客船ターミナルの利用船数の実績と、当初の需要予測の対比（需要予測は、明示されている年度についてのみ記載）と、日本全体における外航・内航クルーズ乗客数の推移は、(表11)と(表12)のとおりである。

(表 1 1) 晴海客船ターミナルの建設当時(昭和 63 年)の需要予測と実績

(単位:隻・人)

年	外航件数		内航件数 ^{注1}		内航・外航合計		旅客数 ^{注3}	
	実績	予測 ^{注2}	実績	予測 ^{注2}	実績	予測 ^{注2}	実績	予測 ^{注2}
平成3年	71	64	290	189	361	253		104,000
4	73	71	271	200	344	271	(注3)	118,000
5	51		213		264			
6	48		231		279			
7	56	88	207	242	263	330		155,000
8	53		199		252			87,800
9	46		141		187		72,700	
10	35		112		147		76,364	
11	16		85		101		66,670	
12	25	126	81	339	106	465	44,557	220,000
13	22		80		102		60,423	
14	17		67		84		45,571	
15	7		65		72		29,072	
16	14		24		38		21,457	

(注) 1 内航件数の実績及び予測には、官庁船・行事船等を含む。

(注) 2 予測の欄は、当初予測されていた年のみについて記載している。

(注) 3 旅客数については、年度の実績となっている。なお、平成3年度～平成7年度迄の実績は把握されていない。

(表 1 2) 日本における外航・内航クルーズ乗客数の推移

(単位:人)

年	外航クルーズ	内航クルーズ	合計
平成 3 年	63,900	102,200	166,100
4	76,800	120,300	197,100
5	80,100	134,100	214,200
6	73,900	134,200	208,100
7	79,500	145,500	225,000
8	73,800	119,900	193,700
9	82,300	103,300	185,600
10	72,800	102,900	175,700
11	70,800	98,500	169,300
12	130,500	85,400	215,900
13	115,300	84,800	200,100
14	93,400	75,300	168,700
15	58,800	81,200	140,000
16	73,300	86,700	160,000

(注) 国土交通省海事局外航課調べによる

(表13) 晴海客船ターミナルの使用料の推移

(単位：千円)

年度	旅客乗降 用渡橋	ホール 使用料	駐車場	事務室等 専用使用	待合所 施設	計
平成3年度 ^注						64,004
4	3,840	13,000	26,288	39,871	3,786	86,785
5	4,020	9,460	26,467	38,693	3,080	81,721
6	4,140	13,470	25,294	37,910	3,136	83,951
7	4,170	13,687	21,580	30,702	2,594	72,735
8	4,440	12,550	18,677	37,311	2,044	75,023
9	4,020	12,980	17,398	36,931	2,140	73,470
10	4,020	11,686	13,317	12,022	1,738	42,784
11	4,380	12,068	11,800	5,515	1,356	35,120
12	3,390	10,116	13,805	4,150	1,573	33,035
13	3,480	12,680	10,068	4,054	1,916	32,199
14	2,700	10,306	10,946	4,027	1,818	29,798
15	1,860	9,564	16,105	4,027	2,187	33,744
16	1,290	13,806	19,463	4,027	2,706	41,292

(注) 平成3年度の内訳は、不明

(表11) から明らかなように、晴海客船ターミナルは、建設当初は、需要予測を上回る寄港船数があったものの、内航クルーズの寄港数が減少に転じた平成8年以降、利用実績の後退が顕著となっている。

港湾局の説明によると、以前は企業のチャータークルーズ船の利用が多かったが、社会情勢の変化とともに、それらの需要は激減し、現在は、船社による個人向けクルーズとなっている。個人向けのクルーズ船においては、大さん橋の改修が完了し、また、みなとみらい線の開通により交通アクセスが向上した横浜港が有利であり、京浜港内でのシフトが進んでいる。

晴海客船ターミナルの建物を仮に減価償却した場合の減価償却費 216,688 千円と管理費 263,711 千円の合計 480,399 千円を、平成16年度の旅客人数 21,457 人で割ると、一人当たり約 22 千円となり、(表13) に示す収入はあるものの、現在の利用状況においては、結果的に極めて経済効率の悪い施設となっている。

港湾局における晴海客船ターミナルに関する振興努力について、監査の過程で質問したところ、客船誘致並びに閉鎖している7、8階のレストランスペースの利用促進については、以下のアからウの理由から苦戦している旨が説明された。

- ア 公共交通機関が都バスと日の出棧橋、お台場を結ぶ海上バスしかなく、最寄りの地下鉄駅がやや離れた勝どき駅であり、交通の便が悪いこと。

イ 豊洲、晴海が再開発途上であり、近隣の観光資源が地下鉄の開通等により交通アクセスが向上した横浜港に比べて劣ること。

ウ レストランは、展望を重視したガラス張りで、冷暖房費負担等が大きく採算維持が困難であること。

しかしながら、これらの要素は、ターミナル建設時点で東京都において予測しえたことであり、港湾局としては、施設に投下された資本コストを十分意識した上で、最大限の振興に努めるべきである。

晴海は、バスで銀座、丸の内まで 30 分以内の距離にあり、海外からの観光客を誘致する方策も、十分工夫の余地はあると考えられる。今後、東京都産業労働局観光部との連携などにより、一層の振興策を講じる必要がある。

意見(6)より資本コストを意識した晴海客船ターミナルの振興について

晴海客船ターミナルは、外航船や大型の内航客船が寄港する海の玄関口として、東京港開港 50 年となる平成 3 年 5 月に、9,149 百万円を投じて竣工しており、建設当初は、需要予測を上回る寄港船数があったものの、内航クルーズの寄港数が減少に転じた平成 8 年度からは右肩下がり傾向が顕著であり、平成 16 年度では、当初の予測に比較すると約 10 分の 1 の利用実績となっており、結果的に経済効率の悪い施設となっている。

港湾局は、公共交通機関が都バスと日の出桟橋、お台場を結ぶ海上バスしかなく、交通の便が悪いこと、豊洲、晴海が再開発途上であり、近隣の観光資源が地下鉄の開通等により交通アクセスが向上した横浜港に比べて劣ること、平成 10 年から閉鎖しているレストランスペースは、展望を重視したガラス張りで、冷暖房費等の負担も大きく採算維持が困難であること等を説明するが、これらの要素はターミナル建設時点で東京都において予測しえたことである。

晴海は、バスで銀座、丸の内まで 30 分以内の距離にあり、観光客誘致の余地は十分あると考えられるため、港湾局は、施設に投下された資本コストを十分意識した上で、産業労働局観光部との一層の連携などによる最大限の振興努力をする必要がある。

(6) 施設の維持保全状況について

施設は、利用目的に添って、施設そのものが適切に維持管理され、安全性・地球環境・省資源に配慮して維持保全され、長く有効に活用されることが、投資の価値を高めることに繋がるものであり、適切に長寿命の措置がとられている必要がある。

港湾局が所管する 465 件の建物施設の施設状況を確認するために、規模の比較的大きい 1,000 m²以上の 84 件の建物（合計 486,000 m²、現在価格で 851 億円）を抽出して監査対象としたところ、長期修繕計画の有無、耐震対策の状況などの管理状況は、以下のとおりであった。

長期修繕計画

港湾整備部では、

- ア ライフサイクルコストの低減
- イ 維持更新費用の平準化
- ウ 施設の延命化

を目指して、平成 16 年度に「アセットマネジメント」と称する長期修繕計画に関する検討を開始し、平成 17 年度はモデル施設による劣化判定基準・劣化予測手法等の検証、平成 18 年度は平成 17 年度の検証結果を踏まえ、対象施設を拡大し、平成 19 年度に予防保全計画を策定し、平成 20 年度以降は計画に基づいた事業として実施するとしている。

現時点の進行状況としては、下記のモデル施設 5 施設を選定し、劣化の判定基準及び予測手法などの検討に着手している。

- モデル 5 施設： 3 ふ頭 ：竹芝ふ頭、品川ふ頭、大井食品ふ頭
 1 水門 ：高浜水門
 1 排水機場：芝浦排水機場

港湾局の所有する 1,000 m²以上の 84 件の建物に関する維持補修計画（長期修繕計画）につき質問したところ、（表 1 4）に示すとおり、港湾業務に直結している倉庫建の建物に関しては、クレーン等の機械・工作物を含め長期修繕計画の策定が進んでいる一方、住宅建（宿舎）雑屋建、事務所建に関しては、長期修繕計画の未実施件数が高いことが認められた。

具体的な保全計画（長期修繕計画）の事例として、東京港管理事務所所管の主要建物の保全計画の内容の説明を受けたが、該当する対象部位としては、使用上の最低限の性能維持（雨漏り等の防止、主要構造部の損傷の防止）を目的として、1）屋根、2）外壁、3）鉄骨柱・梁の 3 部位に限られているとの説明であった。

本来建物の長寿命化に関しては、建物全体としてバランスよく長期修繕計画が立

てられなければ意味が半減されることを考えると、他の部位として、構造体（耐震補強等）、主要設備（電気・空調・給排水・衛生・昇降機等）等の建物の主要部分全体にわたった計画をすべきである。

(表 1 4) 長期修繕計画について

(単位：件数)

区分	工場建	雑屋建	住宅建	事務所建	倉庫建	合計
長期修繕計画策定済み（概算算定を含む）	0	0	0	1	7	8
長期修繕計画策定済み（概算未算出）	0	4	0	8	24	36
長期修繕計画策定未実施	5	17	7	11	0	40
合計	5	21	7	20	31	84

耐震対策とバリアフリーについて

耐震補強は、施設投資の中でも優先的に扱うべきであるが、(表 1 5)のように、84 件（1000 m²以上）の中で、耐震対策耐震補強済みのものを含めて問題のない建物は、70 件（83%）となっている。

他は、耐震診断未実施（3 件）、耐震補強が必要であるが補強未実施で、かつ実施計画予定あり（3 件）、耐震補強が必要だが補強未実施で、かつ建替え予定などの理由により実施計画予定無し（8 件）となっている。

(表 1 5) 耐震対策について

(単位：件数)

区分	工場建	雑屋建	住宅建	事務所建	倉庫建	計
耐震診断未実施	0	0	0	0	3	3
耐震診断した結果、補強不要	2	0	1	2	4	9
耐震補強実施済み	2	0	0	1	0	3
耐震補強必要だが、未実施、実施計画予定あり	0	0	0	0	3	3
耐震補強必要だが、未実施、実施計画予定無し	0	0	4	0	4	8
昭和 56 年度（耐震基準改訂）後の完成で、耐震対策不要	1	21	2	17	17	58
合計	5	21	7	20	31	84

なお、東京港防災事務所、東京港管理事務所の建物は、バリアフリーの視点での配慮（車椅子用のトイレ・2 階以上への昇降対策・スロープ設置、眼の不自由な人への対策等）が不十分である。

意見（７）総合的な建物維持保全計画について

東京港管理事務所所管の主要建物について保全計画の内容の説明を受けたが、該当する対象部位としては、使用上の最低限の性能維持（雨漏り等の防止、主要構造部の損傷の防止）を目的として、屋根、外壁、鉄骨柱・梁の３部位に限られているとの説明であった。

建物の長寿命化のためには、建物全体をバランスよくとらえた長期修繕計画が立てられなければ意味が半減される。

建物全体の主要部位を総合的にとらえ、構造体（耐震補強等）、内外装の建築仕上げ材料、主要設備（電気・空調・給排水・衛生・昇降機など）などにわたった建物の全体計画が必要である。

また、臨海開発部、東京港管理事務所、東京港防災事務所、東京港建設事務所のそれぞれの所管の建物の内、長期保全計画の策定を具体的に実施していない建物があるが、港湾局全体として、岸壁や護岸などとともに建物についても統一的な考え方に基づいた計画を策定し、推進する必要がある。

意見（８）建物の耐震対策について

耐震診断未実施３件については、早急に耐震補強の必要性の調査、必要な場合の耐震補強への計画化をすべきである。

また、耐震補強の必要性を認めてはいるものの、「未実施で実施計画の予定なし」となっている住宅建（４件）、倉庫建（４件）について、早急に実施計画を立てる必要がある。

今回の包括外部監査では、1,000㎡以上の建物についての状況確認を行ったが、1,000㎡未満の建物についても、その用途、重要度を考慮しつつ同様な調査を行い、全般的な計画をする必要がある。

なお、過去に実施した耐震診断結果の整理が一部不十分であったため、改善する必要がある。

意見（９）東京港管理事務所、東京港防災事務所のバリアフリー対策について

東京港管理事務所、東京港防災事務所の建物は、バリアフリーの視点での配慮（車椅子用のトイレ・２階以上への昇降対策・スロープ設置、目の不自由な人への対策等）が不十分であり、建物の保全対策の一環として検討する必要がある。

(7) 局全体としての施設の管理・運営体制の整備について

建物等の施設を有効に活用し、長期寿命を確保するためには、技術面、財務面の双方からの効率的な管理体制が必要である。民間ばかりでなく、地方自治体、国立大学法人などでも、施設運営に関連するコスト（ファシリティコスト）を極力総合的にとらえ、建物ごと、施設群ごと、所管部所ごとなどの管理単位ごとにこれを把握し、単位面積あたりの費用、1人当たりの費用及び総額を定期的に把握することにより、コスト削減目標を明確にするなどの、統括管理の重要性が認識されるようになってきている。

港湾局においては、(表16)に示すとおり、計画策定、技術管理、設計・工事に携わる技術職員が配置されている。しかしながら、これら技術職員は、港湾の開発・利用・保全等に関する計画、技術的調査を行い、また、それぞれの部所における施設の整備・維持補修・埋立地の整備等の港湾業務を推進することが主であって、すでに建設された建物等の施設について、統一かつ品質的・経済的な視点で統括管理を行う体制が整備されているとは言えない。

業務内容も所管施設の対症療法的な維持管理にとどまり、各部所管にまたがるような有機的面積管理、港湾局としての優先度を配慮した施設全体としての総合的長期維持保全計画と投資計画、バリアフリー対策、CO₂削減対策を考慮に入れた省資源対策など局として施設全体を把握し、技術的に運営管理する体制は、現状の組織の中では必ずしも十分ではない。

施設は施設全体として機能するものであり、施設の管理の要素ごとに担当が異なる場合においても、総合的に管理する体制を整備することが望ましい。

(表 1 6) 港湾局の計画策定、技術管理、設計・工事に携わる主な技術職員数

(単位：人)

部署名	計画に携わる職員	技術管理に携わる職員	設計・工事に携わる職員	合計
港湾整備部	16	12	10	38
計画課	16	-	-	16
技術管理課	-	12	-	12
施設建設課	-	-	10	10
東京港管理事務所	-	-	26	26
港湾道路管理課	-	-	11	11
施設補修課	-	-	15	15
東京港防災事務所	-	-	25	25
海岸整備課	-	-	12	12
埋立地管理課	-	-	3	3
緑地課	-	-	4	4
施設補修課	-	-	6	6
東京港建設事務所	-	-	77	77
港湾整備課	-	-	14	14
埋立整備課	-	-	11	11
豊洲・晴海埋立整備課	-	-	11	11
沖合理立整備課	-	-	18	18
浚渫工事課	-	-	7	7
施設整備課	-	-	16	16
合計	16	12	138	166

意見(10)局全体としての施設の管理・運営体制の改善について

施設運営費(ファシリティコスト)については、民間ばかりでなく、地方自治体、国立大学法人などでも、関連コストを極力総合的にとらえ、建物ごと、施設群ごと、所管部所ごとなどの管理単位ごとにこれを把握し、単位面積あたりの費用、一人当たりの費用及び総額を定期的に把握し、コスト削減目標を立てるなどの統括管理の重要性が認識されるようになっている。

施設の設置には、将来にわたり、利用者の満足度を確保し、施設寿命をより長期的に維持するための維持管理費用を伴うものであるだけに、関連経費を総合的に把握し、類似施設との比較を行うことなどにより、最大の経済性を指向することが必要である。港湾局においては、計画策定、技術管理、設計・工事監督を行う推進組織ごとに土木・建築・機械などの技術職員が配置されているが、局として施設全体を把握し、技術的に運営管理する体制は、現状の組織の中では必ずしも十分ではない。

施設は施設全体として機能するものであり、施設の管理の要素ごとに担当が異なる場合においても、総合的に管理する体制を整備することが望ましい。

(8)一般会計に導入される新たな公会計制度を活用した財産管理及び財産情報の充実について

港湾局は、一般会計の他に、港湾事業会計と臨海地域開発事業会計を所管しており、所管する土地・建物も、予算の区分に従って、3会計に分かれて計上されている。

そもそも、行政が保有する財産は、一般会計の貸借対照表が作成されていないことから、投下資本に対するコスト意識を伴った、計数的な管理が難しいとされているが、特に、港湾局の所管する財産については、同じ事務所庁舎でも、東京港建設事務所庁舎が一般会計で処理されているのに対し、東京港防災事務所庁舎は臨海地域開発事業会計で処理されているなど、財産全体の情報は把握しにくい。

また、臨海地域開発事業会計で所管する土地・建物は、東京港防災事務所庁舎など埋立地の管理・処分に使用する財産は、有形固定資産に計上し、埋立地の処分収入により回収を目指す土地、道路・公園等公共施設の造成・整備に要した事業費は、未成埋立地として会計処理されている。

さらに若洲ゴルフリンクスのゴルフ場施設に係る財産は、決算書上では、未成埋立地に算入されているが、臨海地域開発事業会計は若洲ゴルフリンクスの経営管理を行う会計とは言えないため、決算数値に基づく経営管理は困難である。

加えて、臨海地域開発事業会計で整備された一部の海上公園は、順次一般会計に無償で移管されているが、そこでも財産の状況把握の面で課題が生じている。例えば有明コロシアムの施設については、平成16年度において、管理委託費は一般会計に計上され、財産の取得価格は一般会計の公有財産台帳に計上されているが、一方、土地については、臨海地域開発事業会計において埋立地の処分収入により施設整備に要した事業費の回収を目指すこととしているため、未成埋立地として会計処理されている。このため、港湾局の所管する財産については、資産に関するコストや経営戦略に資する数値が把握しにくく、また、財産全体の状況に関する情報の提供も困難な状態となっている。

現状においては、一般会計の財産を管理する基礎となるものは、公有財産台帳ということとなるが、公有財産台帳は、土地・建物といった財産の種類ごとに、所管部所ごとにファイルされているものであり、地域別、用途別の台帳は作成されていない上、記載されている現在価格は、取得価格（増改築、改修・改良等を含む）に物価騰落及び減価償却に伴う補正を行った価格であるため、港湾事業会計、臨海地域開発事業会計の決算書と金額的には結びついていない。

東京都においては、平成18年度から、一般会計・特別会計にも複式簿記と発生主義に基づく会計処理方式を戦略的に導入するが、一般会計における貸借対照表、行政コスト計算書及びキャッシュフロー計算書を、単に作成するに留まることなく、

臨海地域開発事業会計決算書及び港湾事業会計決算書と相まって、港湾局が所管する財産全体の状況と財産の保有に伴って発生するコストの状況等を明らかにし、今後のコスト意識を伴った財産管理と都民への財産に関する情報提供に資するよう機能させることは、極めて重要である。

意見(11)一般会計に導入が予定されている新たな公会計制度を活用した財産管理及び財産情報提供の充実について

港湾局は、一般会計の他に、港湾事業会計と臨海地域開発事業会計を所管しており、所管する土地・建物も、予算の区分に従って、3会計に分かれて計上されている。

行政が保有する財産は、一般会計の貸借対照表が作成されていないことから、投下資本に対するコスト意識を伴った、計数的な財産管理が難しいとされている。

港湾局の所管する財産については、例えば同じ事務所庁舎でも、東京港建設事務所庁舎が一般会計で処理されているのに対し、東京港防災事務所庁舎は臨海地域開発事業会計で処理されているなど、財産全体の情報は把握しにくい。

また、臨海地域開発事業会計で整備された一部の海上公園は、順次一般会計に無償で移管されているが、そこでも財産の状況把握の面で課題が生じている。例えば有明コロシアムの施設については、平成16年度において、管理委託費は一般会計に計上され、財産の取得価格は一般会計の公有財産台帳に計上されているが、一方、土地については、臨海地域開発事業会計において埋立地の処分収入により施設整備に要した事業費の回収を目指すこととしているため、未成埋立地として会計処理されている。このため、資産に関するコストや経営戦略に資する数値が把握しにくく、また、財産全体の状況に関する情報の提供も困難な状態となっている。

東京都においては、平成18年度から、一般会計・特別会計にも複式簿記と発生主義に基づく会計処理方式を戦略的に導入するが、一般会計における貸借対照表、行政コスト計算書及びキャッシュフロー計算書が、単に作成されるに留まることなく、臨海地域開発事業会計決算書及び港湾事業会計決算書と相まって、港湾局が所管する財産全体の状況と財産の保有に伴って発生するコストの状況等を明らかにし、今後のコスト意識を伴った財産管理と都民への財産に関する情報提供に資するよう機能させることは、極めて重要である。

2 監理団体との取引について

(1) 東京夢の島マリーナの運営管理について

東京夢の島マリーナの概要

昭和 61 年の「東京港の将来像検討委員会」報告および昭和 62 年の東京都港湾審議会答申「東京港港湾計画の基本方針」において、一般船舶とプレジャーボートの共存する港をめざすとともに海洋性スポーツ・レクリエーションの振興・普及を図るため、マリーナを整備することが望ましい旨の提言がなされた。

これらの提言を受け、昭和 63 年第 5 次改訂港湾計画において、14 号その 1 地区の砂町貯木場跡の水面を利用したマリーナ計画が位置づけられ、平成元年 9 月に工事に着手した。その後、平成 4 年 1 月に第 1 期分(266 隻)の供用を開始し、引き続き平成 5 年 5 月に第 2 期分(385 隻)の供用を開始し、東京都立夢の島マリーナ(以下、「マリーナ」という。)が全面オープンした。

マリーナの固定栈橋、クラブハウス等の施設には 9,938 百万円の整備費が投入されており、うち 308 百万円が国庫補助金、残額 9,630 百万円は都費が財源である。また、平成 17 年 3 月末日現在で、係留能力 661 隻分に対し 514 隻が係留されており、利用率は 78%となっている。

マリーナ施設の管理は、土地・建物、工作物等及び物品無償貸付契約に基づき、株式会社東京レポートセンターが行っており、同社の有価証券報告書によれば、(表 17)に示すとおり、平成 16 年度において、この管理事業により、施設管理事業収益 558 百万円、施設管理事業原価 334 百万円、施設管理事業総利益 224 百万円を計上している。

(表 17) 株式会社東京レポートセンターのマリーナ事業の収益・原価の推移

(単位：百万円)

区 分	平成 14 年度	平成 15 年度	平成 16 年度
施設管理事業収益 (A)	579	552	558
施設管理事業原価 (B)	301	320	334
施設管理事業総利益(A) - (B)	278	232	224

株式会社東京レポートセンターに無償貸付をした経緯について

マリーナは、平成 3 年 3 月に制定された東京都マリーナ条例に基づいて設置され、当初は「公の施設」としてその管理は財団法人東京港埠頭公社が受託していた。

その後、都民の海洋レジャーに対する多様なニーズに柔軟かつ的確に応え、利用者サービスの向上を図ることを理由として、平成 10 年 3 月 31 日をもって東京都マリナー条例を廃止し、民間事業主体による運営を可能とするよう、同年 4 月以降は株式会社東京レポートセンターを運営主体としている。

地方自治法の改正により、平成 18 年度から指定管理者制度が導入され、法の趣旨から、管理代行者の選定にあたっては公募が望ましいとされているが、マリナーは、平成 10 年度に行政財産から普通財産に変更されたことから、「公の施設」に該当せず、指定管理者制度の対象からは外れている。

また、マリナーの建物、工作物および浮桟橋については、①東京港内及び周辺水域の適正な係留対策を進めるなど実質的に東京都（以下、「都」という。）の事務事業を代行するものであり、高い公共性を有すること、②海洋性スポーツの振興及びレクリエーション活動の拠点であるが、緑地活用など収益性が見込めない事業があること、③利用者サービス及び施設利用率の向上に相当な経費を要するため採算性が見込めないこと、の 3 つを理由として株式会社東京レポートセンターに対し無償で貸付されている。

一方、施設の改修・修繕の必要があった場合は、株式会社東京レポートセンターが負担し、都に請求しないものとされている。

マリナー運営の現状の問題点について

株式会社東京レポートセンターとの随意契約について

指定管理者制度導入の趣旨は、従来管理委託を行っている監理団体等が民間と競争することにより、競争原理を通じた財政支出の削減、民間のノウハウの活用によるサービスの向上、民間事業者と競争することによる既存の監理団体の改革の進展などが期待される、などとされている。

マリナー施設の運営は民間でも行っている事業であり、また、レクリエーション性が強いことから、民間のノウハウが活かされる余地は大きく、随意契約によって民間ノウハウ活用の機会を最初から排除してしまうことには問題がある。

今後は少なくとも公募を行い、他の応募者があった場合には、どちらの提案がコスト、サービス両面で優れているかを比較検討することが望ましい。

株式会社東京レポートセンターへの無償貸付について

マリナーは都から株式会社東京レポートセンターに無償貸付されており、マリナーの利用者が負担する料金は、全て同社の収入に計上されている。

マリナー事業は、民間でも行われており、利用者が支払う利用料により独立採算を目指すべき施設であり、株式会社東京レポートセンターは、民間事業主体として同施設を運営していること、民間運営施設とほぼ同水準の料金設定がなさ

れていること、平成 16 年度において 224 百万円の事業総利益を計上していることに照らして、施設使用料を徴収することを検討するべきである。

なお、都から無償貸付されている一方で、株式会社東京テレポートセンターが行った施設の整備に係る部分は、契約終了時には都に無償譲渡されることになっているが、都と同社との負担関係が曖昧になるため、使用料を徴収した上で、施設の整備は都で行う必要がある。

意見(12) 東京夢の島マリーナに関する株式会社東京テレポートセンターとの随意契約について

東京夢の島マリーナ(以下、「マリーナ」という。)は、平成 3 年 3 月に制定された東京都マリーナ条例に基づいて設置され、当初「公の施設」として、その管理は財団法人東京港埠頭公社が受託していたが、都民の海洋レジャーに対する多様なニーズに柔軟かつ的確に応え、利用者サービスの向上を図ることを理由として、平成 10 年 3 月 31 日をもって東京都マリーナ条例を廃止し、民間事業主体による運営を可能とするよう、同年 4 月以降は株式会社東京テレポートセンターを運営主体としている。

地方自治法の改正により、平成 18 年度から指定管理者制度が導入されているが、マリーナは平成 10 年度に普通財産に変更されたことから、「公の施設」に該当せず、指定管理者の公募はなされていない。

マリーナ施設の運営は民間でも行っており、また、レクリエーション性が強いことから、民間のノウハウが活かされる余地は大きく、随意契約によって民間ノウハウ活用の機会を最初から排除してしまうことには問題がある。

今後は少なくとも公募を行い、他の応募者があった場合には、どちらの提案がコスト、サービス両面で優れているかを比較検討することが望ましい。

指 摘(4) 東京夢の島マリーナの株式会社東京テレポートセンターへの無償貸付について

東京夢の島マリーナ(以下、「マリーナ」という。)は、株式会社東京テレポートセンターに無償貸付されており、マリーナ使用者が負担する料金は、全て同社の収入に計上されている。

マリーナ事業は、民間でも行われており、施設利用者が支払う利用料により独立採算を目指すべき施設であり、民間運営施設とほぼ同水準の料金設定がなされていること、平成16年度において224百万円の事業総利益を計上していることに照らしても、東京都(以下、「都」という。)は株式会社東京テレポートセンターから、施設使用料を徴収することを検討するべきである。

なお、都から無償貸付されている一方で、株式会社東京テレポートセンターが行った施設の整備に係る部分は、契約終了時には都に無償譲渡されることになっているが、都と株式会社東京テレポートセンターとの負担関係が曖昧になるため、使用料を徴収した上で、施設の整備は都で行う必要がある。

(2) 海上公園駐車場貸付料について

港湾局所管の以下の(表18)に示す海上公園の駐車場は、港湾局の監理団体である財団法人東京港埠頭公社並びに株式会社東京レポートセンターに、原価負担率が100%未満で貸付けられ、運営されているものである。

原価負担率は、現行使用料(東京都海上公園条例施行規則上の使用料)が、「原価」(建物の適正価格の千分の6及び土地の適正価格の千分の2.5を乗じて得た額の合計を月額の使用料として算定したもの)に対して何割であるかという指標である。これが、100%未満であるということは、「原価」より低く貸付けられていることを意味する。

なお、ここで論じている現行使用料は、「2 監理団体との取引(3)財団法人東京港埠頭公社に対する駐車場地代の減免について」で述べている「減免」前の使用料であり、実際の貸付にあたっては、「東京都海上公園条例第27条」及び「海上公園駐車場の管理許可に伴う使用料の減免に関する取扱方針」により、使用料について所定の減額がされている。

(表18) 原価負担率が100%未満の海上公園の駐車場使用料(月額)

(平成17年度)

駐車場名	貸付先	原価 (千円)	現行料金 (千円)	原価負担率 (%)
お台場海浜公園1号駐車場	TTC	4,345	2,077	47.8
有明テニスの森公園駐車場	公社	3,896	2,602	66.8
大井ふ頭中央海浜公園1号駐車場	公社	3,549	2,327	65.6
辰巳の森海浜公園1号駐車場	公社	3,008	1,201	39.9
若洲海浜公園1号駐車場	公社	1,532	1,111	72.5
城南島海浜公園1号駐車場	公社	892	775	86.9

(注) 表中のTTCは株式会社東京レポートセンターの略であり、公社は財団法人東京港埠頭公社の略である。

これらの駐車場は、「原価」の約4割から9割で使用料が算定されている。

その理由は、土地及び建物の適正価格算定基礎となる駐車場面積に、従来、通路(車路)を含めず、正味の駐車スペースだけを対象にしていたが、実態として駐車場には車路も含まれるので、それを集計対象に含めることにしたことで、「原

価」が上昇したが、使用料の激変を回避するため、従前の使用料の 1.5 倍が値上げの上限となる運用がされており、そのため上記のように、原価負担率が低くなっているものである。

港湾局では、平成 18 年度から指定管理者による管理を開始するに際し、若洲海浜公園(ゴルフ場)を除く港湾局所管の海浜公園の駐車場を、引続き現行の管理許可受者に貸付けて管理させることを予定している。

これは、事業運営に関して、公園の駐車場にふさわしい公益性を重視した料金設定に、協力してもらう必要があるためであるとの説明を受けたが、今後、一括貸付使用料は、個々の資産の適正価格から算出した、原価に基づく使用料による必要がある。

指 摘 (5) 海上公園駐車場貸付料について

港湾局所管の海上公園の駐車場のうち 6 ヶ所は、財団法人東京港埠頭公社並びに株式会社東京テレポートセンターに原価負担率が約 4 割から 9 割の水準の使用料をもとに貸し付けられ、運営されている。

公園という公共施設の駐車場であり、また使用料の激変を回避するため、従前の使用料の 1.5 倍を値上げの上限としていることから、原価負担率が低くなっているものである。

今後、一括貸付使用料は、個々の資産の適正価格から算出した、原価に基づく使用料による必要がある。

(3) 財団法人東京港埠頭公社に対する駐車場地代の減免について

財団法人東京港埠頭公社の収益事業の状況について

財団法人東京港埠頭公社（以下、「公社」という。）は、収益事業として売店事業、駐車場事業、廃油回収事業及びボードセーリング事業を行っており、平成16年度の事業別損益計算書は、以下の（表19）のとおりであり、利益の大半が駐車場事業から計上されている。

(表19) 公社の平成16年度収益事業損益

(単位:千円)

区 分	売店事業	駐車場事業	廃油回収事業	ボード事業	合計
(収益の部)					
営業収入	42,697	467,782	16,723	5,079	532,281
営業外収入	20,360	3,965	0	8	24,333
補助金収入	0	0	31,163	0	31,163
収益の部計	63,057	471,747	47,886	5,087	587,777
(費用の部)					
業務管理費	7,959	50,011	32,275	1	90,246
専属業務費	31,521	197,576	15,611	4,111	248,819
地代	14,290	139,549	0	2,500	156,339
その他	17,231	58,027	15,611	1,611	92,480
一般管理費	0	80,892	0	0	80,892
減価償却費	684	14,389	0	0	15,073
ソフトウェア償却	16	130	0	0	146
雑損失	1	212	0	100	313
費用の部計	40,181	343,210	47,886	4,212	435,489
税引前当期利益	22,876	128,537	0	875	152,288
法人税等充当額	6,600	37,136	0	264	44,000
繰出金	9,000	50,640	0	360	60,000
当期利益	7,276	40,761	0	251	48,288

駐車場の地代の減免について

公社の駐車場事業は、東京都の所有する土地の使用許可又は貸付けを受けて営まれており、(表19)に示されるとおり、収益事業に係る一般管理費をすべて駐車場事業が負担したうえで、平成16年度において128,537千円の税引前利益を計上しているが、東京都が収受する地代については、(表20)に示すとおり平成16年度において、120,529千円の減免がなされている。

(表20)平成16年度における駐車場地代減免等一覧

(単位：千円)

駐車場名	減免あり (50%)	減免なし	合計	備考
月極駐車場	79,058	15,376	94,434	
浜園第一		6,789	6,789	港湾施設用地(条例料金)
浜園第二		8,440	8,440	港湾施設用地(条例料金)
東雲第二	4,979		4,979	
塩浜	4,950		4,950	
八潮	6,151		6,151	
若洲	6,738		6,738	
辰巳	9,458		9,458	
辰巳第二	18,372		18,372	
辰巳暫定		147	147	
新木場	5,012		5,012	
新木場第二	1,692		1,692	
城南島	9,753		9,753	
城南島第二	8,388		8,388	
城南島第三	3,168		3,168	
新木場第三	397		397	
時間貸駐車場	41,471		41,471	
有明テニスの森公園	10,409		10,409	
大井中央海浜公園	10,849		10,849	
辰巳の森海浜公園	7,002		7,002	
若洲海浜公園	8,497		8,497	
城南島海浜公園	4,714		4,714	
合計	120,529	15,376	135,905	

(注) 時間貸駐車場については、大会開催時等繁忙期については公園隣接地を借り上げ、臨時駐車場を運営している(使用料は減免されていない)。

地代の減免に関する規定は、月極駐車場については、「東京都臨海地域開発規則」及び「臨海地域における用地等の管理及び処分に係る価格の減額等に関する取扱基準」に、「都の事務事業を補佐し、又は代行する団体において、補佐又は代行する事務・事業の用に供するため使用させるときは、100%を限度として貸付

料を減額できる」と定められている。また、時間貸駐車場については、海上公園条例第 27 条に、「特に必要があると認めるときは、使用料、利用料又は占用料を減額し、又は免除することができる。」と定められているが、使用料等の減免額が、ほとんど公社の収益事業の利益に結びついている現状に照らすと、大半の駐車場で 50%の減額を実施することが適正と認められるかについて見直す必要がある。

なお、公社は、平成 16 年度において収益事業から公益事業に 60,000 千円を繰り出しており、法人税法が、当該事業年度の所得の金額の 100 分の 20 に相当する金額まで損金算入を認めているみなし寄付金の規定（法人税法第 37 条第 5 項）を適用したうえで、44,000 千円の法人税等を計上している。

指 摘（ 6 ）財団法人東京港埠頭公社が営む駐車場用地の使用料減免について
港湾局は、財団法人東京港埠頭公社（以下、「公社」という。）が収益事業として営む駐車場用地の使用料を、平成 16 年度においては 120,529 千円減額しているが、公社の駐車場事業は、収益事業の一般管理費をすべて負担したうえで、128,537 千円の税引前利益を計上し、44,000 千円の法人税等を計上している。

使用料の減免に関する規定は、月極駐車場については、「東京都臨海地域開発規則」及び「臨海地域における用地等の管理及び処分に係る価格の減額等に関する取扱基準」に、「都の事務事業を補佐し、又は代行する団体において、補佐又は代行する事務・事業の用に供するため使用させるときは、100%を限度として貸付料を減額できる」と定められている。また、時間貸駐車場については、海上公園条例第 27 条に、「特に必要があると認めるときは、使用料、利用料又は占用料を減額し、又は免除することができる。」と規定されているが、使用料等の減免額が公社の収益事業の利益に結びついている現状に照らすと、大半の駐車場で 50%の減額を実施することが適正と認められるかについて見直す必要がある。

(4) 財団法人東京港埠頭公社に委託する建設発生土処理事業について

建設発生土処理事業に係る東京都と財団法人東京港埠頭公社の協定について

財団法人東京港埠頭公社（以下、「公社」という。）の建設発生土処理事業は、東京都から受託している業務の一つであり、都内の公共工事等で発生する建設発生土を建設業者から有償で受け入れ保管し、埋立事業に用い、またそのために搬出する業務である。

この業務に関する、東京都（以下、「都」という。）と公社との協定（中央防波堤外側廃棄物処理場その1地区・新海面処分場埋立地、大田区城南島における建設発生土受入れに関する協定書・平成8年締結、平成17年一部改定）によれば、以下の諸点が定められている。

受入事業の実施主体は公社とする。

受入料金は都が公社と協議して決定し、公社が一括して収納する。

護岸建設費負担金は都に納付する。

受入事業経費は受入料金で賄う。

受入事業終了後に剰余金がある場合は都に納付する。

5年ごとに公社の収支を勘案し、剰余金を都に納付させることができる。

ただし、5年以内であっても公社に欠損が生じるおそれがないと都が認めた場合は、剰余金を納付させることができる。

建設発生土処理事業の概要

建設発生土処理事業は、業態及び経緯から次の、に分類される。

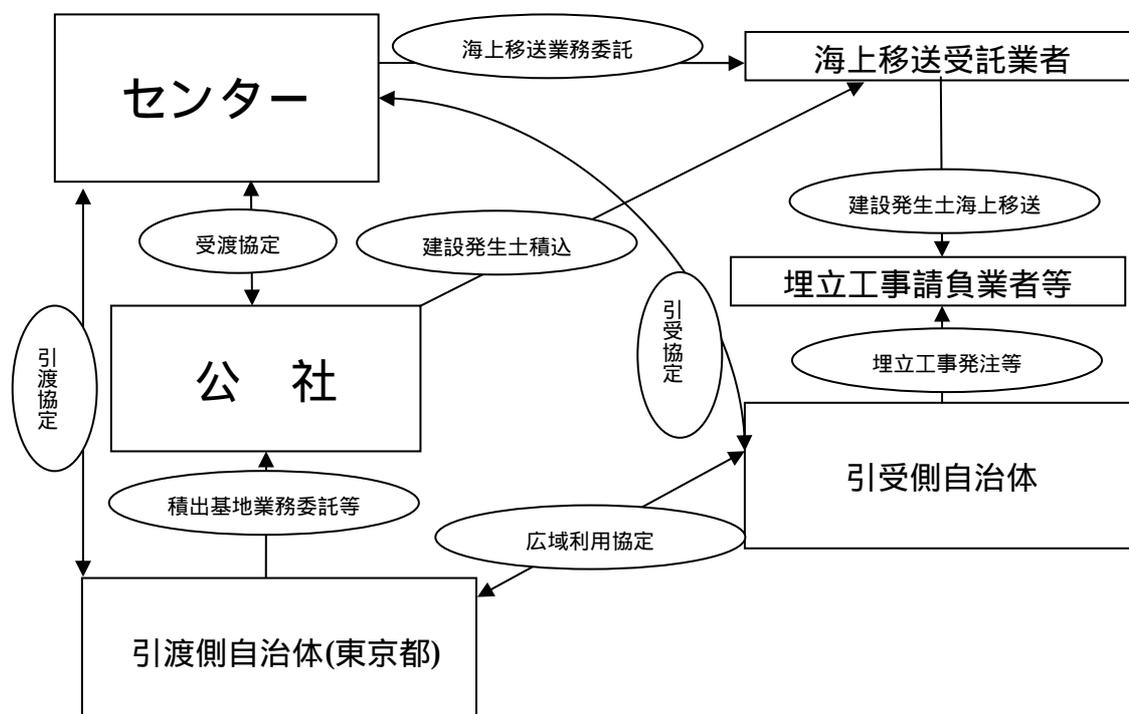
新海面処分場及び中央防波堤外側埋立地に発生土を埋める事業

廃棄物等の埋立処分計画に基づき、公共工事の建設発生土を優先しつつ処分場の陸域化や護岸補強のために必要な量を受け入れ、埋立をする事業である。

地方港への広域事業

都内から発生した公共関係の建設発生土を、地方港湾へ埋立用材として、船舶輸送するもので、受入自治体等との受入の日程調整や輸送は、東京都都市整備局所管の監理団体である株式会社建設資源広域利用センター（以下、「センター」という。）が一手に引き受けて行っている。センターに建設発生土を引き渡すところまでが協定上の公社業務であり、平成16年度は、センターに1^mあたり2,350円を支払って発生土を引き渡している（図1参照）。

(図 1) 広域事業フロー図



埋立用材確保事業

有明北埋立地及び豊洲・晴海水際線埋立地の埋立工事への発生土利用事業であり、平成 18 年度で終了する予定である。

なお、本業務に関しては、都と公社が前記協定とは別の協定（有明北地区埋立事業及び豊洲・晴海防潮護岸整備事業に伴う埋立用材（建設発生土）の確保事業に関する協定書）を締結している。内容は、前記協定とほぼ同一である。

建設発生土受入料金及び広域事業の輸送コストの適正化について

建設発生土受入地は、中央防波堤内側及び外側（以下、「中防受入地」という。）と城南島（以下、「城南島受入地」という。）の 3ヶ所がある。中防受入地に受け入れた建設発生土は、新海面処分場及び中央防波堤外側埋立地並びに有明北埋立地及び豊洲・晴海水際線埋立地の埋立工事へ投入される。城南島受入地に受け入れた建設発生土は、広域事業のため、センターが配船する船舶に積み込み引渡している。ただし、城南島受入地は平成 18 年度より中防受入地へ移転する予定である。

中央防波堤外側及び新海面処分場における、建設発生土の持ち込み業者からの受入金額は、平成 10 年度より 1 m³あたり 3,800 円で、それに対する公社の負担は、都に納付する 1 m³あたりの護岸建設費負担金が、中央防波堤外側では 1,350

円、新海面処分場では平成 10 年度から同 12 年度までが 2,030 円、平成 13 年度が 1,880 円、平成 14 年度から 1,820 円に改定されており、その他に公社の撤出作業費、本社業務費・維持補修費及び管理費がかかる。

広域事業に関しては、受入料金は 3,800 円で、海上輸送費としてのセンターへの配分額が 1 m³あたり 2,350 円かかり、その他に公社の積込作業費、本社業務費・維持補修費及び管理費がかかる。

平成 16 年度の公社の建設発生土処理受託収入は全体で 9,446 百万円であり、それに対応する建設発生土処理受託業務費及び減価償却費は 7,384 百万円で、差引き 2,061 百万円の剰余金が生じており、平成 6 年度の事業開始からの剰余金の累計額は 7,347 百万円であった。

公社が受託している建設発生土処理事業の剰余金の過去 5 年間の推移は、以下の(表 2 1)のとおりであり、当事業から生じた多額の剰余金が公社に蓄積している。

なお、このうち約 1,500 百万円については、平成 17 年度に都に納付されることになっている。

(表 2 1) 建設発生土処理事業の過去 5 年間の剰余金 (単位:百万円)

区 分	平成 12 年度	平成 13 年度	平成 14 年度	平成 15 年度	平成 16 年度
新海面・中防外埋立事業	320	665	942	925	1,692
広域事業	120	415	1,135	344	185
埋立用材確保事業	389	194	727	196	554
当期剰余金	189	56	920	385	2,061
累計剰余金	5,765	5,821	4,901	5,286	7,347

これらの事業に使用される受入・積出施設は、受入地のコンベアや倉庫等の多くが、港湾局の一般会計の普通財産であり、公社へ無償で貸与されているものであるが、公社が港湾局と協議して剰余金で購入し保有している台貫設備や埋立用材積出施設もあり、都の資産と公社の資産が混在している。

そのため、建設発生土処理事業に資本投下され、回収を目指すべき金額の総額が把握されておらず、持込業者から受取る料金水準や、センターへ支払う配分額の水準が適正であるかどうかは明らかでない。

そもそも、受託事業である建設発生土処理事業において、公社が事業資産を固定資産として取得し保有することは、事業の性質上望ましくなく、全ての事業資産を都に帰属させた上で、公社に剰余金が生じた場合は、今後の事業動向等を勘案のうえ、原則として毎年、都へ納付させる必要がある。

また、建設発生土処理事業に係る資本費を含む費用の総額を明らかにし、受入料金で回収すべき費用を明確に把握した上で、受入料金を算定すべきと考える。

一方、建設発生土処理事業全体としては剰余金が生じる中で、広域事業においては、広島港や徳島港など地方の港湾へ船舶輸送することから、センターへ1 m³あたり2,350円の配分額の支払いが生じるため、広域事業単独では損失が発生している。

港湾局及び公社は、建設発生土の需給を、国の政策に基づき、全国の自治体との間に立って調整し必要な運搬を行うことは、第3セクターであるセンターにのみ可能な、公共性の強い業務であり、そのため、協定において、発生土の運搬にセンターの利用を義務付けているものであると説明する。

センターは、首都圏利用事業、リサイクル事業及び本件広域事業の3事業を実施しており、平成16年度の公表された決算書によれば、38億円余の売上高に対して、8億円余の売上総利益が計上され、そこから差引かれる販売費及び一般管理費は3億円余で、最終的には4億円余の税引前当期純利益が計上されている。

平成16年度の配分額の決定に当たっては、公社とセンターとの間で各々の委託契約等の実績をもとに、適正な配分となるよう交渉を重ねたと公社から説明を受けたが、さらにセンターとの交渉を行う必要がある。

指 摘(7) 建設発生土処理事業の事業資産の帰属の整理と発生土受け入れ料金の適正化について

建設発生土処理事業は、財団法人東京港埠頭公社(以下、「公社」という。)が東京都からの受託事業として行っているが、当事業から生じた多額の剰余金が公社に蓄積しており、平成16年度末での同事業の公社の剰余金は7,347百万円にのぼる。

同事業に供される事業資産の多くは、港湾局の一般会計の普通財産であり、公社へ無償で貸与されているものであるが、公社が港湾局と協議のうえ、剰余金で購入し保有している台貫設備や埋立用材積出施設もあり、東京都(以下、「都」という。)の資産と公社の資産が混在している。

そのため、建設発生土処理事業に資本投下され、回収を目指すべき金額の総額が把握されておらず、持込業者から受取る料金水準や、株式会社建設資源広域利用センターへ支払う配分額的水準が適正であるかどうかは明らかでない。

そもそも、受託事業である建設発生土処理事業で、公社が事業資産を固定資産として取得し保有することは、事業の性質上望ましくなく、全ての事業資産を都に帰属させた上で、公社に剰余金が生じた場合は、今後の事業動向等を勘案のうえ、原則として毎年、都へ納付させる必要がある。

また、建設発生土処理事業に係る資本費を含む費用の総額を明らかにし、受入料金で回収すべき費用を明確に把握したうえで、受入料金を算定すべきである。

指 摘(8) 広域事業の輸送コストに関する交渉継続について

都内から発生した公共関係の建設発生土を、地方港湾へ埋立用材として船舶輸送する事業について、受入自治体等との受入の日程調整や輸送は、東京都都市整備局所管の監理団体である株式会社建設資源広域利用センター(以下、「センター」という。)が一手に引き受けて行っている。センターに建設発生土を引き渡すところまでが協定上の財団法人東京港埠頭公社(以下、「公社」という。)の業務であり、平成16年度は、センターに1 m³あたり2,350円を支払って発生土を引き渡している。

センターは、首都圏利用事業、リサイクル事業及び本件広域事業の3事業を実施しており、平成16年度の公表された決算書によれば、38億円余の売上高に対して、8億円余の売上総利益が計上され、販売費及び一般管理費は3億円余で、最終的には4億円余の税引前当期純利益が計上されているが、一方で、公社の広域事業では損失が発生している。

平成16年度の配分額の決定に当たっては、公社とセンターとの間で各々の委託契約等の実績をもとに、適正な配分となるよう交渉を重ねたと公社から説明を受けたが、さらにセンターとの交渉を行う必要がある。

(5) 財団法人東京港埠頭公社との特命随意契約で行う事業の経済性の確保について

東京港から発生する水底土砂の有効利用に係る業務委託について
業務の概要

東京都（以下、「都」という。）は、東京港の施設整備事業等から発生する水底土砂を、千葉県検見川沖の深掘部の埋め戻し工事の用材として有効活用するため、平成 8 年度以降、埋め戻し工事及びこれに必要な環境対策、安全対策等の事業を行ってきており、当該事業を、財団法人東京港埠頭公社（以下、「公社」という。）に特命随意契約により業務委託している。

この事業に係る、平成 16 年度の都から公社への委託金額の内訳は（表 2 2 ）のとおりである。

(表 2 2) 都と公社との委託金額の内訳

(単位：千円)

区 分	都から公社への委託金額
水底土砂の埋め戻し工事費(注)	1,286,628
環境調査等委託費(注)	27,300
事務管理費 (うち交通船借上費(注))	49,117 (11,392)
その他	1,321
水底土砂の有効利用に係る 業務委託金額合計	1,364,366

(注) 公社から第三者へ発注している。

公社と特命随意契約を行う理由

都と監理団体との特命随意契約については、民間事業者の参加による競争性の確保を図る余地がないかを十分検討することが求められる。

港湾局の説明によれば、当該業務は、次の 、 の理由により、公社に特命随意契約で委託している。

都が民間事業者に当該事業を発注した場合には、当該業務の性質上、その施工監督は港湾局が行うことになるが、公社は、発注者である都の代行として、現地での施工監督、千葉県や海上保安部等の関係機関との調整などの多岐にわたる業務を円滑に行っており、都が自ら施工監督を行うこととした場合には、現在

よりも多くの経費が必要となる可能性があること

公社においても、外部入札に際して、都と同じ基準等に基づき、設計積算を行っていること

都から公社への委託金額が、平成 16 年度で 1,364 百万円と多額であることに鑑みて、少なくとも公社に委託することにより、経済性が損なわれることの無いよう、港湾局は、委託費の内容を十分に精査する必要がある。

当該業務に係る公社の事務管理費は、(表 2 2)に示すように、交通船借上費を除き、37,725 千円であるが、公社の受託業務に係る事務費の内訳を見ると、公社全体の事務費を人数比により配分したものもあり、公社における当該業務の実態に即して積み上げた金額とは言えないものがあるため、原則として、実際の業務の積み上げによる事務費を把握して、経費削減を促す必要がある。

意見(13)水底土砂の有効利用に係る業務委託の経済性の確保について

東京都(以下、「都」という。)は、東京港の施設整備事業等から発生する水底土砂を、千葉県検見川沖の深掘部の埋め戻し工事の用材として有効活用するため、埋め戻し工事及びこれに必要な環境対策、安全対策等の事業を、千葉県や海上保安部等の関係機関との調整が必要であることなどの理由により、財団法人東京港埠頭公社(以下、「公社」という。)に特命随意契約により業務委託している。

都から公社への委託金額が、平成 16 年度で 1,364 百万円と多額であることに鑑みて、少なくとも公社に委託することにより、経済性が損なわれることの無いよう、港湾局は、委託費の内容を十分に精査する必要がある。

当該業務に係る公社の平成 16 年度の事務管理費は、交通船借上費を除き、37,725 千円であるが、公社の受託業務に係る事務費の内訳を見ると、公社全体の事務費を人数比により配分したものもあり、公社における当該業務の実態に即して積み上げた金額とは言えないものがあるため、原則として、実際の業務の積み上げによる事務費を把握して、経費削減を促す必要がある。

(6) 竹芝客船ターミナル及び竹芝ふ頭公園の管理の経済性・有効性の確保について

竹芝客船ターミナルと竹芝ふ頭公園の概要

竹芝客船ターミナルは、平成 3 年に 8,996 百万円の工事費で建設された 12,587m²と平成 7 年に 4,648 百万円の工事費で建設された 10,595 m²の施設であり、伊豆諸島への定期航路客船の他、レストラン船等の発着場として利用されている。

竹芝ふ頭公園は、昭和 50 年に開園された 12,095 m²の海上公園であるが、竹芝客船ターミナルが整備された以降は、ターミナルと一体とした施設として都民の利用に供されている。

竹芝客船ターミナル及び竹芝ふ頭公園の管理は、平成 17 年度まで「公の施設」として財団法人東京港埠頭公社（以下、「公社」という。）に委託されているが、施設設備の管理等については、関係者において締結された「維持管理協定」に基づき、株式会社東京レポートセンターが行うとして、同社に再委託されており、平成 16 年度における公社の受託業務費の内訳は、（表 2 3）のとおりである。

（表 2 3）平成 16 年度竹芝客船ターミナル受託業務費

（単位：千円）

項目	金額	
人件費		16,700
給料	7,564	
諸手当	6,981	
法定福利費	2,124	
報酬	29	
事務事業費		248,696
需用費	89,520	
委託費	151,999	
修繕費	3,949	
賃借料	2,382	
その他	844	
納付分消費税		844
合計		266,241

（注）1 各項目の金額には消費税が含まれている。

2 管理費総額 266,241 千円のうち 151,999 千円が委託費であり、委託費から 136,672 千円が、株式会社東京レポートセンターに支払われている。

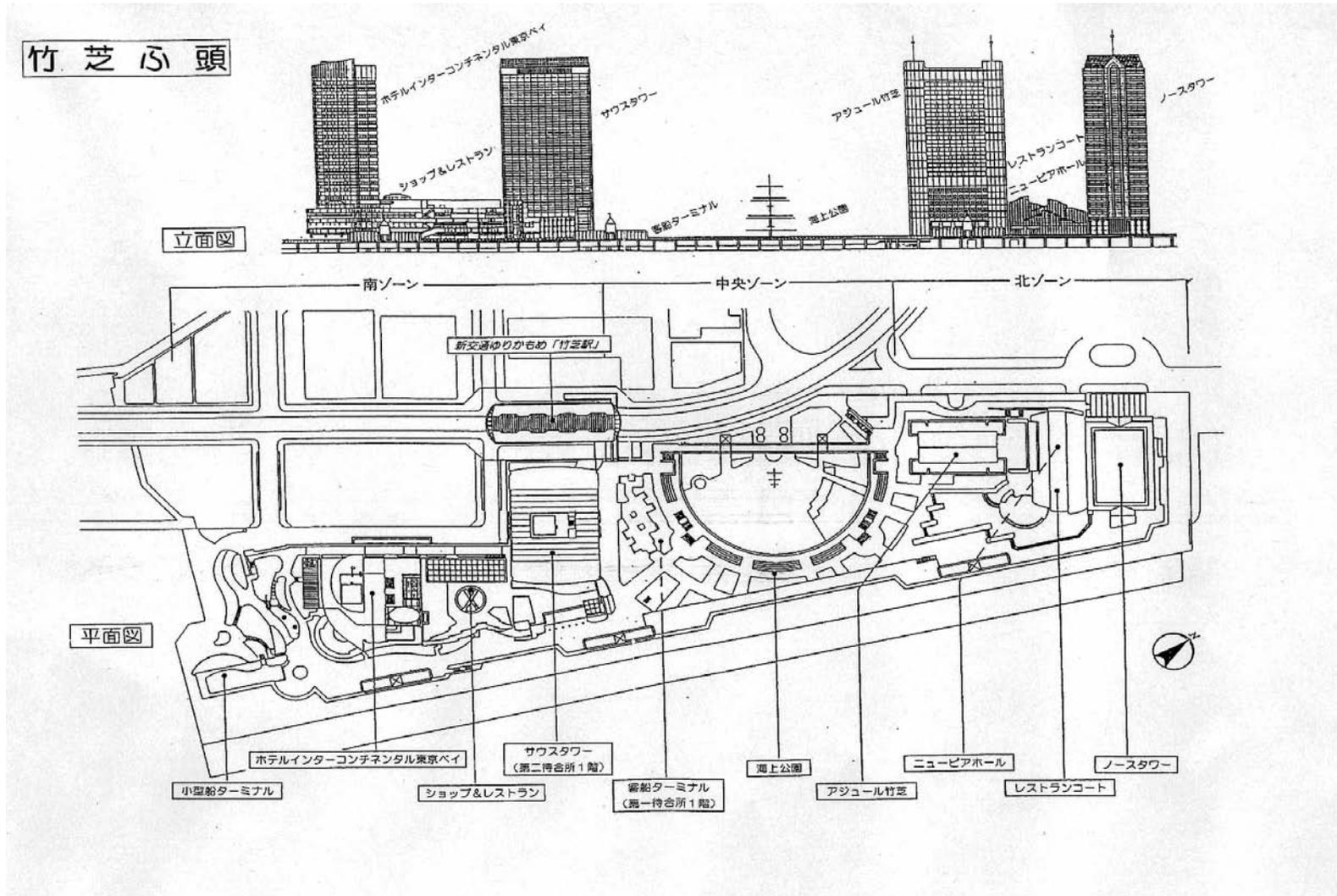
指定管理者選定のプロセスについて

平成 18 年度から、港湾局が所管する客船ターミナル施設など公の施設の一部について指定管理者制度が導入される。

指定管理者制度は公募が原則であるが、竹芝客船ターミナルと竹芝ふ頭公園については、公募はされず「客船ターミナル施設等の指定管理者選定委員会」において所定の申請書類の審査等の手続きを経たうえで、平成 18 年 4 月から平成 23 年 3 月までの指定管理者として公社と株式会社東京レポートセンターが指定されている。

公募をしなかった理由として、港湾局は、竹芝客船ターミナル及び竹芝ふ頭公園は、竹芝ふ頭再開発事業において、東京都の施設と東京都職員共済組合及び竹芝地域開発株式会社のそれぞれが所有する施設を一体構造物として建設した施設の一部であり、一体管理を前提として設計・施工されている。そのため、構造や機能(警備・防災システム等)が一体のものとなっており、施設やシステム系統を分離分割して取り扱うことは困難であること、竹芝ふ頭は伊豆・小笠原諸島と本土との中心的交通機関としての機能だけでなく、レストランシップや納涼船の運航も行われているため、船社や島民等との調整が重要となっている。また、夏場の多客時や各種イベントの開催時には、併設する竹芝ふ頭公園を適時、適切に利用するとともに、一般来園者とのトラブルを未然に防ぐことが求められている。上記の調整と、施設の一体管理を行っている株式会社東京レポートセンターとの調整・相互協力等が重要であることを挙げ、これらの対応を効率的・効果的に行うことは、ターミナル施設の現管理者である公社しかできないとしている。

(図 2) 竹芝埠頭概略図



指定管理者制度導入の趣旨に即した東京都の今後の指導について

港湾局が船社等からの聞き取りにより保有する資料によると、平成16年度における竹芝ターミナルの乗降実績人数は822,565人であり、竹芝客船ターミナル及び竹芝ふ頭公園は、客船ターミナルとそれに一体化した公園として一定の機能を果たしているものの、都心からの交通の利便性などを考慮すると、一層の賑わいを期待できる地域であるため、投下資本を活かすためにも民間のノウハウの導入が期待される場所である。

港湾局は、今後、監理団体である公社と株式会社東京レポートセンターを指定管理者に特命したことが、競争原理を通じた財政支出の削減と民間のノウハウの活用によるサービスの向上、それによる施設の活性化という指定管理者制度導入の趣旨にそむく結果とならないよう、民間事業者のコスト水準を念頭に置いて経済性の確保に努める一方、施設振興による有効性の確保のため、サービス水準等についてモニタリング等により都民の声を聞き、反映する必要がある。

意見(14) 竹芝客船ターミナル及び竹芝ふ頭公園の管理の経済性・有効性の確保について

竹芝客船ターミナルと竹芝ふ頭公園は、東京都の施設と東京都職員共済組合及び竹芝地域開発株式会社がそれぞれ所有する施設が一体物として設計・施工され、構造や機能(警備・防災システム等)が一体化している。このような状況から指定管理者の選定にあたっては、財団法人東京港埠頭公社(以下、「公社」という。)と株式会社東京レポートセンターが引き続き管理することが良好な施設管理の観点から望ましいという理由により、公募を経ることなく両者へ特命し、審査等が進められ、指定管理者として指定されている。

竹芝客船ターミナル及び竹芝ふ頭公園は、都心からの交通の利便性などを考慮すると、一層の賑わいを期待できる地域であり、港湾局は、今後、監理団体である公社と株式会社東京レポートセンターを指定管理者に特命したことが、競争原理を通じた財政支出の削減と民間のノウハウの活用によるサービスの向上、それによる施設の活性化という指定管理者制度導入の趣旨にそむく結果とならないよう、民間事業者のコスト水準を念頭に置いて経済性の確保に努める一方、施設振興による有効性の確保のため、サービス水準等についてモニタリング等により都民の声を聞き、反映する必要がある。

3 より経済性と有効性を確保できる契約方法の検討について

(1) 港湾局の事業における工事請負契約及び委託契約等の概況

平成16年度の港湾局の事業における工事請負契約及び委託契約等の締結状況を、一般競争入札、指名競争入札、随意契約の別に分類すると、下記の(表24)に示すとおりであり、入札による工事請負契約の状況(契約金額1千万円以上について集計)は、(表25)に示すとおりである。

(表24) 平成16年度の工事請負契約及び委託契約等の締結状況

区 分	工事請負契約		委託契約等	
	件数(件)	金額(千円)	件数(件)	金額(千円)
一般競争入札	2	3,651,900	0	0
指名競争入札	235	38,181,427	155	1,021,896
随意契約 (うち特命随意契約)	174 (40)	651,995 (324,503)	310 (143)	1,111,784 (838,856)
合 計	411	42,485,322	465	2,133,680

(注) 表中には、財務局契約を含み、離島港湾部にかかる契約は含まない。

(表25) 平成16年度の入札による工事請負契約の状況

(契約金額1千万円以上について集計)

(単位:千円)

組織別	件数	予定金額合計	契約金額合計	平均落札率
本庁	106	40,701,736	38,915,819	92.7%
東京港管理事務所	21	553,292	485,363	86.4%
東京港防災事務所	22	898,536	738,712	83.2%
東京港建設事務所	35	1,806,677	1,628,256	88.9%
合 計	184	43,960,242	41,768,151	90.1%

工事種類別	件数	予定金額合計	契約金額合計	平均落札率
岸壁・護岸工事	76	29,454,619	28,538,588	92.3%
しゅんせつ関連工事	27	3,669,598	3,566,329	95.3%
道路関連工事	20	2,750,744	2,538,725	90.6%
その他工事	61	8,085,279	7,124,508	84.9%
合 計	184	43,960,242	41,768,151	90.1%

(注) 1 表中には、財務局契約を含み、離島港湾部にかかる工事請負契約は含まない。

2 平均落札率は、一件ごとの落札率の単純平均値である。

(2) より経済性と事業の有効性を保つ契約方法の検討について

港湾局の業務に係る契約については、東京都の基準に従い、一定規模以上のものについては、財務局において行われており、また、工事の種類ごとの契約の経過等についても、東京都の基準に従って、ホームページで公表されているが、港湾局における契約手続について、より経済性と事業の有効性を保つ方法の導入を、港湾局として可能な限り、一層進めることが必要である。

例えば、港湾局における契約においても電子入札制度を導入することや、契約の性質によっては、総合評価入札制度の導入を検討することが考えられる。

(3) 特命随意契約によるファクシミリの賃貸借契約について

東京港防災事務所庁舎及び各地区保守係のファクシミリの賃貸借契約（金額 2,316 千円・9 台）については、平成 16 年度に、従前から契約している業者と特命随意契約により契約を更新している。

港湾局の説明によると、特命の理由は、次のとおりである。

「非常時には、各関係者との連絡にファクシミリを利用し、送信に際してはファクシミリのメモリ機能を最大限利用して誤送信を防止し、確実な情報連絡を行わなければならない。なお、平成 16 年度はファクシミリの更新を予定しているが、更新時には登録されたメモリを新機種に複写し、直ちに従前と同様に使用できることが不可欠である。そのため、通信の確実性と同時にメモリの確実な移行が保証されなければならない。危機管理には万全を期す必要がある。」

この理由によれば、いったんファクシミリの賃貸借契約をした場合、その者と永久に特命随意契約をしなければならないことになり、参入余地を閉ざしている。

ファクシミリの賃貸借はいわゆるリース契約であるので、リース期間中において特命随意契約とすることは現実的対応であるが、更新時においてまで特命随意契約とすることは、必要以上に参入機会を喪失させている。ファクシミリの賃貸借契約の更新時においては、競争入札とする必要がある。

意見 (15) より経済性と事業の有効性を保つ契約方法の検討について

港湾局の業務に係る契約については、東京都の基準に従い、一定金額以上のものについては、財務局において行われており、また、工事の種類ごとの契約の経過等についても、東京都の基準に従って、ホームページで公表されている。

港湾局における契約手続について、より経済性と事業の有効性を保つ方法として、例えば、港湾局における契約においても電子入札制度を導入することや、契約の性質によっては、総合評価入札制度の導入を検討することが考えられる。

指 摘（９）リース契約の更新時における特命随意契約の見直しについて

東京港防災事務所庁舎及び各地区保守係のファクシミリの賃貸借契約（金額 2,316 千円・9 台）については、平成 16 年度にファクシミリの更新をしているが、従前から契約している業者と特命随意契約により契約している。

ファクシミリの賃貸借はいわゆるリース契約であるので、リース期間中において特命随意契約とすることは現実的対応であるが、更新時においてまで特命随意契約とすることは、必要以上に参入機会を喪失させている。ファクシミリの賃貸借契約の更新時においては、競争入札とする必要がある。

4 ITに関する事項について

(1) 東京港港湾情報システムのアクセスコントロールについて

東京港港湾情報システムの利用に当たっては、端末機ごとに ID を付与して、個人ごとには ID を付与していない。端末は共用端末を使用しているため、ログは取得していても個人の使用者は特定できない状況である。

港湾局の説明によると、個人単位だと3年以内に異動が起き、また共有端末のため、利用者が交代するごとにログイン・ログアウトするので、システム利用手順が煩雑になるという。

しかし個人ごとに ID を付与しないで、共有 ID を使用すると、アクセスログを取得・保管していても、遡及して誰がいつログインして使用したのかを特定できなくなる。

つまり、システムの使用が匿名となり、システムの誤用・乱用・悪用につながる恐れがある。不正行為防止の牽制機能の効力を発揮させるためにも、個人単位の ID 付与、ID・パスワード管理の強化、そしてログの取得・保管から遡及による利用者個人の特定を可能にすべきである。

意見(16) 港湾情報システムのアクセスコントロールについて

東京港港湾情報システムの利用者には、係ごとに ID を付与して、個人ごとには ID を付与していないが、共有 ID を使用すると、アクセスログを取得・保管していても、遡及して誰がいつログインして使用したのかを特定できなくなる。つまり、システムの使用が匿名となり、システムの誤用・乱用・悪用につながる恐れがある。不正行為防止の牽制機能の効力を発揮させるためにも、個人単位の ID 付与、ID・パスワード管理の強化、そしてログの取得・保管から遡及による利用者個人の特定を可能にすべきである。

(2) 東京港港湾情報システムの安全性について

東京港港湾情報システムのサーバー等は、東京港管理事務所のシステム室のサーバー専用室に設置されており、サーバー等はリース契約により調達されている。

また、「港湾局情報システムセキュリティ実施基準」(平成 17 年 2 月改正)が策定されているが、システム室の入退管理に関する規定がなく、どのように記録をとるか、記録を何年保管するか、入室承認を誰がするかなどが明記されていない。

東京港港湾情報システムの全面ダウン時における業務継続などに関しては、個々のシステム担当者の意識にはあるものの、組織としての文書化がなされていない。特に、サーバーの被災時に、どのように短期間に代替機を確保するかが決められておらず、また、リース契約書にも罹災時に関する取り決めの記載がない。

コンティンジェンシープラン(緊急事態発生時対応計画)を策定することにより、システム罹災時における、復旧プロジェクト体制、代替的な必要最小限の業務継続方法、情報システムの迅速な復旧方法、データのリカバリ手順などを予め規定しておく必要がある。

なお、サーバー専用室内にはドキュメント類が保管されているが、サーバー専用室には、極力、可燃物を保管、放置しないようにして火災のリスクを最大限に回避する必要がある。

指 摘 (1 0) システムのバックアップ体制の整備について

東京港港湾情報システムの全面ダウン時における業務継続などに関しては、個々のシステム担当者の意識にはあるものの、組織としての文書化がなされていない。

特に、サーバーの被災時に、どのように短期間に代替機を確保するかが決められていない。また、リース契約書にも罹災時に関する取り決め記載がない。

よって、コンティンジェンシープラン(緊急事態発生時対応計画)を策定することにより、システム罹災時における、復旧プロジェクト体制、代替的な必要最小限の業務継続方法、情報システムの迅速な復旧方法、データのリカバリ手順などを予め規定しておく必要がある。

指 摘（１１）システム室の入退管理等について

システム室については、入退室名簿を設置し入退管理を行っているが、入退管理に関する規定がなく、どのように記録をとるか、記録を何年保管するか、入室承認を誰がするかなどが明記されていない。

明確な規定を設け、一定水準以上のセキュリティを確保する必要がある。

また、サーバー専用室内にはドキュメント類が保管されているが、サーバー専用室内には、極力、可燃物を保管、放置しないようにして、火災のリスクを最大限に回避する必要がある。

(3) 港湾局所管公営企業会計システムの契約内容の見直しについて

港湾局(甲)は、乙社と「平成16年度港湾局所管公営企業会計システム(仮称)用機器類賃貸借」(平成16年11月25日付)の契約を取り交わしている。

この契約書の第19条(使用不能による契約の終了)においては、「この物件が、契約期間中に天災事変その他不可抗力によって、滅失又はき損して使用不能となった場合において、第14条の規定に基づく代替品の提供が不可能であるときは、この契約は終了したものとみなす」とされている。

この契約によれば、天災事変その他不可抗力によって、機器類が滅失又はき損して使用不能となった場合、乙が代替品の提供が不可能な時は、公営企業会計システムは、この時点で停止せざる得なくなる。この損害は、第3条(一般的損害等)に基づき補填されるものと解釈されるが、システムを再開させるには、他の事業者の機器を採用して、ソフトウェアも再インストール、再設定する必要がある。つまり、この間、システムが長期間使用できなくなる。このような事態を回避するには、契約上、同等の物件の確保を乙に義務付けておくことが望ましい。

また、契約書第14条において「同等の物件を乙の負担で甲に提供するものとする」と明記されているが、いつまでに提供するのが曖昧である。この物件が使用不可能になってから何日以内に同等の物件を甲に提供するのが望ましい。

意見(17) 港湾局所管公営企業会計システムの契約内容の見直しについて

港湾局(甲)が特定の民間会社乙社と取り交わした、平成16年度港湾局所管公営企業会計システム(仮称)用機器類賃貸借契約書(平成16年11月25日付)によれば、天災事変その他不可抗力によって、機器類が滅失又はき損して使用不能となった場合、乙社が代替品の提供が不可能な時は、公営企業会計システムは、この時点で停止せざる得なくなる。この損害は、契約の中の第3条(一般的損害等)に基づき補填されるものと解釈されるが、システムを再開させるには、他の事業者の機器を採用して、ソフトウェアも再インストール、再設定する必要がある。つまり、この間、システムが長期間使用できなくなる。このような事態を回避するには、契約上、同等の物件の確保を乙社に義務付けておくことが望ましい。

また、第14条においては、「同等の物件を乙の負担で甲に提供するものとする」と明記されているが、いつまでに提供するのが曖昧である。この物件が使用不可能になってから何日以内に同等の物件を甲に提供するのが望ましい。

(4) 港湾局所管公営企業会計システムの開発基本方針の見直しについて

「港湾局所管公営企業会計システムの開発基本方針」は、システム基本構成(案)、システムの基本機能(案)から構成されている。セキュリティに関しては、ウイルス対策に関することのみが明記されているが、例えば、システム利用者とその認証方式、データ保存・検証、データリカバリに関する設計方針、セキュリティ監視業務の設計方針など、システムのセキュリティに対する考え方などが特に記述されていない。

システムの開発基本方針の中に、システムに関するセキュリティ方針も盛り込み、この方針に基づいて、開発過程においてシステムが備えるべきセキュリティ機能などが仕様化されるようにすることが望ましい。

意 見(1 8) 港湾局所管公営企業会計システムの開発基本方針の見直しについて

「港湾局所管公営企業会計システムの開発基本方針」には、例えば、システム利用者とその認証方式、データ保存・検証、データリカバリに関する設計方針、セキュリティ監視業務の設計方針など、システムのセキュリティに対する考え方などが特に記述されていない。

システムの開発基本方針の中に、システムに関するセキュリティ方針も盛り込み、この方針に基づいて、開発過程においてシステムが備えるべきセキュリティ機能などが仕様化されるようにすることが望ましい。

5 広報活動の効率化と有効性の向上について

(1) 港湾局のホームページによる広報の充実について

東京港は、外貿コンテナ貨物取扱量が、平成10年から平成16年まで7年連続して日本一となる国際貿易港であるが、歴史と伝統の浅さなどにより、国の内外を問わず、神戸、横浜港に比べて知名度、評価が十分でない実状にあるのは、港湾局が平成16年版の事業概要においても自ら認めるところであり、東京港の広報活動は、船舶貨物誘致につながるポートセールスの点からも、都民や東京港に関連する事業者に対する情報発信の点からも重要である。

また、港湾局が所掌する海上公園も、都民に親しまれ、利用されてこそ有効性が増すのであり、この点においても、広報の持つ役割は大きい。

港湾局は、ホームページで港湾局の事業等の紹介をしており、ホームページの作成に要した費用と作成の委託先は以下の(表26)のとおりである。

(表26) 過去3年間のホームページの作成費用と作成委託先

(単位：千円)

区 分	平成14年度	平成15年度	平成16年度
作成費用	726	2,620	
作成委託先	A社	B社	
メンテナンスの方法	職員が更新	職員が更新	職員が更新

(注) 作成費用は、委託費用のみの金額であり、港湾局のホームページ全体の作成・更新に要した年間の費用であるため、島嶼部港湾事業等に関係するものも含むが、分別把握が困難であり、総額を記載している。

監査の過程で、印刷物による情報とホームページの情報を対比したところ、例えばPort of Tokyoに記載されている内容とホームページの港湾局 データ・資料 東京港の紹介 東京港の港湾施設で到達する画面内容は、明らかに同じ事項に関する記載が多い。

しかしながら、Port of Tokyo 2005の東京港外貿コンテナ貨物取扱量の推移グラフには、平成15年度までの情報が記載されているのに対して、一般的に、より情報を更新しやすいと考えられるホームページのグラフには、平成17年9月30日現在で、平成13年度までの情報しか記載されていないなど、ホームページの情報更新が、遅れているものが確認された。

変化の激しい経済情勢の中で、東京港の主力である外貿コンテナに関する情報の更新が遅れているのは、ホームページの情報が必ずしも十分に管理されているとは言えない一例である。

港湾局において、印刷物とホームページで提供する情報を、一元的に整理し、ホームページの更新方法と時期をマニュアル化するなどにより、情報の精度向上と業務の効率性向上に努める必要がある。

なお、平成 17 年度までは、海上公園は財団法人東京港埠頭公社と株式会社東京テレポートセンターが管理しており、海上公園に関する情報は、両社のホームページにリンクする形で提供されているが、指定管理者制度の導入に伴い、港湾局としての海上公園に関するホームページは、情報を一元化して充実を図るべきである。

(2) 広報関係印刷物の管理の充実と削減について

港湾局が作成している東京港の主な印刷物について、平成 14 年度から平成 16 年度までの作成費用、作成部数、利用部数および主な配布先は(表 2 7) 及び(表 2 8) のとおりであり、海上公園施設案内の作成者ごとの内訳は(表 2 9) のとおりである。

(表 2 7) 東京港に関する広報用印刷物の作成費用の推移

(単位：千円)

区 分	平成 14 年度	平成 15 年度	平成 16 年度
東京ポートニュース	7,053	4,614	3,767
東京港便覧	1,617	1,617	1,476
Port of Tokyo	3,455	2,772	2,205
わたしたちの東京港(下敷き)	898	819	819
高潮からまもる	1,007	842	887
新海面処分場	378	-	252
東京港の防災	775	777	777
「浚渫船」雲取船団ガイド	592	-	315

(注) 作成費用は委託費用のみの金額を記載している。

(表28) 東京港に関する広報用印刷物の作成部数、利用部数の推移及び主な配布先

(単位：部)

区	分	平成 14 年度	平成 15 年度	平成 16 年度	主な配布先
東京港便覧	作成部数	14,000	14,000	12,000	内外の港湾関係者等
	使用部数	11,200	11,400	11,000	
	未利用部数	2,800	2,600	1,000	
Port of Tokyo	作成部数	6,000	5,000	5,000	国内外からの視察者等
	使用部数	4,800	4,900	3,300	
	未利用部数	1,200	100	1,700	
わたしたちの 東京港（下敷き）	作成部数	15,000	15,000	15,000	社会科見学船乗船者等
	使用部数	15,000	15,000	1,102	
	未利用部数	0	0	13,898	
高潮からまもる	作成部数	1,300	1,300	1,300	水防関係機関及び視察者等
	使用部数	1,250	1,230	1,270	
	未利用部数	50	70	30	
新海面処分場	作成部数	4,000	0	4,000	関係官公庁、関係機関、局関係部署等
	使用部数	3,850	0	2,800	
	未利用部数	150	0	1,200	
東京港の防災	作成部数	1,800	2,000	2,000	関係官公庁、関係機関、局関係部署、視察者等
	使用部数	1,800	2,000	2,000	
	未利用部数	0	0	0	
「浚渫船」雲 取船団ガイド	作成部数	3,000	0	2,000	視察者及び「みなと祭り」一般来訪者等
	使用部数	0	2,000	2,000	
	未利用部数	5,000	5,000	5,000	
		(前年度残数含)	(前年度残数含)	(前年度残数含)	

(表29) 海上公園施設案内の作成者ごとの内訳

(単位：部、千円)

名称	内容	主な配布先	過去3年間 作成部数	過去3年間 使用部数	過去3年間 作成金額
【東京都作成】					
海上公園ガイド	施設の利用料、利用方法を記載した海上公園の総合パンフレット	庁内受付、都民情報ルーム、各種イベント	25,400	25,400	3,223
【財団法人東京港埠頭公社作成(委託)】					
葛西海浜公園パンフレット	利用案内	一般来園者、最寄駅構内、葛西臨海水族園等	20,000	10,000	300
辰巳の森海浜公園パンフレット	ニュースポーツ案内、利用案内	来園者	15,000	7,800	544
お台場海浜公園パンフレット	利用案内 施設案内	来園者	46,000	38,000	553
城南島海浜公園パンフレット	利用案内 施設案内	大田区、品川区の中・高校、東京観光情報センター、大田区役所、来園者	41,800	41,800	627
若洲海浜公園パンフレット(キャンプ場)	利用案内 施設案内	来園者、キャンプ場、ゴルフ場窓口、お台場海浜公園	140,000	140,000	1,733
若洲海浜公園ヨット訓練所パンフレット・教室日程表	ヨット教室日程表	教室受講予定者、教室受講者	7,800	7,800	615
若洲海浜公園パンフレット(ゴルフ場)	ゴルフ場利用案内、施設案内	来園者、公社各事務所	25,000	25,000	629
東京港野鳥公園(秋冬ガイド)	秋冬観察可能な鳥類	来園者	50,000	50,000	1,274
東京港野鳥公園ガイド(四季版)	一年中観察可能な鳥類	来園者	50,000	10,000	1,222
東京港野鳥公園ガイド(ポイントネットワークの登録地ガイド)	ポイントネットワークの登録地	来園者、小中学校、公立公共機関、東京モノレール	100,000	64,500	1,280
有明コロシウムパンフレット	施設案内	各種企業、各種団体	2,000	2,000	195
【株式会社東京レポートセンター作成(委託)】					
臨海副都心の海上公園の案内	臨海副都心エリアの海上公園の紹介	まちづくり協議会会員等	40,000	37,000	1,407

(注) 海上公園施設案内は委託により作成されており、作成費用は委託費用のみの金額を記載している。

広報用印刷物の使用数は、配布先に引き渡した部数をもって使用とされており、関係機関等に配布した場合、その利用内容については把握されていない。

また、海上公園施設に関する印刷物については、東京都、財団法人東京港埠頭公社及び株式会社東京レポートセンターがそれぞれ作成しているが、施設案内の情報発信が一元管理されておらず、一部の情報が重複している。

IT化の進展により電子媒体の利用も増加していることから、既存パンフレット等をホームページに掲載するなど、電子媒体による情報提供を充実させるとともに、情報掲載した印刷物についてはその利用実態を踏まえ、経費削減の観点から作成部数について検討すべきである。

(3) 臨海副都心の来訪者数について

港湾局は、ホームページで「数字で見る臨海副都心」のコーナーを設けて、臨海副都心の来訪者数、居住者数、就業者数を掲載している。

ホームページに記載された、来訪者数、居住者数、就業者数は、以下の(表30)のとおりである。

(表30) 臨海副都心の来訪者数、居住者数、就業者数

(単位：人)

区 分	平成12年	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年
来訪者数	36,700,000	37,500,000	37,800,000	41,800,000	40,900,000
居住者数	3,930	5,630	5,930	5,720	6,220
就業者数	29,000	34,000	38,000	39,000	36,000

港湾局の説明によると、来訪者数の把握方法は、交通手段別に把握し、各交通事業者ヒアリングした結果を集計したものである。しかし、来訪者数については、臨海副都心は一つの街であるため、有料公園の入園者数などと同様に考えることはできず、数字の根拠に疑義を生じないためにも、少なくともどのようにして把握した数字であるかを明らかにする必要がある。

意見（１９）ホームページの管理と有効活用について

港湾局が提供する印刷物による情報とホームページの情報を対比したところ、印刷物に比較してホームページの情報が古く、ホームページの情報更新が遅れているものが確認された。

印刷物とホームページで提供する情報を一元的に整理し、ホームページの更新方法と時期をマニュアル化するなどにより、情報の精度向上と業務の効率性向上に努める必要がある。

なお、平成 17 年度までは海上公園は、財団法人東京港埠頭公社と株式会社東京テレポートセンターが管理しており、海上公園に関する情報は、両社のホームページにリンクする形で提供されているが、指定管理者制度の導入に伴い、港湾局としての海上公園に関するホームページは、情報を一元化して充実を図るべきである。

意見（２０）広報用印刷物の管理の充実と削減について

港湾局に係る広報用印刷物の使用数は、配布先に引き渡した部数をもって使用とされており、関係機関等に配布した場合、その利用内容については把握されていない。

また、海上公園施設に関するパンフレットについては、東京都、財団法人東京港埠頭公社及び株式会社東京テレポートセンターがそれぞれ作成しているが、施設案内の情報発信が一元管理されておらず、一部の情報が重複している。

IT化の進展により電子媒体の利用も増加していることから、既存パンフレット等をホームページに掲載するなど、電子媒体による情報提供を充実させるとともに、情報掲載した印刷物については、その利用実態を踏まえ、経費削減の観点から作成部数について検討すべきである。

意見（２１）臨海副都心の来訪者数について

港湾局は、「数字で見る臨海副都心」として、臨海副都心地域の来訪者数、居住者数、就業者数をホームページで情報提供しているが、来訪者数については、臨海副都心は一つの街であるため、有料公園の入園者数などと同様に考えることはできない。

数字の根拠に疑義を生じないためにも、少なくともどのようにして把握した数字であるかを明らかにする必要がある。

6 新東京丸の一層の有効活用について

(1) 新東京丸の運航状況と運航に伴い発生する維持費用

港湾局は、行政視察を目的とする視察船「新東京丸」(197トン、法定最大とう載人員 旅客100人・乗組員7人・合計107人、昭和58年3月進水)を所有・運航しており、専用の竹芝小型船ターミナルと浮棧橋を所有している。

新東京丸の平成14年度から平成16年度までの、年間運航回数、利用者数、新東京丸に関連して発生する費用は(表31)のとおりであり、利用者の利用目的別の内訳は(表32)のとおりである。

(表31) 新東京丸の運航状況と維持費用の推移

(単位：千円)

区 分	平成14年度	平成15年度	平成16年度
運航回数	177回/年	213回/年	186回/年
利用者数	6,258人/年	7,831人/年	6,834人/年
運航委託費	68,817	67,684	64,575
東京港案内委託	3,041	2,463	3,198
運航委託	64,801	64,254	60,419
ガイドブック作成委託	974	966	957
修繕費	40,110	42,630	33,084
新東京丸修繕費	39,669	42,630	30,975
緊急修繕費	441	0	2,109
電気・水道費	344	334	303
電気料金	174	135	141
水道料金	169	199	161
維持費用合計	109,271	110,649	97,963

(表32) 利用者の推移(団体数、()内は利用者数)

区 分	平成14年度	平成15年度	平成16年度
東京都・国	106 (3,401人)	105 (2,999人)	83 (2,513人)
海外視察団	17 (190人)	18 (151人)	17 (414人)
議員視察団	1 (22人)	0 (0人)	1 (23人)
都民団体等	92 (2,645人)	130 (4,681人)	116 (3,884人)
合 計	216 (6,258人)	253 (7,831人)	217 (6,834人)

都民団体の募集については、インターネットと電話による予約を行っており、1回の利用人数は20～70名である。

利用対象者は、平成17年9月30日までは、18歳未満を除いた東京港に関心のある団体であり、利用方法は、利用月の2ヶ月前の1日から予約開始、前月の15日で予約受付を締め切っていたが、平成17年10月1日より、利用対象者を15歳以上（中学生を除く）、予約の締め切りを毎月15日に翌月15日分まで、毎月月末に翌月末日分までとし、利用対象者及び利用機会の拡大を図っている。

土日祭日及び8月12日～19日は運休となっており、12月中旬～3月中旬の間は、安全運航維持のため定期点検および修繕を行うことにより運航を中止している。

また、新東京丸が発着する竹芝小型船ターミナルの維持費用は、(表33)に示すとおりである。なお、新東京丸は、運航時以外は、浜離宮停泊所に係船されているが、浜離宮停泊所については、維持管理費は発生していない。

(表33) 竹芝小型船ターミナルの維持費用の推移

(単位：千円)

区 分	平成14年度	平成15年度	平成16年度
清掃費(注1)	1,568	842	405
光熱費(注1)	342	346	351
設備管理費(注1)	3,064	3,064	2,994
警備費(注2)	781	781	669
合 計	5,755	5,033	4,419

(注)1 小型船ターミナル(1階・2階:898.55 m²)のうち、新東京丸使用面積(450.10 m²)で按分している。

(注)2 小型船ターミナル南ゾーンサウスタワー外(8,777.25 m²)のうち、新東京丸使用面積(450.10 m²)で按分している。

(2) 新東京丸に係る資本費の概要

新東京丸に係る資本費の概要は、(表34)のとおりである。

(表34) 新東京丸に係る資本コスト(平成16年度)

(単位:千円)

区 分	取得時期	取得価格	減価償却費相当額	耐用年数
【一般会計】		294,039	6,582	
小型船ターミナル	平成7年 8月	204,929	(注1) 4,979	38
わたり棧橋・杭	平成8年 4月	89,110	(注1) 1,603	50
【臨海地域開発事業会計】		763,358	379	
新東京丸	昭和58年 3月	714,968	(注2) 0	14
竹芝台船	昭和58年 3月	18,306	(注2) 0	12
浜離宮台船	昭和58年 3月	21,600	(注2) 0	12
待合所	昭和59年 10月	4,230	190	20
他設備	-	4,254	189	-
合 計		1,057,397	6,961	

(注) 1 一般会計は官庁会計方式であり、費用としての減価償却は発生しないが、小型船ターミナルの耐用年数は38年、わたり棧橋・杭の耐用年数は50年とし、定額法により減価償却費相当額を計算した。

(注) 2 地方公営企業法施行規則別表第2号により新東京丸の耐用年数は14年で償却済みであるため、平成16年度においては減価償却費は発生していない。また、竹芝台船および浜離宮台船の耐用年数は12年で償却済みであり、同様に減価償却費は発生していない。

(3) よりコスト意識を持った利用の促進について

上記(1)に示すとおり、新東京丸の平成16年度の運航維持費用は、新東京丸維持費用97,963千円、竹芝小型船ターミナル維持費用4,419千円で、合計102,382千円であり、利用者1人当たり約15千円と計算される。

また、上記(2)に示すとおり、新東京丸に関しては、1,057,397千円の資本費を投下しており、港湾局は、よりコスト意識をもって新東京丸の一層の有効活用を図る必要がある。

有効活用の上では、都民の利用を促進することが挙げられるが、そのためには、利用日の更なる拡大などを進める必要がある。

また、新東京丸に係る費用は、新東京丸が旧埋立事業会計の予算で建造された経緯から臨海地域開発事業会計で負担している。港湾局は、新東京丸の利用者は、臨海開発地域も視察することとなると説明するが、臨海地域開発事業会計は埋立地の売却を目的としている特別会計であることから、本来、収益に貢献する費用を計上すべきで、上記に示した新東京丸の運航状況から、現在においては、当該維持費用

が会計の事業目的と合致した費用とは言い難い。

少なくとも、臨海開発部は、臨海地域開発事業会計が、新東京丸のコストを負担していることを十分認識し、臨海副都心地域への企業誘致などに、一層積極的に活用すべきである。

なお、新東京丸の発着に利用されている竹芝小型船ターミナルは、都民が港に親しめるレストラン船やクルーズ船が発着する竹芝ふ頭と日の出ふ頭を結ぶ位置にあることから、より多くの都民に利用されることが望ましい。

意見(22) 新東京丸の一層の有効活用について

新東京丸は、行政視察を目的とする視察船という位置付けで、港湾局が所有する船舶であるが、平成16年度の新東京丸の運航維持費用は、資本費を考慮しない年度費用が102,382千円であり、利用者6,834人の1人当たり約15千円と計算される。

港湾局は、新東京丸に係る資本費に1,057,397千円を投下していることも含めて、新東京丸に係るコストを認識した上で、利用日の更なる拡大などにより、一層の有効活用を図る必要がある。

また、臨海開発部は、臨海地域開発事業会計で新東京丸に係るコストを負担していることを十分認識して、臨海副都心地域への企業誘致などに、一層積極的に活用すべきである。

なお、新東京丸の発着に利用されている竹芝小型船ターミナルは、都民が港に親しめるレストラン船やクルーズ船が発着する竹芝ふ頭と日の出ふ頭を結ぶ位置にあることから、より多くの都民により利用されることが望ましい。

7 物品の適切な台帳記入と現品管理の実行について

物品の自己検査および検査報告について定めている東京都物品管理規則（昭和39年3月31日規則第90号）第60条および第64条並びに東京都臨海地域開発事業財務規則第108条に基づき、平成17年2月18日付で、港湾局長より出納長あてに平成16年度物品管理自己検査結果の報告がなされており、これによれば、本庁、東京港管理事務所、東京港防災事務所および東京港建設事務所の物品管理は適正と報告されている。

しかしながら、東京港防災事務所および東京港建設事務所においては物品管理者別物品一覧表を用い、東京港管理事務所においては物品管理者別物品一覧表（一般会計）および備品供用票（港湾事業会計）を用いて、現品の照合を行い、本庁においても物品管理者別物品一覧表（一般会計）および備品供用票（港湾事業会計ならびに臨海地域開発事業会計）を用いて、現品の照合を行った結果、（表35）に記載する諸点が検出された。

なお、物品管理者別物品一覧表等と現品の照合は、いずれも一部の現品を抽出して行ったものである。

(表35) 物品管理者別物品一覧表等と現品との不一致の状況

(単位：円)

事業所名	品名	規格	金額	物品管理番号	備考
東京港防災 事務所	携帯用コンピューター	ノート型富士通 FMVNE660C3	194,250	L01-000002	現品なし。 不用品のため廃棄すべき。
	光ディスク装置	MOドライブア イオーデータ MOFH640	68,880	L97-000094	現品なし。
	パソコン	富士通 FMVC686L3	210,000	L00-000014	現品なし。
	パソコン	エプソン PM670C	-	-	現品ありで台帳 になし。
	複写機	リコー SW410DX	624,750	L02-000032	物品管理番号シ ールなし。
	ストーブ	リンナイ R - 1210DMS	130,810	L95-000103	物品管理番号シ ールなし。
	整理箱	メールボックス 2列5段	109,386	L02-000029	物品管理番号相 違。
東京港建設 事務所	電光掲示版	7工事843号に よるもの	596,411	L96-000051	物品管理番号シ ールなし。
	洗浄機		1,400,000	JP92-010978	不用品のため廃 棄すべき。
	ごみ焼却器		1,564,500	JP92-039144	
	集塵機		7,036,500	JP92-039143	
	エアーコンプレッサー		1,840,000	JP92-010953	
	ボール盤		2,047,640	JP92-010957	
東京港管理 事務所	携帯用コンピューター	FMV-BIBLO	-	-	現品ありで台帳 になし。
	カメラ	キャノン EOS	136,500	L04-000024	物品管理番号シ ールなし。
	ビデオカメラ	キャノン FV 50KIT	62,790	L04-000023	物品管理番号シ ールなし。
	ビデオカメラ	ソニー CCDRV200	59,809	95-348	物品管理番号シ ールなし。
本 庁	電子プリンター	富士通XL-5200	135,960	L96-000035	不用品のため廃 棄すべき。
	光磁気ディスク装置	LMO-640S (2台)	150,780	-	現品なし。
	光磁気ディスク装置	富士通 FMO-230USB	49,000	-	現品なし。

備品等の実地棚卸（物品管理者別物品一覧表等と現品の照合）について、東京港建設事務所においては、年一回行なっているが、東京港防災事務所においては、定期的な実地棚卸は行なっておらず、上記以外にも既に使用していないパソコンが散在していることが認められた。

東京港管理事務所においては、港湾事業会計分の備品供用票は品名 50 音順の手書きであり、各期首に「前年度より繰越」とゴム印のみ押印され、担当者、責任者による実地棚卸検印は押印されていない。

本庁の光磁気ディスク装置は、帳簿には記載されているが、実際には廃棄処分されており（処分日付不明）帳簿記載が誤りという説明であった。

実地棚卸を毎期末までに確実にを行い、現品を確認のうえ物品管理番号を付すべきであり、不用品については、他に転用の可能性のないものは所定の手続きにより廃棄すべきである。

物品が公有財産であるという意識を十分持ちながら、東京都物品管理規則及び東京都臨海地域開発事業財務規則に従った自己検査と検査報告を適切に遂行する必要がある。

指 摘（ 1 2 ）物品の適切な台帳記入と現品管理の遂行について

物品の自己検査および検査報告について定めている東京都物品管理規則（昭和 39 年 3 月 31 日規則第 90 号）第 60 条および第 64 条並びに東京都臨海地域開発事業財務規則第 108 条に基づき、平成 17 年 2 月 18 日付で、港湾局長より出納長あてに平成 16 年度物品管理自己検査結果の報告がなされており、これによれば、本庁、東京港管理事務所、東京港防災事務所および東京港建設事務所の物品管理は適正と報告されている。

しかしながら、物品管理者別物品一覧表及び備品供用票と現品の照合を行ったところ、現品がないもの、物品管理番号が相違しているもの、廃棄されていない不用品、および帳簿の不整備が発見された。

実地棚卸（物品管理者別物品一覧表等と現品の照合）を毎期末までに確実にを行い、現品を確認のうえ物品管理番号を付すべきであり、不用品については、他に転用の可能性のないものは所定の手続きにより廃棄すべきである。

物品が公有財産であるという意識を十分持ちながら、東京都物品管理規則及び東京都臨海地域開発事業財務規則に従った自己検査と検査報告を適切に遂行する必要がある。

< 東京港の整備運営に関する事業の管理及び財務事務の執行に関する指摘と意見 >

8 分かりやすい港湾コスト情報の提供促進について

(1) 港湾コストの概要

世界経済のボーダレス化が進展し、近隣アジア諸国の港湾との厳しい競争にさらされて日本の国際貿易港の相対的地位が低下する中、東京港が基幹コンテナ船の寄港するメインポートとしての地位を維持し続け、物流の効率化に寄与することが重要であるとして、港湾局が掲げる「東京港第7次改定港湾計画」の基本方針では、貨物量の増加を促す港湾使用料のインセンティブ制度の導入や規制緩和による関連費用の低減などによる港湾コストの3割低減が目標として掲げられている。

一般に港湾コストと言われるものは、船舶の入港から出港までに要する、船舶関係費用（水先案内、タグボート、綱取放作業料）、入港料、トン税、係留施設使用料、ターミナル費用（ターミナル利用料、港湾施設利用料）、荷役作業料（オフィス労働者人件費、港湾労働者人件費、荷役機械償却費、荷役機械メンテナンス費、電力燃料費等）等から構成され、その負担者と収受者の概要は、（図3）のとおりである。

港湾コストのうち、港湾管理者である東京都（以下、「都」という。）が収受するのは、入港料、係留施設利用料、港湾施設利用料などであり、港湾管理者が直接コスト削減努力できる範囲は限定されていることから、港湾局としては、主として取扱量を増大させることによる単価の低減を促すこととしている。

港湾コストは、港の地形や気象条件、国による経済、賃金水準など種々の事情に左右されることから一概に海外の諸港と比較することは困難な面があり、それぞれの立場からの主張があるなかで、海上交通の安全を保ちつつ港湾コストの削減を図り、東京港がメインポートであり続けるためには、港湾管理者を含むすべての港湾関連事業者の協力と努力が求められている。

港湾法第13条は、港湾管理者は、港湾の管理運営に当たり、港湾運送業、倉庫業その他輸送及び保管に関連する私企業の公正な活動を妨げ、その活動に干渉し、又はそれらの者と競争して事業を営んではならない旨を定めており、港湾管理者である都は、港湾に関連する民間事業者のコストに直接に関与しうる立場にはないが、一方で、港湾コストについては、港湾法第12条第1項第13号が、港湾管理者が、港湾の利用に必要な役務及び施設に関する所定の料金を示す最新の料金表を作成し、公表することを義務付けており、さらに、同条第4項は、料金表には、港湾局が自ら定めた料金その他、港湾管理者以外の者が港湾の利用に対して徴収しようとする料金で、港湾局に報告され、又は港湾局が知るものに関する事項を包含する旨が定められており、港湾局は、港湾コストに関する情報提供を促進する立場にある。

港湾局は、自らが徴収する入港料、東京港港湾施設利用料等に加えて、トン税、特別トン税、綱取り、綱放し料金、曳船料金、港湾運送事業関係料金、港湾関連事

業料金、倉庫保管・荷役料、ガーベージ・廃棄物収集処理料金などにつき、平成17年4月版で、182ページに及び冊子を作成して、利用者の閲覧に供し、希望者に配布しているが、料金体系が複雑で多岐に亘るため、東京湾にかかる料金の記載がなされていない。東京港内の料金表の記載のみでは、利用者である船社にとって港湾料金の全容が分かりやすいとは言えない。

また、東京港区は、(図4)の地図に示すとおり、東京湾の中の一部であり、都の港湾管理者としての責任の範囲は、基本的に東京港区内に留まるが、東京港を利用する船社にとっては、東京港内だけでなく、東京湾内コストを含んだ東京港を利用するためのトータルコストが経営戦略上重要であると考えられる。

(2) 水先制度の見直しについて

東京湾には、全国に39ある水先区のうち、横須賀水先区、東京湾水先区、東京水先区があり、特に難所とされる10か所に設定されている強制水域に東京湾区、横浜川崎区及び横須賀区が指定されており、1万トン以上等、一定基準以上の船舶については、それぞれの水先区ごとに、それぞれ水先人を乗船させることを義務付けている。また、東京湾、伊勢湾及び大阪湾の三大湾内では、同一湾内が、ベイ水先区(水域)とハーバー水先区(港域)の2つの水先区に分かれており、それぞれの水先区ごとに、それぞれの資格を有した水先人を乗船させなければならないことになっている。

例えば、一定基準以上の船舶が東京湾に入港して、東京港と横浜港の両港に寄航する場合、ベイパイロット1人、ハーバーパイロット2人の合計3人の水先人を乗船させなければならないことになり、複数の契約を結ぶ必要がある。

水先料金は、港内の地形や距離などの事情により、単純な比較は困難なもの、例えば、3,000TEUクラスのコンテナ船の水先料金の場合、近隣の香港、シンガポール、釜山、上海は約10万円から30万円程度であるが、東京では約80万円という試算が国土交通省から公表されている。

水先制度に関しては平成16年及び平成17年に「水先制度のあり方に関する懇談会」が有識者や関係諸団体の代表者を集めて開かれ、コスト積上げに基づく料金の低減を図り、全国一律の省令料金制度を廃止し、個々に適正料金を設定することによる、水先業務運営の効率化・透明化を図ることを、平成19年4月からの実施を目指し講じるように報告が出されている。その中で、同一湾内の複数水先区の水先業務の効率性向上を図るため、同一湾内のベイ水先区(水域)とハーバー水先区(港域)を統合するとともに、水先人の専門性の低下が問題とならないようにするため、水先人個々人の能力に応じて必要な場合には、免許に地理的範囲による限定を付すことができる仕組みとする旨の方針が出されている。

都は、東京港の港湾管理者として、安全を確保しつつ、東京港の振興のために、

港湾コストの引き下げに繋がる海域（水先区）の制度見直しに向けた利用者からの改善要望等の意見を聴取し、国への働きかけを可能な限り行う必要がある。

（３）利用者にとって分かりやすい港湾コスト情報の提供について

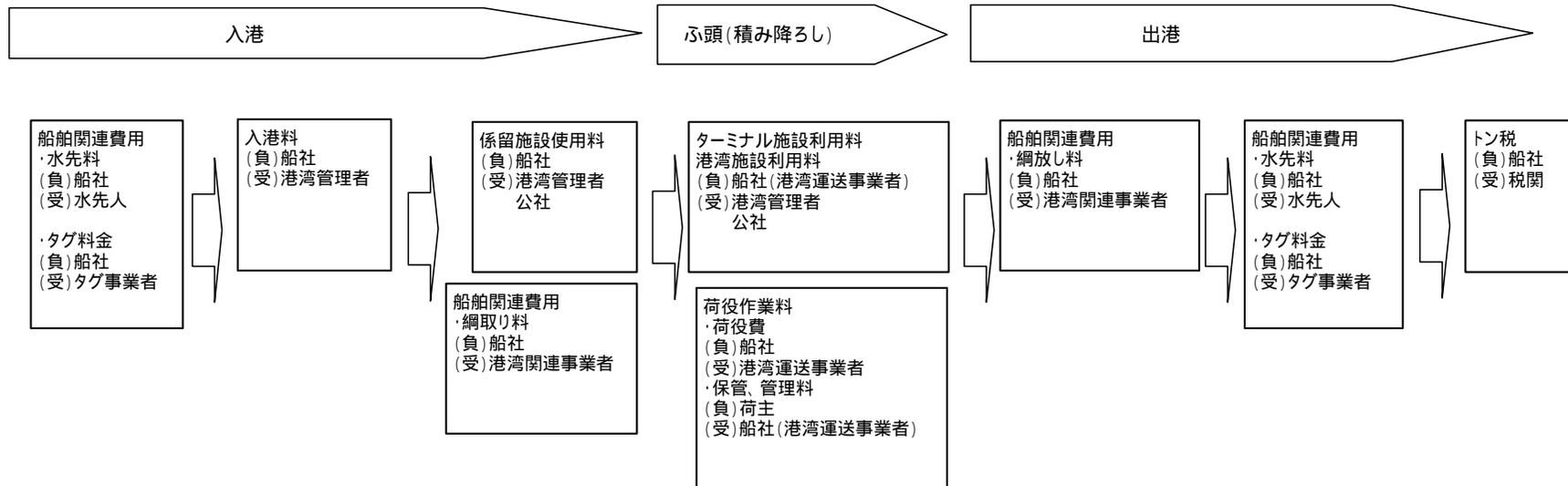
また、海上交通安全法に基づき、水先法とは別の一定基準以上の船舶について、船舶の航行が頻繁である湾内の航路において警戒船の伴航が義務づけられているが、都が管理する対象水域の外であるため、都が港湾管理者として公表する港湾料金表には含まれておらず、利用者にとって分かりにくいものとなっている。

港湾局は、東京港の利用に伴うトータルコストに関する、分かりやすい情報の提供を行なうことが望ましい。

なお、港湾関連コストに係る冊子を作成して、閲覧に供してはいるが、港湾局のホームページには、そのうち都が収受する港湾料金については掲載されているが、その他港湾関連コストは掲載されていない。

海外の船社・代理店を含めたより多くの利用者が東京港の利用料金について情報を得やすくするためには、自らが徴収する料金のみではなく、港湾局が知るところである港湾関連コストもあわせ、ホームページでも公表することが必要である。

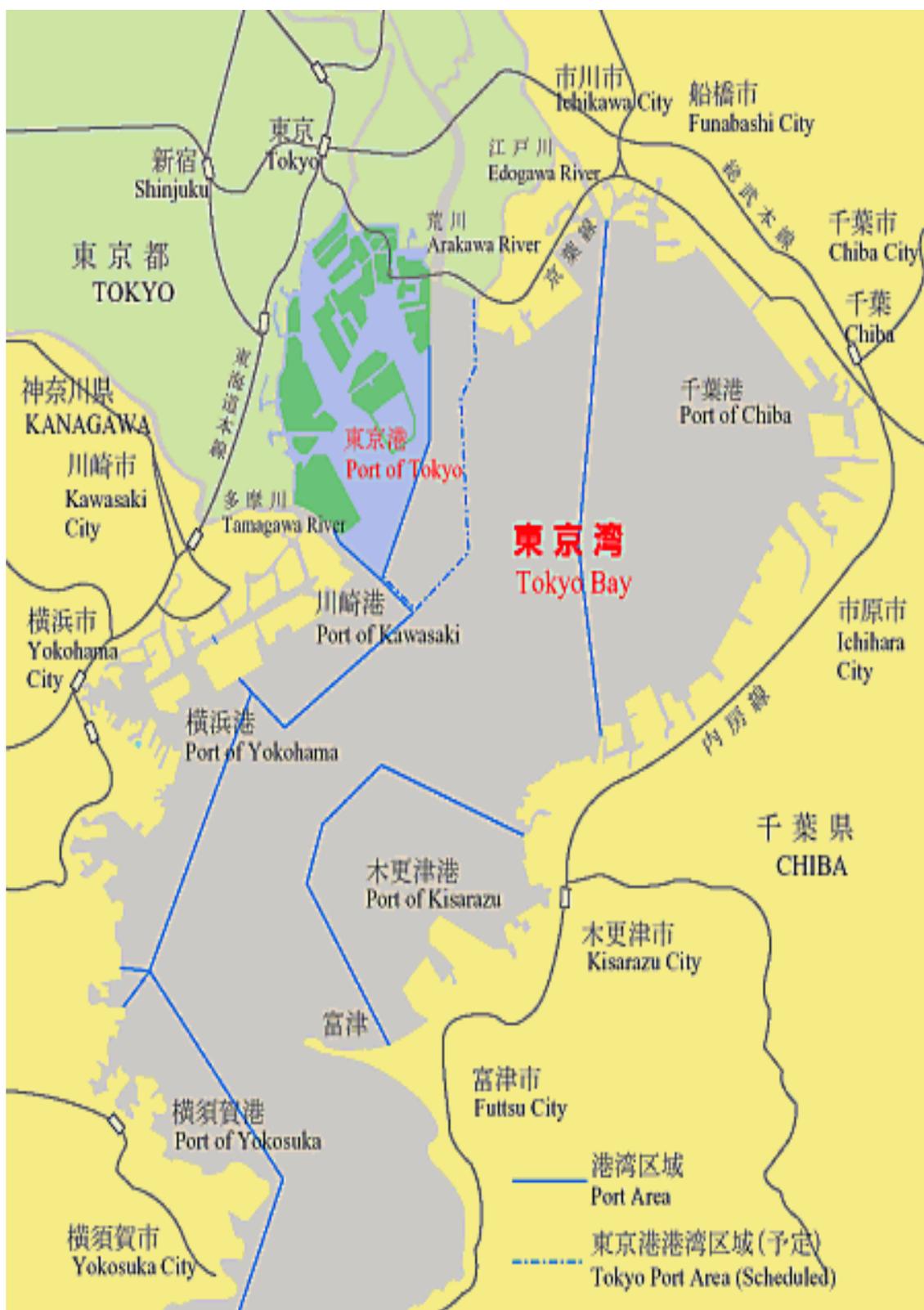
(図 3) 港湾コストの負担について



(注) 1 (負) は料金負担者で、(受) は料金收受者を指す。

2 公社は財団法人東京港埠頭公社のことである。

(図 4) 東京湾と東京港の図 (出典 : 港湾局ホームページ)



意見(23) 海域(水先区)の制度改善に向けた意見聴取と国への働きかけについて

国土交通省のもとに、平成16年及び平成17年に「水先制度のあり方に関する懇談会」が有識者や関係諸団体の代表者を集めて開かれ、水先業務運営の効率化・透明化を図る方策を、平成19年4月からの実施を目指し講じるように報告が出されている。その中で、同一湾内の複数水先区の水先業務の効率性向上を図るため、同一湾内のベイ水先区(水域)とハーバー水先区(港域)を統合する等の方針が出されている。

港湾局としても、この方針を参考に、安全を確保しつつ、東京港の振興のために、港湾コストの引き下げに繋がる海域(水先区)の制度見直しに向けた利用者からの改善要望等の意見を聴取し、国への働きかけを可能な限り行う必要がある。

意見(24) 分かりやすい港湾コスト情報の提供促進について

港湾局は、港湾関連コストに係る冊子を作成して、利用者の閲覧に供し、希望者に配布しているが、料金体系が複雑であることもあり、東京湾にかかる料金の揭示がなされておらず、東京港内の料金表の揭示のみでは、利用者である船社にとっての港湾料金の全容は必ずしも分かりやすいとは言えない。

東京港を利用する船社にとっては、東京港内だけでなく、東京湾内コストを含んだ東京港を利用するためのトータルのコストが経営戦略上重要な港湾コストであると考えられるため、港湾局は、東京港の利用に伴うトータルコストについての、分かりやすい情報提供を行なうことが望ましい。

意見(25) 港湾関連コストのホームページでの公表について

港湾局では、港湾関連コストに係る冊子を作成して閲覧に供してはいるが、港湾局のホームページには、そのうち東京都が収受する港湾料金については掲載されているが、その他港湾関連コストは掲載されていない。

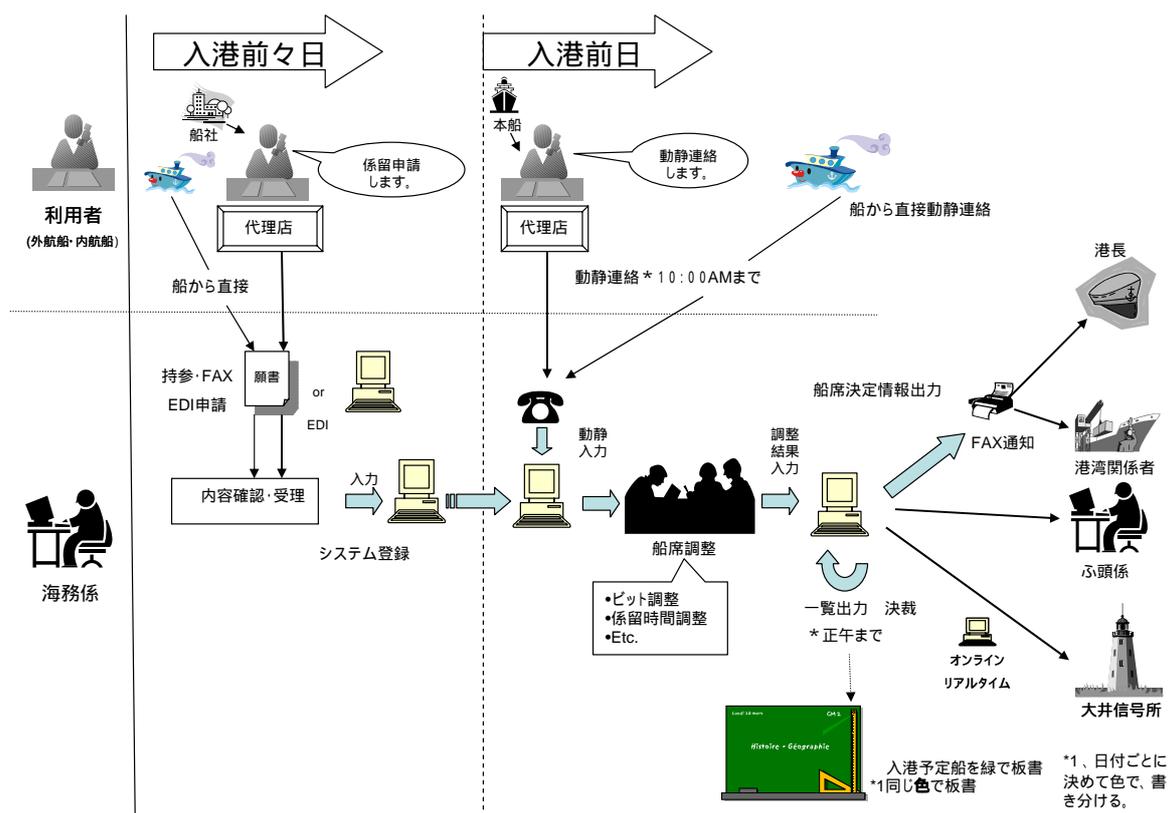
海外の船社・代理店を含めたより多くの利用者が東京港の利用料金について情報を得やすくするためには、自らが徴収する料金のみではなく、港湾局が知るところである港湾関連コストもあわせ、ホームページでも公表することが必要である。

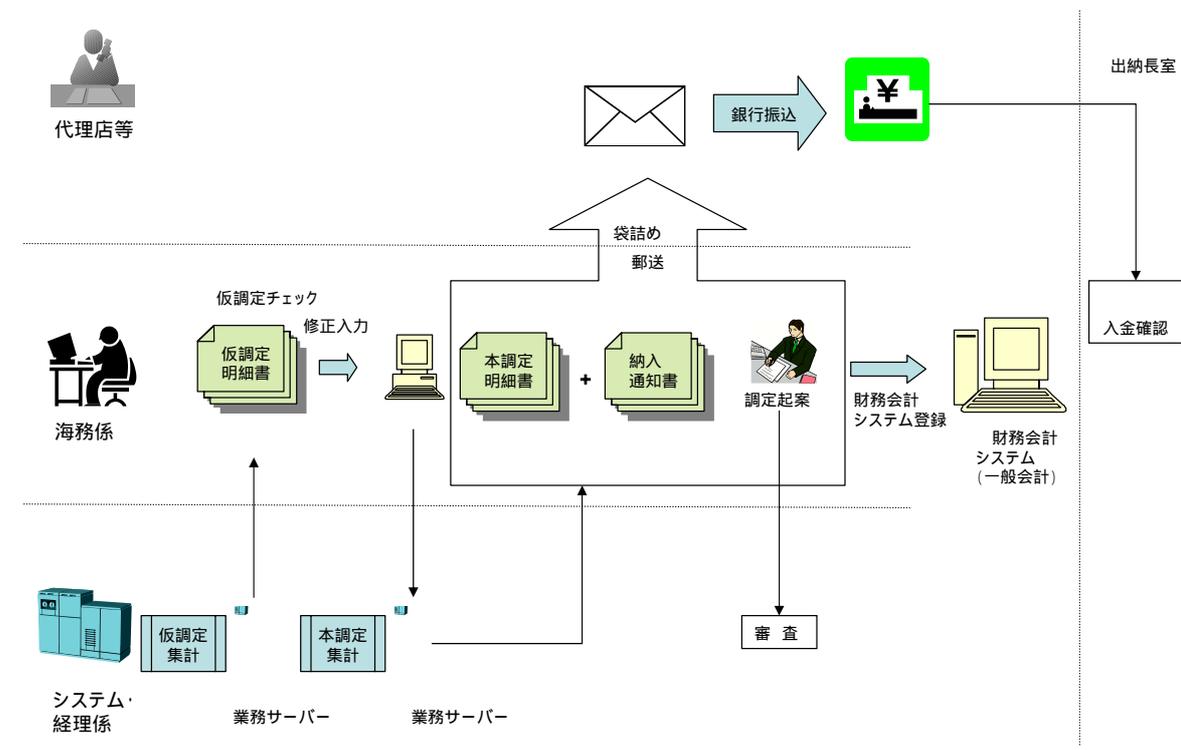
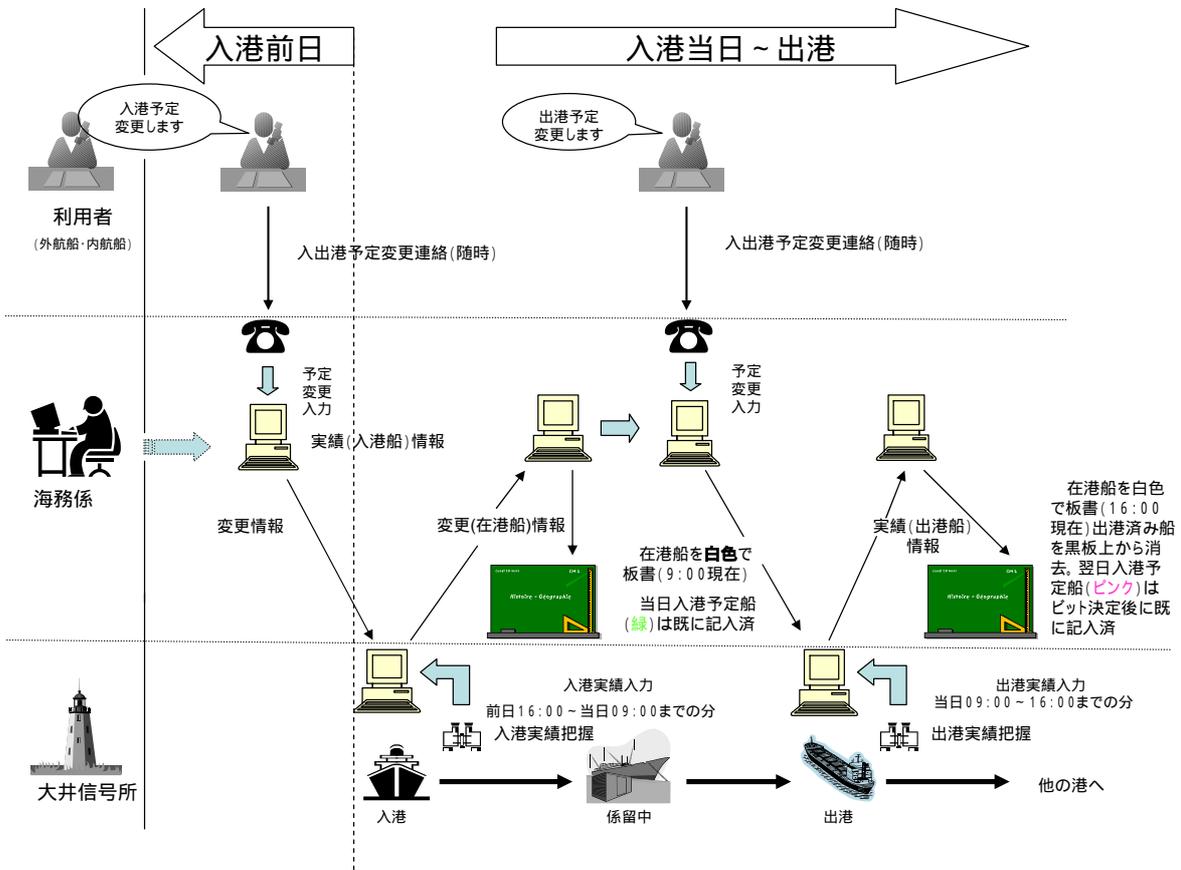
9 港湾 EDI・東京港港湾情報システムの利用促進について

東京港に入港し荷役を行う全ての船舶・客船等（私設岸壁等を利用する船舶を除く）は、岸壁・栈橋等の東京都所有の港湾施設を利用するため、東京都に対して港湾施設の利用申請を行っているが、これを受付し利用者間の調整を行い、船席（着岸場所）の決定・使用料調定事務を行う部署として、東京港管理事務所海務係がある。

海務係における業務の流れをフローチャートで示すと（図5）の通りである。

（図5）海務係業務フローチャート（出典：港湾局資料）





現状においては、港湾施設利用者から、係留施設使用許可申請等の申請について、EDI システム（Electronic Data Interchange：電子データ交換）、WEB システム、FAX、持参の 4 方式の申請を受け付けている。各申請方法別の内訳は、（表 3 6）のとおり、EDI システムよりも FAX 又は持参が多い。

港湾 EDI システムは、入港届をはじめとする申請・届出等を電子処理する国土交通省のシステムであるが、外航船の EDI 利用率は、（表 3 7）のとおり、53.5%（平成 16 年度）に留まっているため、利用率向上を積極的に働きかける必要がある。

EDI システムの利用が少ない理由の 1 つとして、平成 17 年 10 月まで EDI システムと関税関係の Sea-NACCS の 2 つのシステムは、相互につながっているものの、異なる画面に入力が必要であるために、同時利用が進んでいないことがあった。平成 17 年 11 月より、国際海上交通簡易化条約（FAL 条約）発効に伴い、入出港届のほか、入港にかかる諸手続についても項目を大幅に簡素化し、様式を共通化しており、これに合わせた国土交通省の WEB システムの更なる改良が予定されている。

（表 3 6）東京港港湾情報システムの申請方法別の申請者数

申請方法	申請者数
FAX 申請	150
持参申請	24
EDI 申請	20
WEB 申請	0

（注）FAX 申請のうち、持参申請との重複 2 者、EDI 申請との重複が 2 者ある。

（表 3 7）総申請件数に占める港湾 EDI システムからの申請件数・利用率
（平成 16 年度）（単位：件）

区分	総申請件数	EDI 申請件数	利用率（%）
外航	6,644	3,556	53.5
内航	36,084	1,604	4.4
計	42,728	5,160	12.1

また、港湾局は、港湾 EDI システムとインターネットを通じてつながっている東京港港湾情報システムの WEB システムにより、入港届等の電子申請を受け付けている。港湾 EDI の申請データを東京都独自で構築運用している港湾情報システムに反映させることにより、入出港届の提出や港湾施設の利用者の負担が軽減されている。この場合、海務係は港湾情報システムに送信された申請内容の審査を行い、その他必要な事項を入力し船席決定、使用料徴収を行っている。

FAX 及び持参の場合は、申請内容を都の職員が港湾情報システムに入力をしている。

内航船舶については、平成 16 年度の申請 36,084 件のうち、定期船（海上バス、レストランシップなど）が、約 25,000 件を占めており、定期船用には同一の船舶が複数回係留施設を使用するための専用の申請様式が規定されていて、1 週間ごとに申請を受けている。

しかし、WEB システム稼動時の説明会以降、積極的に利用を働きかけてこなかったため、WEB システムを利用した申請は、1 件もなく、すべて職員が入力をしている。業務の効率化という観点から、WEB システムの利用率の向上を図り、申請者に電子申請を行ってもらい、海務係はその申請内容に基づいて船席決定を行うという仕組みにする必要がある。

意見（26）EDI システムと WEB システムの利用促進について

EDI システムは、入港届をはじめとする申請・届出等を電子処理する国土交通省のシステムであるが、外航船舶の EDI 利用率は、53.5%（平成 16 年度）に留まっているため、利用率向上を積極的に働きかける必要がある。

また、港湾局は、港湾 EDI システムとインターネットを通じてつながっている東京港港湾情報システムの WEB システムにより、入港届等の電子申請を受け付けているが、WEB システム稼動時の説明会以降、積極的に利用を働きかけてこなかったため、WEB システムを利用した海上バス等の船舶の申請は 1 件もなく、すべて職員が入力をしている。

内航船舶については、管理事務所海務係の業務を効率化するため、WEB システムを利用した申請への協力を働きかける必要がある。

10 インセンティブ制度の効果の把握・検証について

「東京港振興促進協議会 新アクションプラン」中の東京港を取り巻く状況によると、東京港の港湾コストはアジア諸港に比べて高く、コンテナ1個当たりの取扱料金は、釜山港の約1.6倍となっている。コンテナ貨物の港湾通過時間についても、平均2.4日を要しており、アジア諸港と比べると1~2日長い現状にある。

また、日本の港湾物流のIT化については、国や港湾管理者、民間などが個別にシステム化を進めてきたため、コンテナ輸送に関わる事業者間の情報等の共有化が図りにくくなっている。

このような現状の中で、港湾局は、東京港の国際競争力を強化し、港湾コスト3割低減の取り組みを図る一環として、港湾局が徴収する入港料及び係留施設等使用料について、東京港を利用する港湾関係者に以下の(表38)のとおり、貨物取扱量の増加、港湾施設の効率化等の状況に応じてインセンティブを付与し、コスト低減に官民一体となって取り組んでいくこととしている。

(表38) 東京港におけるインセンティブ付与内容

項 目	内 容	減免率
【スケールメリット促進インセンティブ】		
ボリュームインセンティブ (ガントリークレーン)	使用時間が前年度実績を上回る場合、増加分のクレーン使用料の減免	50%
ボリュームインセンティブ (コンテナ船)	1 船の揚積量が基準取扱量を上回る場合、入港料、係留施設使用料の減免	30%
ボリュームインセンティブ (大型船)	入港料の上限額を 5 万総トン相当額とし、これを上回る入港料の減免	-
フィーダー輸送インセンティブ	一定の要件を満たす場合、係留施設使用料、クレーン使用料の減免	50%
トランシップ輸送インセンティブ	一定の要件を満たす場合、クレーン使用料の減免	50%
新規航路開設インセンティブ	外航コンテナ船の新規航路を開設した場合、当該新規航路に係る入港料の 1 年間減免	50%
【港湾施設の効率的利用の促進インセンティブ】		
グループインセンティブ	上屋の効率的利用に寄与する場合、上屋・野積場使用料の減免	30%
グループインセンティブ (沿岸作業共同化)	沿岸作業の共同化を行った場合、ヤード使用料の減免	10%
グループインセンティブ (船内作業共同化)	船内作業の共同化を行った場合、クレーン使用料の減免	10%
日曜荷役インセンティブ	日曜日に荷役を行った場合、クレーン使用料の減免	50%
日曜ゲートオープンインセンティブ	日曜日にゲートオープンした場合、ゲートオープンした日曜日相当のヤード使用料の減免	50%
【平成 11 年 7 月から実施しているインセンティブ】		
日曜荷役インセンティブ	日曜日に荷役を行った場合、入港料、係留施設使用料を減免	100%

インセンティブ制度は、平成 16 年度から本格的に実施され、インセンティブ制度の導入が東京都の収入に与えた影響は、以下の(表39)のとおりである。

(表39) インセンティブ制度実施の効果比較表

(単位: 件、円)

項 目	平成 16 年 4 月 ~ 6 月 (A)			平成 17 年 4 月 ~ 6 月 (B)			増減 (B) - (A)		
	減免 件数	減免金額	減免後 収入金額	減免 件数	減免金額	減免後 収入金額	減免 件数	減免金額	減免後 収入金額
【入港料】									
ボリューム (30%)	74	1,865,601	-	99	1,946,967	-	25	81,366	-
ボリューム (-)	157	3,911,849	-	181	4,190,012	-	24	278,163	-
新規航路 (50%)	2	38,550	-	63	2,305,988	-	61	2,267,438	-
日曜荷役 (100%)	63	6,772,581	-	85	7,283,980	-	22	511,399	-
計	296	12,588,581	64,608,524	428	15,726,947	64,800,532	132	3,138,366	192,008
【係留施設使用料】									
ボリューム (30%)	40	2,098,543	-	73	3,393,357	-	33	1,294,814	-
フィーダー (50%)	13	28,210	-	14	39,032	-	1	10,822	-
日曜荷役 (100%)	7	2,616,868	-	21	2,243,996	-	14	372,872	-
計	60	4,743,621	48,208,781	108	5,676,385	53,505,372	48	932,764	5,296,591
【ガントリークレーン】									
ボリューム (50%)	0	0	-	0	0	-	0	0	-
フィーダー (50%)	28	879,460	-	26	875,554	-	2	3,906	-
トランシップ (50%)	4	276,586	-	0	0	-	4	276,586	-
日曜荷役 (50%)	13	3,622,500	-	28	5,692,500	-	15	2,070,000	-
計	45	4,778,546	339,831,454	54	6,568,054	389,296,946	9	1,789,508	49,465,492
【野積場】(インセンティブの適用は、青海コンテナふ頭で平成 16 年 7 月から、品川コンテナふ頭で平成 16 年 12 月からとなっているため、減免後収入金額の比較は記載していない。)									
日曜ゲートオープン・グループ (50%・10%)	-	0	(129,743,160)	-	14,807,673	112,882,467	-	(14,807,673)	-
【上屋】(インセンティブの適用は、平成 16 年 6 月からとなっている。)									
グループ (30%)	-	2,029,951	20,104,801	-	8,073,585	20,972,385	-	6,043,634	867,584

港湾局では、インセンティブ制度導入効果に関連する貨物量統計等は港湾経営部が所管している一方で、インセンティブ制度の利用申請は東京港管理事務所で受け付けているが、平成 16 年度から実施されたインセンティブの効果について、一元的な検証を実施する体制は確立されていない。

インセンティブ制度の利用状況の体系的な分析により、インセンティブ制度導入の目的である取扱量の増加、日曜荷役の増加等にどのように効果と課題があらわれているのかを把握・検証すべきである。

また、インセンティブ制度により減免される収入には、一般会計で処理されるものと、港湾事業会計で処理されるものがあるが、港湾局が徴収する収入について、取扱量の増加による収入増とインセンティブ付与による収入減（減免額）の相互関係を分析することでその効果と課題を把握し、インセンティブ制度の改善を検討するための資料整備が必要である。

意見（27）インセンティブ制度の効果の把握・検証について

港湾局は、インセンティブ制度の利用状況の体系的な分析により、インセンティブ制度導入の目的である取扱量の増加、日曜荷役の増加等にどのように効果と課題があらわれているのかを把握・検証すべきである。

また、東京都が徴収する収入について、取扱量の増加による収入増とインセンティブ付与による収入減（減免額）の相互関係を分析することでその効果と課題を把握し、インセンティブ制度の改善を検討するための資料整備が必要である。

1 1 上屋及び野積場の定期使用制度導入による業務の効率化と原価回収について

(1) 定期使用制度の概要

港湾施設のうち、上屋とは、海上輸送と陸上輸送の中継点にあって、貨物の荷さばき、一時保管のための建物であり、野積場とは上屋と同様に海上輸送貨物の荷さばきや一時保管のための施設で、雨よけ等の屋根のないものをいう。上屋及び野積場は、岸壁や棧橋の直背後に位置しており、両者が効率的、合理的に使用されることにより、東京港における効率的な物流活動が可能となっている。

港湾局は、平成 16 年 5 月より、上屋及び野積場について、従来の、日々区画ごとに使用許可を与える一般使用制度と特定の事業者に対して一定期間の使用許可を与える専用使用制度を併用する方法に代えて、定期使用の申請をした事業者に対して 1 年ごとに使用許可を与える定期使用制度に変更している。

(2) 定期使用制度への移行に伴う影響

港湾局の説明によれば、平成 17 年度においては、全ての上屋及び野積場について、港湾事業者等に定期使用制度の使用許可を与えており、従来の一般使用制度の場合に生じていた上屋及び野積場の空きスペースも定期使用されることになったため、より効率的な利用となっている。

一方で、平成 16 年度と平成 17 年度の利用者の状況を見ると、利用者の変更等が生じたのは、品川 H 野積場、10 号ふ頭 1 号上屋・ J 野積場、月島 F 1 野積場と平成 16 年度で供用廃止になった品川外貿 2 号上屋及び品川 G 野積場であり、使用効率が高い半面、利用者が固定されている状況となっている。

(3) 定期使用制度移行に伴う使用料の算定について

定期使用制度に移行するにあたって、使用料単価を改定する際の基本方針のひとつとして、東京都（以下、「都」という。）の収入が前年度の収入水準を確保するとともに、利用者にとって利用の効率化を考慮したうえで、負担増にならないように留意することがあげられている。平成 16 年度の使用料は、平成 14 年度に収受した「実績使用料」を上屋及び野積場の種別ごとに「面積」で割り返す方式で算定されており、(表 4 0) の使用料改定対比表が示すとおり、区分ごとの使用料は、ほぼ横ばいとなっている。

(表40) 定期使用制度移行に伴う使用料改定対比表

項目	有効面積 (㎡)	平成14年度使用実績				改定後想定使用面積・使用料			改定使用 料単価 (円/㎡)
		利用率 (%)	使用面積 (㎡)	最大使用 面積(㎡)	使用料 (千円)	利用率 (%)	想定面積 (㎡)	使用料 (千円)	
1 級上屋	25,861	68.1	22,075	30,519	207,891	96.6	24,975	207,991	694
2 級上屋	46,287	65.7	37,962	46,372	325,989	90.2	41,742	326,088	651
3 級上屋	6,284	88.1	5,537	6,111	35,585	96.1	6,041	37,025	491
食品上屋	7,873	98.6	7,760	8,135	220,924	100.0	7,873	224,191	2,373
自動車 上屋1階	4,995	21.0	1,050	1,650	3,190	27.4	1,369	3,187	194
自動車 上屋2階	6,486	39.7	2,573	3,280	5,252	44.5	2,886	5,264	152
ばら物上屋	2,616	46.9	1,226	1,675	4,921	63.3	1,656	4,928	248
1 級野積場	166,892	74.6	136,893	165,974	263,692	88.4	147,476	268,996	152
RORO 船用 野積場	30,698	71.3	21,894	23,005	55,945	90.5	27,776	50,663	152
1 級 + RORO 船用	197,590	74.2	158,787	188,979	319,638	88.7	175,252	319,659	152
特級野積場	91,874	83.9	77,069	87,844	342,242	85.0	78,137	342,240	365
ばら物 野積場	28,909	53.6	15,486	21,530	50,872	64.0	18,508	60,854	274

- (注) 1 平成14年度の使用面積は、年間平均の使用面積(年間延使用面積÷365日)であり、最大使用面積は、12月のうち月平均使用面積(月延使用面積÷30日)の最大値である。
- 2 有効面積は、通路面積を除く面積で貨物蔵置区画の面積である。
- 3 平成14年度の利用率は、実際の当該施設の使用実績をもとに算定しているため、利用率と利用面積は一致しない。
- 4 改定後の想定面積は定期使用后、実際の各施設の区画割や定期使用化後の使用状況を勘案し、算定したもので、通路面積は含まない。ただし、定期使用化に伴い通路機能を失うものについては一部想定面積に含めている。
- 5 改定後の利用率は、有効面積に対する年間利用率(想定面積÷有効面積)である。
- 6 改定使用料単価は月額であり、平成14年度実績使用料÷改定後想定面積÷12ヶ月で算定されている。

一方、港湾局から入手した、平成 14 年度の上屋・野積場の損益計算表によると、両施設の原価負担率は、以下の（表 4 1）に示すとおり、上屋が 83.9%、野積場が 61.5%であり、平成 16 年度には、上屋に 25,201 千円、野積場に 36,433 千円のインセンティブが付されている。

（表 4 1）平成 14 年度港湾事業会計施設損益計算表

（単位：千円）

項 目	上屋	野積場
収入額 A	1,038,941	1,196,960
人件費 B	55,910	64,646
維持管理費 C	199,121	130,924
共通経費	50,650	59,356
修繕費等	34,403	64,741
電気料等	114,067	6,826
減価償却費 D	647,272	566,808
土地使用料相当額 E	336,408	1,182,360
合計 F (B+C+D+E)	1,238,712	1,944,739
収入 - 原価 G (A-F)	199,771	747,779
原価負担率 A/F	83.9%	61.5%

定期使用制度は、使用許可面積を一定期間許可することにより、事業者の自主的な利用を促進し、上屋・野積場の利用率の向上を図るものであり、また、使用の度に日々必要であった申請手続きが、原則年 1 回に削減されることから、港湾事業者と都の双方にとって事務負担を大幅に減らすことのできる制度でもある。

一方で、事業者としては、貨物量が多い時期を念頭において、面積を確保する必要が生じるため、実際に制度を導入するにあたっては、事業者の負担が増えないように考慮し、都にとっても前年度並みの収入を確保することを前提に、単価の調整を図っている。そのため、使用料収入で原価回収することを原則としながらも、平成 16 年度の定期使用料は、原価負担率が 100%を下回る平成 14 年度の金額を基礎に算定されている。

施設ごとの利用者の異動が少ないという現状の中で、原価を下回る使用料で上屋、野積場等の港湾施設を使用し続ける結果とならないよう、原価回収を基礎とした使用料金の算定に心がけるとともに、港湾局も一層の効率化によるコスト削減に努め、受益者負担の適正化に向けた検証を行っていく必要がある。

意見(28)原価回収を基礎とする使用料の算定について

上屋及び野積場の定期使用制度は、事業者の自主的な利用を促進し、上屋・野積場の利用率の向上を図るものであり、また、使用の度に日々必要であった申請手続きが、原則年1回に削減されることから、港湾事業者と東京都(以下、「都」という。)の双方にとって事務負担を大幅に減らすことのできる制度でもある。

一方で、事業者としては、貨物量が多い時期を念頭において、面積を確保する必要が生じるため、実際に制度を導入するにあたっては、事業者の負担が増えないように考慮し、都にとっても前年度並みの収入を確保することを前提に、単価の調整を図っている。そのため、使用料収入で原価回収することを原則としながらも、平成16年度の定期使用料は、原価負担率が100%を下回る平成14年度の金額を基礎に算定されている。

施設ごとの利用者の異動が少ないという現状の中で、原価を下回る使用料で上屋、野積場等の港湾施設を使用し続ける結果とならないよう、原価回収を基礎とした使用料金の算定に心がけるとともに、港湾局も一層の効率化によるコスト削減に努め、受益者負担の適正化に向けた検証を行っていく必要がある。

1 2 東京港管理事務所の業務のチェックリスト整備等による効率化について

(1) 定期使用制度移行に伴う東京港管理事務所の業務減少について

東京港管理事務所のふ頭運営課は以下の業務を行っている。

港湾施設の管理運営に係る方針の策定及び調整に関すること(港湾局港湾経営部及び他の課に属するものを除く。)。

港湾施設の管理に関すること(他の課に属するものを除く。)。

船席の指定に関すること。

船舶の入出港届及び入港船舶届の受理に関すること。

入港料及び港湾施設使用料等の徴収に関すること。

港湾施設の管理委託に関すること。

管理委託施設に係る使用料の収納委託に関すること。

港湾局は、平成 16 年 5 月から、上屋・野積場の使用について、区画ごとに日々使用許可を行う一般使用許可方式から、区画ごとに一定期間(原則 1 年間)の使用許可を行う定期使用許可方式に変更しており、これにより東京港管理事務所のふ頭係が行っている上屋・野積場の使用許可件数は、大幅に減少している。

使用許可件数の変化は(表 4 2)のとおりであり、ふ頭係の職員定数は、(表 4 3)に示すように平成 15 年度の 22 名から平成 16 年度は 15 名と 7 名減少している。

(表 4 2) 上屋・野積場の使用許可件数の変化

年度別	上 屋	野積場	計
平成 15 年度 (一般使用許可方式)	7,755 件	3,330 件	11,085 件
平成 17 年度 (定期使用許可方式)	99 件	95 件	194 件
減少率	98.72%	97.14%	98.24%

(注) 平成 17 年度の件数は、4 月 1 日現在。空スペースについては、その都度募集している。

(表43) ふ頭係の職員定数の推移

(単位：人)

区 分	平成14年度	平成15年度		平成16年度	平成17年度
竹芝・日の出ふ頭管理係	3	3	内港地区ふ頭係	4	4
品川芝浦ふ頭係	6	6	南部地区ふ頭係	5	5
晴海ふ頭係	5	5	組織変更に伴い廃止		
大井ふ頭係	3	3			
有明ふ頭係	6	5	東部地区ふ頭係	6	5
ふ頭業務従事者合計	23	22		15	14
ふ頭業務従事者増減		1		7	1
ふ頭業務従事者増減率		4.3%		31.8%	6.7%

(2) 業務のチェックリスト整備等による効率化について

東京港管理事務所のふ頭係の業務のうち、上屋及び野積場の使用許可に係る業務の大幅な減少により、相対的な重要性が増している施設点検・巡回業務に関し、平成17年7月分の業務予定表を確認したところ、業務予定表は外出管理簿のようなもので、その記入方法についても、担当者ごとに様々であり、業務管理の機能を果たしていない。さらに、施設点検・巡回業務についての規定がなく、ふ頭係の自主的な施設点検・巡回業務となっており、その必要性、効率性を測定できないのが現状である。

施設点検・巡回業務についてはチェックリストの整備などにより業務の効率化を図る必要がある。

意見(29) 東京港管理事務所の業務のチェックリスト整備等について

東京港管理事務所のふ頭係の業務は、上屋及び野積場の使用許可に係る業務の大幅な減少により施設点検・巡回業務の相対的な重要性が増しているが、当該業務に関する規定がなく、ふ頭係の自主的な施設点検・巡回業務となっており、その必要性、効率性を測定できないのが現状である。

施設点検・巡回業務については、チェックリストの整備などにより業務の効率化を図る必要がある。

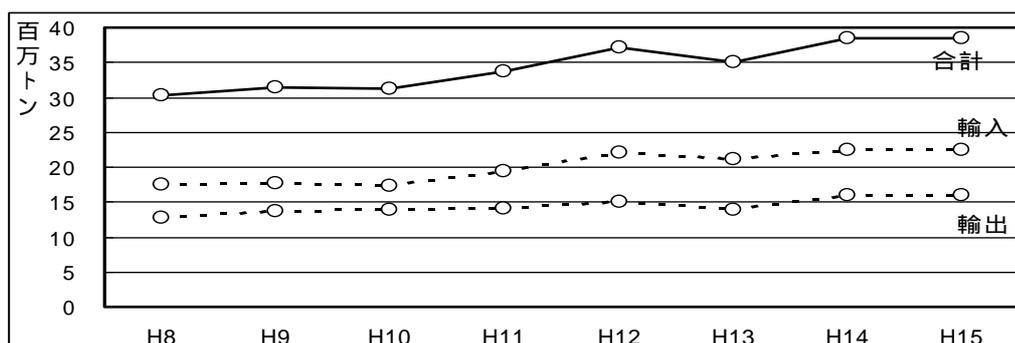
1.3 大井ふ頭その1の未処分地のバン・シャーシープールとしての利用について

(1) バンプル、シャーシープールの整備状況等

東京港は、日本最大のコンテナ貨物の国際貿易港であるが、(図6)のとおり輸入が輸出を上回る状況が継続していることから、輸入に使用されたコンテナが、輸出に使用されることのないまま、空コンテナとして滞留し、それを保管するための用地が必要となっている。

平成15年の統計データによると、外貿コンテナ貨物は平成15年において、コンテナ取扱個数ベースで、輸出が1,384千個(前年比110.0%)に対し、輸入が1,690千個(前年比110.7%)で、輸入が輸出を306千個上回っており、前年比でも0.7%上回っていることから、今後も引き続き、空コンテナを保管するための用地が必要とされる状況である。

(図6) 外貿コンテナ貨物量の推移



空コンテナを保管し、効率よく運送するためには、バンプルとシャーシープールの2種類の施設用地を確保する必要がある。

バンプル(空コンテナ置場)は、コンテナへの貨物の取出しに伴い発生する空コンテナでコンテナヤードに収容しきれないものを保管する場所であり、「都市の物流サービスのための用地(東京港における埋立地の開発に関する要綱に基づく機能分類)」に整備される。

シャーシープール(コンテナ搬送用台車置場)は、コンテナシステムに不可欠の機材で、トラクタによりけん引され、トラクタ1台あたり約3台必要とされるこれらシャーシー(コンテナ搬送用台車)を置くための施設で、バンプルと同様の「都市の物流サービスのための用地」に整備される。なお、バン・シャーシープールの整備は、開発要綱に基づく「港湾関連施設用地」等に整備する必要があるが、臨時に利用する場合は、未処分地を一時貸付し、利用することは可能である。

現在のバン・シャーシープールの整備状況は(表4.4)及び(図7)に示すとおりである。

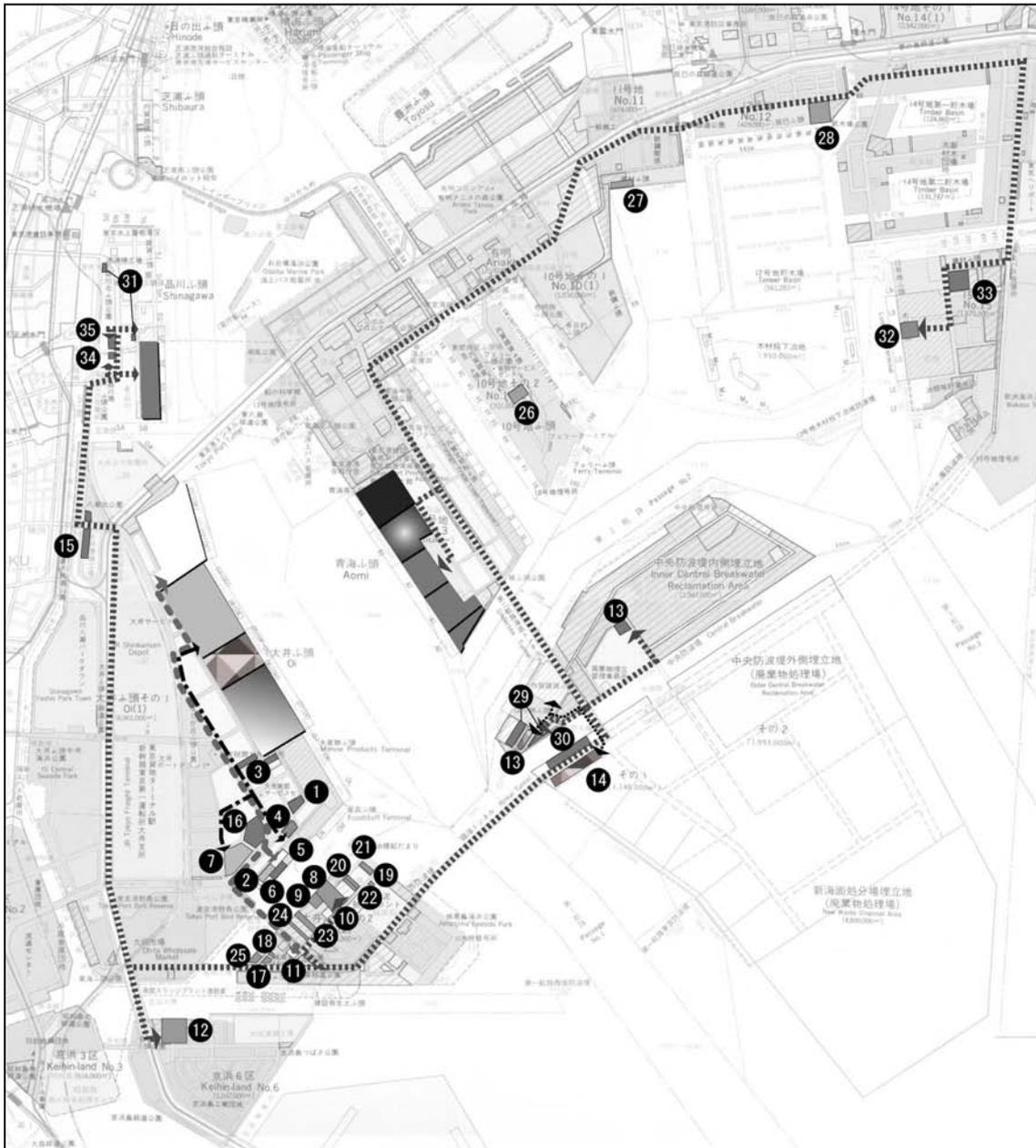
(表44) バン・シャーシープールの整備状況

場 所	所在地	施設名	面積	利用状況	
				バ ^注	シ ^注
大井ふ頭その1	大田区東海五丁目	1 大井バンプール	10,874 m ²		
大井ふ頭その1	大田区東海六丁目	2 大井バンプールD	10,165 m ²		
大井ふ頭その1	大田区東海五丁目	3 大井バンプールF	12,000 m ²		
大井ふ頭その1	大田区東海六丁目	4 大井バンプールG	13,092 m ²		
大井ふ頭その1	大田区東海六丁目	5 大井バンプールI	13,250 m ²		
大井ふ頭その1	大田区東海六丁目	6 大井バンプールM	11,884 m ²		
大井ふ頭その1	大田区東海四丁目	7 大井公共バンプール	37,678 m ²		
大井ふ頭その2	大田区城南島六丁目	8 城南島バンプールA	38,117 m ²		
大井ふ頭その2	大田区城南島六丁目	9 城南島バンプールB	6,002 m ²		
大井ふ頭その2	大田区城南島六丁目	10 城南島バンプールC	6,076 m ²		
大井ふ頭その2	大田区城南島七丁目	11 城南島バンプールJ	9,531 m ²		
京浜6区	大田区京浜島三丁目	12 京浜島バンプール	14,121 m ²		
中央防波堤内側	江東区青海二丁目地先	13 中防バンプール	36,038 m ²		
中央防波堤外側	江東区青海二丁目地先	14 中防外側公共バンプール	23,595 m ²		
大井ふ頭その1	品川区八潮一丁目	15 八潮シャーシープール	18,075 m ²		
大井ふ頭その1	大田区東海四丁目	16 大井公共シャーシープール	28,497 m ²		
大井ふ頭その2	大田区城南島七丁目	17 城南島シャーシープールK	10,001 m ²		
大井ふ頭その2	大田区城南島七丁目	18 城南島シャーシープールL	5,478 m ²		
大井ふ頭その2	大田区城南島五丁目	19 城南島シャーシープール1	6,109 m ²		
大井ふ頭その2	大田区城南島六丁目	20 城南島シャーシープール2	18,231 m ²		
大井ふ頭その2	大田区城南島六丁目	21 城南島シャーシープール3	4,242 m ²		
大井ふ頭その2	大田区城南島六丁目	22 城南島シャーシープール4	8,967 m ²		
大井ふ頭その2	大田区城南島六丁目	23 城南島シャーシープール5	24,763 m ²		
大井ふ頭その2	大田区城南島六丁目	24 城南島シャーシープール6	17,060 m ²		
大井ふ頭その2	大田区城南島七丁目	25 城南島シャーシープール7	10,030 m ²		
10号地その2	江東区有明四丁目	26 10号地シャーシープール	30,518 m ²		
11号地	江東区東雲二丁目	27 東雲11号地シャーシープール	9,935 m ²		
12号地	江東区辰巳三丁目	28 辰巳臨時シャーシープール	26,771 m ²		
中央防波堤内側	江東区青海二丁目地先	29 中防シャーシープール	30,680 m ²		
中央防波堤外側	江東区青海二丁目地先	30 中防外側公共シャーシープール	12,920 m ²		
品川ふ頭	港区港南五丁目	31 品川公共シャーシープール	7,476 m ²		
15号地	江東区若洲	32 15号地バンプール(暫定)	27,145 m ²		
15号地	江東区若洲	33 若洲臨時野積場(A)	20,862 m ²		
品川ふ頭	品川区東品川五丁目	34 品川公共バンプール	7,920 m ²		
品川ふ頭	港区港南五丁目	35 品川公共バンプール	16,803 m ²		

(注) バ：バンプール シ：シャーシープール

バン・シャーシープールの用地は、各船社のバースの近隣に確保することが望ましいが、(図7)のとおり各所に点在しており、船社等にとって非効率な経営が強いられる状況で、かつ動線が示すように、東京港内に動線が輻輳し、渋滞発生の一因となっている。

(図7) バン・シャーシープールの配置状況



(注) 図中番号は、(表44)「バン・シャーシープールの整備状況」の施設名の番号

(2) 大井ふ頭その1の未処分地の状況

東京港最大のコンテナふ頭がある大井ふ頭その1内の未処分地のうち、バン・シャーシープール用地として活用できる可能性が高い広大な用地を調べると以下(表45)の用地が挙げられる。

(表45)バン・シャーシープール用地として活用の可能性が高いと考えられる
用地の概要

場 所	面積	利用機能
大井北ふ頭公園予定地	48,153 m ²	公共空地用地

大井北ふ頭公園予定地は、第2次改訂港湾計画を受け、昭和50年12月に竣工した大井ふ頭その1埋立地の北に位置し、多少雁行した敷地形態であるが、規模は大きい。現在は、品川区へ野球場として土地の貸付を行っている。敷地の隣地は、ふ頭施設となっているため、周辺道路は大型トラック・トレーラ等の通行が頻繁である。

(3) 大井ふ頭その1内未処分地の他用途への転用に関する港湾局の考え方
港湾局は、大井北ふ頭公園予定地について以下の、のとおり説明する。

大井北ふ頭公園予定地には国道357号計画がある。これは東京湾岸地域の開発支援と内陸部の交通を湾岸部へ転換することにより、内陸部の交通混雑の緩和、それに伴う都心部の生活環境の改善等を図ることを目的として整備されるもので、現在の東京港トンネルの両側に、国道357号のトンネルを各3車線ずつ整備する計画となっている。現在、国から、この整備のための工事用地として大井北ふ頭公園予定地を利用させてほしい、との依頼を受けている。

海上公園を整備するとともに、埋立地の緑化を促進するための用地(公共空地用地)で、現在、品川区にスポーツ広場として土地の貸付を行っており、品川区からは、当該野球場の継続について強い意向が示されている。

については、国道357号計画は、現在、国において工法検討中のため、港湾局においては詳細な情報が得られていないが、国と十分に調整の上、工事に必要な面積、時期を早期に把握し、その上でバン・シャーシープール用地としての利用可能性について、より検討を進めることは可能である。

については、により国が利用する場合には、野球場としての利用は停止せざるを得ず、また、貸付期間中であっても、必要が生じたときは、この契約を解除す

ることができる、と契約書に記されていることから、協議の余地は考えられる。

なお、平成 18 年度以降に、中央防波堤外側の 14 中防外側公共バンプールの東側に、約 10,000 m²のバン・シャーシープールを整備する計画が進められている。

仮に、大井北ふ頭公園予定地を臨時バン・シャーシープールとして利用するようになると、例えば(図7)の 27、28、32 及び 33 の一部を大井ふ頭その 1 と中央防波堤外側埋立地に移転することも可能と考えられ、それにより現状の非効率な配置状況解消と、交通渋滞の緩和による背後圏へのボトルネックの解消に資することが期待できる。

意見(30)大井北ふ頭公園予定地のバン・シャーシープールとしての利用について

貨物の輸出と輸入のギャップにより、空コンテナが発生し、それを保管し、効率良く運送するためのバン・シャーシープールの必要性が増大している。

バン・シャーシープールは、各船社バースの背後に確保することが困難な状況で、その結果、各所に点在し、船社等にとって経営上非効率となっているとともに、交通動線が輻輳することにより、渋滞発生の一因となっている。

上記の問題点解決に資するため、東京港の最大のコンテナふ頭がある大井ふ頭その 1 内の未処分地のうち、大井北ふ頭公園予定地をバン・シャーシープールとして利用することが考えられる。

港湾局は、大井北ふ頭公園予定地は、品川区の野球場として利用されていることと、国道 357 号計画の計画地内となることから、直ちにバン・シャーシープールに利用することは難しいとしているが、国道整備のための工事用地として国が利用する場合には、野球場としての利用は停止せざるを得ない一方、バン・シャーシープールとして利用できると、分散されている配置状況の一部整理も可能となり、船社等の経営の効率化も期待されるため、国道 357 号計画について、国と十分に調整の上、工事に必要な面積、時期を早期に把握し、その上で利用の可能性について検討を進めることが望ましい。

1 4 港湾厚生施設の整備について

(1) 東京港における港湾厚生施設の概要

港湾法(昭和25年5月31日法律第218号)は、第2条第5項第10号で「船舶乗組員及び港湾労務者の休泊所、診療所その他の福利厚生施設」を港湾厚生施設と定義し、第12条第1項第12号で、「港湾管理者の業務として船舶乗組員又は港湾労務者の休泊所等これらの者の福利厚生を増進するための施設を設置し、又は管理すること」を定めており、東京都(以下、「都」という。)はこの規定を受けて、東京都港湾管理条例により、港湾厚生施設に関する事項を定めている。

都が東京港の港湾管理者として設置している港湾厚生施設の平成17年3月末現在の概要は、(表46)及び(表47)のとおりであり、それらの施設の運営は、財団法人東京船員厚生協会、財団法人東京港湾福利厚生協会及びA社(以下、「施設運営者」という。)に使用許可することによって行っており、宿泊料、食堂売上収入等は施設運営者が収受して、施設の管理運営費に充当している。

(表46) 宿泊施設

施設名	使用開始年月	室数	利用料金	取得価額	施設運営者
		定員		面積	
東京晴海海員会館	昭和47年8月	109室 270人	2,800~ 8,000円	359,927千円 5,495㎡	(財)東京船員厚生協会
東京浜松町海員会館	昭和27年7月	30室 87人	2,100~ 4,600円	25,740千円 1,551㎡	(財)東京船員厚生協会
第一宿泊所	平成5年3月	223室 223人	1,365円	4,578,820千円 11,616㎡	(財)東京港湾福利厚生協会
第三宿泊所	昭和48年11月	100室 200人	420円	164,380千円 2,077㎡	(財)東京港湾福利厚生協会
品川宿泊所	昭和46年5月	88室 176人	420円	96,182千円 1,721㎡	(財)東京港湾福利厚生協会
豊洲宿泊所	昭和41年5月	27室 54人	462円	41,939千円 1,635㎡	(財)東京港湾福利厚生協会

(注) 利用料金は1人当たりの消費税込みの金額である。

(表47) その他の港湾厚生施設

区 分	施設名	主な施設	施設運営者
診療所	港湾労働者芝浦診療所	内科、歯科	(財)東京港湾福利厚生協会
給食施設	港湾労働者給食センター		(財)東京港湾福利厚生協会
サービスセンター	大井、大井南部、青海、芝浦、有明	食堂、休憩室、会議室、売店	(財)東京港湾福利厚生協会
休憩所(独立棟)	品川、品川第二、芝浦第一、日の出、晴海、晴海客船ターミナル内	食堂、休憩室	(財)東京港湾福利厚生協会
上屋等附属港湾労働者休憩所	品川ほか 22 箇所	休憩室	(財)東京港湾福利厚生協会、A社
売店(独立)	港湾労働者芝浦売店	売店、ATM	(財)東京港湾福利厚生協会
運動施設	大井ポートグラウンド		(財)東京港湾福利厚生協会

(2) 第三宿泊所の現状について

現地を確認したところ、第三宿泊所は、東京都港区海岸に、敷地面積 2,782.90 m²、建物延床面積 2,077.24 m²で昭和 48 年 10 月に竣工した、100 部屋、定員 200 人の宿泊施設で、1 階が食堂、男子浴室、集会娯楽室等の共用スペース、2 階から 5 階に宿泊室が設けられている。平成 16 年度の利用実績は(表 48)のとおりである。

(表48) 平成 16 年度の利用実績

区 分	利用人数	摘 要
宿 泊	55,964 名	1 人が 2 名分の料金を支払った場合には 2 名と数えている。利用料金ベースでの利用率は 77%。
食 堂 利 用	173,085 名	約 580 人/日

1 階の食堂は、朝食、昼食、夕食が市中の食堂に比較すると手頃な料金で提供されており、メニューも充実していて、近隣の住民等の一般の利用者も増えているとの説明があり、利用者数の多さからもそのことは窺えるところである。

一方、宿泊室は一室 5 畳程度の 2 人部屋であり、トイレは各階ごとの共用、浴室は 1 階に男性用の共用風呂があり、16 時から 21 時まで利用可能となっている。

港湾局の説明によれば、多くの部屋が 2 人分の料金を支払った上で 1 人で利用されており、2 人部屋は時代に合わなくなってきていることを示している。

また、近年においてはガントリークレーンの操縦など、港湾業務にも女性が進出

する中、女性の宿泊は受け入れる態勢になっていないこと、一般食堂利用者を考慮して1階に改修された女性トイレを除き、各階のトイレがすべて和式であることなども、時代の要請には応じられていない。

港湾局も、第三宿泊所は昭和48年に建設されたもので、建設から既に30年以上経過しており、現在の基準に照らすと耐震対策には問題があることを認めており、いずれはまとまった改修をせまられることは明らかである。

(3) 都が負担する港湾厚生施設の範囲の明確化について

東京港においては、コンテナ船の大型化に対応するため、港湾エリアが従来の港湾厚生施設を多く擁する大井・品川エリアからさらに沖合に広がってきており、また、港湾施設の24時間フルオープン化が求められる中、これらの状況に地理的、機能的に対応しうる港湾厚生施設の整備・拡充が求められているが、一方で、現在の港湾作業は物流の高度化に伴い、機械化が進展するなど、港湾法制定当初とは大きく変化しており、従来の港湾関連事業者だけでなく、多くの企業等が港湾地域で活動している実情もある。

港湾局は、今後の港湾厚生施設の整備に際しては、都が無償で提供する港湾厚生施設に関する考え方を、現在の社会経済情勢と港湾作業の実情に即して整理したうえで、港湾機能の円滑な遂行のために、港湾厚生施設に対する公・民双方の資金の負担方法などについて、都と港湾事業に携わる関係者との間で議論を進める必要がある。

(4) 都と港湾厚生施設運営者との施設修繕費の負担について

東京港の港湾厚生施設は、施設の土地、建物等は、都が負担して提供し、財団法人東京港湾福利厚生協会等に施設の使用許可をしているが、第三宿泊所の食堂は一般にも利用されており、大井南部のサービスセンターのコンビニエンスストアは、従来の食堂・売店に代わる施設として設けられている。これらの施設についても、都が土地・建物を無償で提供している一方、一定程度の改修は自費出願工事として施設運営者が行っている。

港湾局から提出された資料によると、平成14年度から平成16年度までに、財団法人東京港湾福利厚生協会が負担した自費出願工事は(表49)のとおりである。

(表49) 財団法人東京港湾福利厚生協会が行った自費出願工事

(単位：千円)

工事名	平成 14 年度	平成 15 年度	平成 16 年度	計
品川宿泊所食堂改修工事	29,708	-	-	29,708
日の出休憩所改修工事	-	5,561	-	5,561
第三宿泊所改修工事	-	27,340	-	27,340
芝浦売店改修工事	-	-	21,860	21,860
大井南部サービスセンター電気設備改修工事	-	-	340	340
合計	29,708	32,901	22,200	84,809

今後、施設改修の増大が見込まれることを踏まえ、利用料金を収受している施設運営者の財務状況を吟味した上で、施設改修に関する都と施設運営者との役割分担を明確に整理する必要がある。

意見(31) 港湾管理者が負担する港湾厚生施設の範囲の明確化について

東京港においては、コンテナ船の大型化に対応するため、港湾エリアが沖合に広がってきており、また、港湾施設の24時間フルオープン化が求められる中、これらの状況に地理的、機能的に対応しうる港湾厚生施設の整備・拡充が求められている。

現在の港湾作業は、物流の高度化に伴い機械化が進展するなど、港湾法制定当初とは大きく変化しており、従来の港湾関連事業者だけでなく、多くの企業等が港湾地域で活動している実情もある中で、港湾局は、今後の港湾厚生施設の整備に際しては、東京都(以下、「都」という。)が無償で提供する港湾厚生施設に関する考え方を、現在の社会経済情勢と港湾作業の実情に即して整理したうえで、港湾機能の円滑な遂行のために、港湾厚生施設に対する公・民双方の資金の負担方法などについて、都と港湾事業に携わる関係者との間で議論を進める必要がある。

意見(32) 港湾厚生施設の改修に係る施設運営者との負担区分の明確化について

東京港の港湾厚生施設は、施設の土地、建物等は、東京都(以下、「都」という。)が負担して提供し、財団法人東京港湾福利厚生協会他に施設の使用許可をしているが、第三宿泊所の食堂は一般にも利用されており、大井南部のサービスセンターのコンビニエンスストアは、従来の食堂・売店に代わる施設として設けられているが、これらの施設についても、都が土地・建物を無償で提供している一方、一定程度の改修は自費出願工事として施設運営者が行っている。

今後、施設改修の増大が見込まれることを踏まえ、利用料金を収受している施設運営者の財務状況を吟味した上で、施設改修に関する都と施設運営者との役割分担を明確に整理する必要がある。

1 5 港湾局海岸保全施設管理職員住宅の使用料減免について

(1) 港湾局海岸保全施設管理職員住宅について

東京港防災事務所は、都民の生命と財産を保護するために、勤務時間外においても異常潮位、地震による津波、台風接近に伴う高潮等、非常事態の発生に対し、海岸保全施設の迅速かつ適切な操作等の水防活動を行う職員を確保することが必要とされており、この目的のために、港湾局海岸保全施設管理職員住宅に港湾局長の指定により特定の職員を入居させている。

港湾局海岸保全施設管理職員住宅入居者職員要綱によれば、「入居職員は、勤務時間外において、高潮、異常潮位、地震等の非常時の発生または発生の恐れのあるときは、直ちに東京港防災事務所長の指示を受け、水門等の適切な操作措置を講じなければならない。」とされ、これらの運転操作等を習熟するために、訓練等が義務づけられている。

また、「入居職員は、夜間休日等の勤務時間外において自宅に待機しなければならない。なお、勤務時間外に外出・旅行等で自宅を不在にする場合は、所在を明らかにするため、外出届けの提出または電話連絡等を必ず行わなければならない。」とされており、これらの重要な任務かつ拘束性を理由として、海岸保全施設管理職員住宅は東京都職員住宅管理規則に定める第1号住宅とされ、使用料は100%減額されている。

平成17年9月20日現在の港湾局海岸保全施設管理職員住宅の戸数及び入居状況は、(表50)のとおりである。

(表50) 港湾局海岸保全施設管理職員住宅の状況

(単位：戸、㎡、人)

職員住宅名	住宅戸数	住宅面積	入居者数		摘要
			専従職員	兼務職員	
高潮辰巳管理宿舎	12	71.07	6	4	空2
高潮佃管理宿舎	5	71.29	2	2	空1
浜離宮排水機場宿舎	1	91.78	0	1	
築地川水門宿舎	1	53.3	0	1	
高潮港南管理宿舎	14	71.0 ~ 75.0	3	8	空3
呑川水門1号宿舎	1	35.57	0	1	
呑川水門2号宿舎	2	42.53	0	1	空1
南前堀水門宿舎	1	87.05	1	0	
合計	37		12	18	空7

(注) 住宅面積は1戸当たりのものである。

(2) 東京都の職員住宅に関する規定について

東京都(以下、「都」という。)は、職員住宅に関して東京都職員住宅管理規則(平成3年2月8日、規則第7号)を定め、その第3条で職員住宅を次のとおり第1号住宅、第2号住宅、第3号住宅に区分しており、同規則第24条第3項で、出納長又は局長は、特に必要があると認めるときは、あらかじめ総務局長に協議して、第1号住宅又は第2号住宅に係る職員住宅の使用料を減額することができるとしている。

第1号住宅

本来の職務に伴い、勤務時間外においても都民の生命若しくは財産を保護するための非常勤務又は通信業務に関する非常勤務に従事するため、その勤務する公署の構内又はこれに近接する場所に居住する必要がある者で、常時待機的な拘束を強いられるものの居住の用に供するために設置する職員住宅

第2号住宅

イ 勤務時間外において、地震、災害等の非常事態が発生した場合、災害対策業務が円滑に遂行されるまでの間、発災初期における情報収集及び連絡応急活動を実施する態勢を確保するために必要な災害対策要員の居住の用に供するために設置する職員住宅(以下、「災害対策職員住宅」という。)

ロ その他本来の職務に関連して勤務時間外においても都民の生命若しくは財産を保護するために一定の業務に従事する者、通常の勤務場所に比してへき遠な場所にある公署に勤務する者又は職務の執行上一定の場所に居住する必要がある者

の居住の用に供するために設置する職員住宅

第3号住宅

現に、住宅に困窮している者の居住の用に供するために設置する職員住宅

(3) 港湾局海岸保全施設管理職員住宅の入居職員について

港湾局海岸保全施設管理職員住宅の現況は、(表50)に示すとおり、入居可能戸数37戸のうち、30戸に職員が入居しているが、そのうち、12名は東京港防災事務所に所属する職員であり、他の18名については、港湾局内他部所等の職員に対する東京港防災事務所海岸管理課への兼務発令者である。

兼務職員の中には、本庁等の職員も含まれ、地震の非常事態発生時の参集については、実効性の担保が危ぶまれるケースも考えられる。

また、東京港防災事務所は、当該業務の厳しさのため、住宅使用料を100%減免しても入居希望者が集まらず、37戸のうち7戸が空いている旨を説明するが、入居者は申請に基づき局長が指定するものであり、高潮及び異常潮位による浸水等から「都民の生命若しくは財産を保護するための非常勤務又は通信業務に関する非常勤務に従事するため、その勤務する公署の構内又はこれに近接する場所に居住する必要がある」ことから、入居職員数が37名を欠いた場合には、港湾局はこれを充足させるように努めなければならない。

入居職員が従事する職務の重要性について否定するものではないが、外出届の提出や定期訓練の召集などの制約はあるものの、一定の生活が確保されている現状に鑑み、海岸保全施設管理職員住宅の使用料をすべて公費が負担することが適当であるかについては、都の他の使用料を減額している職員住宅入居者との比較の上、検討する必要がある。

意見(33) 港湾局海岸保全施設管理職員住宅の使用料減免について

港湾局海岸保全施設管理職員住宅に入居する職員は、勤務時間外において、高潮、異常潮位、地震等の非常時の発生または発生の恐れのあるときは、直ちに東京港防災事務所長の指示を受け、水門等の適切な操作措置を講じなければならないとされ、また、夜間休日等の勤務時間外において自宅に待機し、勤務時間外に外出・旅行等で自宅を不在にする場合は、所在を明らかにするため、外出届けの提出または電話連絡等を必ず行なうことを義務付けられており、これらの重要な任務かつ拘束性を理由として、海岸保全施設管理職員住宅は東京都職員住宅管理規則に定める第1号住宅とされ、使用料は100%減額されている。

平成17年9月20日現在、入居可能戸数37戸のうち、30戸に職員が入居しているが、12名は東京港防災事務所に所属する職員であり、他の18名については、港湾局内他部所等の職員に対する東京港防災事務所海岸管理課への兼務発令者である。

兼務職員の中には、本庁等の職員も含まれ、地震の非常事態発生時の参集については、実効性の担保が危ぶまれるケースも考えられる。

東京港防災事務所は、当該業務の厳しさのため、住宅使用料を100%減免しても入居希望者が集まらず、37戸のうち7戸が空いている旨を説明するが、入居者は申請に基づき局長が指定するものであり、入居職員数が37名を欠いた場合には、港湾局はこれを充足させるように努めなければならない。

入居職員が従事する職務の重要性について否定するものではないが、外出届の提出や定期訓練の召集などの制約はあるものの、一定の生活が確保されている現状に鑑み、海岸保全施設管理職員住宅の使用料をすべて公費が負担することが適当であるかについては、東京都の他の使用料を減額している職員住宅入居者との比較の上、検討する必要がある。

16 海外貨物誘致・東京港荷主誘致の活動効果の検証について

(1) 海外貨物誘致・東京港荷主誘致活動の実施状況

コンテナ貨物取扱量の増大等によるコストの3割削減を目指し、また、客船入港数が減少傾向にある東京港にとって、ポートセールス活動を効果的、効率的に実施する意味は大きい。

港湾局は、ポートセールス活動の一環として、東京港の海外貨物誘致活動（東京港振興使節団「外貿ミッション」）および東京港荷主誘致活動（「東京港のつどい」）を実施している。

海外貨物誘致活動は、港湾局と東京港を利用する船社、港運事業者、倉庫事業者等の官民8団体で構成される使節団で行われ、この使節団を海外に派遣することで現地の船社、荷主に対して東京港のポートセールス活動を実施し、東京港の利用促進を図ることを目的としている。

海外貨物誘致活動は、外国の船社、荷主、貿易関係団体等を対象として現地本社等を直接訪問し、東京港利用に係る利便性、メリット、港湾利用コスト、背後圏マーケット等の情報提供を行い、さらに、今後の港湾経営に役立つ情報収集を同時に行うことによって、東京港の利用継続および利用拡充を図るものとしており、東京港荷主誘致活動の「東京港のつどい」は、国内の荷主に対する誘致活動である。

平成16年度港湾事業会計において、これらの誘致活動に係る誘致活動費として費やされた金額は（表51）のとおり5,882千円であり、また、過去5年間に海外貨物誘致にあたった誘致活動先及び「東京港のつどい」の参加者推移状況は、（表52）及び（表53）のとおりである。

なお、一般会計においても、ポートセールス全般に係る広告掲載料等が発生しており、平成16年度のコストは10,890千円であるが、海外貨物誘致費及び東京港荷主誘致費の金額を特定できないため、（表51）においては記載していない。

（表51） 海外貨物・東京港荷主誘致費のすう勢

（単位：千円）

費目名	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度
海外貨物誘致費	4,037	1,582	3,298	3,196	5,006
東京港荷主誘致費	0	1,279	439	1,221	876
港湾事業会計合計	4,037	2,861	3,737	4,417	5,882

(表52) 海外貨物誘致活動先の一覧表

平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度
ソウル釜山 ロッテルダム ハンブルグ	米国テロにより派遣中止。なお、中国の上海・天津に小規模な派遣を行っている。	シアトル タコマ ロサンゼルス ロングビーチ	ソウル釜山 陽港 天津 上海	ロンドン ジュネーブ バーゼル ロッテルダム

(表53) 「東京港のつどい」の参加者推移状況

(単位：人)

区分	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度
船社	実施せず	(注)	(注)	95	71
荷主	-			49	69
その他	-			65	56
合計	-	約330	約220	209	196

(注) 平成13年度と平成14年度においては、詳細な内訳を把握していない。

(2) 海外貨物誘致・東京港荷主誘致活動の要改善事項

誘致活動を実施する上では、本来、具体的な誘致目標を設定し、その効果を把握して結果を検証すべきであるが、現在行われている誘致活動は、目標設定は行われているものの事後の積極的な情報提供などのフォローアップが十分に行われておらず、効果的な誘致活動の実施には至っていない。

海外現地で行われている「東京港セミナー」は、年に1回、船主、荷主、物流関係者などに対し、2時間半程度の説明会および質疑応答を行うものである。

例年30～40名程度の現地側参加者はあるが、セミナー終了後のセールスフォローアップが部分的にとどまっているため、踏み込んだ顧客開拓のためのセールス活動にはなっていない。

「東京港のつどい」では、平成16年度に初めて参加者へのアンケートを実施しており、アンケートの回収による課題の列挙は出来ているが、アンケートを実施する以上、問題の解決に向けた体系的な管理を実施し、その効果を具体化することにより、荷主誘致活動の成果を検証することが、平成17年度以降の効率的な事業推進にとって肝要である。

意見(34) 海外貨物誘致・東京港荷主誘致活動効果の検証について

港湾局は、ポートセールス活動の一環として、東京港の海外貨物誘致活動(東京港振興使節団「外貿ミッション」)および東京港荷主誘致活動(「東京港のつどい」)を実施しており、平成16年度港湾事業会計において、これらの誘致活動に係る誘致活動費として費やされた金額は5,882千円である。

誘致活動を実施する上では、本来、荷主などに対するフォローアップを行い具体的な成果に結びつけるべきであり、今後実施する海外貨物誘致においては、十分な個別フォローアップを充実することで、より効果的な誘致活動を実施することが望ましい。

荷主誘致活動の「東京港のつどい」では、平成16年度に初めて参加者へのアンケートを実施しており、アンケートの回収による課題の列挙は出来ているが、アンケートを実施する以上、問題の解決に向けた体系的な管理を実施し、その効果を具体化することにより、荷主誘致活動の成果を検証することが、平成17年度以降の効率的な事業推進にとって肝要である。

17 放置船舶の取締りについて

港湾局は、公共水域における放置船舶について、「東京都船舶の係留保管の適正化に関する条例」を平成 15 年 1 月に施行し、放置船舶に対する移動措置などを含めた指導を強化している。

放置船舶に対する指導は、以下のような手順で行われる。

放置船舶調査（毎月、月別集計表作成）

放置船舶に警告書貼り付け

日本小型船舶検査機構に所有者等照会

所有者に是正指導

指導に従わないものを海上保安部に通告

東京港港湾区域内における不許可係留船の隻数（平成 17 年 3 月）は、（表 5 4）のとおり 118 隻である。

現状では不許可係留船の調査・指導において、調査時と警告書の貼付時にタイムラグが生じ、その間に船舶の移動が可能となるため、結果として、放置船舶に警告書が貼られていないものがある。

これらの放置船舶の調査・指導は、水面監視業務の一環として、東京港管理事務所港務課において行われている。

しかしながら、船舶が河川に入ると国土交通省もしくは東京都建設局の所管、他港に入ると他の港湾管理者の所管になり、また船舶の購入に際して、車庫所有の証明等の必要がないとのことであった。

平成 16 年度に警告書を貼付した船舶のうち、不法係留のままの船舶が 15 隻あり、なかには 1 年経過している船舶もある。主な処理経過は、（表 5 5）のとおりである。

なお、作業船・台船については、12 号地貯木場に暫定係留場所を整備して、誘導しており、屋形船については、平成 18 年 4 月に、豊洲に係留施設を整備する予定である。

(表 5 4) 東京港港湾区域内における不許可係留船の隻数 (平成 17 年 3 月)

(単位: 隻)

種 別	隻 数
プレジャーボート	11
遊漁船・漁船	13
屋形船	9
作業船	13
台船	26
土運船	21
その他	11
沈・廃船	14
合 計	118

(表 5 5) 不法係留警告書貼付船舶の処理経過 (平成 17 年 8 月現在処理中のもの)

船舶名	警告書貼付時期 (最初)	処理経過	備考
A	平成 15 年 10 月	平成 18 年度以降、 廃船処理予定	
B	平成 15 年 12 月		
C	平成 12 年 4 月		
D	平成 14 年 12 月		
E	平成 16 年 8 月	豊洲貯木場の係留 受入れ水面整備に あわせて、是正指導 予定。	遊漁船
F	平成 16 年 8 月		同上の足船

意 見 (3 5) 公共水域における放置船舶の取締りについて

公共水域における放置船舶については、これらが河川に入ると、国土交通省もしくは東京都建設局の所管になり、また他港に入ると他の港湾管理者の所管になるために、港湾局の指導が及ばない。

このため、港湾局は、他の管理者等との連携を尚一層強化し、放置船舶の取締に当たるとともに、船舶の放置防止対策として、関係局と協力して係留施設を確保し、放置船舶の減少に努めることが望ましい。

18 不法投棄物の削減と廃棄物処理の一元化について

港湾道路及び埋立地への不法投棄物は、飲料缶約 6 t、ペットボトル約 6 t、テレビ・洗濯機等のリサイクル家電（4 品目）合計 300 台以上、一般廃棄物 73 t など大量であり、家電リサイクル法施行によりリサイクル家電の不法投棄も増加している。

巡回警備を行っているにもかかわらず、不法投棄されており、これらの不法投棄物の収集処理のために 28,244 千円を要している。

飲料缶、ペットボトル等は、通行する車両等からコンビニの袋ごと、捨てられているものが多いという説明であり、港湾関係者の理解と協力も得て、不法投棄を減らす必要がある。

また、収集した道路上の廃棄物と埋立地の廃棄物とを、同じ敷地内にエリアを区分して保管しており、別々に処分している。

廃棄物を一括して処分することにより、効率化を図る必要がある。

（表 5 6）年間に発生する主な廃棄物の量

区 分		平成 15 年度		平成 16 年度		備 考
		道路	埋立地	道路	埋立地	
一般廃棄物		95.70t	11.40t	69.05t	4.36t	
産 業 廃棄物	飲 料 缶	2.13t	1.20t	4.93t	1.58t	
	ペットボトル	1.47t	1.20t	5.49t	0.92t	
	テ レ ビ	70 台	40 台	170 台	17 台	リサイクル家電
	冷 蔵 庫	27 台	17 台	66 台	1 台	リサイクル家電
	エ ア コ ン	19 台	5 台	24 台	1 台	リサイクル家電
	洗 濯 機	31 台	19 台	43 台	2 台	リサイクル家電

（表 5 7）不法投棄物の収集廃棄にかかる費用

（単位：千円）

区 分	道 路	埋立地	合 計
収集費用	15,698	1,720	17,418
廃棄費用	8,574	2,252	10,826
合 計	24,272	3,972	28,244

意見(36) 港湾道路等への不法投棄物の減少策と処分の効率化について

港湾道路等への不法投棄物は、飲料缶約6t、ペットボトル約6t、テレビ・洗濯機等の家電リサイクル家電(4品目)合計300台以上、一般廃棄物73tなど大量であり、家電リサイクル法施行によりリサイクル家電の不法投棄も増加している。

巡回警備を行っているにもかかわらず、不法投棄されており、これらの不法投棄物の収集処理のために28,244千円を要している。

飲料缶、ペットボトル等は、通行車両等からコンビニの袋ごと、捨てられているものが多いという説明であり、港湾関係者の理解と協力も得て、不法投棄を減らす必要がある。

また、道路上の廃棄物と埋立地の廃棄物とを、同じ敷地内にエリアを区分して保管しており、別々に処分しているが、一括して処分することにより、効率化を図る必要がある。

19 使用料・手数料の収入未済額の督促について

東京港管理事務所で所管する、平成17年8月24日現在の港湾施設等の利用による使用料・手数料に係る収入未済額(滞納額)は、以下の(表58)のとおりである。

(表58)東京港管理事務所の使用料・手数料収入未済額(滞納額)

(単位：千円)

区分	内容	収入未済額
一般会計	公有水面	2,732
	港湾施設	3,131
	入港料	368
	延滞金	3,532
	雑入	3,590
	小計	13,353
港湾事業会計	野積場	1,403
	港湾施設用地	43
	荷役連絡所	1,165
	荷役機械器具置場	43
	光熱水費受入	134
	延滞金	954
	小計	3,742
合 計		17,095

(注)表中の金額は、平成7年4月から平成17年3月の間に発生し、未だに回収がされていないものである。

長期に滞納した収入未済額については、滞納者への督促が適時、適切に実施されていたかが疑問である。すなわち、相手先に対して催告書を送付し、電話による督促を行っていたが、その督促記録が不十分である。

相手先に対して督促を行うにあたっては、最終的に入金されるまで、督促、再督促の履歴が分かるように個別に台帳を整備する必要があり、これにより回収のための措置が講じられることになる。また、明らかに今後の回収が見込まれない収入未済額については、債権管理事務の効率化の観点から、所定の手続きにより不納欠損処理する必要がある。

指 摘（１３）使用料・手数料の収入未済額の管理について

使用料・手数料の収入未済額については、これらの滞納者への適時、適切な督促を行い、債権回収のための十分な措置を講ずることが望まれ、相手先に対して督促を行うには、最終的に入金されるまで、督促、再督促の履歴が分かるように個別に台帳を整備する必要がある。

また、明らかに今後の回収が見込まれない収入未済額については、債権管理事務の効率化の観点から、所定の手続きにより不納欠損処理する必要がある。

20 災害発生時の民間協力団体との協定について

港湾局では、災害が発生した場合の復旧活動のために、民間協力団体と次のような協定を結んでいる。

(1) 災害応急対策のために必要な建設機械等の確保

協力団体 : 社団法人日本埋立浚渫協会 (締結日平成8年8月30日)

(2) 緊急道路障害物除去作業に必要な建設機材等の確保

協力団体 : 東京建設業協会他4団体 (締結日昭和50年4月1日)

(3) 水門門扉等の応急対策に必要な建設機材の確保

協力団体 : 民間事業会社4社 (締結日平成9年1月27日)

以上の協定書は自動継続しておりその効力には問題はないが、協定の相手方の中には、合併により社名が変わっているものがあり、また、平成9年5月に、協定において定められている協力可能な建設機械の東京都への報告があるが、それ以降の変更等の報告は行われていないので、定期的に報告を求めるように努めることが望ましい。

意見(37) 災害発生時の民間協力団体との協定について

港湾局では、災害が発生した場合の復旧活動のために、民間協力団体と 災害応急対策のために必要な建設機械等の確保、 緊急道路障害物除去作業のために必要な建設機材等の確保、 水門門扉等の応急対策に必要な建設機材の確保の協定を結んでいる。

協定書は自動継続しておりその効力には問題はないが、協定の相手方の中には、合併により社名が変わっているものがあり、また、平成9年5月に、協定において定められている協力可能な建設機械の東京都への報告があるが、それ以降の変更等の報告は行われていないので、定期的に報告を求めるように努めることが望ましい。

< 臨海地域開発に関する事業の管理及び財務事務の執行に関する指摘と意見 >

2.1 臨海地域開発事業会計決算書の説明機能充実について

(1) 決算書の果たす機能について

臨海副都心の開発は、昭和 60 年代から進めてきたビッグプロジェクトであるが、バブル経済の崩壊など、社会経済情勢は当初の見込みから大きく乖離し、平成 13 年度には、臨海地域全体を総合的・一体的に整備し、開発することを目的として、埋立事業会計、羽田沖埋立事業会計及び臨海副都心開発事業会計の三会計を統合し、臨海地域開発事業会計を設置しており、同会計は、地方公営企業法の財務規定等の適用を受け、独立採算を原則として、公営企業会計を採用している。

企業会計の分野で多くの新会計基準が導入される中、公営企業会計の会計処理方法や、決算書の機能については、必ずしも未だ議論が十分成熟していない面があるが、公営企業会計においても、すべての費用及び収益をその発生の事実に基づき計上して、経営成績及び財政状態を明らかにする必要があることは地方公営企業法で定められているところであり(地方公営企業法第 20 条第 1 項、第 2 項)、今後の企業債償還を含めた臨海地域開発事業の遂行状況が都民の大きな関心を集める中、臨海地域開発事業会計の決算書は、行政がその財務に関する説明責任を果たす機能に加えて、事業の効率的な執行、経営管理に資する機能を果たすことも本来期待されるものである。

包括外部監査は、決算書の監査を目的とするものではないが、平成 17 年度の包括外部監査に当たり、臨海地域開発事業の状況を理解するために臨海地域開発事業会計決算書を閲覧・分析したところ、決算書の内容の理解が一般には困難な点もあり、改善が必要であることが認められた。

埋立地の原価計算と会計処理に関することは、別途項目を設けて記載するが、ここでは、都民を始めとする決算書の利用者が、決算書をより理解するために必要と考えられる点を取り上げることとする。

(2) 決算書における会計処理方法の説明について

決算書が採用した会計処理方法を、注記において説明することは、決算書の利用者がその内容をより良く理解するために重要であり、平成 16 年度の臨海地域開発事業会計決算書においては、宅地造成事業に特有の会計処理方法や建設利息の未成埋立地への算入等について、特段の記載はないが、これらについて説明されている方が決算書を理解し易い。

完成埋立地及び未成埋立地並びに埋立地処分原価及び臨海副都心用地処分原価の算定方法

平成 16 年度の臨海地域開発事業会計決算書の貸借対照表には、完成埋立地 568,024 百万円、未成埋立地 414,420 百万円が計上され、損益計算書には埋立地処分原価 10,273 百万円及び臨海副都心用地処分原価 30,772 百万円が計上されており、これらの会計処理は、全体のコストを有償処分予定土地の総面積で按分する方法が採用されているが、いずれも臨海地域開発事業会計以外の決算書では通常使用されないものであり、一般に知られていない会計処理方法と考えられるため、その算定方法を決算書に注記した方が理解され易い。

臨海地域開発事業会計における完成埋立地及び未成埋立地は、将来の売却が予定されているため、実質的にはたな卸資産に準ずる性質を持つと考えられるが、平成 16 年度の臨海地域開発事業会計決算書の注記で会計処理方法が示されている貯蔵品（37 百万円）に比べても、格段に金額の重要性が高い。

企業債利息及び取扱手数料等に関する会計処理方法等

臨海地域開発事業会計においては、発行する企業債のうち、転貸債と建設元利金債に係る利息は、損益計算書の支払利息及び企業債取扱諸費として計上されており、建設債に係る利息は、貸借対照表の未成埋立地に算入されている。

また、臨海地域開発事業会計は、企業債に係る支払利息の他に、東京臨海副都心建設株式会社が転貸債で整備した臨海副都心の基盤に関し、同社へ臨海地域開発事業会計が基盤引取経費を支払うまでの同社が立て替えている利息相当額を、延払利息として計上しており、企業債元本と決算書に計上されている利息との関係は、貸借対照表と損益計算書の数値からでは分かりにくくなっている。

なお、平成 16 年度において、決算書に計上された支払利息の内訳は、以下の（表 5 9）のとおりである。

（表 5 9）企業債利息の内訳

（単位：千円）

債務の内訳	平成 1 6 年度末残高	支払利息・企業債取扱費計上額	
		損益計算書	未成埋立地
転貸債	81,935,120	8,852,868	-
建設元利金債	436,610,000	6,624,190	-
建設債	43,900,000	-	963,158
延払金利対象金額	-	8,685,031	-
合計	562,445,120	24,162,092	963,158

（注）延払金利対象金額は、貸借対照表上は、東京臨海副都心建設株式会社に対する貸付金に対応するものであり、臨海地域開発事業会計における負債計上はない。

なお、貸付金の残高は、81,935,120 千円である。

(3) 科目表示と科目内容の説明について

年賦未収金と年賦未取引当金

平成 16 年度の臨海地域開発事業会計決算書上、投資の部に 642 百万円の年賦未収金と、固定負債に同額の年賦未取引当金が計上されている。

これは、東京都都市整備局（旧住宅局）に 10 年年賦で埋立地の所管換を行った土地処分に係る調定期間が未到来のものに対し、備忘的に計上された対照勘定である。

引当金は、企業会計では、将来発生の可能性が高い支出もしくは損失で、発生原因が当年度以前にあり、金額を合理的に見積もることが可能なものに対して計上されるものであり、企業会計の適用を原則としながら、上記のような対照勘定に引当金の名称を使用することは誤解を招きやすく、決算書の理解の妨げになる。

未成埋立地の控除項目とされている雑収入

羽田沖埋立事業は、埋立地造成、埋立地の国への売却自体は既に完了し、平成 16 年度末時点では、売却する予定のない羽田沖埋立地前面の浅場造成のみを実施しているが、平成 16 年度における臨海地域開発事業会計決算書には、羽田沖埋立地区事業費として 10,497 百万円の未成埋立地が計上されている。

その理由を質問したところ、未成埋立地の控除項目である雑収入にほぼ同額が含まれており、事業閉鎖の際に相殺される予定であるという説明である。

その他固定負債の原価見返額の内容説明について

平成 16 年度の臨海地域開発事業会計決算書には、固定負債のその他固定負債の中に、原価見返額 24,212 百万円が計上されている。

原価見返額は、東京都臨海地域開発事業原価計算要領（平成 14 年 3 月 31 日 局長決定）第 9 に基づき、埋立地の処分に伴う埋立地処分原価の費用化に際して、未成埋立地勘定から原価を控除できないときに、原価の予定配賦をするとともに、負債の部に同額の原価見返額を計上した結果であるが、原価見返額という科目は、臨海地域開発事業会計に特有なものであり、一般的に広く理解されているものではない。

意見(38) 決算書における会計処理方法の説明について

決算書の注記において会計処理方法を説明することは、決算書の利用者がその内容をより良く理解するために重要であり、平成16年度の臨海地域開発事業会計決算書においては、宅地造成事業会計に特有の会計処理方法や建設利息の未成埋立地への算入等について、特段の記載はないが、これらについて説明されている方が、決算書を理解し易い。少なくとも以下の事項については、決算書等において会計処理方法の説明をすることが望ましい。

完成埋立地及び未成埋立地並びに埋立地処分原価及び臨海副都心用地処分原価の算定方法

企業債利息及び取扱諸費等に関する会計処理方法

(未成埋立地に建設利息が算入されている旨、利息の範囲と金額、延払利息の発生理由と発生金額、企業債発行差金の処理方法)

意見(39) 年賦未収金と年賦未収引当金の科目表示について

臨海地域開発事業会計決算書上、投資の部に計上されている年賦未収金と、固定負債に同額計上されている年賦未収引当金は、東京都都市整備局(旧住宅局)に10年年賦で埋立地の所管換を行った土地処分に係る調定期が未到来のものに対し、備忘的に計上された対照勘定であり、企業会計の適用を原則としながら、このような対照勘定に引当金の名称を使用することは誤解を招きやすく、決算書の理解の妨げになる。

例えば年賦土地売却未収金と年賦土地売却見返り等、対照勘定であることがより明らかになる名称を付することが望ましい。

意見(40) 未成埋立地の控除項目とされている雑収入の内容説明について

平成16年度末時点において、羽田沖埋立事業は、埋立地造成、埋立地の国への売却自体は既に完了し、売却予定のない羽田沖埋立地前面の浅場造成を実施しているに過ぎないが、平成16年度における臨海地域開発事業会計決算書には、羽田沖埋立地区事業費として10,497百万円の未成埋立地が計上されている一方で、未成埋立地の控除項目である雑収入にほぼ同額が含まれており、実質的な残高は僅少となっている。

売却予定資産としての未成埋立地の使命は終了しているため、埋立地売却時点で相殺処理することが、決算書の明瞭性の観点からは望ましいが、少なくとも決算書の利用者が理解しやすいよう、雑収入が未成埋立地の控除項目とされている理由と、控除対象とされる事業ごとの内訳を注記などで説明することが望ましい。

意見（４１）その他固定負債の原価見返額の内容説明について

臨海地域開発事業会計決算書の、固定負債のその他固定負債の中に計上されている原価見返額は、埋立地の処分に伴う埋立地処分原価の費用化に際して、費用の控除先である未成埋立地が予定額よりも少なく、控除できない場合に、未成埋立地に原価の予定配賦をするとともに、負債の部に原価見返額を計上した結果であるが、原価見返額という科目は、臨海地域開発事業会計に特有のものであり、決算書に、内容に係る説明と対象となった事業費ごとの未成埋立地の金額を注記することが望ましい。

2.2 臨海地域開発事業会計で行っている埋立地の原価計算について

(1) 埋立地の原価計算方法について

臨海地域開発事業会計には、宅地造成事業会計が適用されており、埋立地造成に直接要した工事費用の他、公園、道路、共同溝などの都市基盤整備のために要した事業費を含む造成・整備に係るすべての支出を、貸借対照表上の資産である未成埋立地に計上する一方で、土地が売却された時に、今後執行事業費を、売却土地面積が有償処分予定土地の総面積に占める割合で按分して、土地処分原価を計上している。

原価計算の方法については、東京都臨海地域開発事業財務規則（最終改正平成17年3月31日）と、東京都臨海地域開発事業原価計算要領（平成14年3月31日 港湾局長決定）に定められている。

港湾局は、昭和52年度より未成埋立地の原価に関して宅地造成事業会計による算出を開始し、昭和62年度より旧羽田沖埋立事業会計について宅地造成事業会計を適用している。

臨海副都心地区については、平成2年度より旧臨海副都心開発事業会計の原価の算出を開始し、当時は、同会計を永續する会計として土地の長期貸付方法を主体とした開発方法を採用していたため、埋立地造成に係る勘定科目（完成埋立地、未成埋立地等）を設けず、固定資産の科目で処理していたが、平成13年度の会計統合に伴い、宅地造成事業会計を適用している。

平成16年度における、臨海副都心地区及び港湾計画埋立地区別の、埋立地処分収益、埋立地処分原価、利益及び処分面積は、（表60）のとおりである。

（表60）平成16年度の損益及び処分面積

区 分		臨海副都心地区	港湾計画埋立地区
損 益 等	埋立地処分収益	31,311 百万円	21,619 百万円
	埋立地処分原価	30,772 百万円	10,273 百万円
	利益	539 百万円	11,346 百万円
処分面積		41,856.35 m ²	78,740.31 m ²

(2) 宅地造成事業会計を適用している結果として生じている問題点について

原価計算上の今後執行面積に含まれる処分困難地について

臨海地域開発事業会計において、原価計算上の今後執行面積を構成する土地の状況を検討したところ、港湾計画埋立地区の処分計画面積のうち、例えば（表61）の土地は、地盤沈下観測施設の用地であり、埋立地の状況を把握するために

必要な施設で、かつ短期で不要となるものではないため、早期の売却には適さないと考えられる。

(表61) 処分計画面積に含まれる地盤沈下観測施設用地

所在地	面積
品川区八潮一丁目	344.00 m ²
江東区辰巳一丁目	535.30 m ²

このような土地を原価計算上の今後執行面積に含めていることは、処分土地の原価を引き下げることになるものであるため、会計管理上望ましいとは言えず、若洲海浜公園に設置された同様の施設の用地は、有償処分地以外の用地とされていることに照らしても、本来の管理者に土地の所管を移し、不要となった時点で、あらためて原価計算上の対象面積に含めることが必要である。

なお、監査の過程で、原価計算の基礎とされている面積と、土地の処分予定に関する情報の整合性につき担当部署に質問したが、処分を担当する部署においては、同部署が提供する埋立地に関する情報が、臨海地域開発事業会計の決算書にどのように反映されるのかについては、必ずしも十分認識されていないことが窺われた。

臨海地域開発事業会計の決算書が、港湾局の埋立事業の実態をより反映するよう、臨海地区の開発計画の担当部署と、決算書を作成する部署が緊密に連絡をとり、港湾局自らが土地の状況を精査して、原価計算上の今後執行面積を、土地の実態に合わせる必要がある。

未成埋立地の処分原価単価が広範囲で同一であることが財務諸表に与える影響について

臨海地域開発事業会計における平成16年度末の埋立地の処分原価単価は、添付した(図8)の地図の緑線の範囲が港湾計画埋立地区として同一単価で、青線内の範囲が臨海副都心地区として同一単価で算出されており、売却が時価評価で実施され、地域が広範であるため当然に異なる売却価格になるのに対し、払出原価は単一であるため、評価単価の高い土地が先に売却されると利益が先取りされることとなる。

全体のコストを有償処分予定土地の総面積で按分する原価計算方法を採用する場合には、このような現象は、当初からある程度予想されることではあるが、臨海地域開発事業会計は、その地域が広範であり、用途も商業地、住宅地、港湾事業予定地と様々であり、販売予定価格に乖離があることから、ひずみが大きくなる結果を生じている。

港湾局は、臨海地域開発事業会計の埋立地原価計算に内在するこのような状況を数値的に把握して、別途記載するように、未成埋立地の算定方法に関する情報を決算書上で開示する必要がある。

なお、平成 17 年度から平成 27 年度までの、臨海副都心地区の有償処分計画は、(表 6 2) のとおりである。

(表 6 2) 平成 17 年度から平成 27 年度までの臨海副都心地区の有償処分計画

(単位：m²)

区 分	有明北地区	有明南地区	台場地区	青海地区	合計
公募中		27,000		30,000	57,000
暫定利用後公募予定		13,000		109,000	122,000
今後公募予定	139,000	80,000		206,000	425,000
有明北新埋立地	145,000				145,000
合 計	284,000	120,000		345,000	749,000

(図8) 港湾計画埋立地区と臨海副都心地区の範囲 (出典：港湾局資料)



完成埋立地の処分原価残価格と時価との乖離について

完成埋立地勘定には、長期貸付地の処分原価を集計しており、臨海副都心地区の完成埋立地は、平成2年以降、埋立地の長期貸付等に伴い、長期貸付契約等の時点の原価単価に基づき振替えられてきている。

一方、土地の時価評価額は当時に比べて低下している状況があり、完成埋立地の単価は、現在の時価に比べると乖離が生じている。

これは、原価計算制度の問題というよりも、むしろ社会経済情勢の変化に伴って生じた問題であり、また、完成埋立地の大半を占める、東京ビッグサイトや都営住宅など公的な用途に供されている土地については、時価との乖離が近い将来に顕在化するものではない。

また、民間に対して貸付されている土地も、契約期間が長期に及ぶため、直ちに損失が顕在化するものではないが、港湾局は、長期貸付されている土地に係る時価と原価との乖離については、経営管理上、每期把握する必要がある。

遊休資産の管理等について

臨海副都心地区の総事業費の中には、青海南ふ頭公園地下駐車場（取得価格3,082,146千円）や共同溝展示室（取得価格317,282千円）のように、世界都市博覧会の開催を前提として整備され、社会経済状況の変化等により現在遊休とされている資産の建設費も算入されている。

これらの資産については、港湾局も利活用を検討としているものの、方策が見つからない状況であり、共同溝展示室については、外壁の剥落も始まっている。

これらの資産は、臨海副都心地域の土地の価値に寄与するものでなく、行政が保有する財産の公益性の観点からも従来の利用方法のままではすでに資産性を失っていると考えられ、新たな観点から利用方法や施設の廃止等、管理方法の抜本的検討を行うことが必要である。

未成埋立地に算入する仮設備と固定資産勘定で処理する資産の現品管理について

未成埋立地の中には、埋立事業費の予算から購入された、埋立地の造成・整備事業の用に供する車両運搬具やパソコン等が仮設備として算入されており、現品管理の上で、固定資産勘定で処理されている資産との区別が不明確である。

車両やパソコンのように、埋立地の造成・整備事業以外にも転用可能な資産は、有形固定資産であるか、仮設備であるかが区分できるシールを貼付するなど現品管理上も明確にする必要がある。

指 摘（１４）原価計算上の執行予定面積に含まれる販売困難土地について

港湾計画埋立地区の処分計画面積には、地盤沈下観測施設の用地（品川区八潮一丁目 344.00 m²、江東区辰巳一丁目 535.30 m²）のように、埋立地の状況を把握するために必要な施設で、かつ短期で不要となるものではないため、早期の売却には適さないと考えられる土地が含まれている。

このような土地を原価計算上の今後執行面積に含めていることは、処分土地の原価を引き下げることになるものであるため、会計管理上望ましいとは言えず、本来の管理者に土地の所管を移し、不要となった時点で、あらためて原価計算上の対象面積に含めることが必要である。

なお、臨海地域開発事業会計の決算書が、港湾局の埋立事業の実態をより反映するよう、臨海地区の開発計画の担当部署と、決算書を作成する部署が緊密に連絡を取り、港湾局自らが土地の状況を精査して、原価計算上の今後執行面積を、土地の実態に合わせる必要がある。

意 見（４２）未成埋立地の処分原価単価が広範囲で同一であることが財務諸表に与える影響について

臨海地域開発事業会計における未成埋立地の処分原価単価は、港湾計画埋立地区、臨海副都心地区ごとに単一で算出されており、売却価格は当然に異なるのに対し、払出原価は単一であるため、売却価格の高い土地が先に売却されると利益が先取りされることとなる。

全体のコストを有償処分予定土地の総面積で按分する原価計算方法を採用する場合には、このような現象は、当初からある程度予想されることではあるが、臨海地域開発事業会計は、その地域が広範であり、用途も商業地、住宅地、港湾事業予定地と様々であり、販売予定価格に乖離があることから、ひずみが大きくなる結果を生じている。

港湾局は、臨海地域開発事業会計の埋立地処分原価計算に内在するこのような状況を数値的に把握して、未成埋立地の算定方法に関する情報を決算書上で開示することが望ましい。

意見(43) 完成埋立地の処分原価残価格と時価との乖離について

臨海副都心地区の完成埋立地は、平成2年以降、埋立地の長期貸付等に伴い、長期貸付契約時点の原価単価に基づき振替られてきているが、土地の時価評価額が契約当時に比べて低下している実勢があり、完成埋立地の単価は、現在の時価に比べると乖離が生じている。

これは、原価計算制度の問題というよりも、むしろ社会経済情勢の変化に伴って生じた問題であり、また、完成土地の大半を占める、東京ビッグサイトや都営住宅など公的な用途に供されている土地については、時価との乖離が近い将来に顕在化するものではない。

また、民間に対して貸付されている土地も、契約期間が長期に及ぶため、直ちに損失が顕在化するものではないが、港湾局は、土地に係る時価と原価との乖離については、経営管理上、每期把握する必要がある。

意見(44) 遊休資産の管理等について

臨海副都心地区の総事業費の中には、青海南ふ頭公園地下駐車場(取得価格3,082,146千円)や共同溝展示室(取得価格317,282千円)のように、社会経済状況の変化等により現在遊休とされている資産の建設費も算入されており、港湾局も利活用を検討としているものの、方策が見つからない状況で、共同溝展示室については、外壁の剥落も始まっている。

これらの資産は、行政が保有する財産の公益性の観点からも従来の利用方法のままではすでに資産性を失っていると考えられ、新たな観点から利用方法や施設の廃止等、管理方法の抜本的検討を行うことが必要である。

意見(45) 未成埋立地に算入する仮設備と固定資産勘定で処理する資産の現品管理について

未成埋立地の中には、埋立地の造成・整備事業の用に供する車両運搬具やパソコン等が仮設備として算入されており、有形固定資産で処理されている資産との間で、物品管理上の問題が生じている。

車両やパソコンのように、埋立地造成事業以外にも転用可能な資産は、未成埋立地に算入する仮設備であるか、有形固定資産であるかが区分できるシールを貼付するなど現品管理を適切に行う必要がある。

2.3 会計処理に関する事項

(1) 退職給与引当金の計上について

職員の退職金の負担は、いわゆる団塊世代の大量退職を控えて、東京都の財政にとっても大きな負担要素であり、その事情は臨海地域開発事業会計においても同様である。

臨海地域開発事業会計は、財務規定等には地方公営企業法の適用を受けるが、職員の任命権者は知事であり、また、一般会計の職との兼務、職の異動が頻繁であることから、退職給与引当金の計上は、一般会計との歩調が合わないと困難な事情はある。しかしながら、職員の退職金支給額は、引当金というよりも、むしろ債務として確定しているものであり、一般会計においても、複式簿記と発生主義を導入し、貸借対照表の作成を予定していることに照らしても、臨海地域開発事業会計が負担すべきコストの把握の観点から退職給与引当金の計上を検討する必要がある。

なお、退職給与引当金の計上を検討する必要があることは、港湾事業会計においても同様である。

(2) 企業債の発行差金の会計処理について

臨海地域開発事業会計における平成16年度の企業債をその発行目的別に分類すると、「2.4 企業債の発行金額、期間のより精緻な管理等による資金の効率化について」の項に記載するとおりであり、企業債の支払利息及び取扱手数料は、転貸債と建設元利金債に係るものは、損益計算書の支払利息及び企業債取扱諸費に計上され、建設債に係るものは貸借対照表の未成埋立地に算入されている一方、企業債発行差金は、すべて未成埋立地に算入されている。

転貸債と建設元利金債に係る支払利息及び取扱手数料を損益計算書に計上する一方、企業債発行差金を未成埋立地に算入することは、合理的な理由が乏しいため、今後建設元利金債を発行する場合には、企業債発行差金を繰延資産として計上し、月割償却額を費用計上すべきである。

意見(46)退職給与引当金の計上について

職員の退職金の負担は、いわゆる団塊世代の大量退職を控えて、東京都の財政にとっても大きな負担要素であり、その事情は臨海地域開発事業会計においても同様である。

職員の退職金支給額は、引当金というよりも、むしろ債務として確定しているものであり、一般会計においても、複式簿記と発生主義を導入し、貸借対照表の作成を予定していることに照らしても、臨海地域開発事業会計が負担すべきコストの把握の観点から退職給与引当金の計上を検討する必要がある。

なお、退職給与引当金の計上を検討する必要があることは、港湾事業会計においても同様である。

指摘(15)企業債の発行差金の会計処理について

臨海地域開発事業会計における企業債の支払利息及び取扱手数料は、転貸債と建設元利金債に係るものは、損益計算書の支払利息及び企業債取扱諸費に計上され、建設債に係るものは未成埋立地に算入されている一方、企業債発行差金は、すべて未成埋立地に算入されている。

転貸債と建設元利金債に係る支払利息及び取扱手数料を損益計算書に計上する一方、企業債発行差金を未成埋立地に算入することは、合理的な理由が乏しいため、今後建設元利金債を発行する場合には、企業債発行差金を繰延資産として計上し、月割償却額を費用計上するべきである。

2.4 企業債の発行金額、期間のより精緻な管理等による資金の効率化について

臨海地域開発事業会計が発行する企業債を、その発行目的と資金の使途の面から分類すると、東京臨海副都心建設株式会社による臨海副都心基盤整備に係る資金を東京都が債券発行して同社に転貸し、基盤引取り経費の支払いと同時に貸付金を回収するいわゆる転貸債、転貸債の償還のための借換の要素が強い建設元利金債、埋立事業に係る建設債に分類され、平成16年度末における企業債残高は、562,445,120千円である。

平成16年度までの直近5年間の企業債の新規発行、償還元金、年度末残高、支払利息及び企業債取扱費並びに現預金残高の推移と平成16年度末企業債明細は(表63)及び(表64)のとおりであり、平成17年度以降の企業債償還・利払予定額は、(表65)のとおりである。

平成10年10月以降に発行した企業債は、繰上償還条項自体が撤廃されていることから繰上償還は困難であるが、建設元利金債については、発行金額、発行時期、償還期間などを東京都の意思で決定できるものである。

(表63) 企業債の新規発行、償還元金、年度末残高、支払利息及び企業債取扱費並びに現預金残高の推移

(単位：百万円)

区 分		平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度
転貸債	新規発行額	-	-	-	-	-
	償還元金額	134,000	-	-	-	145,500
	年度末残高	227,435	227,435	227,435	227,435	81,935
	支払利息及び企業債取扱費	14,522	9,165	9,165	9,165	8,861
建設元利金債	新規発行額	134,000	-	-	-	145,500
	償還元金額	-	-	-	-	-
	年度末残高	291,110	291,110	291,110	291,110	436,610
	支払利息及び企業債取扱費	4,946	5,527	5,527	5,527	6,646
建設債	新規発行額	3,200	10,200	2,500	3,800	7,900
	償還元金額	0	15,823	5,910	9,900	5,000
	年度末残高	56,133	50,510	47,100	41,000	43,900
	支払利息及び企業債取扱費	2,257	2,539	1,619	1,420	964
企業債合計	新規発行額	137,200	10,200	2,500	3,800	153,400
	償還元金額	134,000	15,823	5,910	9,900	150,500
	年度末残高	574,678	569,055	565,645	559,545	562,445
	支払利息及び企業債取扱費	21,726	17,231	16,312	16,112	16,472
現預金残高		83,449	78,638	76,828	132,522	146,787

(注) 企業債に係る支払利息の会計処理については、転貸債と建設元利金債に係る支払利息及び企業債取扱費は、損益計算書の支払利息及び企業債取扱費に計上されており、建設債の利息は未成埋立地に算入されている。なお、企業債取扱費は消費税等込みの金額である。

(表64) 平成16年度末企業債明細

区	分	発行総額(千円)	最終償還終期
転貸債	平成7年度	72,300,000	平成18年3月27日
	平成8年度	7,520,000	平成18年10月16日
	平成9年度	2,115,120	平成20年3月25日
	合計	81,935,120	
建設元利金債	平成8年度	1,200,000	平成19年3月23日
	平成9年度	10,910,000	平成19年11月22日
	平成10年度	39,700,000	平成21年3月25日
	平成11年度	105,300,000	平成22年3月25日
	平成12年度	134,000,000	平成22年11月25日
	平成16年度	145,500,000	平成27年3月20日
	合計	436,610,000	
建設債	平成7年度	2,500,000	平成18年3月24日
	平成8年度	6,000,000	平成19年3月23日
	平成9年度	6,000,000	平成20年3月25日
	平成10年度	900,000	平成21年3月25日
	平成11年度	900,000	平成22年3月25日
	平成12年度	3,200,000	平成23年3月25日
	平成13年度	10,200,000	平成24年3月23日
	平成14年度	2,500,000	平成25年3月25日
	平成15年度	3,800,000	平成26年3月25日
	平成16年度	7,900,000	平成27年3月20日
	合計	43,900,000	
企業債合計		562,445,120	

(表65) 平成17年度以降の企業債償還・利払予定額表

(単位:百万円)

区 分		平成 17年度	平成 18年度	平成 19年度	平成 20年度	平成 21年度	平成 22年度	平成 23年度	平成 24年度	平成 25年度	平成 26年度	合計
転貸債	償還元金予定額	72,300	7,520	2,115	-	-	-	-	-	-	-	81,935
	支払利息予定額	2,358	265	51	-	-	-	-	-	-	-	2,675
	企業債取扱諸費予定額	44	0	1	-	-	-	-	-	-	-	45
	小計	74,702	7,785	2,168	-	-	-	-	-	-	-	84,655
建設元利金債	償還元金予定額	0	1,200	10,910	39,700	105,300	134,000	-	-	-	145,500	436,610
	支払利息予定額	7,762	7,775	7,674	7,296	6,508	3,836	2,246	2,246	2,246	1,491	49,081
	企業債取扱諸費予定額	16	18	28	57	124	149	5	5	5	156	561
	小計	7,778	8,992	18,612	47,053	111,932	137,984	2,251	2,251	2,251	147,147	486,252
建設債	償還元金予定額	2,500	6,000	6,000	900	900	3,200	10,200	2,500	3,800	7,900	43,900
	支払利息予定額	791	766	556	428	408	393	356	193	178	129	4,197
	企業債取扱諸費予定額	4	8	7	2	2	4	11	1	4	9	53
	小計	3,295	6,774	6,563	1,330	1,310	3,597	10,568	2,694	3,983	8,037	48,150
企業債合計	償還元金予定額	74,800	14,720	19,025	40,600	106,200	137,200	10,200	2,500	3,800	153,400	562,445
	支払利息予定額	10,911	8,806	8,281	7,724	6,916	4,228	2,602	2,439	2,424	1,620	55,953
	企業債取扱諸費予定額	64	26	36	59	126	153	16	6	9	164	659
	計	85,775	23,551	27,343	48,382	113,242	141,581	12,819	4,945	6,234	155,184	619,057

(表63)に示すように、臨海地域開発事業会計では、東京臨海副都心建設株式会社による臨海副都心基盤整備に係る資金を東京都が債券発行して同社に転貸し、基盤引取り経費の支払いと同時に貸付金を回収するいわゆる転貸債の償還が開始したことに伴い、建設元利金債を発行しており、平成16年度においては、145,500百万円の転貸債償還に対して、145,500百万円の建設元利金債(10年満期)を発行している。

また、平成16年度においては、建設元利金債の他にも7,900百万円の建設債を10年の期間で新たに発行したことにより、結果として企業債が2,900百万円増加しているが、期末の現預金残高は146,787百万円で、当面は企業債を新規に発行しなくとも、手持現預金で企業債の償還が可能な資金状況となっている。

平成16年度に新たに発行した企業債の年間利息が約2,367百万円であるのに対して、超低金利が続き、ペイオフ解禁に伴う対策も必要とされるなかで、手元資金の運用収益は極めて少額である。

企業債を発行するか否かは、土地売却や開発事業費の推移、金利動向などを総合的に勘案して判断すべき問題であるが、一方で資金を効率的に使用することにより期待できる金利削減効果も大きいため、臨海地域開発事業会計全体として、最大限の資金効率化に努めることは重要であり、少なくとも今後の建設元利金債の発行については、資金需要と金利負担の状況を十分勘案した上で、発行金額、期間をより精緻に管理し、資金の効率化と金利の節減を図る必要がある。

なお、平成18年度からは地方債発行協議制への移行が予定され、国が起債を許可する仕組みから、国に報告すれば自治体が原則自由に起債できる仕組みへ変更される。この協議制移行の趣旨を踏まえ、企業債の精緻な発行管理による資金の効率化を図ることが求められる。

意見(47) 企業債の発行金額、期間のより精緻な管理等による資金の効率化について

臨海地域開発事業会計では、東京臨海副都心建設株式会社による臨海副都心基盤整備に係る資金を東京都が債券発行して同社に転貸し、基盤引取り経費の支払いと同時に貸付金を回収するいわゆる転貸債の償還が開始したことに伴い、建設元利金債を発行しており、平成16年度においては、145,500百万円の転貸債償還に対して、145,500百万円の建設元利金債(10年満期)を発行している。

また、平成16年度においては、建設元利金債の他にも7,900百万円の建設債を10年の期間で新たに発行したことにより、結果として企業債が2,900百万円増加しているが、期末の現預金残高は146,787百万円で、当面は企業債を新規に発行しなくとも、手持現預金で企業債の償還が可能な資金状況となっている。

平成16年度に新たに発行した企業債の年間利息が約2,367百万円であるのに対して、超低金利が続き、ペイオフ解禁に伴う対策も必要とされるなかで、手元資金の運用収益は極めて少額である。

企業債を発行するか否かは、土地売却や開発事業費の推移、金利動向などを総合的に勘案して判断すべき問題であるが、一方で資金を効率的に使用することにより期待できる金利削減効果も大きいと、臨海地域開発事業会計全体として、最大限の資金効率化に努めることは重要であり、少なくとも今後の建設元利金債の発行については、資金需要と金利負担の状況を十分勘案した上で、発行金額、期間をより精緻に管理し、資金の効率化と金利の節減を図る必要がある。

なお、平成18年度からは地方債発行協議制への移行が予定され、国が起債を許可する仕組みから、国に報告すれば自治体が原則自由に起債できる仕組みへ変更される。この協議制移行の趣旨を踏まえ、企業債の精緻な発行管理による資金の効率化を図ることが求められる。

2.5 臨海トンネル等とレインボーブリッジの監視業務の統合について

港湾局は、臨海トンネル、第二航路海底トンネル、青海トンネル及び東京湾岸アンダーの4トンネルの中央監視室での交通管制作業や道路巡回業務を含む施設運転管理及び保守業務を民間事業者へ委託している。

4トンネルの中央監視室である臨海トンネル監視センターでの監視業務には、常時4人の職員を配置させており、平成16年度の監視に係る経費は、105百万円である。

一方、近隣のレインボーブリッジの監視業務については専用の中央監視室があり、別の民間事業者へ、監視業務を含む道路等巡回及び埋立地警備業務を委託している。

平成16年度のレインボーブリッジの監視に係る経費は、「遊歩道及び中央監視室に係る経費」を該当経費とみなせば、46百万円である。

もともと、橋梁にはトンネルのようにカメラにより監視をしなければならないという基準はなかったが、レインボーブリッジでの事故が増加したために、交通管理者の要請により事故の即時把握、拡大防止のためにカメラを増設し、道路上の監視を行うようになった。そのため、トンネル監視業務とレインボーブリッジの監視業務は別扱いされてきたという説明を受けた。

しかし、隣接した地域の同一業務であるため、現在では監視業務自体はトンネルと橋梁で統合できると思われる。

臨海道路 期工事の実施により、臨海大橋(仮称)が平成22年度に完成予定であるが、これについては監視業務を臨海トンネル監視センターで行うことになっている。

レインボーブリッジの監視遠制化の工事等、一元化に必要な工事費用と、一元化による経費削減額等を十分に比較検討した上で、レインボーブリッジを含めた4トンネル2橋梁の一元監視に関する検討を具体的に行うべきである。

意見(48) 臨海トンネル等とレインボーブリッジの監視業務の統合について

港湾局は、臨海トンネル、第二航路海底トンネル、青海トンネル及び東京湾岸アンダーの4トンネルについて、レインボーブリッジとは別に、中央監視室での交通管制作業や道路巡回業務を含む施設運転管理及び保守業務を民間事業者に委託している。

4トンネルの中央監視室である臨海トンネル監視センターでの監視業務には、常時4人の職員を配置させており、平成16年度の監視に係る経費は、105百万円である。また平成16年度のレインボーブリッジの監視に係る経費は、「遊歩道及び中央監視室に係る経費」を該当経費とみなせば、46百万円である。

臨海トンネル及びレインボーブリッジは隣接した地域にあるため、監視業務自体はトンネルと橋梁で統合できると思われる。

臨海道路 期工事の実施により、臨海大橋(仮称)が平成22年度に完成予定であるが、これについては監視業務を臨海トンネル監視センターで行うことになっている。レインボーブリッジの監視遠制化の工事等、一元化に必要な工事費用と、一元化による経費削減額等を十分に比較検討した上で、レインボーブリッジを含めた4トンネル2橋梁の一元監視に関する検討を具体的に行う必要がある。

2.6 第三セクターの状況に関する説明責任の一層の遂行について

(1) 第三セクターの概要

港湾局の臨海開発部が所管する第三セクターの概要は(表6.6)に記載されておりである。

(表6.6) 臨海開発部が所管する第三セクターの概要

(単位:百万円)					
社名	(株)ゆりかもめ	(株)東京レポートセンター	東京臨海副都心建設(株)	竹芝地域開発(株)	東京臨海熱供給(株)
設立年月	昭和63年4月	平成元年4月	昭和63年11月	昭和62年7月	平成2年8月
設立目的	都心部と臨海副都心を結ぶ新たな交通手段として、新交通システムを都と一体となって整備し、鉄道事業法及び軌道法に基づき、一般運輸業を営む	臨海副都心を先導する拠点施設としてのテレコムセンターを建設するとともに、高度な情報通信基盤の整備・運営を行う	臨海副都心の都市基盤施設の整備及び開発事業の企画、推進業務などを積極的に図るため、都が中心となり民間の資金調達力、ノウハウ及び経営力等の活用を図る	竹芝ふ頭再開発事業のうち、都市機能施設を建設、管理及び運営する第三セクターを都が中心となり、民間と共同出資して設立し、民間の持つノウハウ等を活用	東京都が発表した「臨海副都心開発事業化計画」に沿い、地域冷暖房システムの整備、運営を行う
主要事業	1. 臨海新交通システムの整備、運行及び経営など	1. ビル事業 2. 情報通信事業 3. 管理事業	1. オフィスピルの所有に係る管理	1. 業務施設及び商業施設等の所有に係る管理	1. 臨海副都心における冷暖房プラント及び熱供給管の建設等 2. 同地区への熱供給事業
所有する賃貸ビル		テレコムセンタービル	台場フロンティアビル 青海フロンティアビル 有明フロンティアビル	ニューピア竹芝ノースタワー ニューピア竹芝サウスタワー ニューピア竹芝ホテル棟	
資本金	12,488	17,615	22,000	15,000	10,400
東京都の出資割合	66.4%	51.5%	52.0%	50.5%	51.0%
役員数及び職員数	役員 12名 職員 203名	役員 9名 職員 81名	役員 10名 職員 0名	役員 10名 職員 0名	役員 9名 職員 21名
経常利益	810	-961	-631	117	560
当期利益	432	-1,041	-635	39	343
純資産	13,306	-7,007	-19,704	-10,037	12,551

(注) 1 経常利益及び当期利益は平成16年度の金額であり、累損及び純資産は、平成16年度末の金額である。

2 竹芝地域開発株式会社と東京臨海副都心建設株式会社の常勤社長と監査役2名は株式会社東京レポートセンターと兼任している。

- 3 東京都の出資割合は、東京都全体での出資割合である。
- 4 平成 10 年 4 月に株式会社東京レポートセンター、東京臨海副都心建設株式会社及び竹芝地域開発株式会社の 3 社の事業を統合し、東京臨海副都心建設株式会社及び竹芝地域開発株式会社の事務を株式会社東京レポートセンターに委託している。

(2) 第三セクターに対する支援の概要

平成 16 年度末現在で、株式会社東京レポートセンター、東京臨海副都心建設株式会社及び竹芝地域開発株式会社の 3 社は債務超過に陥っているため、東京都が(表 6 7)に記載するとおり支援をしている。

(表 6 7) 東京都からの支援の概要

会社名	内容	実施年
東京臨海副都心建設株式会社	臨海副都心台場 G 地区外用地 (25,644.1 m ²) 貸付料 75%減額	平成 10 年 ~
	経営安定化資金貸付金(無利息) 3,000 百万円	平成 10 年
株式会社東京都レポートセンター	臨海副都心青海 C 地区用地 (22,000.05 m ²) 貸付料 75%減額	平成 10 年 ~
	経営安定化資金貸付金(無利息) 4,000 百万円	平成 11、12 年
	経営安定化のための出資金 3,000 百万円	平成 10 年
竹芝地域開発株式会社	経営安定化資金貸付金(無利息) 3,700 百万円	平成 10、11 年

(3) 第三セクターの状況に関する一層の説明責任の遂行について

港湾局は、株式会社東京レポートセンター、東京臨海副都心建設株式会社及び竹芝地域開発株式会社の 3 社が債務超過に陥った理由として、これらの 3 社が所有する賃貸ビルは、建設当時の社会・経済事情に加えて、特に臨海副都心地域のビル(台場フロンティアビル、青海フロンティアビル、有明フロンティアビル、テレコムセンタービル)は、街づくりの先導的役割と公共的施設の収容の機能をもつ建物として建築されたものであるため、通常の賃貸ビルに比べて建設原価が高く、一方で、社会・経済状況が変化する中で、入居状況が見込みを下回っており、減価償却費や支払利息の負担が重いことを説明し、監査の過程で入手した各社の決算書や保有しているビルに関するホームページ上の情報からも、その状況は確認できる。

株式会社の会計においては、平成 17 年 4 月 1 日以後開始する事業年度までに、

固定資産の減損会計の導入が義務付けられており、株式会社である第三セクター各社は、企業会計の基準に従って減損会計を適用することになる。

有価証券報告書を提出している株式会社東京レポートセンターと東京臨海副都心建設株式会社の半期報告書に記載された平成 17 年 9 月中間期の両社の中間財務諸表によれば、株式会社東京レポートセンターにおいて 52,370 百万円、東京臨海副都心建設株式会社において 52,506 百万円の減損損失が計上されており、平成 17 年 9 月中間期末において、株式会社東京レポートセンターは 59,616 百万円の債務超過、東京臨海副都心建設株式会社は 71,709 百万円の債務超過となっている。

港湾局は、減損会計の適用は、両社のキャッシュ・フローには影響せず、また今後の減価償却費が減少することから、両社の経営改善プランには基本的な影響はなく、両社が臨海副都心の成熟のために果たしていく役割は今後とも重要であることから、関係金融機関とも協調して、一定の支援を継続する必要があるとしているが、減損会計の導入という新たな状況も踏まえて、第三セクター各社に株式会社としての一層の自立的経営を促す一方で、各社の現状とその公益的機能について、都民に可能な限り数値的情報を伴ってより判りやすく説明し、行政の説明責任を果たす必要がある。

意見(49)第三セクターの状況に関する説明責任の一層の遂行について

港湾局の所管する第三セクターのうち、株式会社東京レポートセンター、東京臨海副都心建設株式会社及び竹芝地域開発株式会社の3社は、平成17年3月末において、債務超過に陥っており、また、有価証券報告書を提出している株式会社東京レポートセンターと東京臨海副都心建設株式会社の半期報告書に記載された平成17年9月中間期の両社の中間財務諸表によれば、株式会社東京レポートセンターにおいて、52,370百万円、東京臨海副都心建設株式会社において52,506百万円の減損損失が計上されており、平成17年9月中間期末において、株式会社東京レポートセンターは59,616百万円の債務超過、東京臨海副都心建設株式会社は71,709百万円の債務超過となっている。

港湾局は、減損会計の適用は、両社のキャッシュ・フローには影響せず、また今後の減価償却費が減少することから、両社の経営改善プランには基本的な影響はなく、両社が臨海副都心の成熟のために果たしていく役割は今後とも重要であることから、関係金融機関とも協調して、一定の支援を継続する必要があるとしているが、減損会計の導入という新たな状況も踏まえて、第三セクター各社に株式会社としての一層の自立的経営を促す一方で、各社の現状とその公益的機能について、都民に可能な限り数値的情報を伴ってより判りやすく説明し、行政の説明責任を果たす必要がある。

2.7 臨海副都心青海地区の開発促進について

(1) 青海地区の開発状況について

臨海副都心青海地区の(表68)の地区は、平成8年7月の「臨海副都心開発の基本方針」の決定を受けて、平成9年3月に策定された「臨海副都心まちづくり推進計画」に基づく施策のひとつとして、都民から提案を募り、都民参加によるまちづくりを推進することとして、平成9年9月に都民提案の応募受付を開始し、平成10年3月にはその選考結果が発表されている。

これらの地域は、公募から7年を経た平成16年度においても、暫定利用を一部行っているものの具体的な開発計画は示されていない。

(表68) 都民による提案の公募地区(対象区域)概要

区画等の名称	面積 (ha)	用途		指定容積率
		都市計画	推進計画	
青海N区画	2.8	商業地域	住宅・商業・業務	600%
青海O区画	0.4		公共公益	
青海P区画	2.0		業務・商業	
青海Q区画	3.3		業務・商業	
青海R区画	3.0		住宅・商業・業務	
シンボルプロムナード(副都心広場を含む)	9.0	商業地域 準工業地域	シンボルプロムナード	600%(商業地域) 300%(準工業地域)
合計	20.5			

また、青海地区の、東京テレポート駅正面パレットタウン側の(表69)の土地は、駐車場、コンビニエンスストア等として暫定利用されている(写真1)。

(表69) 青海地区のU、V、W区画概要

区画等の名称	面積 (ha)	用途		指定容積率
		都市計画	推進計画	
青海U区画	0.9	準工業地域	住宅	300%
青海V区画	2.4		業務・商業、公共公益	
青海W区画	1.5		商業	
合計	4.9			

(写真1) センタープロムナードからみた青海地区 U、V 区画 (平日昼間)



(2) 残置埋設物の撤去と共同溝の暫定計画について

これらの青海地区の土地は、平成 25 年度までに公募による処分が予定されているが、過去に使用を廃止した上下水道等の埋設物が撤去されないまま残置されており、特に水道管の残置埋設物の撤去については、水道局と港湾局との間で、撤去費用をどのように負担するかについて合意協定が結ばれておらず、暫定的に港湾局が全額負担している。

なお、民間の電力や通信事業者との間では、管の撤去費は折半となっている。

また、既に開発された臨海副都心地区では、当該地域の道路や公園等の地下に共同溝を整備して、水道、下水道、ごみ収集、電気、ガス、電話等の配管、配線を共同収容している。平成 17 年度においては、8 事業者が共同溝を利用しており、「東京都臨海副都心共同溝管理規則」(平成 13 年 3 月 30 日 東京都規則第 158 号)に基づき、その使用料を徴収している。

しかしながら、青海 U、V 及び W の約 1km の区間においては、共同溝が暫定整備となっており、共同溝を整備するか否か、整備するとした場合には、どのような規模、施設にするのかは、今後の検討課題とされている。

(3) 経験と都民の声を活かした青海地区の開発について

臨海副都心地域は、開発が開始されてから 20 年近くが経過し、例えば一部の街路照明を当初の特注品から汎用品に変更して維持管理費用の削減を図るなど、既に過去の整備方法を経済性の観点から見直している点もある。また、街全体として街路に緑が少ないなどの点は、今後の開発に活かす必要があると思われる。

港湾局は、経験と都民の声を活かし、開発に時間をかけることが企業債の金利コスト増大に繋がることを十分認識して、暫定となっている共同溝の整備計画をできるだけ早期にまとめて開発を促進し、水道局との残置埋設物撤去の費用負担に関する合意協定の締結などの条件整備を行う必要がある。

また、臨海副都心へ事業者等を誘致するためには、臨海副都心地区の開発責任者として、街の経済性、有効性を可能な限り数値的な根拠を伴って十分説明することが有効であり、また、それが、都民全体への説明責任の遂行につながるようになる。

臨海副都心は、今後約 10 年で開発と土地の処分を進めることが予定されており、過去における開発によって得た貴重な経験を踏まえ、開発計画を推進していく時期にある。

港湾局は、東京都としても大プロジェクトである臨海副都心の開発を、都民の理解を得ながら進めていくために、青海地区を最終的にどのような街にしていくのか、将来像を予測できる計画をたてる必要があり、計画の実施に伴い適時に実績と計画を比較して公表していくべきである。

なお、臨海副都心まちづくりに関する都民提案から既に 7 年が経過したが、開発計画の策定に際しては、平成 10 年 3 月のまちづくり提案に参加した都民の活動を無にすることにならないよう、提案がどのように実際の開発計画に活かされたのかについても、明らかにすることが望ましい。

意見（５０）経験と都民の声を活かした青海地区の開発について

臨海副都心地域は、開発が開始されてから 20 年近くが経過した。港湾局は、経験と都民の声を活かし、開発に時間をかけることが企業債の金利コスト増大に繋がることを十分認識して、暫定となっている共同溝の整備計画をできるだけ早期にまとめて開発を促進し、水道局との残置埋設物撤去の費用負担に関する合意協定の締結などの条件整備を行う必要がある。

臨海副都心は、今後約 10 年で開発と土地の処分を進めることが予定されており、過去における開発によって得た貴重な経験を踏まえ、開発計画を推進していく時期にある。

港湾局は、東京都としても大プロジェクトである臨海副都心の開発を、都民の理解を得ながら進めていくために、青海地区を最終的にどのような街にしていくのか、将来像を予測できる計画をたてる必要があり、計画の実施に伴い適時に実績と計画を比較して公表していくべきである。

なお、臨海副都心まちづくりに関する都民提案から既に 7 年が経過したが、開発計画の策定に際しては、平成 10 年 3 月のまちづくり提案に参加した都民の活動を無にすることにならないよう、提案がどのように実際の開発計画に活かされたのかについても、明らかにすることが望ましい。

2 8 臨海副都心用地の仲介成功報酬制度について

仲介成功報酬制度とは、仲介業者が、臨海副都心への進出意欲をもつ企業等を東京都に紹介すると共に、契約締結に向けて協力し、その結果として東京都と事業者との間で本契約が締結され、権利金または売買代金が支払われた場合に、成功報酬を支払う制度である。

港湾局の説明によれば、この制度は、第一次公募以後、民間企業による臨海副都心進出がほとんどなかったため、平成 12 年 11 月、局内に「臨海副都心事業者誘致促進本部」を設置し、企業誘致方策を検討した際に、企業誘致策の一環として、民間不動産業者等の専門的知識と豊富な企業情報を活用することにより、臨海副都心の土地処分促進を図ることを目的として創設されている。

また、現在、臨海副都心への進出に係る引き合いの多くが、仲介業者の紹介によるものであり、結果的に誘致に結びつかないケースも含め、多数の事業計画案が仲介業者を通じて、持ち込まれている旨を港湾局は説明する。

報酬の額は、権利金または売買代金に下記の（表 7 0）の率を乗じて算定され、1 億円が上限とされている。

（表 7 0）仲介報酬制度による報酬額算定乗率

権利金の額又は売買代金の額	乗率
30 億円以下の部分	15 / 1000
30 億円を超え 70 億円以下の部分	10 / 1000
70 億円を超える部分	5 / 1000

（注） 1,000 円未満の端数は切り捨てる。

平成 17 年 9 月末までに、平成 15 年 3 月（台場地区）と平成 15 年 4 月（有明北地区）の 2 件の仲介成功事例が実現し、上記報酬規定に基づいて、合わせて約 174 百万円の成功報酬が支払われている。

港湾局は、「仲介に関する要綱」を定め、宅地建物取引業法に定める宅地取引業の免許の保持を必要とする他、以下の から を欠格条項としていて、仲介業者に関する一定の資格要件は定めているものの、仲介業者へ少なからぬ金額である成功報酬を支払うことの重要性に照らして、仲介業者が、都と事業予定者が円滑に契約を締結するためにどのような協力を行ったかに関して、事業予定者との調整経過を十分確認するため、仲介業者から、契約締結に向けた事業者との調整経過等の報告を文書で求める必要がある。

宅地建物取引業の業務停止命令を受けている者
東京都議会の議員が、無限責任社員、取締役、監査役もしくはこれに準じる者または支配人を務めている者
東京都の職員が、無限責任社員、常勤取締役、常勤監査役もしくはこれに準じる者または支配人を務めている者
地方自治法施行令第167条の4の規定に該当する者(入札に参加できない者)
暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律に定める「指定暴力団」もしくは「指定暴力団連合」である者または仲介業者の代表者もしくはこれに準じる者がその構成員である者
その他、港湾局長が仲介業者として不相当と認める者

意見(51) 臨海副都心用地の仲介成功報酬制度について

仲介成功報酬制度とは、臨海副都心用地の処分推進を目的として、東京都に臨海副都心への進出意欲をもつ企業等を紹介すると共に、契約締結に向けて東京都に協力し、その結果、東京都と事業者との間で本契約が締結され、権利金または売買代金が支払われた場合において、仲介業者に成功報酬を支払う制度である。

平成17年9月末までに、平成15年3月(台場地区)と平成15年4月(有明北地区)の2件の仲介成功事例が実現し、上記報酬規定に基づいて、合わせて約174百万円の成功報酬が支払われている。

仲介業者については、宅地建物取引業法に定める宅地取引業の免許が必要であるなど、一定の資格要件は定められているものの、仲介業者へ少なからぬ金額である成功報酬を支払うことの重要性に照らして、仲介業者が、都と事業予定者が円滑に契約を締結するためにどのような協力を行ったかに関して、事業予定者との調整経過を十分確認するため、仲介業者から、契約締結に向けた事業者との調整経過等の報告を文書で求める必要がある。

< 海上公園の整備運営に関する事業の管理及び財務事務の執行
に関する指摘と意見 >

29 海上公園の性格に即した運営管理とコスト等の情報提供について

(1) 海上公園の性格に即した運営管理について

東京都(以下、「都」という。)が設置する海上公園は、海浜公園、ふ頭公園、緑道公園に分類されているが、運営管理的な視点からみても、海上公園により大きく性格が異なる。

例えば、若洲海浜公園の中の若洲ゴルフリンクスは、民間事業者が営むゴルフ場事業とほぼ同様の事業を、優位性のある立地で営んでおり、事業としての収益性が期待できる施設を有する公園である。

東京港野鳥公園は、有料ではあるが入園料で施設運営のすべてを賄うことは目指しておらず、野鳥や自然の保護を主たる目的としている公園である。

また、大井ふ頭中央海浜公園は、都民の健康に資するスポーツ、レクリエーション施設を都民が利用しやすい料金で提供しており、多くの緑道公園やふ頭公園は、都民の安らぎの場の提供と自然保護等のための無料公園である。

公園の管理費については、(表71)に示されるように、基本的に一律に削減される傾向にあるが、利用者が負担する利用料金で、どこまでの整備・管理をまかなうのか、時代の変化に対応して持続可能な施設として維持するための財源をいかに確保するのかなどに関する考え方を、海上公園の性格・機能の違いに応じてより明確にすることが求められる。港湾局は、海上公園の管理者として、都民に一層親しまれることによる有効性の増大とともに、都としての経済性も確保できるよう、より経営管理意識を伴った海上公園の運営を行うことが必要である。

(表71) 海上公園の管理費の推移

(単位：千円)

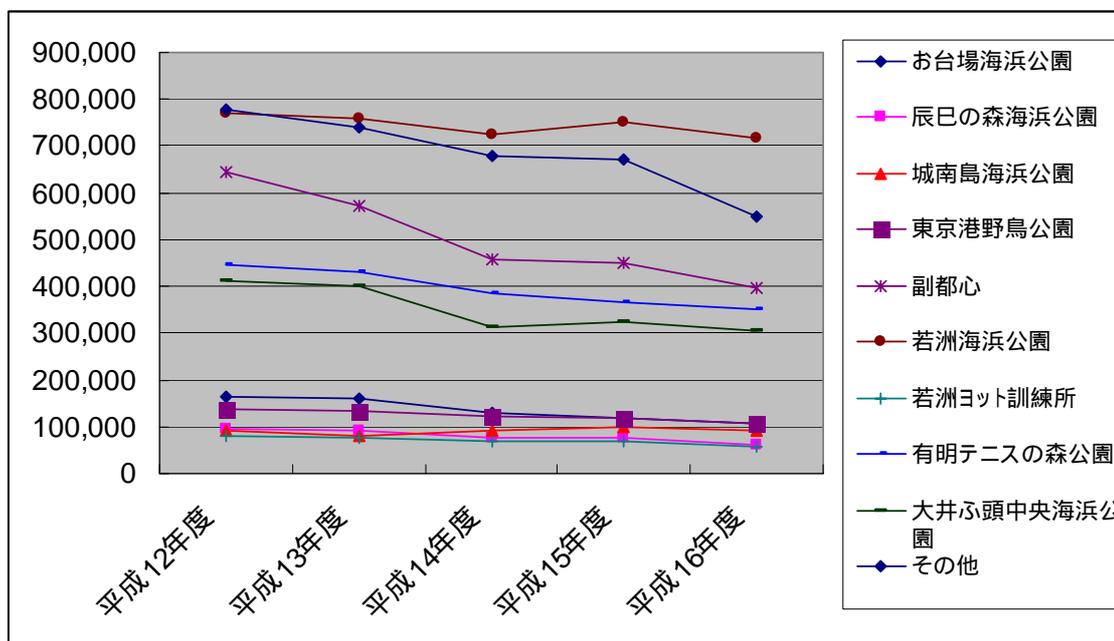
公園名	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度
お台場海浜公園	163,426	159,603	128,100	119,745	105,859
辰巳の森海浜公園	95,019	91,444	77,833	76,490	62,011
城南島海浜公園	90,048	80,990	90,990	100,189	91,327
東京港野鳥公園	138,065	133,985	120,345	117,995	107,279
副都心	642,871	572,300	458,941	449,259	396,119
若洲海浜公園	769,506	758,531	724,798	751,250	718,189
若洲ヨット訓練所	81,240	76,932	67,291	67,293	57,128
有明テニスの森公園	445,501	431,693	384,430	365,381	349,574
大井ふ頭中央海浜公園	412,882	401,329	314,546	324,185	306,183
その他	776,376	740,428	677,862	671,566	548,453
直営費	25,652	24,851	157,245	131,110	143,639
計	3,640,586	3,472,086	3,202,381	3,174,463	2,885,761

(注) 1 副都心とは、シンボルプロムナード公園など、同地域内の6公園である。

2 直営費とは、港湾局が直接実施したしゅんせつ工事等である。

(図 9) 海上公園の管理費の推移

(単位 : 千円)



(2) 海上公園に係る利用者からの評価とコストに関する情報提供について

都民の税金を投入して整備されている海上公園が、どのように整備・運営されているかにつき、都民の理解を得るためには、各海上公園に対する利用者の評価及び整備・運営に要するコストについて、理解・比較しやすく情報提供することが必要であり、そのような積極的な情報提供の結果、都民の関心を高めることにより、さらに一層活発な海上公園の利用を促進することが期待される。

具体的には、各公園の面積・施設の概要、施設整備に要した金額、利用料金及び維持管理費用の概要を、ホームページ等で都民に情報開示することが望ましい。

なお、海上公園の管理業務は、平成 18 年度から指定管理者制度に移行されるため、(表 7 2) に記載する団体が平成 17 年 12 月に指定されており、この制度の導入により、管理の効率化が期待されている。

(表 7 2) 海上公園別指定管理者

公園名	指定管理者名
東部地区公園グループ (18公園)	埠頭公社・テレポートセンターグループ 〔構成〕 財団法人東京港埠頭公社 株式会社東京テレポートセンター
南部地区公園グループ (18公園)	日比谷アメニス南部地区(18公園)グループ 〔構成〕 株式会社日比谷アメニス 日建総業株式会社 太陽スポーツ施設株式会社 株式会社エコルシステム
若洲海浜公園	若洲シーサイドパークグループ 〔構成〕 財団法人東京港埠頭公社 株式会社ティアンドケイ 特定非営利活動法人マリンプレイス東京
有明テニスの森公園	有明テニス・マネジメントチーム 〔構成〕 財団法人東京港埠頭公社 社団法人日本テニス事業協会
東京港野鳥公園	日本野鳥の会グループ 〔構成〕 財団法人日本野鳥の会 財団法人東京港埠頭公社
葛西海浜公園	財団法人東京都公園協会

(注) 1 印は代表団体である。

2 葛西海浜公園は、隣接する都市公園(建設局所管)との一体的管理を図るため、建設局の防災公園グループに含んで公募・選定している。

「指定管理者の公募条件等」における選定基準には、次のアからオが示されている。

- ア 海上公園の維持管理業務について、相当の知識及び経験を有する者を従事させることができること。海上公園の維持の技術に係る指導育成体制が整備されていること。
- イ 海上公園施設又はこれに類する施設における良好な管理の業務の実績を有すること。
- ウ 安定的な経営基盤を有していること。
- エ 海上公園の効用を最大限発揮するとともに、効率的な管理運営ができること。
- オ 関係法令及び条例の規定を遵守し、適正な管理運営ができること。

平成 18 年度からの海上公園の指定管理者が、上記アからオまでの選定基準を満たしているか否かを明らかにするためにも、都が負担するコストと利用者数の増大など、その効用に関する情報提供をすることは重要である。

意見（５２）海上公園の性格に即した運営管理について

東京都（以下、「都」という。）が設置する海上公園には、収益性の期待できる若洲ゴルフリンクス、野鳥と自然の保護を主な目的とする東京港野鳥公園、都民の健康に資するスポーツ・レクリエーション施設を都民が利用しやすい料金で提供する大井ふ頭中央海浜公園、都民の安らぎの場所の提供と自然保護等のための無料公園と、運営管理的な視点からみた性格と機能が大きく異なる公園がある。

公園の管理費は、基本的に一律に削減される傾向にあるが、利用者が負担する利用料金で、どこまでの整備・管理をまかなうのか、時代の変化に対応して持続可能な施設として維持するための財源をいかに確保するのかなどに関する考え方を、海上公園の性格・機能の違いに応じてより明確にすることが求められる。港湾局は、海上公園の管理者として、都民に一層親しまれることによる有効性の増大とともに、都としての経済性も確保できるよう、より経営管理意識を伴った海上公園の運営を行うことが必要である。

意見（５３）海上公園に係る利用者の評価とコスト情報の提供について

都民の税金を投入して整備されている海上公園が、どのように整備・運営されているかにつき、都民の理解を得るためには、各海上公園に対する利用者の評価と整備・運営に要するコストについて、理解・比較しやすく情報提供することが必要であり、そのような積極的な情報提供の結果、都民の関心を高めることにより、さらに一層活発な海上公園の利用を促進することが期待される。

具体的には、各公園の面積・施設の概要、施設整備に要した金額と合わせて、利用料金の内訳と維持管理費用の概要などのコストに関する情報を、ホームページ等で都民に情報開示することが望ましい。

併せて、指定管理者が選定基準を適切に満たしているか否かを明らかにするためにも、利用者の評価を把握することは重要である。

30 海上公園施設の改修及び維持・修繕について

海上公園施設の維持管理は、平成 17 年度まで財団法人東京港埠頭公社または株式会社東京テレポートセンターに管理委託されており、港湾局から提示された委託契約書によると、委託業務の範囲は「維持及び修繕（1 件の予定価格が 2,000 万円以上の請負契約による修繕又は工事を除く）に関する事」となっている。

1 件の予定価格が 2,000 万円以上の請負契約による改修や資産の取得及び取り替え更新については、港湾局が、改修等を要する施設を毎期調査して、緊急性や重要性等を勘案して順位付けを行い、安全面など緊急を要するものから優先的に対応し、また、2,000 万円未満のものについては、管理受託者に対して管理委託の範囲内において対応可能な維持及び修繕を要請している。

港湾局から提出された資料によると、平成 17 年度において改修を要する施設として考えている施設及びそれに対する対応は以下に示した（表 7 3）のとおりであり、全ての改修等の要請に対応することは困難な状況となっている。

また、一部の遊具は、当初必要性があるとして設置されたにも関わらず、老朽化等により撤去されている。

そもそも公共施設に対して設備投資を行う場合には、設備の改修及び維持・修繕に関する将来コストが当然に伴うものであり、特に公園施設の維持管理については公共性の観点からも十分な管理水準を維持することが重要である。

港湾局は、既存施設及び新たに設置する施設について、適切な水準の確保に十分留意する必要がある。

(表73)海上公園施設整備に関する経過(提出資料より1,000万円以上のものを抜粋)

(単位:千円)

事業名等		工事概算額	平成16年度予算化	平成17年度順位	平成17年度予算化	今後の対応
有明テニスの森公園	コロシウム落雷対策工事	22,500		B		予算要求予定
	臨時駐車場設置工事	42,000		A		受託者対応予定
	クレーコート改修工事	140,000	一部	A	一部	順次改修中
城南島海浜公園	デッキ改修工事	16,427		B		受託者対応予定
	人工砂浜整正工事	15,225		A		受託者対応予定
南部地区	公園照明灯改修工事	22,277		B	一部	順次改修中
若洲海浜公園	総合管理センター改修工事(建築)	30,776	改修設計	A	一部	順次改修中
	総合管理センター設備改修工事	53,550	一部	A		予算要求予定
	総合管理センター外構改修工事	61,999		A		18年度予算要求

意見(54)海上公園施設の改修及び維持・修繕について

港湾局は、海上公園の施設の改修及び維持・修繕について、改修等を要する施設を毎期調査して、緊急性や重要性等を勘案して順位付けを行い、安全面など緊急を要するものから優先的に対応し、また、管理受託者に対しても管理委託の範囲内において対応可能な維持及び修繕を要請しているが、全ての改修等の要請に完全に対応することは困難な状況となっており、一部の遊具は、当初必要性があるとして設置されたにも関わらず、老朽化等により撤去されている。

そもそも公共施設に対して設備投資を行う場合には、設備の改修及び維持・修繕に関する将来コストが当然に伴うものであり、特に公園施設の維持管理については公共性の観点からも十分な管理水準を維持することが重要である。

港湾局は、既存設備及び新たに設置する施設について、適切な水準の確保に十分留意する必要がある。

3 1 海上公園に関する業務の効率化について

(1) 海上公園の整備・運営に係る港湾局の事務分掌

東京都(以下、「都」という。)が設置する42の海上公園の管理は、平成17年度までは、「公の施設」として、臨海副都心関係の6公園は株式会社東京レポートセンターが、残りの36公園は財団法人東京港埠頭公社が行っているが、港湾局は、(表74)の体制で海上公園に係る業務を行っている。

(表74) 港湾局の海上公園に係る事務分掌

(単位：人)

部・課	事務分掌	負担会計別人員数		
		一般	臨海地 域開発 事業	合計
臨海開発部 海上公園課	設置及び管理に関すること	2	5	7
	管理運営に係る企画及び調整に関する こと	0	1	1
	建設に係る調査及び調整に関すること	1	2	3
	整備計画に関すること	0	2	2
	小 計	3	10	13
東京港防災 事務所緑地 課	工事に係る調整及び諸手続きに関する こと	1	3	4
	工事の設計、施工、監督及び維持補修に 関すること	3	2	5
	管理、利用料及び占用料等の徴収に関 すること	5	1	6
	小 計	9	6	15
合 計		12	16	28

(2) 東京港防災事務所緑地課の業務について

(表74)に示すように、東京港防災事務所緑地課は、工事に係る調整及び諸手続きに関すること、工事の設計、施工、監督及び維持補修に関すること、管理、利用料及び占用料等の徴収に関することを事務分掌としており、海上公園の現場に近いことを理由に、江東区辰巳の東京港防災事務所に設置されている。

巡回業務について

東京港防災事務所を監査した際、定期的に各海上公園を巡回している旨の説明を受けた。この巡回業務に際しては、公園の管理状況を把握するため、巡回職員に巡回日誌を作成させているが、公園利用者の利用状況を見ることが中心であり、管理

状況全般を把握する上では十分なものとはなっていない。

民間事業者の参加する指定管理者制度の導入により、東京港防災事務所緑地課が行う巡回業務は、都が設置する施設にふさわしく海上公園を維持するため、管理状況の全般を把握できるよう、チェックリスト等の充実を図り、効率的、重点的に実施される必要がある。

海上公園における物品管理状況の調査について

海上公園の物品等の管理について港湾局から提示された委託契約書によると、管理受託者は、供用された物品について、「海上公園管理委託契約に伴う物品取扱要領」に従い善良な管理者の注意をもって物品の管理を行わなければならないこととなっており、港湾局では、管理受託者である財団法人東京港埠頭公社及び株式会社東京レポートセンターから使用状況の報告を受けている。同要領によると、自ら現物調査を行うことも可能とされているが、管理受託者に任せられた状態となっている。

平成 18 年度からの指定管理者制度導入を控えて、東京港防災事務所緑地課は、改めて物品調査を行っているが、公園施設の物品は都の財産であり、本来は毎期の調査によって既に確認されていて当然のものである。

平成 18 年度以降は、指定管理者が管理する公園施設の物品について、「海上公園管理委託契約に伴う物品取扱要領」と同様の規定を定め、東京港防災事務所緑地課自らも定期的な現物調査を実施する必要がある。

意見(55)巡回業務の効率化について

東京港防災事務所では、定期的に各海上公園を巡回しており、この巡回業務に際しては、公園の管理状況を把握するため、巡回職員に巡回日誌を作成させているが、管理状況全般を把握する上では十分なものとはなっていない。

民間事業者の参加する指定管理者制度の導入により、東京港防災事務所緑地課が行う巡回業務は、東京都が設置する施設にふさわしく海上公園を維持するため、管理状況の全般を把握できるよう、チェックリスト等の充実を図り、効率的、重点的に実施される必要がある。

意見（５６）海上公園における物品管理状況の調査について

海上公園の物品等の管理について、港湾局では管理受託者から物品の使用状況の報告を受けている。「海上公園管理委託契約に伴う物品取扱要領」によると、自ら現物調査を行うことも可能とされているが、管理受託者に任せられた状態となっている。

平成 18 年度からの指定管理者制度導入を控えて、東京港防災事務所緑地課は、改めて物品調査を行っているが、公園施設の物品は東京都の財産であり、本来は毎期の調査によって既に確認されていて当然のものである。

平成 18 年度以降は、指定管理者が管理する公園施設の物品について、「海上公園管理委託契約に伴う物品取扱要領」と同様の規定を定め、東京港防災事務所自らも定期的な現物調査を実施する必要がある。

3 2 より経営的視点に立った若洲海浜公園の管理運営について

(1) 若洲海浜公園の概要

若洲海浜公園は、家庭からの生ゴミ等の廃棄物で、昭和 40 年から 49 年までの 10 年間にわたり埋め立てられた造成地(キャンプ場、多目的広場地区を除く)に、新都庁舎建設に伴う建設発生土を利用して全体の造成が行われた公園であり、主要施設は、以下のとおりである。

- ア 若洲ゴルフリンクス (54ha、18 ホール、パー72)
- イ 若洲ゴルフ練習場
- ウ 若洲キャンプ場 (5.5ha)
- エ サイクリング施設 (サイクリングロード 4.5km、サイクリング広場)
- オ 多目的広場 (5.5ha)
- カ 海釣り施設 (延長 570m)
- キ 人工磯 (延長 450m)
- ク 係船施設・海上バス発券所
- ケ ヨット訓練所

なお、ヨット訓練所は、当初から一般会計で整備されているが、若洲ゴルフリンクス、若洲キャンプ場等その他施設は臨海地域開発事業会計で整備されている。

(2) 若洲海浜公園の管理について

若洲海浜公園の管理は、平成 17 年度まで、「公の施設」の管理として財団法人東京港埠頭公社 (以下、「公社」という。) に委託されている。

若洲ゴルフリンクス及びキャンプ場等は、平成 10 年度より利用料金制を採用しており、公社は、海上公園条例で定める金額の範囲内で東京都 (以下、「都」という。) の承認を得て、利用料金の額を設定することとされている。

また、ゴルフリンクスとキャンプ場他の経費については、ゴルフ場他の利用料金で賄われており、公社に生じた剰余金は、協定に基づき都に納付されることになっている。

(3) 設備の概要

若洲ゴルフリンクス及びキャンプ場の施設別の建物等、主要な設備の用途、面積、取得時期及び取得価格は、(表 7 5) (表 7 6) 及び (表 7 7) のとおりである。

(表75) 若洲ゴルフリンクスの設備の概要

(単位:千円)

区分	用途	面積	取得又は委託時期	取得価格
建物・設備	クラブハウス他	延床 4,571 m ²	昭和 63 年度から平成 3 年度	1,545,980
土木・造園	コース整備	約 540,000 m ²	昭和 62 年度から平成 3 年度	5,899,053
委託費	設計・調査		昭和 63 年度から平成 2 年度	201,182

(表76) ゴルフ練習場の設備の概要

(単位:千円)

区分	用途	面積	取得又は委託時期	取得価格
建物・設備	管理棟・打席・フェアウェイ	200 ヤード・20 打席	平成 10 年度から平成 11 年度	554,123
委託費	調査・設計・工事監督		平成 9 年度から平成 11 年度	32,970

(表77) キャンプ場の設備の概要

(単位:千円)

区分	用途	面積	取得又は委託時期	取得価格
建物・設備	管理棟	延床: 314 m ²	平成 3 年 7 月	204,664
委託費	設計		平成元年度	5,459

(注) 1 委託費には、管理棟の他、キャンプ場内の休憩舎他を含む。

(4) 収入及び支出、入場者数の推移

ゴルフ場及びキャンプ場他の収入及び管理費用の推移並びに協定に基づく公社から都への納付金(平成 13 年度から平成 16 年度までは予定額)の推移並びに利用者数の推移は以下の(表78)(表79)(表80)(表81)及び(表82)のとおりである。

(表78) 若洲ゴルフリンクスの収支状況等の推移

(単位：千円)

区分	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度
利用料金等収入	751,825	743,603	728,095	703,222
管理費用	579,893	561,795	581,019	569,022
収支差	171,932	181,808	147,076	134,200
差異	15,544	15,465	13,677	12,635
消費税等	14,155	14,186	13,623	12,635
未経過保険料	1,389	1,279	54	0
当期利益	156,388	166,343	133,399	121,565
(来場者数：人)	59,332	58,549	58,587	56,789

(注) 1 金額は、消費税等込みである。

2 利用料金等収入には、光熱水費受入れが含まれている。

(表79) 若洲キャンプ場他の収支状況の推移

(単位：千円)

区分	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度
利用料金等収入	20,748	19,888	18,900	25,055
管理費用	167,405	151,739	159,542	138,950
収支差	146,657	131,851	140,642	113,894
差異	2,587	2,772	2,935	2,419
消費税等	2,923	2,923	2,935	2,419
未経過保険料	336	151	0	0
当期損失	144,070	129,079	137,706	111,475

(注) 若洲キャンプ場から生じた損失は、ゴルフ場から生じた剰余金と相殺されている。

(表80) 都に納付される予定の剰余金額の推移

(単位：千円)

区分	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度	累計
ゴルフ場(利益)	156,388	166,343	133,399	121,565	577,696
キャンプ場(損失)	144,070	129,079	137,706	111,475	522,331
剰余金	12,318	37,263	4,306	10,089	55,365

(注) 平成13年度から平成17年度までの金額が、平成17年度末に納付される予定である。なお、平成13年4月1日に締結された「若洲海浜公園の管理委託に関する協定の一部を変更する協定」では、剰余金の納付は3年以内に行うこととされていたが、平成14年4月1日に5年に延長されている。

(表81) 都に納付された剰余金額の推移

(単位：千円)

区分	平成10年度	平成11年度	平成12年度	累計
ゴルフ場(利益)	183,455	154,071	128,679	466,206
キャンプ場(損失)	168,830	130,313	156,032	455,177
計	14,624	23,758	27,353	11,029

(注) 平成10年度から平成12年度までの金額が、平成12年度末に納付されている。

(表82) 若洲ゴルフリンクスの平日、土日祝日別、利用者数及び利用料金収入の推移

(単位：千円：人)

区分	平成14年度		平成15年度		平成16年度	
	利用者数	収入	利用者数	収入	利用者数	収入
平日	36,098	320,955	37,068	326,367	34,436	305,544
土日祝日	22,451	404,118	21,519	383,762	22,353	379,626
計	58,549	725,073	58,587	710,129	56,789	685,170

(注) 各種大会に専用貸付けをしている日の収入と利用者数を含む。

なお、若洲ゴルフリンクスのキャディに係る業務は、「公の施設」の管理に馴染まないことを理由として、公社の自主事業とされており、ゴルフ練習場とともに、(表78)で示した利用料金とは別に、公社の業務外雑収入・費用として計上されている。

平成14年度から平成16年度までのゴルフ練習場及びキャディ料に係る収入・支出は(表83)のとおりであり、剰余金については、平成17年度末に公社から都に納付されることとなっている。

(表83) ゴルフ練習場及びキャディに係る業務の収支

(単位：千円)

区分	内訳	平成14年度	平成15年度	平成16年度
ゴルフ練習場	収入	27,301	27,723	28,268
	費用	12,297	12,340	14,000
	(施設使用料)	(11)	(8)	(8)
	(その他)	(12,285)	(12,332)	(13,991)
	納付分消費税	1,053	1,045	1,014
	差引	13,950	14,337	13,253
キャディ	収入	218,330	216,855	205,966
	費用	222,005	220,174	209,367
	(キャディ業務委託)	(218,330)	(216,855)	(206,144)
	(その他)	(3,674)	(3,319)	(3,222)
	差引	3,674	3,319	3,401
収支差額合計		10,275	11,017	9,852

(注)平成16年度のキャディ収入とキャディ業務委託料に差額が生じているのは、落雷による停電により、キャディフィを割り引いた日があるため。
 なお、納付分消費税は、ゴルフ練習場及びキャディの合計額をゴルフ練習場の欄に計上している。

(5) 料金並びに営業日について

若洲ゴルフリンクスのプレー料金は、以下のとおりである。

- ・グリーンフィ 平日：12,000円 / 土・日・祝日：18,000円
 (平日に限り上記料金から3,000円割引実施中、
 但し、1月2日、3日及び12月29日、30日は祝日料金、消費税は内税)
- ・ゴルフ場利用税 900円(2005年8月1日適用)
- ・キャディフィ 3,700円(3バグ4,300円 / 2バグ4,900円)
- ・キャディフィの消費税 キャディフィの5%
- ・緑化協力金 50円
- ・セルフデー 毎月第1・第4月曜日及び第3火曜日に実施(ただし、
 祝日の場合は除く)
- ・セルフプレー料金 14,800円
 (14,800円 11,800円に割引実施中、グリーンフィ、利用税、カートフィ、食
 事代等込)
- ・休場日 原則として第3火曜日を除く毎週火曜日及び1月1日、12月31日
- ・ゴルフ練習場 1球 10円

・営業時間

1月から5月 7:30 から 17:00

ただし、4・5月の土日祝日は17:30まで

6月から12月 7:10 から 17:30

ただし、9月以降は日没に合わせて終了時間が早まる。

10:30まではコース利用者専用

(6) より経営的な視点に立った管理運営について

ゴルフリンクスの収益性を意識した運営管理について

若洲海浜公園の整備費は、会計上は、ゴルフ場のクラブハウス等も含めて、臨海地域開発事業会計の未成埋立地として処理されており、宅地造成事業である臨海地域開発事業会計においては、基本的に公園等の整備費を含む埋立地造成に係る事業費は、埋立地の有償処分により回収することを目指すものとされている。

また、若洲海浜公園のゴルフ場は公の施設として位置づけられていることから、利用者の受益の範囲で利用料を設定しており、都が利用料ですべての施設整備費の回収を図るものとはなっていない。

しかしながら、ゴルフ場事業は、多くのコースが民間で経営されており、基本的に民間で営むことのできる事業である。

さらに、若洲ゴルフリンクスは、地理的優位性に恵まれており、平日でも、キャディ料金を含まない割引料金が9,000円という料金設定で、安定した入場者数を確保している。

若洲ゴルフリンクスは、公の施設である海上公園であるが、経営管理的な視点からすると、十分な収益力が見込まれる施設であり、港湾局は、民間事業者が経営するゴルフ場においては、固定資産税を負担した上で、ゴルフ場施設に投下した資本費の回収を目指して経営されていることを念頭に置き、施設費を負担した都に帰属すべき金額を十分意識した上で、恵まれた条件にあるコースを最大限効率的に管理運営する必要がある。

なお、ゴルフ練習場についても、都が施設費を負担しており、同様の管理運営を行う必要がある。

経営管理上有用な管理会計の仕組みの整備について

若洲海浜公園の整備費は、財務会計上は、臨海地域開発事業会計の未成埋立地として処理されているが、宅地造成事業である臨海地域開発事業会計は、埋立地の売却により総事業費の回収を目指すものであり、収益性のあるゴルフ場施設の経営管理に資する会計数値を把握するための会計とは言えないため、公園施設の資産に関

するコストなど、通常の会計処理とは別に、若洲海浜公園の経営管理に資する会計情報を把握するための内部処理として管理会計の導入を検討する必要がある。

管理者の収入増大努力の促進について

民間事業者がゴルフ場を経営する場合には、収入から変動費を控除した限界利益で固定費を賄った上で、いかに利益を挙げるかにつき、明確な計画を立てて、経費の削減と収入の増大を目指すのが通常である。

公社においては、従来限界利益の算定をしていなかったが、監査のための資料として、土日祝日及び平日別1日当たりの限界利益の資料の作成・提示を求めたところ、変動費は光熱費・消耗品等の一部で、僅少であるという回答であった。

仮に、変動費が僅少である場合には、1日の料金収入は、限界利益に近似することになり、営業日を増やすことにより、利益の増大が期待できる。

若洲ゴルフリンクスの土日祝日及び平日別の利用料収入は、(表84)のとおりである。

(表84) 平成16年度における土日祝日及び平日別利用料収入

(単位：千円)

区分	土日祝日	平日	合計
利用料収入	379,626	305,544	685,170
稼働日数	120	209	329
1日当たり利用料収入	3,163	1,461	

(注) 各種大会に専用貸付けをしている日の収入と利用者数を含む

若洲ゴルフリンクスは、第3火曜日をのぞく毎週火曜日を休場日としている他、コース整備日として年間数日を休場日としているが、民間事業者であれば、極力稼働日数を増やすよう営業努力することが考えられる。

年間営業日を25日から30日程度増加させることは十分可能と考えられ、仮に30日営業日数を増加させると、平日の利用料収入を1日平均1,461千円とすると、約43百万円の増益が見込まれることになり、変動費を厳密に把握しても、十分利益増大が可能である。

公社は、コースの荒廃防止のため休場日を設ける必要があることを説明するが、民間ゴルフ場でも営業日を拡大していく傾向は、ゴルフ場事業者のホームページ等からも窺え、コースの水準を維持するため、必ずしも現行どおりの休場日が必要か、検討の余地がある。

また、多くの民間事業者が実施している夏季の薄暮、早朝プレーについても、検討の余地がある。

施設改修計画の明確化について

埋立地に整備されたゴルフリンクスは、昭和 63 年の着工当時には、埋立当初の大きな地盤沈下は漸く収まってきていたものの、その後も沈下は継続しており、現在、クラブハウスとコースとの間に大きな高低差が生じている。

高低差は、スロープの数度の擦り付けで補っているが、勾配が急であり、さらに沈下が進むと、カートの通行などに支障が生じることが懸念される状態になっているため、抜本的な改修が必要な状態で、港湾局の説明では、約 1 億円の設計・工事費が想定されている。

施設の改修は、対応が遅れることにより、大きな負担を後年に持ち越す可能性があり、また指定管理者の負担金額の算定基礎とする点からも、港湾局は、施設改修計画を早期に策定することが求められている。

なお、平成 17 年度までに公社が行った 2,000 万円未満の補修工事の内容については、4 半期毎に港湾局に報告されることとなっているが、港湾局は、報告内容を精査し、今後の効率的な改修計画に活かすよう、補修実績を整理する必要がある。

意見(57)ゴルフリンクスの収益性を認識した運営管理について

若洲海浜公園のゴルフ場は公の施設として位置づけられていることから、利用者の受益の範囲で利用料を設定しており、東京都(以下、「都」という。)が利用料ですべての施設整備費の回収を図るものとはなっていない。

しかしながら、ゴルフ場事業は、その多くが民間で経営されており、基本的に民間で営むことのできる事業である。

若洲ゴルフリンクスは、公の施設である海上公園であるが、経営管理的な視点からすると、十分収益力が見込まれる施設であり、港湾局は、民間事業者が経営するゴルフ場においては、固定資産税を負担した上で、ゴルフ場施設に投下した資本費の回収を目指して経営されていることを念頭に置き、施設費を負担した都に帰属すべき金額を十分意識した上で、恵まれた条件にあるコースを最大限効率的に管理運営する必要がある。

ゴルフ練習場についても、都が施設費を負担しており、同様の管理運営を行う必要がある。

意見(58) 経営管理上有用な管理会計の仕組みの整備について

若洲海浜公園の整備費は、財務会計上は、臨海地域開発事業会計の未成埋立地として処理されているが、宅地造成事業である臨海地域開発事業会計は、埋立地の売却により総事業費の回収を目指すものであり、収益性のあるゴルフ場施設の経営管理に資する会計数値を把握するための会計とは言えないため、公園施設の資産に関するコストなど、通常の会計処理とは別に、若洲海浜公園の経営管理に資する会計情報を把握するための内部処理として管理会計の導入を検討する必要がある。

指 摘(16) 管理者の収入増大努力の促進について

若洲ゴルフリンクスは、平成16年度において、平日でも34,436人が入場し、305,544千円の収入を計上している。

平成16年度の年間営業日数は、329日であり、利用者増によるコースコンディションへの影響を配慮する必要があるが、指定管理者と協議の上、営業日の拡大による収入増大に取り組む必要がある。

また、多くの民間事業者が実施している夏季の薄暮、早朝プレーについても、利用者増加によるコースコンディションへの影響に配慮しつつ、指定管理者と協議の上、検討する必要がある。

意見(59) 施設改修計画の明確化について

埋立地に整備された若洲ゴルフリンクスは、埋立当初の大きな地盤沈下は漸く収まってきているというものの、クラブハウスとコースとの間に大きな高低差が生じており、早晩、抜本的な改修が必要な状態である。

施設の改修は、対応が遅れることにより、大きな負担を後年に持ち越す場合があり、また指定管理者の負担金額の算定基礎とする意味からも、港湾局は、施設改修計画を早期に策定することが求められている。

なお、平成17年度までに財団法人東京港埠頭公社が行った2,000万円未満の補修工事の内容については、港湾局は報告内容を精査し、今後の効率的な改修計画に活かすよう、補修実績を整理する必要がある。

3.3 東京港野鳥公園の管理運営について

東京都は、1960年代後半から始まった大井地区埋立の終了後、地面に雨水がたまって池や原っぱとなり、野鳥の集まるバードウォッチングの名所となった自然環境を保全するため、昭和53年に大井第7埠頭公園を開園し、平成元年10月に東京港野鳥公園として拡張開園している。

東京港野鳥公園は、大井埠頭に立地し、大田市場（東京都中央卸売市場）に隣接する広さ約24.9haの公園であり、園内には河川の中流から下流までを想定した様々な環境が復元されていて、年間120種類前後、開園以来203種類（2003年現在）の野鳥が観察されており、平成12年6月17日には、「シギ・チドリ類重要生息地ネットワーク」の参加湿地となっている他、野鳥観察のほか、水辺の生物、カニをはじめとする干潟や磯場の生物の観察にも適した場所となっている。

主な建物の概要は以下の（表85）のとおりである。

（表85）東京港野鳥公園の主な建物の概要

（単位：m²、千円）

名称	供用開始年月	面積	建物建設工事費
管理事務所	平成元年10月18日	374	136,690
ネイチャーセンター	平成元年10月18日	1,721	421,450
自然学習センター	平成元年10月18日	241	54,980
観察小屋 1. 2. 3. 4号	昭和53年4月1日～ 平成元年10月18日	239	12,645

東京港野鳥公園は、平成17年度まで「公の施設」として財団法人東京港埠頭公社が管理しており、その管理費の推移は以下の（表86）のとおりである。

（表86）東京港野鳥公園に係る管理費の推移

（単位：千円）

区分	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度
清掃等委託料	76,318	71,025	61,237	57,243	53,827
施設等修繕費	5,869	8,827	6,958	5,385	4,871
その他経費	55,879	54,132	52,149	55,368	48,581
計	138,065	133,985	120,345	117,995	107,279

（注）消費税込の金額を記載している

同公園は、開園当初は無料公園であったが、平成元年の拡張開園時に有料化して、平成16年度における入園料は300円（小学生と都内在住の中学生は無料）であり、平成12年度から平成16年度までの入園者及び入園料収入の推移は、以下の

(表87)のとおりである。

(表87) 東京港野鳥公園の入園者数及び入園料金の推移

(単位：人、千円)

区分	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度
入園者数	40,680	42,026	43,434	47,038	46,720
入園料収入	4,923	6,019	6,607	6,537	5,768

港湾局の説明によると、東京港野鳥公園は、野鳥と干潟、磯場生物の保護・観察を目的とする独自性のある公園であり、指定管理者の公募に際しても、公園の独自性を考慮して、同公園単独で管理者を募集している。

(表86)及び(表87)から明らかとなっており、入園料収入は管理費を大きく下回っているが、公園の目的に照らして、入園料収入で建物等の資本費の回収や維持管理費を賄うことには馴染まず、入園料の徴収は、便益者負担の観点よりも、無料化することによる環境への悪影響を防ぎ、野鳥や自然を愛する来園者に協力を仰ぐ趣旨である旨も説明され、東京港野鳥公園の自然保護・観察を目的とする独自な性質を考えると、入園料に関する港湾局の説明は理解できるものである。

東京港野鳥公園においては、すでに財団法人日本野鳥の会からの野鳥に関する情報の提供の他、シルバーボランティアによるガイドなど、民間の協力を得ているが、野鳥と自然の保護目的が明らかである同公園は、例えば鳥ごとのサポーターを募る形等での寄付の他、設備の改修に際して資金提供者の名前を記したプレートを貼る等の方法により、個人ばかりでなく、事業会社からも資金的な協力を仰ぐことが可能であると考えられる。

ネイチャーセンターの建物も、建設から約16年を経過し、今後は維持補修費用の増加が予想される中、負担を少しでも軽減し、一方で野鳥と自然保護の妨げにならない範囲で、多くの都民に親しまれるよう努力することは必要であり、より積極的に民間活動との連携を進めることが望ましい。

意見(60)東京港野鳥公園の整備・運営に関する資金面での民間協力について

東京港野鳥公園は、野鳥と干潟、磯場生物の保護・観察を目的とする独自性のある公園である。港湾局は、公園の目的に照らして、入園料で建物等の資本費の回収や維持管理費のすべてを賄うことは目指しておらず、入園料の徴収は、便益者負担の観点よりも、無料化することによる環境への悪影響を防ぎ、野鳥や自然を愛する来園者に協力を仰ぐ趣旨である旨を説明するが、東京港野鳥公園の自然保護・観察を目的とする独自の性質を考えると、入園料に関する港湾局の説明は理解できるものである。

東京港野鳥公園においては、すでに財団法人日本野鳥の会からの野鳥に関する情報の提供の他、シルバーボランティアによるガイドなど、民間の協力を得ているが、野鳥と自然の保護目的が明らかである同公園は、例えば鳥ごとのサポーターを募る形等での寄付の他、設備の改修に際して資金提供者の名前を記したプレートを貼る等の方法により、個人ばかりでなく、事業会社からも資金的な協力を仰ぐことが可能であると考えられる。

ネイチャーセンターの建物も、建設から約16年を経過し、今後は維持補修費用の増加が予想される中、負担を少しでも軽減し、一方で野鳥と自然保護の妨げにならない範囲で、多くの都民に親しまれるよう努力することは必要であり、より積極的に民間活動との連携を進めることが望ましい。

3 4 有明テニスの森公園の活性化について

(1) 有明テニスの森公園の整備及び管理の状況について

有明テニスの森公園には、国際試合のできる全天候型テニス競技場である有明コロシラムの他、48面のテニスコートが整備されており、有明テニスの森公園全体の整備費は139億円である。

有明コロシラムは、昭和62年に屋根なしのテニス競技場として、総工費56億円で建築され、平成2年に開閉式の屋根を追加工事した結果、総工費113億円、観覧席1万人の施設となっている。

有明コロシラムは、主にテニス用の施設として建設されたものであるが、テニス以外の用途にも利用させており、収入はテニス以外の収入がテニスの収入を上回っている。テニスとテニス以外を合わせた利用日数、利用人数、収入は、(表88)のとおり、132日、23万人、79百万円(平成16年度)である。また、テニスコートの利用収入は、(表89)のとおり147百万円(平成16年度)であり、有明コロシラムの収入を上回る状況が続いている。

(表88) 有明コロシラムの利用状況(利用日数、利用人数、収入)

区分		利用日数(日)	利用人数(人)	収入(千円)
平成14年度	テニス	61	132,450	38,946
	テニス以外	48	156,490	50,183
	計	109	288,940	89,129
平成15年度	テニス	76	96,948	26,561
	テニス以外	54	117,604	38,000
	計	130	214,552	64,561
平成16年度	テニス	69	92,963	29,910
	テニス以外	63	145,986	49,574
	計	132	238,949	79,484

(表89) テニスコートの利用状況(延べ利用時間、利用人数、収入)

区分	延べ利用時間 (時間)	利用人数(千人)	収入(千円)
平成14年度	84,525	173	129,800
平成15年度	86,853	202	134,000
平成16年度	92,862	203	147,700

(2) 有明テニスの森公園の有効活用と活性化について

有明テニスの森公園は、海上公園のひとつとして、港湾局が管理しているが、日常管理は、平成 17 年度まで「公の施設」として財団法人東京港埠頭公社（以下、「公社」という。）に利用料金制により管理委託しており、（表 90）に示されるように、他の海上公園と同様に、管理経費も漸減してきている。有明テニスの森公園の平成 16 年度の公社の管理費は、349,573 千円である。

（表 90）有明テニスの森公園の委託費、利用料金収入、公社の管理費

（単位：千円）

区分	委託費	利用料金収入	公社の管理費
平成 14 年度	209,640	221,456	384,430
平成 15 年度	205,946	201,044	365,381
平成 16 年度	187,300	230,269	349,573

一方で、有明コロシウムを中心とする施設は、老朽化が始まっており、テニスコート改修に平成 16 年度は、13 百万円支出している他、近年中にコロシアムの開閉屋根の駆動構造物の修繕・塗装に数億円を要する状況となっている。

有明コロシウム及びテニスコートはスポーツ施設であり、有明コロシウムも、残響時間が 8 秒と長いため、音楽関係の利用が困難であるなど、スポーツ以外の利用にはおのずと限界がある。

東京都以外にも、新しい設備を備えたスポーツ施設が誕生する中、施設の位置づけを明確にし、競争力を失うことのないよう、活性化を図る必要がある。

意見（６１）有明テニスの森公園の活性化について

有明コロシウムを中心とする有明テニスの森公園の施設は、老朽化が始まっており、近年中にコロシアムの開閉屋根の駆動構造物の修繕・塗装に数億円を要する状況となっている。

有明コロシウム及びテニスコートはスポーツ施設であり、有明コロシウムも、残響時間が８秒と長いため、音楽関係の利用が困難であるなど、スポーツ以外の利用にはおのずと限界がある。

東京都（以下、「都」という。）以外にも、新しい設備を備えたスポーツ施設が誕生する中、施設の位置づけを明確にし、競争力を失うことのないよう、都と民間が協力して活性化を図る必要がある。

具体的には、民間資金の導入を検討し、テニスに関連する団体、事業者を始めとする民間のノウハウを一層活用する必要がある。

なお、都のスポーツ施設としては、テニスコートのほか、野球場、サッカー場、体育館などがあり、海上公園施設は港湾局、都市公園施設は建設局、社会教育施設は教育庁というように、所管が分かれているが、港湾局は他の２局とも連携、協力し、利用者の利便性向上をはじめとした施設の利用活性化に向けた検討を行うことが求められる。

< 財団法人東京港埠頭公社の経営管理に関する指摘と意見 >

3.5 一般管理費の削減と管理の充実について

(1) 平成16年度の一般管理費の概要について

平成16年度の財団法人東京港埠頭公社（以下、「公社」という。）の各会計別一般管理費の執行額は、（表91）のとおりである。

（表91） 平成16年度の一般管理費の概要

（単位：千円）

区分	外貿	フェリー	港湾	受託	収益	合計
役職員給与	327,029	56,062	56,062	355,060	56,062	850,276
給料	156,421	26,815	26,815	169,828	26,815	406,694
諸手当	128,394	22,010	22,010	139,399	22,010	333,825
法定福利費	41,060	7,038	7,038	44,579	7,038	106,756
報酬	1,153	197	197	1,252	197	3,000
管理諸費	141,068	24,181	24,181	153,151	24,176	366,760
旅費	613	103	103	656	98	1,576
賃金	1,447	248	248	1,571	248	3,762
報償費	854	146	146	928	146	2,222
交際費	334	57	57	363	57	870
需用費	17,781	3,048	3,048	19,305	3,048	46,230
役務費	2,635	451	451	2,861	451	6,852
賃借料	92,220	15,809	15,809	100,124	15,809	239,772
修繕費	84	14	14	91	14	219
会議費	178	30	30	193	30	463
負担金	4,226	724	724	4,588	724	10,988
委託料	17,690	3,032	3,032	19,207	3,032	45,996
厚生費	3,001	514	514	3,258	514	7,804
公課費	10	1	1	11	1	27
合計	468,108	80,245	80,245	508,223	80,240	1,217,064

（注）1 会計区分は略称で記載している。

2 平成16年度末における本社勤務役職員数は91名である。

公社は、指定管理者制度導入により、民間事業者との厳しい競争に直面しており、民間のコスト水準を意識した一般管理費の削減は、重要な経営課題である。

一般管理費の合計額1,217,064千円の、内容を分析検討したところ、以下のとおり、経費の削減と管理の充実が必要なことが認められた。

(2) 経費削減と管理の充実をすべき一般管理費について

本社社屋賃借料

公社の本社は、東京都港区海岸のニューピア竹芝ノースタワーの8階及び9階にあり、港湾局所管の第三セクターである株式会社東京レポートセンターから賃借している。

賃借面積と、平成16年度の共益費を含む賃借に要する年間費用総額及び1人当たりの面積及び年間費用は以下のとおりであり、平成17年度においても同様の契約が締結されている。

賃借面積及び年間費用総額

賃借面積合計	1,944.68 m ²
年間費用総額	約 221,078 千円

1人当たり面積及び年間費用

面積	約 21.37 m ²
費用	約 2,429 千円 (約 202 千円 / 月)

なお、上記の他に電気料、空調料などの諸経費が発生しており、平成16年度の金額は、26,414千円である。

公社は、すでに本社事務所経費の削減を計画しているが、少なくとも民間企業の平均的水準を大きく超えることのないよう、本社社屋賃借に係る経費の削減を図る必要があり、適正面積を適正価格で使用するることによる経済性向上を図るべきである。

なお、本報告書の「1 港湾局が所有する土地・建物の管理と有効活用について、(4)より経済性を意識した東京港建設事務所庁舎の利用状況の改善について」の(表5)オフィスコスト管理マニュアルの「事務室割当て基準(本庁舎)」に(参考)として記載した資料によれば、民間企業の部長級の使用面積は13.0 m²から18.0 m²とされている。

会議等の会場賃借料について

公社の本本社屋には、16名の会議が可能な大会議室の他、2つの小会議室があるが、平成16年度においては、各種研修会、課長・係長等選考会、理事会等の目的のため、(表9 2)のとおり外部の会場を借り上げている。

参加人数によっては、外部会場を使用せざるを得ない場合もあるが、経費削減への取組姿勢を示す意味からも、極力公社の会議室を使用すべきである。

(表92) 平成16年度における外部会場賃借料

(単位：千円)

会議名	回数	会場賃借料
研修会	2	68
課長・係長等選考会	12	416
理事会	2	128
評議会	1	35
その他	5	288
合計	22	935

また、平成16年度において、慣習的贈答のために1,276千円が支出されているが、民間企業においても、慣習的贈答は減少しており、慣習的贈答を行わなくても、公社の業務遂行に支障が生じることは基本的にないと考えられるため、経営姿勢を明確に示す点からも、慣習的贈答は廃止することが望ましい。

タクシー券の使用について

公社は、平成16年度において、賃借料の科目で利用記録の残るタクシーチケット料金9,903千円を支出している他、(表93)のとおりタクシークーポン券を6,355千円使用しているが、誰が、何の目的で、どこで乗車し、どこで下車したかの記録は残されていない。

公社は、平成16年度に理事長車を廃止するなどの経費削減に伴う使用もあると説明するが、タクシーの利用は、タクシーを利用できる場合を規定で明確にした上で、利用記録の残るタクシーチケットの使用を原則とし、残量消化などでやむを得ずタクシークーポンを使用する場合にも、使用者から領収書を提出させて、利用目的を記録し管理する必要があるのは当然である。

なお、無線タクシー使用料、タクシークーポン券使用料とも賃借料の科目で経理処理しているが、より実態を示す旅費交通費で会計処理すべきである。

(表93) 平成16年度におけるタクシー券使用実績

(単位：千円)

区分	冊数	単価	合計
役員	325	5	1,625
管理職	481	5	2,405
一般職員	465	5	2,325
合計	1,271		6,355

意見（６２）本社社屋賃借に係る経費削減について

財団法人東京港埠頭公社（以下、「公社」という。）の社は、東京都港区海岸のニューピア竹芝ノースタワーの８階及び９階にあり、港湾局所管の第三セクターである株式会社東京レポートセンターから賃借している。

賃借面積と、共益費を含む賃借に要する年間費用は、約 221 百万円であり、本社に勤務する 1 人当たりの面積は約 21 平方メートル、1 人当たり賃借料（共益費を含む）は年間約 2,429 千円である。

公社は、指定管理者制度の導入に伴い、民間事業者との厳しい競争に直面している経営環境に鑑みて、少なくとも民間企業の平均的水準を大きく超えることのないよう、本社社屋賃借に係る経費の削減を図る必要があり、適正面積を適正価格で使用するによる経済性向上を図るべきである。

意見（６３）会場賃借料他の削減について

財団法人東京港埠頭公社（以下、「公社」という。）の本社社屋には、16 名の会議が可能な大会議室の他、2 つの小会議室があるが、平成 16 年度においては、各種研修会、課長・係長等選考会、理事会等の目的により、外部の会場を借り上げている。

参加人数によっては、外部会場を使用せざるを得ない場合もあるが、経費削減への取組姿勢を示す意味からも、極力本社の会議室を使用すべきである。

なお、平成 16 年度において、慣習的贈答として、1,276 千円が支出されているが、民間企業においても、慣習的贈答は減少しており、公社においては、慣習的贈答を行わなくても、業務遂行に支障が生じることはないと考えられるため、経営姿勢を明確に示す点からも、慣習的贈答は廃止することが望ましい。

指摘（１７）タクシー券の使用に係る管理について

財団法人東京港埠頭公社は、平成 16 年度において、一般管理費の賃借料の科目で、利用記録の残るタクシーチケット料金 9,903 千円を支出している他、タクシークーポン券を 6,355 千円使用しているが、誰が、何の目的で、どこで乗車し、どこで下車したかの記録は残されていない。

タクシーの利用は、タクシーを利用できる場合を規定で明確にした上で、利用記録の残るタクシーチケットの使用を原則とし、残量消化などでやむを得ずタクシークーポンを使用する場合にも、使用者から領収書を提出させて、利用目的を記録し管理する必要がある。

なお、無線タクシー使用料、タクシークーポン券使用料とも賃借料の科目で経理処理しているが、より実態を示す旅費交通費で会計処理すべきである。

3 6 事業別経費の適切な算定について

財団法人東京港埠頭公社(以下、「公社」という。)の当社経費は、平成 15 年度まで、昭和 63 年に財団法人東京港サービス公社と統合した際の本社勤務職員定数比で按分されており、実際の本社勤務職員数と乖離したものとなっていたが、平成 16 年度に実員に即した人数で配分することに是正されている。

平成 15 年度と平成 16 年度の一般管理費予算定数を比較すると(表 9 4)のとおりである。

(表 9 4) 一般管理費予算定数

(単位：人)

年度	外貿	フェリー	特別貸付金	受託事業	収益事業	合計
平成 15 年度	40	12	6	44	6	108
平成 16 年度	35	6	6	38	6	91
差引	5	6	0	6	0	17

(注) 会計区分名は、省略して表記している。

勤務実員との乖離は平成 16 年度においては是正されているものの、経営管理上、なお以下の点において改善が必要であることが認められた。

平成 16 年度までは、当社経費のすべてが一般管理費とされて人数比で配分されている。すでに平成 17 年度からの改善措置に取り組んでいるが、直接業務に係る経費は、直接各会計に賦課すべきである。

特別貸付金事業は、平成 5 年度に公社が整備したふ頭を東京都(以下、「都」という。)に無償譲渡したことに伴い、ふ頭建設に要した借入金の償還に当てることを目的に、公社が 4 箇所の岸壁背後用地を都から無償で借受けてヤード等を整備し、船社に貸付を行っている事業である。

同事業の平成 16 年度の営業収益は 518 百万円であり、業務費用が 269 百万円、営業外費用が 118 百万円であり、131 百万円の純利益が計上され、同年度の利益剰余金は 562 百万円であった。キャッシュベースでの収入は 546 百万円、支出は 290 百万円であり、次期繰越資金額は 336 百万円であった。

一方、平成 16 年度末での借入金残額は 3,470 百万円あり、その返済は平成 39 年度まで続き、年間返済額は 88 百万円から 456 百万円までの幅がある。平成 17 年度の返済予定額は 456 百万円で、平成 16 年度の次期繰越資金額の 336 百万円と比較して、収入と支出のバランスはとれているように思える。

つまり、現在、同事業で諸経費を負担した後の資金で、借入金を返済することで、事業収支がほぼバランスする状態にあるとはいえる。

しかし、個々に計上される経費を見た場合、平成 16 年度の業務費用のうち、一般管理費が 80 百万円計上されており、それは業容に応じた、実態にあった金額であると言いがたい面がある。

すなわち、現在、同事業は安定的な賃貸借契約に基づき賃貸料を収受する業務であり、公社の組織上も特別の部が設けられておらず、総務部が経理事務をおこなっているが、会計区分として 6 名が割り当てられており、それは実際の業務量より多いと思われる。

この点に関しては、平成 17 年度からの本社経費配賦処理の見直しの結果、一般管理費の負担は平成 16 年度の 6 人から 1.1 人分に是正される予定である。しかし一方で、業務管理費で負担する同事業の人員が、平成 16 年度では専属 1 人とみなされていたものが、平成 17 年度より 6 人に増員される予定であり、本社負担人員と事業部人員の合計は、7.0 人から 7.1 人となり、事業全体では減ることなく、逆に 0.1 人増員している。

平成 16 年度から平成 17 年度にかけて、公社全体の人員定数が 255 人から 229 人に減員しており、他のほとんどの事業で負担する定数が減員する中で、安定的に賃貸しているヤード管理である事業が、定数 6 人（一般管理費を含めれば 7.1 人）を抱えている理由は見出しにくい。この点に関して、合理的な業務実態に応じた適切な負担額を算定すべきである。

また、公社は、都からの 60 億円の基金の運用収益で、羽田沖浅場事業を営んでいるが、同事業に対しては一般管理費が割り当てられていない。

公社の事業として営まれているものに対して、全く経費が賦課されていないのも実情にそぐわない。

指定管理者制度の導入により、公社の業務量も流動的になる中、従来 of 定数を基礎とするのではなく、事業の実態に応じた会計処理を行うことにより、より有効な経営管理に資する必要がある。

指 摘（ 18 ）一般管理費として計上する本社経費の範囲について

財団法人東京港埠頭公社において、平成 16 年度まで本社経費のすべてが一般管理費とされて人数比で配分されている。すでに平成 17 年度からの改善措置に取り組んでいるが、直接業務に係る経費は、直接各会計に賦課する必要がある。

指 摘（１９）財団法人東京港埠頭公社の事業別の経費負担について

特別貸付金事業は、平成５年度に財団法人東京港埠頭公社（以下、「公社」という。）が整備したふ頭を東京都（以下、「都」という。）に無償譲渡したことに伴い、ふ頭建設に要した借入金の償還に当てることを目的に、公社が４箇所 of 岸壁背後用地を都から無償で借受けてヤード等を整備し、船社に貸付を行っている事業である。

平成１６年度の業務費用のうち、一般管理費が８０百万円計上されており、それは業容に応じた、実態にあった金額であると言いがたい面がある。

すなわち、現在、同事業は安定的な賃貸借契約に基づき賃貸料を収受する業務であり、公社の組織上も特別の部が設けられておらず、総務部が経理事務をおこなっているが、会計区分として６名が割り当てられており、それは実際の業務量より多いと思われる。

この点に関して、合理的な業務実態に応じた適切な負担額を算定すべきである。また、公社は、都からの６０億円の基金の運用収益で、羽田沖浅場事業を営んでいるが、同事業に対しては一般管理費が割り当てられていない。

公社の事業として営まれているものに対して、全く経費が賦課されていないのも実情にそぐわない。

以上に関して、指定管理者制度の導入により、公社の業務量も流動的になる中、従来の定数を基礎とするのではなく、事業の実態に応じた会計処理を行うことにより、より有効な経営管理に資する必要がある。

3.7 港湾振興費の合目的性と費用対効果を考慮した見直しについて

財団法人東京港埠頭公社（以下、「公社」という。）は、収益事業から公益事業への繰出金を財源として、（表95）に示すとおり港湾振興費を支出しており、受託事業の中で会計処理されている。

（表95）港湾振興費の内訳

（単位：千円）

内訳	平成14年度	平成15年度	平成16年度
客船歓迎用記念品	1,783	1,075	1,485
初入港船記念品	196	57	91
東京ベイグリーンアップ協賛	100	100	100
東京みなと祭ブース出展	458	418	321
バードフェスティバル負担金	-	-	700
日本外交客船協会負担金	100	100	100
桜のネックレス形成事業	-	-	1,447
会誌等の広告掲載	704	1,062	868
東京都交響楽団への協賛	500	500	500
東京都歴史文化財団協賛	500	500	500
民間団体への協賛金	-	-	200
公園事例調査委託	-	2,725	12,273
管理運営計画作成委託	-	-	9,598
公社事業紹介ビデオ	-	15,000	-
共同研究調査負担金	-	500	-
天津港訪問負担金	1,200	-	-
広報用写真撮影	-	1,512	-
雑誌「東京人」の掲載	5,145	-	-
事業案内	2,373	-	-
イベント半被	-	300	-
写真パネル購入	-	205	-
写真展への協賛	-	200	-
有明地区創出事業	-	500	-
不審船募金等	89	600	34
合計	13,148	25,354	28,217

これらの支出の内容を検討すると、公社が使命とする港湾振興事業とは直接結びつかないもの、支出に対する効果に疑問があるものなどが認められた。

例えば、財団法人東京都交響楽団への協賛金、財団法人東京都歴史文化財団への協賛金や平成16年度の民間団体への協賛金は、公社の港湾振興事業と直接結びつかず、公社が負担することの位置づけが必ずしも明確でない。

また、社団法人東京都港湾振興協会が発行する季刊誌「東京港」に、若洲ゴルフ

リンクスの広告を掲載し、年間4回で500,000円を支出しているが、「東京港」は、同協会の会員に配布されるものであり、ほとんど同一の東京港に関連する事業に携わる読者に、毎回同じ広告を出すことの効果には疑問がある。

また、公園事例調査、管理運営計画作成については、公社の公園管理者のノウハウ蓄積のためにも、自ら行うことが求められる部分が多い業務であることは、別途項目を設けて記載するとおりである。

公社は、指定管理者制度導入により、厳しい経営姿勢が強く求められており、東京港振興事業としての支出は、その内容を、港湾振興事業としての合目的性と費用対効果を精査して厳選する必要がある。

指 摘(20) 港湾振興費の合目的性と費用対効果を考慮した見直しについて

財団法人東京港埠頭公社(以下、「公社」という。)が収益事業からの繰出金を財源とし、受託事業費として支出している港湾振興費の中に、港湾振興事業と直接結びつくとは認められないもの、支出に対する効果に疑問があるものが含まれている。

公社は、指定管理者制度導入により、厳しい経営姿勢が強く求められていることに鑑みて、東京港振興事業としての支出は、その内容の合目的性と費用対効果を精査して、厳選する必要がある。

3 8 公園管理者としてのノウハウの蓄積と新たな海上公園の方向性に従った積極的な取組みについて

(1) 財団法人東京港埠頭公社の海上公園管理業務について

財団法人東京港埠頭公社(以下、「公社」という。)は、平成17年度まで、港湾局が所管する海上公園のうち、臨海副都心地区の6公園を除く36の海上公園の管理受託を行っており、平成17年4月1日現在の公園事業部所属の職員は、固有職員96名、派遣職員5名である。

また、平成16年度の海上公園管理に関する収益と費用は、以下の(表96)のとおりである。

(表96) 公社の公園業務損益

(単位：千円)

区分	海上公園受託業務	利用料金受託業務	合計
収入	925,767	1,646,874	2,572,642
費用	925,733	1,516,025	2,441,759
(費用の内、外部委託費)	(195,357)	(646,935)	(842,292)
差し引き	34	130,849	130,883

(注)利用料金制で運営されている海上公園は、若洲海浜公園(ゴルフ・キャンプ)、有明テニスの森公園、大井ふ頭中央海浜公園であり、利用料金受託業務の金額には、公社が独自に行っているゴルフ関連事業を含む。

公社の行う公園管理業務は、平成18年度から導入される指定管理者制度により、民間事業者との極めて厳しい競争に直面している。

公社は、平成17年12月に、海上公園のうち、若洲海浜公園については7年間、有明テニスの森公園、竹芝ふ頭公園及び東部地区公園グループ(18公園)については、5年間指定管理者の代表団体に指定され、東京港野鳥公園については、5年間指定管理者の構成団体に指定されることが決定したが、5年もしくは7年後には、再び公募手続きを経ることになる。

多くの固有職員を抱える実情に照らし、公園管理業務で民間事業者との競争に耐える力を培うことは、公社にとっての重要な経営課題のひとつである。

(2) 公社における公園管理に関するノウハウの蓄積について

海上公園の管理業務における競争力には、コスト面と管理に係る技術、経験の両面があると考えられ、公社においては、コスト面での削減が必要なことは別項目に記載するとおりである。

管理に係る技術、経験の面においては、36公園の管理を担当してきたことから、

一定の蓄積があつて当然であるが、監査の過程で質問、各種書類を閲覧したところ次の及びの状況が認められた。

過去に寄せられた苦情等の情報蓄積・分析が不十分なことについて

海上公園の利用者から寄せられる苦情や要望は、東京都（以下、「都」という。）と管理受託者である公社の双方に寄せられており、公社は、独自で対応できるものと、都に報告する必要があるものに区分して、対応している。

公社における苦情や要望に対する内容とその対応について質問し、関連する資料の提示を求めたところ、以下の内容が示されたが、苦情の内容別件数は、包括外部監査のための資料として集計されたものであり、個別の苦情に対する対応は、随時なされているものの、公社としてのノウハウの蓄積に結びつく整理はされていない。

（表 9 7） 苦情の内容別件数

年度	接遇	施設	管理	制度	その他	合計
平成 14 年度	3	4	7	24	32	70
平成 15 年度	8	10	58	13	43	132
平成 16 年度	22	15	8	32	55	132
合計	33	29	73	69	130	334

業務の外部委託により、独自のノウハウの蓄積に結びついていないこと

（表 9 6）に示される委託費のほかに、港湾振興費から、公園事例調査委託費として平成 15 年度に 2,725 千円、平成 16 年度に 12,273 千円、さらに管理運営計画作成委託費として 9,598 千円が支出されていたため、その内容について質問し、成果物を閲覧、一部要約版を入手したところ、平成 16 年度の公園事例調査委託は、公園利用者のニーズ、満足度などの調査であり、日常の公園管理業務の中で把握され、蓄積されていて当然の内容が多く、に示した苦情の内容も含まれている。

さらに、管理運営計画作成委託は、指定管理者制度導入に向けての運営計画作成のための資料作成委託であり、運営計画そのものの作成委託ではないものの、独自のノウハウの蓄積の観点からは、公社独自で作成することが望ましい内容である。

公社は、今後、海上公園管理者として指定されるためには、コスト削減の一方で、海上公園管理者としての能力向上が不可欠であることを認識し、常に利用者の声に耳を傾け、調査等は、できる限り外部委託に頼ることなく、自らの創意に基づいて行い、公園管理のノウハウを蓄積する必要がある。

（ 3 ）新たな海上公園の方向に従った積極的な取組みについて

公社は、港湾局が平成 15 年に行政計画として掲げた「新たな海上公園」の中で、

海上公園の今後のあり方として示されている「規制優先から利用優先」への転換、「民間活動の制限」から「民間活動との連携」に添った海上公園の管理に向けて、より積極的に取り組む必要がある。

例えば、平成 17 年 9 月時点で、公社のホームページに掲載された、有明テニスの森公園の注意事項は、有明テニスの森公園のホームページの主要な掲載事項であるが、規制を強く感じさせる内容であり、都が掲げる規制優先から利用優先への趣旨には、必ずしもそぐわないものである。

意見(64)財団法人東京港埠頭公社独自の海上公園管理に係るノウハウの蓄積について

財団法人東京港埠頭公社(以下、「公社」という。)は、海上公園管理者として民間事業者との厳しい競争に直面しており、コスト削減の一方で、海上公園管理者としての能力向上が不可欠であるが、海上公園に寄せられる苦情の蓄積・整理が十分にされていない。

また、公園事例調査委託費として平成 15 年度に 2,725 千円、平成 16 年度に 12,273 千円、管理運営計画作成委託費として 9,598 千円が港湾振興費から支出されているが、公園事例調査委託費の成果物の内容の大半は、日常の公園管理の中で、把握され、蓄積されているべきものであり、管理運営計画作成委託は、指定管理者制度導入に向けての運営計画作成のための資料作成委託で、運営計画そのものの作成委託ではないものの、公社独自のノウハウの蓄積のためには、独自で作成することが望ましい内容である。

公社は、今後、海上公園管理者として指定されるためには、コスト削減の一方で、海上公園管理者としての能力向上が不可欠であることを認識し、常に利用者の声に耳を傾け、調査等は、できる限り外部委託に頼ることなく、自らの創意に基づき行って、公園管理のノウハウを蓄積する必要がある。

意見(65) 新たな海上公園の方向に従った積極的な取り組みについて

財団法人東京港埠頭公社(以下、「公社」という。)のホームページに掲載された、有明テニスの森公園の注意事項は、有明テニスの森公園のホームページの主要な掲載事項であるが、規制を強く感じさせる内容であり、規制優先から利用優先への趣旨には必ずしもそぐわないものである。

公社は、港湾局が平成15年に行政計画として掲げた「新たな海上公園」の中で、海上公園の今後のあり方として示されている「規制優先から利用優先」への転換、「民間活動の制限」から「民間活動との連携」に添った海上公園の管理に向けて、より積極的に取り組む必要がある。

39 ターミナル貸付料に係る規制緩和の要請について

(1) ターミナル貸付料算定に関する規定について

財団法人東京港埠頭公社(以下、「公社」という。)は、東京港における外貿埠頭の建設・改良工事、埠頭の貸付及び維持管理業務などを総合的に行っており、平成16年度には、外貿埠頭事業として、大井コンテナ埠頭7バース、青海コンテナ埠頭2バース、13号地一般外航貨物定期船埠頭9バースの貸付を行っている。

貸付料の算定は、「外貿埠頭公団の解散及び業務の承継に関する法律(以下、「承継法」という)第4条第1項2)」に基づき外航貨物定期船の使用の1単位ごとに岸壁等を一体として建設したすべての施設(クレーン、ヤード、上屋、船舶給水施設等)について、その額を定めることとされている。

さらに、貸付料の額は、「承継法施行規則」第5条第2項に規定され、「『承継法施行規則』第5条第2項の費用の額の算出及び配賦の方法」(昭和57年3月31日港管第1075号、運輸大臣から理事長あて通達、以下「通達」という)により算出されており、「通達」の第1条には、貸付料の算出及び配賦は、次に掲げる費用ごとに行うとされている。

- ア 減価償却費
- イ 修繕費
- ウ 管理費
- エ 災害復旧引当金繰入額
- オ 支払利息
- カ 地代相当額
- キ 固定資産税及び都市計画税
- ク 登録免許税及び不動産取得税
- ケ 貸倒引当金繰入額

(注)登録免許税及び不動産取得税は、「承継法」第2条第1項の規定により承継した岸壁等を貸し付ける場合においては、算出及び配賦を行わない。

なお、「承継法」第4条第2項は、岸壁等の貸付に際しては、規定に基づき貸付料を算出して、国土交通大臣に届け出るものとし、これを変更するときも同様とする旨を定めている。

(2) ターミナル貸付料算定の実情について

公社においては、承継法「規則」及び「通達」に従って貸付料を算定し、国土交通省に届け出ているが、貸付料の算定基礎項目のうち、例えば災害復旧引当金繰入額は、会計上の引当金の要件である、将来の特定の費用又は損失であって、その

発生が当期以前の事象に起因すること、発生の可能性が高いこと、金額を合理的に見積もることができること、には馴染みにくく、一方で、貸付料の算定に当たっては、「規則」及び「通達」により算定すべき費用項目が決まっていることから、貸付料の算定に関して、公社自らが判断できる余地がない。

貸付料を、公社の経営判断を最大限活かしながら、費用の実情に即して柔軟に算定することにより、公社のより自立的な経営と、貸付料の低減などの弾力的な運営が可能となるよう、国に対する働きかけを引き続き行うことが望ましい。

意見（６６）ターミナル貸付料に係る規制緩和の要請について

財団法人東京港埠頭公社（以下、「公社」という。）のターミナル貸付料は、「承継法施行規則」に従って算定し、国土交通省に届け出ているが、貸付料の算定基礎項目のうち、例えば災害復旧引当金繰入額は、会計上の引当金の要件には馴染みにくく、一方で、貸付料の算定に当たっては、「規則」及び「通達」により算定すべき費用項目が決まっていることから、公社自らが判断できる余地がない。

貸付料を、公社の経営判断を最大限活かしながら、費用の実情に即して柔軟に算定することにより、公社のより自立的な経営と、貸付料の低減などの弾力的な運営が可能となるよう、国に対する働きかけを引き続き行うことが望ましい。

40 滞留未収金に対する引当金を設定すべきものについて

財団法人東京港埠頭公社（以下、「公社」という。）の平成16年度フェリー埠頭事業会計の未収金残高は8,323千円で、その内訳はフェリー埠頭貸付料未収金が6,056千円、その他未収金が2,266千円である。うち、平成17年10月時点で一年以上滞留しているものが7,025千円あり、それらはすべて債務者が倒産する等、回収がほぼ不可能なものである。

なお、これら滞留債権については、同一債務者から預かった敷金が1,402千円ある。

公社では、貸倒引当金は設定せず、利益処分により貸倒準備積立金を任意に積んでいるが、当該債権はいわゆる破産更生債権等にあたり、対象債権から預り敷金を差引いた実質的な回収不能額の5,622千円について、貸倒引当金を設定して、繰入額を費用として認識する必要がある。

指 摘（21）滞留未収金に対する引当金を設定すべきものについて

財団法人東京港埠頭公社では、貸倒引当金は設定せず、利益処分により貸倒準備積立金を任意に積んでいるが、平成16年度末におけるフェリー埠頭事業会計の未収金のうち、延滞未収金が7,025千円あり、債務者の状態等から、これらはいわゆる破産更生債権等にあたるものである。

対象債権から、それらと相殺し得る預り敷金を差引いた、実質的な回収不能額の5,622千円について、貸倒引当金を設定して、繰入額を費用として認識する必要がある。

4 1 契約手続に係る規定の充実について

(1) 財団法人東京港埠頭公社の契約制度について

財団法人東京港埠頭公社（以下、「公社」という。）の契約制度の概要は、（表 9 8 ）に示すとおりである。

（表 9 8 ）公社の契約制度の概要

工事

契約金額	競争見積り			入札
	30 万円未満	30 万円以上 300 万円未満	300 万円以上 500 万円未満	500 万円以上
指名事業者数	原則 1 者	原則 2 者	原則 5 者	原則 10 者

委託等

契約金額	競争見積り			入札	
	30 万円未満	30 万円以上 300 万円未満	300 万円以上 500 万円未満	500 万円以上 5000 万円未満	5000 万円以上
指名事業者数	原則 1 者	原則 2 者	原則 5 者	原則 5 者	原則 10 者

(2) 競争見積りの契約手続に関する規定の整備について

（表 9 8 ）に示された公社の契約制度は、公社の理事会で承認された公社会計規程及び理事長決定された公社契約事務細則に規定されており、監理団体であることによる効率的な運用を可能にすることを理由として、500 万円未満という比較的多額の取引までが、入札を経ない随意契約の一種である競争見積りで行われることとなっている。

競争見積りについては、公社契約事務細則において、「なるべく 2 者以上の者から見積書を徴収しなければならない。」と規定されているが、見積依頼書の同時発送、回収、複数人での確認、業者選定等などについては規定されていない。

公社が、東京都が 100% 出資する監理団体であり、その代行的業務を行っている実情に照らすと、競争見積りにおける手続の継続性と透明性が保持されることは重要である。

公社は、競争見積りにおける手続についても、事務取扱要綱などにおいて、より明確に規定する必要がある。

意見（６７）契約手続に係る規定の充実について

財団法人東京港埠頭公社（以下、「公社」という。）においては、500万円未満という比較的多額の取引までが入札を経ない随意契約の一種である競争見積りで行われることとなっているが、見積依頼書の同時発送、回収、複数人での確認、業者選定等については、公社契約事務細則等において規定されていない。

公社が、東京都が100%出資する監理団体であり、その代行的業務を行っている実情に照らすと、競争見積りにおける手続の継続性と透明性が保持されることは重要であり、競争見積りにおける手続についても、事務取扱要綱などにおいてより明確に規定する必要がある。