

第8回 市場問題プロジェクトチーム

第1次報告書素案の検討

※専門家会議に係る事項は、第2次報告書で対応予定

20170426

I 卸売市場のあり方

(卸売市場法)

「中央卸売市場」とは、

- ①生鮮食料品等の流通及び消費上特に重要な都市及びその周辺の地域における生鮮食料品等の円滑な流通を確保するための生鮮食料品等の卸売の中核的拠点となるとともに、
- ②当該地域外の広域にわたる生鮮食料品等の流通の改善にも資するものとして、
- ③第八条の規定により農林水産大臣の認可を受けて開設される卸売市場をいう。

⇒輸出機能は、中央卸売市場の定義に入っていない

II 豊洲市場移転案



III 築地市場改修案



I 卸売市場のあり方

ポイント

豊洲市場

- ①市場の計画から建設の間に、市場の役割が大幅に低下
- ②経営戦略が無い巨大市場(完全なオーバースペック)の扱い

<背景>

1. 市場を取り巻く情勢の変化

- ①少子高齢化、食料需要の減少、魚食の減少
- ②市場外取引ルートが増加
- ③市場の取引数量の減少、市場の役割の低下

2. 総務省・農林水産省の変化への対応戦略の確立

- ①経営戦略の策定
- ②品質向上

1. 築地市場の取扱量は、平成元年～平成27年に40～50%近く減少。
 なぜ、未だに築地市場は「狭い」のか？
 なぜ、未だに自動車の量が減らないのか？
 なぜ、40haの用地（建物延べ床面積は築地市場の1.7倍）が必要だったのか？

※安い使用料の卸売市場、法律の趣旨に従って使用されているのか？

(4) 新たな使用料及び使用料額（施設使用料 1月1㎡につき）

区分 (仮称)	税抜額	税込額	[参考]	
			基本施設に係る 現行使用料額	低温化機能に係る 経費相当額
①低温卸売業者売場使用料	695 円	750 円	545 円	205 円
②低温荷さばき場使用料	695 円	750 円	545 円	205 円
③低温作業所使用料	1,495 円	1,614 円	1,409 円	205 円

「第71回東京都卸売市場審議会」資料より

2. 総務省・農林水産省による地方公営企業・卸売市場の経営戦略の確立の強調は、この10年の傾向だとしても、

「経営戦略がないまま建設した巨大な豊洲市場」をどう考えるか？

<なぜ、中央卸売市場は、公の施設(地方自治体設置)か>

※法律(卸売市場法)で規制され、法律で守られている卸売市場

生鮮食料品等(青果物、水産物、食肉、花き)の特徴

①価格形成機能

生産が天候や自然に影響されやすく、品質、形状、味覚にばらつきが大きい
ため、供給サイドの事情で価格が変動し、適正な価格を設定しにくい。

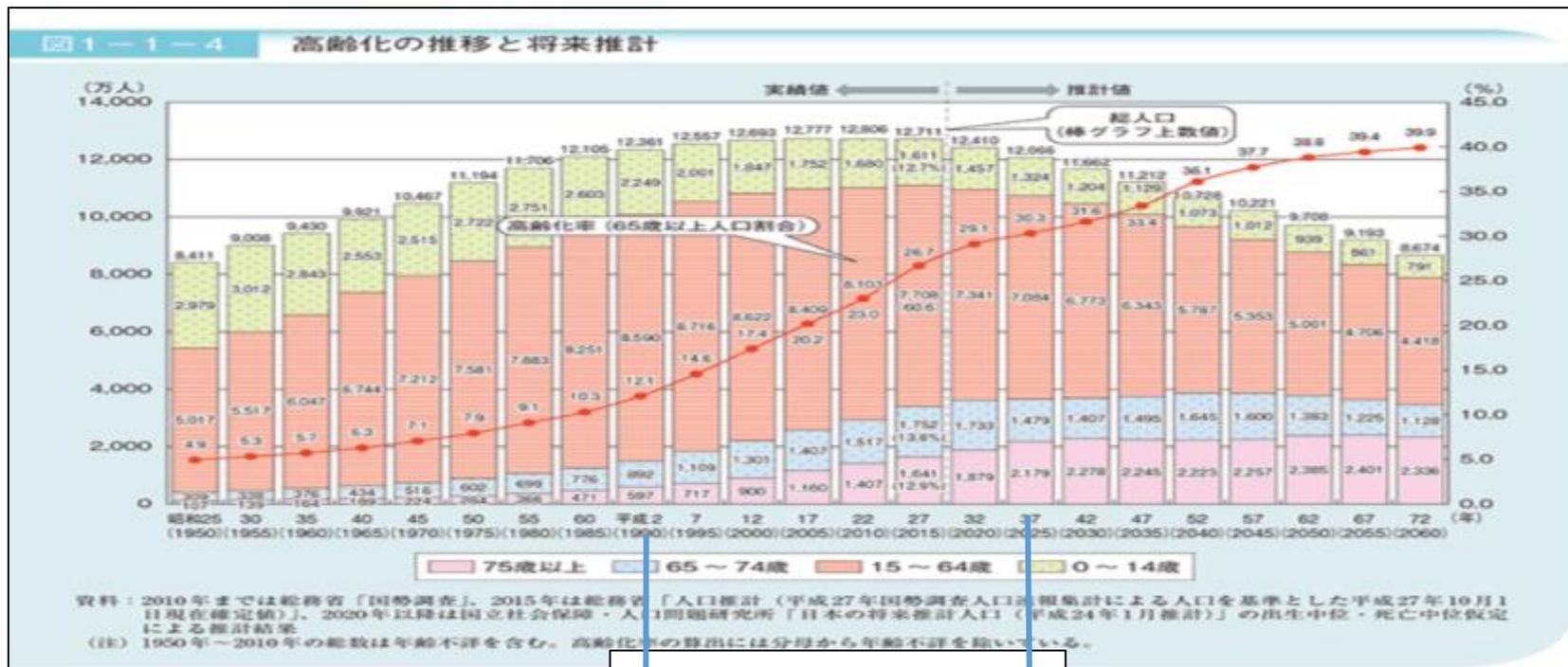
②集荷・分荷

生産地は分散している一方で消費地は大都市などに集中しているため、
商品価値が時間の経過による商品価値の劣化を防止する鮮度保持や迅速
な物流の仕組みが必要となる。

③情報発信機能・代金決済機能

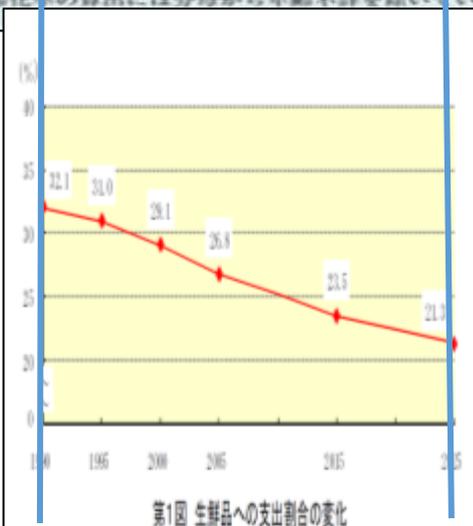
生産を担当する農業者、漁業者の担い手は、全国各地に分散しており、
その生産規模は小さく経営が小零細であるため、生産者は販路開拓力や価
格交渉力が弱い。

1-① 少子高齢化、食料需要の減少、魚食の減少



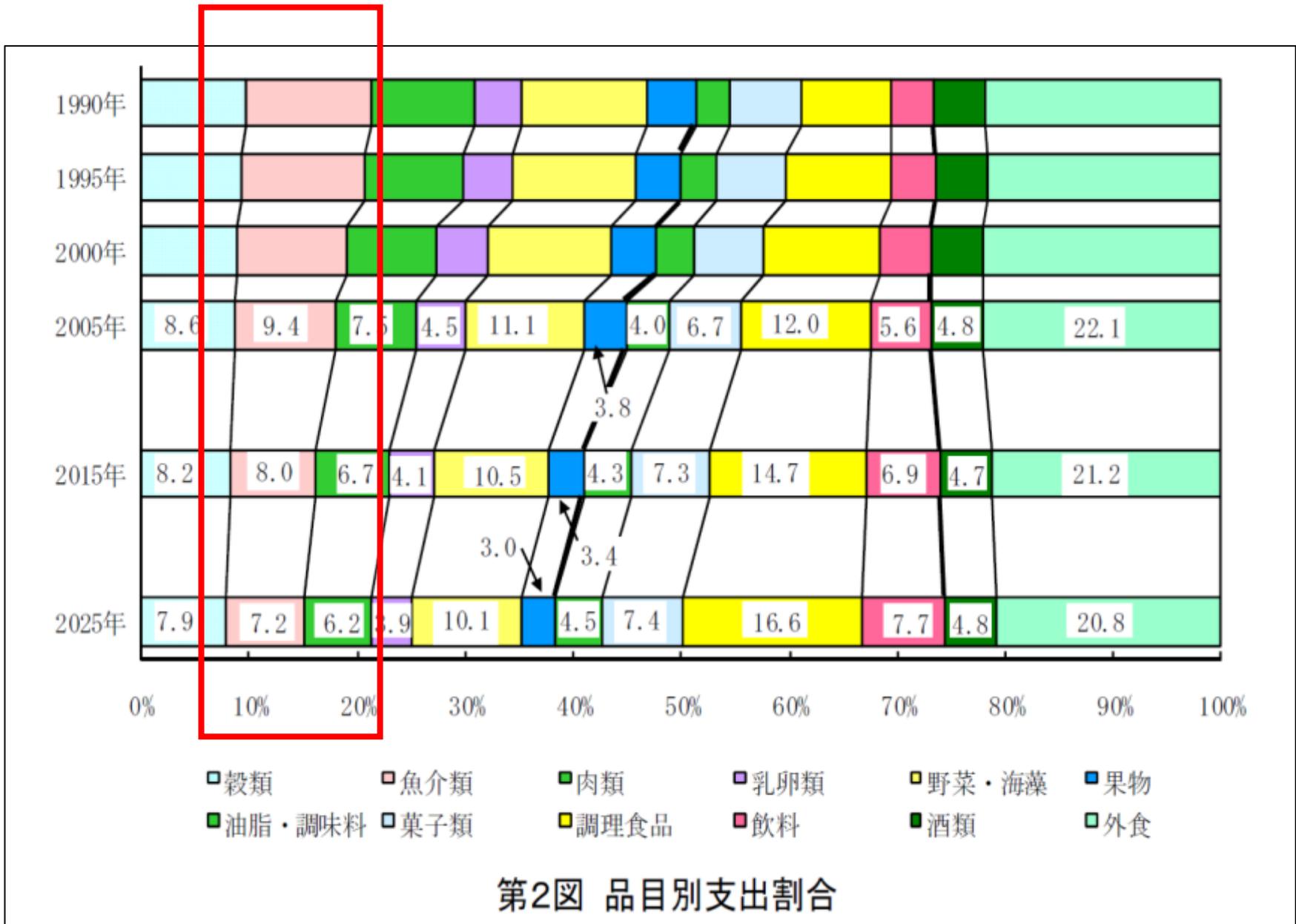
●少子高齢化の進展と食料支出の減少

1990年32.1%
→2015年21.3%

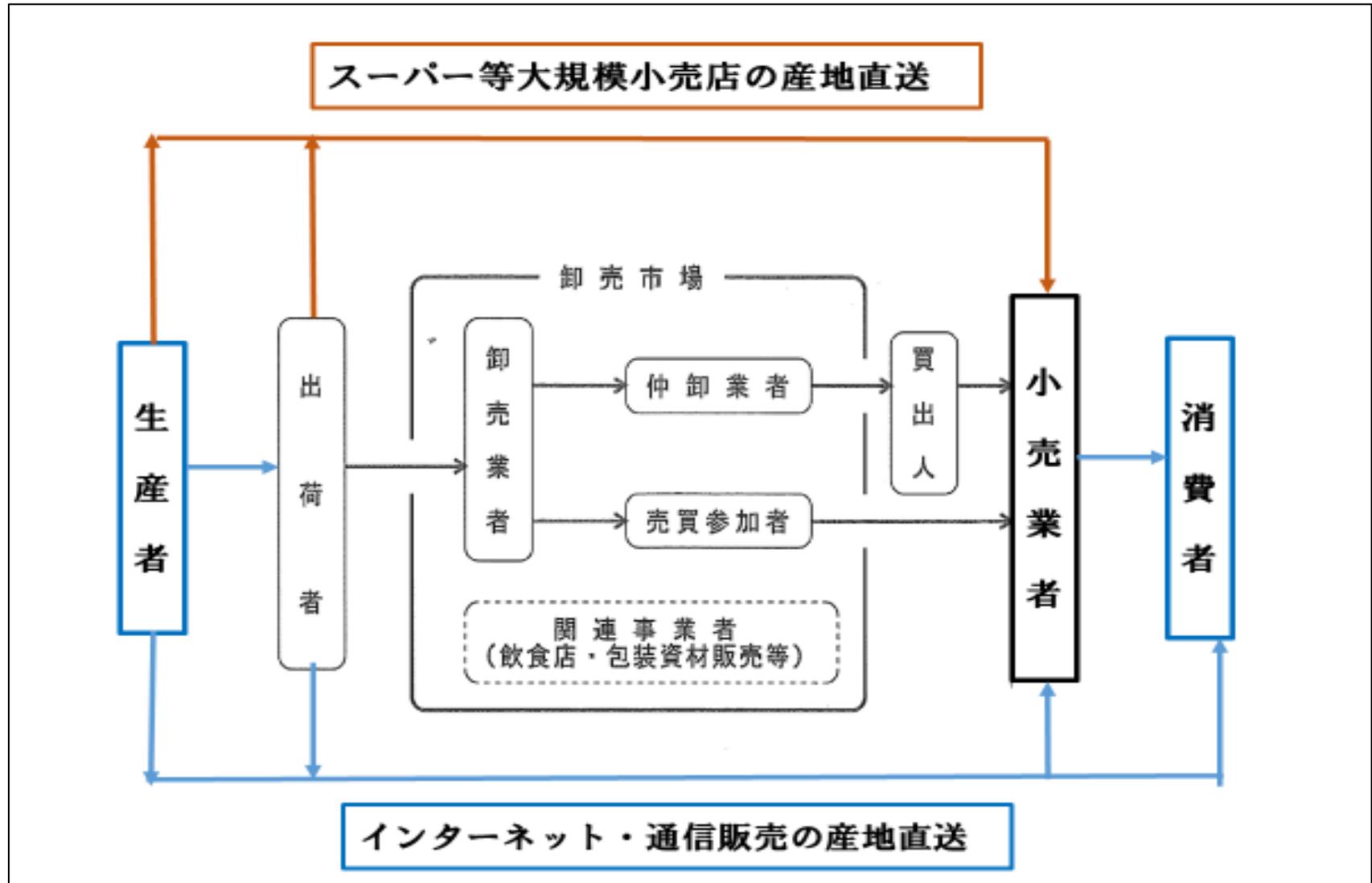


・上図
「平成28年高齢社会白書(内閣府)」より

・左図
「2025年における我が国の食料支出額の試算(農林水産省)」より



1-② 卸売市場を通さない流通ルート拡大



1－③ 市場の取引数量の減少、市場の役割の低下

	1989年度 H元年	1993年度 H5年	1998年度 H10年	2003年度 H15年	2008年度 H20年	2013年度 H25年	2014年度 H26年
景気事象	● バブル期 1986年から	1991年 2月まで			● リーマン ショック9月		
水産 (中央)	74.6% (64.6)	70.2% (57.8)	71.6% (59.5)	63.4% (54.7)	58.4% (50.0)	54.1% (42.9)	
青果 (中央)	82.7% (49.0)	79.8% (48.1)	74.3% (44.7)	69.2% (42.9)	63.0% (39.5)	60.0% (36.7)	
取扱金額		64,397億円	60,784億円	49,275億円	44,021億円	39,163 億 円	39,110億円
水産		31,477億円	29,292億円	23,477億円	20,014億円	16,014 億 円	15,839億円 H5年比 50.3%
青果		28,234億円	27,143億円	21,662億円	19,960億円	19,178 億 円	19,104億円 H5年比 67.7%

総合的なTPP関連政策大綱に基づく「生産者の所得向上につながる生産資材価格形成の仕組みの見直し」及び「生産者が有利な条件で安定取引を行うことができる流通・加工の業界構造の確立」に向けた施策の具体化の方向(案)

(平成28年10月6日第3回未来投資会議構造改革徹底推進会合「ローカルアベノミクスの深化」会合、第4回規制改革推進会議農業ワーキング・グループ合同会合)

2. 施策具体化の基本的な方向

(2) 生産者に有利な流通・加工構造の確立

④ 中間流通(卸売市場、米卸売業者など)については、国は、抜本的な整理合理化を推進することとし、業種転換等を行う場合は、政府系金融機関の融資、農林漁業成長産業化支援機構の出資等による支援を行う。

⑤ 特に、卸売市場については、食料不足時代の公平分配機能の必要性が小さくなっており、種々のタイプが存在する物流拠点の一つとなっている。(中略)

現在の食料需給・消費の実態等を踏まえて、より自由かつ最適に業務を行えるようにする観点から、抜本的に見直し、卸売市場法という特別の法制度に基づく時代遅れの規制は廃止する。

2. 総務省・農林水産省の「変化への対応戦略」の確立

＜農林水産省の第10次卸売市場整備基本方針＞

●卸売市場は、引き続き、国民へ安定的に生鮮食料品等を供給する使命を果たす。

●経営戦略

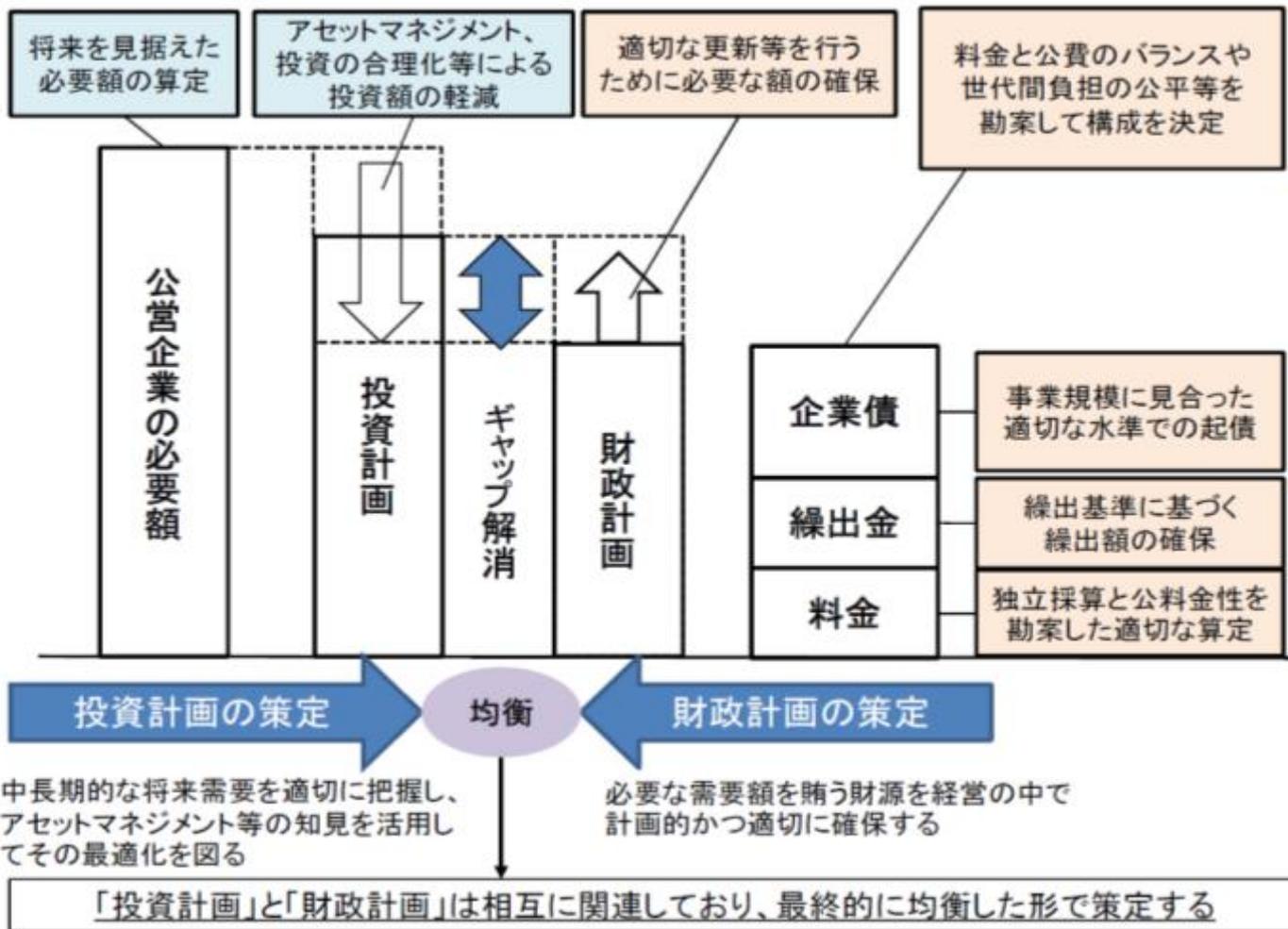
卸売市場を一つの経営体として捉え、**将来**を見据えた卸売市場全体の**経営戦略的な視点**から、当該卸売市場の**将来方向**と**そのために必要な戦略的で創意工夫ある取組**を検討し、迅速な意思決定の下で実行に移す体制を構築する。

①各卸売市場においては、開設者及び市場関係業者が一体となって、当該卸売市場が置かれている状況について**客観的な評価**を行った上で、

②それぞれの卸売市場のあり方・位置付け・役割、**機能強化等の方向**、**将来の需要・供給予測を踏まえた市場施設の整備の考え方**、**コスト管理も含めた市場運営の方針等を明確にした経営展望**（以下単に「経営展望」という。）の策定等により、卸売市場としての**経営戦略を確立**する。

地方公営企業を所管する総務省が示す「経営戦略」

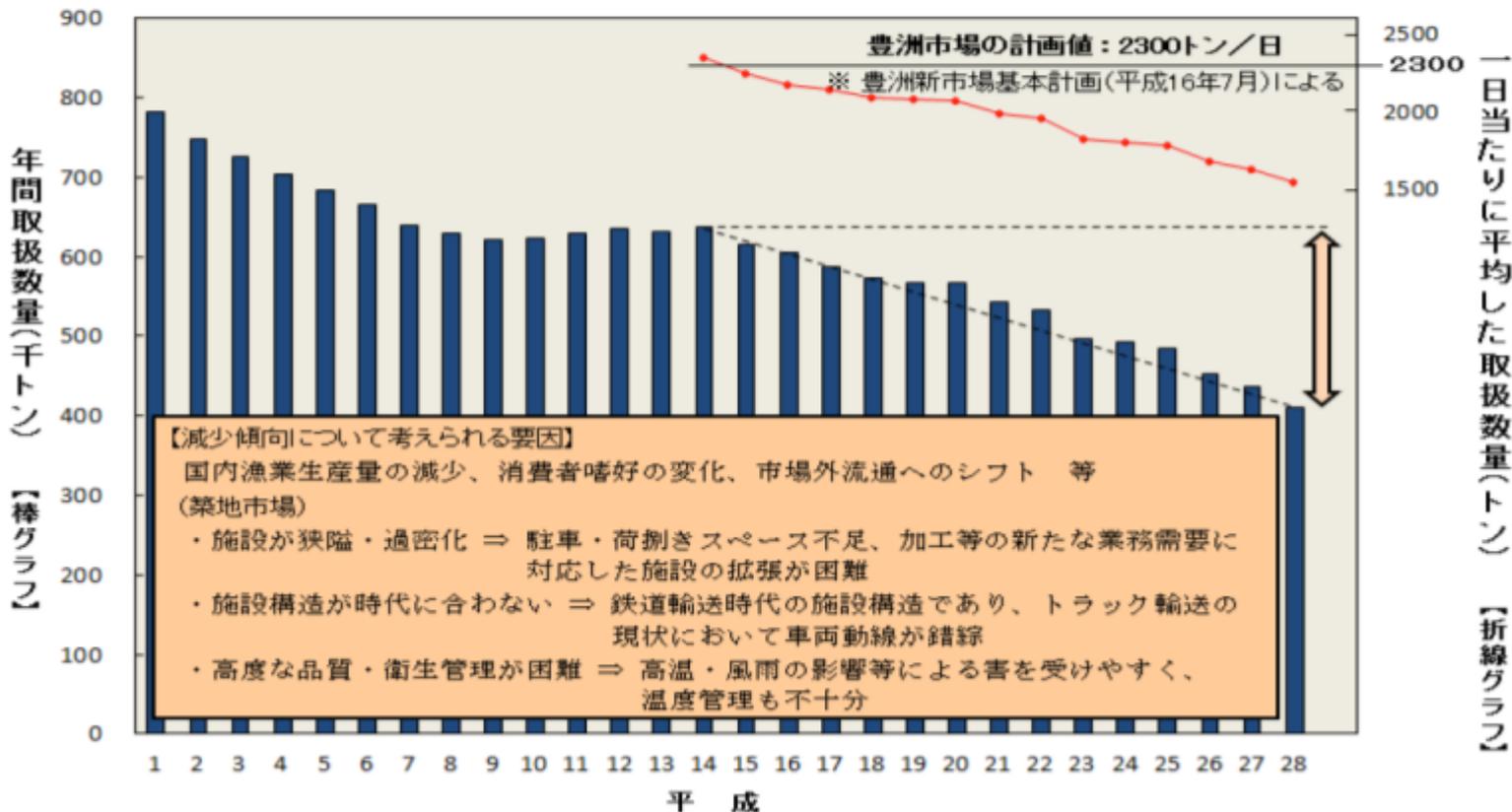
図表 I-2 経営戦略の策定



築地市場の取扱数量(水産物) (平成元年から50%弱減少)

築地市場の取扱数量の推移(水産物)

平成14年(計画値を超えていた年)と比較して、3割強減(⇕相当量)

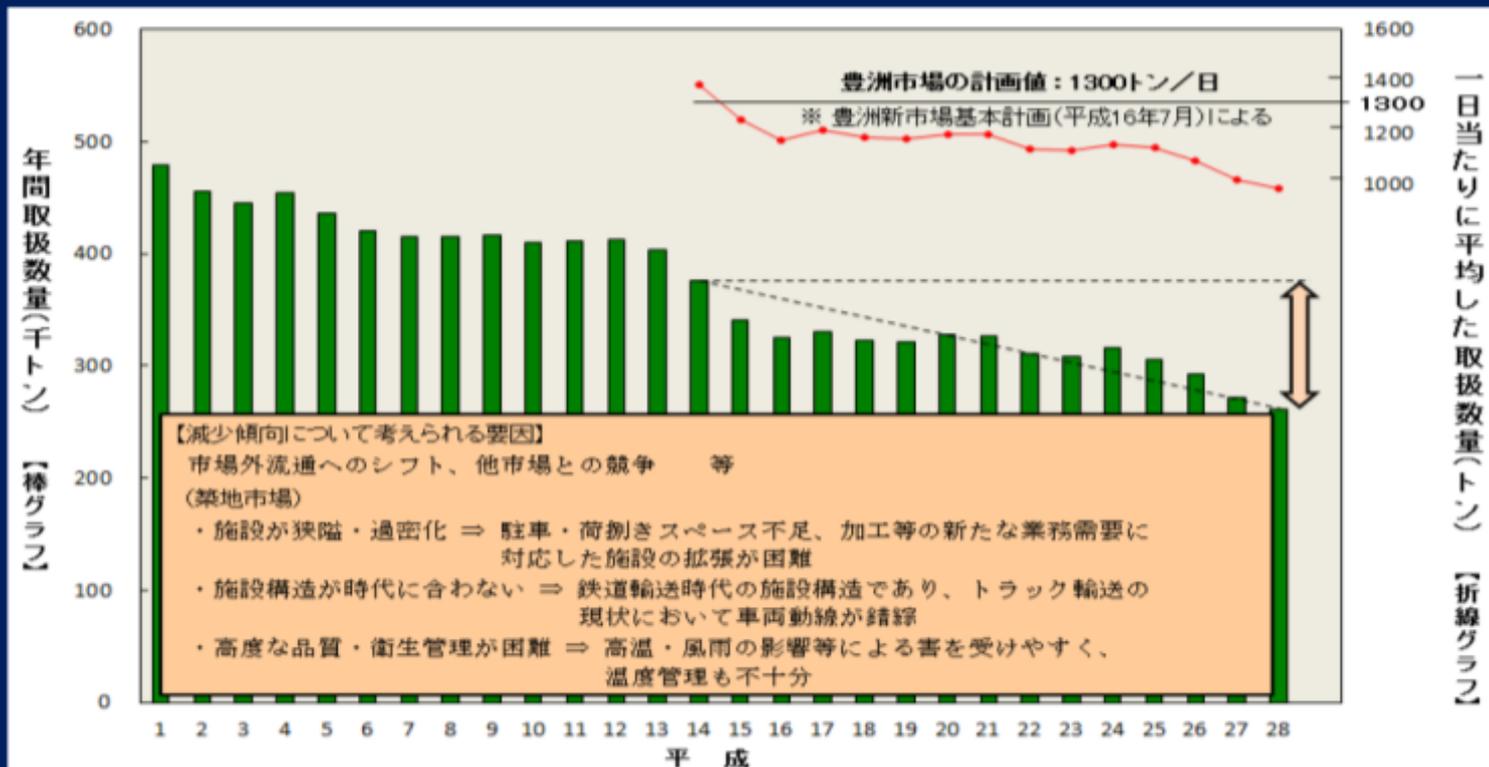


築地市場の取扱数量 (平成元年から40%強減少)

資料3 中央卸売市場提出資料

築地市場の取扱数量の推移 (青果物)

平成14年(計画値を超えていた年)と比較して、約3割減(⇕相当量)



築地市場

建物延べ床面積 285,476㎡



「築地市場概要平成28年度版」
(東京都中央卸売市場)より

4 施設規模(平成28年4月1日現在)

- (1)市場敷地面積 230,836㎡
 (2)建物延べ面積 285,476㎡ (民有施設を除く)
 (3)主要施設の使用許可状況

卸売業者売場	37,120㎡
水産関係	23,920㎡ (うち低層卸売場8,886㎡)
青果関係	13,200㎡ (うち低層卸売場7,345㎡)
仲卸業者売場	15,197㎡
水産関係	11,885㎡
青果関係	3,312㎡
関連事業者営業所	3,435㎡
買荷保管所	6,323㎡
事務室	32,734㎡
冷蔵庫	12,520㎡
その他	118,345㎡

(4)主要付帯施設

- ア 駐車場施設 約4,710台(駐車可能台数)
 ・市場内駐車施設 約4,580台
 ・市場外駐車施設 約130台
 (駐車場の駐車可能台数)

勝どき門駐車場	約870台	水産立体駐車場	約850台
正門仮設駐車場	約450台	水産屋上駐車場	約600台
青果部駐車場	約1,260台	その他	約680台

- イ 冷蔵庫施設 約21,960トン(冷蔵収容能力)
 ・水産関係 約20,860トン
 ・青果関係 約1,100トン

《築地市場内冷蔵庫一覧》

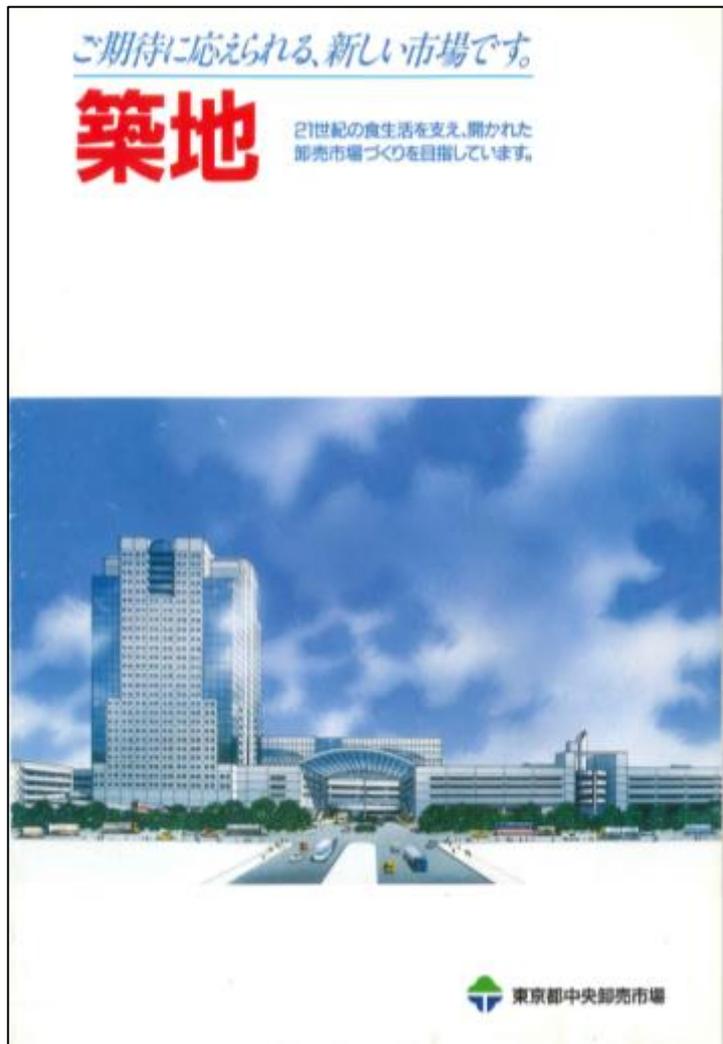
水産物冷蔵庫	約2,600トン	東都水産西	約4,400トン
塩干物冷蔵庫	約1,000トン	西ホウスイ	約4,700トン
水産プレハブ冷蔵庫	約760トン	築地魚市場西	約4,400トン
青果定置倉庫 (26冷蔵庫)	約1,100トン	東京魚市場卸(協)	約3,000トン

- ウ 福利厚生施設 3,142㎡(建物延べ面積)
 ※ 市場関係者の福利厚生施設として、昭和51年4月に閉館したもので、待合室、会議室、体育館、食堂、浴室等を設置している。

平成2年築地再整備計画

建物延べ床面積 537,220㎡ (約1.9倍)

「平成2年中央卸売市場パンフレット」
(東京都中央卸売市場) より)



施設別概要

施設名	構造・規模	軒の高さ	延床面積
市場棟	鉄骨造 地上2階 地下1階	27.5m	222,250㎡
買荷保管棟	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上4階 地下1階	21.0m	100,840㎡
駐車場棟(1)	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上4階 地下1階	22.5m	36,890㎡
駐車場棟(2)	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上7階 地下1階	33.3m	53,630㎡
事務所棟	鉄骨造 地上13階 地下1階	58.9m	47,950㎡
冷蔵庫棟(1)(2)(3)	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下1階	44.9m	46,470㎡
加工施設棟	鉄筋コンクリート造 地上5階	21.5m	9,710㎡
関連営業所棟	鉄骨造 地上5階 地下1階	21.2m	3,060㎡
廃棄物処理施設	鉄筋コンクリート造	—	5,630㎡
その他施設	鉄筋コンクリート造 又は 鉄骨造	—	10,790㎡
合計			537,220㎡
市場会館棟	鉄骨造 地上28階 地下2階	119.0m	97,670㎡ (うち市場用途 31,680㎡)

〔再整備の概要〕

- ①計画地：東京都中央区築地5丁目2番1号 他
- ②計画敷地面積：約23ヘクタール
- ③地域・地区：商業地域、防火地域
- ④法定容積率：500%、700% / 法定建ぺい率：80%
- ⑤計画延床面積：537,220㎡
- ⑥計画駐車台数：約7,500台
- ⑦予定工期：平成元年度～3年度 準備工事、3～15年度 本工事

21世紀の基幹的市場として……。



親水遊歩道をとり入れた築地市場完成予想図

平成16年「豊洲新市場基本計画」



豊洲市場の計画値

●水産物日量2,300トン
(築地H27年実績1,628トンの141%)

●青果物日量1,300トン
(築地H27年実績1,021トンの127%)

図 10 市場取扱量と物流量



イ 市場取扱量の予測

- 市場内物流量を算定するために、まず、市場取扱量を予測した。
- 市場取扱量の予測は、過去の取扱量の推移及び首都における将来の人口と食料需給等を考慮し、そのうえで新市場の占有率(シェア)を予測して算定した結果、水産物が日量 2,300 トン、青果物が日量 1,300 トンと推計した。

参考 1 市場取扱量の予測(日量)

取扱種別(水産 6 種・青果 5 種)ごとに、過去 8 年間の取扱量変化傾向を将来に延長して推計

水産物: 2,345 トン 青果物: 1,299 トン

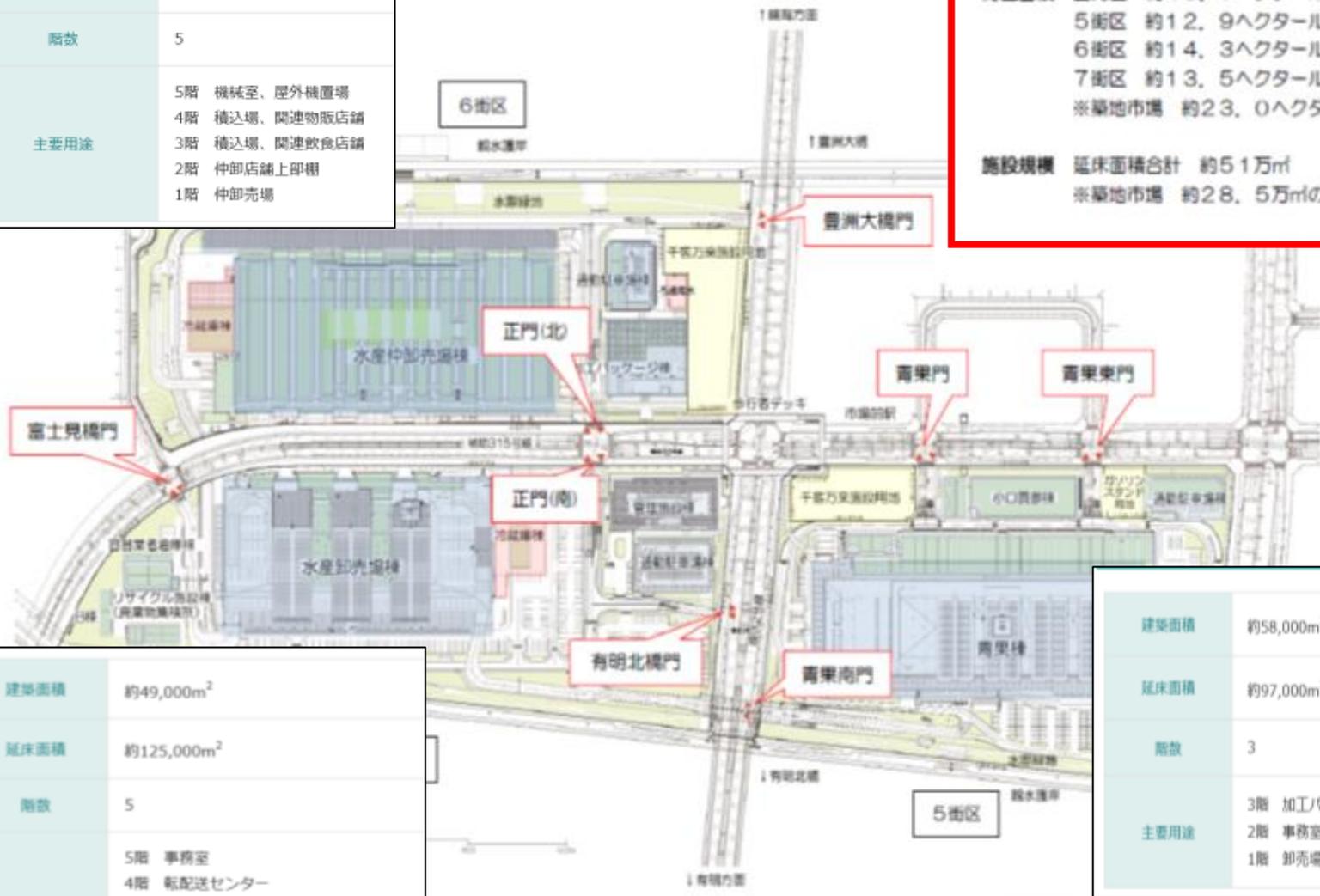
参考 2 過去 3 年間の現市場の取扱量実績平均(日量)

水産物: 2,302 トン 青果物: 1,373 トン

豊洲市場の施設概要

建築面積	約70,000m ²
延床面積	約177,000m ²
階数	5
主要用途	5階 機械室、屋外機置場 4階 積込場、関連物販店舗 3階 積込場、関連飲食店舗 2階 仲卸店舗上即場 1階 仲卸売場

【市場全体】	
街区面積	全街区 約40.7ヘクタール 5街区 約12.9ヘクタール 6街区 約14.3ヘクタール 7街区 約13.5ヘクタール ※築地市場 約23.0ヘクタールの約1.7倍
施設規模	延床面積合計 約51万m ² ※築地市場 約28.5万m ² の約1.7倍



建築面積	約49,000m ²
延床面積	約125,000m ²
階数	5
主要用途	5階 事務室 4階 転配送センター 3階 低温卸売場、加工パッケージ施設 2階 うに卸売場、マグロセリ室、事務室 1階 低温卸売場、活魚売場

建築面積	約58,000m ²
延床面積	約97,000m ²
階数	3
主要用途	3階 加工パッケージ施設及び荷割場 2階 事務室 1階 卸売場、仲卸売場、小口買参積込場

豊洲市場 配置図

今後の卸売市場のあり方への視点

1. 市場のあり方

●政府スタンス → 自立的な市場運営・経営への誘導：全国一律での方針

①個別市場での経営（自己完結化）

⇔ マーケットを見据えた広域・連携視点の欠如

②未経験主体による“経営”論

⇔ 再構築（ヒト・ガバナンス）と実践（PDCA）感覚の欠如

③地方市場と東京市場の違い

⇔ マーケット規模、投資規模・感覚（特殊性）と公共性

2 経営戦略上の視点とシナリオ

●青果と水産の機能分解・再編

→マーケット状況や課題、細かいビジネスモデルの相違を考慮

●買い回り機能は、物流機能向上でさらに解消可能

●11市場の再編も視野 → 部門ごとの再編という「あり方」の見直しへ

●首都圏の市場再編も視野 → インフラ分野全般の傾向とも連動

II 豊洲市場移転案



ポイント

豊洲市場開場

- ①開場後、継続して発生する巨額の赤字を誰が負担するのか。
- ②既に使った設置費用5884億円だけでなく、これから更に6000億円を超える維持管理費用・設備等更新費用がかかる。
- ③設置費用増加の不透明さが、メンテナンス費用で継続する。

<背景>

1. 不透明な設置費用の増加が、市場会計を圧迫
2. ライフサイクルコストと豊洲市場開場後の市場会計収支
3. コスト要因
 - ①土壌対策費用860億円
 - ②費用対効果を考慮していなかった施設・設備の費用

豊洲市場のライフサイクルコスト

- **ライフサイクルコスト**
= **初期建設費用 + 維持管理費用 + 更新・廃棄費用**
(減価償却の対象は3050億円・うち建物2747億円)

「ライフサイクルコスト」とは

建物のコストを考えるときに、初期の建設費のみを対象に判断しがちですが、建物の使用期間を考えると、右図のように初期建設費は一部にしかすぎません。建物の耐久性が大幅に向上していることも考え合わせると、今後大きな地震が起きた時の補修・修繕費用など将来の費用も含めたライフサイクルコストの視点から建物性能を考えることが重要といえます。



「安心できる建物を作るために」 (日本建築構造技術者協会) より

※通常、地震や事故による補修費用はライフサイクルコストに算入しない。

●当初からの疑問

営業収入147億円、使用料収入110億円の卸売市場が、5884億円の新規投資をして、ペイするののか？

損益計算書

(単位：億円)

区 分	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27
営 業 収 益	143	143	141	141	139	136	138	142	144	147
売上高割使用料	32	32	31	29	30	29	29	30	30	31
施設使用料	81	82	81	81	80	80	79	79	79	79
雑収益	29	29	29	30	29	28	30	33	35	36
営 業 費 用	158	157	160	155	152	151	153	155	164	167
管理費	103	106	108	100	101	98	101	106	110	114
業務費	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
減価償却費	49	49	50	49	48	47	46	44	52	51
資産減耗費	5	1	2	4	2	4	5	3	1	1
営 業 損 益	△15	△14	△19	△14	△13	△15	△15	△13	△20	△20
営 業 外 収 益	43	38	34	26	26	36	29	24	32	34
営 業 外 費 用	26	22	7	5	6	18	11	6	11	7
経 常 損 益	2	2	8	8	8	3	3	5	1	7
特 別 損 益		△40	16	24	53			△2	△19	△4
当 年 度 純 損 益	2	△38	25	31	61	3	3	3	△18	3

【総事業費の推移】

単位:億円

	2009年2月 平成21年	2011年2月 平成23年	2013年3月 平成25年	2015年3月 平成27年	2016年3月 平成28年
建設費	990	990	1,532	2,752	2,747
土壌汚染対策費	586	586	741	849	858
用地取得費	2,370	1,980	1,859	1,859	1,859
その他 関連工事費等	370	370	389	424	420
合計	4,316	3,926	4,521	5,884	5,884

※ 金額については、中央卸売市場より提供
(第1回市場問題プロジェクトチーム会議資料より)

建物・施設のメンテナンスは、建設や設備を請け負った企業やその関連企業が担当することが多い。

⇒ 不透明な構造が、今後も継続する。

●減価償却(大規模修繕・改修、建替などのための内部留保)

※豊洲市場の減価償却対象の建物・設備は、約3050億円。

※設備更新は不可欠

※設備の割合を1/3して、約1000億円とする。

※設備更新を15年としたうえで、そのうちの20%だけを更新すると計算すると、15年ごとに200億円のキャッシュが必要となる。

●通常のメンテナンス費用も必要となる。

●その他、多額の維持管理費用もかかる。

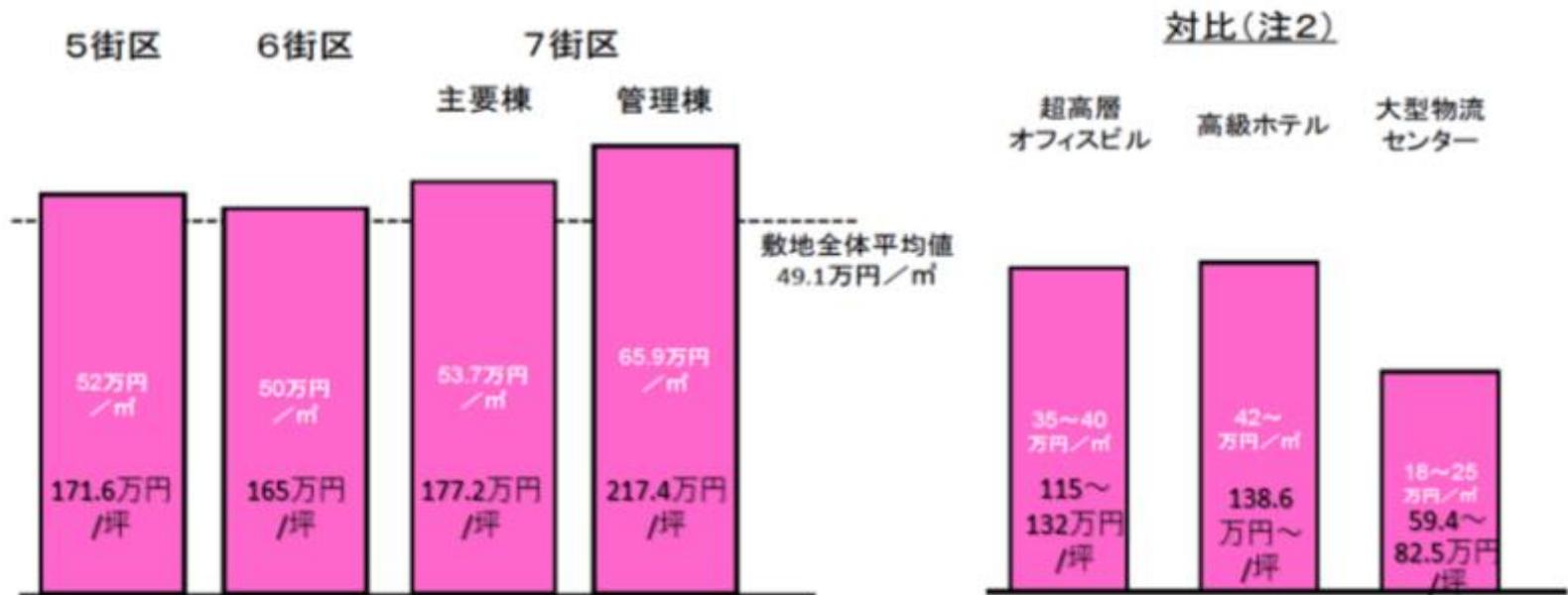
※豊洲76億5800万円 + a (業者が直接支払う部分)

豊洲市場の建物の建設単価が高い

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/m²(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)

出典 市場データ、専門家ヒアリングから作成

●維持管理費用も高い。
 築地15億7200万円
 豊洲76億5800万円

●豊洲を開場すると
 大赤字になる。

※高性能だから当然？
 ※無駄に高額？

※地域冷暖房（7億9200万円）は、どの業者も希望しなかった？

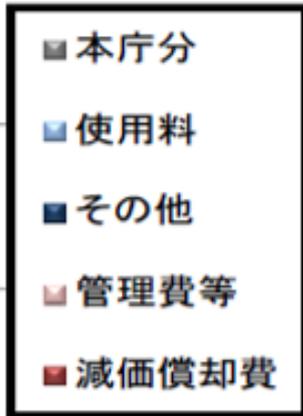
豊洲市場と築地市場の維持管理経費の比較について

(単位:百万円)

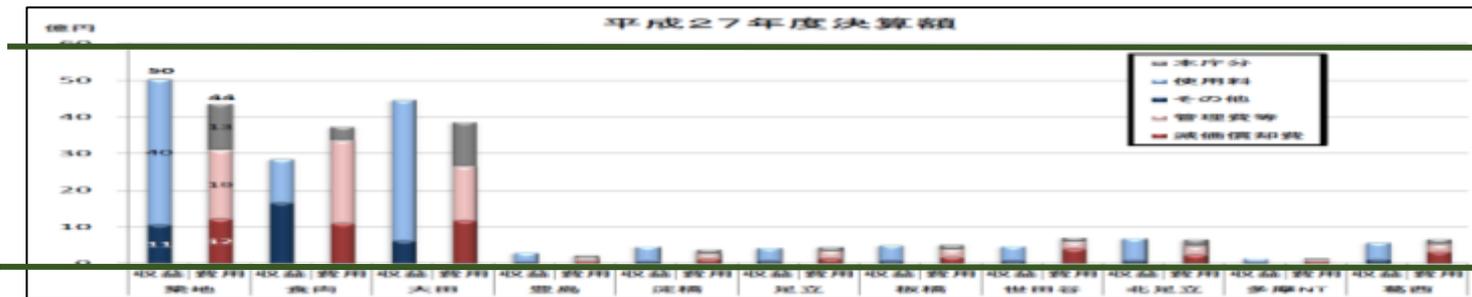
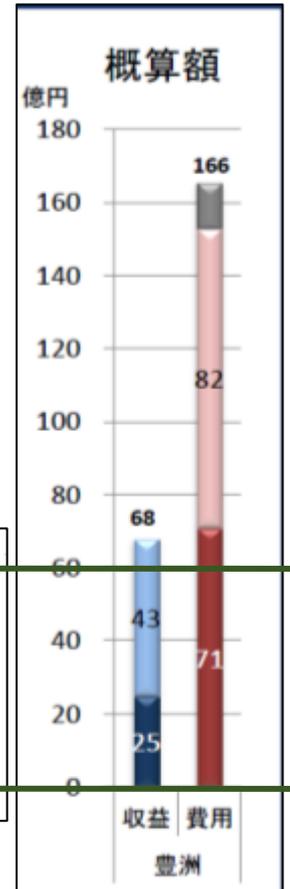
項目	豊洲市場 (開場後概算額)	築地市場 (27決算額)	差引
委託料	3,450	557	2,893
警備	1,037	181	856
設備保守・樹木管理等	2,413	376	2,037
光熱水費	4,209	1,015	3,194
電気・水道等	3,417	1,015	2,402
地域冷暖房	792		792
計	7,658	1,572	6,087

(注)数値は表示単位未満四捨五入のため、合計等に一致しないことがある。

各市場の収支 (豊洲市場は開場後 減価償却込み)

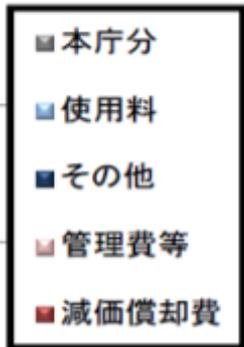


豊洲市場だけで
98億円の赤字

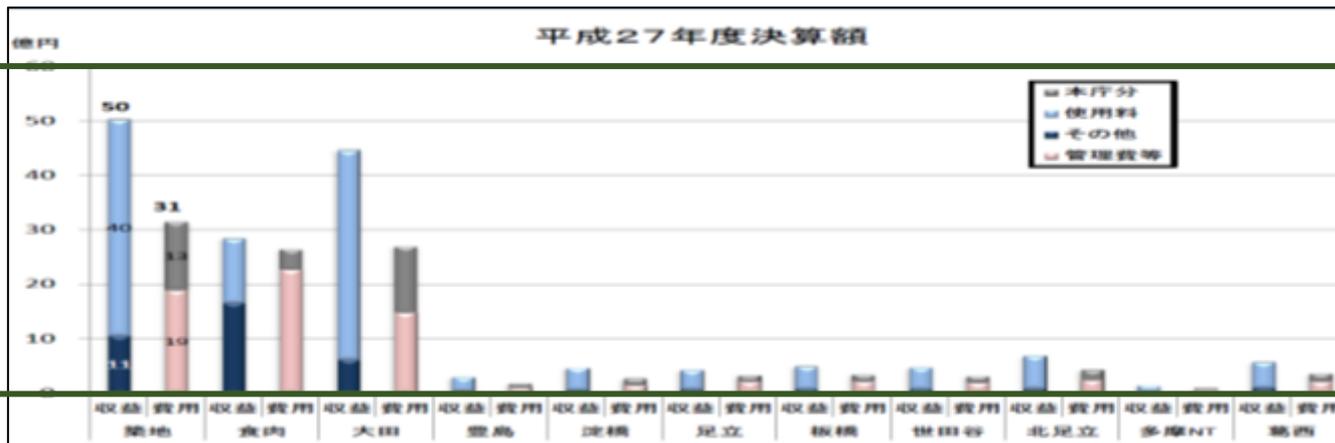
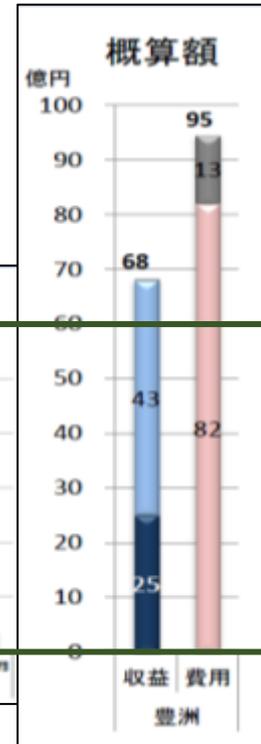


(第5回市場問題プロジェクトチーム会議資料より作成)

各市場の収支 (豊洲市場は開場後 減価償却費を除く)



豊洲市場だけで
27億円の赤字



(第5回市場問題プロジェクトチーム会議資料より作成)

豊洲開場により、都議会提出市場予算・決算(減価償却費計上)は恒常的赤字(平成40年度以降は恒常的に140億円を超える)に

損益計算書及び資本的収支

(単位:億円)

区分	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	H40
営業収益	147	152	153	169	169	169	169	169	168	168	168	168	168	167
売上高使用料	31	32	33	33	33	33	33	33	32	32	32	32	32	31
施設使用料	79	79	79	82	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83
雑収益	36	40	41	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54
営業費用	167	225	227	305	309	313	316	319	322	325	328	331	335	338
管理費等	116	174	175	196	196	196	196	196	196	196	196	196	196	196
減価償却費	51	51	52	109	113	117	120	123	126	129	132	135	139	142
営業損益	△20	△74	△74	△136	△140	△143	△146	△149	△154	△157	△160	△163	△166	△170
営業外収益	34	88	47	35	35	80	69	58	46	35	35	34	34	34
営業外費用	7	59	18	24	24	24	15	15	15	12	9	6	4	4
経常損益	7	△44	△45	△125	△128	△87	△93	△107	△123	△134	△134	△135	△136	△140
特別利益	-	-	-	388	-	744	744	744	744	744	-	-	-	-
特別損失	4	-	-	1,191	68	5	35	-	-	-	-	-	-	-
当年純利益	3	△44	△45	△929	△196	652	616	637	621	610	△134	△135	△136	△140
経常損益 (減価償却費等除く)	51	3	15	△23	△22	23	20	9	△4	△12	△9	△6	△5	△5
資本的収入	1,134	1,277	0	56	15	148	148	148	148	148	15	15	15	15
資本的支出	1,116	1,692	91	121	50	650	50	118	449	410	1,381	961	50	100
繰上償却費	970	1,507	57	90	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
企業債償還金	146	185	33	31	-	600	-	68	398	360	1,331	911	-	50
正味増減資本	1,007	744	668	880	755	1,015	1,842	2,626	3,066	3,536	2,161	1,209	1,169	1,079

試算の主な前提条件

- ① 豊洲市場開場
平成30年度
- ② 売上高使用料収入
5年ごと3%減少
- ③ 各売り場の整備・改修費
年50億円(現在と同じ)
- ④ 企業債
借り換え無し
- ⑤ 築地市場の売却収入
4,386億円
(環状2号線単価基準)
- ⑥ 築地市場売却収入繰入時期
平成32年度売却、
平成32~36年度の5年間で均等割特別利益に計上

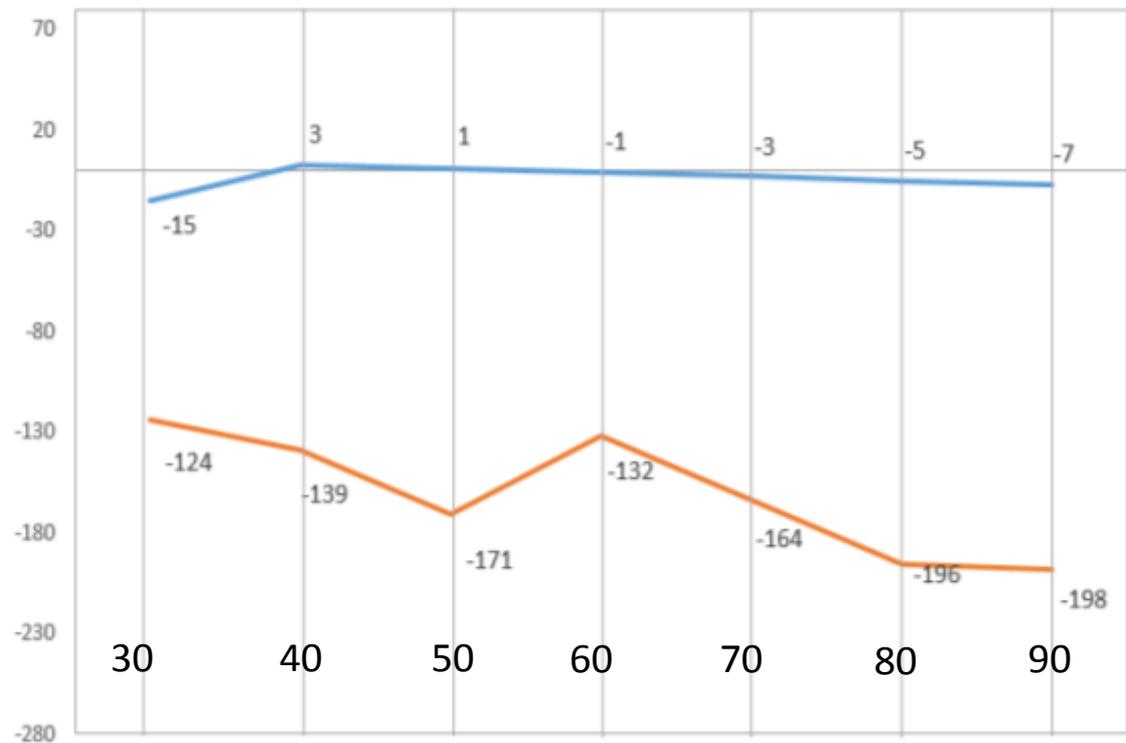
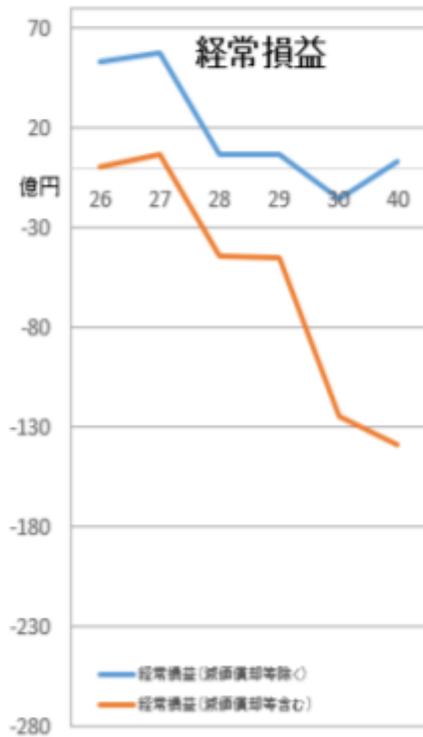
※予測値は、前提を置いた計算値である。
厳密な数字ではなく、数字のオーダーを知ることの意味がある(以下同じ)。

※平成27年度は決算値、平成28年度以降は試算条件に基づく試算。数値は、原則として、表示単位未満四捨五入のため、合計等と一致しないことがある。
会計上、特別利益はH32年度に全額計上されるが、過去の事例をもとに5等分し、現金収入のH32~36年度に表示している。

(第5回市場問題プロジェクトチーム会議資料より)

建物寿命60年間の経常損益予測

豊洲グラフ



豊洲市場移転の場合の収支試算概数(収益的収支)

(単位:億円/消費税抜)

区 分		30推計	40推計	50推計	60推計	70推計	80推計	90推計	
営業収益	営業収益	169	168	166	164	162	160	158	
	売上高割合使用料	売上高割合使用料	33	31	29	27	25	23	21
		施設使用料	82	83	83	83	83	83	83
		雑収益	54	54	54	54	54	54	54
	営業外収益	36	35	35	35	35	35	35	
	受取利息	受取利息	1	1	1	1	1	1	1
		一般会計補助金	20	20	20	20	20	20	20
		その他雑収益等	15	14	14	14	14	14	14
	特別利益	388	0	0	0	0	0	0	
	収益合計	593	203	201	199	197	195	193	
営業費用	営業費用	305	338	368	327	357	387	387	
	人件費	人件費	37	37	37	37	37	37	37
		管理費・業務費	156	156	156	156	156	156	156
		減価償却費	109	142	172	131	161	191	191
		うち減価償却費(豊洲)	71	71	71	0	0	0	0
		資産消耗費	3	3	3	3	3	3	3
	営業外費用	24	4	4	4	4	4	4	
	企業債利息等	企業債利息等	21	1	1	1	1	1	1
		うち企業債利息等(豊洲)	20	0	0	0	0	0	0
		生鮮流通対策費	3	3	3	3	3	3	3
		その他雑支出等	0	0	0	0	0	0	0
	特別損失	1191	0	0	0	0	0	0	
	費用合計	1520	342	372	331	361	391	391	
営業損益	-136	-170	-202	-163	-195	-227	-229		
経常損益	-124	-139	-171	-132	-164	-196	-198		
当年度損益	-927	-139	-171	-132	-164	-196	-198		
経常損益・減価償却除く		-15	3	1	-1	-3	-5	-7	

(仮定)

・減価償却は、H50年までは、年間3億円ずつ増えるが、その後は横ばいと仮定。

豊洲市場開場後のキャッシュフローと大規模修繕

●減価償却(大規模修繕・改修、建替などのための内部留保)

※豊洲市場の減価償却対象の建物・設備は、約3050億円。

※設備更新は不可欠

*設備の割合を1/3して、約1000億円とする。

*設備更新を15年としたうえで、そのうちの20%だけを更新すると計算すると、15年ごとに200億円のキャッシュが必要となる。

●キャッシュフロー(手持資金)

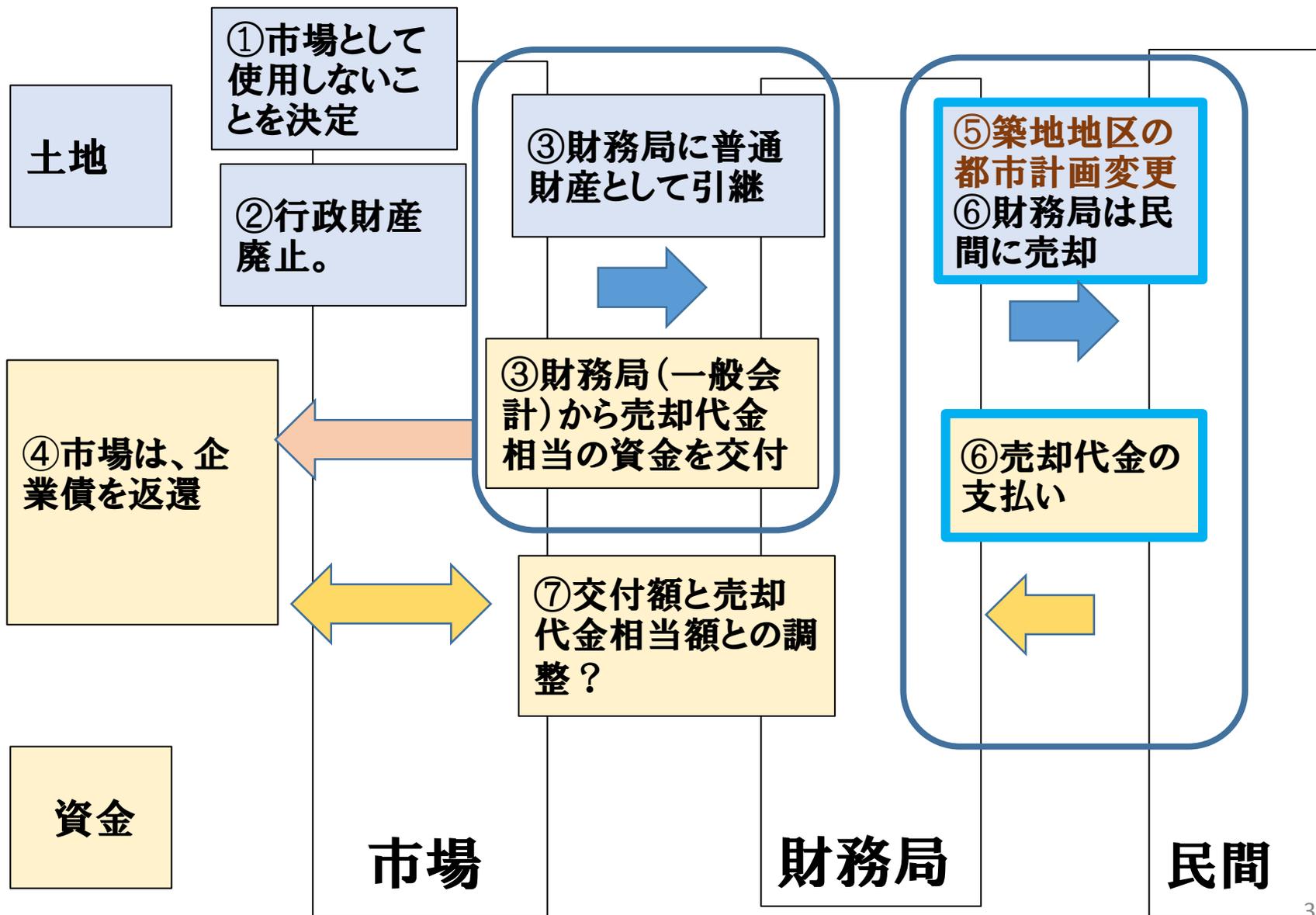
※キャッシュフローは、築地市場の「有償所管換え」でいくら計上するかにかかっている。

*東京都財産価格審議会に諮問しない。⇒「お手盛り」になるおそれ。これは実質的税金投入。

*豊洲は、単独ではキャッシュフローベースで約30億円の赤字。

※築地市場の「有償所管換え金額」が4,386億円ではなく、3000億円台の場合、大規模修繕金額を見込んだ場合、開場後20年間を経ずして、市場会計は資金ショートする可能性がある。

築地市場の売却の場合の手続の考え方



築地市場の売却額

豊洲新市場移転に必要な経費と財源（平成23年2月現在）



※築地市場跡地売却収入・・・平成22年1月1日現在の近傍地の公示地価等から試算すると3千5百億円強となります。ただし、これはあくまで一定の条件のもとでの試算であり、将来の売却額を示すものではありません。

(注) 図中の金額は、すでに整備に充てたものを除き、見込額です。

(東京都中央卸売市場ホームページより)

●下位推計2300億円、中位推計3500億円、上位推計4386億円。

●ただし、土地売買取引における築地の土壌汚染対策費用は、含まれていない。

豊洲市場への移転には、費用負担問題がある。その解決を後の世代に「つけ回し」しない。誰が、どれだけ費用負担をするかの覚悟が不可欠。

1. 使用料収入を値上げする。

●現在、11市場からの使用料収入は、110億円。2倍して使用料収入を220億円(+110億円)に

※豊洲の赤字を支えるため、他の市場の使用料も上がる。

※豊洲市場だけ使用料を上げて約110億円の増収を図ると、豊洲の業者の経営が困難に。

2. 「たこ足生活」で対応する。

●現在11ある市場を、順次売却し、その収益を市場会計に繰り入れて、赤字を賄う。

※市場用途廃止により用地は普通財産に。普通財産は都民の財産で、市場の財産ではない。

3. 税金を投入する。

(1) 減価償却分 = 大規模改修などの設備費用(約3050億円)は税金で賄う。

⇒ 減価償却を除いた経常損益がプラスであることが条件。市場規模が縮小の中で、可能か？

(2) 減価償却分 + 豊洲建設費の不足分(築地市場の売却益4,386億円は過大?)は、税金で賄う。

(3) 市場の赤字は、全て税金で賄う。

築地売却額(上位・中位・下位)に対応した累積赤字額	一般会計負担分 30%	一般会計負担分 50%	一般会計負担分 70%
下位推計▲1兆0148億円	3044億円	5074億円	7104億円
中位推計▲8948億円	2684億円	4474億円	6264億円
上位推計▲8062億円	2419億円	4031億円	5643億円

※市場の収支は減価償却費用を含め年間▲140億円と置き、60年間では▲8,400億円になると計算。

●豊洲市場開場後
特別利益・特別損失がない平年度の
損益計算書の姿

●修繕費・大規模
改修費用の蓄積が
できない。

●これが数10年継
続すると予測

●都民も、議会も、
本当に許容できる
のか？

※右図は第5回市場問題プロジェクト
チーム会議資料より作成

損益計算書及び資本的収支					(単位：億円)			
区分	H27	H28	H29	H37	H38	H39	H40	
	営業収益	147	152	153	168	168	168	167
売上高割使用料	31	32	33	32	32	32	31	
施設使用料	79	79	79	83	83	83	83	
雑収益	36	40	41	54	54	54	54	
営業費用	167	225	227	328	331	335	338	
管理費等	116	174	175	196	196	196	196	
減価償却費	51	51	52	132	135	139	142	
営業損益	△20	△74	△74	△160	△163	△166	△170	
営業外収益	34	88	47	35	34	34	34	
営業外費用	7	59	18	9	6	4	4	
経常損益	7	△44	△45	△134	△135	△136	△140	
特別利益	-	-	-	-	-	-	-	
特別損失	4	-	-	-	-	-	-	
当年度純損益	3	△44	△45	△134	△135	△136	△140	
経常損益 (減価償却費等除く)	51	3	15	△9	△6	△5	△5	
資本的収入	1,134	1,277	0	15	15	15	15	
資本的支出	1,116	1,692	91	1,381	961	50	100	
施設改良費	970	1,507	57	50	50	50	50	
企業債償還金	146	185	33	1,331	911	-	50	
正味繰転資本	1,007	744	668	2,161	1,209	1,169	1,079	

※平成27年度は決算値、平成28年度以降は試算条件に基づく試算。特別利益はH32年度に全額計上されるが、過去の事例をもとに

豊洲市場の土壌汚染対策は、石原元都知事、都庁、都議会が「約束」したもの。「ゼロリスク論」でもない。

＜平成22年度東京都中央卸売市場会計予算に付する付帯決議＞

「2 土壌汚染対策について、効果確認実験結果を科学的に検証し有効性を確認するとともに、継続的にオープンな形で検証し、無害化された安全な状態での開場を可能とすること。」

＜平成23年(2011年)2月23日：平成23年予算特別委員会答弁＞

○岡田中央卸売市場長：

汚染土壌が無害化された安全な状態とは、

- ①技術会議により有効性が確認された土壌汚染対策を確実に行うことで
- ②操業に由来いたします汚染物質がすべて除去、浄化され、
- ③土壌はもちろん、地下水中の汚染も環境基準以下になることであると考えてございます。

豊洲市場は科学的に安全議論は無意味。それは前提。

●豊洲市場は科学的に安全

科学者は多数いる。科学的真理は多数決ではない。

科学的に安全だと社会が認めるのは、法令によってである。

●豊洲市場では、地下水は飲まない。汚染土壌に直接触れない。

だから、法令上安全。（「形質変更時要届出区域」）

「法令上安全だが、科学的に危険」はないタテマエ。

●では、なぜ、石原都知事は、都庁は、都議会は、「ゼロリスクの呪縛？」に捕らわれて「無害化された安全な状態での開場を可能にする」と「約束」し、860億円の土壌汚染対策費用をかけたのか？

⇒ 市場業者が「**商売できる**」条件を整えるため。

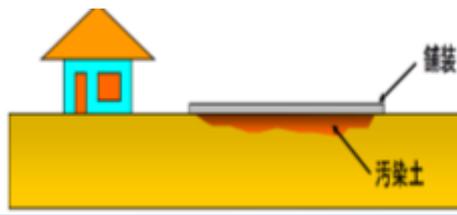
※その条件は、科学者の好む「絶対的基準」としての「法令上安全、科学的に安全」という条件ではなく、

※「**消費者に買ってもらわなければ商売にならない**」という「**現実的、相対的**」な基準。

豊洲の土壌汚染対策は、もとは土壌汚染対策法の対象外 ただし、区域指定を解除、区分を変更しようとした。

●法令上安全ではない。

「要措置区域」
= 健康被害のおそれのある区域



●法令上安全である。

「形質変更時要届出区域」

= 健康被害のおそれのない区域



●法令上安全である。

土壌汚染のない土地

東京都が行ってきた土壌汚染対策の目標

- ①区域指定の解除
- ②操業由来の汚染土壌の除去
- ③地下水の環境基準達成

実現できず？

土壌汚染対策費用860億円

安心

区域指定解除のための対策と、効果確認の2年間地下水モニタリング(環境基準)

①環境省令で定める基準を超える特定有害物質による土壌汚染がある

環境省令で定める基準を超える特定有害物質による土壌汚染がない。

- ② i) 汚染土壌の影響による地下水の飲用による間接摂取
- ii) 汚染土壌の経口摂取(直接摂取)がある。

土壌汚染に起因する有害物質の暴露経路の一つである、大気中へ揮散した物質の吸入、生鮮食品への付着

↑ (法令外の「安全」対策)

専門家会議の審議対象分野

③建物の地下の地下水の環境基準達成(専門家会議)

※2年間の地下水モニタリングは、
①区域指定解除のため、対策効果を確認するためのもの。
②操業由来の土壌汚染の除去が確認できれば「形質変更時要届出区域(一般管理区域)→自然由来特例区域」に変更

1988年 昭和63年	11月「築地市場再整備基本計画」を策定 ※平成3年工事着手、平成8年頃工事中断		
1999年 平成11年	11月 築地市場再整備推進協議会「検討のとりまとめ」；移転整備へと方向転換。		
2000年 平成12年		6月2日 東京ガス「弊社豊洲用地への築地市場移転に関わる御都のお考えについて（質問）」	
2001年 平成13年	4月 東京都卸売市場審議会「東京都卸売市場整備基本方針」答申 10月環境確保条例土壤汚染対策指針施行 12月 東京都卸売市場整備計画(第7次)を策定、築地市場の豊洲移転を正式決定	1月 東京ガス豊洲の土壤汚染対応公表 2月 東京ガス・東京豊洲開発土壤汚染工事開始 7月「築地市場の豊洲移転に関する東京都と東京ガスとの基本合意」	
2002年 平成14年	5月 土壤汚染対策法公布(30mメッシュ) ※附則により、豊洲用地は対象外	7月 「豊洲地区開発整備に係る合意」（都と東京ガス、東京ガス豊洲開発、東京電力、東京鉄鋼埠頭）	
2003年 平成15年	2月 土壤汚染対策法施行 5月 「豊洲新市場基本構想」策定		
2004年 平成16年	7月 「豊洲新市場基本計画」策定	5月 豊洲土地購入（約118億9491万円）東京鉄鋼埠頭株式会社	
2005年 平成17年	9月「豊洲新市場実施計画のまとめ」	5月 「豊洲地区用地の土壤処理に関する確認書」（都と東京ガス、東京ガス豊洲開発）	
2006年 平成18年	10月「豊洲新市場基本設計相当」了承	2月から11月 豊洲土地購入（約601億7404万円）	
2007年 平成19年		4月 東京ガス・東京ガス豊洲開発土壤汚染処理を完了 10月 都再調査結果公表（ベンゼン環境基準の1000倍）	4月 専門家会議発足
2008年 平成20年		5月 都詳細調査結果公表(ベンゼン環境基準の4万3000倍、シアン化合物環境基準の860倍) 7月 都絞り込み調査結果公表(シアン化合物同930倍)	7月26日 第9回専門家会議最終報告 8月 技術会議発足
2009年 平成21年	2月「豊洲新市場整備方針」策定、 2月 総工費4316億円（建設費990億円、土壤汚染対策費586億円、用地取得費2370億円,その他関連工事費等370億円) 4月 改正土壤汚染対策法公布※豊洲対象	5月 環境影響評価条例に基づく事業段階環境影響評価手続の「調査計画書」提出	2月3日 第12回技術会議・報告書（その1）
2010年 平成22年	4月改正土壤汚染対策法施行(10mメッシュ) 10月 石原都知事、記者会見で豊洲移転決断表明	11月 都中央卸売市場が環境影響評価書案を都環境局に提出 12月 土壤汚染対策工事設計契約	8月2日 第14回技術会議・報告書（その2） 11月基本設計プロポ公表
2011年 平成23年	2月：総工費3926億円（建設費990億円、土壤汚染対策費586億円、用地取得費1980億円、その他関連工事費等370億円) 7月 土壤汚染対策法施行規則の改正 11月 豊洲市場用地を「形質変更時要届出区域(一般管理区域に指定)」	3月 土壤汚染対策工事設計図完成 3月 土壤汚染対策費のうち東京ガス・東京ガス豊洲開発が78億円負担を合意 4月 全ての用地の取得を完了 8月 環境影響評価書公表・縦覧 8月 土壤汚染対策 契約締結	3月「豊洲新市場建設工事基本設計契約締結」（日建設計） 6月建設工事基本設計完了 10月 建設工事实施設計の契約締結（日建設計）

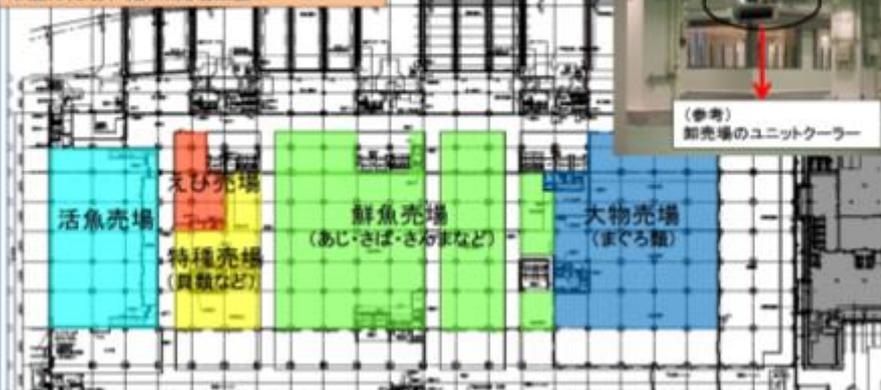
豊洲市場でのコールドチェーンと品質管理

資料2 中央卸売市場提出資料

【水産卸売場(1階)】

- ・活魚売場を除く閉鎖型施設内は10.5℃まで冷却できる構造
- ・閉鎖型施設内を冷却する機器(ユニットクーラー)は業者整備
- ・施設内を管理する温度については、業者が検討中

水産卸売場(1階)の売場配置イメージ



資料2 中央卸売市場提出資料

【水産仲卸売場】

- ・閉鎖型施設内の空調は25℃で管理
 - ・取扱商品の特性ごとに、業者が販売・保管時の温度管理を行う
- (例) 冷凍マグロ: 超低温ストッカー(-60℃)
 冷凍水産物: 低温ストッカー、プレハブ冷蔵庫(-20~25℃)
 生マグロ: ダンベ(冷蔵ショーケース: 0~5℃)
 鮮魚: 冷蔵庫・海水と氷(産地から運ばれてきた状態) など

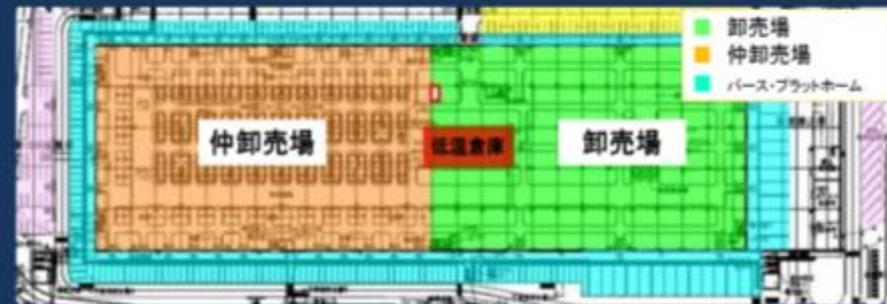
【水産仲卸売場での商品保管の例(冷凍マグロ)】



資料2 中央卸売市場提出資料

【青果卸売場】

- ・閉鎖型施設内の空調は22℃で管理
 - ・商品保管のために、業者が低温倉庫を整備
- ⇒ 取扱商品の特性ごとに温度帯(0~10℃)での保管



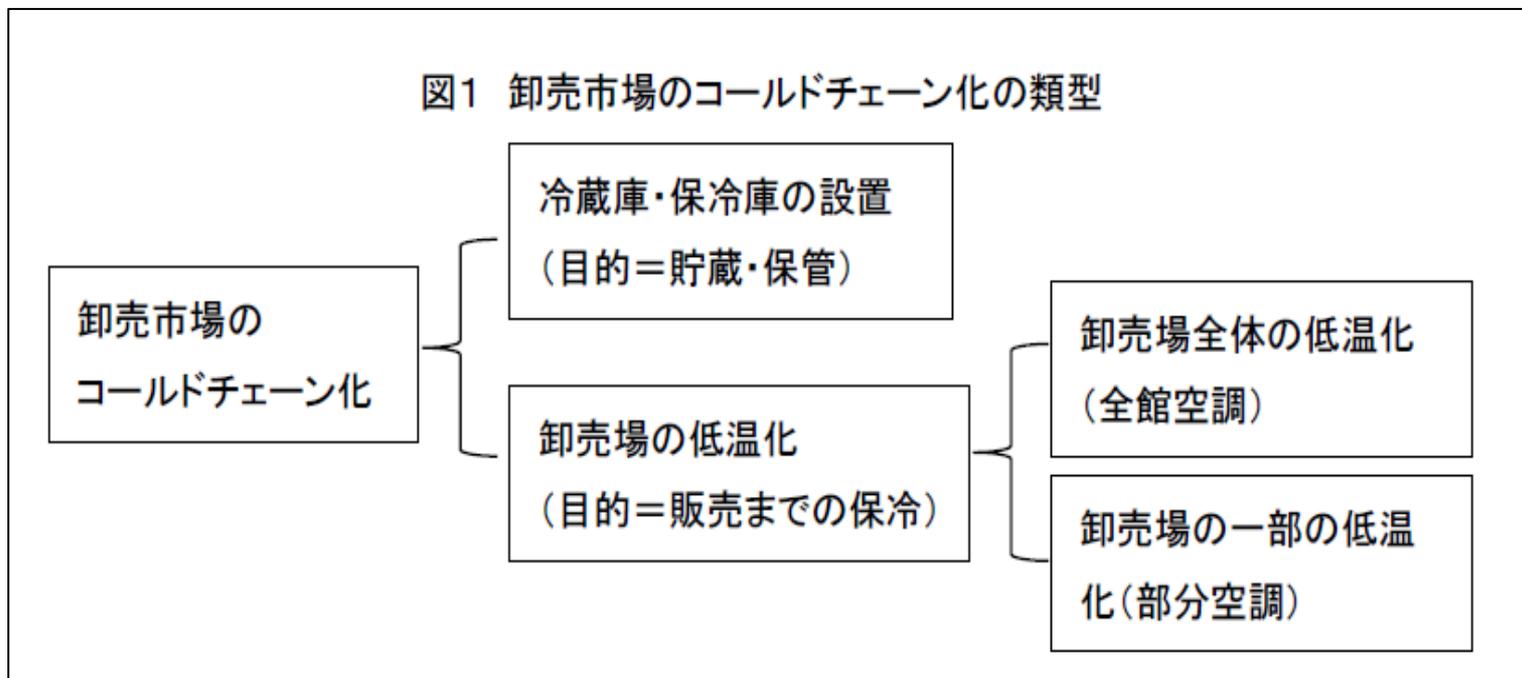
左: 青果卸売場
 右: 低温倉庫の搬出入口

(第4回市場問題プロジェクトチーム会議資料より)

品質は施設で決まるのか？ 施設以外の要素が大切

コールドチェーンと品質管理の考え方

図1 卸売市場のコールドチェーン化の類型



●なによりも**卸売場での長時間にわたる滞留を避けることが、品質・鮮度の保持には有効です。**これは青果物に限らず水産物についてもいえることです。

「卸売市場コールドチェーン導入の手引」より

＜参考＞ 「卸売市場コールドチェーン導入の手引」

1. 全館空調は、現実にはほとんど必要ない。

2. 鮮魚は氷または水氷の入った容器に入っているのが普通。

鮮魚の周辺温度は氷によって決まるのであって、卸売場の空気温度は鮮魚とは関係なく、せいぜい氷の解ける時間に影響を与える程度である。

3. 青果物では、卸売場あるいは予冷品置き場の実際の空気温度（設定温度ではありません）は、20℃以下であることが求められる。

<HACCPなどの衛生管理認証の取得>

認証システム：HACCP / ISO 22000 / FSSC 22000

1. HACCP等は、建物・施設で認証が得られるものではなく、
工程管理によって品質管理をするもの。
 - (1) 豊洲市場ならHACCPなどが取得でき、築地市場でHACCP
などが取得できないということではない。
※実際、第一水産株式会社は、築地市場でFSSC22000を取得
(平成29年3月25日記者発表) している。
 - (2) 豊洲市場であれ築地市場であれ、業者単位でその使用する
施設を含めて作業工程の管理をすることが必要になる。

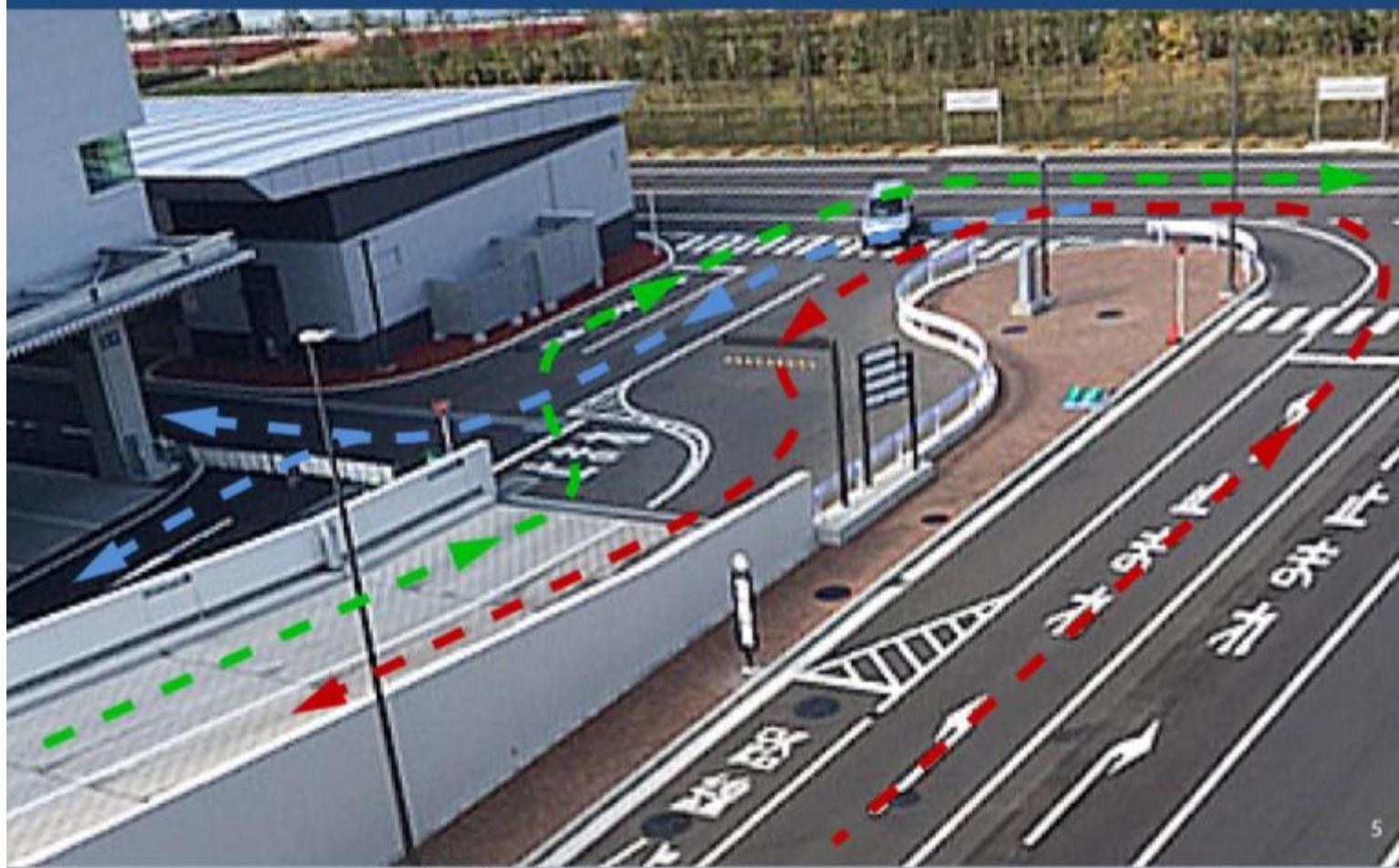
2. 豊洲市場では、閉鎖型の施設であるから、ハード面では優
位性がありうる。

豊洲市場の物流

●6街区入り口のヘアピンカーブは安全対策が必要

資料3 株式会社日建設計提出資料

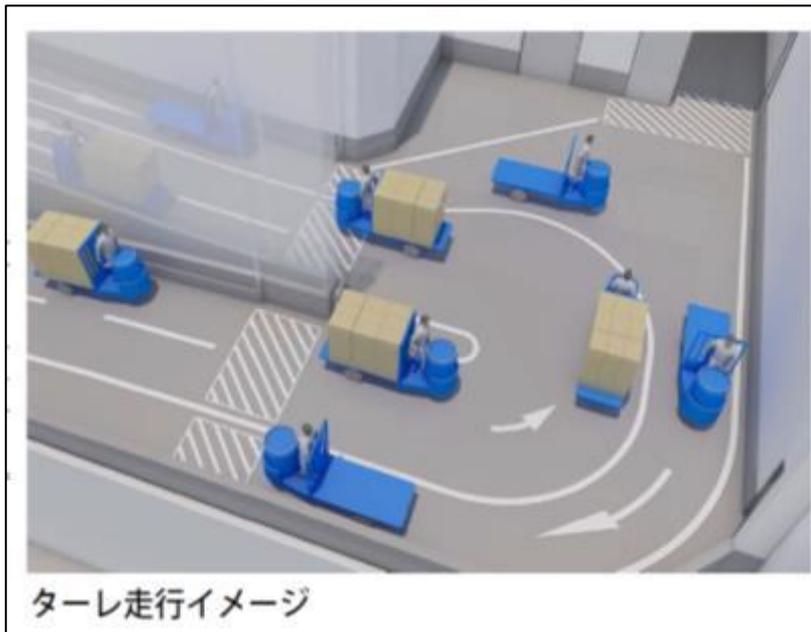
(1) 6街区入口ヘアピンカーブの交通処理能力と安全性



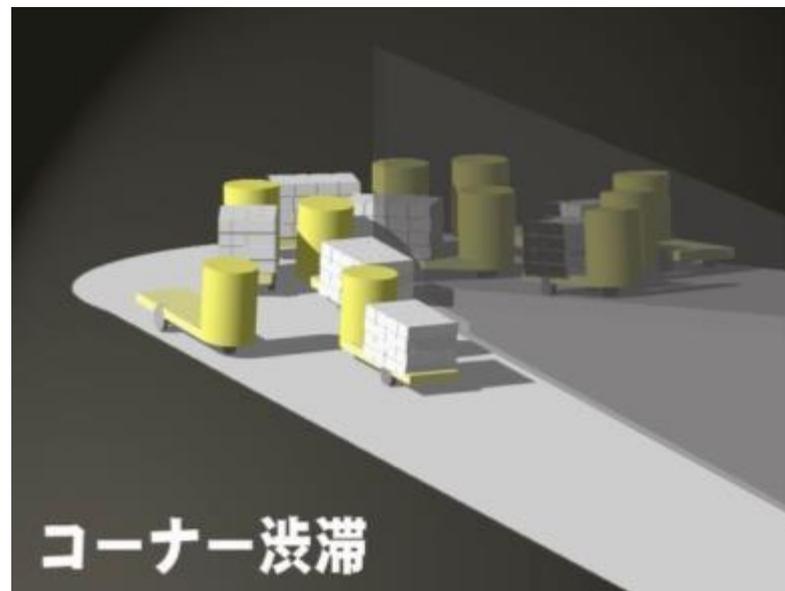
(第3回市場問題プロジェクトチーム会議資料より)

ターレスロープのヘアピンカーブ

●繁忙時間の安全対策が必要



(第3回市場問題プロジェクトチーム会議資料より)



(森山専門委員作成)

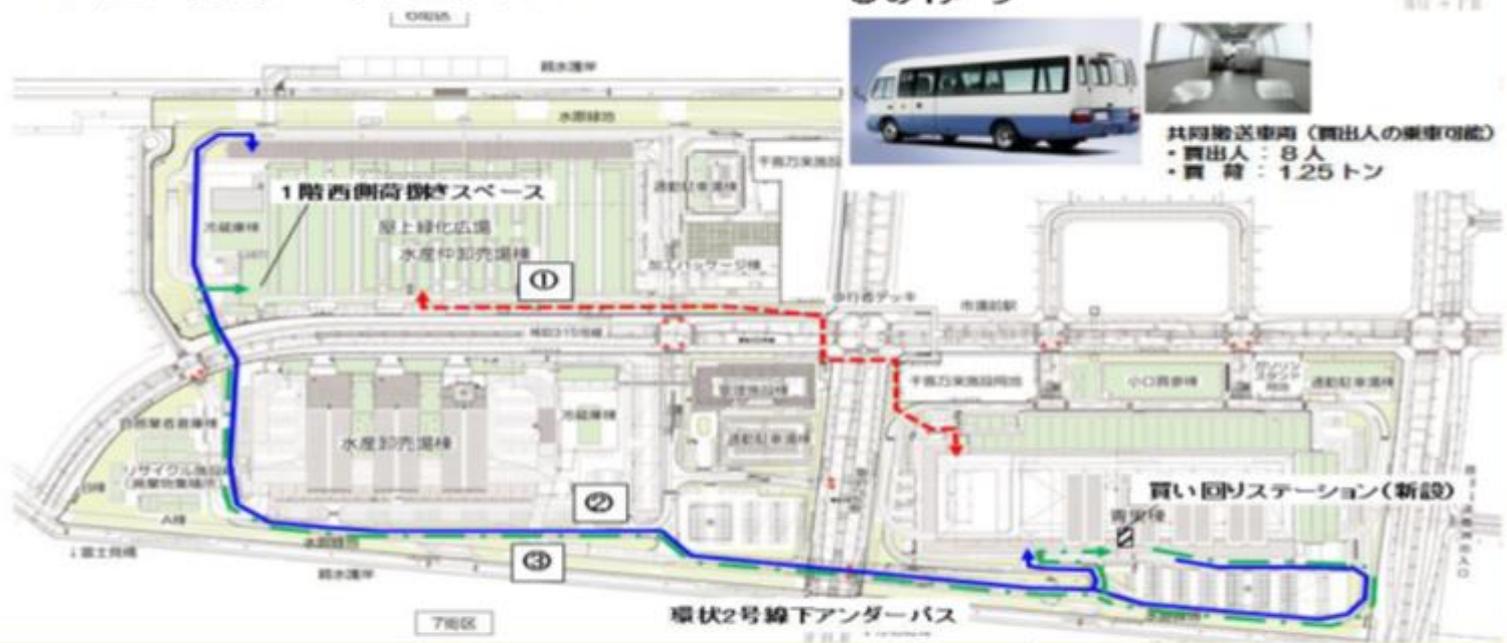
●豊洲市場では、荷捌き場を建物の2階以上に設置しており、1階からターレで荷物を運ばなければならない。特に7街区の3階から6街区の4階まで荷物を運ぶには、平面で移動するよりも時間がかかることになっている。

●よって、**繁忙時間**には、多くのターレがターレスロープを急いで行き来することになるが、ターレスロープのカーブはヘアピンカーブになっており、衝突や荷崩れが起きる恐れがあるので、事前の対処が必要である。

水産物（6街区）と青果（5街区）の買い回りは大きな課題として残ったまま

資料2 中央卸売市場提出資料

水産・青果の買い回りについて



買い回り手段と動線			距離	所要時間	備考
①	徒歩	青果棟1階 ⇄ エレベーター ⇄ 青果棟2階 ⇄ 連絡ブリッジ ⇄ ベデストリアンデッキ ⇄ 連絡ブリッジ ⇄ 水産仲卸売場棟0階 ⇄ エレベーター ⇄ 水産仲卸売場棟1階	約1.0 km	約15分	・所用時間は、時速4kmで算出
②	車両(買出人)	青果棟1階南側バス ⇄ 外周道路 ⇄ 環状2号線下アンダーパス ⇄ 外周道路 ⇄ 水産仲卸売場棟北側バス(精込場)	約2.1 km	約6分	・所用時間は、時速20kmで算出
③	共同輸送車両	青果棟買い回りステーション(新設) ⇄ 外周道路 ⇄ 環状2号線下アンダーパス ⇄ 外周道路 ⇄ 水産仲卸売場棟西側バス	約1.2 km	約4分	・所用時間は、時速20kmで算出 ・運行時間は、買出しのピーク時間帯

積載荷重

質問イ：水産仲卸売場の積載荷重700kg/m²で十分か？

積載荷重：東京都からの提示内容(参考資料)

(kg/m²)

		床用	小梁用	架構用	地震用
駐車場	T2(乗用車・軽トラック)	400	350	300	150
	T5(2t車)	550	475	400	200
	T8(4t車)	800	650	500	220
	T12(6t車)	1500	1000	750	250
	T20(10t車)	2000	1800	1000	300
卸売場・荷捌場 (青果・水産)	25t車対応	1250	1000	700	400
	20t車対応	1000	850	600	350
	10t車対応	850	700	550	300
	その他	700	600	450	250
仲卸売場	店舗・通路	700	600	450	250
倉庫・冷蔵庫	青果・水産物	700	600	450	250
	青果・水産物(ラック式)	1000	850	600	350

III 築地市場改修案



ポイント

築地市場改修

- ① 放置されていた築地市場の大改修の実施
- ② 建築技術の進展と築地市場取扱量の減少、
築地再整備頓挫のトラウマの克服（業者の合意）
- ③ 既に建設してしまった豊洲市場の扱い

<背景>

1. 築地再整備頓挫による築地改修はありえないとの「思い込み」
2. 状況の変化を見る眼、建築技術・市場の変化・制度的要因
3. 豊洲市場の処理、5884億円をつぎ込んだから「シカタガナイ」との「思い込み」。

※複数の案を比較することにより、「豊洲市場移転」の場合も覚悟ができる

放置されていた築地市場補修

1. 改修工事が必要な項目

- ①耐震工事
- ②違法状態にある仮設建築物の除去
- ③雨漏りなどの大規模な補修

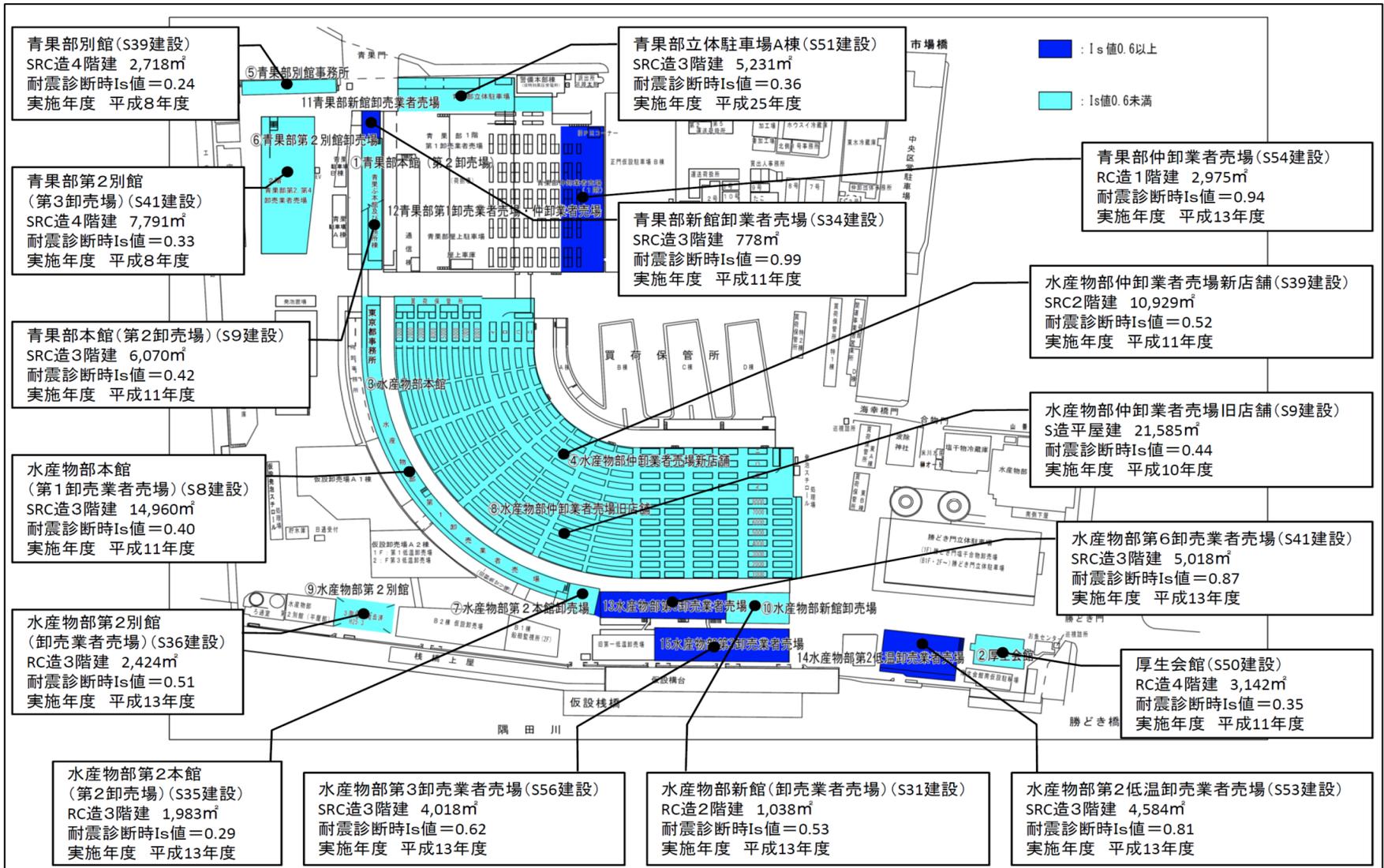
2. 改修工事の留意点

- ①アスベストの完全除去
- ②土壌汚染対策

3. 市場の機能向上

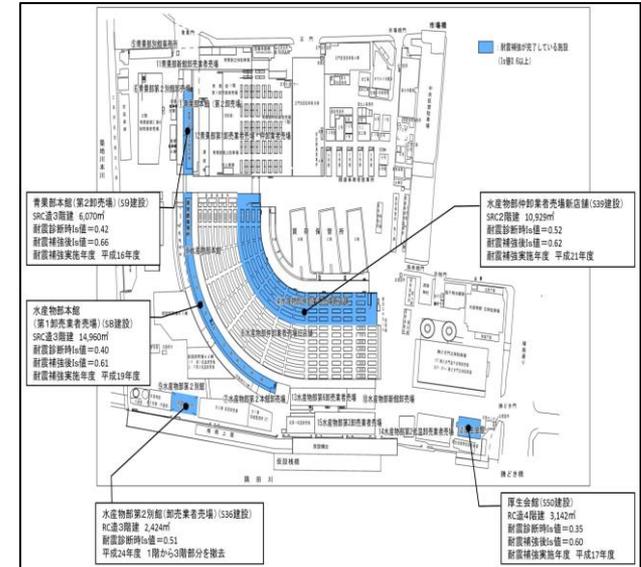
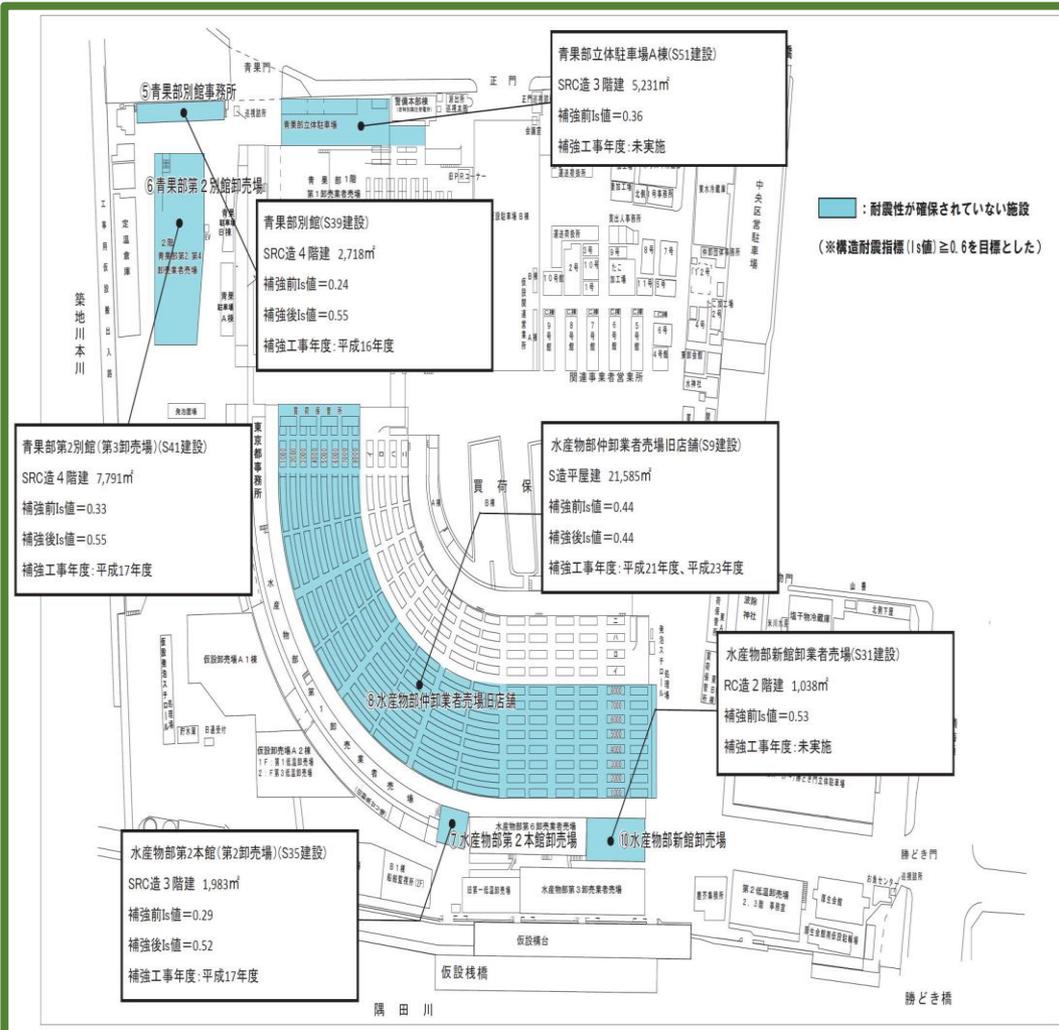
- ①費用効果的なコールドチェーン
- ②費用効果的な衛生管理(閉鎖型構造)
- ③駐車場の増加(屋根の設置も考慮)

1-① 耐震工事 (耐震診断実施施設 16棟)



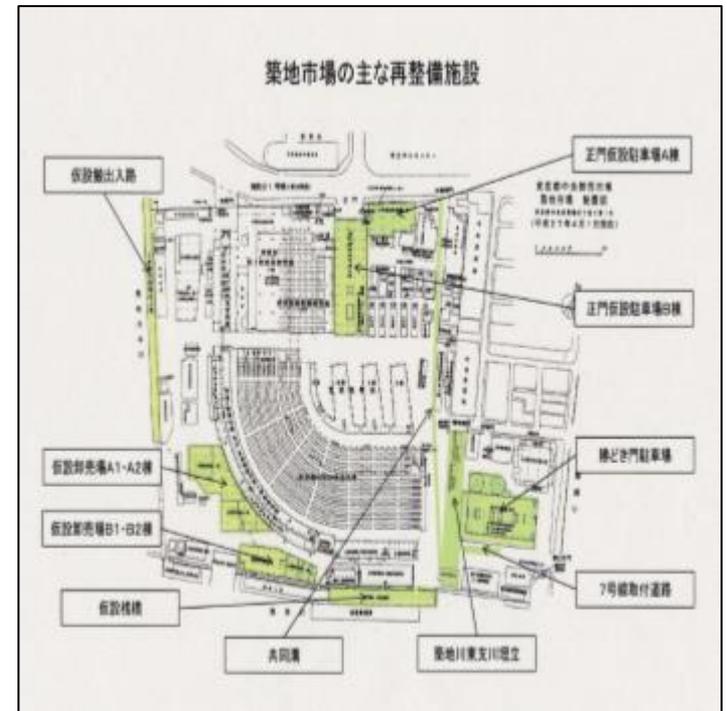
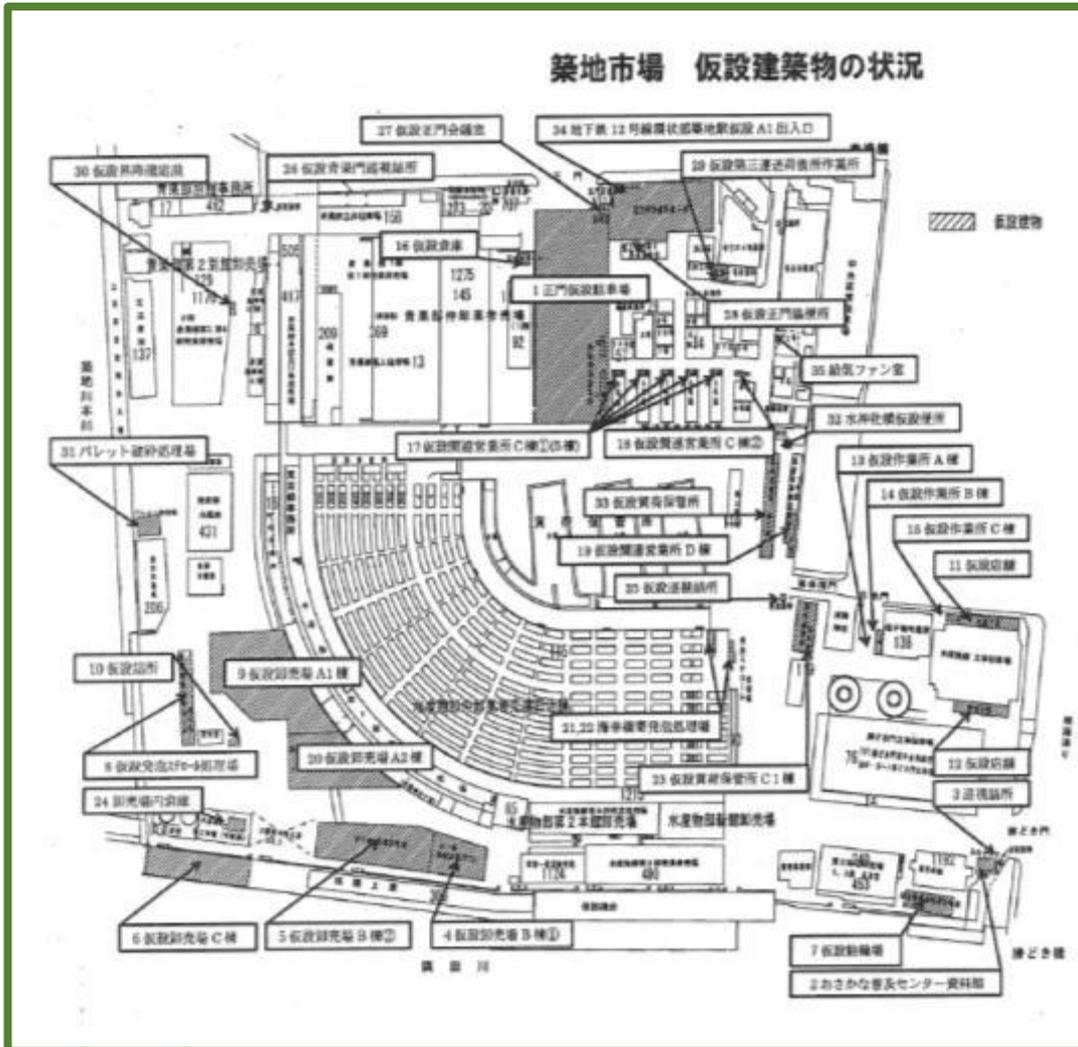
① 十分な耐震性が確保されていない施設 6棟 工事が必要

② 営業しながら改修工事を行い、耐震性が確保された施設 5棟



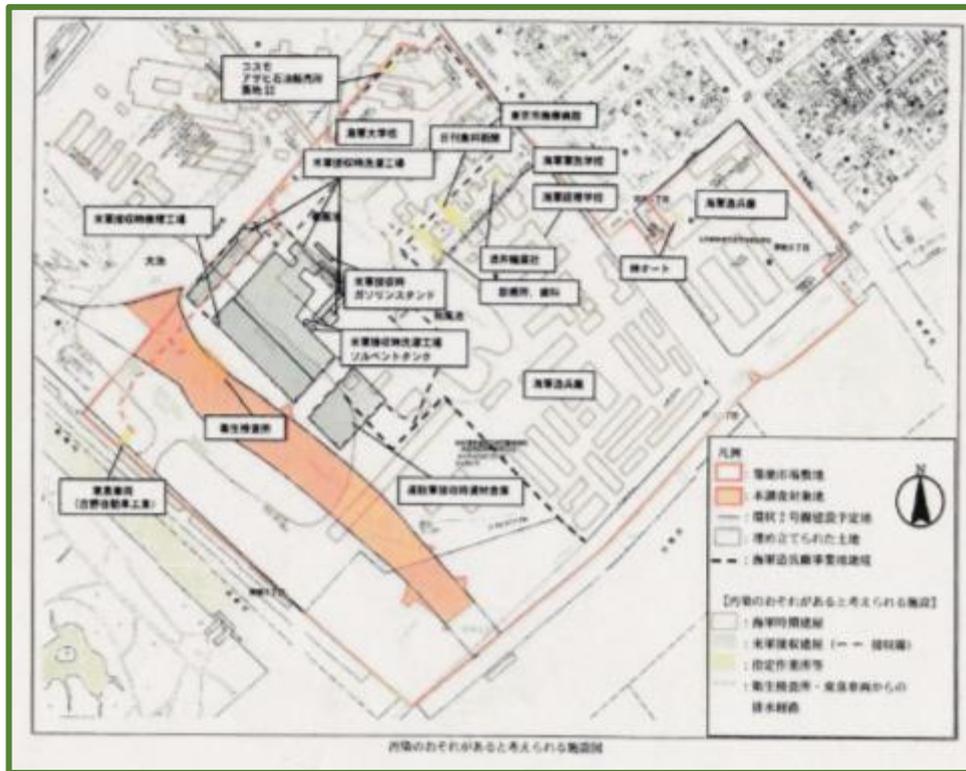
③ 耐震性が確保されていた施設 5棟

1-② 仮設建築物の法令上の適正化・撤去



2-② 築地市場の地歴調査・土壌汚染調査

建設局の地歴調査



環境確保条例施行後の工事箇所



(第7回市場問題プロジェクトチーム会議資料より)

市場の土壌汚染対策をどう考えるか？

●法令上は、土壌汚染調査の結果、土壌汚染対策法の「**要措置区域**」に該当すれば法律に定められた措置を講じ、「**形質変更時要届出区域**」に定められれば形質変更時に掘り起こされる汚染土壌に対する措置を講じれば良い。

●問題は、**法令上定められた措置以上**に、どの程度の土壌汚染対策を講じるかである。その程度は、「**経営戦略**」との関係で、

①どこまで使用料を負担できるか、

②どの程度まで土壌汚染対策を行えば「**築地ブランド**」を維持して営業できるかなど、

費用対効果と卸売市場としての事業可能性などを考慮して、各市場の判断に委ねられている。

●**豊洲市場の土壌汚染対策の目標は、「無害化された状態での開場」**

①**技術会議により有効性が確認された土壌汚染対策を確実に行うこと**

②**操業に由来いたします汚染物質がすべて除去、浄化され、**

③**土壌はもちろん、地下水中の汚染も環境基準以下になること**

3. 機能向上:費用効果的なコールドチェーン・HACCP

1. コールドチェーンは、施設によって確保するものではない。

●鮮魚の周辺温度は氷によって決まるのであって、卸売場の空気温度は鮮魚とは関係なく、せいぜい氷の解ける時間に影響を与える程度

⇒製氷・氷の配給

●青果は、25℃⇒築地市場で現在も概ねできている。

●費用効果的な空調設計とする(基本計画等の段階で詳細設計)。

2. HACCPなどの認証も、施設によって得られるものではない。

●HACCPなどの認証は、各業者単位での工程管理。

●第一水産株式会社は、築地市場でFSSC22000を取得(平成29年3月25日記者発表)。

3. 衛生管理のため、費用効果的な閉鎖型建物とする。

築地再整備はなぜ頓挫したか。再整備の条件は何だったか？

1. 過大な市場整備規模

⇒取扱量が増加すると予測。(敷地40haは、過大)

※前回の築地市場再整備(平成2年当時)と比べ、取扱量が40～50%減少。

※更に少子高齢化・水産物の需要の減少傾向を勘案した適正規模に。

2. 業者間の互譲の合意の欠如（「種地」の確保）

⇒ローリング回数増がもたらす工費の膨張(3400億円)、工事期間の長期化(20年)。

※「種地」の確保＝「業者の互譲の合意」が最低限のローリング回数につながる。

3. 当時の未熟な建築技術

※現状では、営業しつつ改修する事例は、積み重ねられている。

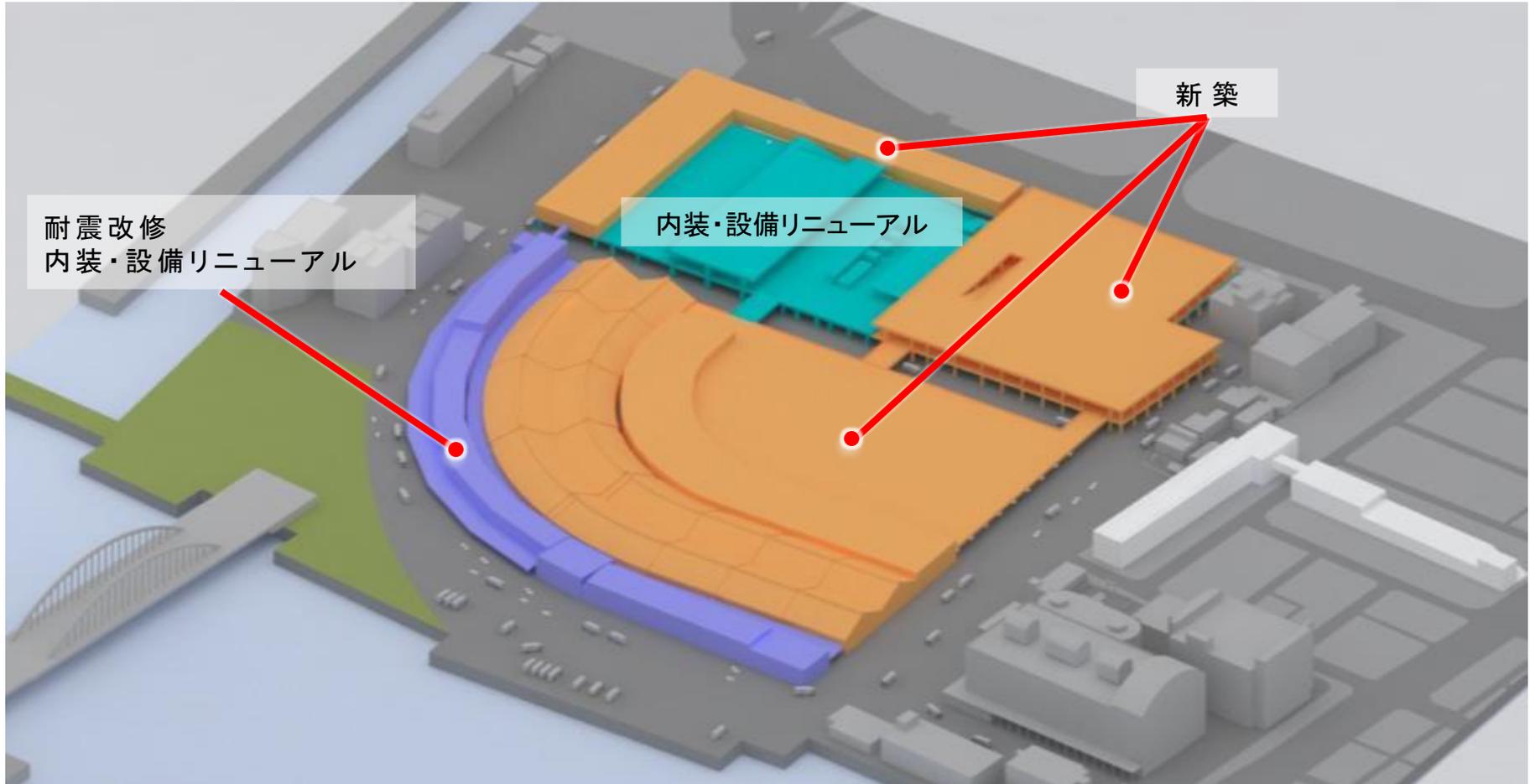
※現状では、アスベスト対策工事の事例も、積み重ねられている。





多くの建物は新築。新築の建物に移転する。
仮設建物を作って、移転するのではない。

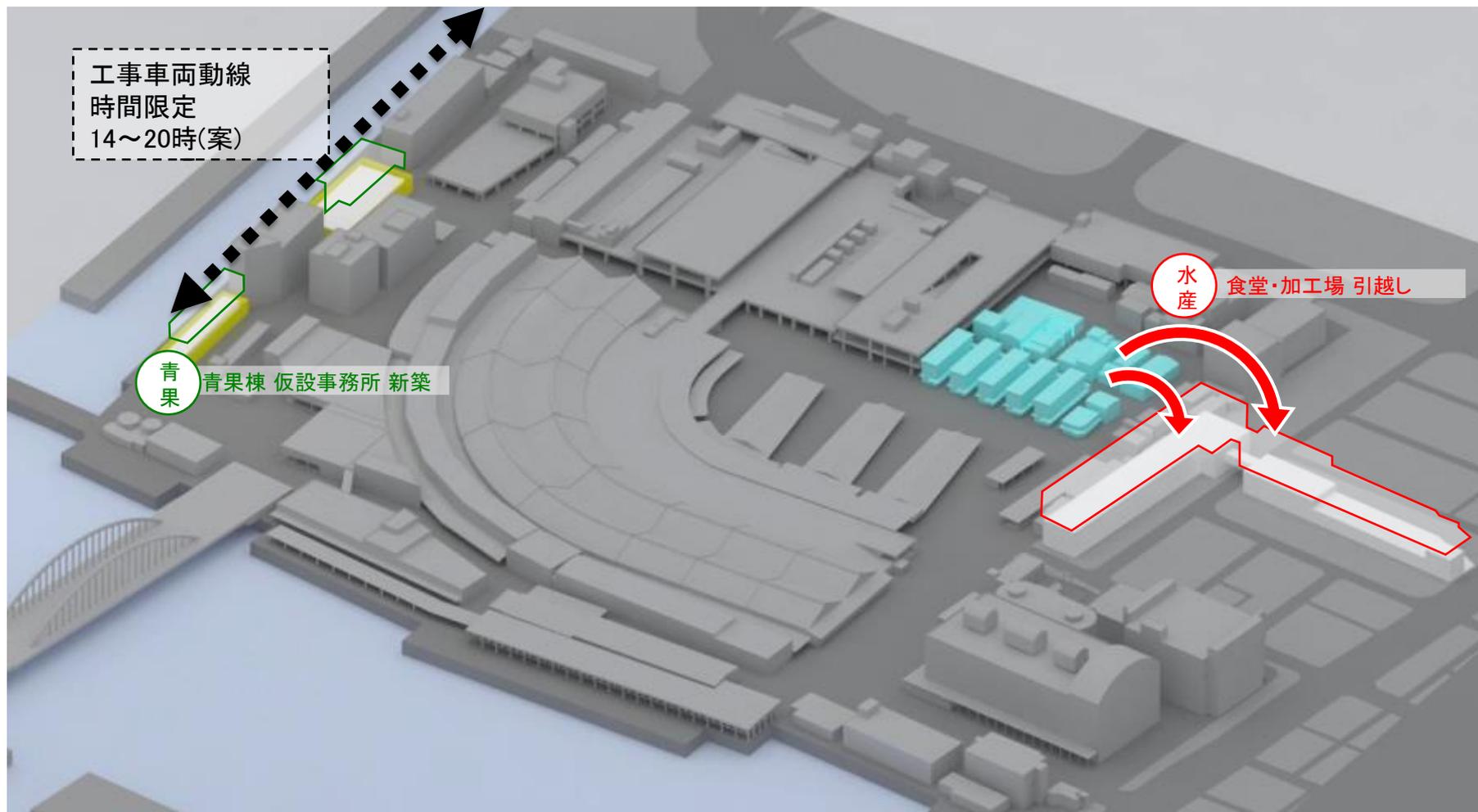
工事種別



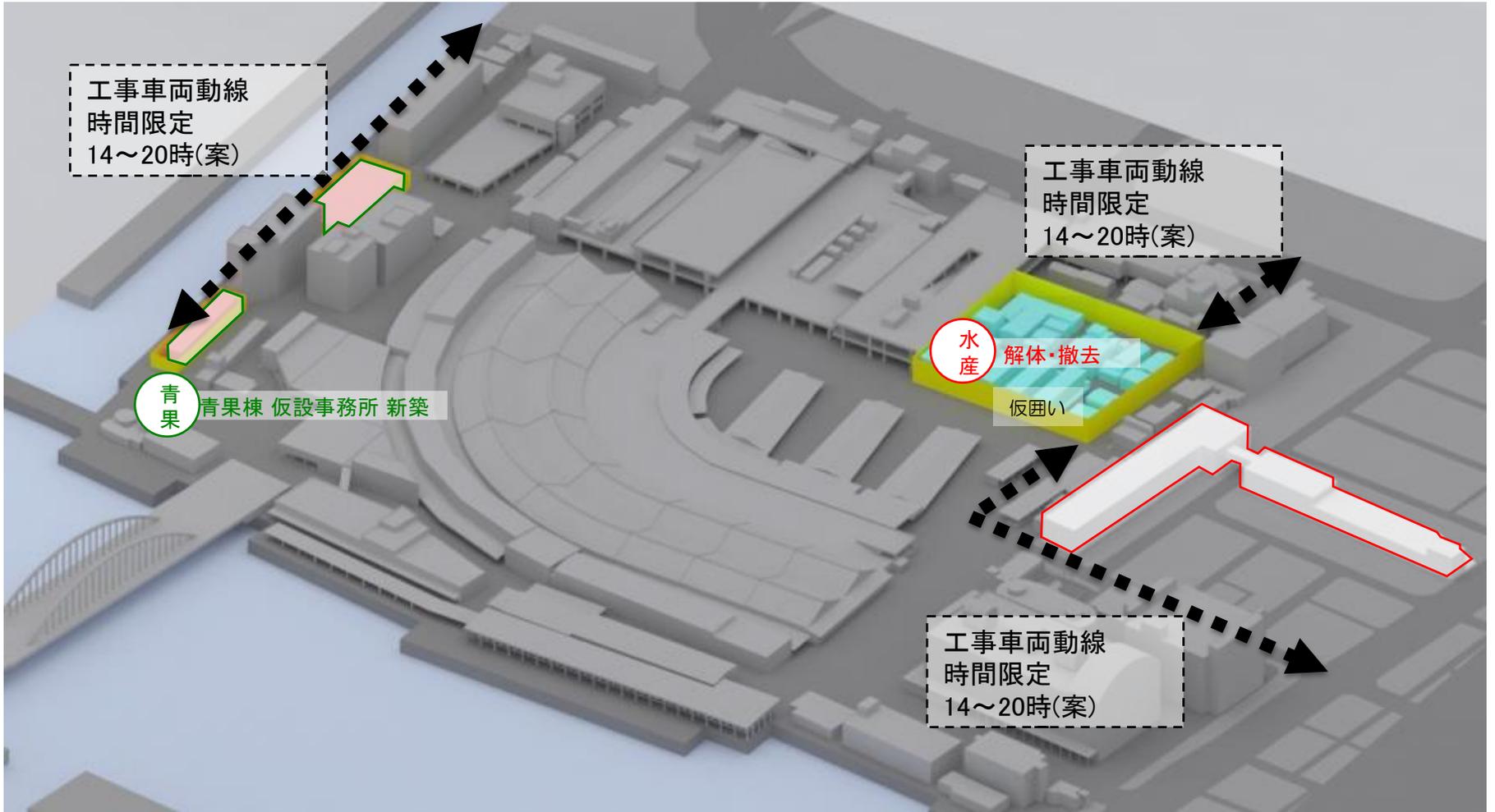
- 中央区の施設である「築地魚河岸」は、豊洲移転を前提とした施設
- 「築地魚河岸」を使えない場合は、隅田川沿いなどの空間を活用する。

水産:種地作り
青果:種地作り

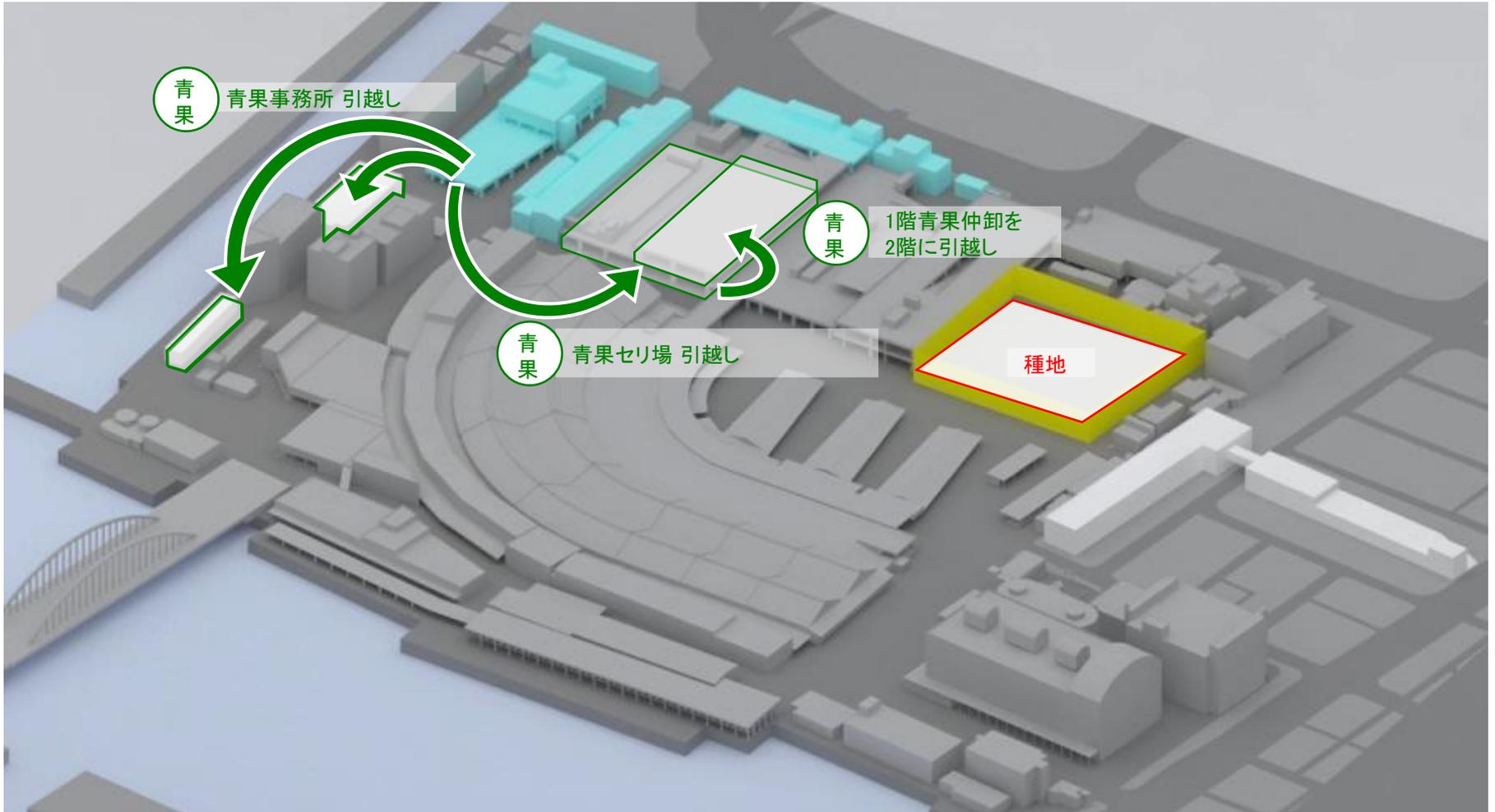
STEP 1



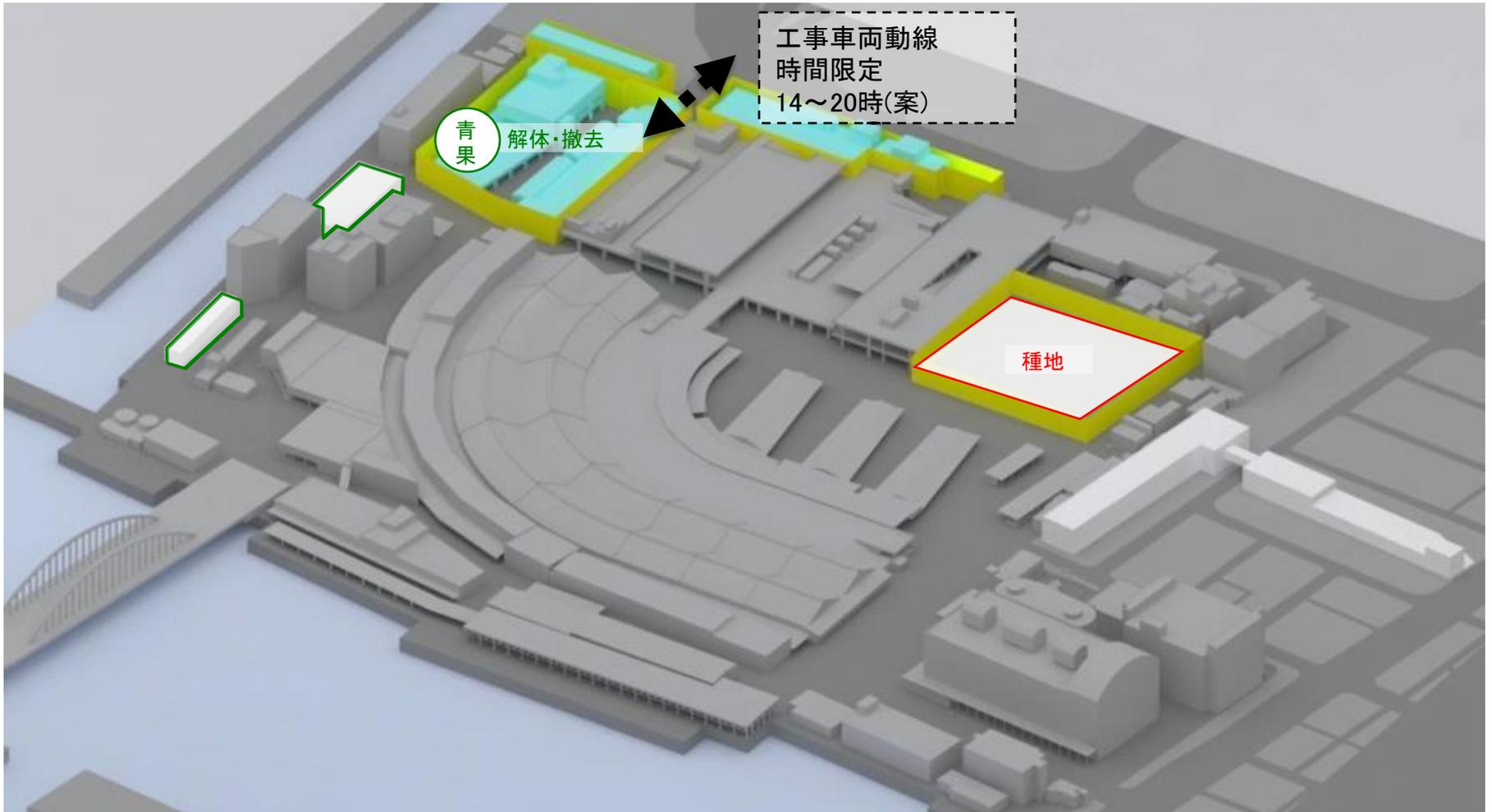
STEP 1



STEP 1

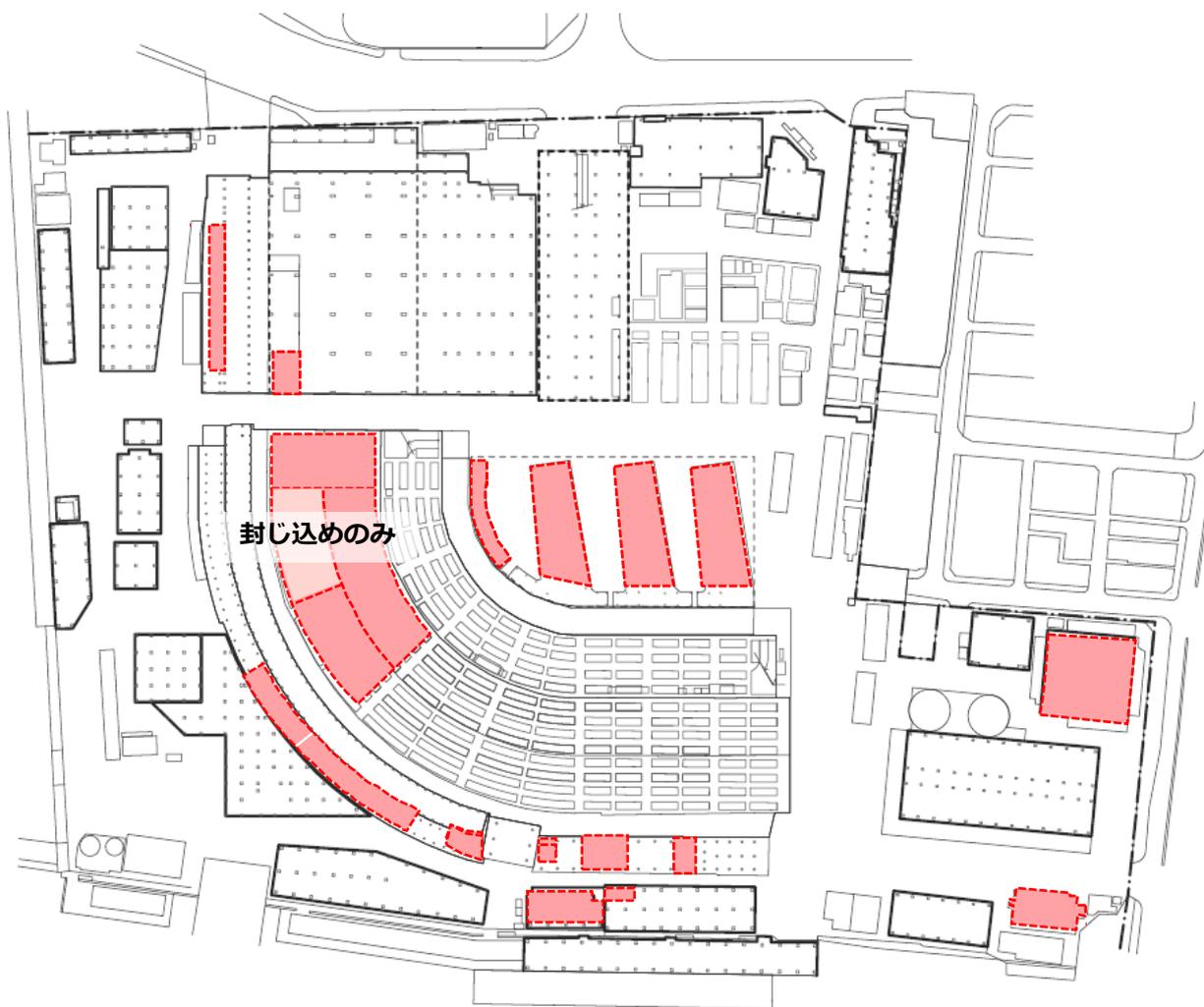


STEP 1

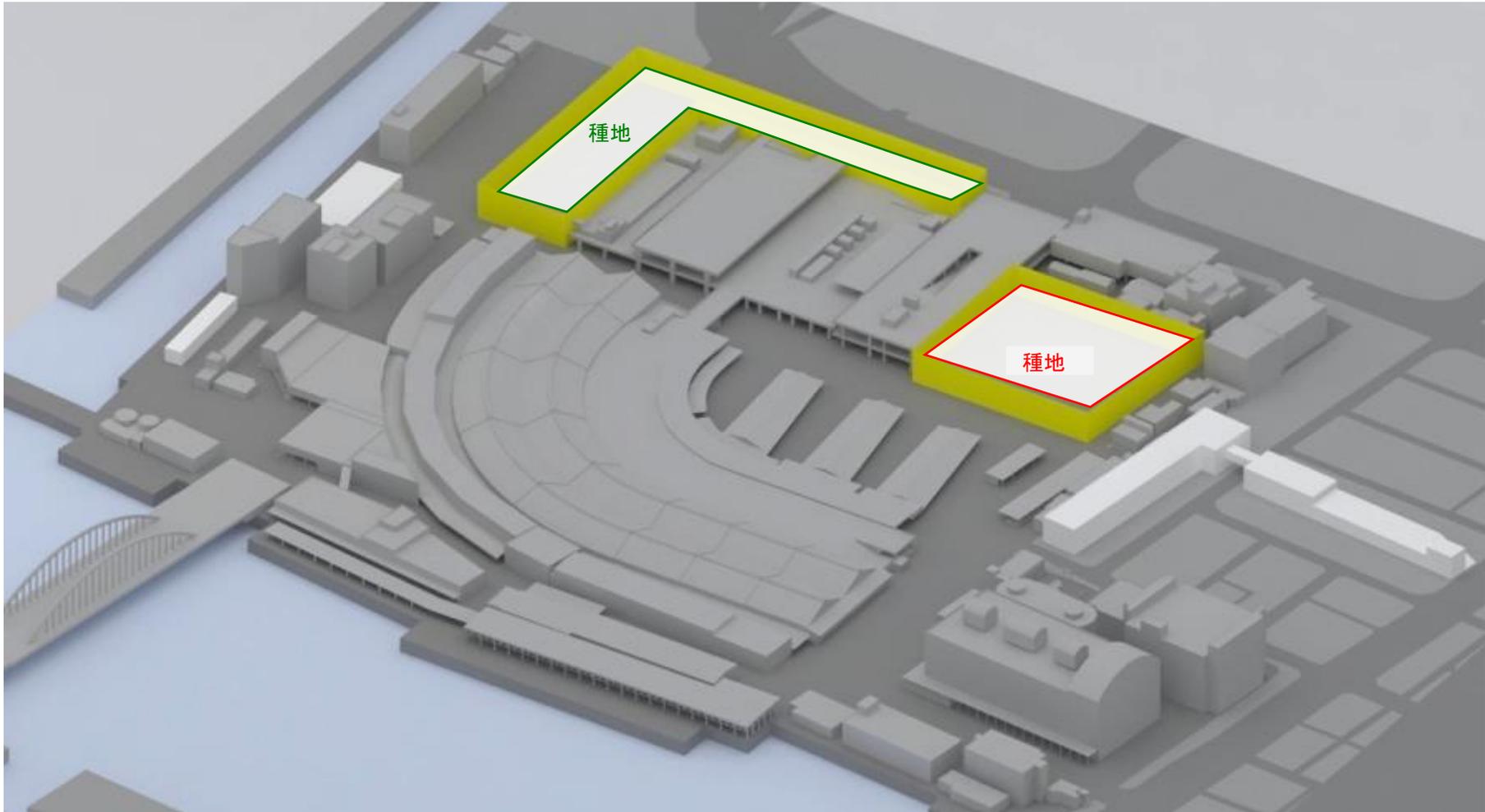


アスベスト対策

■アスベスト除去工事完了済施設

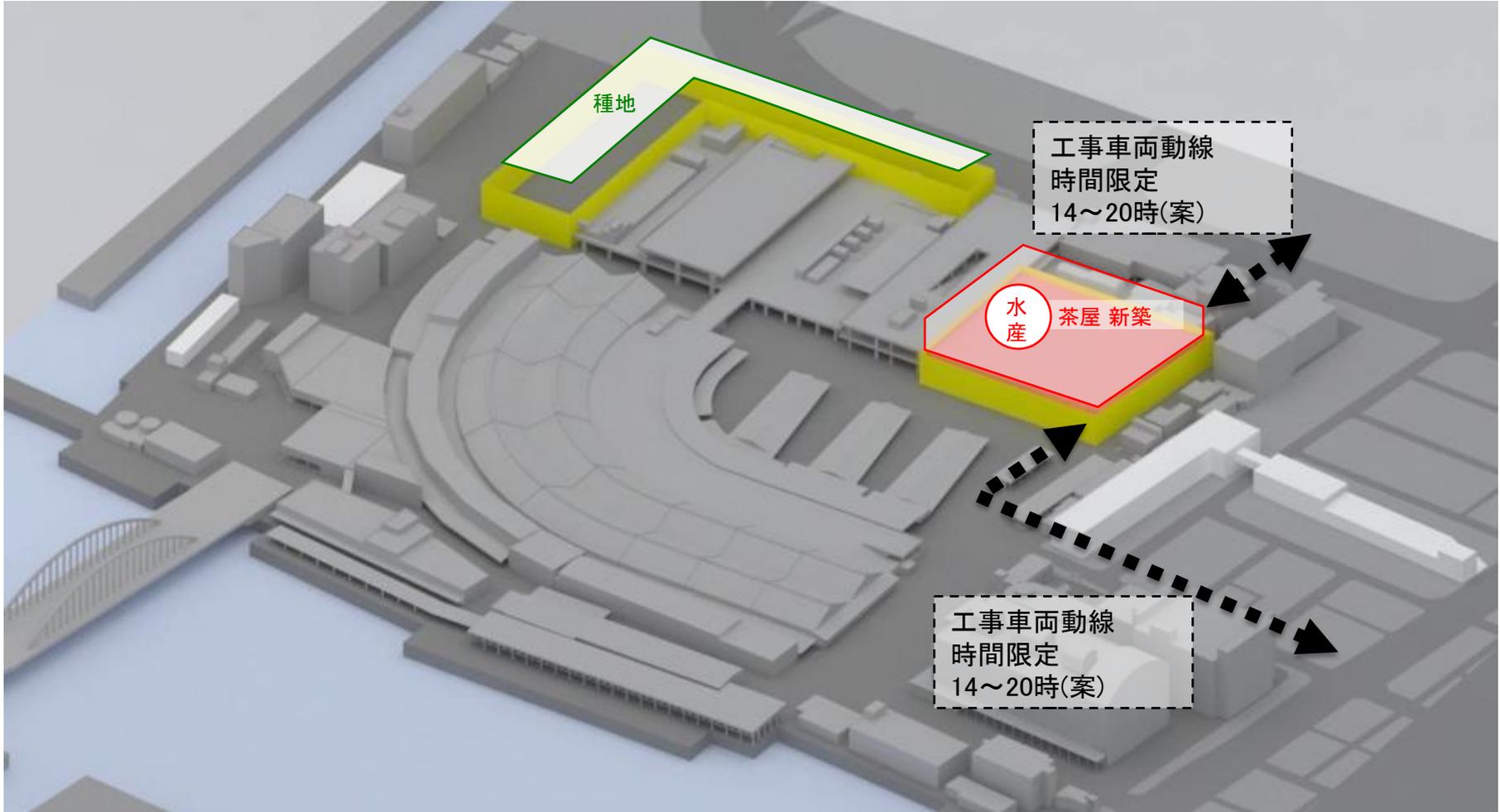


STEP 1

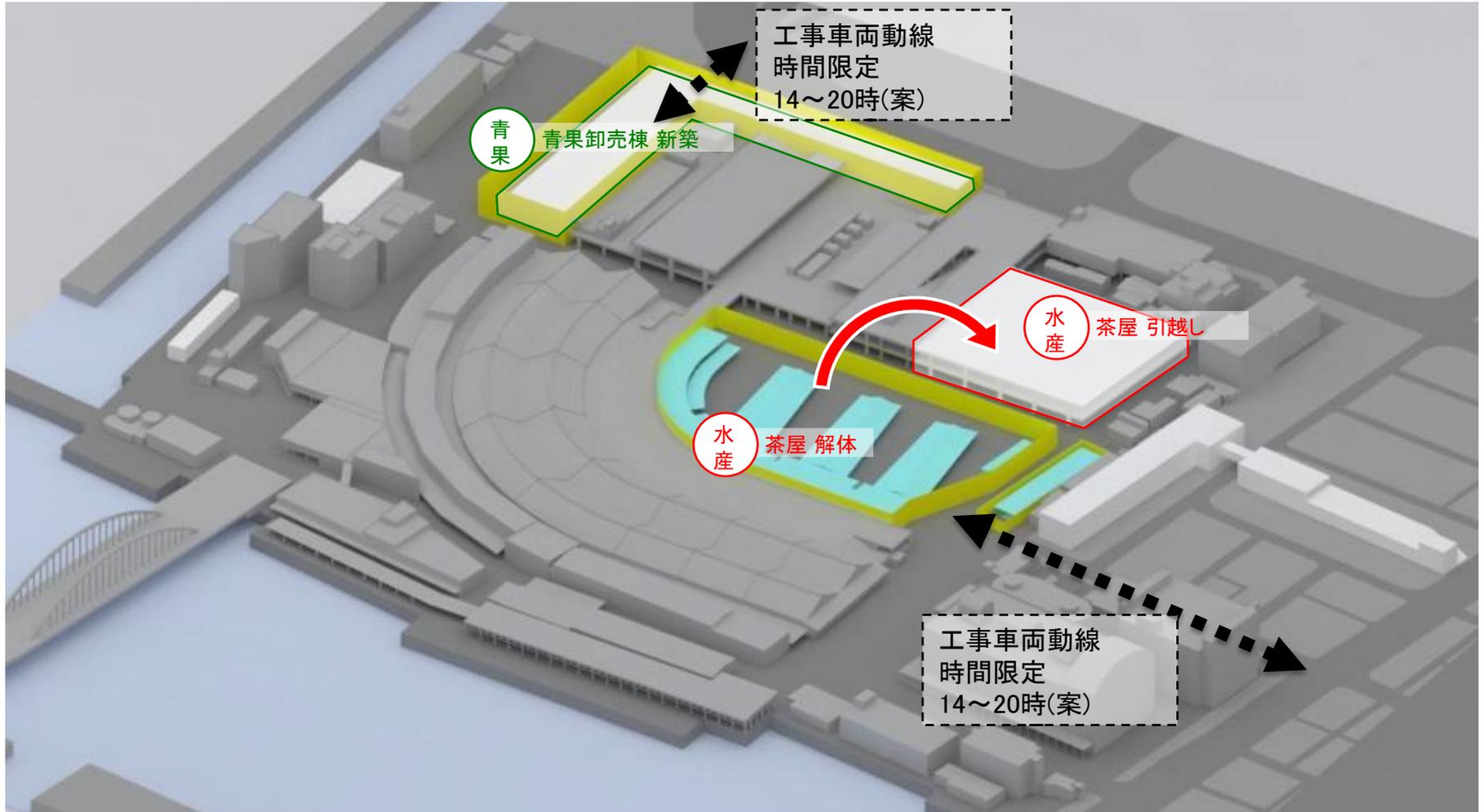


茶屋新築
旧茶屋に水産仲卸新棟新設
青果棟種地に新棟新築・引越し

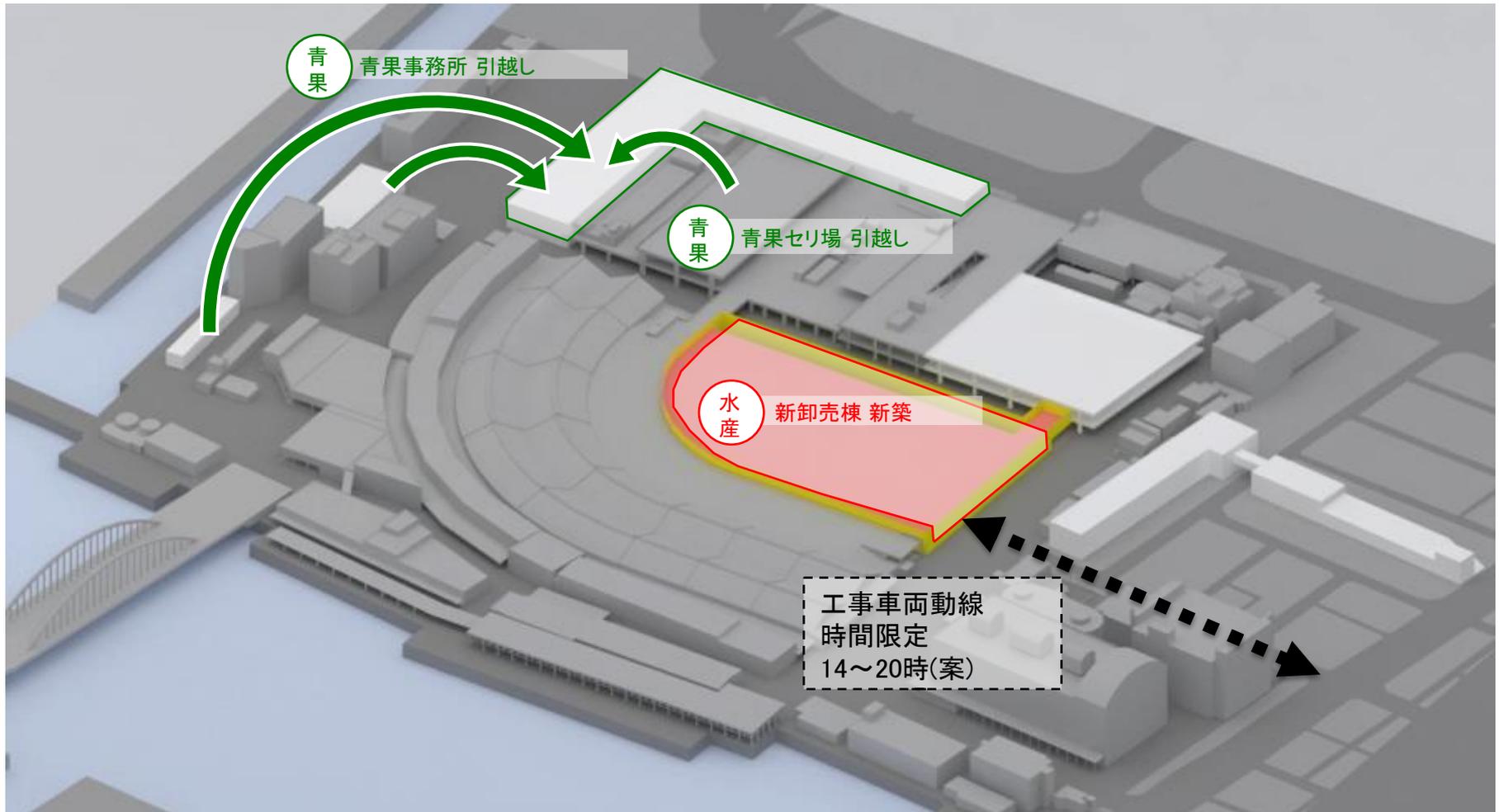
STEP 2



STEP 2

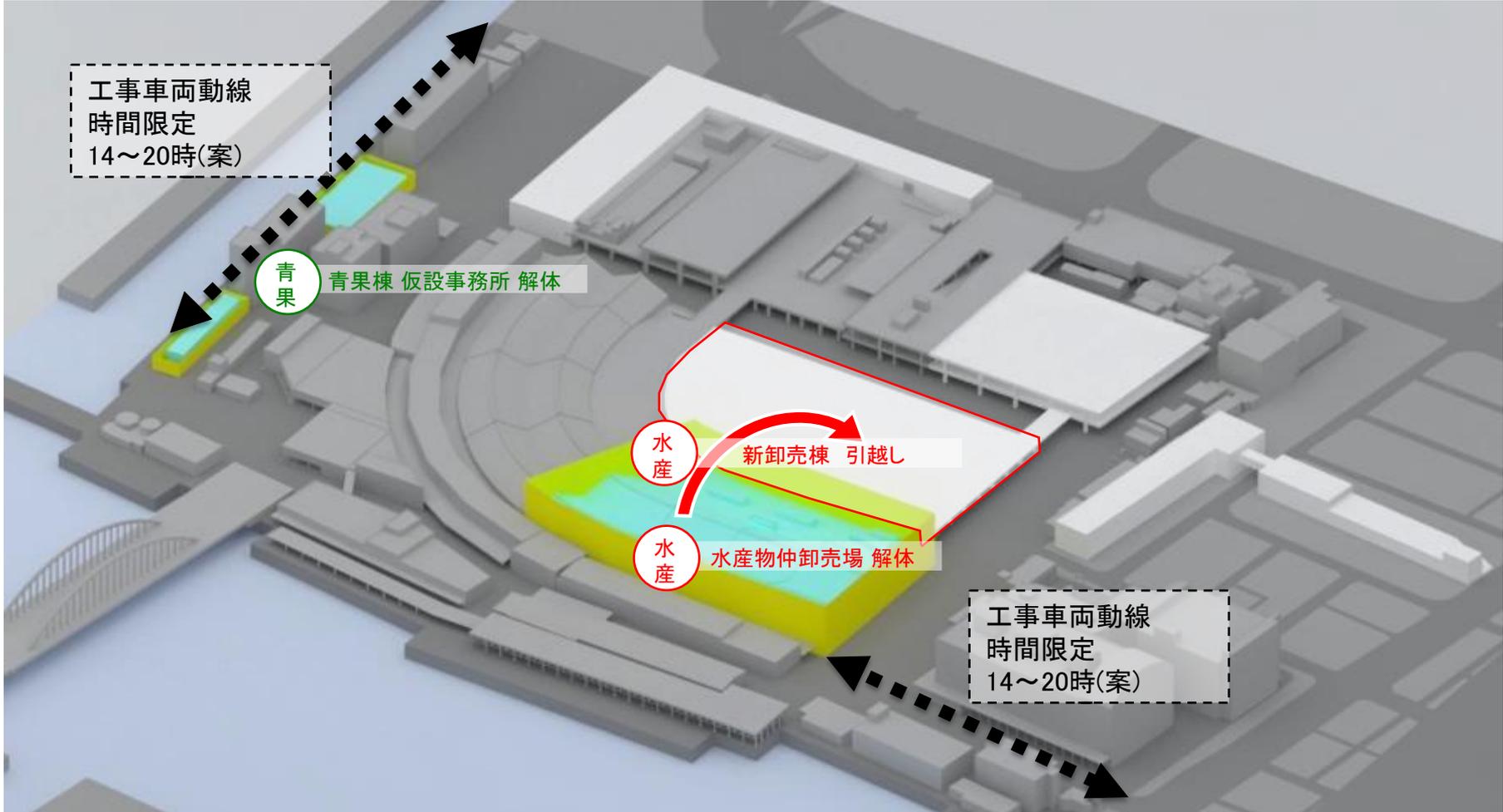


STEP 2



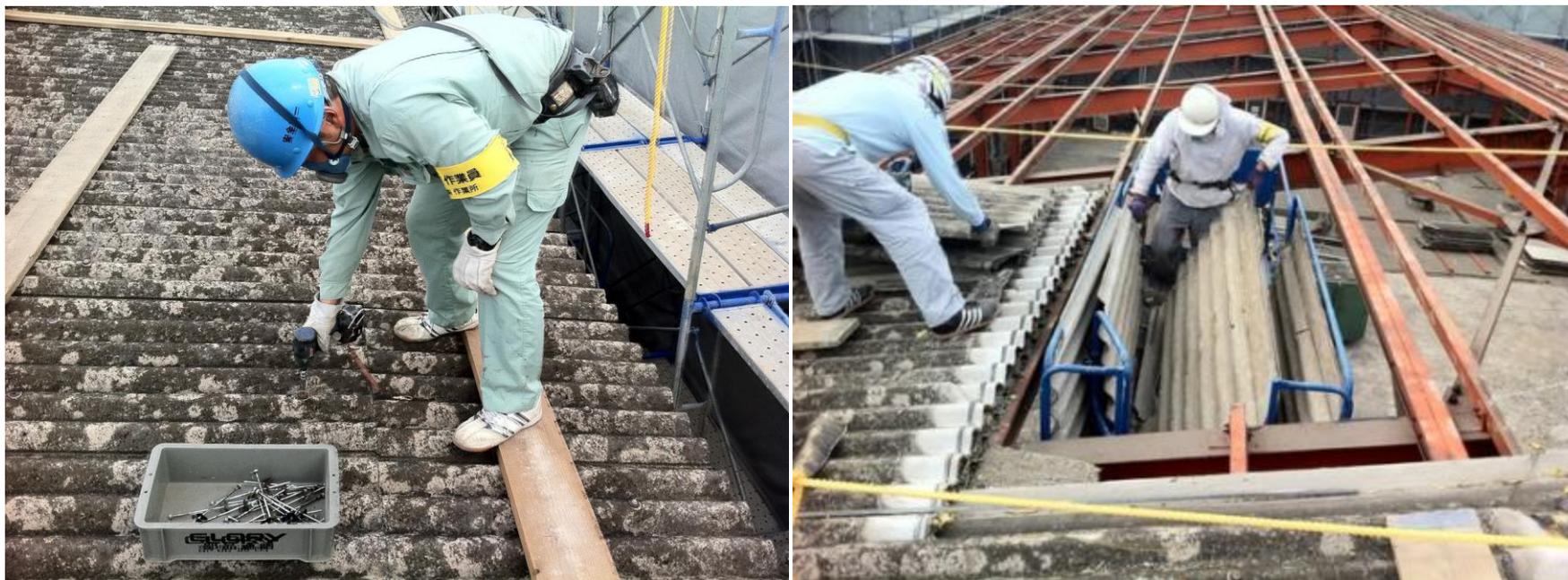
水産:仲卸1/2が新棟に引越
旧売場解体・新築・1/2引越し
旧売場解体・新築で、仲卸棟新築完了

STEP 3



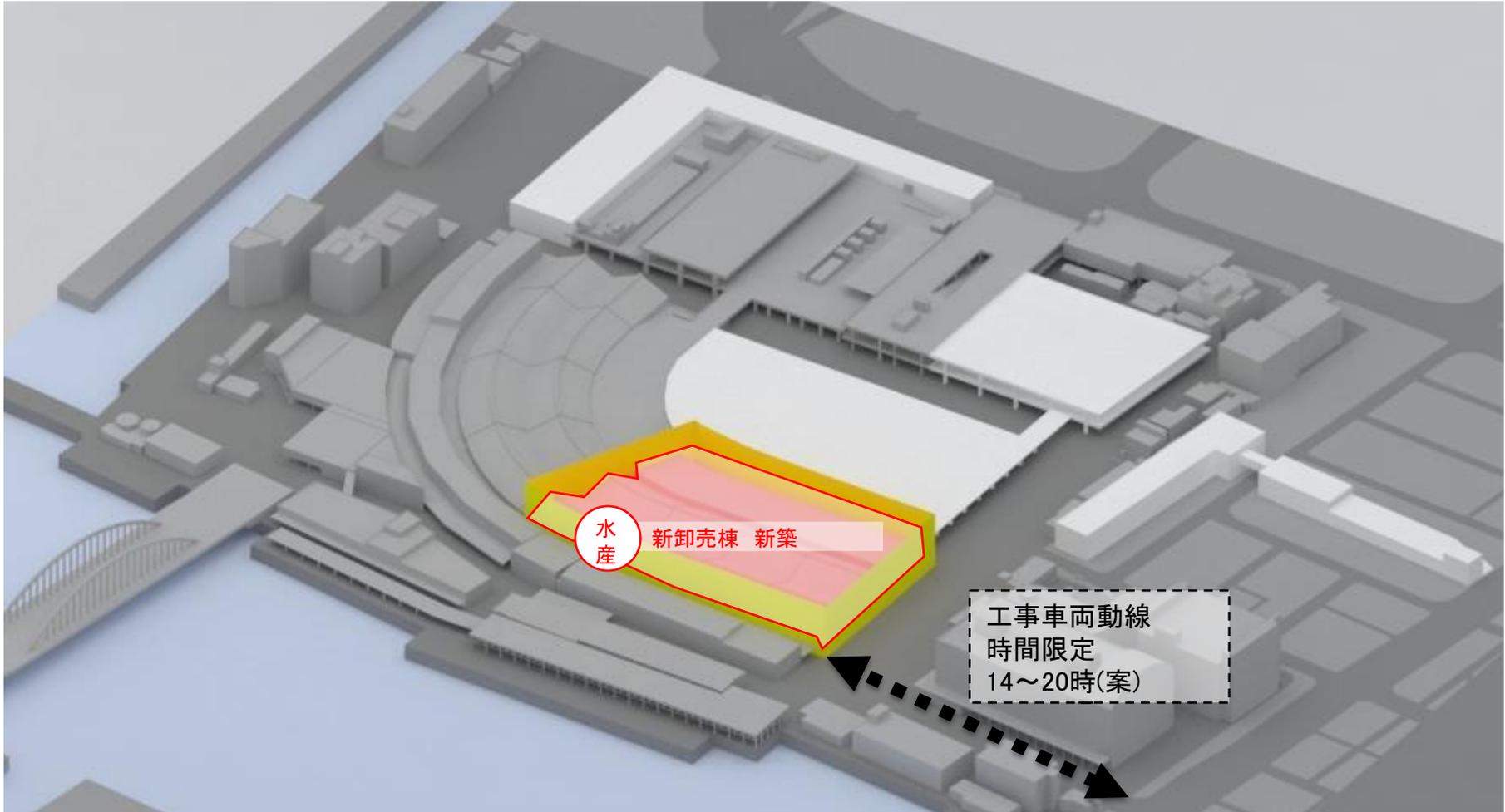
スレート屋根の撤去方法イメージ（国交省基準 レベル3）

- 作業場四周をシートで覆う
- 湿潤化
（散水、飛散防止剤）
- 手ばらしで原形のまま撤去
- フィルター付真空掃除機で除塵

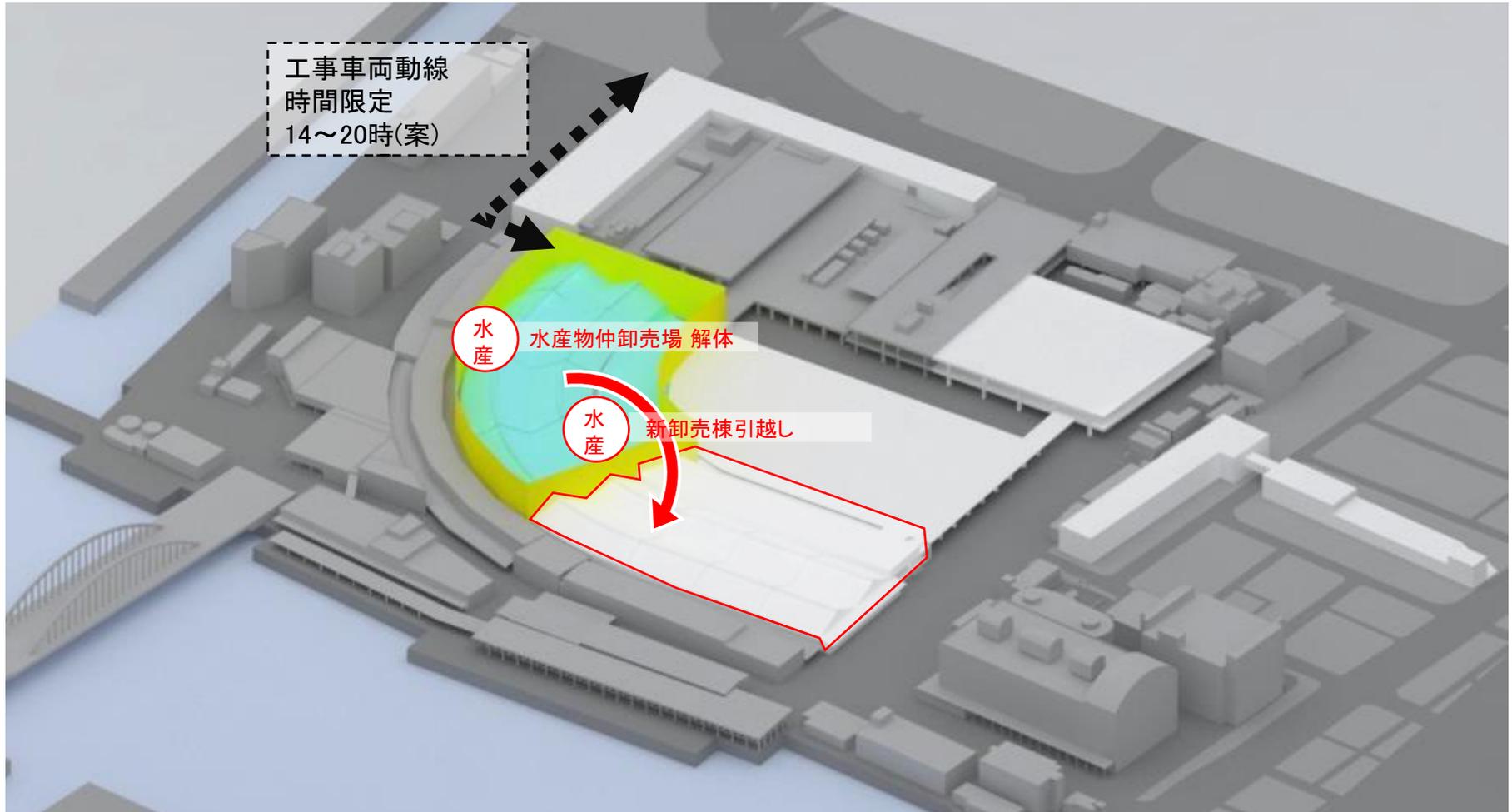


（株式会社イボキン ブログより）

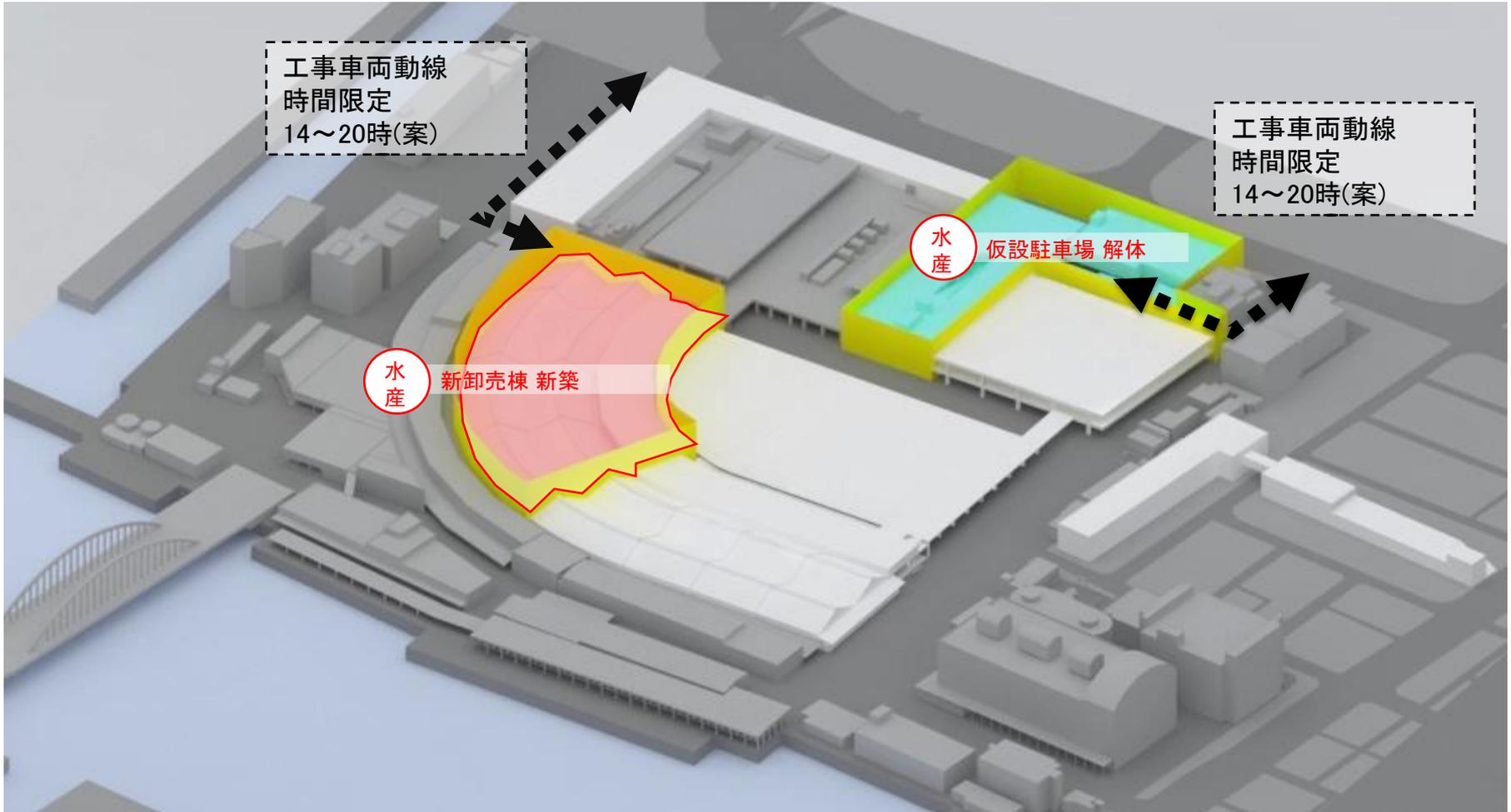
STEP 3



STEP 3

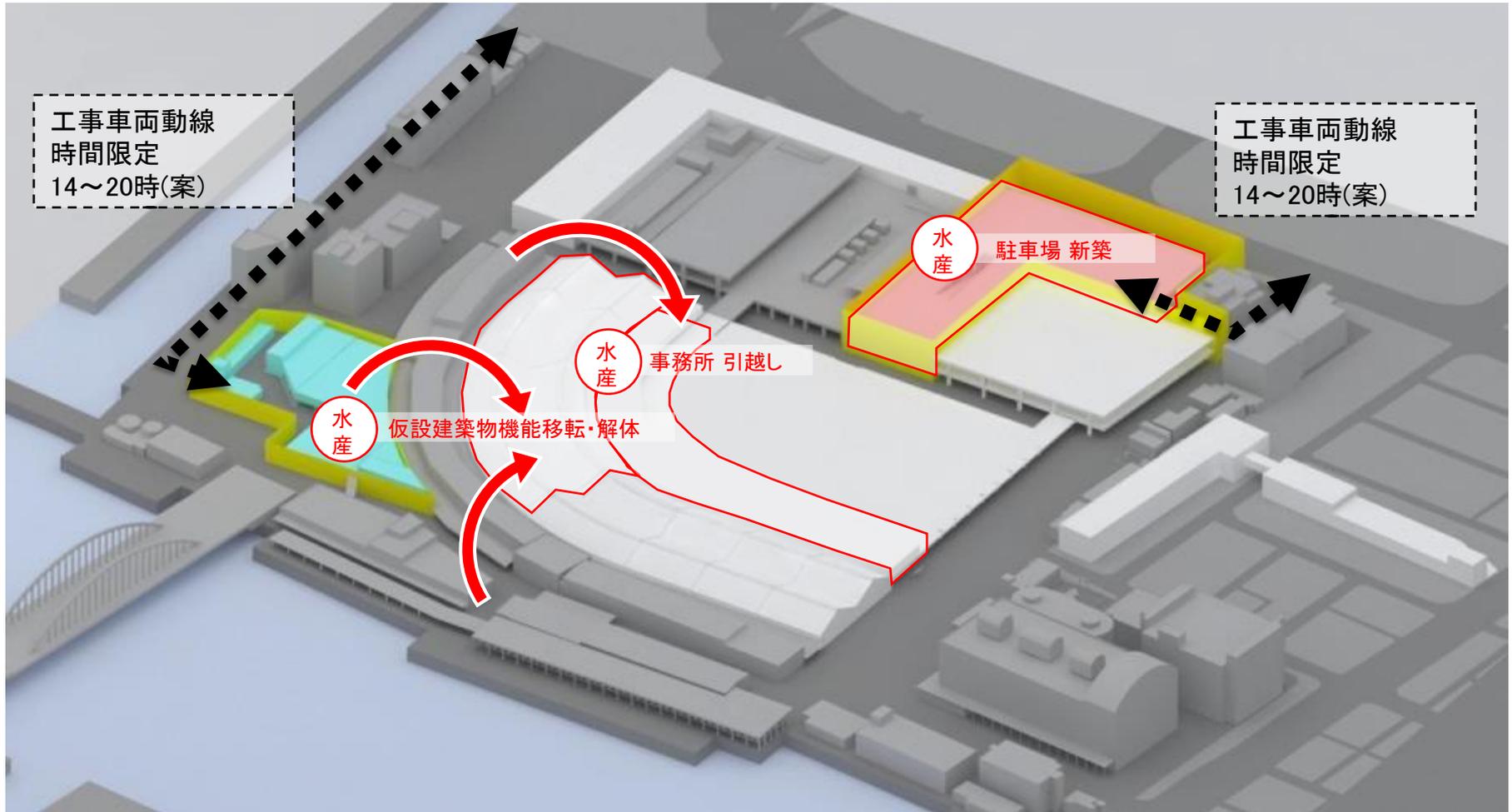


STEP 3

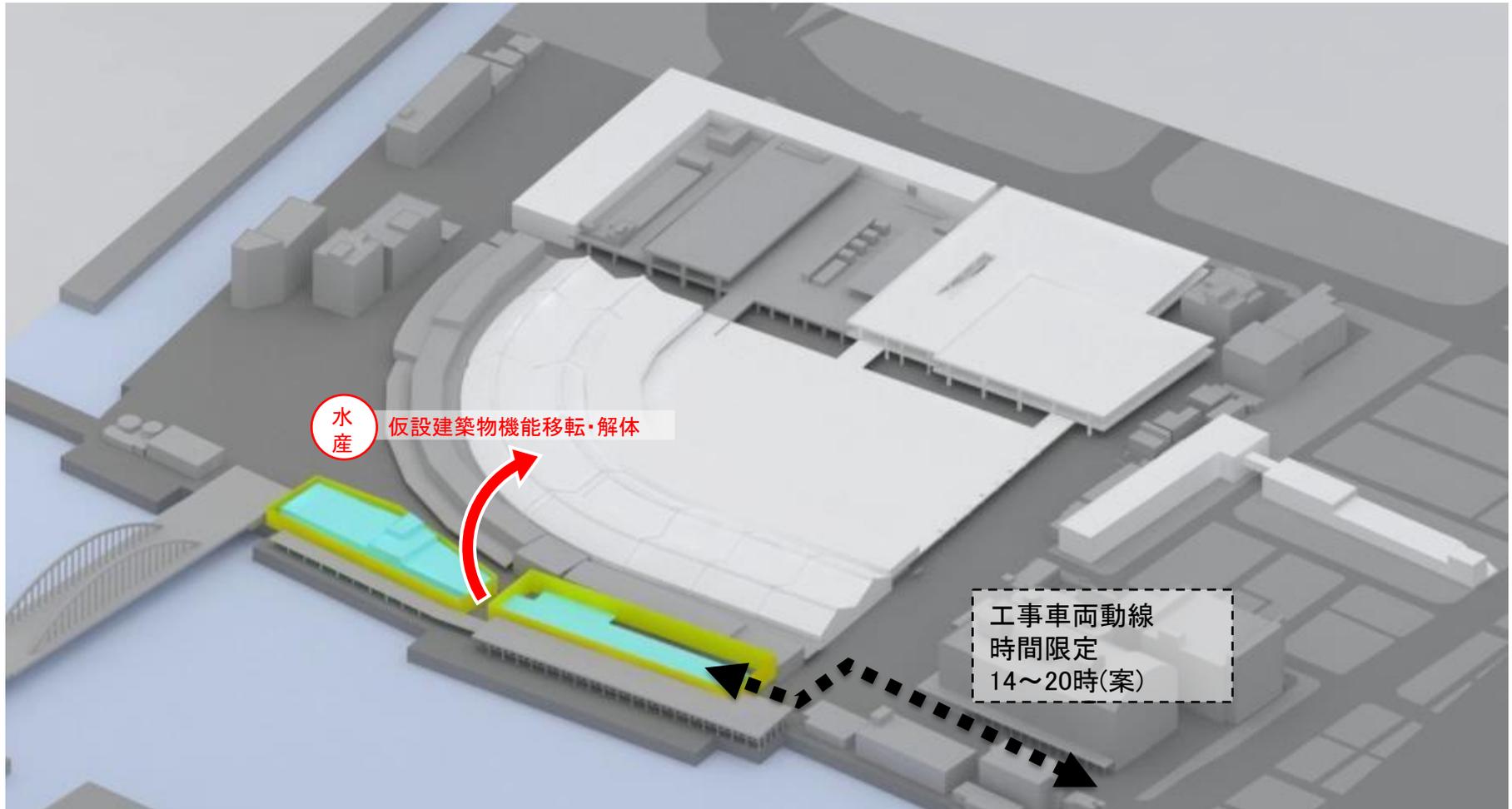


仮設の水産卸を旧仲卸棟新築棟に移転
仮設駐車場を撤去・新築
仮設建物をすべて撤去

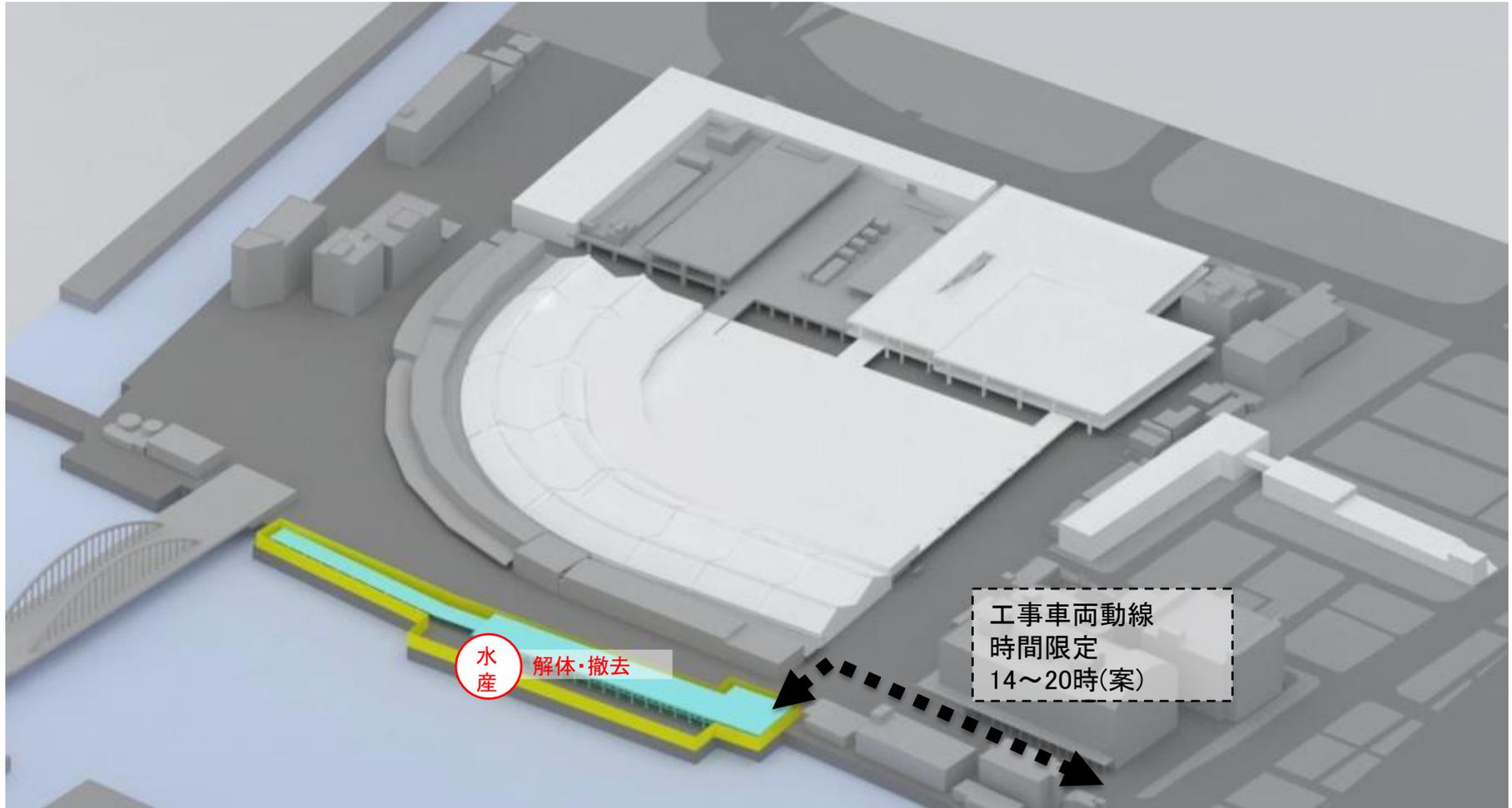
STEP 4



STEP 4

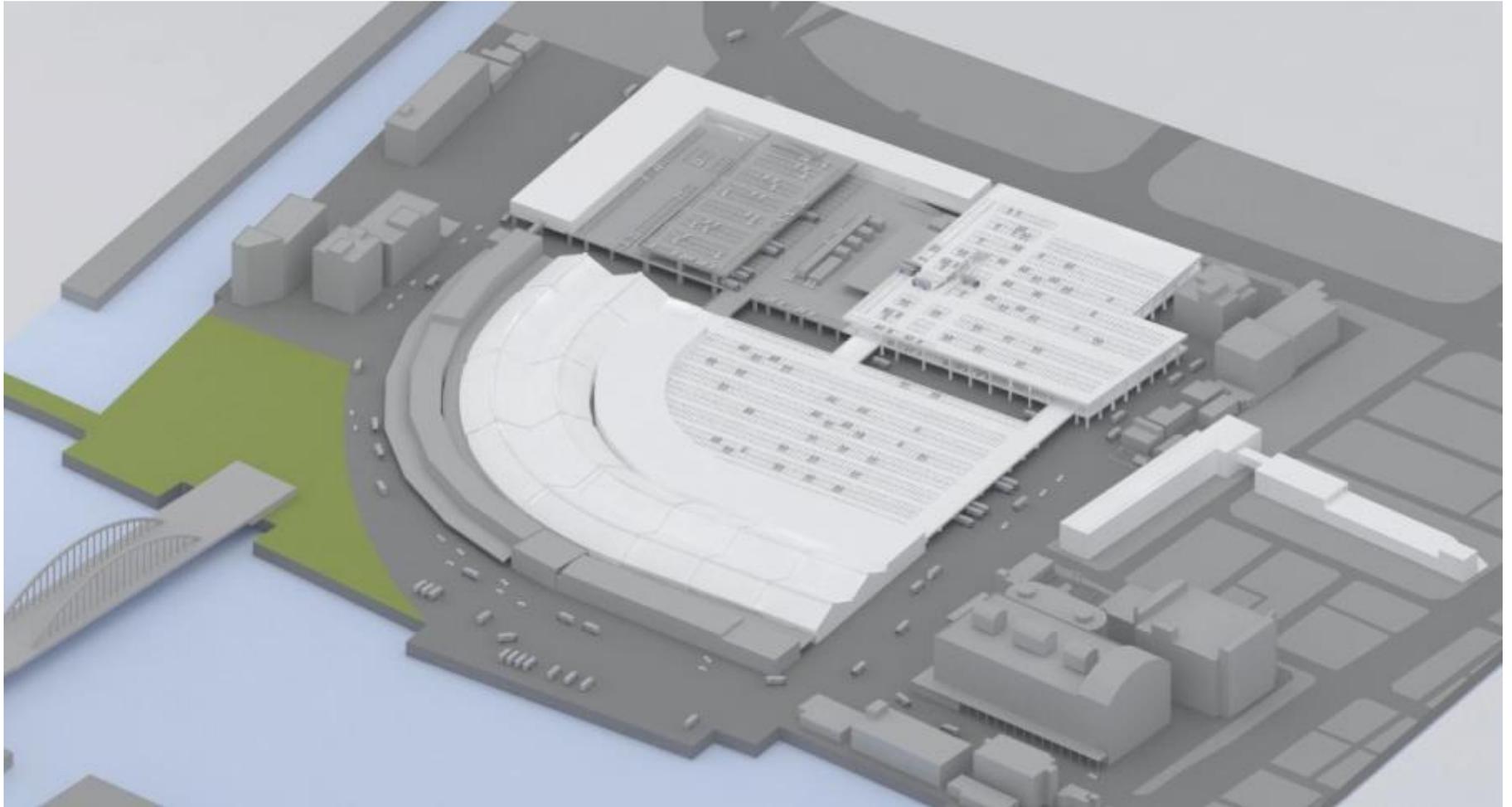


STEP 4

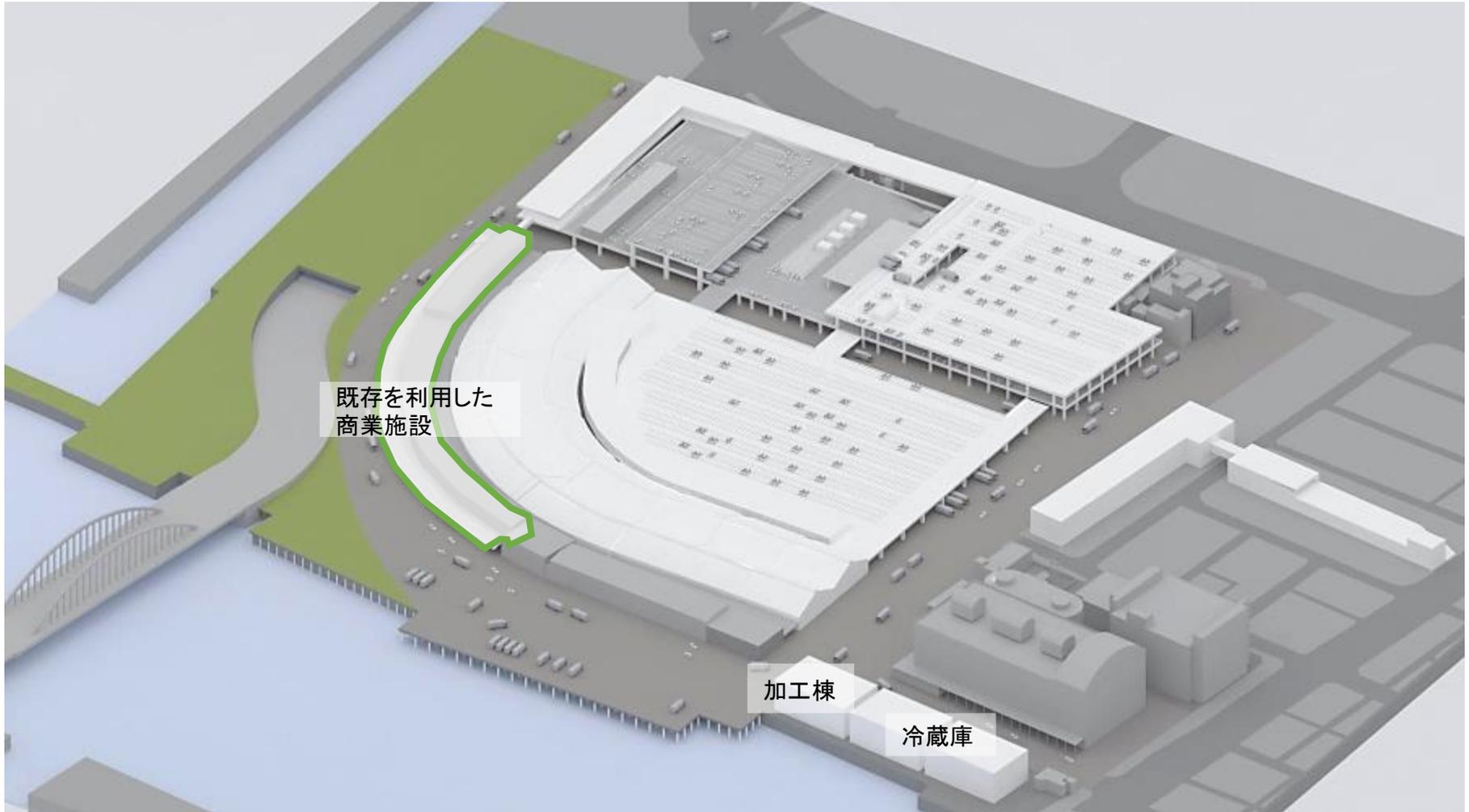


建替えステップについて

完成

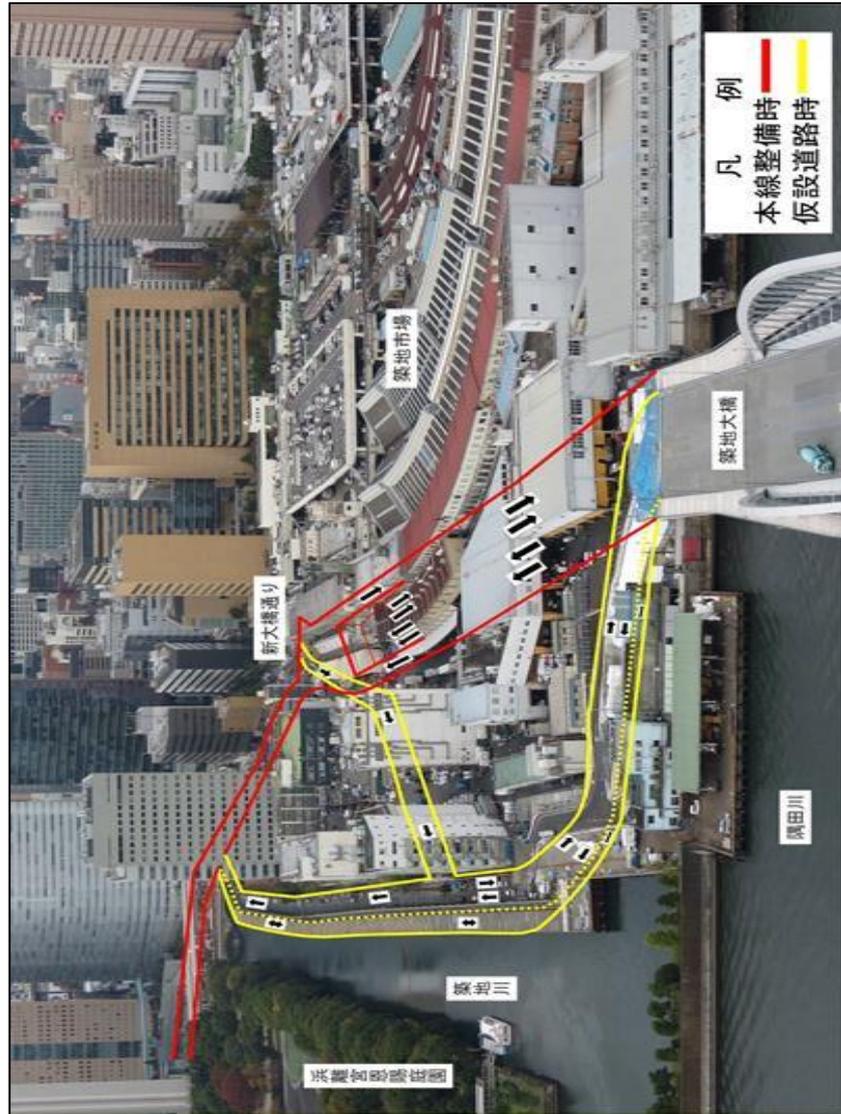


将来計画





環状2号線との調整 (仮設道路計画)



環状2号線/仮設道路計画 (A案)



環状2号線/仮設道路計画 (B案)



環状2号線の都市計画変更手続

●環状2号線は、

※昭和21年3月に道路幅員100mの大きな道路として都市計画決定され、

※昭和25年3月に道路幅員が40mに変更された。

※その後、平成5年7月と平成19年10月に都市計画変更され、

※平成19年12月に事業認可されている。

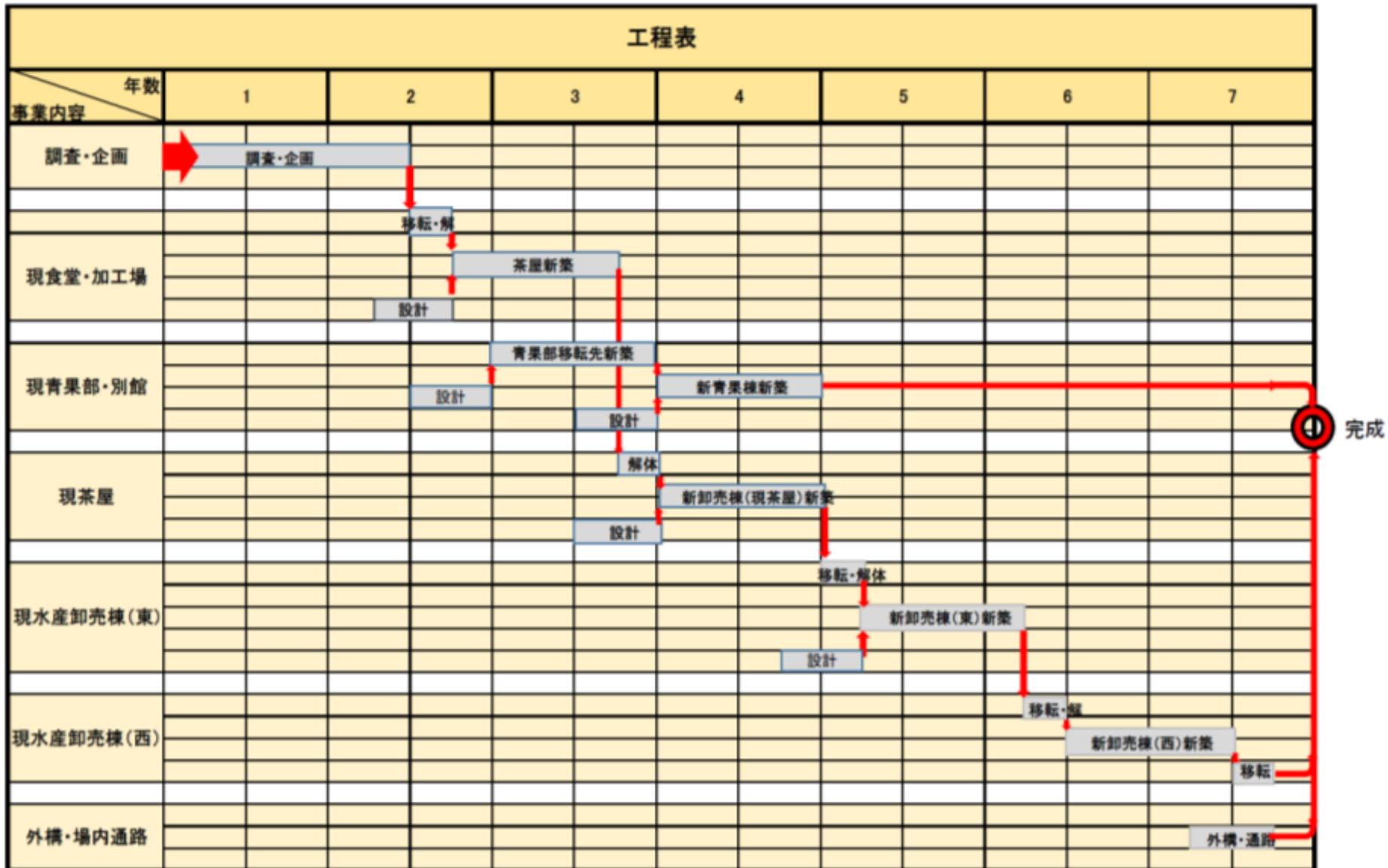
●環状2号線は、昭和21年に都市計画決定されていたが、平成2年の築地再整備計画では、市場内には環状2号線はない。

どのような調整が行われたか不明であるが、築地再整備が実施されていれば、環状2号線の都市計画は変更されていたはず。

●環状2号線は、これまでも都市計画変更がなされており、決定された都市計画は変更できないという前提に立って検討することは適切ではない。

状況が変われば都市計画を変更すれば良く、築地市場改修案を採用する場合には、都市計画を変更することになる。

スタート前に合意形成・会社の指揮命令のような事業遂行の新組織が必要



工事費用734億円(新築建物は、坪単価120万円で計算)

事業予算(案)

事業予算一覧(案)						
事業内容		面積・規模(m ²)	面積・規模(≒坪)	単価(千円/坪)	計(千円)	備考
旧食堂・加工場	移転	13,150	4,000	515	2,060,000	単価=引越15+C工事500
	解体・撤去	13,150	4,000	120	480,000	
	茶屋(仮設)新築	7,500	2,300	1,200	2,760,000	
旧青果部・別館	移転先(仮設)新築	15,121	4,600	600	2,760,000	
	移転	15,121	4,600	15	69,000	
	解体・撤去	15,121	4,600	120	552,000	
	新青果棟新築	16,000	4,800	1200	5,760,000	
	旧青果部リニューアル	22,000	6,650	500	3,325,000	
旧茶屋	新卸売棟新築	21,000	6,300	1,200	7,560,000	
旧卸売棟(東)	新卸売棟(旧茶屋)へ移転	*600社/2	300	10,000	3,000,000	*10,000千円/社
	解体・撤去	15,800	4,800	120	576,000	
	新卸売棟(東)新築	21,000	6,600	1,200	7,920,000	
旧卸売棟(西)	新卸売棟(東)へ移転	*600社/2	300	10,000	3,000,000	*10,000千円/社
	解体・撤去	17,500	5,300	120	636,000	
	新卸売棟(西)新築	21,000	6,600	1,200	7,920,000	
旧円弧事務所	耐震補強・リニューアル	4,000	1,200	1,000	1,200,000	
仮設建築	移転	31,700	9,600	15	144,000	
	解体・撤去	31,700	9,600	120	1,152,000	
駐車場棟		23,000	7,000	1,200	8,400,000	
外構・通路		230,836	70,000	20	1,400,000	
小計1(直接費)					60,674,000	
調査・企画費					1,820,220	≒直接費の3%
プロジェクトマネジメント業務費					1,820,220	≒直接費の3%
設計監理費		移転・解体費を除く新築工事費		49,005,000	2,450,250	移転・解体費を除き、新築工事費の5%
小計2					66,764,690	
予備費					6,676,469	小計2の10%
総事業費					73,441,159	

<工事費用 坪単価120万円>

●工事費用は、①移転費用、②解体費用、③新築費用、④リニューアル費用に分けて積算している。新築費用は坪単価120万円を見込んでいる。

●坪単価120万円は、

※京都市中央市場施設整備基本計画の110万円/坪、

※福岡市新青果市場の70万円/坪、

※札幌市中央卸売市場の77万円/坪と比べても、

また、豊洲市場の契約時における卸売市場以外の建物の坪単価、

※超高層オフィスビル115～132万円/坪、

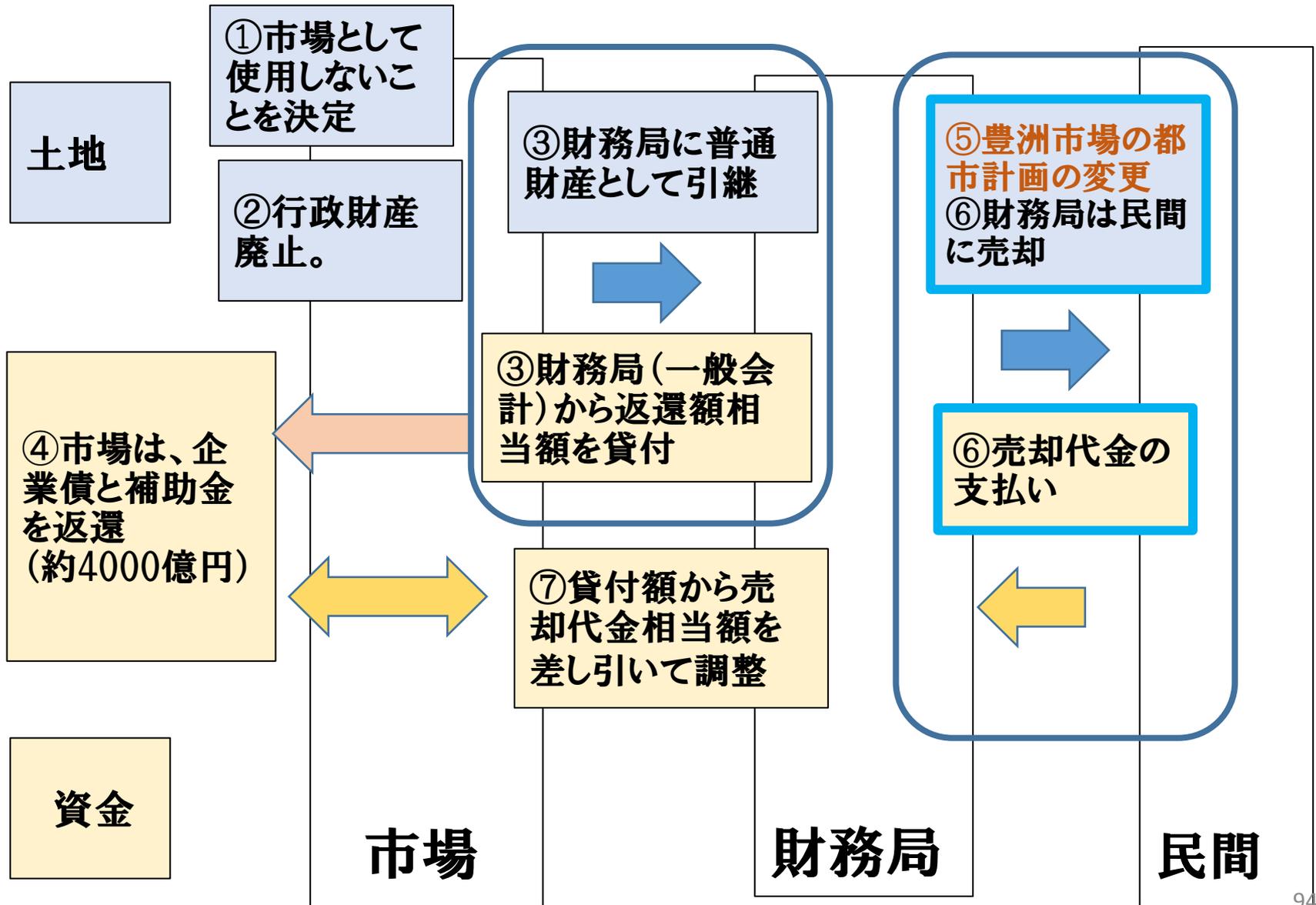
※高級ホテル138.6万円～/坪、

※大型物流センターで59.4～82.5万円/坪であり、

その後建設工事費が2～3割高騰していることを考慮に入れても、十分な単価設定である。

●しかし、豊洲市場の建設坪単価、5街区171.6万円/坪、6街区165万円/坪、7街区177.2万円/坪、管理棟217.4万円/坪に慣れ親しんだ人々からは、「安すぎる、そんな費用ではできない」という声も聞かれる。

豊洲市場の売却の場合の手続の考え方



〈豊洲用地の価格評価の例〉

● 下位推計は1900億円(購入価格)、中位推計3200億円、上位推計は4300億円

● 用地を10区画に分割し、分譲マンション(5区画)、賃貸マンション(2区画)、事務所ビル(1区画)、商業施設(1区画)、小・中学校(1区画)とする。なお、豊洲の建物の解体費用を約150億円と見込む。

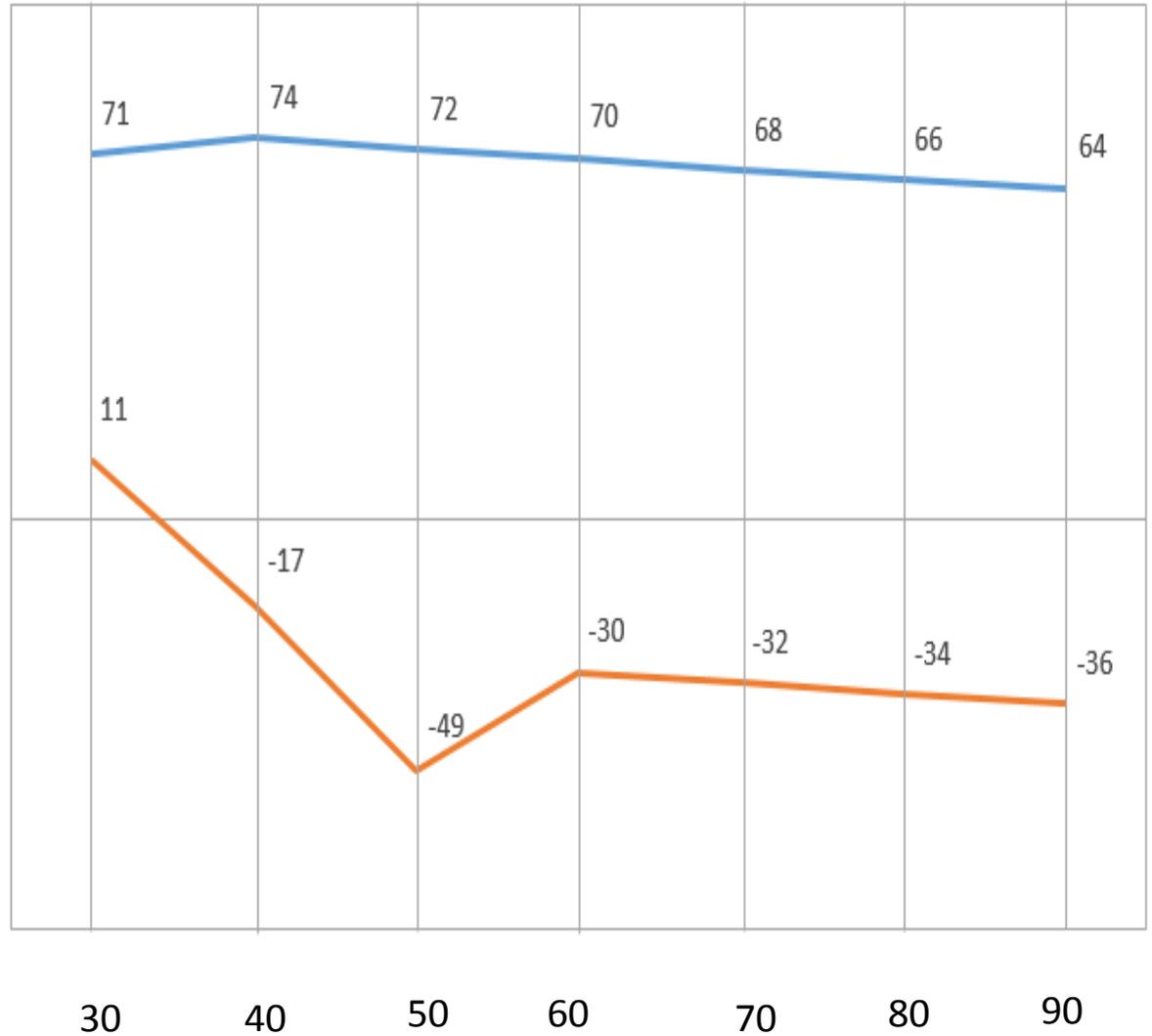
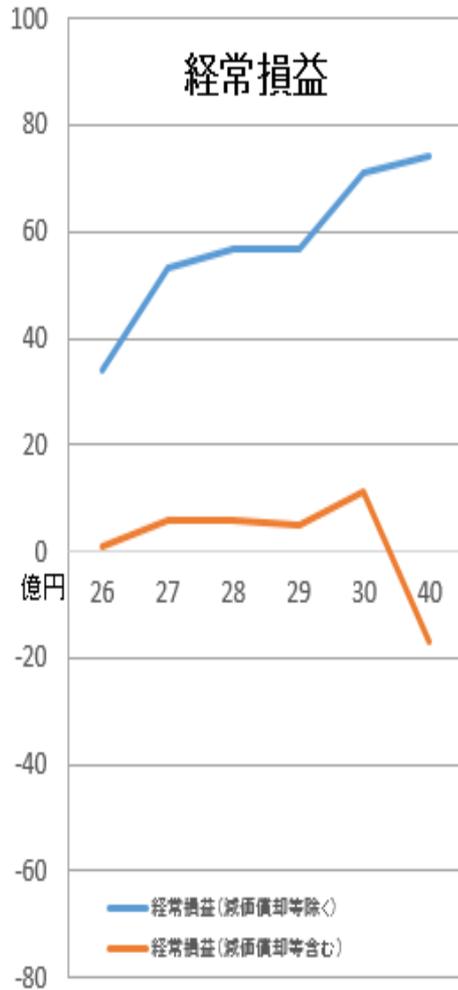
	パターンA	パターンB
分譲マンション	SRC造50階建て 容積対象床面積152,053㎡ 販売総戸数2,100戸(平均専有面積72.41㎡) 販売坪単価3,305千円 消化容積率400%	SRC造50階建て 同左
賃貸マンション	SRC造17階建て 容積対象床面積134,000㎡ 賃貸個数2,500戸(平均専有面積53.6㎡) 賃料坪単価12,000円 消化容積率394%	SRC造17階建て 同左
事務所ビル	RC造7階建て 延床面積210,000㎡ 賃貸対象床面積141,000㎡ 賃貸坪単価20,000円 消化容積率537.09%	RC15階建て 延床面積312,000㎡ 賃貸対象床面積214,500㎡ 賃貸坪単価20,000円 消化容積率797.97%
商業施設	RC4階建て 賃貸対象床面積220,000㎡ 賃貸坪単価10,000円 消化容積率281.34%	RC6階建て 賃貸対象床面積330,000㎡ 賃貸坪単価10,000円 消化容積率422%
土地評価額	約3200億円	約4370億円

▼築地市場改修

(単位:億円/消費税抜)

区 分	第9次整備計画		第10次整備計画					第11次整備計画					第12次整備計画				
	26決算	27決算	28予算改	29予算	30推計	31推計	32推計	33推計	34推計	35推計	36推計	37推計	38推計	39推計	40推計	41推計	42推計
営業収益	144	146	151	153	169	170	170	170	170	169	169	169	169	169	168	168	168
売上高割合使用料	30	31	32	33	33	33	33	33	33	32	32	32	32	32	31	31	31
施設使用料	79	79	79	79	82	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83
雑収益	35	36	40	41	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54
営業外収益	32	34	88	47	36	36	36	36	36	35	35	35	35	35	35	35	35
受取利息	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
一般会計補助金	19	20	76	34	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
その他雑収益等	11	12	11	12	15	15	15	15	15	14	14	14	14	14	14	14	14
特別利益	11																
収益合計	187	180	239	200	205	206	206	206	206	204	204	204	204	204	203	203	203
営業費用	164	167	175	177	185	188	192	195	198	201	204	207	210	213	216	217	217
人件費	35	37	42	40	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37
管理費・業務費	76	78	78	70	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85
減価償却費	52	51	51	52	60	63	67	70	73	76	79	82	85	88	91	92	92
うち減価償却費(築地改修)					21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21
資産消費費	1	1	4	15	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
営業外費用	11	7	58	18	9	9	9	9	9	9	9	9	6	4	4	4	4
企業債利息等	2	2	1	1	6	6	6	6	6	6	6	6	3	1	1	1	1
うち企業債利息等(豊洲)					0	0	0	0	0	0	0	0	0				
生鮮流通対策費	3	3	57	17	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
その他雑支出等	6	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
特別損失	30	4															
費用合計	205	178	233	195	194	197	201	204	207	210	213	216	216	217	220	221	221
営業損益	-20	-21	-24	-24	-16	-18	-22	-25	-28	-32	-35	-38	-41	-44	-48	-49	-49
経常損益	1	6	6	5	11	9	5	2	-1	-6	-9	-12	-12	-13	-17	-18	-18
当年度損益	-18	2	6	5	11	9	5	2	-1	-6	-9	-12	-12	-13	-17	-18	-18
経常損益+減価償却費	34	53	57	57	71	72	72	72	72	70	70	70	73	75	74	74	74

築地グラフ



築地改修の場合の収支試算概数(収益的収支)

(単位:億円/消費税抜)

区 分		30推計	40推計	50推計	60推計	70推計	80推計	90推計
営業収益		169	168	166	164	162	160	158
	売上高割合使用料	33	31	29	27	25	23	21
	施設使用料	82	83	83	83	83	83	83
	雑収益	54	54	54	54	54	54	54
営業外収益		36	35	35	35	35	35	35
	受取利息	1	1	1	1	1	1	1
	一般会計補助金	20	20	20	20	20	20	20
	その他雑収益等	15	14	14	14	14	14	14
特別利益			0	0	0	0	0	0
収益合計		205	203	201	199	197	195	193
営業費用		185	216	246	225	225	225	225
	人件費	37	37	37	37	37	37	37
	管理費・業務費	85	85	85	85	85	85	85
	減価償却費	60	91	121	100	100	100	100
	うち減価償却費(築地)	21	21	21	0	0	0	0
	資産消耗費	3	3	3	3	3	3	3
営業外費用		9	4	4	4	4	4	4
	企業債利息等	6	1	1	1	1	1	1
	うち企業債利息等(築地)	0	0	0	0	0	0	0
	生鮮流通対策費	3	3	3	3	3	3	3
	その他雑支出等	0	0	0	0	0	0	0
特別損失		0	0	0	0	0	0	0
費用合計		194	220	250	229	229	229	229
営業損益		-16	-48	-80	-61	-63	-65	-67
経常損益		11	-17	-49	-30	-32	-34	-36
当年度損益		11	-17	-49	-30	-32	-34	-36
経常損益・減価償却除く		71	74	72	70	68	66	64

(仮定)

・減価償却は、H50年まで、年間3億円ずつ増えるが、その後は横ばいと仮定。

築地改修案と豊洲移転案との費用比較

	既投資額	豊洲・築地売却益	豊洲築地解体費	工事費用	合計	今後の土壌汚染対策費
築地改修案	▲5884	下位推計1900	▲150	▲734	▲4868	▲α
		中位推計3200			▲3568	
		上位推計4370			▲2398	
豊洲移転案	▲5676 = 5884 - 208	下位推計2300	▲33	▲27	▲3436	▲β
		中位推計3500			▲2236	
		上位推計4386			▲1350	

※単位億円

※国庫交付金208億円

※豊洲移転案の工事費用は、追加工事費として総工事費の1%を見込む。

※築地改修案の豊洲解体費用は、解体後の土盛り費用は含まず(売却後の使用方法による)

●(築地改修案と豊洲移転案の差) ÷ 120億円(140億円 - 20億円)

※下位ケース(▲4868億円 - ▲3436億円 =) ▲1432億円 ÷ 120 = 11.9(年)

※中位ケース(▲3568億円 - ▲2236億円 =) ▲1332億円 ÷ 120 = 11.1(年)

※上位ケース(▲2398億円 - ▲1350億円 =) ▲1048億円 ÷ 120 = 8.7(年)