

令和6年度

東京都都市再開発事業会計決算審査意見書

東京都監査委員



地方公営企業法（昭和27年法律第292号）第30条第2項の規定により、令和6年度東京都都市再開発事業会計決算について審査した結果、別紙のとおり、意見を付する。

令和7年9月2日

東京都監査委員	保	坂	まさひろ
同	中	村	ひろし
同	茂	垣	之雄
同	後	藤	靖子
同	小	粥	純子

[凡例]

計数については、原則として、表示単位未満を切り捨て、端数調整をしていないため、合計等と一致しない場合がある。

表中の符号の用法は次のとおりである。

- ・表章単位に満たないものは、「0」
- ・皆無又は該当数値なしは、「－」
- ・増減率の著増は、「－」

# 令和6年度東京都都市再開発事業会計決算審査意見書

## 第1 審査の概要

- 1 審査の対象 令和6年度東京都都市再開発事業会計（都市整備局所管）
- 2 審査の期間 令和7年6月3日から同年9月2日まで
- 3 審査の方法

決算審査については、知事から提出された決算その他関係書類が、法令に適合しかつ正確であることを検証するため、総勘定元帳その他の帳簿及び証拠書類との照合等を行うとともに、関係部局から決算についての説明を聴取するなどの方法により、東京都監査委員監査基準（令和2年東京都監査委員告示第2号）に準拠して実施した。

あわせて、事業運営については、経済性の発揮及び公共性の確保の観点からも審査を実施した。

## 第2 審査の結果

### 1 決算について

審査に付された都市再開発事業会計の決算その他関係書類は、前記の方法により審査した限りにおいて、重要な点で法令に適合しかつ正確であると認められる。

### 2 事業運営について

市街地再開発事業は、道路、公園等の公共施設と、都市型住宅や業務施設を一体的に整備することにより、良好な生活環境を備えた安全かつ快適な生活空間を創出する総合的なまちづくりを行うものであり、局は、現在、国際交流拠点の一翼を担う泉岳寺駅地区において、広域的・根幹的な都市施設である鉄道施設や幹線道路などの都市基盤と一体的なまちづくりを進めている。

令和6年度には、施設建築物の建築工事に着手したほか、敷地整備工事及び埋蔵文化財調査等を行うとともに、令和6年10月に、事業計画（平成31年2月決定、令和2年11月・令和4年9月変更）について、想定以上の埋蔵文化財の出土に伴う工事工程の見直しが必要となったことから、平成30年度から令和9年度までであった事業施行期間を令和14年度までに延伸し、調査範囲拡大に伴う埋蔵文化財調査費や物価高騰に伴う建築工事費の増等の理由により、総事業費を94,603百万円から26,857百万円増の121,460百万円に変更している。

令和6年度は、施設建築物等の処分がなかったことから営業収益及び営業費用は生じておらず、経常利益は、営業外収益を計上した結果、前年度比70百万円減の17百万円となった。再開発資産は、敷地整備工事費等を支出した結果、前年度比3,744百万円増の46,153百万円となった。

こうした状況においては、本事業の目的である品川駅周辺開発と調和した国際交流拠点にふさわしい複合市街地の形成に向けて、変更された事業計画に基づき着実に事業実施に取り組むとともに、経済性・効率性を重視した事業運営を一層推進する必要がある。

### 第3 経営の状況

#### 1 事業概要

##### (1) 都市再開事業会計の概要

市街地再開事業は、道路、公園等の公共施設と、都市型住宅や業務施設を一体的に整備し、安全かつ快適な生活空間を創出する総合的なまちづくりを行うものである（図1参照）。

本会計は、市街地再開事業を行うに当たり必要な用地費や工事費等を支出しており、その財源は、敷地を共同化し高度利用することで新たに生み出された再開資産（敷地、保留床など）の敷地等処分収入、国庫補助金、一般会計・他会計負担金等である。この費用を資本的支出として貸借対照表の再開資産に、この財源を資本的収入として貸借対照表の営業前受金に計上している。これを施設建築物等の完成引渡時に、営業前受金を敷地等処分収益として営業収益に、再開資産を敷地等処分原価として営業費用に振り替える仕組みである（表1参照）。このため、施設建築物等が引き渡されるまでは、営業収益及び営業費用が計上されない。

【図1 市街地再開事業の仕組み】



(注)「東京の土地区画整理事業・市街地再開事業地区一覧～快適未来まちづくり～」(都市整備局)を基に監査事務局が作成

【表1 都市再開事業会計の仕組み】

収益的収支	再開資産（敷地、保留床など）の処分収益とその資産の形成に要した費用（処分原価）を計上
収入	営業収益（敷地等処分収益 等） 営業外収益（受取利息 等）
支出	営業費用（敷地等処分原価 等） 営業外費用（支払利息及企業債取扱諸費、消費税及び地方消費税 等）
資本的収支	用地の買収及び補償、用地整備、施設建築物工事等、再開事業に要する経費を支出とし、その財源を収入として計上
収入	都市再開事業収入（敷地等処分収入 等） 国庫補助金、一般会計・他会計負担金、一般会計・他会計借入金 等
支出	都市再開事業費（用地費、施設建築物工事費 等） 一般会計・他会計借入金償還金 等

## (2) 泉岳寺駅地区の事業概要

本会計の対象となる4地区のうち、大橋地区は平成24年度末までに、北新宿地区は平成26年度末までに、環状第二号線新橋・虎ノ門地区は平成28年度末までに、全ての整備を完了しており、現在は、泉岳寺駅地区のみ経理している。

泉岳寺駅地区の事業概要は、表2のとおり、国道15号下に位置する泉岳寺駅におけるコンコースの拡張や昇降施設、出入口などの機能強化やホームの拡幅を図りながら、ホーム拡幅に必要な、国道に隣接する民有地を含めた沿道市街地を整備する、駅の改良と沿道市街地の一体的なまちづくりを目指すものである。

【表2 泉岳寺駅地区の事業概要】

事業の目的	泉岳寺駅のホーム拡幅などの駅改良に合わせて、隣接する国道15号沿道市街地の一体的なまちづくりを行い、品川駅周辺開発と調和した国際交流拠点にふさわしい複合市街地の形成などを目指す。
総事業費	121,460百万円
事業施行期間	平成30年度から令和14年度まで
区域面積	約13,240㎡(公共施設約4,740㎡、宅地約8,490㎡) 公共施設計画 放射第19号線 延長約220m 幅員16.5m 補助第332号線 延長約40m 幅員22m 地区幹線道路 延長約40m 幅員4m
定住人口	約700人
施設建築物	1棟(住宅約380戸)
権利者数(事業計画策定時)	118人(土地所有者5人、土地建物所有者67人、借家人46人)
事業の経緯	平成29年11月 市街地再開発事業の都市計画決定 平成31年2月 市街地再開発事業の事業計画決定

【図2 駅とまちの一体的な整備のイメージ】



出典：都市整備局ホームページ「泉岳寺駅地区-事業の概要」

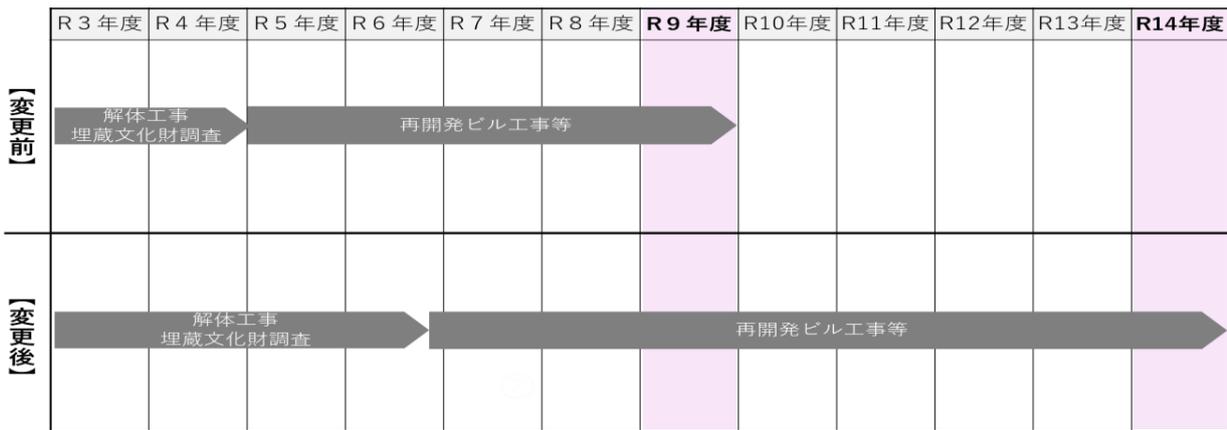
### (3) 泉岳寺駅地区の事業計画変更

事業計画について、令和6年10月に、事業施行期間の延伸及び事業費の増額を行っている。

事業施行期間については、埋蔵文化財調査範囲の拡大に伴う調査期間の延伸及び再開発ビル工事等着手時期の延伸により、変更前の平成30年度から令和9年度までを、5年間延伸し、令和14年度までとした。

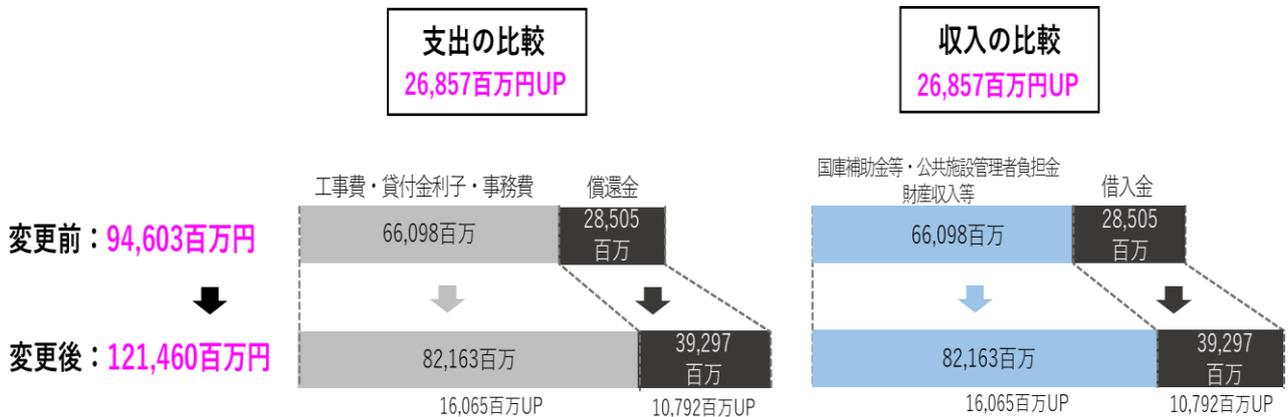
また、総事業費については、調査範囲拡大に伴う埋蔵文化財調査費や物価高騰に伴う建築工事費の増等により、変更前94,603百万円に対し26,857百万円増の121,460百万円とした。このうち、10,792百万円は、他会計借入金又は同償還金の増である。

【図3 事業施行期間の延伸】



(注) 変更前：事業計画第1回変更（令和2年11月）、変更後：事業計画第3回変更（令和6年10月）

【図4 総事業費の増額】



(注) 事業計画書の第2回変更（令和4年9月）と第3回変更（令和6年10月）との比較

## 2 経営成績

### (1) 経営成績の推移

過去5年間の経営成績の概要の推移は、表3のとおりである。

令和6年度における収入総額は、預金利息等による営業外収益17百万円であり、これに対する支出総額は0円であり、経常利益は、前年度比70百万円減の17百万円となった。これは、令和5年度まで発生していた事業用地の一時貸付けに伴う雑収益の減によるものである。

また、令和3年度から令和5年度までは、整備完了地区の完成資産保証引当金取崩戻入益の発生により特別利益が計上されていたが、令和6年度は、こうした特別利益の計上はないことから、17百万円の純利益となっている。

【表3 過去5年間の経営成績の概要の推移】

(単位：百万円)

項目	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
営業収益	—	—	—	—	—
営業費用	—	—	—	—	—
営業損益	—	—	—	—	—
営業外収益	105	104	96	88	17
営業外費用	0	—	—	—	—
経常損益	104	104	96	88	17
特別利益	—	50	20	66	—
当年度純損益	104	154	116	155	17

### 3 財政状態

#### (1) 財政状態の推移

過去5年間の財政状態の概要の推移は、表4のとおりである。

令和6年度の資産合計は、施設建築物建築工事等の進捗により再開発資産及び流動資産が増加し、86,663百万円となっている。負債合計は、公営企業会計負担金等の営業前受金の増により流動負債が増加し、47,418百万円となっている。

前年度からの繰越利益剰余金5,956百万円を加えた当年度未処分利益剰余金は5,973百万円となった。

【表4 過去5年間の財政状態の概要の推移】

(単位：百万円)

項目	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
再開発資産	36,429	37,226	40,387	42,409	46,153
流動資産	39,760	40,609	41,753	40,494	40,510
うち預金	39,741	40,426	41,330	40,422	40,193
資産合計	76,304	77,950	82,255	82,903	86,663
固定負債	2,503	86	66	-	-
流動負債	35,025	38,907	43,115	43,676	47,418
うち営業前受金	6,090	9,167	15,586	17,521	20,685
負債合計	37,529	38,994	43,182	43,676	47,418
資本金	23,672	23,672	23,672	23,672	23,672
剰余金	15,102	15,283	15,399	15,554	15,572
うち当年度未処分利益剰余金	5,874	5,927	5,941	6,002	5,973
資本合計	38,775	38,955	39,072	39,227	39,245
負債資本合計	76,304	77,950	82,255	82,903	86,663