

財団法人東京都新都市建設公社

第1 監査の目的

地方自治法（昭和22年法律第67号）第199条第7項に基づき、都が出資等を行っている団体に対して、団体の事業が出資等の目的に沿って適切に運営されているか、監査を実施する。

第2 監査対象の概要

1 事業の内容

（1）事業の概要

財団法人東京都新都市建設公社（以下「公社」という。）は、首都圏整備構想に基づき、新都市の総合的建設と地域開発を促進し、首都の秩序ある発展を図ることを目的として、昭和36年7月、東京都並びに八王子市、青梅市、町田市、日野市、福生市及び羽村市（以下「6市」という。）により設立され、主に、以下の事業を実施している。

ア 都及び6市を中心とする公共団体等からの受託事業

（ア）土地区画整理事業

（イ）下水道事業

（ウ）用地受託事業

（エ）東京都建設発生土再利用センター運営管理事業

イ 公社の自主事業

（ア）宅地造成事業

（イ）地域活性化事業

（ウ）道路整備と一体的に進める沿道まちづくり事業

（エ）多摩地区建設発生土再利用事業

（オ）まちづくり支援事業

（2）都との関係

都は、公社設立に当たり、基本財産1,300万円のうち1,000万円（76.9%）を出えんしている。

また、土地区画整理事業に関する交付金交付要綱に基づき、平成22年度は4億5,845万円、平成21年度は4億3,860万円を交付している。

2 組織

公社は、本社を八王子市高倉町49番地3に置き、役員11名（理事長1名、理事8名、監事2名）（うち非常勤役員6名）及び職員281名（うち都派遣13名）で、4部、5区画整理事務所、2下水道事務所、発生土再利用センター管理事務所及び東池袋まちづくり事務所をもって構成されている（平成23.3.31現在）。

第3 監査の範囲及び実地監査期間

1 監査の範囲

平成20年度、平成21年度及び平成22年度の事業について実施した。

2 実地監査期間

（1）都市整備局 平成23年9月5日及び同月20日

（2）公 社 平成23年9月1日から同月16日まで

第4 監査の結果

1 運営に関する事項

公社は、受託事業として、土地区画整理事業、下水道事業、用地受託事業及び東京都建設発生土再利用センター運営管理事業を、自主事業として、宅地造成事業、地域活性化事業、道路整備と一体的に進める沿道まちづくり事業、多摩地区建設発生土再利用事業及びまちづくり支援事業等の事業を行っている。

平成22年度の主な事業の執行状況は、土地区画整理事業では、16地区を施行し、下水道事業では、30団体から下水道管の建設、管路の維持管理業務等を受託している。宅地造成事業では、土地632.86㎡を分譲している。

平成22年度の経営成績は、収益合計274億2,119万余円、費用合計272億8,953万余円、当期（一般）正味財産増加額1億3,166万余円であり、当期（一般）正味財産増加額は、前年度（2億4,741万余円）と比較して、1億1,575万余円減少している。

平成22年度末における財政状態は、資産合計は、834億3,368万余円、負債合計は、143億5,974万余円、正味財産合計は、690億7,393万余円となっている。

建設工事については、忠生土地区画整理地区での調整池築造工事や日野市などでの下水道の築造工事等を行っている。

次に、経営環境について見ると、土地価格の下落により土地の減損処理による損失を計上しているものの、収支全体では当期正味財産増加額を計上している。

以上、経営状況等について述べてきたが、公社の事業は、別項指摘事項を除き、出えん目的に沿って適切に運営されていると認められる。

2 指摘事項

(1) 公社

ア 下水道施設の維持管理における緊急対応工事を適正に行うべきもの

公社は、平成22年度八王子市公共下水道施設等の維持管理に関する業務委託協定書（平成22.4.1付）に基づき、八王子市の下水道施設管理を受託している。

この受託内容は、道路の陥没、人孔（蓋）の破損等の補修を行うものであり、公社は、この受託に伴い、Aと八王子市公共下水道維持補修工事（単価契約、契約期間：平成22.4.1～平成23.3.31）を締結している。

この契約の中で、突発的な事故など緊急かつ迅速な対応が必要な場合には、公社が故障処理票・緊急指示書の緊急指示書欄への記載をもって緊急対応の指示を行うこととしており、これに要する費用は、通常の25パーセント増しとなっている。

なお、平成22年度の緊急対応実績は、本契約による工事総件数267件、1億6,632万6,661円のうち25件、216万8,583円であった。

ところで、この緊急対応を見たところ、

東京都下水道局が行っている緊急工事では、緊急対応指示から72時間以内に対応することとなっているが、当該緊急対応工事の契約約款や単価契約工事実施要領には、何時間以内に完了しなければならないなど緊急に対処する時間の定めがないこと

一部の工事において、緊急指示書の記載がないにもかかわらず、緊急対応したとして割増しの費用を払っていること

が見受けられた。

また、工事の施工確認には、施工完了の確認できる写真等が必要であるが、全ての緊急対応工事において、施工完了年月日が確認できなかった。

緊急対応については、費用を増額していることから、緊急対応工事に対処する時間を単価契約工事実施要領などに明文化し、契約時には特記仕様書などに明示するとともに、施工確認を適正に行うなど、取扱いを適正にする必要がある。

公社は、下水道施設の維持管理における緊急対応工事を適正に行われたい。

（財団法人東京都新都市建設公社）

イ 労務単価の積算を適正に行うべきもの

東京都建設発生土再利用センター土質改良プラント電気設備更新その1工事（江東区青海二丁目地先中央防波堤内側埋立地、工期：平成21.2.17～平成22.3.15、請負金額：7億3,993万5,000円）は、老朽及び腐食・磨耗等により機能が低下している設備を更新し、センターの機能を維持するものである。

このうち、労務単価について見ると、作業効率の低下が予想されるとして、公社の基準により危険作業の補正を行っている。

しかしながら、この基準は、高電圧充電部分との離隔距離が2 m以内の作業に限り適用されるものであり、本工事において、労務単価の補正を行うことは適正でない。

このため、積算額約648万円が過大なものとなっている。

公社は、労務単価の積算を適正に行われたい。

(財団法人東京都新都市建設公社)

ウ 工事の安全管理について請負者を適切に指導、監督すべきもの

打越地区区画道路築造第24号並びに整地第18号工事及び八王子市打越町6-2番地先外下水道築造54-公1工事(八王子市打越土地区画整理地区内、工期:平成20.4.10~平成20.11.10、請負金額:4,638万9,000円)他1件は、整地工事や下水道管きよの布設工事等を行うものである。

このうち、下水道管きよの布設工事に必要な仮設工の施工状況について見ると、掘削深さが1.5mを超えている場合、「建設工事公衆災害防止対策要綱(土木工事編)」等の規定では、安全な施工ができるよう適切な法勾配の確保や土留工を設置することとしている。しかしながら、本工事の掘削工事において、掘削深さが1.5mを超えているにもかかわらず、土留等が設置されていない。

工事を安全に施工するためには、関係法令等を守った安全対策を確実に実施すべきである。

公社は、工事の安全管理について、請負者を適切に指導、監督されたい。

(財団法人東京都新都市建設公社)

第5 運営状況の概要

1 運営状況

(1) 事業実績について

ア 受託事業

都及び6市を中心とする公共団体等から委託を受けて実施する事業である。

(ア) 土地区画整理事業

本事業は、市町等が施行者となる土地区画整理事業について、公社が受託して実施するものである。平成22年度は、表1のとおり、事業認可された施行区域16地区について換地設計、整地、道路築造工事等を受託しており、開発調査区域2地区については、事業認可前の基本計画、調査等を受託している。

(表1)平成22年度土地区画整理事業実績

(施行地区)

(単位:ha、千円)

委託者名	地区名	施行面積	事業の実施概要	
			事業額	主な事業内容
八王子市	打越	9.4	337,752	区画道路築造工事3件、建物移転補償2件等
	宇津木	55.0	183,989	区画道路築造工事1件、建物移転補償3件等
日野市	豊田南	87.1	781,568	都市計画道路築造工事3件、区画道路築造工事3件、建物移転補償19件等
	万願寺第二	46.4	538,315	都市計画道路築造工事3件、区画道路築造工事3件、建物移転補償10件等
	東町	34.5	336,905	区画道路等築造工事1件、建物移転補償6件等
	西平山	91.4	1,057,735	都市計画道路工事1件、区画道路築造工事4件、建物移転補償35件等
町田市	忠生	101.9	530,004	雑工事2件、換地業務等
羽村市	羽村駅西口	42.3	250,219	区画道路築造工事1件、建物移転補償2件等
瑞穂町	箱根ヶ崎駅西	27.4	799,316	都市計画道路築造工事2件、区画道路築造工事2件、建物移転補償7件等
稲城市	稲城榎戸	25.2	762,148	都市計画道路築造工事1件、建物移転補償18件等
	稲城矢野口駅周辺	16.7	327,683	都市計画道路築造工事1件、建物移転補償3件等
	稲城稲城長沼駅周辺	10.6	317,172	区画道路築造工事1件、建物移転補償4件等
	稲城南多摩駅周辺	12.2	556,799	都市計画道路築造工事1件、建物移転補償4件等
小金井市	東小金井駅北口	11.0	611,749	都市計画道路築造工事2件、建物移転補償8件等
武蔵村山市	武蔵村山都市核	30.9	389,073	都市計画道路築造工事1件、区画道路築造工事2件、建物移転補償5件等
東村山市	久米川駅北口	0.3	15,355	事業計画変更手続業務、設計業務等

(開発調査地区等)

委託者名	地区名	施行面積	事業の実施概要	
			事業額	主な事業内容
あきる野市	武蔵引田駅周辺	29.3	4,184	協議会運営補助業務等
小金井市	東小金井駅北口整備	-	27,897	下水道工事4件

(イ) 下水道事業

本事業は、市町村及び都から委託を受けて、下水道管の建設工事、既設管路の維持管理業務等を行うものである。

平成22年度の事業実績は、表2のとおりである。

(表2) 平成22年度下水道事業実績

(単位：千円、m)

委託者名	事業種別	事業費	建設延長	業務受託内容
八王子市	公共下水道 (分合流式/汚水)	588,057	1,127	下水道管路建設、耐震化、維持管理
青梅市	公共下水道 (分流式/汚水)	1,172,914	4,357	下水道管路建設、ポンプ場建設、台帳システム
町田市	公共下水道 (分流式/汚水・雨水)	3,548,132	18,498	下水道管路建設
日野市	公共下水道 (分流式/汚水・雨水)	395,291	2,666	下水道管路建設、積算委託、台帳システム
三鷹市	公共下水道 (分合流式/汚水)	211,717	934	下水道管路建設
昭島市	公共下水道 (分流式)	369,511	558	ポンプ場改修、浸水対策・維持管理、耐震化・台帳システム
多摩市	公共下水道 (分流式)	167,286	-	耐震化、浸水対策、計画策定
稲城市	公共下水道 (分流式/汚水)	380,648	1,721	下水道管路建設、台帳システム
西東京市	公共下水道 (分流式/雨水)	639,864	668	下水道管路建設、計画策定、台帳システム
檜原村	特定環境保全公共下水道 (分流式/汚水)	323,539	2,065	下水道管路建設
狛江市外 18団体	公共下水道	635,476	618	下水道管路建設、管路維持管理業務 (台帳システム等)
東京都	流域下水道等	2,091,180	-	台帳システム整備等
合計		10,523,621	33,212	

(ウ) 用地受託事業

本事業は、都及び市から委託を受けて、用地借上、用地買収、道路築造等を行うものである。平成22年度の事業実績は、表3のとおりである。

(表3) 平成22年度用地受託事業実績

(単位：㎡、千円)

委託者名	項目		事業量	事業費総額	内訳			
					買収借上費	調査費	工事費	事務費
東京都	南武線連立 用地買収	用地 借上	4,778	100,011	82,004			18,006
	都市計画道路 補助第46号線	用地 買収	304	366,559	337,894	13,040		15,625
	都市計画道路 補助第81号線	用地 買収	276	327,328	303,081	1,956	4,762	17,529
	都市計画道路 補助第83号線	用地 買収	685	842,282	787,756	10,386		44,139
	計		6,043	1,636,182	1,510,737	25,383	4,762	95,299
昭島市	都市計画道路 3・4・2号 (拝島駅南口)	用地 買収	(1,924)	(555,599) 47,857	(555,599)	693		47,164
国立市	都市計画道路 国立3・4・10号線	用地 買収		42,388		7,319		35,068
国分寺市	国分寺市道改修	道路 築造	4,148	106,921		7,592	79,684	19,644
	国分寺駅北口	道路 築造	21,000	2,043		1,785		258
	計		25,148	108,964		9,377	79,684	19,902
西東京市	ひばりが丘駅 北口線	用地 買収	(1,503)	(897,746) 85,215	(897,746)	1,176		84,039
調布市	都市計画道路 3・4・9号線	道路 築造	5,555	131,362			121,248	10,114
合計			(3,427) 36,746	(1,453,345) 2,051,971	(1,453,345) 1,510,737	43,949	205,695	291,589

(注):()内は外書きで委託者直接支払分

(エ) 建設発生土再利用センター運営管理事業

本事業は、都のリサイクル型都市づくりを実現する一環として、都の公共事業から発生する建設発生土の再利用事業を推進するため、都からの受託事業として実施しているものである。平成22年度の発生土処分状況は、表4のとおりである。

(表4) 平成22年度 建設発生土再利用センター運営管理事業 発生土処分状況 (単位: m³)

区分	計画量	実績量
建設発生土の搬入量	400,000	484,461
改良土等の搬出量	300,000	401,728

イ 自主事業

公社は自主事業として、宅地造成事業、地域活性化事業、道路整備と一体的に進める沿道まちづくり事業及び多摩地区建設発生土再利用事業等を実施している。

(ア) 宅地造成事業

本事業は、土地区画整理事業の施行予定区域内等で土地を先行取得し、これらを造成し分譲等を行うものである。

平成22年度の土地分譲実績は、表5のとおり、分譲面積632.86m²で、収入額9,859万余円である。

(表5) 平成22年度土地分譲実績 (単位: m²、千円)

市町名	地区名	処分用途	面積	金額
町田市	忠生	住宅用地	188.00	22,804
町田市	忠生	住宅用地	140.00	23,296
小計			328.00	46,100
青梅市	新町	住宅用地	161.50	27,778
青梅市	新町	住宅用地	143.36	24,715
小計			304.86	52,493
合計			632.86	98,593

(イ) 地域活性化事業

本事業は、開発拠点事業と地域貢献事業とから構成されている。

開発拠点事業は、土地区画整理事業などにより駅前に換地された公社用地などを活用して、地域の利便性向上及び活性化を図ることを目的としている。

地域貢献事業は、公社用地を活用して都民住宅や看護師寮などの生活拠点施設を建設し地域社会の発展に資すること、公用公共施設、商業施設などに事業用借地権により貸付け

て地域貢献することを目的としている。

平成22年度における地域活性化事業の賃貸実績は、表6のとおり、「きたのタウンビル」等27件で、収入額17億2,104万余円である。

(表6)平成22年度生活関連施設賃貸実績

(単位：m²)

名称	延べ面積	構造	用途
きたのタウンビル	22,489.36	地下1階地上8階	店舗、市民センターほか
万願寺タウンビル	8,603.63	地下1階地上3階	店舗、市民センターほか
河辺タウンビルA	32,708.08	8階建	店舗ほか
河辺タウンビルB	7,636.28	6階建	店舗、図書館ほか
サザンスカイトワー八王子	9,089.76	地下2階地上41階	店舗、医療機関ほか(注)
新都市はざま	1,641.60	3階建	住宅12戸、医院ほか
新都市おおさかうえ	1,583.34	3階建	都民住宅18戸
新都市わだ壺番館	1,530.84	4階建	都民住宅18戸
新都市わだ壺番館	2,094.27	4階建	都民住宅25戸
ミルトニアめじろ台	1,834.70	3階建	看護師寮70室
カレッジスクエア日野	1,246.41	3階建	学生寮52室
旧多摩ニュータウン区画整理事務所	417.36	2階建	商業店舗
グリーンログ新都市	110.97	平屋建	幼稚園仮園舎
アリッサム	1,412.83	3階建	看護師寮54室
カレッジスクエア多摩	2,230.53	3階建	学生寮81室
ミルトニアめじろ台	1,076.19	3階建	看護師寮40室
C s Manganji	1,508.57	3階建	学生寮49室
C s Manganji	1,508.57	3階建	学生寮49室
旧羽村職員住宅	960.01	3階建	住居12戸
カレッジスクエア多摩アネックス	246.59	2階建	学生寮8室
旧第五下水道事務所	150.42	平屋建	保育園
旧万願寺区画整理事務所	351.11	平屋建	シルバー人材センター
アミークス日野神明	1,532.94	3階建	学生寮60室
ショップガーデン忠生	498.70	平屋建	商業店舗
あきるの四季 阿伎留	2,468.72	2階建	温浴施設
新町クリニック	165.46	平屋建	医療施設
新町薬局	53.80	平屋建	薬局

(注) 公社は再開発事業による権利変換により商業床を取得している。

(ウ) 道路整備と一体的に進める沿道まちづくり事業

本事業は、都市計画道路の整備にあわせて、沿道のまちづくりを一体的に行うものである。

道路事業に伴う移転の受け皿ともなる共同住宅の建設や、道路事業に伴う残地の取得及びこれらを活用した建物共同化の誘導などを行っている。

平成22年度に実施した沿道まちづくり事業は、表7のとおりである。

(表7) 平成22年度道路整備と一体的に進める沿道まちづくり事業実績

地区	事業内容		
豊島区 東池袋地区	代替床施設整備事業	構造	鉄筋コンクリート造10階
		延面積	3,420㎡
		用途	住宅56戸
	残地等を活用したまちづくり 道路の用地買収	残地	21.63㎡
		用地取得面積	276.00㎡
北区 十条地区	道路の用地買収	用地取得面積	685㎡
目黒区 目黒本町地区	道路の用地買収	用地取得面積	304㎡

(エ) 多摩地域建設発生土再利用事業

本事業は、建設発生土の再利用を推進するものであり、都から受託している再利用センター運営管理事業のノウハウを活用し、平成13年度より自主事業として開始している。

平成22年度の発生土処分状況は、表8のとおりである。

(表8) 平成22年度 多摩建設発生土再利用事業 発生土処分状況 (単位: ㎡)

区分	計画量	実績量
建設発生土の搬入量	70,000	102,138
改良土等の搬出量	30,000	23,820

(オ) その他事業

公益事業として、苗木、草花の種子の配付などの「緑化事業」と、まちづくりの円滑な推進のための住民学習・研究活動に対して技術的支援及び費用助成を行うなどの「まちづくり支援事業」を実施している。

公社は、事業目的を掲げて、主に上記の公益的自主事業を実施している。

主な自主事業において、宅地造成事業では、分譲実績は年々減少している。

しかしながら、地域活性化事業は事業目的を達成しつつ順調に収益をあげており、道路整備と

一体的に進める沿道まちづくり事業は、道路事業による移転者の受け皿ともなる共同住宅を建設するなどの成果をあげており、多摩地域建設発生土再利用事業は、改良土の搬出量が計画の約8割にとどまったものの、建設発生土の搬入量は計画を達成しており、自主事業全体では、概ね事業目的を達成している。

(2) 建設工事について

建設工事については、土地区画整理事業、下水道事業などにおいて行われており、主なものは、忠生土地区画整理地区内での調整池築造や久米川駅北口での駅前広場整備などである。

平成20年度及び平成21年度における契約金額100万円以上の工事等は、666件、契約金額246億余円であり、その内訳は、表9のとおりである。また、各事業の主な工事例は、表10のとおりである。

(表9) 監査対象工事等の事業内訳

(単位：百万円)

事業区分	契 約 年 度				計	
	平成20年度		平成21年度		件数	金額
	件数	金額	件数	金額		
土地区画整理事業	121	1,639	135	1,880	256	3,519
下水道事業	159	6,928	162	7,801	321	14,729
用地受託事業	15	163	17	252	32	415
発生土運営管理事業	14	2,405	11	1,111	25	3,516
地域開発関連事業等	16	320	16	2,199	32	2,519
合 計	325	11,455	341	13,243	666	24,698

(注) 工事等の件数及び金額には、設計等の委託を含む。

(表10)主な工事例

(単位:百万円)

事業名	工事件名	工事期間	契約金額	工事内容
土地区画 整理事業	打越地区区画道路築造第24号並びに整地第18号工事及び八王子市打越町6-2番地先外下水道築造54-公1工事	平成20.4.10 ~20.8.5	46	L型擁壁設置工337m 汚水・雨水管きょ工 人孔設置工10箇所 整地工2,196㎡ほか
	武蔵村山都市核地区区画道路築造第5号工事	平成20.10.2 ~21.3.12	102	雨水浸透施設工一式 車道舗装工1,746㎡ 管きょ工251mほか
	忠生地区8号調整池築造並びに8号公園築造工事	平成21.9.29 ~22.5.31	460	調整池築造約2万㎡ 公園築造約2,600㎡
下水道事業	豊田排水区(公社20・21)工事	平成20.4.1 ~22.3.31	1,122	管きょ工 2600mm、775.7m 特殊人孔3箇所ほか
	石神井川排水区公共雨水幹線(石神井川左岸八号)築造工事	平成21.9.15 ~23.3.25	577	管きょ工 3000mm、118.4m 矩形きょ、人孔ほか
発生土運営 管理事業	平成20年度東京都建設発生土再利用センター運転管理業務並びに施設・機械設備保守管理委託	平成20.4.2 ~21.3.31	888	土質改良プラント及び重機等の運転管理業務、約25万㎡
地域開発 関連事業等	(仮称)河辺タウンビル(B)改修工事その3	平成21.6.24 ~21.12.17	27	井戸ポンプ1台 温泉ポンプ1台 ケーブルほか
	(仮称)八王子大塚学生マンション新築工事	平成20.12.16 ~21.3.25	53	鉄骨プレハブ造2階 建築面積141㎡ 延べ床面積246㎡
	(仮称)あきる野温泉施設新築工事	平成21.7.22 ~22.4.1	661	鉄骨造2階 建築面積1407㎡ 延べ床面積2380㎡
	東池袋地区沿道まちづくり代替床施設整備事業新築工事	平成21.7.2 ~22.7.30	1,029	鉄筋コンクリート造 建築面積539㎡ 延べ床面積4,141㎡

(3) 経営成績

平成22年度の経営成績は、別表1比較正味財産増減計算書のとおりであり、収益合計274億2,119万余円、費用合計272億8,953万余円、当期(一般)正味財産増加額1億3,166万余円となっている。当期(一般)正味財産増加額は、前年度(2億4,741万余円)と比較して、1億1,575万余円(46.8%)減少している。

主な収益は、事業収益270億9,888万余円であり、表11のとおり、前年度と比較して14億8,165万余円(5.8%)増加している。

これは、受託事業収益が3億199万余円、公社事業収益が11億7,966万余円、それぞれ増加したことによるものである。

受託事業収益の増加は、主に、土地区画整理事業収益が3億9,498万余円減少したものの、用地受託事業収益が9億3,896万余円増加したことによるものである。公社事業収益の増加は、主に、開発事業収益が増加したことによるものである。

主な費用は、事業費253億4,968万余円であり、表12のとおり、前年度と比較して15億1,806万余円(6.4%)増加している。

受託事業費の増加は、主に、土地区画整理事業費が3億9,812万余円減少したものの、用地受託事業費が8億7,302万余円増加したことによるものである。公社事業費の増加は、主に、開発事業費が発生したことによるものである。

(表11) 事業別収益実績

(単位：千円、%)

事業	平成22年度	平成21年度	増()減	増減率
受託事業収益	22,785,288	22,483,293	301,995	1.3
土地区画整理事業収益	7,812,479	8,207,465	394,985	4.8
下水道事業収益	10,726,345	10,889,898	163,553	1.5
用地受託事業収益	2,051,971	1,113,001	938,969	84.4
発生土運営管理事業収益	2,194,491	2,272,926	78,435	3.5
公社事業収益(自主事業収益)	4,313,591	3,133,929	1,179,662	37.6
合計(事業収益)	27,098,880	25,617,222	1,481,657	5.8

(表12) 事業別費用実績

(単位：千円、%)

事業	平成22年度	平成21年度	増()減	増減率
受託事業費	22,530,816	22,119,861	410,955	1.9
土地区画整理事業費	7,769,750	8,167,879	398,129	4.9
下水道事業費	10,664,483	10,663,723	759	0.0
用地受託事業費	1,888,356	1,015,333	873,023	86.0
発生土運営管理事業費	2,208,225	2,272,924	64,698	2.8
公社事業費(自主事業費)	2,818,864	1,711,758	1,107,106	64.7
合計(事業費)	25,349,681	23,831,619	1,518,062	6.4

(4) 財政状態

平成22年度末及び平成21年度末における財政状態は、別表2比較貸借対照表のとおりである。平成22年度末における財政状態は、資産合計834億3,368万余円、負債合計143億5,974万余円、正味財産合計690億7,393万余円となっている。

資産合計は、前年度(832億6,820万余円)と比較して1億6,547万余円(0.2%)増加している。

これは、流動資産が52億3,420万余円減少したものの、固定資産が53億9,967万余円増加していることによるものである。

流動資産の減少は、主に、事業資産が25億3,913万余円、その他の流動資産が34億4,069万余円、それぞれ減少したことによるものである。

固定資産の増加は、主に、有形固定資産が9億2,218万余円減少したものの、その他固定資産が62億5,086万余円増加したことによるものである。その他固定資産の増加は、主に、貸付建物、貸付土地が増加したことによるものである。

負債合計は、前年度(143億2,593万余円)と比較して3,380万余円(0.2%)増加している。

これは、流動負債が1億183万余円減少しているものの、固定負債が1億3,564万余円増加したことによるものである。

流動負債の減少は、主に、前受金が1億6,555万余円増加しているものの、預り金が2億8,795万余円減少したことによるものである。

固定負債の増加は、主に、長期預り金が1億8,582万余円増加したことによるものである。

正味財産合計は、前年度(689億4,227万余円)と比較して1億3,166万余円(0.2%)増加している。

(5) 経営環境に関する評価

ア 事業の経営環境

公社は、公益事業として関係自治体等が行う土地区画整理事業、下水道事業等の都市基盤整備を受託施行し、行政を支援・補完すべく、事業を運営している。

また、自主事業として土地の分譲、建物の賃貸等を行い、まちづくりの支援を行っている。

公社の収支状況は、受託事業においては事業ごとに概ね収支相償により運営されており、事業間共通に要する総務経費や減価償却費などについては、自主事業の収益で補う形となっている。

収支全体では、これまで堅調に当期正味財産増加額を計上しているものの、土地価格の下落により、平成21年度及び平成22年度において、土地の減損処理による損失が計上されている。

公社の公益事業は、自主事業によって財政面で支えられている側面があるため、公社は、健全な自主事業の運営を図り、今後も安定した経営状況のもと公益事業を充実させ、運営していく必要がある。

イ 事業運営の状況

公社は、市町村等からの委託を受けて、土地区画整理事業及び下水道事業を主要事業として行っている。

土地区画整理事業は、新規の施行地区数が減少傾向にあり、また、下水道事業も、多摩地区の下水道普及率が99%となっており、下水道管建設の受託も減少傾向にある。

しかし、土地区画整理事業については、その前段階である開発調査事業を積極的に受託して今後の事業化へつなげていること、下水道事業については、下水道普及率の向上に伴い維持管理業務や耐震化工事などを強化していることにより、今後も平成22年度と同規模の事業量を確保していく見込みである。

主な自主事業の状況を見ると、

- ・宅地造成事業では、約13.5haの土地資産を、第15期分譲計画を策定して分譲を行っている。平成22年度は、年度当初の処分計画には及ばず632.86㎡の売却に留まった。
- ・地域活性化事業では貸付土地約20ha、貸付建物延べ約10haの賃貸を行っている。
- ・道路整備と一体的に進める沿道まちづくり事業では、延べ床面積3,420㎡の共同住宅を建設し売却した。
- ・多摩地域建設発生土再利用事業では、建設発生土102,138㎥を搬入し、改良土等23,820㎥を搬出した。

この結果、平成22年度における自主事業全体では、事業目的を達成するとともに43億余円の経常収益をあげ、28億余円の経常費用であったことから、土地の減損損失5億余円を考慮しても事業間共通に要する経費を賄える収益を確保している。

(別表1) 比較正味財産増減計算書

(単位:円、%)

勘定科目	平成22年度 (A)	平成21年度 (B)	比較増()減額 (C) = (A - B)	増減率 (C/B × 100)
一般正味財産増減の部				
1 経常増減の部				
経常収益	27,421,196,140	26,393,819,705	1,027,376,435	3.9
基本財産運用益	209,282	35,630	173,652	487.4
特定資産運用益	183,858,254	186,957,892	3,099,638	1.7
事業収益	27,098,880,244	25,617,222,583	1,481,657,661	5.8
土地区画整理事業収益	7,812,479,975	8,207,465,388	394,985,413	4.8
下水道事業収益	10,726,345,664	10,889,898,971	163,553,307	1.5
用地受託事業収益	2,051,971,172	1,113,001,864	938,969,308	84.4
発生土運営管理事業収益	2,194,491,550	2,272,926,969	78,435,419	3.5
公社事業収益	4,313,591,883	3,133,929,391	1,179,662,492	37.6
雑収益	137,661,776	584,001,317	446,339,541	76.4
受取利息	4,278,299	4,356,522	78,223	1.8
雑収益	125,394,763	565,276,771	439,882,008	77.8
有価証券運用収益	7,988,714	14,368,024	6,379,310	44.4
その他の経常収益	586,584	5,602,283	5,015,699	89.5
経常費用	26,766,021,614	24,972,115,930	1,793,905,684	7.2
事業費	25,349,681,706	23,831,619,524	1,518,062,182	6.4
土地区画整理事業費	7,769,750,908	8,167,879,992	398,129,084	4.9
下水道事業費	10,664,483,228	10,663,723,720	759,508	0.0
用地受託事業費	1,888,356,796	1,015,333,200	873,023,596	86.0
発生土運営管理事業費	2,208,225,909	2,272,924,172	64,698,263	2.8
公社事業費	2,818,864,865	1,711,758,440	1,107,106,425	64.7
管理費	1,416,339,908	1,140,287,390	276,052,518	24.2
管理費	691,832,795	483,806,106	208,026,689	43.0
減価償却費	724,507,113	656,481,284	68,025,829	10.4
その他の経常費用	-	209,016	209,016	100
当期経常増減額	655,174,526	1,421,703,775	766,529,249	53.9
2 経常外増減の部				
経常外収益	-	157,750,088	157,750,088	100
前期損益修正益	-	157,750,088	157,750,088	100
経常外費用	523,509,060	1,332,035,783	808,526,723	60.7
固定資産除却損	705,252	5,598,395	4,893,143	87.4
雑損失	522,803,808	1,297,512,749	774,708,941	59.7
前期損益修正損	-	28,924,639	28,924,639	100
当期経常外増減額	523,509,060	1,174,285,695	650,776,635	55.4
当期一般正味財産増減額	131,665,466	247,418,080	115,752,614	46.8
一般正味財産期首残高	68,929,274,480	68,681,856,400	247,418,080	0.4
一般正味財産期末残高	69,060,939,946	68,929,274,480	131,665,466	0.2
指定正味財産増減の部				
基本財産受取利息	209,282	35,630	173,652	487.4
一般正味財産への振替額	209,282	35,630	173,652	487.4
当期指定正味財産増減額	0	0	0	-
指定正味財産期首残高	13,000,000	13,000,000	0	-
指定正味財産期末残高	13,000,000	13,000,000	0	-
正味財産期末残高	69,073,939,946	68,942,274,480	131,665,466	0.2

(別表1) 比較正味財産増減計算書(主要項目抜粋)

(単位:円、%)

勘定科目	平成22年度 (A)	平成21年度 (B)	比較増()減額 (C) = (A - B)	増減率 (C/B × 100)
収益合計	27,421,196,140	26,551,569,793	869,626,347	3.3
費用合計	27,289,530,674	26,304,151,713	985,378,961	3.7
当期一般正味財産増減額	131,665,466	247,418,080	115,752,614	46.8
一般正味財産期首残高	68,929,274,480	68,681,856,400	247,418,080	0.4
一般正味財産期末残高	69,060,939,946	68,929,274,480	131,665,466	0.2
指定正味財産期首残高	13,000,000	13,000,000	0	0
指定正味財産期末残高	13,000,000	13,000,000	0	0
正味財産期末残高	69,073,939,946	68,942,274,480	131,665,466	0.2

(別表2-1)比較貸借対照表

(単位:円、%)

資 産 の 部		平成22年度 (A)	平成21年度 (B)	比較増()減額 (C) = (A - B)	増減率 (C / B × 100)
資産の部					
1	流動資産	35,197,125,132	40,431,329,302	5,234,204,170	12.9
	現金預金	7,326,931,215	7,278,185,076	48,746,139	0.7
	現金	232,730	292,023	59,293	20.3
	預金	7,326,698,485	7,277,893,053	48,805,432	0.7
	前渡資金	18,365,497	16,797,574	1,567,923	9.3
	未収金	12,102,490,291	11,420,022,226	682,468,065	6.0
	土地区画整理事業未収金	4,955,944,008	4,282,764,780	673,179,228	15.7
	下水道事業未収金	6,787,034,831	6,399,586,776	387,448,055	6.1
	用地受託事業未収金	265,833,337	254,946,853	10,886,484	4.3
	発生土事業未収金	57,853,000	56,108,780	1,744,220	3.1
	分譲土地等未収金	-	407,025,405	407,025,405	100
	その他の事業未収金	35,825,115	19,589,632	16,235,483	82.9
	受託事業立替金	362,649,341	349,347,289	13,302,052	3.8
	土地区画整理事業立替金	362,649,341	349,347,289	13,302,052	3.8
	事業資産	14,782,526,428	17,321,658,384	2,539,131,956	14.7
	土地資産	14,673,048,169	16,012,920,917	1,339,872,748	8.4
	未成工事支出金	109,478,259	142,785,043	33,306,784	23.3
	開発事業資産	-	1,165,952,424	1,165,952,424	100
	材料及び貯蔵品	1,117,575	1,218,400	100,825	8.3
	半製品	4,513,454	4,873,908	360,454	7.4
	その他の流動資産	598,531,331	4,039,226,445	3,440,695,114	85.2
	前払金	386,596,769	181,171,120	205,425,649	113.4
	前払費用	11,450,619	11,352,919	97,700	0.9
	前払保険料	8,606,712	7,652,158	954,554	12.5
	その他の未収金	148,564,899	470,981,551	322,416,652	68.5
	立替金	-	1,237,035,126	1,237,035,126	100
	貸倒引当金	2,024,623	2,352,223	327,600	13.9
	従業員短期貸付金	12,167,810	14,361,875	2,194,065	15.3
	未収利息	33,169,145	24,225,919	8,943,226	36.9
	受取債権	-	2,094,798,000	2,094,798,000	100
2	固定資産	48,236,555,760	42,836,878,479	5,399,677,281	12.6
	基本財産	13,000,000	13,000,000	0	0
	定期預金	13,000,000	13,000,000	0	0
	特定資産	13,389,711,648	13,287,098,474	102,613,174	0.8
	退職手当引当資産	1,564,713,926	1,593,047,916	28,333,990	1.8
	開発事業積立資産	4,114,722,532	5,369,457,435	1,254,734,903	23.4
	修繕積立資産	2,610,120,625	1,954,278,909	655,841,716	33.6
	工事補償積立資産	400,000,000	400,000,000	0	0
	修復積立資産	200,000,000	200,000,000	0	0
	貸付建物減価償却引当資産	4,500,154,565	3,770,314,214	729,840,351	19.4
	其他固定資産	34,833,844,112	29,536,780,005	5,297,064,107	17.9
	有形固定資産	2,908,448,629	3,830,635,563	922,186,934	24.1
	土地	840,981,806	1,452,606,233	611,624,427	42.1
	建物	1,961,691,546	2,027,019,286	65,327,740	3.2
	構築物	43,287,771	49,458,368	6,170,597	12.5
	工具器具備品	11,267,456	32,907,376	21,639,920	65.8
	建設仮勘定	7,665,000	230,390,700	222,725,700	96.7
	リース資産	43,555,050	38,253,600	5,301,450	13.9
	無形固定資産	75,319,766	106,938,651	31,618,885	29.6
	電話加入権	276,000	276,000	0	0
	電気通信施設利用権	52,530	63,036	10,506	16.7
	ソフトウェア	21,072,776	24,654,165	3,581,389	14.5
	商標権	283,725	327,375	43,650	13.3
	リース資産	53,634,735	81,618,075	27,983,340	34.3
	其他固定資産	31,850,075,717	25,599,205,791	6,250,869,926	24.4
	従業員長期貸付金	66,138,641	85,905,905	19,767,264	23.0
	敷金及び保証金	2,206,000	1,632,000	574,000	35.2
	貸付土地	14,657,002,624	12,742,579,182	1,914,423,442	15.0
	貸付建物	16,754,808,413	12,427,802,008	4,327,006,405	34.8
	差入有価証券	47,863,096	15,019,994	32,843,102	218.7
	積立保険料	235,261,895	235,261,895	0	0
	長期前払費用	56,225,210	65,922,389	9,697,179	14.7
	長期前払保険料	30,569,838	25,082,418	5,487,420	21.9
	長期未収金	4,506,443	4,765,427	258,984	5.4
	貸倒引当金	4,506,443	4,765,427	258,984	5.4
	資産合計	83,433,680,892	83,268,207,781	165,473,111	0.2

(別表2-2)比較貸借対照表

(単位:円、%)

負債及び正味財産の部				
科 目	平成22年度 (A)	平成21年度 (B)	比較増()減額 (C)=(A-B)	増減率 (C/B×100)
負債の部				
1 流動負債	11,305,590,062	11,407,423,201	101,833,139	0.9
未払金	10,064,912,843	10,118,249,494	53,336,651	0.5
土地区画整理事業未払金	1,885,235,955	2,242,003,010	356,767,055	15.9
下水道事業未払金	5,902,159,413	5,524,495,858	377,663,555	6.8
用地受託事業未払金	700,045,683	397,561,186	302,484,497	76.1
発生土事業未払金	979,447,773	920,069,601	59,378,172	6.5
都返還未払金	207,476,789	439,596,563	232,119,774	52.8
土地等未払金	-	280,754	280,754	100
その他の事業未払金	219,789,891	363,710,618	143,920,727	39.6
その他の未払金	170,757,339	230,531,904	59,774,565	25.9
前受金	999,744,460	834,187,185	165,557,275	19.8
引当金	137,829,646	67,809,849	70,019,797	103.3
賞与引当金	137,829,646	67,809,849	70,019,797	103.3
預り金	59,943,073	347,897,433	287,954,360	82.8
公租公課預り金	13,860,285	14,827,428	967,143	6.5
利用代行預り金	289,590	2,902,714	2,613,124	90.0
その他の預り金	45,793,198	330,167,291	284,374,093	86.1
リース債務	43,160,040	39,279,240	3,880,800	9.9
2 固定負債	3,054,150,884	2,918,510,100	135,640,784	4.6
長期預り金	1,427,231,941	1,241,404,058	185,827,883	15.0
引当金	1,572,889,198	1,596,513,607	23,624,409	1.5
退職手当引当金	1,572,889,198	1,596,513,607	23,624,409	1.5
長期リース債務	54,029,745	80,592,435	26,562,690	33.0
負債合計	14,359,740,946	14,325,933,301	33,807,645	0.2
正味財産の部				
1 指定正味財産	13,000,000	13,000,000	0	0
2 一般正味財産	69,060,939,946	68,929,274,480	131,665,466	0.2
正味財産合計	69,073,939,946	68,942,274,480	131,665,466	0.2
負債及び正味財産合計	83,433,680,892	83,268,207,781	165,473,111	0.2