

# 内部統制について

# 調達・入札制度の適正化に向けて

－ ワイズ・スペンディングの観点から －

テーマ 豊洲新市場 整備費膨張をめぐる問題(承前)

都 政 改 革 本 部  
内部統制プロジェクトチーム／特別顧問  
2017年2月1日

# 構成

## **I . 豊洲新市場 整備費膨張の経緯と要因**

1. 2011年(H23)から現在に至る豊洲新市場の整備費膨張の主要因
2. 豊洲新市場の整備費全体に占める建設費の割合
3. 建設費の拡大は、2段階で起きたと考えられる
4. 現時点の街区別入札状況・落札率
5. 各主要棟の建築工事費平米当たり単価比較

## **II . 建設費の膨張に影響を与えた可能性のある事実・事象**

# I. 豊洲新市場 整備費膨張の経緯と要因

## 1. 2011年(H23)から現在に至る豊洲新市場の整備費膨張の主要因

990億円から2,747億円へ膨らんだ建設費

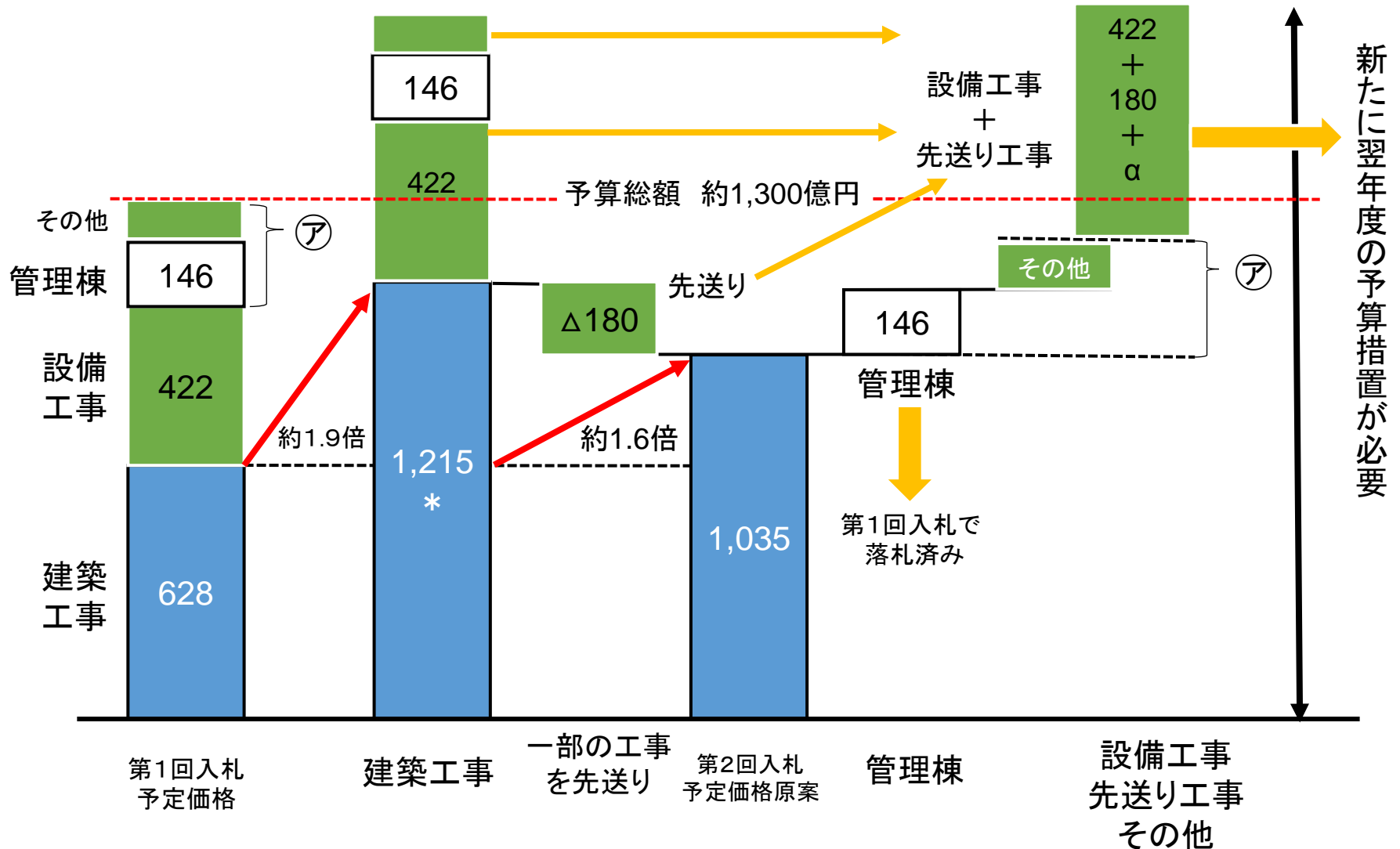
⇒ 前回の第5回本部会議(2016年12月22日)において、  
その一端については報告済み。

～ 2013年(H25)の主要3棟の第1回入札不調から、  
2014年(H26)の第2回入札にかけての建設費膨張  
について、次ページの再掲スライド参照

# 豊洲新市場 建設工事における予定価格及び予算の膨張(再掲)

※ 平成25年12月11日の市場長説明時点の金額・数値で記載・計算

約2,000  
+ α 億円



\* この1,215億円に、管理棟や設備、その他の工事分を加えると予算額を超過する。

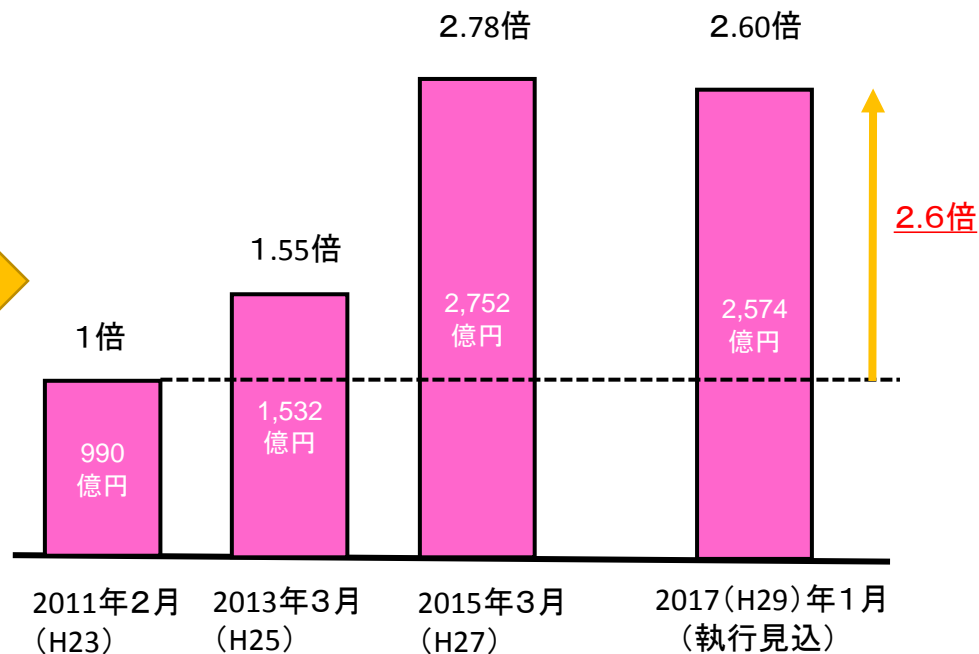
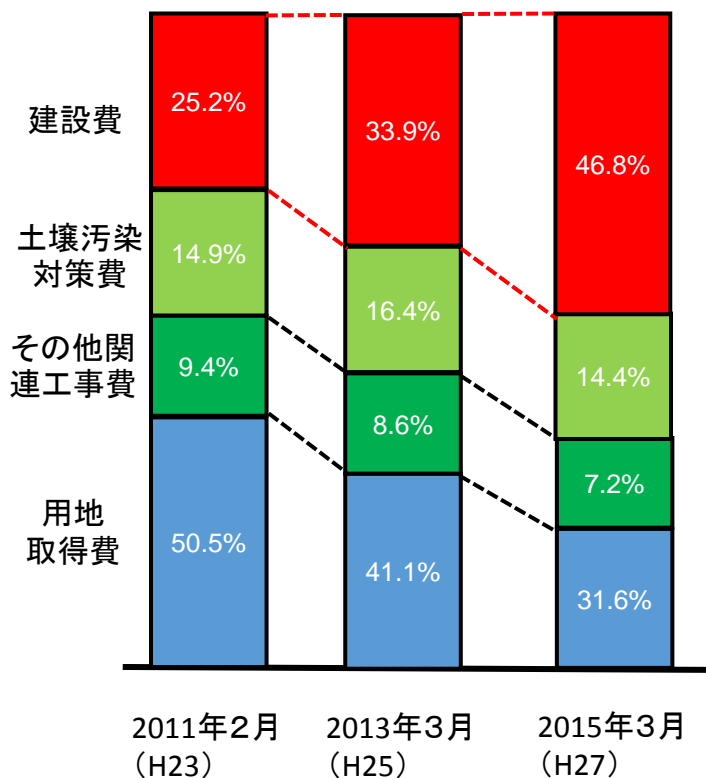
## 2. 豊洲新市場の整備費全体に占める建設費の割合

2011年段階の約25%から、2015年段階の約47%にまで拡大。

(この建設費を含む全体の整備費も、3,926億円から5,884億円へ拡大)

整備費全体に占める建設費の割合

100% = 3,926億円      4,521億円      5,884億円



建設費の推移

### 3. 建設費の拡大は、2段階で起きたと考えられる

第1段階：2011年から2013年初頭（990億円から1,532億円へ）

- ▶ 2011年段階におけるそもそもの施設計画の甘さ
- ▶ その後のスコープ拡大（加工パッケージ棟等の取り込み）等

第2段階：2013年初頭から現時点（1,532億円から2,574億円へ）

- ▶ 主要3棟の入札不調後の予定価格1.6倍引き上げ、予定価格引き上げに伴う予定価格事前開示下の1者入札による落札価格の高止まり
- ▶ 建設工事全体として80%を超える随契・1者入札比率

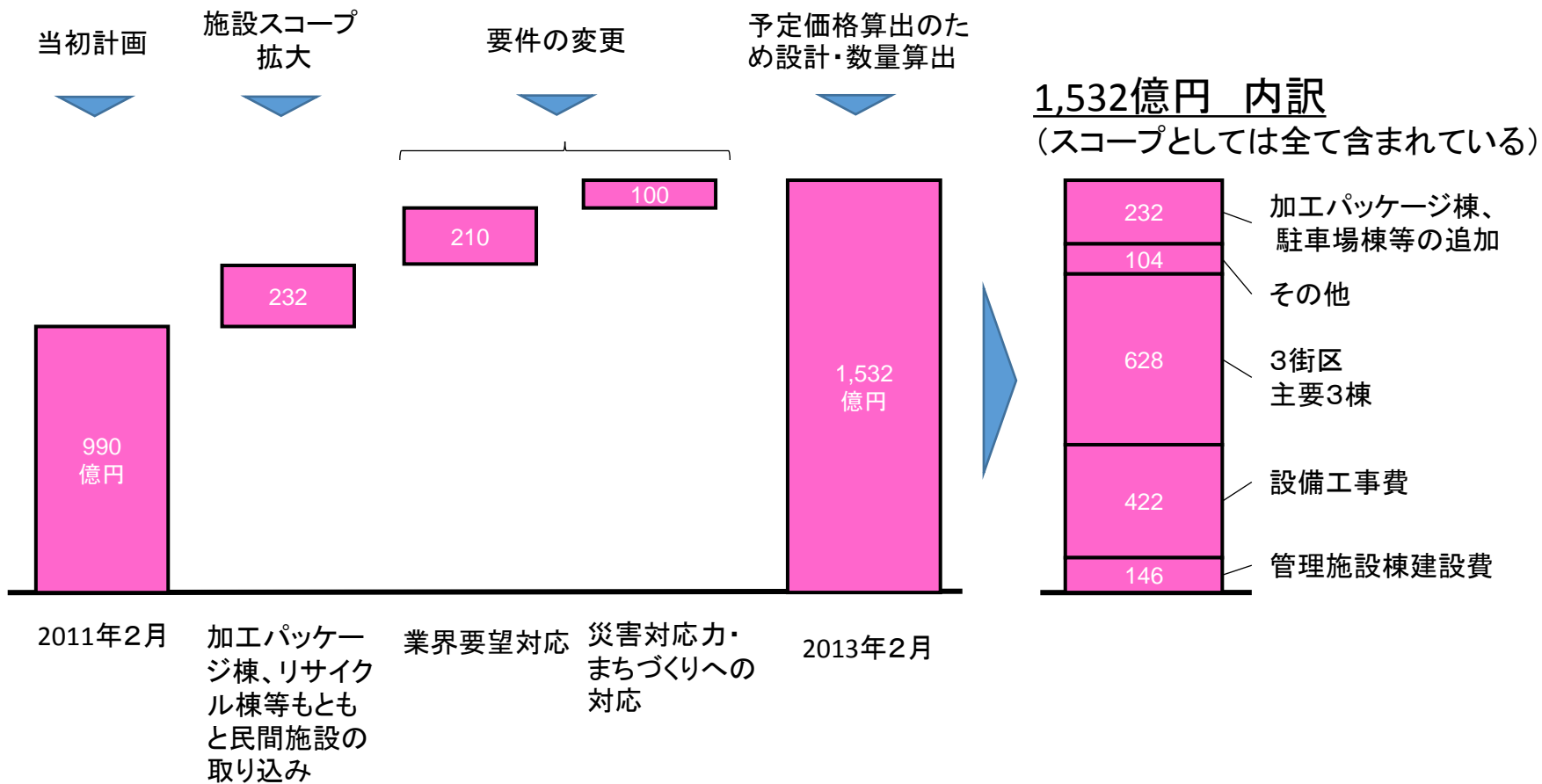
※ 設計変更・追加工事によるコストアップは236億円にとどまる。

インフレスライド及び消費税率変更は41億円のみ。

以上の結果、主要3棟は平米当たり単価で50万円を超えており（土壌汚染改良費や関連工事費等すべて除いても）、この単価は、最近竣工した超高層ビル、あるいは、高級ホテルの建築実績値の2～3割増し、物流センター用途の建物の2倍程度に上ると推定される。

# 建設費膨張の第1段階としては、主として加工パッケージ棟等の付属施設追加と要件の変更\*

## 第1段階の膨張 2011-2013

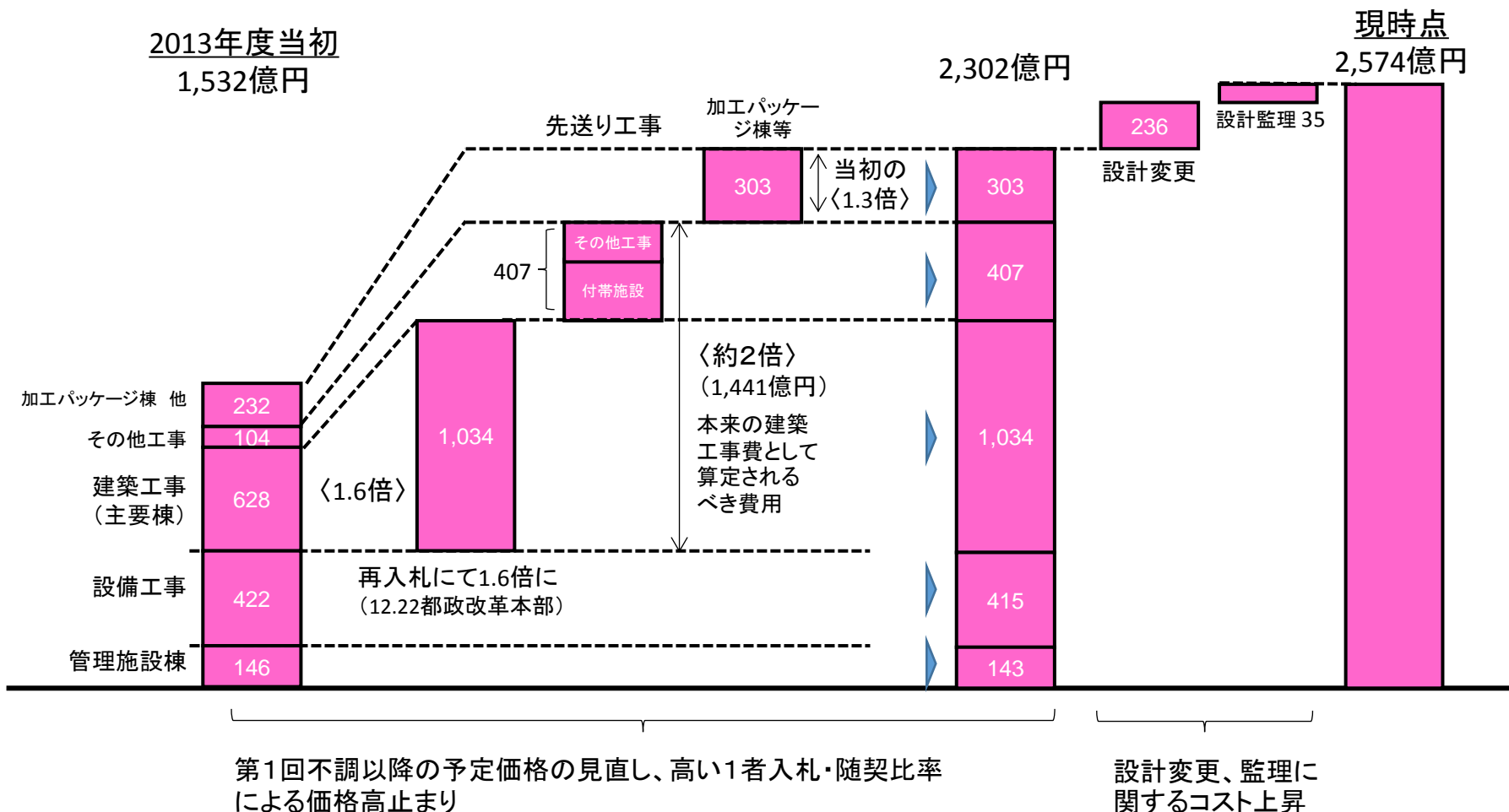


\* 市場ヒアリング結果(今後内容精査)



# 第1回不調以降の予定価格の見直し、高い1者入札・随契比率による 価格高止まりが、最大の整備費膨張要因

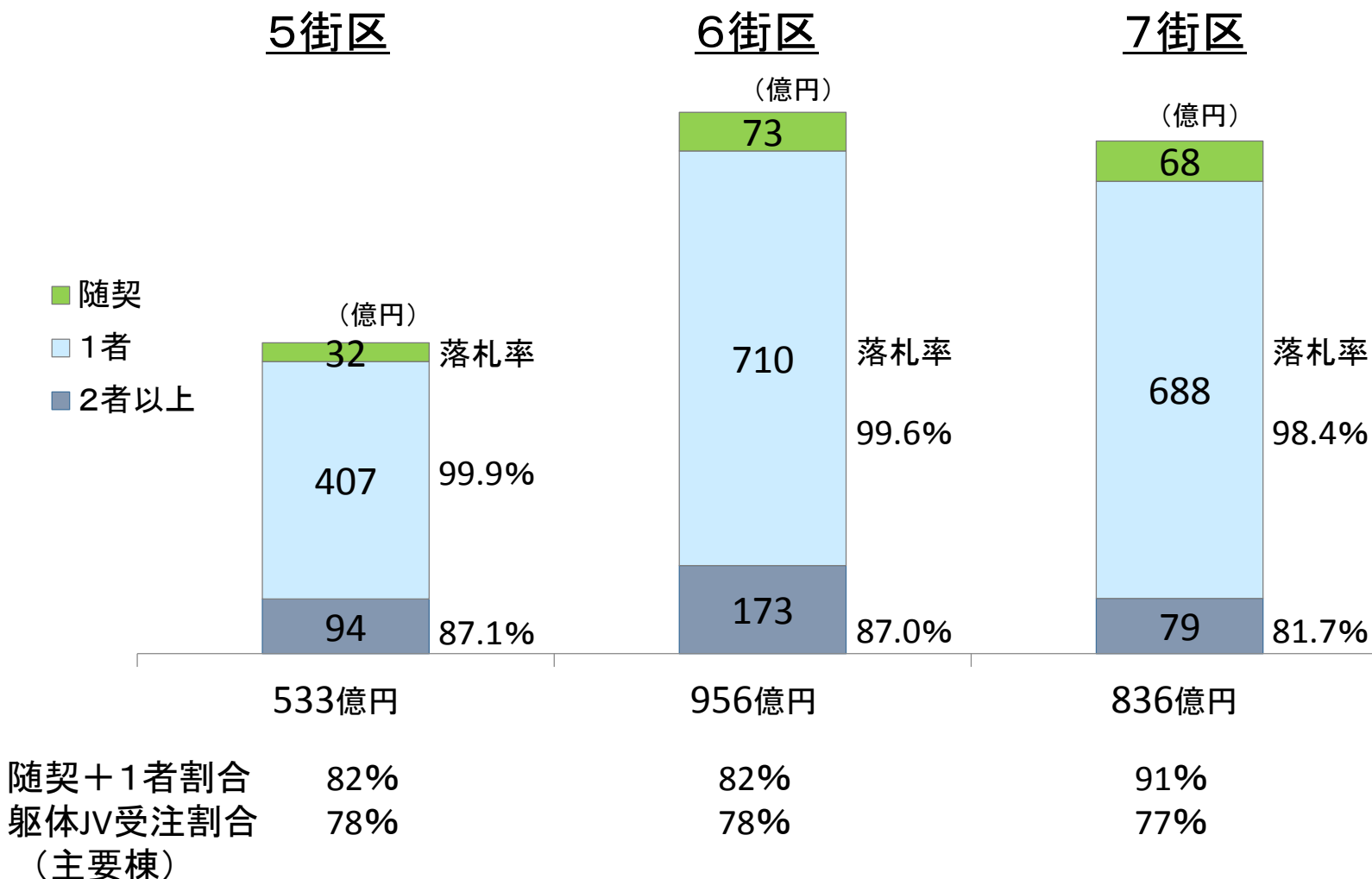
## 第2段階の膨張 2013－2017



※数値は単位未満を四捨五入しているため、合計数値と合わない場合がある。

## 4. 現時点の街區別 入札状況・落札率

3街区の主要棟に関して、随契＋1者入札比率は80～90%



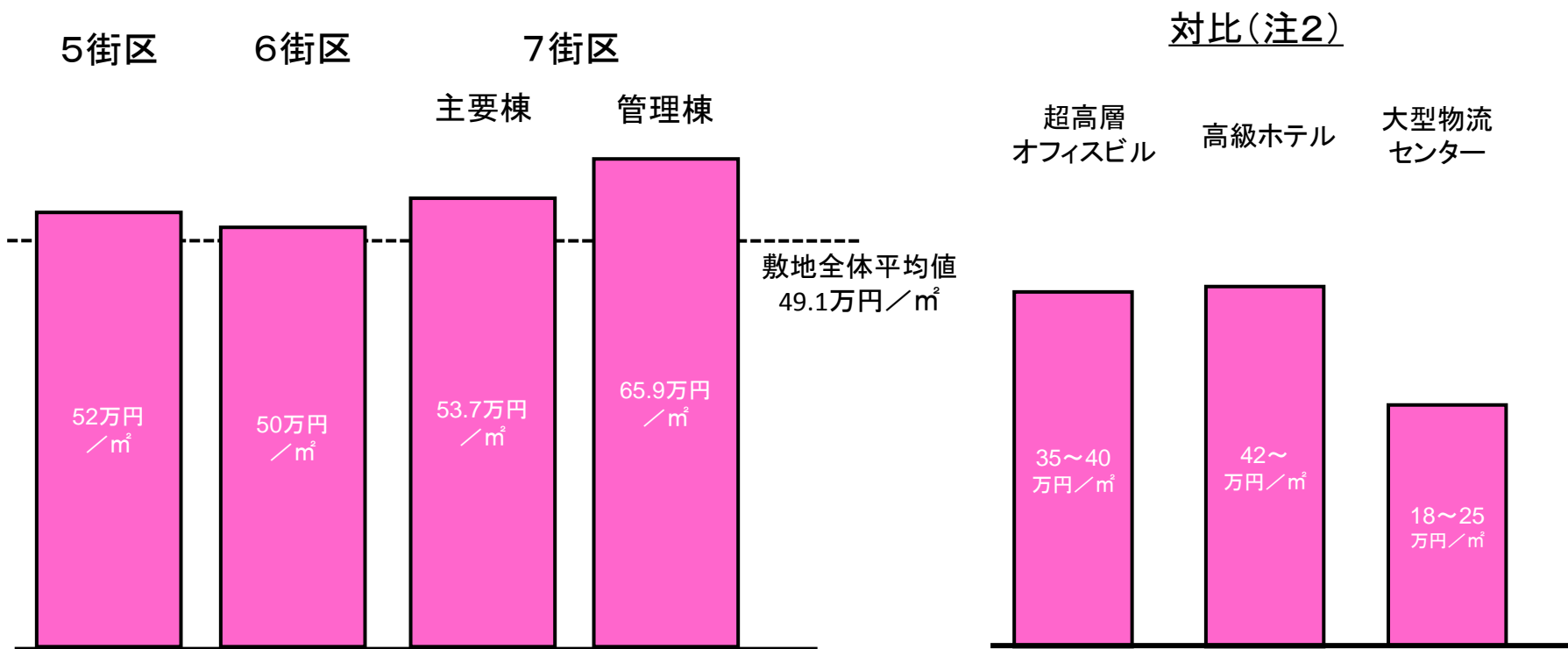
※上記の落札金額には、土壌汚染対策工事費やその他関連工事費を含んでいる。

出典：豊洲市場の建設費に係る入札経過調書から作成

## 5. 各主要棟の建築工事費(注1) 平米当たり単価比較

(3街区とも駐車場棟、付属施設を除く。)

3街区とも50万円/㎡(165万円/坪)を超える。



注1) 建築工事費には、建築、基礎、設備等一式含む。

注2) 専門家ヒアリング(施工に詳しいエンジニア)

## Ⅱ. 建設費の膨張に影響を与えた可能性のある事実・事象

- 主要3棟の1回目の入札不調直後のゼネコンJVへのヒアリング(前回報告済)
- その後、主要3棟の予定価格が1.6倍に拡大(前回報告済)
- 1回目の入札で唯一落札された管理棟(7街区)の平米単価66万円(建築工事+設備工事費)という高値

上記の各事実・事象が、その後の落札価格・随契価格の決定に大きな影響を与えた可能性がある。

そうした観点からも、あらためて入札制度とその運用(コスト管理、wise spendingの視点)に重大な欠陥が存在する可能性が示唆され、更なる検討が求められる。