

修正部分一覧

4 頁

- (4) 豊洲開場の場合の豊洲の収支、キャッシュフロー、市場会計の検討
- (5) 累積する赤字の解決方法
- (6) 市場会計の赤字についての情報公開と事業者・都民の判断
- (7) 築地市場用地の売買価格と市場会計への一般会計からの繰り入れ額とは無関係

~~関係がない。~~

4. 豊洲市場の将来像

- (1) 豊洲市場の将来像
- (2) 豊洲市場の持続性

6 頁

(1) 全国の卸売市場の動向

○中央卸売市場は、地方自治体のみ設置が許されており、卸売市場法により規制され、保護されて、生鮮食料品等の円滑な流通を確保し、流通の改善に資する役割を果たしてきた。

○少子高齢化、食生活の態様の変化等により、生鮮食料品の需要は減少傾向にあり、今後~~も~~その傾向は変わらない。

○卸売市場を通さない、大規模小売店やネット通販などの生鮮食料品の流通ルートの役割が増大し、卸売市場の役割は相対的に低下傾向にある。

9 頁

2) 市場廃止による一般会計からの金員の移し替えに依存する市場会計

○しかし、「昭和 63 年度に旧神田市場等の跡地売却により、昭和 63 年度から平成 6 年度まで黒字となった」経験から、卸売市場跡地の「売却」（正確には一般会計から~~の~~金員の移し替え）により資金を得る、「あぶく銭」に依存する方法が組み込まれた。

○東京都は、他の地方自治体と異なる、現在でも 11 の中央卸売市場を抱え、それを市場会計の含み資産として考えている節がある。このことが、東京都における中央卸売市場の経営戦略の策定への取り組みが真摯になされない原因と考えられる。

4) 市場跡地の~~の~~民間への売却価格と、一般会計から市場会計への金員の移し替え~~の~~金額と時期は、一致しない。両者は別物である。

○一般会計から卸売市場会計に金銭が移転されることがあるとしても、その時期及び価格と、実際に東京都から民間に売却される時期及び価格が同じでなければならないことはなく、神田市場跡地売却の事例においてもそれらの時期及び価格は同じではない。

10 頁

【神田市場の事例】

●1989年（平成元年）5月6日、神田市場（約2万7000㎡）廃止。

●昭和63年度から平成4年までの5年間で分割して約3700億円を財務局から市場に移転

●神田市場跡地（約27,000㎡）は、一般会計が市場会計から引き継ぎ、土地区画整理事業に伴う換地処分を経て、平成14年にユーディーエックス特定目的会社及びダイビル株式会社に、約400億円（売却面積は約16,000㎡）で売却した。

●一般会計から市場会計への繰り入れ~~3700~~3400億円の算定根拠は、近傍の地価水準や、対象地の形状・面積（広さ）などを踏まえ、算出。

●財務局から民間への売却は400億円（売却面積は約16,000㎡）

①売却面積：約27,000㎡ →約16,000㎡ ※残りの1万1000㎡の行き先~~は未回答~~
~~不明~~。

②近傍公示地価：昭和63年1,940万円/㎡ →平成14年370万円/㎡

11 頁

3) 経営組織の革新

○経営戦略を策定し、実行する組織~~の確立~~の確立が不可欠である。

12 頁

②築地市場改修の場合、その計画値が市場全体及び水産物の取扱量の減少を見込んだうえでの現実的な目標~~値地~~を設定する場合でも、市場再編の時間的余裕はあるが、各市場の役割と連携を考慮した卸売市場の再編の検討は避けられない。

25 頁

●築地市場の取扱量は平成元年から今日までに40%～50%減少

築地市場の水産物の取扱数量は、平成元年から平成9年まで80万トン弱から60万~~トン~~
~~ト~~ン強まで約25%減少し、その後平成14年までは水準を維持しているが、15年以降28年まで減少の一途をたどって更に約30%減少、平成元年と比較すると約50%の減少となっている。

29 頁

●卸売市場全体としての意思決定、市場経営の機動的かつ効率的な体制

農林水産省は、公営卸売市場においても、民間的経営手法の導入を奨励している。しかし、市場経営の機動的かつ効率的な体制~~する~~には、民間的経営手法を導入するか否かにかかわらず、次のことが不可欠である。

①市場の意思決定の最終的な責任は、公設の市場を設置する地方自治体にある。

他の行政分野でも見られる現象であるが、規制される者が当該業務を熟知しているからと

33 頁

※秋葉原クロスフィールド (約 1 万 5724 m²)

<http://www.johokokai.metro.tokyo.jp/mado/shuyojigyo/e9eat100/e9eat104.html>

1998 年 12 月 用途地域の変更・地区計画の決定

2000 年 12 月 東京都が「東京構想 2000」を策定

2001 年 3 月 「秋葉原地区まちづくりガイドライン」の策定

2001 年 12 月 コンペ方式で買主を公募

NTT 都市開発・ダイビル・鹿島建設の共同計画案が採用

2002 年 3 月 所有地買受者決定 (売買価格約 400 億円)・地区計画の変更

2003 年 5 月 秋葉原クロスフィールド建設工事に着手

【秋葉原クロスフィールド以外の土地 (約 1 万 1000 m²) の活用 (東京都に確認中)】

35 頁

●神田市場跡地の売却収入とは、財務局へ土地を引き継いだ際に一般会計から支払った約 3,700 億円を指しています。

●市場会計から土地を引き継いだ際に、一般会計が支払った約 3,700 億円については、近傍の地価水準や、対象地の形状・面積 (広さ) などを踏まえ、算出を行いました。

●残りの 1 万 1000 m²の行き先は未回答が不明。

38 頁

③市場の歴史を物語る建造物

i) 鉄道時代のアーチ型の建物は、自動車~~が~~流通手段~~手段~~の中心となるにつれて不便であるとされたが、昭和モダンの建築物は、築地市場の歴史を物語る「観光資源」となっている。

2) 抜群の好立地、

①築地へのアクセスの利便性が非常に高い (公共交通・徒歩)

築地へのアクセスは、銀座からの徒歩圏であり、かつ~~東京メトロ有楽町線~~日比谷線の

東銀座駅・築地駅、都営浅草線の東銀座駅、都営大江戸線の築地市場駅がある。

3) 食の技・目利きの技、食のテーマパーク

①仲卸が築地市場の中心である。

築地市場の~~と~~特徴は、仲卸を中心とした食材の目利き（品質と値段設定）の技である。

39 頁

2) 品質管理・HACCP / ISO 22000 / FSSC22000 ~~2200~~

○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。

41 頁

5) 液状化対策

○築地市場は、2011 年（平成 23 年）3 月 11 日の東日本大震災 ~~3.11 東北大地震~~時も液状化は生じなかった。

（3）現在の築地市場の施設が抱えている課題を解決するための方策

○現在の築地市場の施設が抱えている課題を解決するための方策として、豊洲新市場への移転策と、築地改修案がある。

○築地の現状と豊洲市場への移転策の比較（Before と After の比較）は不適切である。

○現在の築地市場の施設が抱えている課題を解決するための方策は、豊洲新市場への移転策と、築地改修案であるので、豊洲~~新~~市場移転策と築地改修案の比較（After 案である豊洲市場案と築地改修案の比較）をすることが適切である。

43 頁

●コールドチェーン

コールドチェーンは、「チェーン」であり、産地から消費者までの間が、全て低温管理されていることを指す。市場は、物流の中の一部であり、その前も後も ~~低温定温~~管理されて、初めて「コールドチェーン」が完成する。

55 頁

○よって、~~議会関係者や都庁関係者、それを豊洲移転に当たっての「約束」と受け止め対策を求めた業者~~が、「飲まない。触らないから安全」という主張する場合には、既に使用した約 860 億円、さらに今後行おうとする追加の土壌汚染対策費用に対する責任を負わねばならない。

56 頁

●「業界要望への対応 210 億円」の具体的な内容は、次のとおりです。

57 頁

○建物や設備の大規模修繕や設備更新、さらに建物の建替えを**含まない**「評価基準・物差し」に変

58 頁

更することは、次のいずれかを意味する。

①「減価償却費用を含まない経常収支」の場合、大規模修繕や設備の入れ替えの費用が無い場合、「建物や設備が**傷痛**んできてもそのまま使用する」が、建物や設備の更新ができない時点で、11 の市場は順次閉鎖することとなる。

②市場会計では建物や設備の更新費用は見込まず、それらの費用は、一般会計か 11 ある市場を売却した収入で賄い、市場を継続する。

○卸売市場は独立会計であり、東京都の卸売市場が現在 900 億円程度の積立金を有しているとしても、また築地市場廃止に関連して一般会計から資金が移し替えられたとしても、「経常収支」が毎年 100 億円～150 億円の赤字であれば、早晚会計は破綻する。

①キャッシュフローがある間、10 年から 20 年の間は破綻しないとしても、それで市場経営が成り立つという立論は、市場会計の健全性・持続性とは程遠い概念であり、もはや「経営戦略」**やでも**「経営計画」というに値しないものである。

60 頁

2) 築地市場跡地の活用策は「**中央**卸売市場法から自由な築地市場」という案

○築地市場用地の最も適切な活用方法は、次の章で述べるように、築地市場のブランド力

61 頁

を活かした築地市場である。

○現在は、築地市場が廃止された後は、中央区が「築地魚河岸」を設置して営業しているが、東京都として、この構想を更に発展させ、**中央**卸売市場法の枠外で、民間活力を導入して築地市場と同様の機能を有する施設を設けることも 1 案である。

○この場合、築地市場の業者は、**中央**卸売市場法に規定された豊洲市場か、**中央**卸売市場法の保護と規制の外での自由な築地市場とのどちらをも選択することができるようにすることも考えられる。

(1) 豊洲市場の将来像

○豊洲市場では、閉鎖型・全館空調の建物で生鮮食料品が入荷し、搬出される。搬入・搬

出の自動車は IT によって制御され、効率的な物流が確保される姿を描いている。生鮮食料品の取引も IT で行われ、モノの流れと金の流れの分離が加速される。

○卸売市場法の制度が維持されていれば、市場に仲買の姿がなくなることはないかもしれない。しかし、豊洲市場では、取扱量・取扱金額の増を目指しており、市場外の流通ルートが得意とする生産者と買受人との間の直接取引が IT を通じて行われ、運送会社と物流センター（生鮮食料品を**保管補完**するための冷蔵庫）が主要なアクターとなる。

○また、千客万来施設は、築地と異なり、市場との一体的**展開転嫁**の必然性は全くない。むしろ、市場の物流の妨げになる恐れさえある。

62 頁

（2）豊洲市場の持続性

○豊洲市場は、巨額の投資を行って設置され、かつ、使用料で運営経費を賄うこともできない巨大施設である。また、大規模修繕や設備の更新費用を独立採算制度の中で賄うことができない京大施設でもある。

○東京都の財政がいつまでも豊かで余裕があるとは限らないことを考慮すれば、豊洲市場の自律、独立採算の方策を模索する必要性は変わらない。

○豊洲市場を開場する場合には、大規模修繕や設備の更新費用を漫然と他の市場の廃止による一般会計からの資金の繰り入れに頼るのではなく、**卸売市場の廃止**、物流センターへの機能の特化などの自立する方策を常に検討するべきである。

63 頁

○「法令上安全・科学的に安全」（地下水は飲まないから安全、コンクリートで覆われているから安全）だから豊洲市場の土壤汚染問題はないという見解に立てば、2011 年 11 月には、豊洲市場について土壤汚染対策を実施する必要がないことは明らかであった。

○よって、仮に「法令上安全・科学的に安全」だから豊洲に移転すべきという立論に立てば、当時 586 億円といわれた土壤汚染対策費用の支出は不要であり、その支出の責任を**都議会**、石原都知事、都庁職員は免れない。

3) 「操業由来の汚染物質の除去」の行政的な確認行為

○「操業由来の汚染物質の除去」されていることの確認は、土壤汚染対策法上は、「形質変

65 頁

4) 土壤汚染対策の現状

○「無害化 3 条件」の達成状況は、次のとおりである。

①「技術会議により有効性が確認された土壤汚染対策を確実に行う」ことについては、

技術会議で提案された「建物地下の盛土」は実施されていなかった。現在、専門家会議において、「盛土に~~代~~代わる措置」として「地下ピットにシートとコンクリートを敷設すること」、「地下水管理システムを強化すること」、「地下ピットの換気をする事」が提案されている。

5) 無害化3条件に代わる「安全・安心の基準」は何か。

○現在のところ、860億円の土壌汚染対策費用の支出を正当化する「豊洲市場の安全・安心の基準」は「無害化3条件」しか存在しない。

○豊洲移転を主張する者は、「無害化3条件」が実現できていないことについて、全く触れることなく、また、これに代わる「安全・安心の基準」を示していない。先祖返りの「法律上安全・科学的に安全」論では、860億円の支出を正当化できず、その支出の決定、実行に関わった者の責任は免れない。

○よって、豊洲移転に際しては、次のことが求められる。

①「無害化3条件」に代わる「安全・安心の基準」を明確にすること。

②これまで860億円を支出し、さらに追加の土壌汚染対策費用を支出しようとすることを正当化する理由を説明すること（または、860億円の無駄な支出をしたこと責任を明確にすること）。

③業者への説明~~←都議会の議決の変更~~の手続を経ること。

68 頁

②市場への搬入・搬出の自動車と千客万来施設への来客の自動車との交通整理

i) 築地市場のにぎわいは公共交通機関や徒歩での来場者によるものだが、豊洲市場の千客万来施設へは公共交通機関によるアクセスが不十分であり、自動車での来場も想定される。

ii) 市場での生鮮食料品の鮮度保持の要は、搬入から搬出までの時間を短くすることが第一であるが、仲卸街区(6街区)への入り口が渋滞すれば、路上にはみ出る恐れがある。これに千客万来施設への来客の自動車が重なると、渋滞が大きくなる恐れ~~が場~~がある。

74 頁

【市場問題 PT としての確認事項】

①日建設計からはターレだけでなくフォークリフトを使用することもあるとして、一部フォークリフトを使用した場合の計算結果~~位~~についても示された。

②これに対して、床用積載荷重 700 kg/m^2 を設定し、日建設計に設計を指示した東京都からは、 700 kg/m^2 を設定するに際してフォークリフトを使用することを想定していたかどうかについての回答が寄せられていない。

【市場当局の回答】

※6街区の使われ方に関する①現時点でターレが走ることができる範囲の~~を~~図示、②現時点で2tフォークリフトが走ることができる範囲の図示の求めに対して、「そのような資料は作成しておりません。」との回答である。

79 頁

⑤市場当局は、「11の市場の減価償却を見込まない市場会計」で見れば20年間は市場会計の資金は枯渇しないとしているが、豊洲市場だけでなく、大田市場~~を~~などの大規模修繕、設備更新はしない前提となっており、その影響は大きい。また、市場会計が有する資金がなくなった後の手当てについては、「市場の建替財源等の確保について検討が必要」と述べるのみで、その方策を示していない。

⑥今回、市場当局の「減価償却費用を含まない収支」に~~を~~経営の健全性・持続性~~を判断し~~
~~ようとする。健全性・持続性~~の「評価基準・物差し」を変更して、豊洲市場開場後も「健全である」とする試みは、不適切である。「減価償却費用を含まない収支」で運営できる期間の判断は、「市場廃止までのタイムリミット」を計算するに等しく、市場の健全性・持続性を判断する評価基準・物差しはありえない。

81 頁

○よって、市場問題PTとしては、専門家会議の審議結果を待つて~~を~~審議する予定であるが、行政判断に関わる事項について、市場当局に、速やかに次のことを求めたい。

A 「無害化3条件」を達成しようとする場合は、その具体的な方策を示すこと。

B 「無害化3条件」を達成することとしない場合は、次のことを明確にすること。

①「無害化3条件」に代わる「安全・安心の基準」を明確にすること。

②これまで860億円を支出し、さらに追加の土壌汚染対策費用を支出しようとすることを正当化する理由を説明すること（または、860億円の無駄な支出をしたことの責任を明確にすること）。

③業者への説明~~、都議会の議決の変更~~の手続を経ること。

87 頁

②これに日常的な設備のメンテナンスが必要となる。これらを年間5億円とすると、60年で300億円となる。

101 頁

●豊洲市場の土壌汚染対策と土壌汚染対策法の関係

①豊洲市場の土壌汚染対策は、土壌汚染対策法の枠外で決定され、進められてきたことは、その経過からも明らかである。

②土壌汚染対策法が施行されたのは、2002年（平成14年）5月であるが、同法附則第3

条で既に操業を終えていた豊洲用地は土壤汚染対策法の対象外とされた。この時点で存在していたのは、2001年（平成13年）10月に施行された環境確保条例土壤汚染対策指針だけである。

③一方、東京ガスは、2001年1月に豊洲の土壤汚染対応を公表し、2月に土壤汚染対策工事を開始している。その後、7月に「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」がなされ、

102 頁

●2年間地下水モニタリングと、地下ピットの地下水の汚染とは趣旨が全く異なる。

「形質変更時要届出区域（一般管理区域）」の区域指定解除又は区域指定の変更のための地下水の2年間モニタリングの測定値が環境基準以下でなければならないことと、「建物下の地下ピットに溜まった地下水が環境基準を超えている」ことは、全く別の事項であって、混同しないように留意が必要である。

「地下ピットに溜まった地下水が環境基準を超えている」ことは、区域指定の解除や変更とは無関係であり、専門家会議では、地下水に含まれている有害物質が揮発して、コンクリートの隙間から地上に漏れ出ることを懸念して検討が行われている。

他方、2年間の地下水モニタリングは、土壤汚染対策の効果をモニターするものであって、法律的には「形質変更時要届出区域（一般管理区域）」（東京瓦スの操業由来の土壤汚染が残っていることを示す）から「形質変更時要届出区域（自然事由来特例区域）」（東京瓦スの操業由来の土壤汚染が除去されていることを示す）に変更するために必要な手続きである。

104 頁

●新規に立地する施設の態様、既存の卸売市場など個別の条件に応じた土壤汚染対策

①卸売市場と土壤汚染対策の程度については、「法令的・科学的に安全」であることは必要条件であって、全ての卸売市場に画一的に適用される原則である。他方、「安心」の問題は消費者の選択に係る部分であるので、個々の卸売市場に即した判断がなされなければならない。よって、全国の卸売市場についても「無害化3条件」が適用されることにはならない。

105 頁

●不適切な立地上の選択

①あらかじめ土壤汚染があることが判明している場所に、新たに卸売市場を立地することは、市場関係者に不安を招来する。特に臨海部の工業専用地域では、土壤汚染のおそれが高いため、通常は、そこに卸売市場を立地する選択をすることはしない。

②臨海部の工場跡地については、平成29年度の土壤汚染対策法の改正に当たって、経団連

から「工場建設や建替えが進まず、遊休地化する事例が増加している。土地の取引および利活用が萎縮している」などの意見が寄せられ、中央環境審議会答申でも、臨海部の工業専用地域に関する特例が提言されている。

③築地市場の移転先を決定する際に、5つの代替案を検討したと言われている。その選択肢は、40haの土地が必要であるという条件を付した上での代替案の検討であり、「豊洲ありき」の代替案の例示である。その際、臨海部の工場跡地における土壌汚染対策が著しく軽視されており、豊洲を移転先としたことは、立地上の選択として不適切であったと言わざるを得ない。

112 頁

(1) 築地の立地と築地ブランドを最大限生かした新しい築地市場の形成

○築地市場が現在有しているメリットを最大限生かす。

○**場外市場と一体となった築地市場**が作り出す“にぎわい”と食の技・流通の拠点、「食のテーマパーク築地市場（つきじいちば）」

114 頁

- ii) 市場内は禁煙
- iii) トイレ等水回りも清潔に
- iv) 床面もきれいになる。
- v) 配電施設設備も新しくなる。

120 頁

2) 築地市場改修案の基本コンセプト

○ 築地市場改修においては、種地を創出し段階的に改築を行ない、営業を継続しながら機能的な築地市場のリノベーションを実現する。

①施設の段階的更新（ローリング）

- i) 種地を順送りに創出
- ii) 動線を含め工事区域と営業区域を明確に分離
- iii) 最小限の引越しで順送りに機能更新
- iv) 駐車場の台数確保

133 頁

1) 築地再整備案は、そもそも過大な計画であった。

○かつての築地再整備案は、建物の延べ床面積が築地市場の1.9倍という過大な計画であった。

○その費用は、平成7年の再試算時には3400億円と計算されていた。しかし、築地再整備

の工事が停止した平成 8 年度には、市場会計から 400 億円が一般会計に移転し、その後築地再整備が正式に断念されるや平成 11 年には 2000 億円が一般会計に移転している。資金的にも築地再整備は行われ得なかったのである。

143 頁

(懸念)

市場は物流施設でもあるが、~~改修後異い集団~~での物流はどうなるのか。

(対応)

○基本的な物流動線は、設計段階で定める。

○ただし、築地市場は、出入り口がたくさんあり、決まった物流動性を設定しておらず、慣習的に搬出・搬入のトラックの動線や駐車位置が定められている。

○大田市場においても、基本的な物流動線が定められているが、設置されている出入り口からの出入りもある。

146 頁

○築地市場改修案を採用する場合、豊洲市場を開場しないことになる。この場合、卸売市場予定用地としての行政財産の廃止、普通財産へと移管するとともに、卸売市場建設のために発行していた企業債及び国庫補助金を一括して返済しなければならない。~~その手続を明示すれば次のとおりである。~~

150 頁

○現在の築地市場は老朽化などの課題がある。現在の築地市場のままで良いという意見は市場問題 PT にはない。

○その課題を克服するための選択肢として、既に建設している豊洲市場移転案と、これから着手しようとする築地市場改修案がある。

○市場問題 PT では、築地改修案に対する懸念は、「営業しながら改修する」点について述べられ、築地改修を行うならば、一旦どこかに移って一気に改修することが望ましいという意見が述べられらた。

○築地改修に至るプロセスが「営業しながら改修する」か「一旦移転して改修する」という点を除けば、また、既に約 6000 億円と投資しているという事実を除けば、豊洲移転案は既に建設済みで自由度がほとんどなく、他方、築地改修案はこれから計画するので自由~~度~~が高い。築地市場の好条件を活かすという観点、運営上の費用を当初から考慮して経営戦略を考えることができるという観点からも、築地改修案が適切であることは言うまでもない。

2) 過剰な投資と、大赤字を生む豊洲開場の「失敗の連鎖」からの脱出の方策

○しかし、単純にそうならないのは、既に 6000 億円近い金額を豊洲市場に投入してしまっているからである。

○また、豊洲市場開場後も、運営費用が収益を大きく上回り、市場会計は大赤字になることも分かっている。豊洲市場案では、「既に投じた 6000 億円がもったいない」と考えて更なる赤字を生み出していく「失敗の連鎖」からいかに抜け出すかが課題となっている。

以上