東京都臨海地域開発事業会計の収支見込み

令和3年3月31日
東京都港湾局

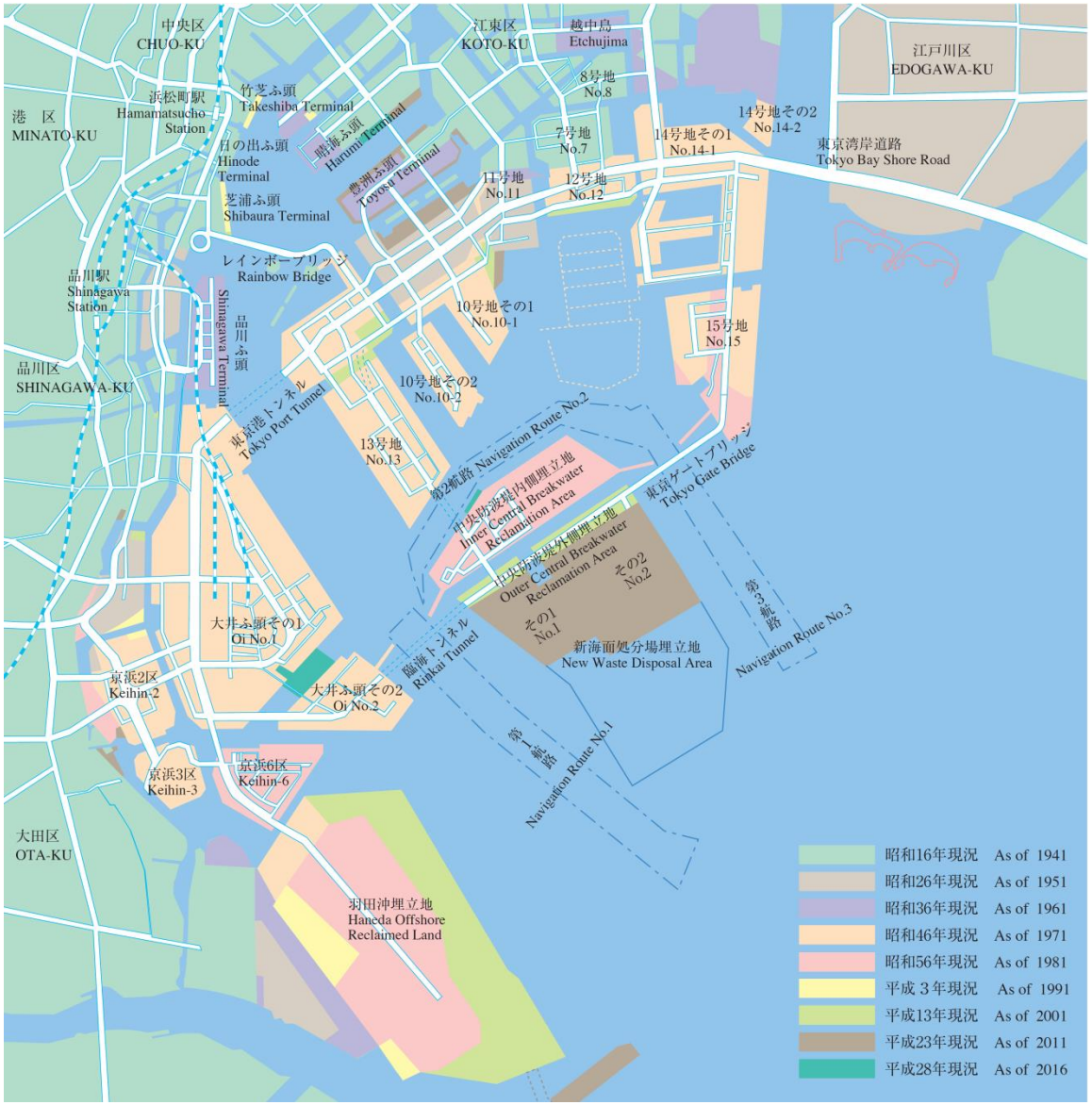
1　事業の概要

（1）東京港の埋立の変遷

○　東京港の埋立は江戸時代初期に開始された。

○　明治39年に開始した隅田川口改良工事から今日までの間に、約5,856ha（R2.1.1現在）を造成している。

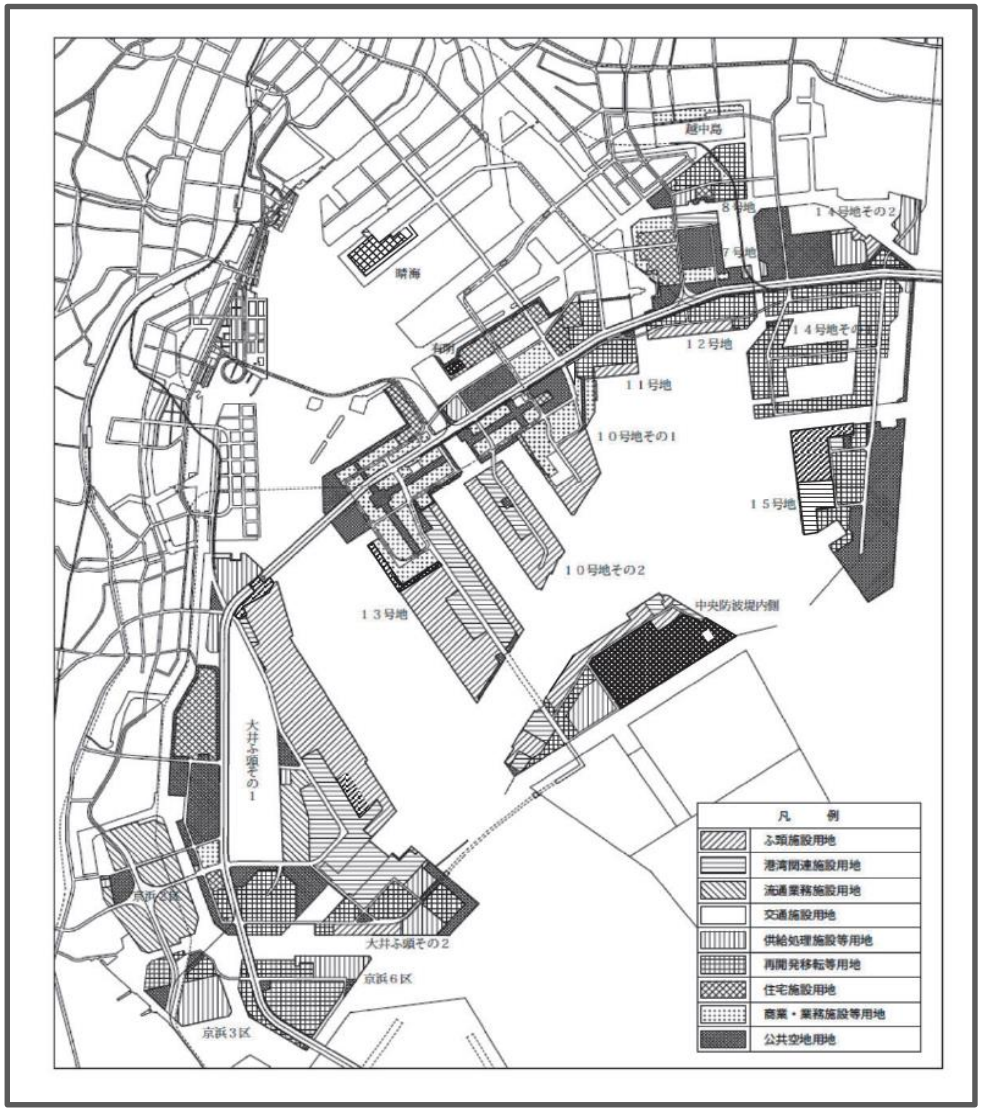
○　これまで造成した埋立地には、羽田空港や大井・青海コンテナふ頭など、今日の首都圏の交通・物流を支える機能のほか、臨海副都心や晴海、豊洲などの新たな市街地が立地している。



（2）事業形態

東京都では、東京港港湾区域及びこれに隣接する地域において、都民生活を支える物流や魅力ある東京臨海部のまちづくりに資するよう、臨海地域開発事業として、埋立地の造成、整備及び開発を行っている。

- **地方公営企業法の適用**
  財務規定のみ適用
- **事業開始年度**
  昭和36年4月1日
- **事業の種類**
  臨海土地造成事業
- **職員数**
  98人(令和元年度)
- **施工地区**
  港湾計画埋立地区



（3）東京港の開発計画

東京都臨海地域開発事業会計が経理する東京港の埋立事業においては、「東京港における埋立地の開発に関する要綱」に基づき、昭和36年以降現在まで、2,766ヘクタールの埋立地を造成し、港湾機能の拡大と東京の都市問題の解決を図ってきた。2,766ヘクタールのうち約93%が開発済みで、今後、港湾整備や臨海副都心の開発、道路・公園の整備などの用地として194ヘクタールを開発する予定である。

＜東京港における埋立地の開発に関する要綱（平成28年1月変更）＞

開発期間：平成27年度から令和6年度の10か年（埋立地2,766haのうち、既処分地2,495haを除いた271haが対象）

※令和元年度末の既処分地：約2,572ha、令和2年度以降の開発予定地：約194ha

○開発の基本方針（抜粋）

都市の物流サービスのための用地

○首都圏4,000万人の人々を背後に擁する東京港が我が国のメインポートとして今後も選択され続けるため、ふ頭施設の充実並びにロジスティクス機能の強化等、物流に関する諸施設の整備を進める。

都市交通体系改善のための用地

○埋立地と背後地との円滑な交通を確保する広域幹線道路、埋立地の開発に必要な道路等の交通網を整備する。

都市再開発・都市施設のための用地

○臨海部及び既成市街地の再開発や環境改善のため移転が必要となる事業所等を受け入れる。
○既成市街地で対応が困難な廃棄物処理施設等広域的な都市施設を整備する。

自然の回復・新しい街づくりのための用地

○水辺や緑によって、うるおいとやすらぎに満ちた都市景観を形成するとともに、人・文化・情報の交換が行われる賑わいのある空間として、職・住・学・遊の機能が複合した魅力あるまちづくりを目指している。今後とも社会経済状況の変化に対応しながら、事業の着実な推進を図る。
○都民に親しまれる埋立地とするため、都民の余暇活動や海に親しむ場としての海浜公園、スポーツレクリエーション施設等の海上公園を整備する。

（４）東京都臨海地域開発事業会計の沿革

○　東京港の埋立事業は、昭和36年の「東京港改訂港湾計画」によって本格化し、数次の埋立地造成整備計画の改訂を経て、逐次埋立地を造成し、港湾など物流諸施設の拡充と広域的な都市施設の整備、既成市街地改造等への対応など東京の都市問題の解決の場として開発を進めてきた。

○　昭和38年の地方公営企業法の一部改正により、埋立事業については同法の財務規定等の一部が適用されることとなったため、昭和39年度に『埋立事業会計』を設置し、経理してきた。

○　その後、羽田空港の沖合移転のために埋立地を新たに造成することとなり、事業の独立採算制の確保と経費の負担区分の明確化を図るため、昭和57年度に地方公営企業法の一部適用事業として『羽田沖埋立事業会計』を設置し、経理してきた。

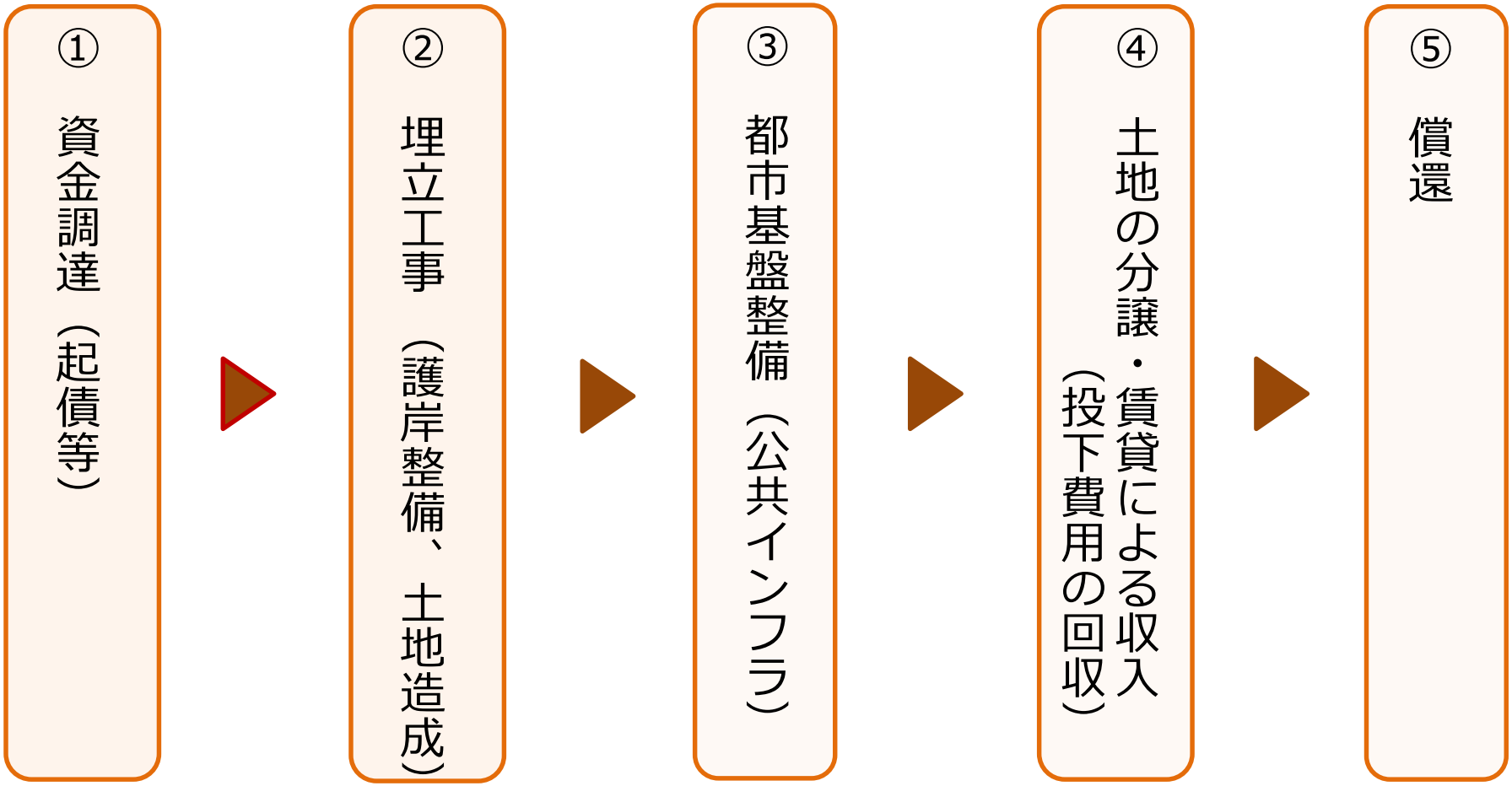
○　また、昭和30年から50年にかけて埋立事業によって造成した13号地その１・その２、10号地その１及び有明地区において臨海副都心開発事業に着手することとなり、「臨海部副都心開発基本計画」に基づき事業の独立採算制の確保と経費の負担区分の明確化を図るため、平成元年度に地方公営企業法の一部適用事業として『臨海副都心開発事業会計』を設置し、経理してきた。

○　しかし、羽田沖埋立事業がほぼ完了し、また、臨海副都心地域においても都市基盤施設が概ね整備されるなど、これらの大きな事業が終息にむかい、会計を区分した目的がほぼ果たされた。

○　そこで、東京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、平成13年度に『臨海副都心開発事業会計』及び『羽田沖埋立事業会計』を『埋立事業会計』に統合し、『臨海地域開発事業会計』を設置したものである。

（５）臨海地域開発の流れ

◆ 臨海地域開発の一般的な流れは下記の通り。



2　経営状況

（1）財政基盤強化への取組

臨海副都心開発事業においては、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、さらに、平成18年３月には、臨海副都心開発の総仕上げに向けた今後10年間の具体的な考え方をまとめた「臨海副都心開発の今後の取組み～総仕上げの10年間～」を策定し、財政基盤を強化する取組を行ってきた。

「臨海副都心開発の今後の取組み～総仕上げの10年間～」概要

①　まちづくりへの取組
　今後のまちづくりは、これまでと同様、職・住・学・遊のバランスのとれた複合的なまちづくりのほか、新たに観光・交流のまちづくりの視点を加え、推進していく。

②　財政基盤強化への取組
　「臨海地域開発財政基盤強化プランの更なる取組み～これまでの検証と今後の取組みの方向～」を策定した。

＜取組内容＞
- a　新たな起債の抑制
- b　これまで以上の収入確保に向けた土地処分方策の検討
- c　凍結事業を解除するための更なる収支見直し

財政基盤強化の取り組みを積み重ねることにより、収支は黒字基調、平成29年度末の資金残高も2,095億円

（2）経営状況の概要

※財務諸表ベースの決算額

○経営成績　（百万円）

経営指標等	平成29年度	平成30年度	令和元年度
営業収益	12,365	43,796	10,897
営業費用	4,772	36,553	3,213
営業損益	7,593	7,244	7,685
営業外収益	4,543	4,828	4,353
営業外費用	1,747	1,846	2,132
経常損益	10,388	10,226	9,906

○財政状態　（百万円）

経営指標等	平成29年度	平成30年度	令和元年度
資産合計	1,043,948	1,035,193	1,044,764
固定資産	124,661	123,857	123,679
埋立地造成	688,516	659,646	668,304
流動資産	230,771	251,690	252,781
負債合計	223,386	205,789	204,896
固定負債	201,949	200,838	110,487
流動負債	21,437	4,950	94,408
資本	820,562	829,404	839,868
流動比率(%)	1,076.5	5,084.3	267.8
自己資本構成比率(%)	78.6	80.1	80.4

※流動比率＝流動資産÷流動負債×100
自己資本構成比率＝自己資本÷総資本（負債＋資本）×100

○営業収益のうち、土地の貸付による収入は100億円程度で比較的安定しているが、土地の売却は年度ごとに変動がある。特に、近年は東京2020大会の開催に伴い、未処分地を競技会場や大会関連用地として供出するため、一部の土地処分を一時中止している。

○直近3年の営業損益や経常損益は黒字であり、安定した経営状況にある。

○流動比率は年度ごとの土地売却や企業債償還等の状況により変動するが、常に高い比率を維持しており、短期的な支払い能力も高い。

○自己資本構成比率が8割程度であり、他人資本の依存度は低い。

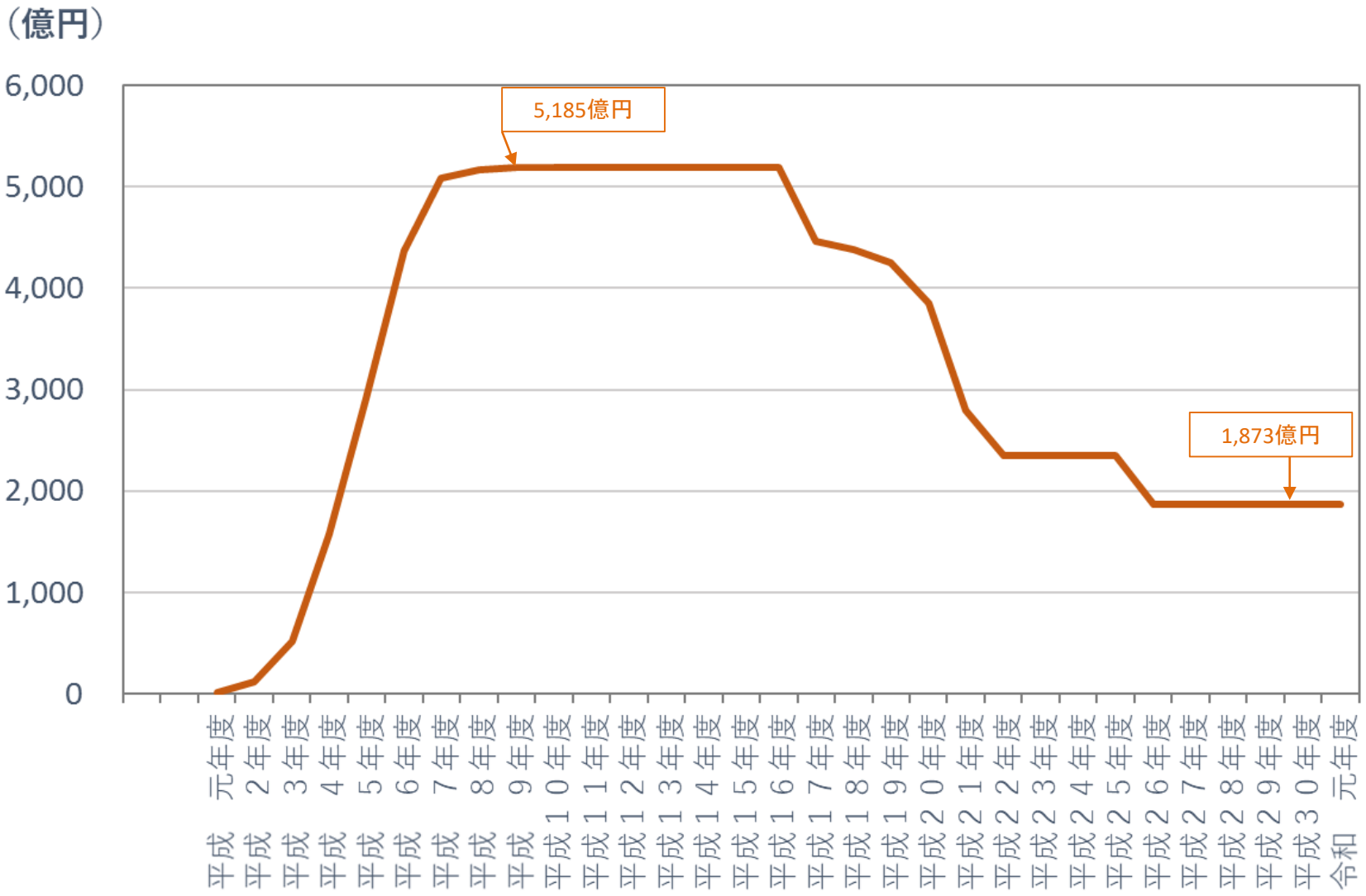
（3）経営実績

（単位：億円）

			平成27年度（2015年度）	平成28年度（2016年度）	平成29年度（2017年度）	平成30年度（2018年度）	令和元年度（2019年度）
収益的収支	開発事業収益		429	479	170	487	153
	営業収益		379	430	124	438	109
		埋立地処分収益	29	148	2	4	0
		臨海副都心用地処分収益	267	181	16	336	11
		埋立地賃貸料収益	38	37	39	39	39
		臨海副都心賃貸料収益	45	64	67	60	59
	営業外収益		50	49	46	49	44
	特別利益		0	0	0	0	0
	開発事業費用		505	668	142	398	54
	営業費用		434	601	49	367	33
		埋立地処分原価	27	391	13	1	0
		臨海副都心用地処分原価	380	187	11	341	7
		一般管理費	25	23	24	24	25
		減価償却費	0	0	0	0	1
		資産減耗費	1	0	0	0	1
	営業外費用		21	19	17	18	20
	特別損失		49	48	76	14	0
	収支差引（純利益）		△ 76	△ 189	28	89	99
資本的収支	資本的収入		17	5	62	4	2
	うち雑収入		17	4	12	4	2
	資本的支出		184	100	118	78	107
	うち埋立事業費		184	100	68	78	107
		企業債費	0	0	0	0	0
	収支差引　A		△ 167	△ 95	△ 56	△ 75	△ 105
		補填財源額等　B	393	434	131	449	119
		当年度収支　A+B	226	339	75	374	14
		当年度末資金残高	1,681	2,020	2,095	2,469	2,483

※補填財源額等とは、現金の支出を伴わない経費（処分原価、減価償却費等）と純利益等の合計額である。
※本表の科目には消費税が含まれているため、消費税を含まない財務諸表の科目とは金額が一致しない場合がある。

○企業債残高の推移


（億円）
6,000
5,000
4,000
3,000
2,000
1,000
0
5,185億円
1,873億円
元年度
2年度
3年度
4年度
5年度
6年度
7年度
8年度
9年度
10年度
11年度
12年度
13年度
14年度
15年度
16年度
17年度
18年度
19年度
20年度
21年度
22年度
23年度
24年度
25年度
26年度
27年度
28年度
29年度
30年度
元年度
平成
令和

（4）土地処分実績

【売却】

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
件　数	10件	11件	2件	8件	2件
面　積	85,411㎡	241,954㎡	30,166㎡	34,692㎡	211㎡
契約額	28,189百万円	63,529百万円	169百万円	16,201百万円	16百万円

※東京2020大会の開催に伴い、未処分地を競技会場や大会関連用地として供出するため、一部の土地処分を一時中止している。
※底地売却、所管換え、所属換えを含む。　　※分納分も契約年度に計上しているため、決算とは一致しない。

【長期貸付】

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
面　　積	1,571,006㎡	1,552,702㎡	1,533,998㎡	1,533,998㎡	1,512,698㎡
年間貸付料	8,229百万円	10,112百万円	10,564百万円	9,836百万円	9,790百万円

（5）土地の有効活用（暫定利用）

土地処分を行うまでの間の未利用地については、事業用定期借地権設定や一時貸付等により、土地の有効活用を図っている。

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
年間貸付料	3,963百万円	4,054百万円	3,843百万円	4,127百万円	3,657百万円

（6）主な未処分地

◆ 主な未処分地は下記の赤枠で囲まれたエリア（臨海副都心地域）

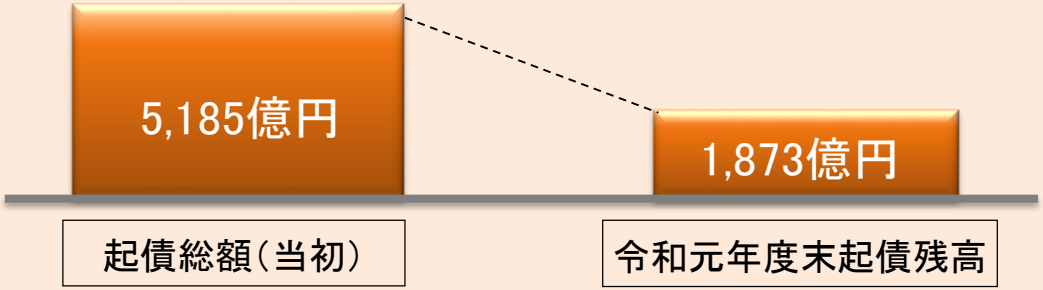
3　経営の課題と対応方針

経営の課題

東京2020大会の開催に伴い、臨海部の土地の多くを競技施設や大会関連用地として供出し、一部の土地処分を一時中止したが、大会後は大会レガシーをまちのにぎわいとして活用し、民間開発との相乗効果を創出するなど、開発を再開・推進していく必要がある。

一方、新型コロナウイルス感染症は、東京2020大会の延期をはじめ、社会経済に重大な影響を与えている。

こうした中、臨海地域開発事業会計では、令和2年度に約898億円、令和6年度に約975億円、合計約1,873億円の企業債を償還する必要がある。



対応方針

○現要綱の開発期間である令和6年度まで、新型コロナウイルス感染症による社会経済への影響で土地処分が進まない場合であっても、長期貸付等の安定的な収入に努め、施設の維持管理等を計画的に実施することにより、収支のバランスを確保していく。

○企業債の大量償還を迎えるが、資金運営上問題ないため、令和6年度までに全額償還する。

○これらの取組により、会計の一層の健全性を確保した上で、今後、大会の主要な舞台である臨海地域において、大会を記念した公園の整備や、大会レガシーとの相乗効果により更なる賑わいや民間投資を生み出すまちづくりを進めていく。

4 収支見込み

（1）収支見込み

（単位：億円）

		令和元年度（2019年度決算）	令和2年度（2020年度）	令和3年度（2021年度）	令和4年度（2022年度）	令和5年度（2023年度）	令和6年度（2024年度）
収益的収支	開発事業収益	153	154	408	518	150	150
	営業収益	109	113	369	482	113	113
	埋立地処分収益	0	0	163	0	0	0
	臨海副都心用地処分収益	11	11	102	368	0	0
	埋立地賃貸料収益	39	39	40	40	40	40
	臨海副都心賃貸料収益	59	63	65	74	74	74
	営業外収益	44	41	40	36	36	36
	特別利益	0	0	0	0	0	0
	開発事業費用	54	64	163	328	45	46
	営業費用	33	47	152	316	34	36
	埋立地処分原価	0	0	47	0	0	0
	臨海副都心用地処分原価	7	7	67	283	0	0
	一般管理費	25	38	36	32	32	35
	減価償却費	1	2	2	2	1	1
	資産減耗費	1	0	0	0	0	0
	営業外費用	20	17	12	12	12	10
	特別損失	0	0	0	0	0	0
	収支差引（純利益）	99	90	245	190	104	103
資本的収支	資本的収入	2	2	2	0	0	0
	うち雑収入	2	2	2	0	0	0
	資本的支出	107	1,030	93	101	77	1,076
	うち埋立事業費	107	132	93	101	77	101
	企業債費	0	898	0	0	0	975
	収支差引　A	△ 105	△ 1,028	△ 91	△ 101	△ 77	△ 1,076
	補填財源額等　B	119	104	357	479	110	109
	当年度収支　A+B	14	△ 924	266	378	33	△ 967
	当年度末資金残高	2,483	1,559	1,825	2,203	2,235	1,268
	（参考）企業債残高	1,873	975	975	975	975	0

※補填財源額等とは、現金の支出を伴わない経費（処分原価、減価償却費等）と純利益等の合計額である。
※本表の科目には消費税が含まれているため、消費税を含まない財務諸表の科目とは金額が一致しない場合がある。

注：「東京港における埋立地の開発に関する要綱」（P3参照）の開発期間が令和６年度までのため、収支見込みは令和６年度までとする。

① 収入

新型コロナウイルスの影響による土地需要動向が不透明であるため、売却及び新たな長期貸付による土地処分が進まない場合を想定する。

長期貸付や暫定利用等による貸付料を安定的に収入することにより、施設の維持管理等に必要な事業費を確保していく。

区 分	主要内容	備考
営業収益	①用地処分代金、権利金 ②長期貸付料	①売却及び新たな長期貸付（権利金）による収益は、公募実施中の区画等、処分が見込めるもののみ計上する。 ②既存の長期貸付料による収益は、令和3年度の貸付料単価と同額で見込む。
営業外収益	事業用借地権、土地一時貸付料　等	令和3年度予算から、契約期間が終了するものを除いた額を見込む。

② 支出

臨海地域の基盤施設を適切に維持していくとともに、地域全体の持続的な発展に向けて、東京2020大会を契機としたレガシーエリアなど、地域の賑わいやまちの発展につながる魅力的な空間を整備していく。

これらについて、収支のバランスが確保されるよう、計画的に実施していく。

	区 分	主要内容	備 考
営業費用	埋立地等処分原価	①埋立地処分原価 ②臨海副都心用地処分原価	・用地の売却又は長期貸付等の処分見込に応じて計上
	管 理 費 等	①埋立地の維持管理経費 ②減価償却費 等	・原則として、令和３年度予算と同程度を見込む
営業外費用	企業債費等	企業債利子及び取扱費 等	・企業債は令和６年度に償還完了予定
	雑 支 出	消費税雑支出 等	・原則として、令和３年度予算と同程度を見込む
埋立事業費	埋 立 造 成	①埋立・護岸築造等 ②環境整備 ③道路整備 ④埋立造成関連	・若洲油類等貯蔵施設ほか護岸改修 ・晴海緑道公園施設整備 等
	埋 立 改 良	①道路改良 ②橋梁改良 等	・無電柱化 ・南海橋、夢の島大橋改修 等
	臨海副都心建設改良	①建設事業 ②改良事業 等	・有明北地区区画道路整備、有明親水海浜公園整備、広域幹線道路整備（開発者負担）等 ・シンボルプロムナード公園整備、自転車走行空間整備 等
企業債費	企業債償還金等	①企業債償還金 ②企業債諸費	・企業債は令和６年度に償還完了予定

５　今後の臨海地域開発事業について

〇臨海地域開発事業は、都民生活を支える物流や魅力ある東京臨海部のまちづくりに資することを目的として、埋立地の造成、整備及び開発を進め、今後194ヘクタールの開発が残されている。

〇現要綱の開発期間である令和６年度まで、新型コロナウイルス感染症による社会経済への影響で土地処分が進まない場合であっても、長期貸付等の安定的な収入に努め、施設の維持管理等を計画的に実施することにより､収支のバランスを確保していく。

〇また、令和６年度までに企業債の大量償還を迎えるが、資金運営上問題ないため、全額償還する。

〇これらの取組により、会計の一層の健全性を確保した上で、今後、東京2020大会の主要な舞台である臨海地域において、大会を記念した公園の整備や、大会レガシーとの相乗効果により更なる賑わいや民間投資を生み出すまちづくりを進めていく。

〇さらに、臨海副都心や豊洲・晴海では、「臨海副都心まちづくり推進計画」や「豊洲・晴海開発整備計画」などの既往計画に基づき、都市基盤を整備し、商・業・住のバランスのとれた複合的なまちづくりを進めてきたが、都市基盤やまちは概成し、既往計画は所期の目的を達成した。今後は、国内外から人や投資を呼び込む土地利用や、周辺環境・時代の変化に柔軟に対応した土地処分を可能とするため、これまでの計画を次のステージへ移行し、臨海部の様々なポテンシャルを最大限に活かしたまちづくりを推進するよう取り組んでいく。

〇本収支見込みは、毎年度の決算実績等により進捗管理を行っていく。
また、今後、臨海地域開発事業の上位計画等が変わる場合には、見直しを検討していく。