

大分類：都市再開発・都市施設のための用地

中分類：供給・処理施設等用地の開発計画の内訳

用途	地区名	小分類	(単位：ha)									
			開発計画	既開発	未開発 (02年)	R3開発	未開発 (03年)	R4開発	R5開発	R6開発	R7開発	既開発 開港
清浄施設用地	大田区京浜島 二丁目	京浜6区	0.2	0	0.2	0	0.2	0	0.2	0	0	0
産業廃棄物処理施設用地	大田区城南島 三丁目	大井ふ頭 その2	4.5	2.4	2.1	0	2.1	0	0	0	2.1	0
水門施設用地	江東区辰巳 一・二丁目	7号地	1.4	0.3	1.1	0	1.1	0	0	0	1.1	0
水門施設用地	江東区夢の島 一丁目	14号地そ の1	1.1	0	1.1	0	1.1	0	0	0	1.1	0
小計			7.2	2.7	7.2	2.7	4.5	0	4.5	0	0	0

大分類：都市再開発・都市施設のための用地

中分類：再開発移転等用地の開発計画の内訳

用途	地区名	小分類	(単位：ha)									
			開発計画	既開発	未開発 (02年)	R3開発	未開発 (03年)	R4開発	R5開発	R6開発	R7開発	既開発 開港
公共事業関連 移転等用地	大田区京浜島 三丁目	京浜6区	2.5	0.1	2.4	0	2.4	0	2.4	0	0	0
市街関連施設 等用地	大田区東海 二・三丁目	大井ふ頭 その1	1.3	0	1.3	0	1.3	0	1.3	0	0	0
公共事業関連 移転等用地	大田区城南島 四丁目	大井ふ頭 その2	1.0	0	1.0	0	1.0	0	0	0	1.0	0
公共事業関連 移転等用地	大田区城南島 七丁目	大井ふ頭 その2	2.0	1.0	1.0	0	1.0	0	1.0	0	0	0
公共事業関連 移転等用地	大田区城南島 二丁目	大井ふ頭 その2	0.9	0.4	0.5	0	0.5	0	0	0	0.5	0
公共事業関連 移転等用地	江東区東雲二 丁目	11号地	2.2	0	2.2	0	2.2	0	2.2	0	0	0
公共事業関連 移転等用地	江東区辰巳三 丁目	12号地	3.0	0	3.0	0	3.0	0	0	0	3.0	0
公共事業関連 移転等用地	江東区新木場 一・二・三丁目	14号地そ の1	3.7	0.1	3.6	0	3.6	0	1.6	2.0	0	0
公共事業関連 移転等用地	江東区新木場 四丁目	14号地そ の1	0.2	0	0.2	0	0.2	0	0.2	0	0	0
公共事業関連 移転等用地	江東区夢の島 三丁目	14号地そ の1	4.5	0	4.5	0	4.5	0	4.5	0	0	0
公共事業関連 移転等用地	江東区若洲 一・二丁目	15号地	11.5	0	11.5	0	11.5	0	9.2	2.3	0	0
公共事業関連 移転等用地	江東区若洲二 丁目	15号地	2.2	0	2.2	0	2.2	0	2.2	0	0	0
公共事業関連 移転等用地	江東区潮見 一・二丁目	8号地	4.6	0.2	4.4	0	4.4	0	4.4	0	0	0
公共事業関連 移転等用地	江東区海の森 一・二丁目	中央防波 堤内側	8.5	0	8.5	0	8.5	0	0	8.5	0	0
小計			48.1	1.8	48.1	1.8	46.3	0	46.3	0	0	0

(注) 中央防波堤内側の「江東区海の森一・二丁目」は、用途は公共事業関連移転等用地である。開発計画面積は合計で8.5haであるが、臨海部及び既成市街地の再開発や環境改善のための移転が必要となる事業所等を受け入れるための用地であり、具体的な開発予定は決まっていない。

大分類：自然の回復・新しい街づくり

中分類：住宅施設等用地の開発計画の内訳

用途	地区名	小分類	(単位：ha)									
			開発計画	既開発	未開発 (02年)	R3開発	未開発 (03年)	R4開発	R5開発	R6開発	R7開発	既開発 開港
住宅用地	江東区辰巳一 丁目	7号地	0.9	0	0.9	0	0.9	0	0	0	0.9	0
住宅用地	江東区有明 一・二丁目	有明	8.5	6.3	2.2	0.2	2.0	0	2.0	0	0	0
住宅用地	中央区晴海五 丁目	晴海	11.3	11.3	0	0	0	0	0	0	0	0
小計			20.7	17.6	20.7	17.6	3.1	0.2	2.9	0	0	0

大分類：自然の回復・新しい街づくり

中分類：商業・業務施設等用地の開発計画の内訳

用途	地区名	小分類	(単位：ha)									
			開発計画	既開発	未開発 (02年)	R3開発	未開発 (03年)	R4開発	R5開発	R6開発	R7開発	既開発 開港
商業・業務施設 等用地	江東区青海 一・二丁目	13号地	27.1	4.3	22.8	0	22.8	0	20.5	2.3	0	0
商業・業務施設 等用地	江東区有明 二・三丁目	10号地そ の1	4.3	0.2	4.1	0	4.1	0	2.4	0	1.7	0
商業・業務施設 等用地	江東区有明 一・二丁目	有明	12.9	0	12.9	0.9	12.0	4.8	7.2	0	0	0
商業・業務施設 等用地	江東区有明三 丁目	10号地そ の1	5.3	0	5.3	0	5.3	0	0	5.3	0	0
小計			49.6	4.5	49.6	4.5	45.1	0.9	44.2	7.2	0	0

大分類：自然の回復・新しい街づくり

中分類：公共空地用地の開発計画の内訳

用途	地区名	小分類	(単位：ha)									
			開発計画	既開発	未開発 (02年)	R3開発	未開発 (03年)	R4開発	R5開発	R6開発	R7開発	既開発 開港
緑道公園	-	京浜3区	3.8	0	3.8	0	3.8	0	0	3.8	0	0
ふ頭公園	-	京浜6区	0.2	0	0.2	0	0.2	0	0	0.2	0	0
ふ頭公園、緑 道公園	-	大井ふ頭 その1	4.5	0	4.5	0	4.5	0.3	0.3	3.9	0	0
海浜公園、ふ 頭公園、緑道 公園	-	大井ふ頭 その2	2.9	0	2.9	0	2.9	0	1.0	1.9	0	0
ふ頭公園、緑 道公園	-	13号地	5.8	0	5.8	0	5.8	0	1.4	4.4	0	0
海浜公園、緑 道公園	-	11号地	0.3	0	0.3	0	0.3	0	0	0.3	0	0
緑地	-	7号地	5.1	3.7	1.4	0	1.4	0	1.4	0	0	0
ふ頭公園、緑 道公園	-	14号地そ の1	1.5	0	1.5	0	1.5	0	0	1.5	0	0
ふ頭公園、緑 道公園	-	15号地	1.6	0	1.6	0	1.6	0	0	1.6	0	0
海浜公園、緑 道公園	-	有明	14.0	5.7	8.3	0	8.3	8.3	0	0	0	0
海浜公園、ふ 頭公園	-	中央防波 堤内側	30.5	16.0	14.5	0	14.5	0	0	14.5	0	0
小計			70.2	25.4	44.8	0	44.8	8.6	4.1	32.1	0	0

(注) 公共空地用地の開発面積全体は14.8haである。この開発予定は、令和4年度は8ha、令和5年度は4.1ha、令和6年度以降は32.1haである。これは、海上公園への整備計画の個別の状況によるものである。

都提供資料より監査人作成

(2) 埋立地の処分について
ア 事業の概要

埋立地の開発処分は「東京都臨海地域開発規則」に従って行っている。
ただし、埋立地のうち港湾関連施設用地及び流通業務施設用地についての処分は、東京港の振興を図るため、別に定めた「東京港港湾施設用地の長期貸付けに関する規則」に基づいて行っている。

「東京都臨海地域開発規則」による処分手続の概要は次のとおりである。

(1) 処分の態様	貸付け、売払い、譲与、交換・信託又は出資の目的等の処分方法がある。通常は売払いによるが、鉄道のトンネル・高架軌道などのように限定した使用に留まる場合には地上権の設定をすることになっている。
(2) 埋立地の価格	公正に扱うため、処分を受けるものが特別の利益を受けることがないよう、適正な時価により評定した額とする。
(3) 公募	埋立地を処分しようとする場合は、原則として、公正を期すため公募し、その都度、応募の資格及び埋立地の用途等の基本的事項を定める。
(4) 処分代金の支払	処分代金は原則として契約締結から1月以内に納入するものとしているが、特別な理由があると認めるときは、5年以内の延納を認めることができる。
(5) 全庁的審議機関	貴重な空間である埋立地を有効に活用するため、埋立地の具体的な処分については、全庁的に構成されている東京都臨海地域用地管理運用委員会の議を経ることとなっている。

なお、土地処分を開始した当初、臨海副都心地域では、民間企業等への売却方式は採用されておらず、長期貸付方式を原則としてきたが、臨海地域開発財政基盤強化プラン（平成14年3月、以下「財政基盤強化プラン」という。）により、売却方式が採用された。
その理由を、財政基盤強化プランは、次のとおり解説する。

その理由としては、開発の始動期において問題となっていた地価の上昇を顕在化させないこと、投機的な土地取引の抑制、継続的な地代収入の確保などのメリットを総合的に勘案しての方針であった。
しかしながら、バブル崩壊後、当初に想定していたような地価対策を必要とする社会経済情勢ではなくなった。
既に臨海副都心に進出している一部の企業からは、現在支払っている地代よりも資産税等の土地保有コストのほうが低いことや、土地建物の証券化や担保権の設定など資産活用を選択肢を多様化する観点などから、底地の売却を求める声が強くなってきているほか、新規に進出しようとする企業も土地の売却については強い関心を持っている。
そこで、これらのニーズに応え、これまで以上に処分を促進するため、臨海副都心地域の土地についても処分方式を多様化し、民間企業等に対する売却を開始する。

イ 監査の結果

〔分析 意見3－1に関するもの〕臨海副都心の未処分地（青海E区画）の事業者の選定について

まず、青海E区画周辺を航空写真から概観したい。

なお、令和2年度に青海地区に開業した東京国際クルーズターミナルの場所も追記している。

図D-3-1 青海E区画周辺航空写真



東京国際クルーズターミナル

国土地理院（電子国土Web）を監査人が加工して作成

臨海副都心の未処分地（青海E区画）の面積は30,801.57㎡である。 それが、東京国際クルーズターミナルの東側にあることが、上記の航空写真から分かる。なお、航空写真には温泉施設の建物が撮影されているが、現在は空地となっている。 臨海副都心は、臨海副都心まちづくり推進計画及び臨海副都心まちづくりガイドラインに基づき開発を進めているが、青海E区画を含む青海地区南側（青海3区域）については、平成28年（2016年）に土地利用計画等の一部見直しを行い、次のとおり定めている。	
青海地区南側には、国際研究交流大学村や都立産業技術研究センターなどが立地し、ロボットやAIオに関する複合研究施設、留学生・研究者宿泊施設、国際交流プラザ、放送用スタジオがあり、研究施設や情報発信施設が集積している。 今後も、これら研究機関等の集積を活かし、次世代ロボット技術などを使った新たなイノベーションが創出されるよう国内外から集まる研究者等の短期滞在に対応した宿泊機能と、国際会議や展示会の開催にも対応した多目的ホールや多様なニーズに応えられる業務スペース等の研究開発やビジネスを支援する機能の整備を誘導し、「研究開発・産業創生のまち」の形成を図っていく。	
（意見3-1）臨海副都心の未処分地（青海E区画）の事業者の選定について 都へのヒアリングによると、青海E区画の処分については、「都心に残された貴重な広大地であり、土地利用計画に基づく土地処分を着実に実現することが何よりも重要」と考えているとのことであった。この考えは理解できるものの、貴重な広大地が活用されていない状況の継続は好ましくない。 とりわけ、青海E区画は東京国際クルーズターミナルから見ても東側に位置し、クルーズ客にとっては臨海副都心の玄関とも言える。 臨海副都心の未処分地（青海E区画）の事業者を、社会経済状況を注視しつつ早期に選定し、「研究開発・産業創生のまち」の形成を実現されたい。	
（3）埋立地開発事業実施計画の策定について ア 事業の概要 埋立地開発事業実施計画は、「東京港湾湾計画」及び「東京港における埋立地の開発に関する要綱」に基づいて、埋立地を多様な開発目的に即して、計画	
的かつ総合的に開発（処分）することを目的として、①事業目的、②立地業種、③事業主体、④事業年度、⑤施設概要、⑥その他の必要な事項を策定する。 なお、当該計画の策定に当たっては、必要に応じ、地元自治体等に協議するものとされている。 地元自治体等との協議の中で、都に、次のような要望があった。 「青海で東京国際クルーズターミナルが開業し、今後、多数の観光客の来訪が期待される。来訪客が、豊洲市場をはじめとした本区の主要観光地を周遊できる環境を、積極的に構築されたい。」	
イ 監査の結果 〔分析 意見3-2に関するもの〕クルーズターミナルの来訪客の周遊について 上記の地元自治体等の意見に関連し、クルーズ船利用者が都内の観光名所等を周遊できる環境を構築するため、どのように取り組んでいたのか都の担当者にはヒアリングすると、以下のとおりであった。	
これらの取組	○ ターミナル内の観光案内スペースにおいて、都内の観光名所を紹介するパンフレットを用意しているほか、ターミナル内の大型ビジョンやサイネージにおいて、臨海副都心をはじめ都内の観光スポットを紹介する映像を放映している。 ○ クルーズの本格的な運航再開を見据え、世界の主要なクルーズ船社が属する業界団体主催の海外向けクルーズオンラインイベント（実績：令和3年度1回）や、世界のクルーズ関係者が集う海外の展示会に出展（実績：令和4年度1回）し、東京香港により周遊が可能な魅力的な観光地等のPRを積極的に行っている。 ○ インターネットを活用した広報等については、既に東京国際クルーズターミナルのホームページにおいて観光情報を掲載しているほか、産業労働局観光部や東京観光財団等により「GO TOKYO」や「Tokyo Tokyo」等の取組を通じて、東京の観光全般について様々な媒体を活用したPRが行われている。
	○ 東京には数多くの魅力的な観光地が所在している。クルーズターミナルの利用促進に伴う観光振興を図るため、クルーズ船社等に対し、クルーズターミナルから容易にアプローチできクルーズ船利用者の関心も高い観光名所等を紹介するなど、クルーズ船誘致の取組を進めていく。

○クルーズ船利用者が円滑に観光地等に移動できる環境を整えることである。観光バスを利用して移動する場合、ターミナル敷地内の駐車スペースが限られることから、ターミナル敷地外に約100台分の駐車スペースを確保している。また、これらのバスを順次誘導し、乗船客が次々に乗車して目的の観光地等へ出発できるように新たな体制づくりに取り組んでいる。
--

監査人は令和4年8月4日にクルーズターミナルを視察した。その時に撮影した写真は次のとおりである。



クルーズターミナル3階（監査人撮影）

（意見3－2）クルーズターミナルの来訪者の周遊について

クルーズターミナルは、令和2年9月10日にオープンしたものの、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、令和4年11月25日までの807日間に入港したクルーズ船は15隻だった。監査人が視察した日もクルーズ船の入港はなかったことから、ターミナル内の大型ビジョンやサイネージの前でも人影は見られなかった。

いずれ新型コロナウイルス感染症が沈静化し、人の動きが活発化した後には、多くのクルーズ船が訪問すると予想される。

外国籍のクルーズ船寄航が再開された折には、既に取り組んでいる乗船客が次々にバスに乗り込んで都内の観光地等へ出発できるように新たな体制が直ちに実現できるよう、積極的に取り組まれない。

（4）埋立地の価格について

ア 事業の概要

埋立地の公正な処分に当たっては、処分を受けるものが特別な利益を受けることがないよう、適正な時価により評価した額を処分地の価格としている。適正な時価を評価するに当たっては、不動産鑑定士による鑑定評価を求める場合があり、また、港務施設用地の長期貸付けに係る権利金と貸付料及び埋立地一時貸付料の算定についても、同様に外部鑑定を求める場合がある。

このうち、令和元年度に不動産鑑定士を選任した手続は、以下のとおりであった。

1 公益社団法人東京都不動産鑑定士協会が港務局所管案件の鑑定評価受任希望者を受け付ける。
2 応募要件は9あるが、うちの①、②のいずれかを満たすことがポイントとなる。 ①平成30年及び平成31年において、中央区、港区、江東区、品川区、大田区及び江戸川区のいずれかを含む地域を担当する地価公示鑑定評価員として、国土交通省土地鑑定委員会より委嘱されている不動産鑑定士等が所属していること。 ②平成29年度以降、中央区、港区、江東区、品川区、大田区及び江戸川区での大規模面地（地積6,000㎡以上）において、売買若しくは賃貸借に係る鑑定評価実績を有すること（調査報告は除く。）。
3 応募数は33者であり、うち応募基準を満たす者は32者だった。
4 希望した者のうち、港務局内に設置された不動産鑑定業者推薦委員会が不動産鑑定業者を推薦する。なお推薦基準は、応募要件の①並びに②を充たす者である。推薦基準を満たす者は17者だった。
5 推薦基準を満たす17者のうち、複数名の鑑定士が在籍する者を抽出すると13者となる。うち過去3年間に港務局発注の東京都財産価格審議会（以下「財価審」という。）案件の鑑定評価実績を有する者を抽出すると5者となる。それを在籍鑑定士数にて並べ替えたリストが、原則として港務局案件のうち財価審による評定を要するものを鑑定できる者のリストとなる。このリストはこの節では「第一分類」という。
6 複数名の鑑定士が在籍する13者のうち、過去3年間に港務局発注の財価審案件の鑑定評価実績がない者を抽出すると8者となる。それを在籍鑑定士数にて並べ替えたリストが、原則として港務局案件のうち財価審による評定が不要なものを鑑定できる者のリストとなる。このリストはこの節では「第二分類」という。

都提供資料より監査人作成

財価審による評定が不要なものとは、売却額又は権利金額の評価額が2億円未満のもの、あるいは、月当たりの貸付料の評価額が2百万円未満のものである。なお、上記5及び6は、年度によって若干条件が異なる。

第一分類に選定された業者は次のとおりである。

表D-3-3 第一分類に選定された業者と鑑定士数 (単位：人)			
平成30年度		令和元年度	
No.	業者	No.	業者
1	A ㊴	1	A ㊴
2	B ㊵	2	B ㊵
3	C ㊶	3	C ㊶
4	D ㊷	4	D ㊷
5	E ㊸	5	E ㊸
6	F ㊹	6	F ㊹
7	G	7	G

㊴を付した業者は、平成30年度から令和2年度の3年間に連続して鑑定実績のある業者、㊵は3年間のうち、2回鑑定実績のある業者である。

第二分類に選定された業者は若干多かったため、選定された業者に所属する鑑定士数を、多い順に記載することで業者の規模を簡便に把握する(表D-3-4)。

表D-3-4 第二分類の業者に所属する鑑定士数 (単位：人)			
平成30年度		令和2年度	
13	37	22	
9	12	12	
8	12	12	
3	6	9	
3	6	6	
2	5	5	
2	2	2	
2	2	2	

都提供資料より監査人作成

イ 監査の結果

〔分析 意見3-3に関するもの〕不動産鑑定士の受注機会について
港湾局から外部に発注した鑑定案件の受注実績は、表D-3-5のとおりであった。なお、備考に「財」と記載した案件は、財価審案件(原則として第一分類の業者しか選定されない。)であり、備考が空白の案件は、原則として第二分類の業者しか受注できないものである。

表D-3-5 港湾局発注の鑑定評価案件の3年間実績 (単位：円)			
平成30年度		令和元年度	
業者	鑑定料	業者	鑑定料
A ㊴	1,587,600	A ㊴	1,368,400
H	682,560	D ㊷	916,300
A ㊴	2,207,520	C ㊶	2,924,900
C ㊶	2,991,600	B ㊵	4,957,700
I	2,725,920	B ㊵	5,729,900
		H	2,809,400

都提供資料より監査人作成

実績を見ると、平成30年度はAが財価審案件を2件受注したが、第一分類に選定されているB、D、E、F、Gは受注していない。

同様に、令和元年度は、Bが財価審案件を2件受注したが、第一分類に選定されているE、Fは受注していない。

令和2年度は、Aが財価審案件を1件受注、財価審案件でないものも1件受注しているが、第一分類に選定されているD、Iは受注していない。

なお、本来Aは、財価審案件でないものは受注できないが、当初は評価額が2億円以上と見込まれたため、Aが発注を受けたものの、最終的な評価額が2億円未満だったため、財価審案件から外れてしまったことであった。

なぜ、同一業者が同一年内に複数案件を受注するのか、担当者にはアリソグすると、理由は次のとおりである。

- 港湾局案件は、広大地が多く、一般的な業者では評価できず、辞退する場合があること。
- 都の他局から受注している場合、港湾局案件を辞退することがあること。
- 臨海副都心地区内及び中央防波堤内側地区内は、基準地及び公示地がなく、評価が困難なこと。

○鑑定業者の選定に当たっては、上記を踏まえ、分類の中で、順番又は過去の鑑定実績などに照らし合わせて選定しているが、業者側の事情により意図した業者に発注できない場合もあり、結果的に同一業者が同一年内に複数案件を受注する場合もある。

（意見 3－3）不動産鑑定士の受注機会の拡大について

財産審案件を受注できる第一分類に選定された業者は、過去3年間（令和元年度の基準）に港湾局の財産審案件を受注した実績がある業者である。したがって、港湾局の財産審案件を受注したことがない業者は、どれだけ多くの鑑定士が所属していても第一分類に選定されない。

港湾局は、令和2年度に選定条件を緩和し、過去1年間に財務局発注の財産審案件について評価実績を有する者という条件を加えたことで、第一分類に選定可能な業者数が1者増加し、5者となった。

「過去3年間に港湾局発注の財産審案件について評価実績を有する者」を第一分類、第二分類の繰引きとしたままでは、第一分類に選定された業者に発注が集中してしまう。豊富な評価実績があり、評価の品質は確保されていると思われるが、不動産鑑定士の受注機会が狭まってしまう。

今後、「過去3年間に港湾局発注の財産審案件について評価実績を有する者」という条件については、引き続き緩和を検討されたい。

4 埋立地の管理について

（1）埋立地の警備について

ア 事業の概要

東京港の埋立地は、東京港改訂港湾計画に基づき造成された埋立地と、それ以前に造成された旧埋立地とがある。

この埋立地のうち、利用計画に基づき民間等に処分されたもの、公共用地として移管されたもの及び、ふ頭用地、公園等の局事業用地として利用されているものを除いた埋立地を、未処分地として管理している。

管理中の埋立地の利用については、開発事業の支障とならない範囲で、工事用地、遊び場、運動広場等として、一時貸付けにより活用を図っている。

埋立地の現地管理に当たっては、建設発生土・廃棄物の不法投棄、不法使用の防止、事故防止、火災予防等のため常時監視しているほか、清掃、除草、立入防止柵の設置等の措置を講じている。

なお、不法投棄の防止、管理体制の強化を図るため、民間警備会社に警備を委託し、24時間体制で監視を行っている。

（2）委託契約について

ア 委託契約の主な内容

臨海地域開発事業会計の開発事業費用に計上されている、令和3年度の管理事務及び埋立地管理の主な委託料は、表D－4－1のとおりである。

表D－4－1 令和3年度の管理事務及び埋立地管理の主な委託料

契約名	委託先	委託金額 (千円)	契約方式
計上科目：（款）開発事業費用（項）営業費用（目）一般管理費（管理事務） 抽出基準：200千円以上			
令和3年度東京港視察船運航業務委託	東海汽船（株）	64,350	①
令和3年度東京臨海部広報展示室に係る管理運営業務委託	（一財）東京都港湾振興協会	49,736	④
令和3年度視察船点検整備マニュアル策定調査委託	（一財）日本造船技術センター	9,372	④
令和3年度視察船中長期修繕計画策定調査委託	（一財）日本造船技術センター	9,138	④
令和3年度東京港案内及び接遇業務委託（単価契約）	（一財）東京都港湾振興協会	7,508	②
令和3年度港湾局準公経理会計及び資産管理システム運用保守支援業務委託	（株）日立システムズ	2,476	④

契約名	委託先	委託金額 (千円)	契約方式
令和3年度港湾局準公経理会計及び資産管理システム機器入替え支援業務委託	(株) 日立システムズ	1, 826	④
令和3年度港湾局文書交換業務委託	ピーエスロジックシステム(株)	364	③
令和3年度予算・決算資料電子化委託	パシフィックリゾロサービス(株)	287	①
令和3年度東京港視察船内昇降機点検業務等委託(単価契約)	(株) 日本リゾリューション	275	④
港湾局準公会計に係る会計顧問業務委託	有限責任監査法人トーマツ	231	⑤
計上科目：(款) 開発事業費用 排出基準：10, 000 千円以上	(目) 一般管理費(埋立地管理)		
令和3年度臨海副都心共同港の管理業務に関する委託契約	(株) 東京テレポートセンター	506, 901	④
令和3年度道路等巡回及び埋立地警備業務委託	テイクイ(株)	492, 690	③

(注) 契約方式：①：一般競争入札、②：総合評価による競争入札、③：希望制指名競争入札、④：特命随意契約、⑤：少額随意契約

都提供資料より監査人作成

臨海地域開発事業会計の資本的支出に計上されている、令和3年度の開発調査等の委託料は、表D-4-2のとおりである。

表D-4-2 令和3年度の開発調査等の委託料

契約名	委託先	委託金額 (千円)	契約方式 (注)
計上科目：(款) 資本的支出 臨海副都心における自動運転技術を活用したサービスの構築に関する業務委託	(項) 埋立事業費 (目) 臨海副都心諸費(開発調査等)		
Digital Innovation City イベント・実証実験企画運営業務委託	(株) エヌ・ティ・ティ・データ経営研究所	34, 089	③
ペイエリア Digital Innovation City 協議会(仮称) 運営業務委託	(株) エヌ・ティ・ティ・データ経営研究所	20, 112	⑤
臨海副都心有明北地区交通計画検討調査委託	パシフィックコンサルタンツ(株)	9, 350	③
臨海副都心有明北地区地区計画都市計画変更等検討調査委託	(一財) 日本開発構想研究所	6, 490	①
臨海副都心における来訪者等実態調査委託	(株) 日旅ビジネスクリエイト	5, 456	①
人道橋健全度調査委託	(株) アグニス東京支店	3, 552	①

契約名	委託先	委託金額 (千円)	契約方式 (注)
臨海副都心まちづくりガイドラインに係る現況調査委託	(株) 都市計画研究所	3, 190	①
令和3年度東京港水準測量	昭和(株)	3, 168	①
東京港埋立道路橋梁点検調査委託	日本調査(株)	1, 035	②
臨海副都心就業人口調査業務委託	(株) 日旅ビジネスクリエイト	825	④
令和3年度建築物点検業務委託	(株) エービーコンサルタント	804	①
臨海副都心における滞在人口等のデータ分析委託	(株) ナイトレイ	299	④
港湾道路路面性状解析委託	グリーン・コンサルタント(株)	262	①
令和3年度港湾施設等保全システム運用保守支援業務委託	NECソリューションズ株式会社(株)	129	③

(注) 契約方式①：希望制指名競争入札、②：指名競争入札、③：特命随意契約、④：少額随意契約、⑤：一般競争入札

都提供資料より監査人作成

Ⅰ 監査の結果
〔分析 指摘3-1～指摘3-3に関するもの〕 令和3年度道路等巡回及び埋立地警備業務委託について

令和3年度道路等巡回及び埋立地警備業務委託は、東京港臨海道路及び附帯施設・設備並びに埋立地の状況の監視、警備委託物件内における不要、不良行為等を取り締まるとともに利用者の安全を図り、道路(車道、歩道及び附帯施設)、橋梁、橋梁附帯施設及び埋立地の管理に万全を期することを目的とするものである。

監査人は、本件委託に関する仕様書、契約書及び報告書などを閲覧したところ、契約書及び仕様書に記載されていない次の書類が保管されていた。

「委託着手届」
「工程表」
「代理人及び主任技術者通知書」、別添「経歴書」

都の担当者によるその理由をヒアリングすると、契約書及び仕様書には該当する記載がないが、「調査委託標準仕様書(平成24年4月東京都港湾局)」4ページの1.1.7提出書類(1)に基づき、受託者から提出を受けているとのことであった。

調査委託標準仕様書の一部

1. 1. 7 提出書類	(1) 受託者は、請負者等提出書類処理基準・同実施細目により、関係書類を委託者に選断より提出しなければならない。 (2) 委託者が様式を定めていないものは、委託者において様式を定め、提出するものとする。ただし委託者がその様式を指示した場合は、これに従わなければならない。
-----------------	---

なお、両者は同じものであり、公共工事標準請負契約約款が改正されたことに伴い、「請負者」の呼称を「受注者」に改めることとなった。

受注者等提出書類処理基準・同実施細目の一部

[illegible]

(指摘3-1) 契約書及び仕様書に記載がない書類の提出要求について

○

。ない。

托者の債務の履行を要求されたい。

及び一般事項は次のとおり定めている。

○

0.15%

२३०

細目は、次のとおり定めている。

(目 的) 第 1 この基準は、東京都工事施行規程（昭和 46 年東京都訓令第 15 号）第 18 条の規定に基づき、受注者等から提出される書類（以下「書類」という。）の様式及び処理方法を定めることにより、工事の円滑かつ適正な施行を図ることを目的とする。 (適用範囲) 第 2 この基準は、港湾局が施行する工事、設計等の委託並びに単価契約に係る書類の処理に適用する。	(1) 臨海副都心（別紙地図参照）を中心に、都と協議の上、調査エリアを設定し、令和 3 年 6 月 26 日（土）と同年 7 月 24 日（土）の潜在人口を分析するとともに、両日の比較分析を行うこと。 (2) 臨海副都心において投稿された SNS のデータについて、（1）と連携して分析を行い特徴的な SNS 投稿をピックアップすること。 (3) （1）、（2）の分析結果等について取りまとめ、令和 3 年 7 月 26 日（月）までに都へ報告を行うこと。 (4) 都と協議の上、本件分析の最終報告書を作成し、令和 3 年 8 月 31 日（火）までに提出すること。
設計等の委託の範囲は、東京都工事施行規程が次のとおり定めている。 (委託基準) 第 30 条 設計、測量、地質調査、監理その他工事の一部であって当該工事から分離して処理できるものの委託（以下「設計等の委託」という。）は、別に局長が定める委託基準に基づき行なうものとする。	監査人は、本件委託に関する資料を閲覧したところ、最終報告書の提出日付を確認できなかった。
都の見解は、契約書及び仕様書には該当する記載がなく、「調査委託標準仕様書（平成 24 年 4 月東京都港湾局）」4 ページの 1.1.7 提出書類（1）（受注者等提出書類処理基準・同実施細目）に基づき、受託者から提出を受けているとのことであった。 受注者等提出書類処理基準・同実施細目は、その第 2 が定めるとおり、港湾局が施行する工事、設計等の委託並びに単価契約に係る書類の処理に適用される。設計等の委託とは、東京都工事施行規程第 30 条が定めるとおり、設計、測量、地質調査、監理その他工事の一部であって、当該工事から分離して処理できるものの委託である。 したがって、令和 3 年度道路等巡回及び埋立地警備業務委託は、受注者等提出書類処理基準・同実施細目の適用範囲ではない。 今後、受託者に書類の提出要求をする際は、適切な基準に基づくようにされたい。 〔分析 意見 3－4 に関するもの〕 臨海副都心における潜在人口等のデータ分析委託について 臨海副都心における潜在人口等のデータ分析委託の業務内容は、仕様書によると以下のとおりである。	(意見 3－4) 最終報告書への提出日付の記載について 臨海副都心地区における潜在人口等のデータ分析の委託業務について、第三者によって履行確認するためにも、最終報告書への提出日付の記載は必要不可欠である。今後、記入を徹底されたい。

5 臨海副都心の開発について

(1) 臨海副都心の開発について

ア 事業の概要

(ア) 臨海副都心における MICE・国際観光拠点の形成について

都は、東京の競争力を強化し、日本の経済成長を牽引するため、臨海副都心において、MICE・国際観光拠点化を推進し、臨海副都心の機能集積を生かしながら、更に充実・発展を図り、魅力あるまちづくりを進めている。拠点形成に当たって、MICE 施設の充実・誘致に向けた取組や、国際観光拠点としての機能を充実するための取組を進めている。

都は、MICE 施設の充実・誘致に向けた具体的な取組として、ホテルなど MICE 施設の誘致を進めており、平成 30 年には有明にホテルが開業した。また、外国企業の誘致に向けて、アジア・パシフィック・フューチャー特区による規制緩和や税制優遇などのほか、MICE の誘致に向けて独自の取組も行っている。

平成 24 年度から平成 26 年度には、民間の進出意欲・創意工夫を引き出す仕組みとして、臨海副都心の MICE・国際観光拠点化に資する民間事業者の事業を支援する助成制度「臨海副都心 MICE 拠点化推進事業」を創設し、台場地区における眺望に優れた会議場の整備や、Wi-Fi 環境の整備などを実施している。本事業は、①MICE 機能の充実に資する事業、②アフターコンベンション機能の形成に効果が高いと認められる事業、及び③外国企業の進出促進に資する事業を補助対象としている。

また、国際観光拠点としての機能を充実するための具体的な取組として、東京 2020 大会の成功と MICE・国際観光拠点化の更なる促進に向けて、平成 30 年度から令和 2 年度に、「東京都臨海副都心まちづくり推進事業」として、観光資源開発や外国人・障害者等の多様な来訪者の受入体制整備などの事業に対し、助成・支援を行った。本事業は、①多様な来訪者への対応力向上に資する事業、②居心地のよい空間づくりに資する事業、及び③新たな魅力を付加したにぎわいの創出に資する事業を補助対象としている。

さらに、新型コロナウイルス感染症拡大防止に向けた具体的な取組として、アフターコロナの新しい日常に必要な設備を充実させ、安心して来訪できる環境づくりを推進することや、臨海副都心への来訪者の回復を促進するため、令和 3 年度から、「東京都臨海副都心感染症拡大防止事業」及び「東京都臨海副都心にぎわいの創出事業」として、感染症拡大防止に関する施設整備や臨海副都心地域での無料の来訪促進事業に対し、助成・支援を実施した。本事業は、①新型コロナウイルス感染症拡大防止に資する事業、②臨海副都心にぎわいの創

出に資する事業を補助対象としている。

加えて、地域のエリアマネジメントを担う東京臨海ホールディングスグループをはじめ、東京臨海副都心まちづくり協議会など、地域の事業者と協力して、イベントの誘致や情報の発信を行い、魅力的なにぎわいの創出に取り組んでいる。

(※) MICE とは、多くの集客交流が見込まれるビジネス交流・イベント等の総称をいう。

- ・企業等の会議 (Meeting)
- ・企業等の行う報奨・研修旅行 (Incentive Travel)
- ・国際機関等が行う国際会議 (Convention)
- ・イベント、展示会・見本市 (Event/Exhibition)

都は、臨海副都心における国際観光拠点としての機能を充実するための取組として、令和 3 年度において、新型コロナウイルス感染症の影響によりインバウンドが落ち込む中、民間事業者の創意工夫を活用してアフターコロナの新しい日常に必要な設備を早急に充実させ、安心して来訪できる環境づくりを推進するため、「東京都臨海副都心感染症拡大防止事業」として、非接触機器の導入や三密を回避する施設改修等の促進を実施した。

東京都臨海副都心感染症拡大防止事業の概要は、表 D-5-1 のとおりである。

表 D-5-1 東京都臨海副都心感染症拡大防止事業の概要

目的	民間事業者の創意工夫を活用してアフターコロナの新しい日常に必要な設備を早急に充実させ、安心して来訪できる環境づくりを推進するために資する事業を行う民間事業者に対し、補助金を交付する。
補助対象事業	新型コロナウイルス感染症拡大防止に関すること
補助率と補助限度額	(1) 補助率 1/2 (2) 限度額 1 事業 2 千万円を上限 (3) 予算 1 億円

都提供資料より監査人作成

また、都は、新型コロナウイルス感染症の影響で減少した臨海副都心への来訪者の回復を目指し、地域のにぎわいの創出に資するイベントに対して「東京都臨海副都心にぎわいの創出事業」として助成を実施した。

東京都臨海副都心にぎわい創出事業の概要は、表D－5－2のとおりである。

表D－5－2 東京都臨海副都心にぎわい創出事業の概要

目的	新型コロナウイルス感染症の影響で減少した臨海副都心への来訪者の回復を目指し、地域のにぎわい創出に資するイベントに対し、助成金を交付する。
助成対象事業	東京臨海副都心まちづくり協議会において選定された、まち協と複数のまち協会員が臨海副都心内で実施する販売を主目的としない無料イベント
助成率と助成限度額	(1) 助成率 1／2 (2) 限度額 1事業1千万円を上限 (3) 予算 1億円

都提供資料より監査人作成

なお、令和3年度は、新型コロナウイルス感染症の影響により集客目的のイベント実施が抑制されたため、にぎわい創出に向けたリアルイベントなどの取組は困難となったが、一方でオンライン上では、臨海副都心のポータルサイトである「東京お台場.net」により、臨海副都心の施設情報やイベント情報等の発信がなされた。

(イ) ベイエリア Digital Innovation City の推進について

「スマート東京・TOKYO Data Highway 戦略」において、ベイエリアは「スマート東京」先行実施エリアに選定されており、都は、令和2年2月より、臨海副都心における「デジタルデタノロジーの実装」と「スタートアップの集積」を推進する Digital Innovation City の実現を目指す取組を進めている。

また、5G など通信環境整備やスタートアップ企業等を支援するため、「ベイエリア DIC 推進事業補助金」を実施している。補助事業の概要は、表D－5－3のとおりである。

表D－5－3 ベイエリア DIC 推進事業補助金の概要

目的	臨海副都心における 5G など先端技術の導入や企業進出時のオフィス改修等の設備投資を支援し、まちのデジタルテクノロジーの実装とスタートアップの集積を促進する。
補助対象事業	(1) 臨海副都心におけるデジタルテクノロジーの実装に関すること (2) 臨海副都心におけるスタートアップの集積に関すること
補助率と補助限度額	(1) 補助率 1／2 (2) 限度額 1事業5千万円を上限 (3) 予算 1億円

都提供資料より監査人作成

(ウ) 臨海副都心における事業者誘致について

都は、東京2020大会における様々な土地需要に対応するため、平成27年6月をもって未処分地にかかる公募を中止していたが、大会後速やかに開発が進められるよう、平成29年12月及び令和2年1月に、有明南地区の公募を再開した（全て進出事業者は決定済み）。その他の未処分地についても、大会のレガシーやMICE機能の集積を活かした開発を進めるため、公募の再開や事業者誘致の準備を進めている。

都は、今後の公募に向けて、東京ベイeSG まちづくり戦略2022やカーボンハーフ等の都の他施策の状況も踏まえた公募条件の検討や公募対象地の選定を行っている。

(エ) 臨海副都心の観光まちづくりについて

都は、平成15年6月に設置された「臨海地区観光まちづくり検討会」での5回にわたる検討の結果、「臨海地区観光まちづくり基本構想」を平成16年3月に発表した。観光まちづくりは、地域が主体となって継続的に取り組んでいくことが重要であるとし、臨海副都心地域にぎわい創出事業に基づきイベント等の連携を通じ、より一層のにぎわい創出を図っている。東京臨海副都心まちづくり協議会や進出事業者と連携を取り、臨海副都心における観光客等の誘致の推進に向け、観光まちづくりを進めていくとしている。

都は、東京都臨海副都心まちづくり推進事業補助を実施しており、補助事業の概要は、表D－5－4のとおりである。

表D－5－4 東京都臨海副都心まちづくり推進事業補助の概要	
目的	臨海副都心全体のブランド価値を高めるため、多様な来訪者への対応力向上、居心地のよい空間づくり、新たな魅力を付加したにぎわいの創出に資する事業を行う民間事業者に対し、補助金を交付する。
補助対象事業	(1) 多様な来訪者への対応力向上に資する事業 (2) 居心地のよい空間づくりに資する事業 (3) 新たな魅力を付加したにぎわいの創出に資する事業
補助率と補助限度額	(1) 補助率 1／2 (2) 限度額 1事業1億円を上限 (3) 予算 3億円

都提供資料より監査人作成

(オ) 臨海副都心の東京 2020 大会後のまちづくりについて

東京 2020 大会において、臨海副都心には競技会場等が整備され、大会後の取組方針や魅力あるまちづくりに向けて検討が進められている。都は、競技施設が集積する有明北地区において、大会のレガシーをはじめとした多様な機能の集積により、魅力的なライフスタイルを楽しむ複合市街地の形成を図るため、「臨海副都心有明北地区まちづくりマスタープラン」、「臨海副都心有明北地区まちづくりガイドライン」等の見直しを行っている。

イ 監査の結果

〔分析 意見 3－5 に関するもの〕補助事業にかかる PDCA の運用について
都は、臨海副都心の開発に関して、「東京都臨海副都心まちづくり推進事業」、「東京都臨海副都心感染症拡大防止事業」、「東京都臨海副都心地域にぎわい創出事業」、「ベイエリア DIC 推進事業補助金」等の補助事業を実施している。これらの補助事業に関して、補助金関係書類を確認したところ、補助事業実施後に事業の有効性等を測るための、事業ごとの重要業績評価指標 (KPI) や、具体的な数値目標の設定が見受けられなかった。

(意見 3－5) 補助事業の効果測定のための成果指標の設定と PDCA の運用について

都は、臨海副都心の開発に関して、「東京都臨海副都心まちづくり推進事業」、「東京都臨海副都心感染症拡大防止事業」、「東京都臨海副都心地域にぎわい

創出事業」、「ベイエリア DIC 推進事業補助金」等の補助事業を実施しているが、事業ごとの重要業績評価指標 (KPI) や具体的な数値目標の設定が見受けられない。

都は、補助事業の進捗状況や成果を、補助対象事業ごとに事業者から事業実施状況報告書の提出を求めることで確認している。引き続き、報告書に基づいて各補助対象事業の進捗状況及び効果を確認されたい。

個別事業単位での効果予測や、あらかじめ設定された目標値との乖離を確認することを通じて問題点を改善していく、いわゆる PDCA サイクルの仕組みが必要である。

PDCA サイクルのうち、「C=Check」をするための KPI を設定して明確化しておくことは、PDCA サイクルの「A=Action」につながることであり、計画を効果的かつ効率的に実現するために必要不可欠である。

KPI の設定に際しては、過去の実績や将来予測を勘案した上で、どのような意図をもって目指す水準を決めるのか、その根拠を明確にしておく必要がある。KPI の形骸化や目標達成に向けた意欲の減退につながらないよう、到達が予想できる低い水準に設定されていないか、一方で、実態とかけ離れた高すぎる目標が設定されていないか等に留意しつつ、事業環境を踏まえ、多面的な観点から KPI を検討することが有用である。

また、設定された KPI に関して、事業活動が計画どおりに実施できているかどうか (アウトプット) という観点からの評価に加えて、当該事業活動を実施したことにより実際にどのような成果が得られているか (アウトカム) という観点からの評価も、合わせて実施することが重要である。

補助事業に関しては、その事業の有効性を評価すること、補助金交付によって生じる効果をいかに測定するかが重要であり、そのためには、可能な限り実施件数や進捗率など定量的に測定できる成果指標を設定されたい。また、補助事業のアウトカムは、何らかの直接的な事象や結果を把握・評価できるものを設定し、補助事業の効果を客観的に評価、測定、分析されたい。補助事業は単年度の事業であり、毎年度予算編成の過程で補助制度の見直し、予算要求が行われるものであるが、過年度の効果に基づく PDCA サイクルをより具体的に運用されることを検討されたい。

例えば、「東京都臨海副都心地域にぎわい創出事業」の目的は、「新型コロナウイルス感染症の影響で減少した臨海副都心への来訪者の回復を目指し、一般社団法人東京臨海副都心まちづくり協議会及びまち協の会員が臨海副都心において実施する地域のにぎわい創出に資するイベントに対し、助成金を交付する。」とあることから、成果指標として、臨海副都心への来訪者数を設定す

ることが一案である。

臨海副都心への来訪者数

(単位：万人)

	平成 29 年	平成 30 年	令和元年	令和 2 年	令和 3 年
来訪者数	5,590	5,570	5,580	3,110	3,200

都ホームページより監査人作成

(注) 交通機関の利用者数等を集計

上表のように、令和元年から令和 2 年にかけては、新型コロナウイルス感染症の影響で、臨海副都心への来訪者数が大きく減少したと考えられるが、来訪者の回復を補助事業の目的としているのであれば、成果目標としては、新型コロナウイルス感染症の影響を受けていない年の来訪者数とすることができよう。

また、「ベイエリア DIC 推進事業補助金」の目的は、「臨海副都心における「デジタルテックノロジーの実装」及び「スタートアップの集積」を推進する Digital Innovation City の実現に資する事業を行う民間事業者に対し、予算の範囲内において必要な補助金を交付する。」とあり、臨海副都心における 5G など先端技術の導入や企業進出時のオフィス改修等の設備投資を支援し、まちのデジタルテックノロジーの実装とスタートアップの集積を促進することを目的としている。例えば、成果指標として、Wi-Fi 設備の設置施設数や 5G アンテナ基地局の設置数、デジタル環境に関する利用者満足度調査結果の満足者数・割合を設定することができよう。

この事業は、「『未来の東京』戦略ビジョン」における「戦略 9 都市の機能をさらに高める戦略『東京ベイ eSG プロジェクト 東京湾から日本の未来を創り出す』」、「戦略 10 スーパー東京・TOKYO Data Highway 戦略」に関連しており、ここに規定されている具体的な取組や年次計画を踏まえて、成果指標を設定されたい。

〔分析 意見 3－6 に関するもの〕新型コロナウイルス感染症の影響による執行率が低迷する補助事業の一層の促進について

「東京都臨海副都心感染症拡大防止事業」は、令和 3 年度の予算額が 1 億円に対して、実績額は 38,477 千円（8 件）であり、執行率は 38.5%となっている。執行率が 38.5%と低迷したことに關して、都は、新型コロナウイルス感染症の影響による来訪者の低迷で、各施設の収入が減少した結果、補助率が 2 分の

1 であっても、民間事業者において事業費を負担することが困難であったこと等が理由として挙げられるとしている。

「東京都臨海副都心地域にぎわい創出事業」は、令和 3 年度の予算額が 1 億円に対して、実績額は 10,525 千円（2 件）であり、執行率は 10.5%となっている。

執行率が 10.5%と低迷したことに關して、都は、新型コロナウイルス感染症拡大に伴い、緊急事態宣言やまん延防止等重点措置が年間を通じて発令され、イベントの開催が制限されたことにより、民間事業者に開催の意向はあっても実現に至らなかったこと等が理由として挙げられるとしている。

「ベイエリア DIC 推進事業補助金」は、令和 3 年度の予算額が 1 億円に対して、実績額は 9,001 千円（1 件）であり、執行率は 9.0%となっている。

都は、令和 3 年 4 月より補助対象事業、補助対象者等の検討を開始し、令和 3 年 8 月 20 日付けで「ベイエリア DIC 推進事業補助要綱」を制定し、令和 3 年 9 月より公募を開始した。当該事業については、DIC の将来像の実現に向けた制度を構築する必要があるとあり、また、目指すべき将来像については、補助制度構築に当たって重要な指針となるため、協議会構成員との合意形成に向け、丁寧に協議を行ったことから、補助金の公募開始が 9 月になるなど、準備に時間を要したものである。執行率が 9.0%と低迷したことに関しては、こうしたことに加え、昨今の半導体不足による先端機器の高騰により、補助金の対象となるデジタル機器の不足が生じたことが影響しているとしている。

（意見 3－6）執行率が低迷している補助事業の一層の促進について

「東京都臨海副都心感染症拡大防止事業」、「東京都臨海副都心地域にぎわい創出事業」、「ベイエリア DIC 推進事業補助金」については、令和 3 年度の予算額に対して実績額が伸び悩み、執行率も低迷した結果となった。

都は、執行率低迷の原因は、新型コロナウイルス感染症の影響による来訪者の低迷で、各施設の収入が減少した結果、補助率が 2 分の 1 であっても、民間事業者において事業費を負担することが困難であったこと、緊急事態宣言やまん延防止等重点措置が年間を通じて発令され、イベントの開催が制限されたことにより、民間事業者に開催の意向はあっても実現に至らなかったこと等であるとしている。

新型コロナウイルス感染症の影響を受け、執行率を伸ばすには難しい環境下であったと思われるが、補助制度は事業者によって活用されなければ財源を確保した意義が損なわれることになるため、想定される事業者への周知をより一層積極的に行って、制度の利用促進を着実に実行されたい。