

市場問題プロジェクトチーム
第1次報告書案（案）

平成29年5月
市場問題プロジェクトチーム

はじめに

2016 年（平成 28 年）7 月 31 日に行われた東京都知事選挙で当選した小池百合子都知事は、選挙期間中の 7 月 22 日に豊洲市場問題について「立ち止まって考える」と発言していた。

築地市場を豊洲新市場に移転するには、都知事が卸売市場法に基づく農林水産大臣への認可申請を行う必要がある。東京都では、豊洲市場の開場を 2017 年 11 月 7 日としており、都知事選挙に関わりなく築地市場の入札手続きを進めていたとして、「立ち止まって考える」発言の当日に築地市場解体の契約を締結した。

小池都知事は、当選後に築地市場の視察等を行い、同年 8 月 31 日に「11 月 7 日予定の築地市場の豊洲新市場への移転は、延期する。」旨の記者会見を行い、「市場問題プロジェクトチームの設置」を公表した。

市場問題プロジェクトチームは、平成 28 年 9 月 16 日に設置され、第 1 回を平成 28 年 9 月 29 日に東京都庁第一庁舎 7 階大会議室で開催し、以降平成 29 年〇月〇日まで〇回の会合を重ねてきた。

市場問題プロジェクトチームの役割は、同設置要綱の第 2 条に定められているとおり、「築地市場の豊洲市場への移転及び市場の在り方に関し、次に掲げる事項について検討し、その結果を知事に報告する。（１）豊洲市場の土壌汚染、施設及び事業に関する事項、（２）市場の在り方に関する事項、（３）その他関連する事項」であり、報告書を小池都知事に提出することによって、その役割を終えることになる。

しかし、市場問題プロジェクトチームの所掌事務のうち、豊洲市場の建物の地下ピットその他の土壌汚染対策に係る事項については、「豊洲市場における土壌汚染対策等に関する専門家会議」が再開され、審議を継続しているので、本報告書を「第 1 次報告書」として、専門家会議の結論を待って、当該部分に係る事項について、必要な修正を行いつつ、第 2 次報告書を作成することとする。

本報告書では、市場のあり方のほか、豊洲移転案と築地市場改修案の 2 つの案を示して検討を加えたが、これらは市場問題プロジェクトチームの設置要綱に定められた「築地市場の豊洲市場への移転及び市場の在り方」に関して知事に報告するものであって、東京都として特定の案を採用するべきであるという結論を出すものではない。

- 参考
1. 市場問題プロジェクトチーム設置要綱
 2. 市場問題プロジェクトチームの開催経過
 3. 市場問題プロジェクトチームの構成

目次

はじめに

I 卸売市場のあり方

1. 卸売市場の動向

(1) 全国の卸売市場の動向

(2) 東京の中央卸売市場の動向

2. 卸売市場の役割低下の中での経営戦略

(1) 国の動き

(2) 東京都の中央卸売市場の会計の特徴とゆるみ

(3) 東京都の中央卸売市場の経営戦略と組織の革新

(4) 卸売市場の再編、業界の再編

II 築地市場の特徴と課題

1. 築地市場の特徴

(1) 圧倒的ブランド力が作りだす“にぎわい”と食の技・流通の拠点

(2) 築地市場の機能の現状

2. 築地市場の課題

(1) 施設の老朽化

(2) 築地市場の安全性に関する工事

(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

III 豊洲市場移転案

1. 豊洲市場：経営戦略なき巨大物流センター

(1) 物流センターとしての卸売市場の機能向上の実験

(2) 豊洲市場の成功は、市場再編の加速化の引き金になる。

2. 豊洲市場設置のために支出した予算と、今後必要となる予算

(1) 豊洲市場設置のための予算と、今後必要となる予算の連続性

(2) 豊洲市場の総事業費は高額、土壌汚染対策費だけで 900 億円にのぼる。

(3) 建物の建設費用も高額である。

3. 豊洲市場開場による市場会計への影響は極めて大きい。

(1) 豊洲市場の開場により、市場会計は使用料収入を超える巨額の赤字となる。

(2) 市場当局は、豊洲市場開場に伴う大赤字への対処として、市場会計の健全性の「評価基準・物差し」を代えて、10 年～20 年の市場の持続性を確認している。

(3) 市場会計の健全性の「評価基準・物差し」を変更するという考えは、通常の「経営戦略」の策定とは無縁の考えである。

- (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
- 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
- 5 豊洲市場の個別課題
 - (1) 豊洲市場の土壌汚染対策
 - (2) 豊洲市場のコールドチェーン
 - (3) 豊洲市場での品質管理
 - (4) 豊洲市場の物流
 - (5) 豊洲市場の建物の構造安全性
 - (6) 豊洲市場の液状化対策
- 6. 豊洲市場移転案のまとめ・提言
 - (1) 豊洲市場開場後の卸売市場の持続可能性について
 - (2) 土壌汚染対策、汚染土壌の安全・安心対策について
 - (3) 豊洲市場の環境アセスメントについて
 - (4) 豊洲市場の機能と経営戦略・組織改革について

IV 築地改修案

- 1. 築地改修案の姿
- 2. 築地改修のコンセプト
 - (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
 - (2) 築地改修市場の目標
 - (3) 質の高い市場機能の発揮
- 3. 築地市場改修案の選択肢
 - (1) 経営的に自立した築地市場案（甲案）
 - (2) 経営的に健全な築地市場案（乙案）
- 4. 営業しながら築地を改修する案（乙－1案）
 - (1) 改修の基本的考え方
 - (2) 改修の手順
 - (3) 築地市場改修案の工期・工事費用
- 4. 築地市場改修案の実現のための課題とその対処
 - (1) 築地再整備案頓挫のトラウマ

- (2) 工事実施における課題
- (3) 法的手続き
- (4) 機能向上（基本計画・基本設計・実施設計の進捗に合わせ検討する事項）
- (5) 工期・工事費用の妥当性
- (6) 環状2号線との調整

5. 築地改修案の場合の市場会計への影響

- (1) 豊洲市場の処理と市場会計への影響
- (2) 豊洲用地の新しい活用策が決まるまでの利用
- (3) 臨海地区の一体的開発の視点
- (4) 豊洲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
- (5) 築地市場改修案が実施された場合の市場会計

6. 築地市場改修案のまとめ・提言

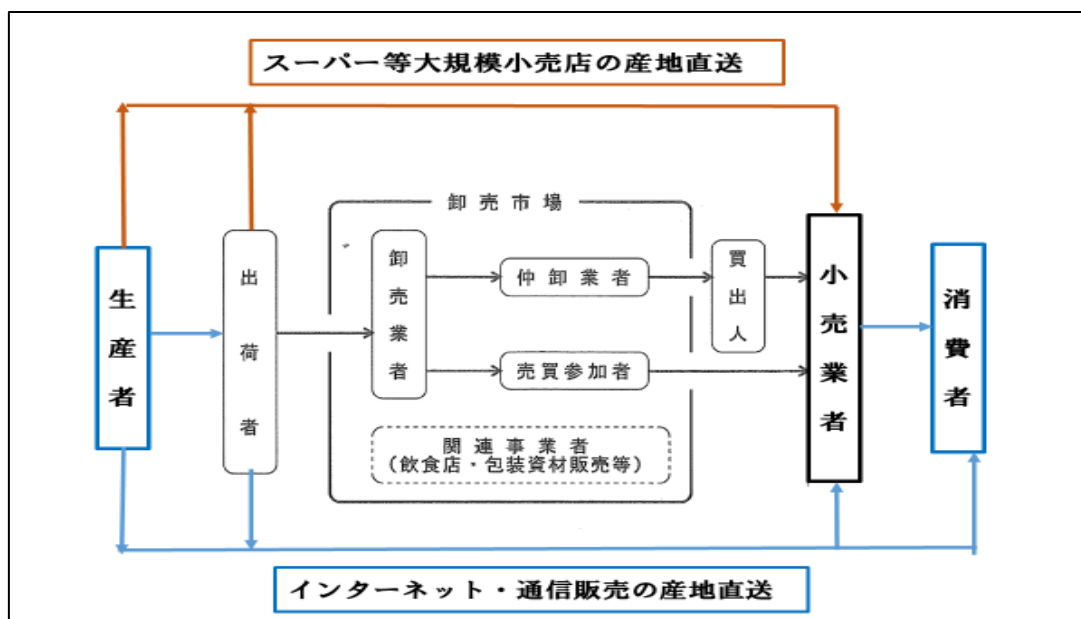
- (1) 築地市場の伝統・立地・ブランド力は、比類なきものである。
- (2) 民間的手法を駆使した新しい築地市場

I 卸売市場のあり方

1. 卸売市場の動向

(1) 全国の卸売市場の動向

- 中央卸売市場は、地方自治体のみに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が増大し、卸売市場の役割は相対的に低下傾向にある。



- ①全国の卸売市場を経由する生鮮食料品の取扱量は、平成元年と比較すると平成25年には、水産物は74.6%から54.1%に20.5ポイント減少、青果は82.7%から60.0%へと22.7ポイント減少。
- ②中央卸売市場を経由する生鮮食料品の取扱金額は、平成3年と比較すると平成26年には、水産物は3兆4206億円から1兆5839億円と46%と半分に減少、青果は2兆9597億円から1兆9104億円と65%に減少。
- 卸売市場法は、食料不足時代の公平分配機能が必要な時代の制度であり、時代遅れの制度は廃止すべきという議論がある。
- 他方、農林水産省は、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

使命を果たすとし、経営戦略の策定、品質向上などの改善が必要であるとしている。

○卸売市場の間の動向を見ると、取扱量が最多の卸売市場とそうでない市場との格差が拡大しつつある。

①中央卸売市場水産物市場においては、九州ブロックを除く地域で、取扱数量が最多の市場のシェアが増加し、ブロック内における市場間格差の拡大傾向が見られる。

②中央卸売市場青果市場においては、東海、近畿ブロックを除く地域で、取扱数量が最多の市場のシェアが増加し、ブロック内における市場間格差の拡大傾向が見られる。

○中央卸売市場における他市場からの集荷割合の推移を比較した結果、青果では東京都中央卸売市場大田市場、水産物では同築地市場が、他の中央卸売市場に比べて、他市場からの集荷割合が低くなっており、規模の利益が発揮されている。

○中央卸売市場の開設都市の将来推計人口を見ると、日本の人口が減少傾向にある中で、首都圏は人口増加が見込まれており、他の卸売市場と比べると好条件にある。

○水産物における築地市場、青果における大田市場は好条件の下にあり、他の悪条件の下にある市場経営を例にして一般会計に依存したり収支を悪化させたりするような経営戦略は不適切であり、好条件を生かした独立採算が可能な経営戦略を策定することが適切である。

（２）東京の中央卸売市場の動向

○東京都には、築地（主として水産物）、食肉（品川）、大田（主として青果）の３つの大きな中央卸売市場のほか、豊島、淀橋、足立、板橋、世田谷、北足立、多摩ニュータウン、葛西の合計 11 の中央卸売市場がある。

○東京都の中央卸売市場の取扱量、取扱金額とも減少傾向にある。

①東京都の中央卸売市場の水産物は、平成 2 年と比較すると平成 28 年には、

i) 取扱量が 84.7 万トンから 43.4 万トンに 51.2%へと減少

（築地市場は、74.7 万トンから 41.0 万トンに 54.9%へと減少）

ii) 取扱金額が 8437 億円から 4547 億円と 53.9%へと減少

（築地市場は、7550 億円 4292 億円へと 56.8%へと減少）

②東京都の中央卸売市場の青果は、平成 3 年と比較すると平成 28 年には、

i) 取扱量が 265.9 万トンから 199.3 万トンに 75.0%へと減少

（築地市場は、44.6 万トンから 26.2 万トンに 58.7%へと減少）

（大田市場は、84.6 万トンから 95.2 万トンに 112.5%へと増加）

ii) 取扱金額が 7705 億円から 5993 億円に 77.8%へと減少

（築地市場は、1400 億円から 909 億円に 64.9%へと減少）

（大田市場は、2763 億円から 3009 億円に 108.9%へと増加）

○東京都の中央卸売市場の水産物の取扱量・取扱金額の 25 年間における減少は著しく、全国的な減少傾向に鑑みれば、この傾向は当分継続するとみられる。

2. 卸売市場の役割低下の中での経営戦略

(1) 国の動き

1) 地方公営企業を所管する総務省の経営戦略

○地方公営企業を所管する総務省は、「経営戦略」の重要性を強調している。その主な要素は、将来を見据えた必要額の算定、アセットマネジメントによる投資の合理化等による投資額の軽減による「投資計画」、適切な更新を行うために必要な額を確保する「財政計画」である。

2) 卸売市場法を所管する農林水産省の経営戦略

○卸売市場法を所管する農林水産省は、「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」（第10次卸売市場整備基本方針）としている。

その上で、卸売市場の経営の方向を示している。

- ①費用対効果を考慮した「経営戦略」の確立
- ②卸売業者及び仲卸業者の経営体質の強化
- ③コールドチェーン・品質管理の充実など「質的向上」

○卸売市場に求められているのは、卸売市場を一つの経営体としてとらえて「経営戦略」を確立することである。「経営戦略」の核心は、「投資計画」と「財政計画」である。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。

○卸売市場を介さない民間の生鮮食料品の流通が増えている中で、公設の卸売市場も変わっていかねばならない。そのために求められる改革は、少子高齢化などの条件の中で縮小傾向にある生鮮食料品市場にあって、卸売市場が生産者と消費者のニーズに応えていくには、適切な投資をしなければならないが、初期投資と運営していくためのランニングコストを将来にわたって賄っていく財務計画がなければならない。

○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、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の確立が必要である。

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いって規制する側の行政庁が規制される者に操られてはいけない。地方自治体は、行政許可を付与し、適正な市場運営を確保する行政庁としての責任を自覚しなければならない。

②透明でガバナンスが確立した業者の自主的組織が必要である。卸売市場における市場経営を機動的かつ効率的に行うには、市場で働く個々の業者の意向を集約し、業者の

自主的な市場経営への参加が確保されることが望ましい。この場合、業者の自主的な組織が作られることがあるが、その組織の意思決定は、透明性があり、かつ、構成員の意思を適切に反映できるガバナンスが確立されたものでなければならない。

（２）東京都の中央卸売市場の会計の特徴とゆるみ

１）「本業収支」である営業収支を健全性の判断基準とする市場会計

○東京都の中央卸売市場会計もかつては、また現在も、「市場のいわゆる『本業収支』である営業収支は一貫して赤字であることから、抜本的な体質の転換が必要となっている。」という考え方を維持している。

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。

３）市場跡地は、都民の財産であって、中央卸売市場の財産ではない。

○中央卸売市場の敷地は、都民の財産であって、卸売市場という公の施設が設置されている限りにおいて、中央卸売市場の管轄下に置かれているにすぎない。中央卸売市場としての機能が廃止された場合は、都民の財産として有効利用されるものである。

○市場跡地が都民の財産として財務局に引き継がれる際に、一般会計から卸売市場会計に金銭が移転されることが当然視されるものではない。

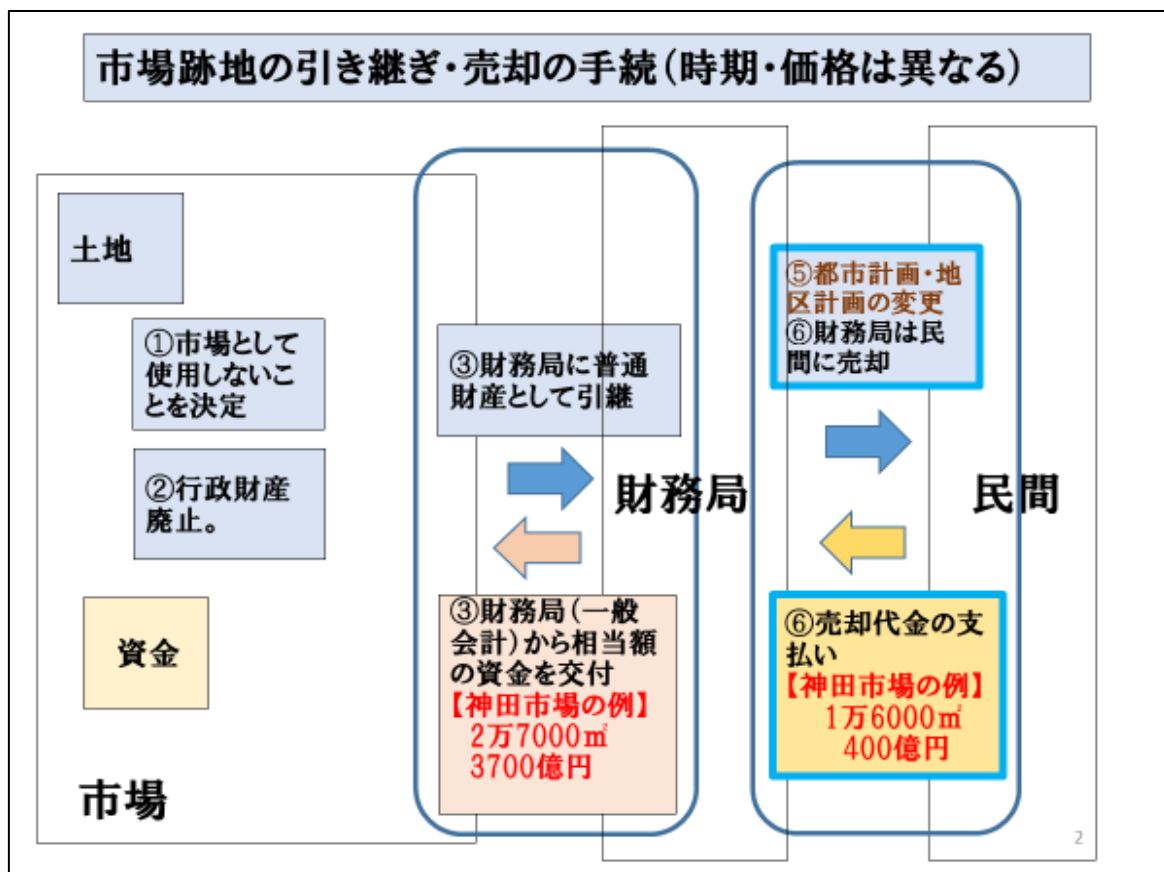
○市場は、市場用地を不動産として利用しており、元々地代支払いもないため、経常収支やキャッシュフローには影響を与えない。よって、市場跡地の売却代金を、東京都としてより優先順位が高い施策に充当することは、政策判断として当然ありうることであり、市場から財務局への市場跡地の引き継ぎの際に一般会計から市場への資金移転がない場合もありうる。

４）市場跡地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。

【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 m²）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 m²）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 m²）で売却した。
- 一般会計から市場会計への繰り入れ 3700 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 m²）
 - ①売却面積：約 27,000 m² → 約 16,000 m² ※残りの 1 万 1000 m²の行き先は未回答。
 - ②近傍公示地価：昭和 63 年 1,940 万円/m² → 平成 14 年 370 万円/m²



（３）東京都の中央卸売市場の経営戦略と組織の革新

１）経営戦略の策定

○東京都の中央卸売市場には経営戦略が欠如している。

○経営戦略について、農林水産省は、「それぞれの卸売市場の位置付け・役割、機能強化の方向、将来の需要・供給予測を踏まえた市場施設の整備、コストも含めた市場運営の在り方等を明確にし、経営展望を策定するなど」卸売市場としての経営戦略を確立する（第9次卸売市場整備基本方針）としている。

①「経営展望を策定すること」＝経営戦略。

② 経営展望＝基本戦略＋行動計画

2) PDCA の実行

○経営戦略を実行するプロセスは、PDCA（経営管理。行政の立場からは行政過程）である。

①経営展望の策定（見直し）検討体制構築

②外部環境・内部環境の分析

③基本戦略策定プロセス（経営展望策定前半）：Plan

④行動計画策定プロセス（経営展望策定後半）：Plan

⑤経営展望の公表

⑥基本戦略・行動計画遂行：Do

⑦行動計画の遂行状況評価と見直し：check, Action

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が不可欠である。

①市場経営の合理化：効率的な市場経営

i) 収入の増強

取扱高の向上、施設の有効活用による増収（稼働率の向上、空き店舗の活用、必要な施設への転用など）、駅への近接性・人口集積地という好立地条件の活用。

ii) 支出の見直し

費用対効果の観点からの経費の見直し

②施設設置者、許認可庁としての東京都のガバナンスの確立

i) 11 の中央卸売市場ごとに経営責任者を明確にする。

ii) ガバナンスの基本は、政策・経営方針の決定、その実行、厳しい監査である。各中央卸売市場には、経営戦略を企画立案決定する外部有識者も構成員とする「市場経営戦略委員会（仮称）」、その執行組織としての「市場組織」、卸売市場が適法・適正に運営されているかを監査する「市場監査委員会（仮称）」を設置する。

iii) 業者の意見は、意思決定に当たっての参考意見である旨の位置づけを明確にする。このため、協議会は廃止し、説明・意見聴取の場とする。

iv) 卸売市場法の徹底

東京の中央卸売市場の使用料は、30 坪で税込み 7 万 4250 円／月と都心としては格安である。仲卸業者の廃業等により使用許可が取り消された場所は、東京都が新規

の業者を含めて申請を受け付け、経営戦略に基づき、高い透明性をもって適正に判断し、流動性を確保する。

③民間活力の導入

事業管理者制度（地方公営企業法）、指定管理者制度（地方自治法）、PFI の導入を検討する

○民間事業者の組織の革新

①仲卸業者の経営体質の強化、業界のガバナンスの確立

複数の仲卸業者による株式会社組織（株主、執行機関、外部監査）を作るなどにより、経営の健全化と仲卸の目利きの技を活かす場の確保を図る組織的なイノベーションを図る。

②新規参入者の拡大

仲卸の技術・技を磨き、承継していくために、廃業する仲卸御者の枠を新規参入者に割り当てる。また、仲卸各社に新規の就業者が入りやすいよう、①の株式会社組織による給料の保証体系を作り、必要な支援措置を講じる。

③卸売業者の経営基盤の強化と競争の確保

- i) 規模の経済の発揮（事業拡大と事業基盤の拡充、競争力の強化と経営効率化、販売力強化・集荷力強化・業務効率化）
- ii) 1 市場 1 卸売業者の市場における適正運営の確保

（４）卸売市場の再編、業界の再編

1) 現在の築地市場の課題解決の選択肢と、市場再編

○現在の築地市場には老朽化などの課題があり、豊洲市場への移転か、築地市場の改修かなどの選択肢がある。

①豊洲市場移転の場合、豊洲市場の計画値である水産物日量 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%）が達成される場合、全体の卸売市場の取扱量は減少しているから、豊洲市場と競合する他の卸売市場の取扱量は減少し、市場再編のスピードは加速する。

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現実的な目標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。

2) 市場再編の方向性

○市場機能としては、将来を展望し、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して、青果と水産物の機能を分離・再編し、青果と水産物の買い回り機能は、物流機能向上で解消をする。

○11 の中央卸売市場を再編するに当たっては、水産物、食肉、青果（花き）の3つに機能分解し、再編することも「市場のあり方」の一つである。

○ここからさらに進んで、11 市場を部門ごとの再編という視点から、首都圏の市場再編も視野にいて、インフラ分野全般の傾向とも連動した市場のあり方の議論もありうる。

<参考>

1. 卸売市場の動向

(1) 全国の卸売市場の動向

●卸売市場とは

卸売市場は、「卸売市場法」という法律で、そのあり方が定められている。法律で卸売市場での営業が規制されている一方で、中央卸売市場は地方自治体のみが設置できるとし、安い使用料で利用できるよう便宜が図られている。

卸売市場法では、「卸売市場」とは、「生鮮食料品等の卸売のために開設される市場であって、卸売場、自動車駐車場その他の生鮮食料品等の取引及び荷さばきに必要な施設を設けて継続して開場されるものをいう。」と定義されている。

卸売市場には次の機能があるとされている。

- ①集荷（品揃え）、分荷機能（全国各地から多種多様な商品を集荷し、需要者のニーズに応じて必要な品目・量に分ける）
- ②価格形成機能（需給を反映した迅速・公正な評価による透明性の高い価格形成）
- ③代金決済機能（販売代金の迅速・確実な決済）
- ④情報発信機能（需給に係る情報を収集し、川上・川下に伝達）

●卸売市場法により、卸売市場が法律で規制され、保護されている理由

卸売市場は、生産者と小売業者・消費者との間に位置して、集荷・分荷、価格形成機能、代金決済機能、情報発信機能を果たしている。その機能が必要とされる前提条件として、次の生鮮食料品等（青果物、水産物、食肉、花き）の特徴が挙げられている。

- ①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。

●「生鮮食料品等の流通における基幹的インフラ」としての卸売市場の意義

卸売市場は、「生鮮食料品等の流通における基幹的インフラ」であるため、法律で規制し、設置者の制限も定められている。特に、中央卸売市場は設置者が地方公共団体に限定されており、「公の施設」として設置することとなっている。

※農林水産省の第10次卸売市場整備基本方針（平成28年1月）

「卸売市場については、我が国の生鮮食料品等の流通における基幹的インフラとして、生鮮食料品等の円滑かつ安定的な流通を確保する観点から、これまで中央・地方を通ずる流通網の整備が図られ、全国的な配置が進展したところである。」

●中央卸売市場とは

中央卸売市場は、首都圏など大都市の生鮮食料品等の流通確保のために、特に、地方自治体が設置する卸売市場である。法律の定義規定では、中央卸売市場は「生鮮食料品の輸出」の役割を担うとは規定されていないが、中央卸売市場の取扱量及び取扱金額の減少に伴って悪化する業者の経営、ひいては中央卸売市場の経営の悪化を防止するために、近時は「生鮮食料品の輸出」を謳うようになっている。

卸売市場法では、「中央卸売市場」は、「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、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、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。」と定義されている。

中央卸売市場では、開設者は地方公共団体に限られ農林水産大臣の認可が必要であり、卸売業者は農林水産大臣の許可を受けた株式会社等が、仲卸業者は開設者の許可をうけた株式会社や個人等が、関連事業者は必要に応じて開設者が規定する株式会社や個人等が、売買参加者は開設者が承認する株式会社や個人等が行うことができるとされている。

●少子高齢化による生鮮食料品の需要の減少、水産物供給の減少

農林水産省が行った少子高齢化の傾向を踏まえた「2025 年における我が国の食料支出額の試算」によれば、次のようになっている。

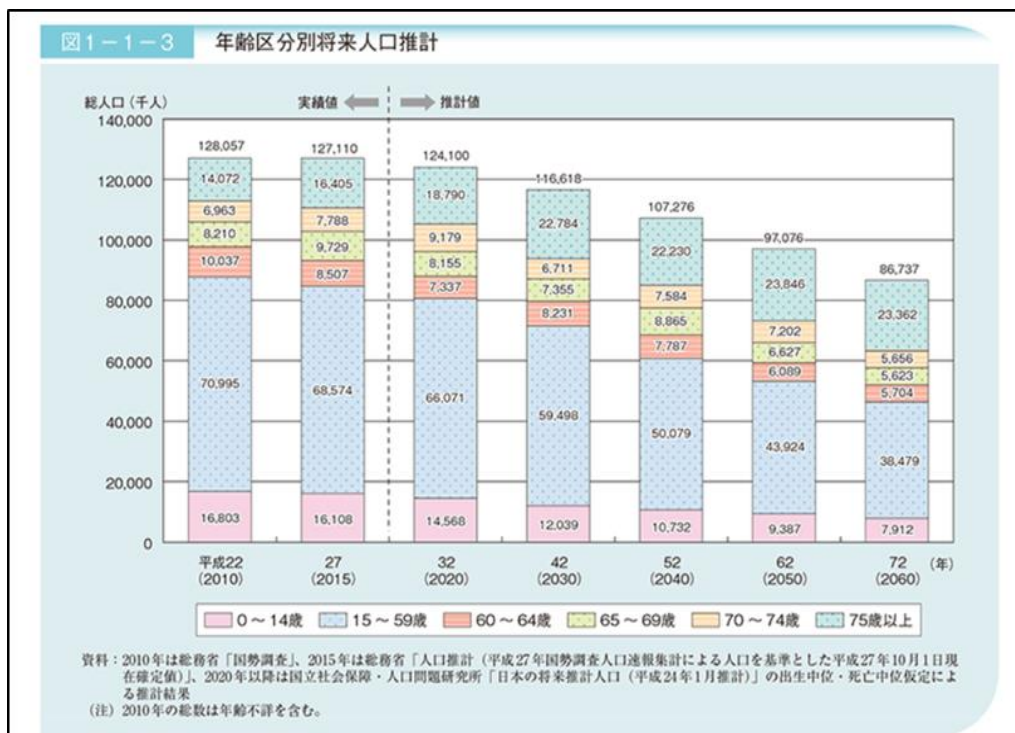
- ①生鮮品への支出割合は、1990 年以降減少傾向にある。
- ②生鮮品への支出割合は 2015 年の 23.5%から 2025 年には 21.3%に減少する
- ③品目別支出割合のうち、魚介類は 2015 年 8.0%から 2025 年 7.2%へと減少する。

卸売市場は、食料品の配給制度などの国家統制の時代、あるいは物資の不足や流通システムなどが不十分な時代では、公が関与して小規模な農林水産業者を保護し、消費者に確実に生鮮食料品を届けるために必要な社会インフラであった。

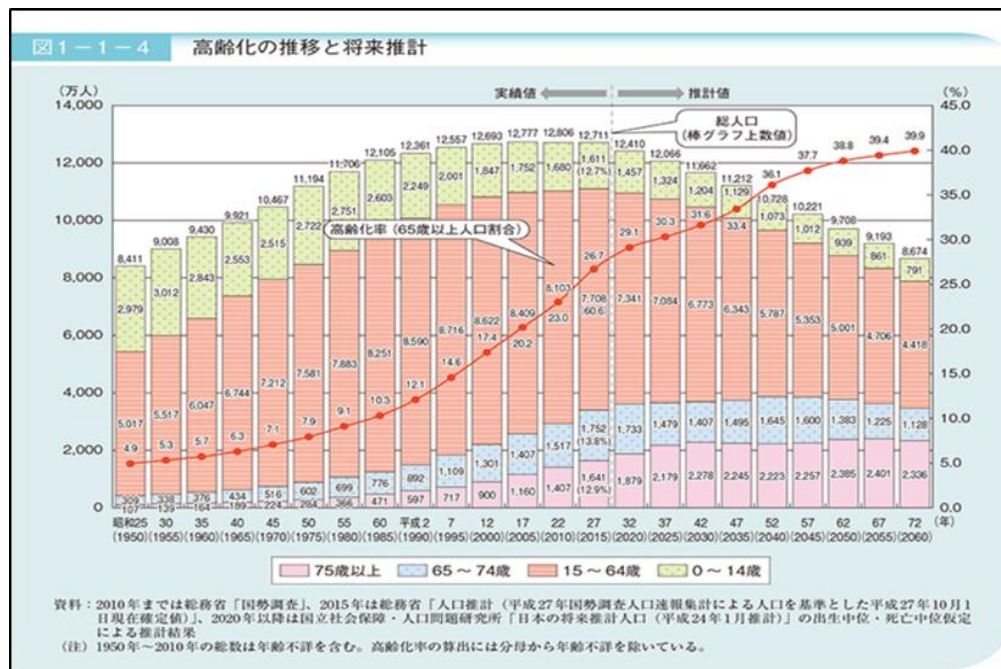
しかし、卸売市場を取り巻く情勢は大きく変化している。まず少子高齢化に伴う食糧需要の減少、消費性向の変化による魚介類の減少、さらに魚介類の乱獲等による水産物供給の減少などがある。

※農林水産省の第 10 次卸売市場整備基本方針（平成 28 年 1 月）

卸売市場を取り巻く情勢は大きく変化している。それは、少子高齢化に伴う人口減少の進展等による食料消費の量的変化、社会構造の変化に伴う消費者ニーズの多様化、農林水産物の国内生産・流通構造の変化、生鮮食料品等流通の国際化、災害時対応機能の強化等である。



(内閣府 平成28年版高齢社会白書(全体版)より)

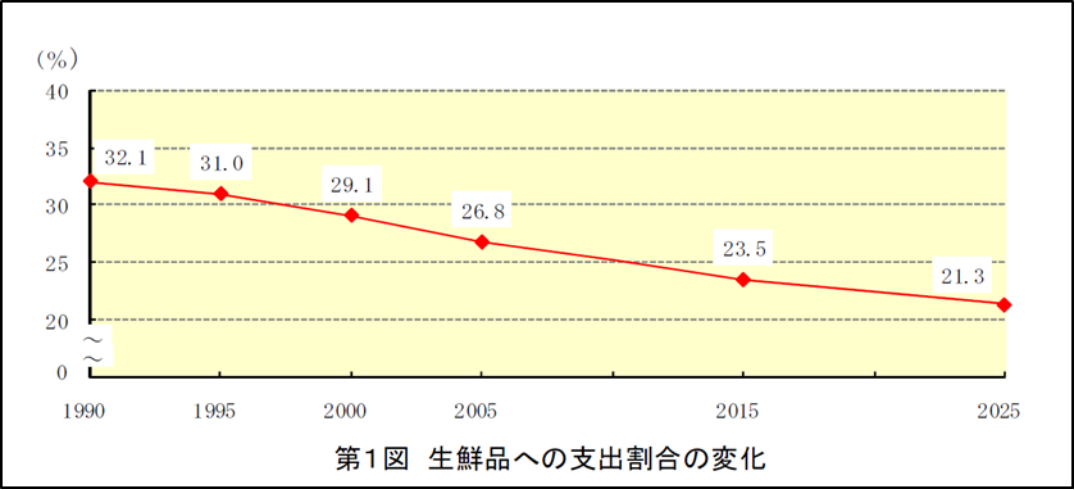


(内閣府 平成28年版高齢社会白書(全体版)より)

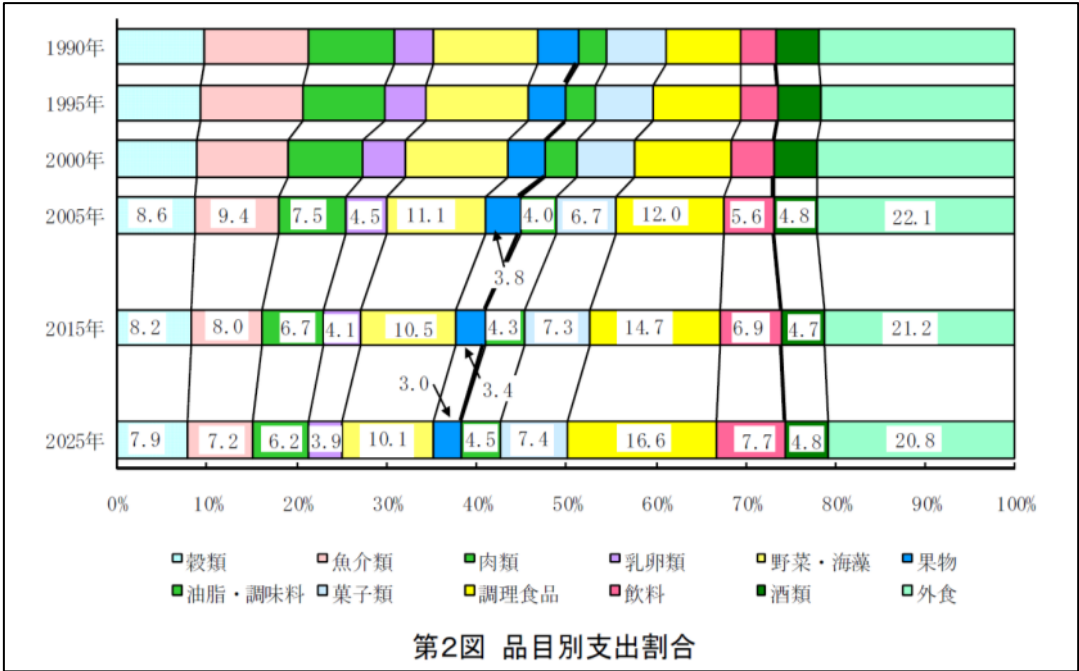
● 「2025年における我が国の食料支出額の試算」

「我が国の人口構成は、2025年には、65歳以上が30.5%を占める（2005年20.2%）など、

少子・高齢化の進行が予想されています。また、世帯構成も、2025年には単独世帯が2005年に比べて24.0%増加し、36.0%を占めるようになる（2005年29.5%）と予想されています。このような状況の中で、我が国の食料消費がどのように変化するかを明らかにすることは、我が国の食料供給で直接消費者と向き合うことの多い食品産業の将来を考える上で重要な課題です。このため、農林水産政策研究所では、2025年までの我が国の食料支出額を試算しました。」



（農林水産省 「2025年における我が国の食料支出額の試算」 より）



（農林水産省 「2025年における我が国の食料支出額の試算」 より）

●卸売市場の全国状況は、取扱量、取扱金額とも減少傾向

卸売市場は、「生鮮食料品等の流通の基幹的インフラ」としての役割を果たしてきたが、新しい流通手段の発達等により競争の中におかれており、その意義が揺らいでいる。また、卸売業者や仲卸業者の経営や開設者の財政は非常に厳しい状況にある。

1) 卸売市場経由率は、平成元年から平成 25 年度までの間に、大きく減少している。

①水産物で、平成元年度 74.6% (うち中央卸売市場 64.6%。以下同じ。)から平成 25 年度 54.1% (42.9%) に減少

②青果で平成元年度 82.7% (49.0%) から平成 25 年度 60.0% (36.7%) へと減少

2) 中央卸売市場の取扱金額は、平成 5 年度から平成 26 年度までの間に大きく減少している。

①水産物で平成 5 年度 3 兆 1477 億円から平成 26 年度 1 兆 5839 億円 (平成 5 年度比 50.3%) に減少

②青果で平成 5 年度 2 兆 8234 億円から平成 26 年度 1 兆 9104 億円 (平成 5 年度比 67.7%) に減少

	1989 年 H 元年	1993 年 H5 年	1998 年 H10 年	2003 年 H15 年	2008 年 H20 年	2013 年 H25 年	2014 年 H26 年
景気事象	●バブル 期 1986 年から	1991 年 (H3 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	63,902	64,397	60,784	49,275	44,021	39,163	39,110
水産	33,131	31,477	29,292	23,477	20,014	16,014	15,839 H5 年比 50.3%
青果	25,579	28,234	27,143	21,662	19,960	19,178	19,104 H5 年比 67.7%

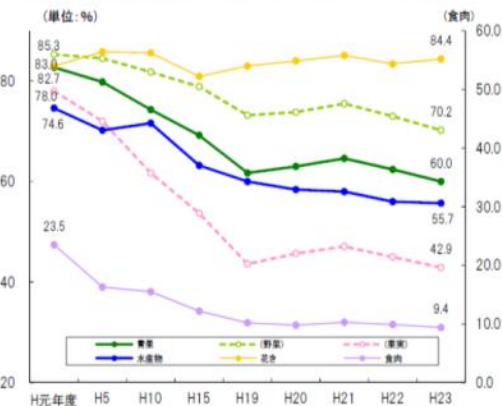
(統計は年度)(単位: 億円)(農林水産省 「卸売市場データ集平成 28 年度」他より)

※平成 26 年の市場経由率は未公表。

卸売市場の動向「卸売市場をめぐる情勢について」平成26年農林水産省

●水産物・青果とも、卸売市場経由率・取り扱い金額が減少傾向にある。

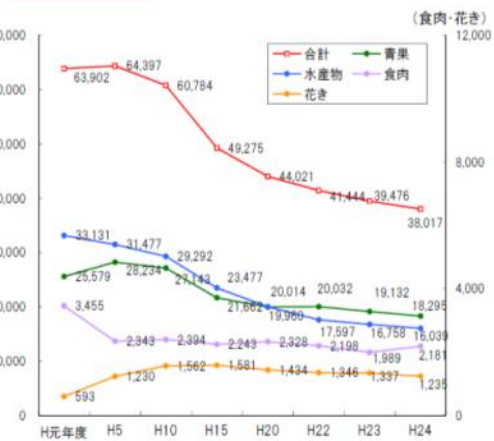
■卸売市場経由率の推移(重量ベース、推計)



資料：農林水産省「食料需給表」、「青果物卸売市場調査報告」等により推計
 注：卸売市場経由率は、国内で流通した加工品を含む国産及び輸入の青果、水産物等のうち、卸売市場(水産物についてはいわゆる産地市場の取扱量は除く。)を経由したものの数量割合(花きについては金額割合)の推計値。
 なお、国産青果物の卸売市場経由率は約9割となっている。

■取扱金額の推移(単位:億円)

中央卸売市場



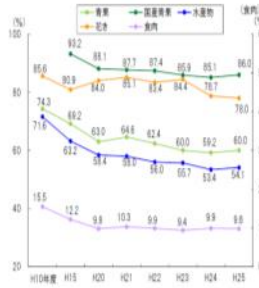
7

(農林水産省 「卸売市場をめぐる情勢について」平成26年7月より)

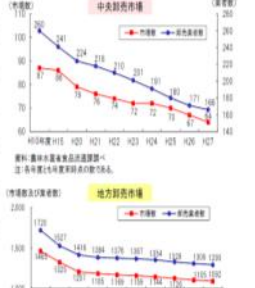
○卸売市場経由率、卸売市場数、卸売業者数の推移

- 卸売市場は生鮮食料品等の流通の基幹的なインフラとしての役割を果たしており、青果の6割程度、水産物の5割強が卸売市場を経由している(国産青果物では約9割)。
- 市場経由率は、加工品など卸売市場を経由することが少ない物品の流通割合の増加等により、総じて低下傾向で推移しているが、近年は概ね横ばいとみられる部類もある。
- 卸売市場数及び卸売業者数は、中央卸売市場、地方卸売市場ともに減少している。

■卸売市場経由率の推移(重量ベース、推計)



■卸売市場数、卸売業者数の推移



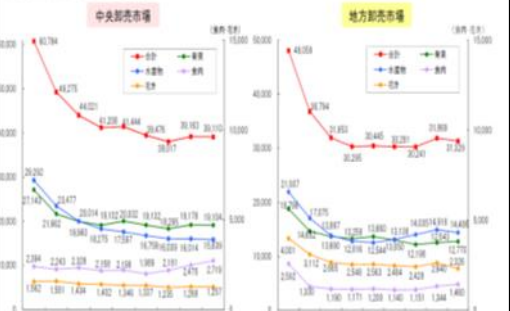
資料：農林水産省「食料需給表」、「青果物卸売市場調査報告」等により推計
 注：卸売市場数は、国内で流通した加工品を含む国産及び輸入の青果、水産物等のうち、卸売市場(水産物についてはいわゆる産地市場の取扱量は除く。)を経由したものの数量割合(花きについては金額割合)の推計値。
 (注)平成25年度は平成24年度推計値。

3

○取扱金額の推移

- 卸売市場における取扱金額は、市場外流通の増加等による取扱数量の減少等により総じて減少傾向で推移してきたが、近年、部類によっては概ね横ばいの傾向もみられる。

■取扱金額の推移(単位:億円)



資料：農林水産省「食料需給表」、「青果物卸売市場調査報告」等により推計
 注：平成25年度は平成24年度推計値。
 (注)平成25年度は平成24年度推計値。

4

(農林水産省 「卸売市場をめぐる情勢について」平成28年6月より)

●「公の施設」である卸売市場の存在意義の見直しの動き

卸売市場法という規制に守られた卸売市場に対して、国のレベルでは、流通の自由な競争を確保するために、卸売市場法の廃止の議論も起きている。

卸売市場を取り巻く情勢の変化の中で、卸売市場が「公の施設」として、税金をつぎ込

んで維持していくことは、自由な流通手段との競争に歪みをもたらし、時代に逆行することとなりかねない。

卸売市場が、存在意義を示していくには、確かな経営戦略をもって、自立的に「生鮮食料品等の流通の基幹的インフラ」としての役割を果たすことが求められている。

※総合的なT P P 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（平成28年10月6日未来投資会議構造改革徹底推進會合「ローカルアベノミクスの深化」會合規制改革推進會議農業ワーキング・グループ）

2. 施策具体化の基本的な方向

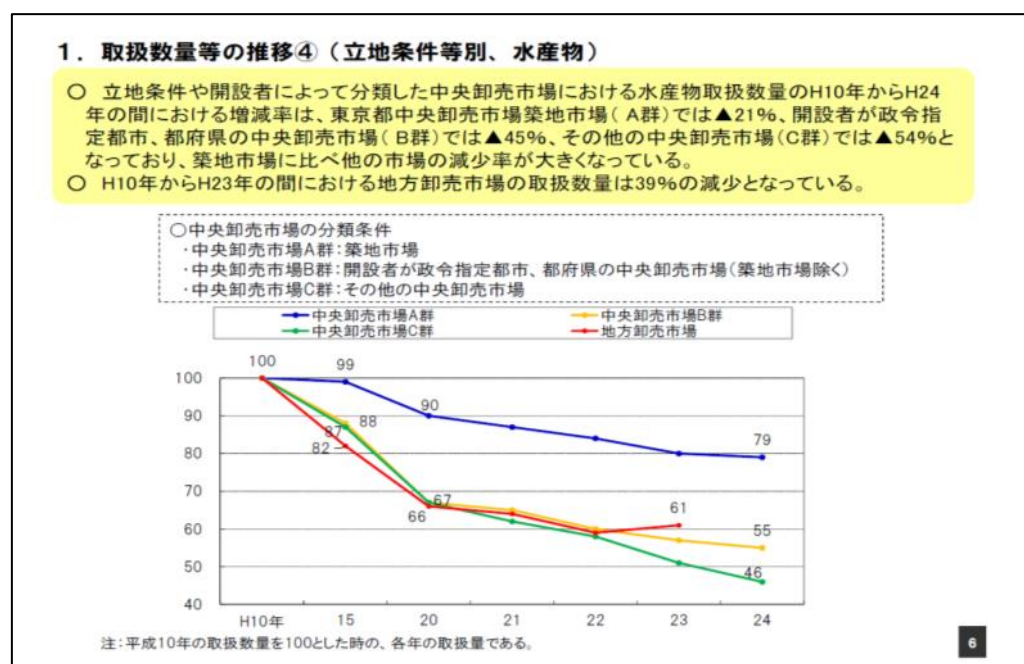
（2）生産者に有利な流通・加工構造の確立

- 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。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。

●中央卸売市場における市場間格差の状況・

卸売市場流通の現状等（平成26年12月農林水産省）

http://www.maff.go.jp/j/shokusan/sijyo/info/pdf/sanko1_05.pdf

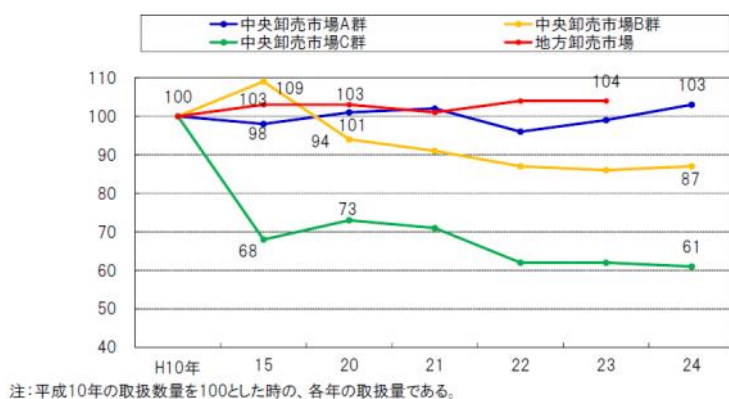


（農林水産省 「卸売市場流通の現状等」平成26年12月より）

1. 取扱数量等の推移③（立地条件等別、青果）

- 立地条件や開設者によって分類した中央卸売市場における青果物取扱数量のH10年からH24年の間における増減率は、東京都中央卸売市場大田市場（A群）では+3%、開設者が政令指定都市、都府県の中央卸売市場（B群）では▲13%、その他の中央卸売市場（C群）では▲39%となっており、C群の減少率が大きくなっている。
- H10年からH23年の間における地方卸売市場の取扱数量は4%増となっている。

○中央卸売市場の分類条件
 ・中央卸売市場A群：大田市場
 ・中央卸売市場B群：開設者が政令指定都市、都府県の中央卸売市場（大田市場除く）
 ・中央卸売市場C群：その他の中央卸売市場

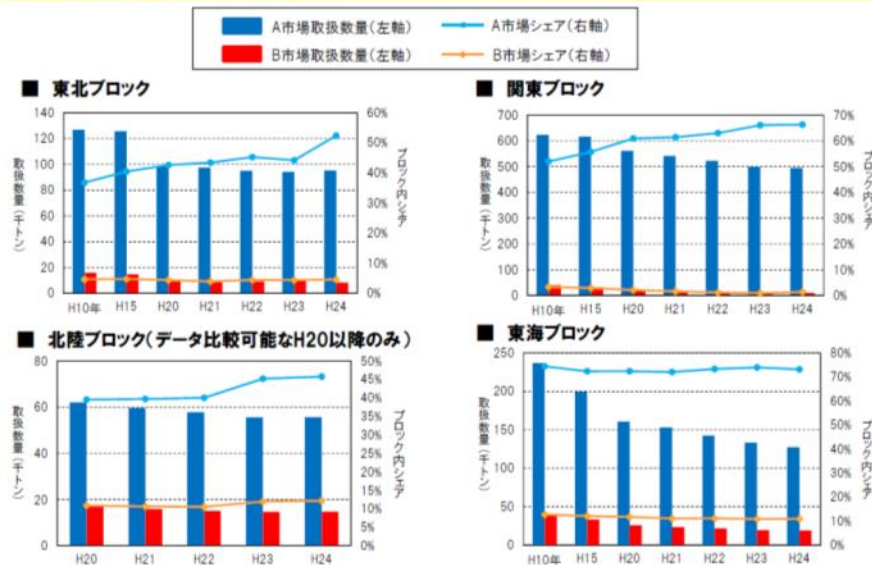


5

（農林水産省 「卸売市場流通の現状等」 平成26年12月より）

2. 中央卸売市場における市場間格差の状況②（地域ブロック内、水産物）

- 中央卸売市場水産物市場において、各地域ブロック内で取扱数量が最多の市場（A市場）と最少の市場（B市場）について、取扱数量と地域ブロック内におけるシェアの推移を比較。その結果、九州ブロックを除く地域で、取扱数量が最多の市場のシェアが増加し、ブロック内における市場間格差の拡大傾向が見られる。

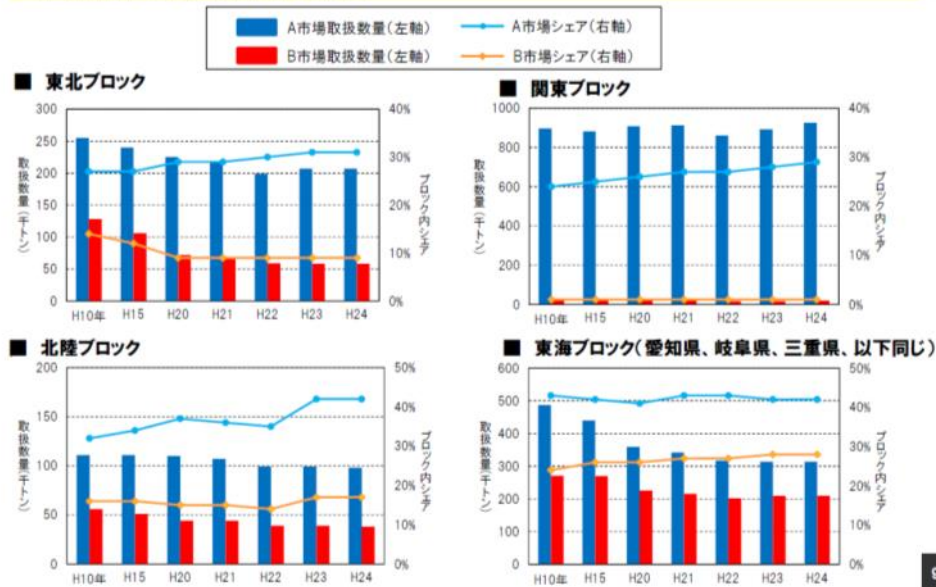


11

（農林水産省 「卸売市場流通の現状等」 平成26年12月より）

2. 中央卸売市場における市場間格差の状況①（地域ブロック内、青果）

○ 中央卸売市場青果市場において、各地域ブロック内で取扱数量が最多の市場（A市場）と最少の市場（B市場）について、取扱数量と地域ブロック内におけるシェアの推移を比較。その結果、東海、近畿ブロックを除く地域で、取扱数量が最多の市場のシェアが増加し、ブロック内における市場間格差の拡大傾向が見られる。

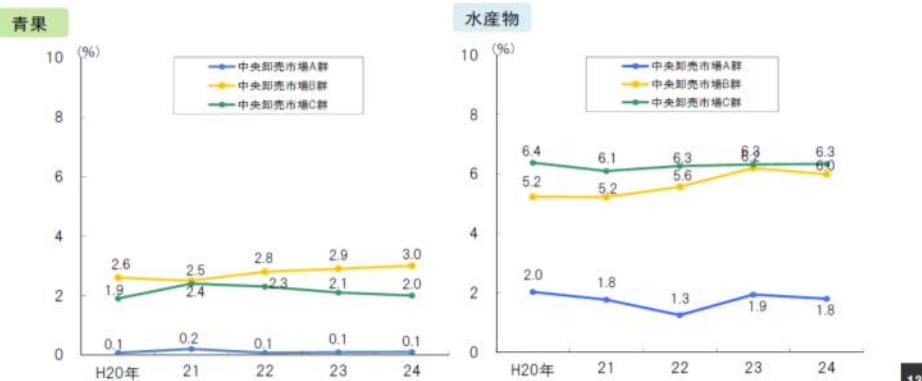


（農林水産省 「卸売市場流通の現状等」 平成26年12月より）

3. 中央卸売市場における他市場からの集荷割合（立地条件等別）

○ 立地条件や開設者によって分類した中央卸売市場における他市場からの集荷割合の推移を比較した結果、青果では東京都中央卸売市場大田市場、水産物では同築地市場が、他の中央卸売市場に比べて、他市場からの集荷割合が低くなっている。

- 中央卸売市場の分類条件（[]内は水産物の場合）
- ・中央卸売市場A群：大田市場[築地市場]
 - ・中央卸売市場B群：開設者が政令指定都市、都府県（中央卸売市場B群を除く）
 - ・中央卸売市場C群：その他の中央卸売市場



（農林水産省 「卸売市場流通の現状等」 平成26年12月より）

II 中央卸売市場の開設都市の将来推計人口

開設都市	平成22年	平成32年	増減率
札幌市	1,914	1,920	0.3%
青森市	300	272	-9.3%
八戸市	238	220	-7.6%
盛岡市	298	288	-3.4%
仙台市	1,046	1,062	1.5%
秋田市	324	300	-7.4%
いわき市(注1)	2,029	1,874	-7.6%
宇都宮市	512	511	-0.2%
さいたま市	1,222	1,249	2.2%
東京都	13,159	13,315	1.2%
横浜市	3,689	3,751	1.7%
川崎市	1,426	1,492	4.6%
静岡市	716	679	-5.2%
浜松市	801	776	-3.1%
新潟市	812	783	-3.6%
金沢市	462	460	-0.4%
福井市	267	255	-4.5%
岐阜市	413	397	-3.9%
名古屋市	2,264	2,278	0.6%

注：福島県においては東日本大震災の影響により市町村別人口の動向および今後の推移を見通すことが困難状況にあるため、県全体について将来人口を推計

開設都市	平成22年	平成32年	増減率
京都市	1,474	1,453	-1.4%
大阪府	8,865	8,649	-2.4%
大阪市	2,665	2,619	-1.7%
神戸市	1,544	1,533	-0.7%
姫路市	536	519	-3.2%
和歌山市	370	347	-6.2%
奈良県	1,401	1,330	-5.1%
岡山市	710	708	-0.3%
広島市	1,174	1,186	1.0%
宇部市	174	161	-7.5%
徳島市	265	251	-5.3%
高松市	419	406	-3.1%
松山市	517	503	-2.7%
高知市	343	325	-5.2%
北九州市	977	936	-4.2%
福岡市	1,464	1,510	3.1%
久留米市	302	289	-4.3%
長崎市	444	413	-7.0%
宮崎市	401	396	-1.2%
鹿児島市	606	591	-2.5%
沖縄県	1,393	1,417	1.7%

資料：国立社会保険・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」（平成25年3月）

16

（農林水産省 「卸売市場流通の現状等」 平成26年12月より）

●東京都中央卸売市場の恵まれた条件

東京都は、他の地方自治体と異なり、極めて恵まれた後背地を有しているばかりでなく、規模の利益により、他の卸売市場との格差が拡大している。このような恵まれた条件下にありながら、経営が苦しい他の地方自治体を引き合いに出して、まだ一般会計からの支出ができるという考えは、「悪い例を基準にする」という考えであり、向上心が欠如した経営の考えである。

一般会計からの繰入金（税金投入）の状況

- 市場事業の一部は、国が定めるルールにより一般会計が負担することになっている
- 都の市場会計は、効率的な運営と、跡地売却に伴う建設・整備財源の確保により、一般会計からの繰入金を抑制した上で、安定的な経営を維持している

国が定めるルール（※）

（※）総務省繰出基準（地方公営企業法第17条の2等）に基づく、「繰入できる」経費の範囲と割合

- ① 市場業者の指導や監督などに要する経費 ⇒ 市場の営業費用の30%
- ② 市場の建設や改良に要する経費 ⇒ 整備時に発行した企業債を返還する費用の1/2

都と他自治体の比較

市場事業に対する一般会計繰入金の割合



うち、整備時に発行した企業債を返還する費用に対する繰入金の割合



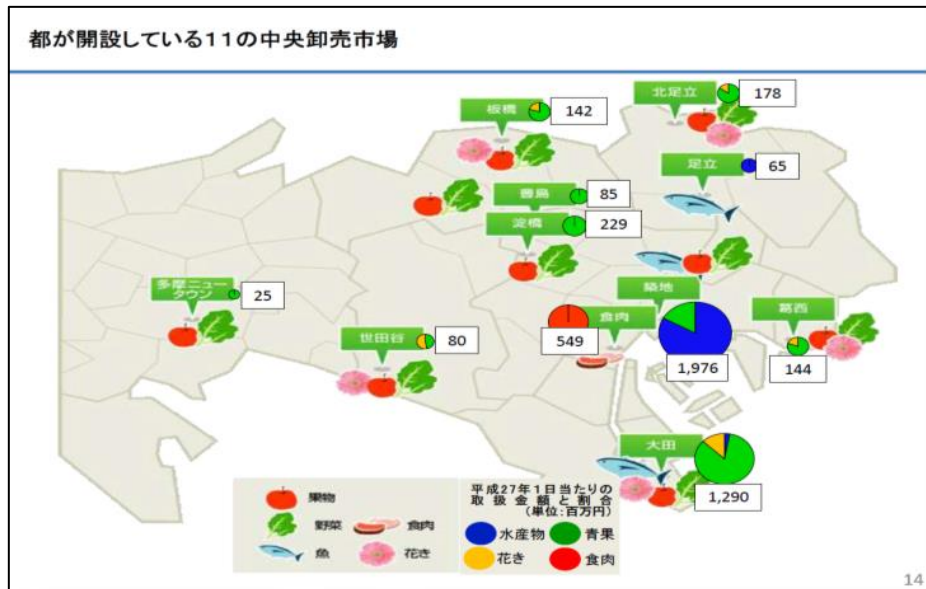
都の一般会計繰入金は、他自治体と比較して、極めて低い割合で抑制的

95

（第2回市場のあり方戦略本部会議より）

(2) 東京の中央卸売市場の動向

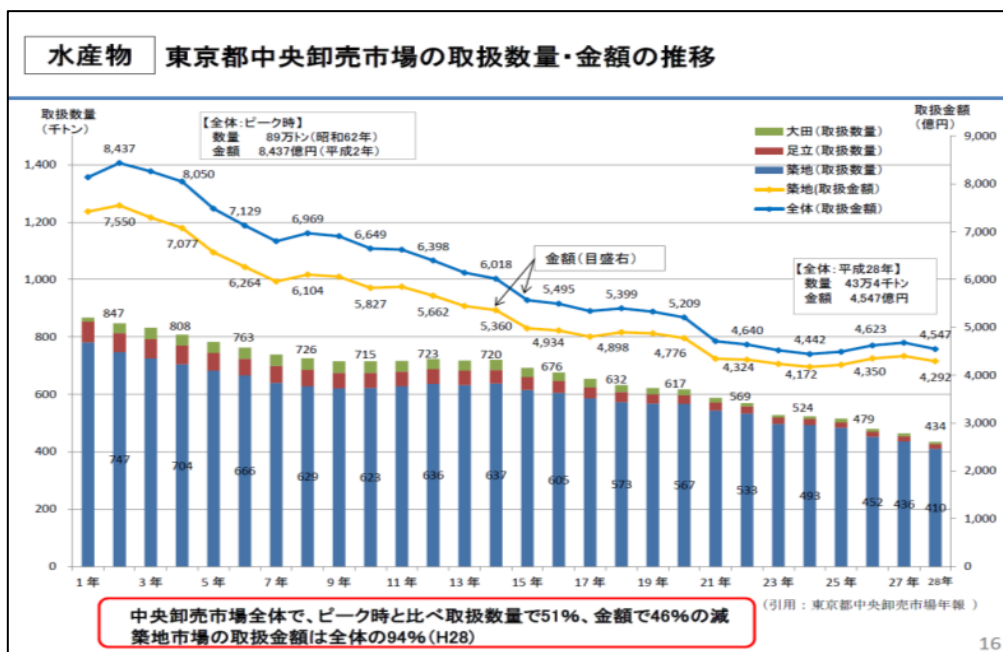
●東京都が開設する11の中央卸売市場



(第2回市場のあり方戦略本部会議より)

●東京都中央卸売市場の推移 (水産物)

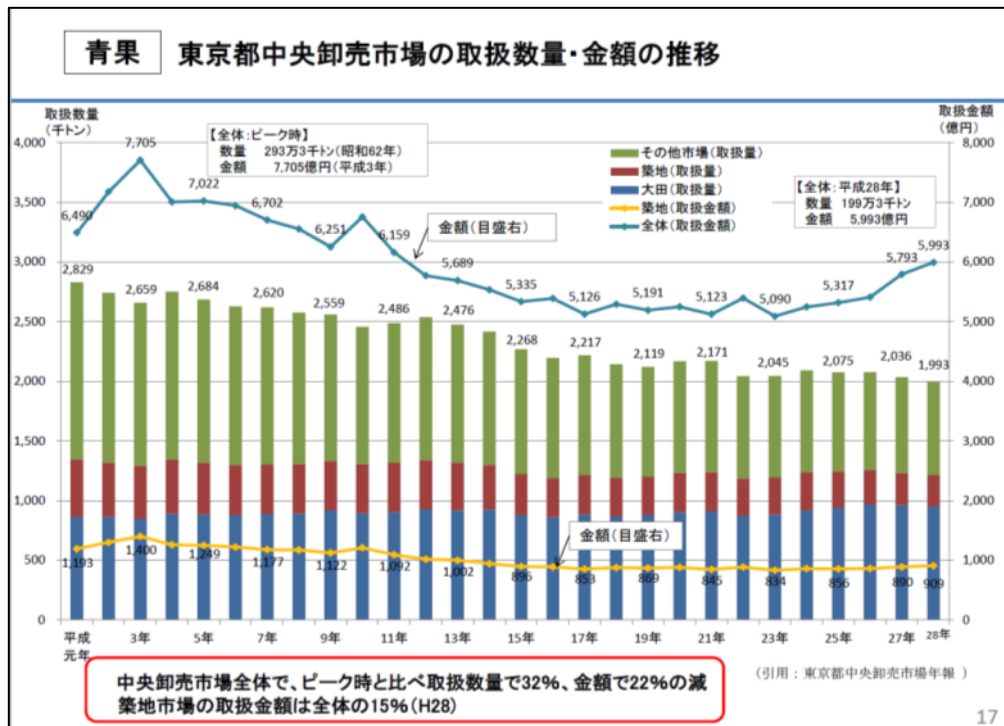
全体の取扱量が減少、築地市場の取扱量も減少。



(第2回市場のあり方戦略本部会議より)

●東京都中央卸売市場の推移（青果）

全体の取扱量が減少する中で、大田市場の取扱量は、横ばいを維持。



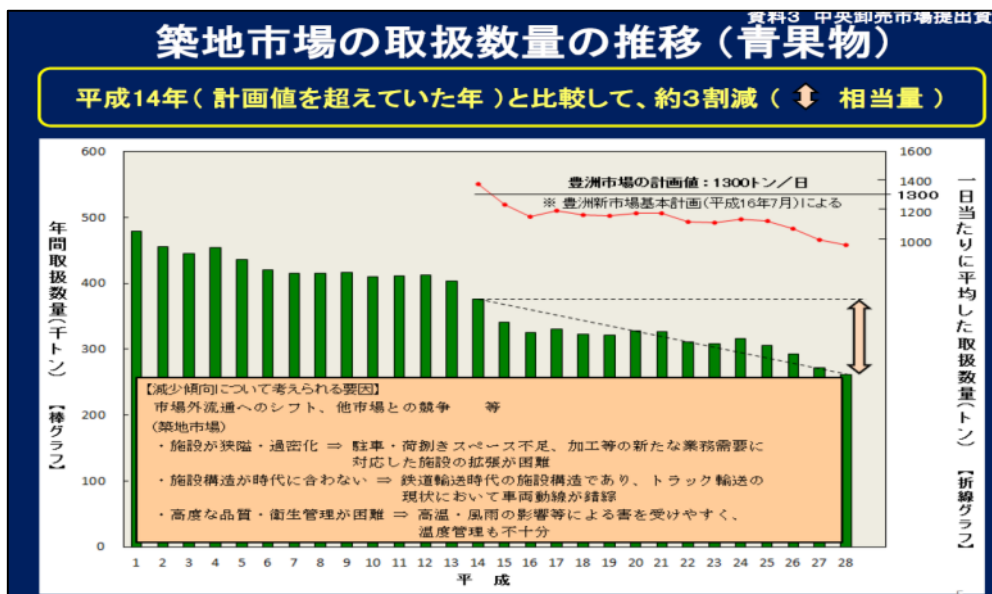
(第2回市場のあり方戦略本部会議より)

●築地市場の取扱量は平成元年から今日までに 40%～50%減少

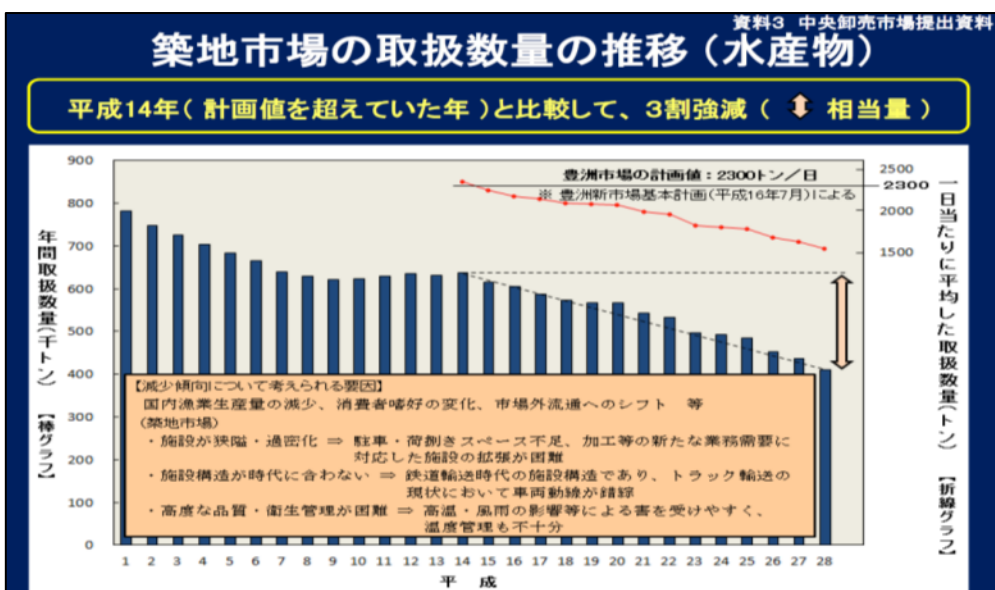
築地市場の水産物の取扱数量は、平成元年から平成9年まで80万トン弱から60万トン強まで約25%減少し、その後平成14年までは水準を維持しているが、15年以降28年まで減少の一途をたどって更に約30%減少、平成元年と比較すると約50%の減少となっている。

築地市場の青果は、平成元年から平成9年まで平成14年度約48万トンから42万トンへと12%減少し、平成28年には約26万トンと平成元年に比べて約45%減少している。

築地再整備から豊洲市場移転へと舵をきるまでの昭和末期から平成11年までの築地市場の取扱量の減少傾向は明らかであり、現在では、築地再整備が計画された平成2年と比べて、40%から50%減少している。



（第5回市場問題PT資料より）



（第5回市場問題PT資料より）

2. 卸売市場の役割低下の中での経営戦略

●農林水産省が示す卸売市場の対応の方向

農林水産省の第10次卸売市場整備基本方針は、「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」ことをうたっている。

また、卸売市場としては、「今後、それぞれの多様性を踏まえた経営戦略的な視点を持って、生鮮食料品等の流通における中核として健全に発展し、産地との連携及び消費者や実需者の川下ニーズへの対応の強化を図り、その期待に応えていくことが必要である。」としている。

※農林水産省の第10次卸売市場整備基本方針（平成28年1月）

今後の卸売市場については、生産者・実需者との共存・共栄を図るという視点の下、卸売市場の有する目利き、コーディネート力等を一層発揮し、川上・川下をつなぐ架け橋として、その求められる機能・役割を強化・高度化していくこととし、

- ① 卸売市場における経営戦略の確立
- ② 立地・機能に応じた市場間における役割分担と連携強化
- ③ 産地との連携強化と消費者、実需者等の多様化するニーズへの的確な対応
- ④ 卸売市場の活性化に向けた国産農林水産物の流通・販売に関する新たな取組の推進
- ⑤ 公正かつ効率的な売買取引の確保
- ⑥ 卸売業者及び仲卸業者の経営体質の強化
- ⑦ 卸売市場に対する社会的要請への適切な対応

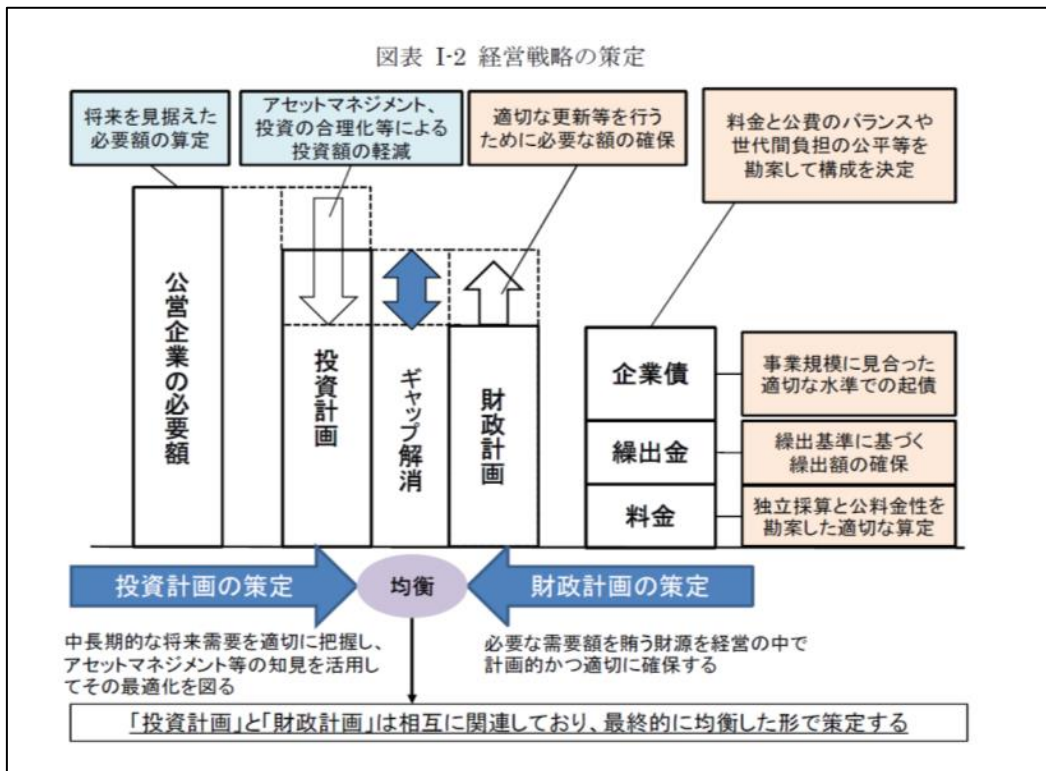
を基本に、その整備及び運営を行うものとする。

●総務省の「経営戦略」の両輪をなす「投資計画」と「財政計画」

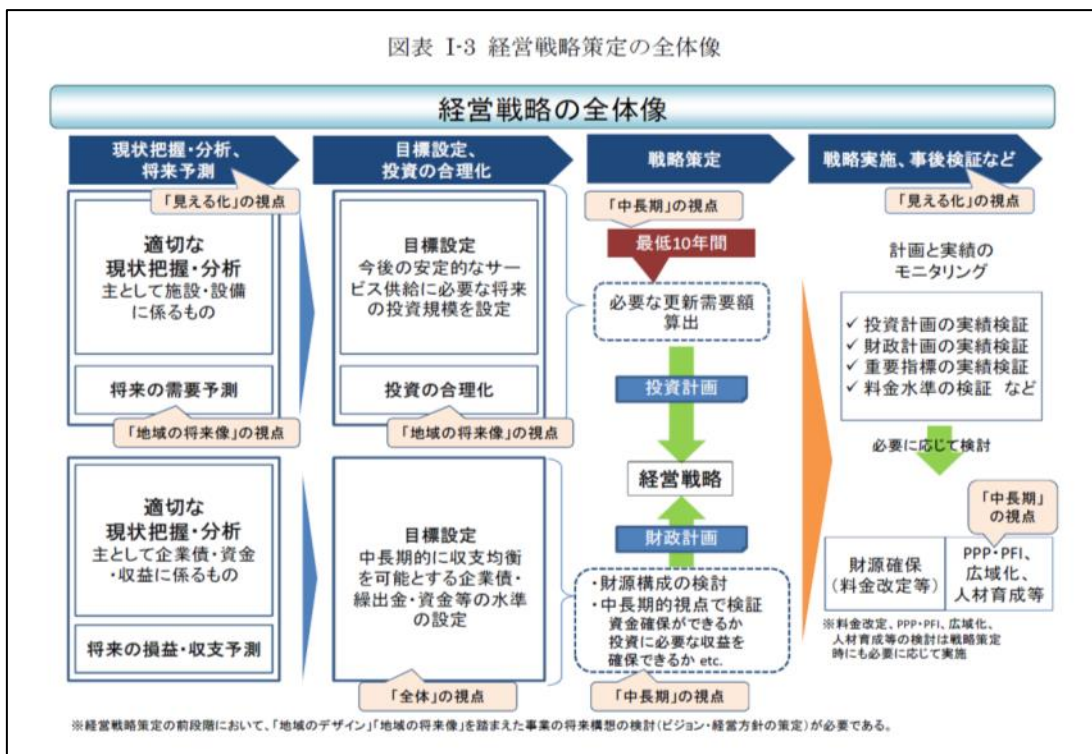
地方公営企業を所管する総務省が示す「経営戦略」の主な要素は、将来を見据えた必要額の算定、アセットマネジメントによる投資の合理化等による投資額の軽減による「投資計画」、適切な更新を行うために必要な額を確保する「財政計画」である。

「現在、高度経済成長期以降に急速に整備された社会資本が大量に更新時期を迎えつつあり、人口減少に伴う収入減等も見込まれる等、公営企業を取り巻く経営環境は厳しさを増している。一方で、公営企業法適用や会計基準の見直し、公営企業の抜本的改革、アセットマネジメントの検討をはじめ、公営企業の経営の実情のより一層の把握や経営健全化に係る取組も着実に進められているところである。

『経営戦略』は、①中長期的な将来需要を適切に把握するとともに、アセットマネジメント等の知見を活用してその最適化を図ることを内容とする『投資計画』と、②必要な需要額を賄う財源を経営の中で計画的かつ適切に確保することを内容とする『財政計画』について、需要額を最適化した『投資計画』を履行するための財源を『財政計画』に基づき確保する形で策定することが基本となる。」

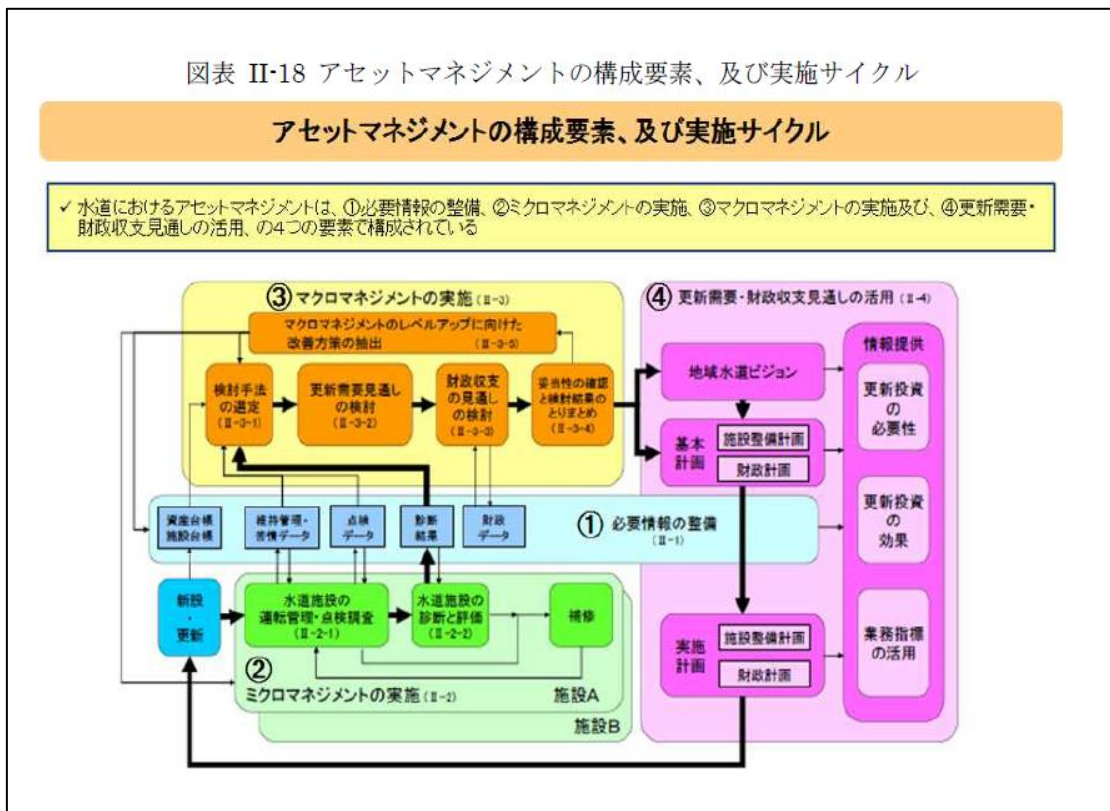


(総務省「公営企業の経営戦略の策定等に関する研究会報告書」平成26年3月より)



(総務省「公営企業の経営戦略の策定等に関する研究会報告書」平成26年3月より)

図表 II-18 アセットマネジメントの構成要素、及び実施サイクル



(総務省「公営企業の経営戦略の策定等に関する研究会報告書（案）」平成26年3月より)

●農林水産省の第10次卸売市場整備基本方針（平成28年1月）

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う。
- 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。

●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

いって規制する側の行政庁が規制される者に操られてはいけない。地方自治体は、行政許可を付与し、適正な市場運営を確保する行政庁としての責任を自覚しなければならない。

②透明でガバナンスが確立した業者の自主的組織が必要である。

卸売市場における市場経営を機動的かつ効率的に行うには、市場で働く個々の業者の意向を集約し、業者の自主的な市場経営への参加が確保されることが望ましい。この場合、業者の自主的な組織が作られることがあるが、その組織の意思決定は、透明性があり、かつ、構成員の意思を適切に反映できるガバナンスが確立されたものでなければならない。

※農林水産省の第 10 次卸売市場整備基本方針（平成 28 年 1 月）

「なお、公設の卸売市場の運営に当たっては、経営の視点を導入した上で、卸売市場全体としての意思決定を的確に行うとともに、市場経営の体制をより機動的かつ効率的なものとするに十分留意する。その際、独立性が高く、経営責任の明確化や自主性の拡充等が期待できる地方公営企業法（昭和 27 年法律第 292 号）に基づく事業管理者の活用や、公設地方卸売市場における開設者の第 3 セクター化も視野に入れて対応する。」

●費用対効果を考慮したコールドチェーンの確立を含めた品質管理の向上

農林水産省は、生産者及び実需者のニーズに応え、競争力を強化するため、コールドチェーンの確立を含めた卸売市場における品質管理の向上のための投資を奨励している。しかし、これらの投資は、費用対効果や市場経営に及ぼす影響を考慮した市場の経営戦略に即したものでなければならないことは言うまでもない。

※農林水産省の第 10 次卸売市場整備基本方針（平成 28 年 1 月）

「卸売市場施設の配置、運営及び構造については、生産者及び実需者のニーズや社会的要請に的確に対応する必要があることを踏まえ、卸売市場で取り扱う生鮮食料品等の品質管理の向上や加工処理等の機能の強化、さらには環境問題へのより積極的な取組や災害時等の緊急事態への対応機能の強化等に向けて、特に次の事項（＊市場経営とコールドチェーン・品質管理部分を抜粋）に留意する。

その際、公設卸売市場においては、公営企業の経営原則を踏まえ、健全な市場会計が確保されるよう適切な施設整備と運営の合理化に努め、特に、施設整備における PFI 事業の活用、施設管理における民間委託の推進や地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）に基づく指定管理者制度の活用を通じ、整備・運営コストと市場使用料の抑制等に努める。さらに、卸売市場の利用者が受ける便益等に応じた費用負担の適正化の観点から、施設の使用料、入場料等の徴収についても検討する。

＊卸売市場施設については、その導入に当たっての費用対効果や市場経営に及ぼす影響、共同施設の利用に関する卸売業者、仲卸業者等の市場関係業者間の調整、それら業者の経営への影響等を考慮しつつ、当該卸売市場の経営戦略に即した計画的な整備・配置を推進すること。

＊コールドチェーンの確立を含めた卸売市場における品質管理に対する生産者及び実需者のニーズに対応するため、低温の卸売場や荷さばき場、温度帯別冷蔵庫等の低温（定温）管理・多

温度帯管理施設や、衛生施設等の品質管理の高度化に資する施設の整備・配置を計画的に推進すること。

- * その際、HACCP（食品製造等に関する危害要因を分析し、特に重要な工程を監視・記録するシステム）の考え方を採り入れた品質管理や、外部監査を伴う品質管理認証の取得に取り組む卸売市場にあつては、必要となる施設の早急な整備・配置に努めること。
- * また、施設の整備・配置に当たっては、取扱物品の構成、生産者や実需者のニーズ、施設整備に伴う場内物流の効率性への影響、卸売業者や仲卸業者のコスト負担、立地条件、地域性等を勘案した導入の効果や必要性等も考慮しつつ、卸売市場ごとに低温（定温）管理施設の整備に係る数値目標や方針を事前に策定すること。
- * さらに、施設運営に当たっては、コールドチェーンシステムの確立を含めた取扱物品の品質管理を徹底する観点から、適切な温度管理の徹底に十分配慮すること。

●中央卸売市場会計の考え方（東京都のHP）

<http://www.shijou.metro.tokyo.jp/gyosei/zaisei/shijou/>

1. 財政状況

市場事業は、地方公営企業法の財務規定等の一部適用事業として、独立採算を原則に運営している。中央卸売市場では、これまで、生鮮食料品の需要の増大と社会環境の変化等に対応するため、新市場の建設や、既存市場の整備などに毎年度多額の投資を行ってきた。その結果、施設の維持管理経費や減価償却費、企業債利息などの経費が著しく増大したが、一方で、市場の主たる収入である使用料については、物価対策上の配慮から昭和32年以来、18年も据え置かれた時代もあり、費用を償うに足る収益を得ることができないまま経営されてきた。

こうしたことから、市場の財政収支は、旧江東市場の土地売却があつた昭和59年度を除き昭和46年度から昭和62年度まで赤字が続いた。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が、営業費用の増加と受取利息の低下などにより、平成7年度に再び赤字となり、それ以後、赤字幅が拡大した。

このため、今後の施設整備財源を確保し、市場財政の健全化を図るため、経費節減等経営努力を徹底するとともに、平成12年4月に16%（12年度8%、13年度14%、14年度16%の段階的实施）の使用料改定、平成26年4月に消費税率及び地方消費税率の引上げに伴う使用料改定を行った。こうした取組により、平成12年度から平成26年度にかけて、特別損失の生じた平成16年度、平成19年度及び平成26年度を除き、黒字で推移している。

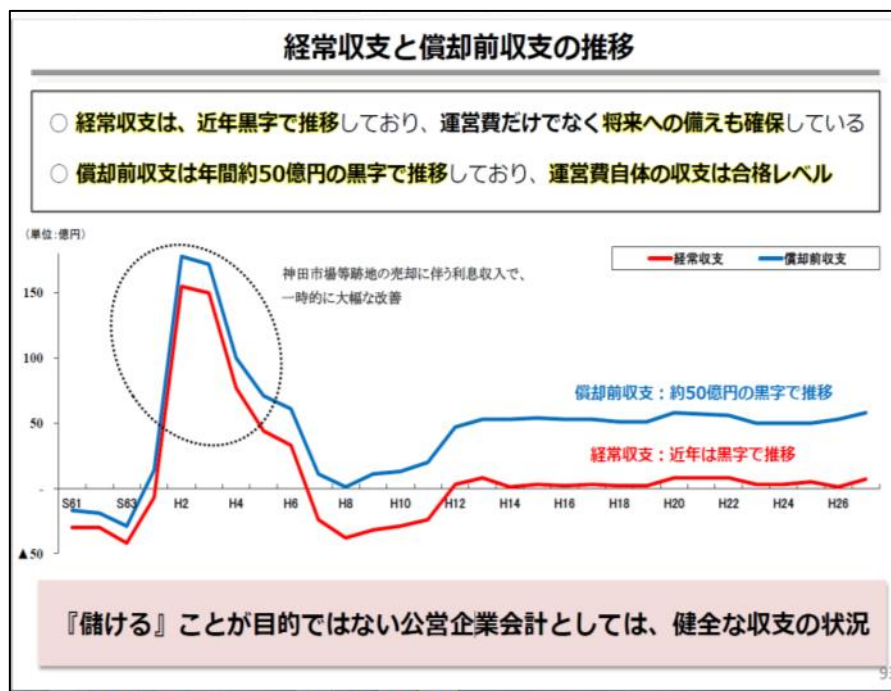
財政収支の改善のため、これまでも市場使用料の定期的な見直しを行っているものの、市場のいわゆる「本業収支」である営業収支は一貫して赤字であることから、抜本的な体質の転換が必要となっている。

●東京都の「経営戦略」策定が遅れている「ゆるみ」の原因

市場廃止と跡地の普通財産への移管に伴う一般会計からの繰り入れに頼る会計。これは「経営

戦略」ではない。HPに掲載されている「市場のいわゆる「本業収支」である営業収支は一貫して赤字であることから、抜本的な体質の転換が必要となっている。」との考えが真当である。

よって、現在の市場会計を「健全な収支の状況」と評価することは、東京都がHPで示している中央卸売市場会計の財務状況に関する見解にも反し、不適當である。

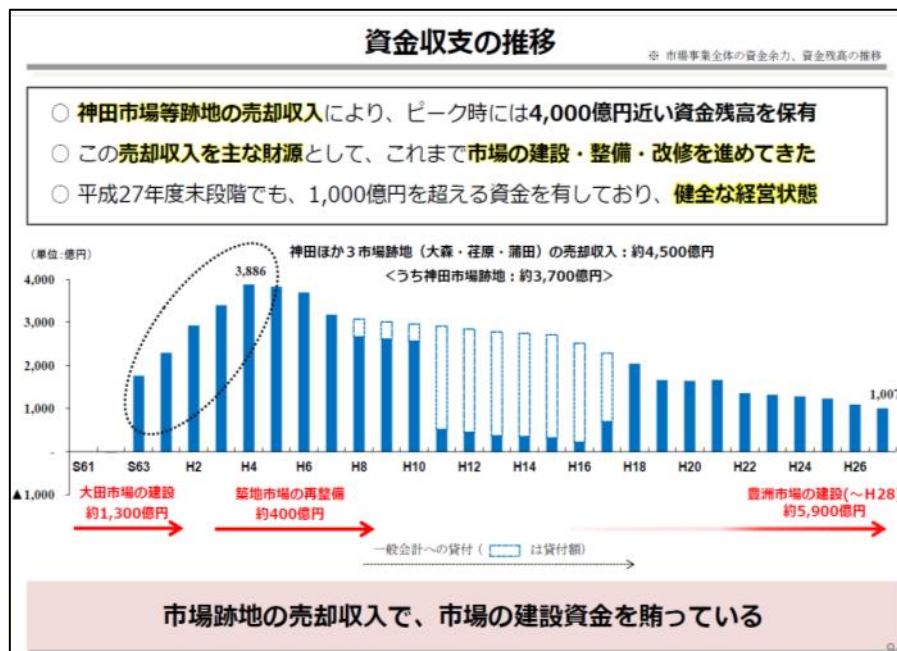


(第2回市場のあり方戦略本部会議より)

●「市場跡地の売却収入」という考え

この考えの根底には、「都民の財産を行政財産としている使用しているので卸売市場が管理しているにすぎない」という考えがない。市場として使用しないなら、それは都民の普通財産であり、後に市場跡地を民間に売却した金員を卸売市場に組み入れることが必然ではない。

また、神田市場の跡地は、中央卸売市場が東京都財務局に「売却」したのではなく、普通財産として財務局に引き継がれたものである。それを、後に、街づくりの計画を作り、地区計画を変更した上で、財務局が民間に売却している。



(第2回市場のあり方戦略本部会議より)

●神田市場の売却事例

※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(これを、約3700億円で売却と称している。)

※神田市場を財務局から秋葉原クロスフィールド建設の民間企業に売却したのは2002年(平成14年)の地区計画変更以降

※秋葉原クロスフィールド(約1万5724㎡)

<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 都有地買受者決定(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

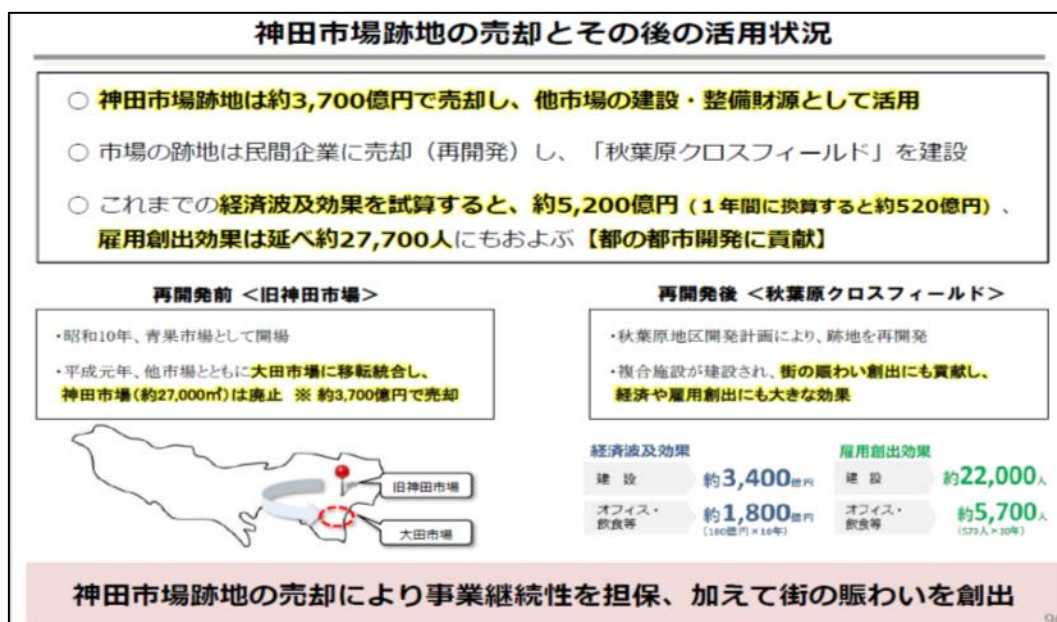
【秋葉原クロスフィールド以外の土地(約1万1000㎡)の活用(東京都に確認中)】

●神田跡地の売却の事例

①神田跡地を売却したのは、東京都財務局で、卸売市場ではない。

②東京都財務局から民間への売却代金は400億円(約16,000㎡)で、3700億円(約27,000㎡)は財務局から卸売市場に移転された都庁内での資金の流れであって「売却」ではない。

- ③実際に民間に売却される場合には、東京都において「街づくり構想」、「都市計画法上の措置」が講じられた後になり、時期及び金額とも、財務局から卸売市場への資金の流れと時期・金額が異なる。



(第2回市場のあり方戦略本部会議より)

【市場当局の回答】

- 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 ㎡）で売却しました。

なお、一般会計が市場会計から引き継いだ際の神田市場跡地の売却価格（約 3,700 億円）と民間企業への売却価格（約 400 億円）の差は、①売却面積の差と、②地価の差によるものです。

(参考：売却価格の違いについて)

・売却価格：約 3,700 億円→約 400 億円

① 売却面積：約 27,000 ㎡

→約 16,000 ㎡

② 近傍公示地価：昭和 63 年 1,940 万円/㎡

→平成 14 年 370 万円/㎡

- 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 ㎡の行き先は未回答。

●東京都公有財産関係の条例及び規則の施行について

（昭和三十九年四月一日三九財管一発第一四九号）

五 普通財産の引継ぎ（第七条・第七条の二）

- （一） 行政財産の用途廃止によって生じた普通財産は、財務局長に引き継ぐのが原則であるが、特定の財産について財務局長が必要と認めるときは、引き続き当該局長に管理させることができ、さらに当該局長に処分させることもできるものであること。

なお、引き続き当該局長に管理させ、又は処分させることについての決定は、後記第六の四（一）に定める用途廃止についての財務局財産運用部長協議の際に行うものであること。

- （二） 局長は、第七条又は第七条の二の規定により普通財産を財務局長に引継ぎしようとするときは、あらかじめ総合調整課長及び財務局財産運用部活用促進課長に協議するものとする。

六 引継手続等（第九条）

- （一） 行政財産の用途廃止によって生じた普通財産及び事務・事業と関連がなくなった普通財産の引継ぎ並びに所管換は、原則として、当該財産の所在する場所において関係職員の立会いのうえ公有財産引継書（台帳附属資料を添付すること。）及び公有財産受領書の授受により行うものであること。

- （二） 公有財産引継書の送付を受けた局長等が当該財産を受領することを決定したときは、別に引受日又は所管換日を定める場合を除き、当該決定日をもつて当該財産及び台帳を受領したものとし、財産情報システムに所管変更に関する登録を行うものとする。

- （三） 所管換とは、局長等の間において公有財産の所管を移すことをいうものであるが、行政財産の用途廃止によって生じた普通財産及び事務・事業と関連がなくなった普通財産の財務局長への引継ぎは、引継ぎ・引受けとして、所管換とは別に整理することとしたものであること。

七 有償所管換等（第十条、第十一条）

- （一） 所属を異にする会計間における公有財産の所管換若しくは所属換または使用は、原則として有償で整理すべきものであり、これは、公有財産の取扱いにおいて特別会計の独立性を乱さないための趣旨のものであるから、この場合の価格は、適正な評定価格で行うべきものであること。ただし、予算執行上その他やむを得ない理由があると認められる場合においては、これを無償にし、または両局間の協議による価格により処理することができるものであること。

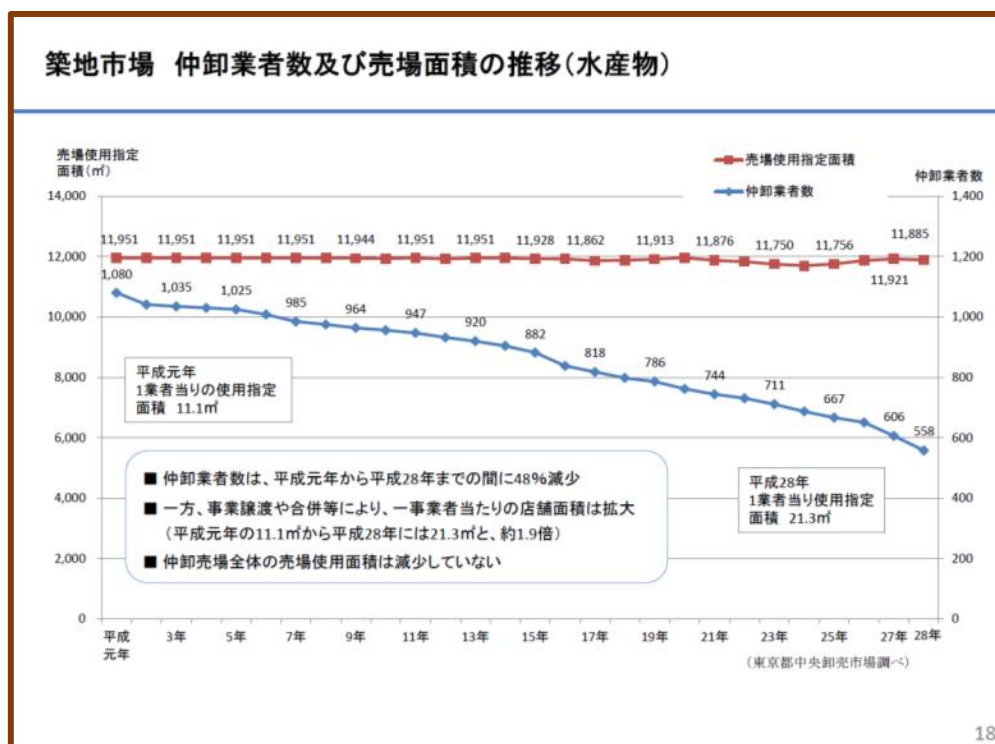
- （二） 公営企業管理者へ移管し、または使用させる場合についての処理は、（一）と同様であること。

●新規参入の拡大措置

- ①築地市場において、仲買業者数が平成元年から平成28年までの間に48%減少しているにもかかわらず、売り場使用指定面積が減少していない。
- ②他方、築地市場の仲卸の店の空間については、東京都による「使用禁止」の措置が講じられているスペースが多く見受けられる。

【使用禁止措置が講じられている店舗について】

①使用許可が下付されているかどうか、②使用料が支払われているか、③使用許可が下付されているにもかかわらず使用料が支払われていない場合、なぜ、新規参入を求めて使用料をとる措置を講じないのか、④仲卸が廃業した場合は、新しく東京都が仲卸業者を公募することができるが、どのような手続により新しい使用許可を下付しているのか、市場に確認中



(第2回市場のあり方戦略本部会議より)

- 公の施設である卸売市場の場所代（使用料）は、30坪で税込み7万4350円/月と都心の使用料としては格安である。この額なら、当面は物置として利用しようと考えても不思議ではない。

卸売市場は適正に利用されているのか？

●築地市場の取扱量は、平成元年～平成27年に40～50%近く減少しているにもかかわらず、

①仲卸売場の使用面積は減少していない。

⇒卸売市場の使用料（30坪で税込み7万4250円／月）が安い
ため、市場当局としても、空けておくよりもということで、
安易に使用許可を付与しているのではないか。

②築地市場に搬入・搬出する自動車の量は減少していない。

⇒転送・配送と称して、築地市場の取り扱い以外の品物の取
り扱い場所となっているのではないか。

（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	低炭化機能に係 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

22

（第71回東京都卸売市場審議会より）

●卸売市場法では、次の事項の変更について業者の「意見を聞く」ことになっている。

- ①開場の期日及び時間
- ②卸売の業務に係る売買取引及び決済の方法
- ③卸売の業務に係る物品の品質管理の方法
- ④卸売の業務を行う者に関する事項
- ⑤卸売の業務を行う者以外の関係事業者に関する事項

Ⅱ 築地市場の特徴と課題

1. 築地市場の特徴

(1) 圧倒的ブランド力が作りだす“にぎわい”と食の技・流通の拠点

1) 高い知名度と長い歴史を持った卸売市場である。

①世界に有名な築地市場

CNN が選ぶ「世界の生鮮市場ベスト10」の第2位築地市場を維持継続

※第1位はボケリア市場(スペイン、バルセロナ)

②国内でも圧倒的なブランド力「築地直送」

i) 水産物の「建値市場」(値段の標準を決める市場)であり、日本最大の水産物市場である。

ii) 料理屋や飲食店で、店先に「築地直送」と掲げる。市場がブランドとなっている例は、日本でも他に例がない。

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。

ii) 卸から仲卸、そして小分けして配送する茶屋機能が、アーチ形の建物から流れていく物流は、卸売市場として合理的な物流となっている。

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。

②築地周辺に豊富な観光資源が存在

築地周辺は、高級店の銀座、歌舞伎座・新橋演舞場の東銀座、新しい汐留、下町情緒の八丁堀・小伝馬町・人形町など観光資源が豊富である。

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。

②仲卸と料理店などとの相互関係が築地に目利きの技をはぐくむ。

銀座・赤坂・青山など食通の店を後背地に持ち、これらの様々な料理屋との関係が築地市場の仲卸の目利きの技を支えている。この観点からも、築地という立地が決定

的な役割を果たしている。

③ただし、仲卸の数が減少しており、新規参入や事業の継承が課題となっている。

4) 築地は、東京の観光拠点である。

○築地市場は、場外市場と一体となって“にぎわい”を作りだしており、東京の観光拠点である。

(2) 築地市場の機能の現状

1) 温度管理

○築地市場の水産物の低温化率は 37.1%

①水産物は室温で冷やさない。

②水産物は、発泡スチロール内の氷によって鮮度を保つのが基本。

③全館冷房は、不要・過剰であり、無用なコスト負担であり、労働環境としても不適。セリ場など場所を仕切って冷房することが費用効果的。

○築地市場の青果の低温化率は 70.6%

①大田市場（青果）の低温化率は 32%。しかし、取扱量は全国的な減少傾向の中で高水準を維持。物流拠点としての利便性と豊富な品ぞろえが市場の強み。

②築地市場（青果）は、低温化率が高いが、取扱量は減少傾向

○温度管理の基本は、卸売場での長時間にわたる滞留を避けること。平面活用をしている築地では、場内での商品の移動距離が短く、市場内滞留を最小限に抑制。

2) 品質管理・HACCP / ISO 22000 / FSSC 22000

○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。

○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。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。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。

○築地市場では、業者の努力で重大な食中毒事故を起こしていない実績がある。

2. 築地市場の課題

(1) 施設の老朽化

○放置されていた築地市場補修

1999 年（平成 11 年）9 月 1 日石原慎太郎元都知事築地視察時発言「古い、狭い、危な

い」から、築地の豊洲移転が具体的に動き始めた。「古い、狭い、危ない」と言われてから今日まで18年経過している。この間、築地市場を豊洲に移転させることが優先課題となり、20年近く本格的な補修がなされず、老朽化による不便が生じている。

補修が必要な部分には、①屋根の雨漏り、②排水溝の目詰まり、③海水ろ過装置、④路面（通路の凸凹）、⑤電気配線、⑥トイレ、⑦自転車駐車の整理などがある。

○小動物対策など

海水による清掃、小動物対策の実施などが行われている。

（２）築地市場の安全性に関する工事

１）仮設建築物

○平成2年の築地再整備時の仮設建築物が、仮設許可を延長せずに使用されており、違法状態にあることの解決を図らなければならない。

○具体的には、【作成中】（東京都からの資料提出を待つて記述）

２）耐震工事

○16棟の建物の耐震診断を行い、5棟は耐震性が確保されており、耐震性が確保されていなかった11棟については、耐震改修が行われた建物が5棟、未だ十分な耐震性が確保されていない建物が6棟あり、これらの耐震改修が課題となっている。

３）アスベスト対策

○アスベストについては、アスベストの撤去を行い、アスベストが残存している建物については封じ込めを行って、アスベストが飛散しないように安全対策が講じられている。

４）土壌汚染対策

○築地市場の土壌汚染対策については、土壌汚染に起因する安全・安心の問題は生じておらず、営業してきた実績がある。他方で、豊洲移転を推進する立場から築地市場の土壌汚染を問題視しうる見解が示されている。

①法令上は、

i) 土壌汚染対策法上は、長年営業を続けている築地市場について全面的に土壌汚染調査を行うべき端緒はない。

ii) 東京都環境確保条例（都民の健康と安全を確保する環境に関する条例）では、3000㎡以上の土地に「おいて」、「土地の切り盛り、掘削等」を行う者は、「過去の有害物質の取扱事業場の設置状況等規則で定める事項について調査」しなければならない等の規定が定められており、築地市場内で、工事に当たって「土地の切り盛り、掘削等」を行う場合は、地歴調査を実施し、必要な場合には土壌汚染調査を行わなけ

ればならない。

②築地市場でこれまで改築工事等を行ってきた際に、土壌汚染調査が行われていなかったため、それにかかる調査を実施中である。

③それ以上の調査は、必要に応じて、実施することとなる。

i) 築地市場を民間等に売却する場合は、土壌汚染は土地の価格を引き下げる要素であり、事前に売主である東京都として調査し、瑕疵担保責任を負わないようにしなければならない。

ii) 築地を改修するに当たっては、東京都環境確保条例の適用があるので、改修に伴い、土壌汚染調査の実施が必要となる。

④土壌汚染対策については、

i) 法令上の対策は、「要措置区域」（飲料水として飲む、汚染土壌に接触する、公共用水域に漏れ出る、これらにより「健康被害のおそれがある区域」として指定される区域。）について対策を行うことが基本となっている。

ii) 売買実務では、「形質変更時要届出区域」（飲まない。触らない、公共用水域に漏れ出ないから安全）という土地についても、慣行として汚染土壌の掘削除去などの工事が行われている。

5) 液状化対策

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

○地下直下型地震に備え、工事実施が可能な場合には、調査の結果、必要な液状化対策を行うことが考えられる。

（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。

<参考>

Ⅱ 築地市場の特徴と課題

1. 築地市場の特徴

●CNN 世界の生鮮市場ベスト 10

- ①ボケリア市場(スペイン、バルセロナ)
- ②築地市場(東京、日本)
- ③ユニオン・スクエアのファーマーズ・マーケット (米ニューヨーク市)
- ④オートーコー市場 (タイ・バンコク)
- ⑤セント・ローレンス・マーケット (カナダ・トロント)
- ⑥バラ・マーケット (英ロンドン)
- ⑦クレタ・エヤ・ウエットマーケット (シンガポール)
- ⑧ランカスター・セントラル・マーケット (米ペンシルベニア州ランカスター)
- ⑨プロヴァンス市場 (フランス・アンティープ)
- ⑩九龍ウエットマーケット (香港)

- 築地から豊洲までの約 2.5 km の円。築地を中心として 2.5 km を見ると、水天宮・人形町、霞が関・赤坂・虎ノ門・六本木、芝公園・田町までの距離が入る。



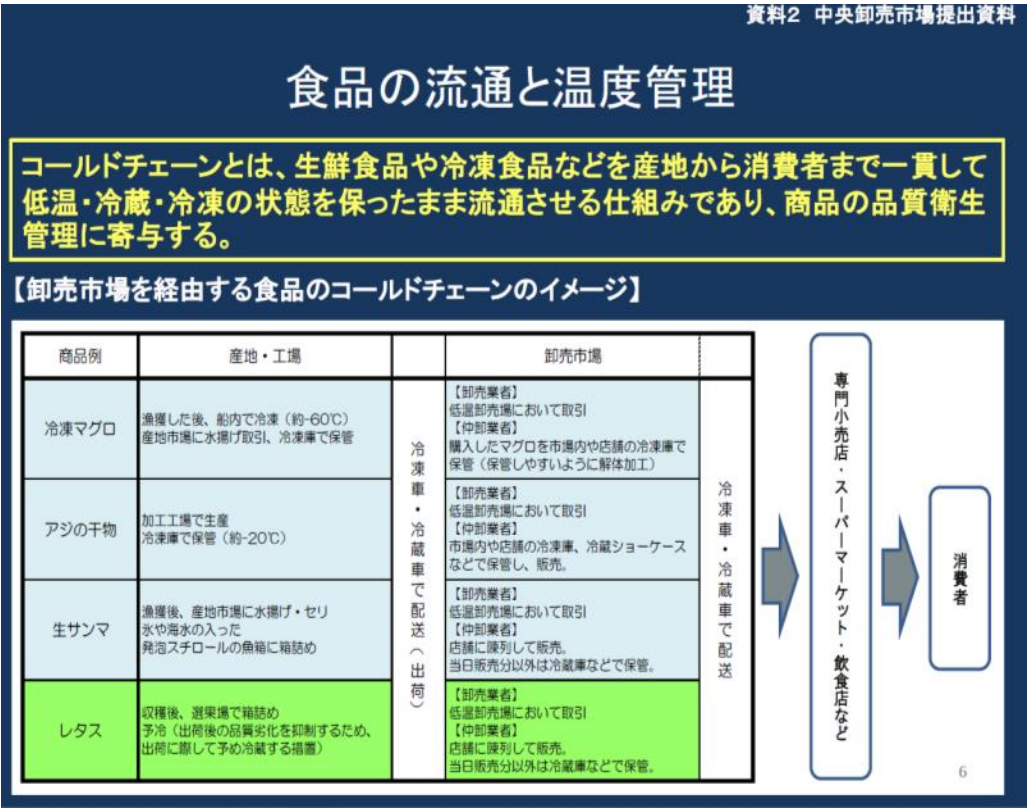
(グーグルマップより)

●築地市場の歴史： 昭和モダンの歴史を残すアーチ形の建物



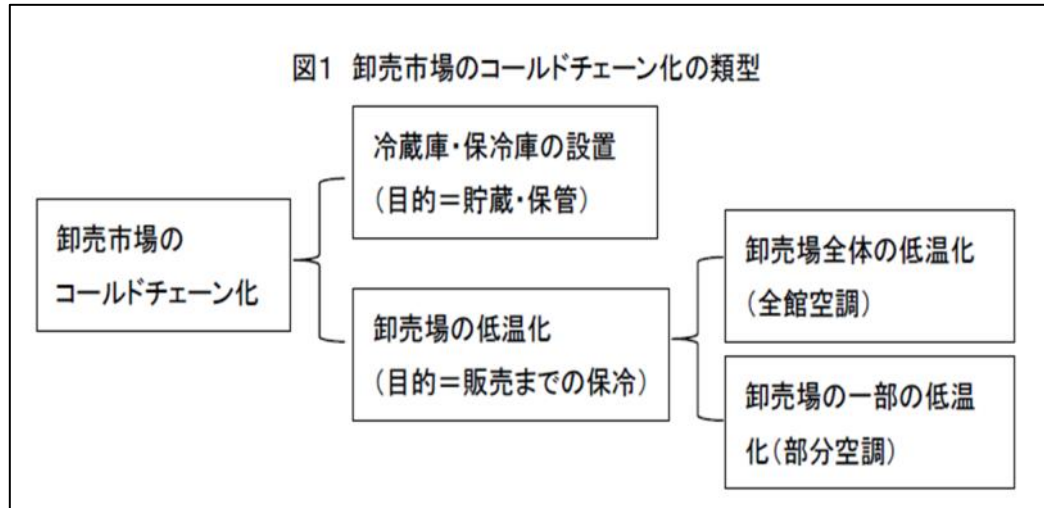
●コールドチェーン

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、その前も後も低温管理されて、初めて「コールドチェーン」が完成する。



（第4回市場問題PT資料より）

●卸売市場コールドチェーン実施の手引き（平成25年3月食品チェーン研究協議会）



※コールドチェーンの必要性

- ①品質・鮮度保持、②熟度・開花・成長の進行の抑制、③微生物や病害虫の増殖防止

※卸売場の低温化の難しさ

卸売場は一般に、コールドチェーン化の観点からみれば、以下に挙げるような困難な条件下にあります。

- ① 出入口は広いところが多く、人と物の出入りが激しい

卸売場の出入口は広くかつ出入りの多い時間帯は扉も閉めてないところが多く、そこからの人と物の出入りは頻繁で外気の流入量が多くなるため、ますます温度管理を難しくしています。

- ② 人と物の両方が対象

冷蔵庫は一般に物が対象であり普通の建物空調は主に人間が対象ですが、卸売場の空調は青果物、水産物、花き、食肉などが主な対象ではあるものの、同時にそこは人が長時間働く場所であり、人の健康にも配慮する必要があるという点に特徴があります。

※低温化施設・設備導入の留意点

- ①2.2 導入目的と対象の明確化

新たなコールドチェーン化のための施設は、具体的に何を対象とし、どのような条件、状況を作り出すために導入するかを意識し確認することが必要です。何をどの程度の温度でどのように管理するかを明確にすることは、その投資効果を明らかにし、関係者にその効果をアピールする上でもきわめて重要であると同時に、無駄な投資を避けるためにも大事な手続きです。

- ②2.3 コストパフォーマンスを考えた機器・資材の選択

工事業者に全面的に依存するのではなく、自らも適切で低廉な機器・資材を探し、低コストで効果の高い低温管理施設をつくるよう心掛けましょう。目新しい技術や表面的な効果だけを考えるのではなく、常にコストパフォーマンス（投資効果）を考えた投資が必要です。機器の設置場所・位置・方向も冷熱の効果的な利用という点からは重要な要素となります。

※全館空調は必要ない。

- ①青果、水産のいずれにも卸売場は全館空調が理想的であるのは確かですが、現実にはほとんど必要ありません。温度を下げればよいというものではありません。
- 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。氷は徐々に融解し、その蒸発によって周辺の空気も冷却されますから、空調するまでもなく鮮魚売場の空気温度は周辺環境よりも確実に低くなっている。
- ③産地で予冷された物（青果）も卸売市場到着時には 20℃近くまで温度が上昇している例があります。予冷不足、輸送中の温度管理の不備によるもの。しかし、それでも予冷品は 20℃を下回る品温を維持している場合がほとんどであり、鮮度保持上は、到着時の温度以下の品温をできるだけ長く維持することが求められますから、卸売場あるいは予冷品置き場の実際の空気温度は、20℃以下であることが求められます。
- ④予冷品は量的には全青果物の 20～30%程度と考えられますから、それだけのために全館空調するよりも、低温が必要な対象に限定した区域を低温化し、その他の区域は常温であつても可能な限り低い温度を維持する工夫をする方が、現実的な対応といえます。
- ⑤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。

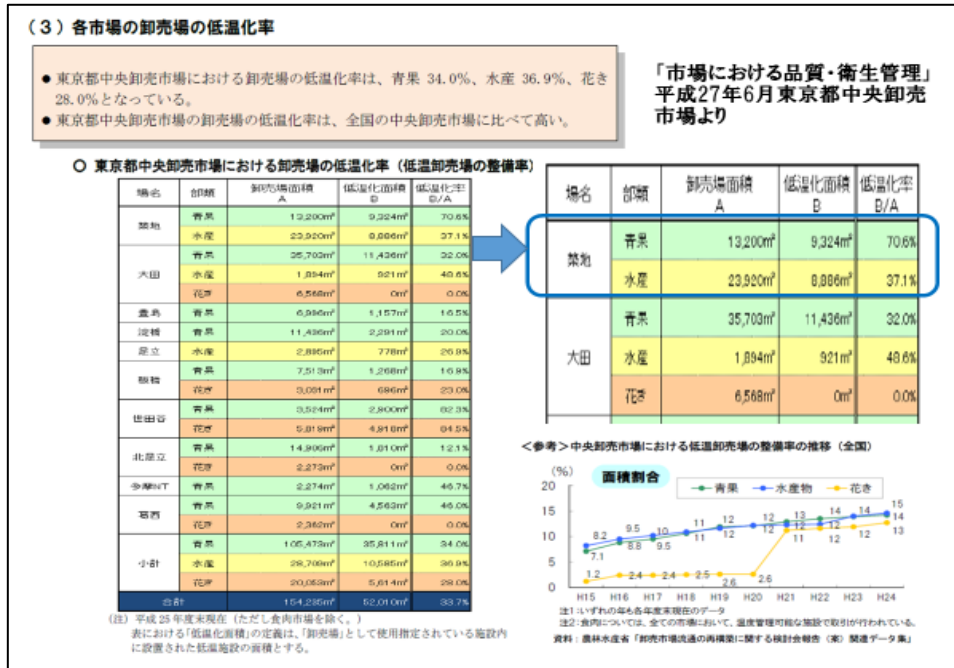
※冷熱機器の取付位置

- ①卸売市場の天井（屋根）が高いのはほぼ全国共通ですが、冷気は低い方に流れますから、低温空調の視点でいえば高い天井まで低温化するのは無意味です。
- ②もし新たに卸売場の低温化（空調）を図るなら、人間の身長と、通常、商品を積み上げる高さよりも少し高い位置までを空調の対象とし（3～3.5m）、冷凍機の冷熱の吹き出し位置と方向は、その高さから下を対象とするよう工夫することが望まれます。

※2.6 メンテナンス対応への考慮

冷凍機のフィルターが目詰まり、冷媒の洩れ、ビニールシートの切れ・破れ・汚れなど、必要な時に適切に対処するメンテナンス体制が重要なのはいうまでもありませんが、予めメンテナンスし易い寸法、構造、取付位置、資材種類を念頭において設計をすることは、メンテナンス費用の軽減だけでなく、常により状態で稼働させるために重要です。

●築地市場・大田市場の低温化率



●卸売市場のコールドチェーン

卸売市場への搬入・搬出において、頻繁なドアの開け閉めが行われ、事実上扉が空いているのと同様となるので、厳密には施設は「コールドチェーン」にはならない。しかし、水産物は、発泡スチロールに詰められ、氷で冷やされているので、「コールドチェーン」になる。

●品質管理の取り組み

5-1 品質管理の高度化に向けた取組②

○ 品質管理の高度化に向けて、品質管理システムであるISO9001や、HACCP（危害分析重要管理点）の考え方に基づく品質・衛生管理の導入等の取組が実施されている。

■ 品質管理の高度化に向けた取組事例

■ (株) アキラ水産（福岡市中央卸売市場）

【取組概要】

- 2006年にISO9001認証を取得。企業理念、会社方針とあわせて品質管理等を1つのマニュアルとまとめている。マニュアルは2年ごとに更新している
- 毎年1回内部監査を行い、その際に全社員にマニュアルを配布し周知を図っている
- 品質を確保するため、自社冷蔵庫や製氷機の整備等を行っている
- 今後、ISO22000の取得も目指している

【効果】

- 温度、鮮度等の衛生管理レベルの向上に加え、社員の意識の向上やフィードバックによる新たな発見に結びついている
- 取引先へのアピールにも活用している

■ 地方卸売市場沼津魚市場

【取組概要】

- 2008年の施設新築にあわせ、セリ場や荷捌き場を低温管理するなど、HACCPに基づく衛生管理対策を導入。あわせて、衛生管理及び事故防止の観点から見学者通路を設置
- 衛生管理を徹底するため四面閉鎖のクローズド型とし、鳥害、風害、粉塵、害虫の防止対策をとっている
- 施設内は車両進入禁止のため、段差構造とし、排ガスの出ないバッテリーフォークリフトの使用を義務付け
- 床の水洗いを徹底し、ぬめりや臭気対策に配慮している
- セリ場への出入りは一方通行とし、入口には手洗い、足洗い場を設け、リフトの出入りも洗浄プールを設置している
- 活魚の取扱においては、滅菌海水を使用するとともに、冷却・ろ過・循環型の水槽を使用して温度管理を実施

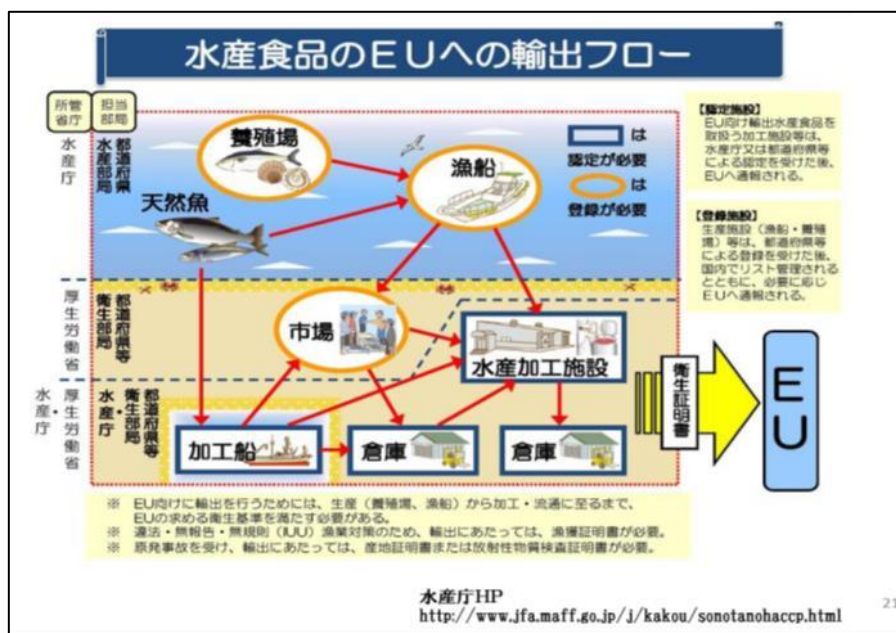
【効果】

- 消費者（見学者）へ当市場における衛生管理対策をアピールしている

資料: 農林水産省食品製造卸売課調べ

「卸売市場をめぐる情勢について」平成26年7月農林水産省より

- EU への輸出には、漁船から加工工場・倉庫まですべて HACCP 認証が必要



2. 築地市場の課題

- 仮設建築物に係る建築基準法の規定

<参考>建築基準法（仮設建築物に対する制限の緩和）

第 85 条

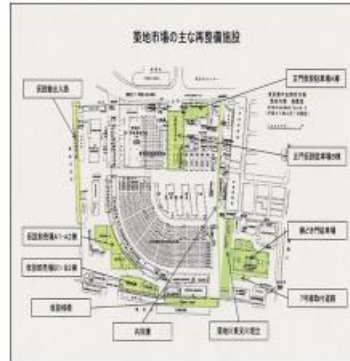
- 5 特定行政庁は、仮設興行場、博覧会建築物、仮設店舗その他これらに類する仮設建築物について安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める場合においては、一年以内の期間（建築物の工事を施工するためその工事期間中当該従前の建築物に替えて必要となる仮設店舗その他の仮設建築物については、特定行政庁が当該工事の施工上必要と認める期間）を定めてその建築を許可することができる。

- 仮使用承認制度（平成 27 年 6 月 1 日から民間開放）

建築基準法（昭和 25 年 5 月 24 日法律第 201 号）では、特殊建築物等を新築又はこれらの建築物の増築、大規模な修繕等の工事で避難施設等に関する工事を行う場合においては、原則として、検査済証の交付を受けた後でなければ建築物等を使用できません。ただし、特定行政庁が、安全上、防火上及び避難上支障がないと認めて承認したときは、仮に、使用することができます。この使用制限を解除する一連の手続きを「仮使用承認制度」といいます。

●仮設建築物の状況

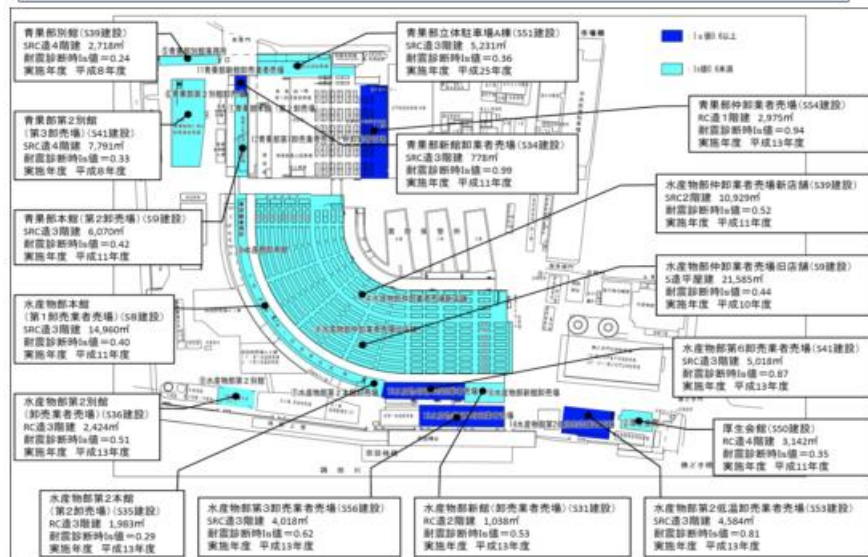
1-② 仮設建築物の法令上の適正化・撤去



(第7回市場問題プロジェクトチーム会議資料より) 60

●耐震工事の状況

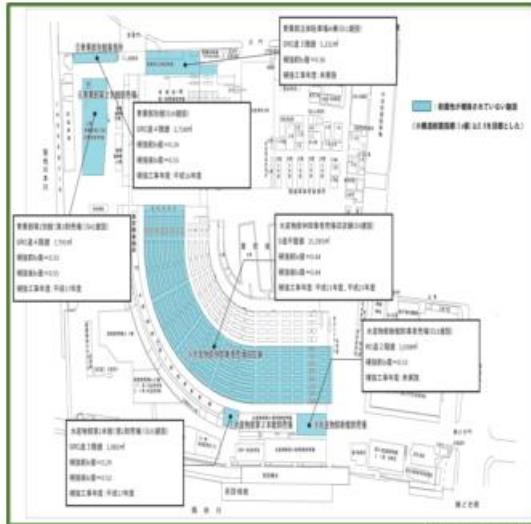
1-① 耐震工事 (耐震診断実施施設 16棟)



(第7回市場問題プロジェクトチーム会議資料より) 58

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



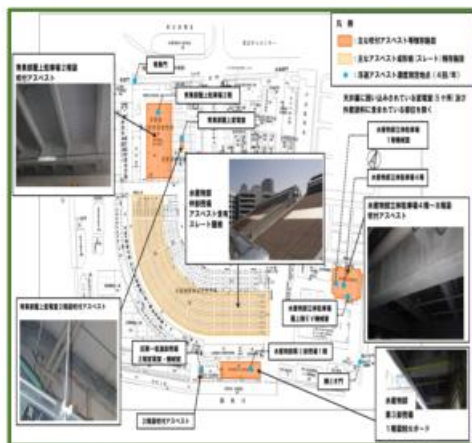
③耐震性が確保されていた施設 5棟

（第7回市場問題プロジェクトチーム会議資料より） 59

●アスベスト対策の状況

2-① 改修工事实施の留意点 アスベスト残存・封じ込め

アスベスト残存・封じ込め箇所



営業しながら、アスベスト除去工事を完了した施設



（第7回市場問題プロジェクトチーム会議資料より）

61

●土壌汚染対策・地歴調査

築地市場内には、条例に該当する工事が7か所行われたが、土壌汚染調査が行われていないままになっていたため、早急に調査を行う必要がある。土壌汚染がある場合には、法令に従った措置を講じることになる。 【東京都の調査結果を記載】

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)

Ⅲ 豊洲市場移転案



1. 豊洲市場：経営戦略なき巨大物流センター

（1）物流センターとしての卸売市場の機能向上の実験

1) 5884 億円を投資した唯一無二の物流センター機能を充実した卸売市場

- 豊洲市場の基本的なコンセプトは、完全な閉鎖的市場であり、全館定温管理できるように作られている。転配送センターや、食品加工場も設置されている。また、将来的には自動車の出入りも情報管理で行われ、商品流通も IT を活用することが想定されている。
- 豊洲市場で企図されている卸売市場のビジネスモデルは、IT を活用した新しい流通システムである。機能的で衛生的な新しいビジネスが始まる。衛生管理した仲買店舗は「築地ブランド」を形成した雰囲気醸し出すことはできない。仲買の目利きは、生鮮食料品の現物を見て判断する技能だが、IT を活用した流通システムでは、目利きを生かす機会は少なくなる。生鮮食料品の輸出増加を企図するビジネスに「目利き」が果たす機会は少ない。

2) 生鮮食料品（モノ）と取引（カネ）が分離した取引所の機能

- 豊洲市場の機能を突き詰めていけば、市場外流通が行っているような生鮮食料品というモノと取引によるカネが分離して流れていくビジネスとなる。証券取引は人が集まって取引をしていたかつての証券取引所から人がいない IT で売り買いする証券取引所へと変

化したように、生鮮食料品の取引は IT で取引され、豊洲市場は物流センターとして機能するというビジネスモデルが将来像として想定される。

- 逆説的だが、この段階に至れば、それは、卸売市場と競争をしているスーパーやネット販売による流通と同じであり、卸売市場を地方自治体が設置する理由もなく、全くの民間ビジネスとして行えば良くなる。

（２）豊洲市場の成功は、市場再編の加速化の引き金になる。

１）豊洲市場における量的拡大をめざす市場設計

- 築地市場の生鮮食料品の取扱高は、平成元年と比較すると約 50%減少している。豊洲市場の開場により、この減少傾向に歯止めをかけ、取扱高を増加させていくことが企図されている。
- 豊洲市場の目標は、水産物 2,300 トン/日（築地市場の平成 27 年度実績は 1,628 トン/日。約 1.41 倍の目標）、青果物 1,300 トン/日（築地市場の平成 27 年度実績は 1,021 トン/日。約 1.27 倍の目標）である。この目標を達成することができるかどうか、そのための具体的な「経営戦略」は描けていない。
- しかし、この目標を達成できた場合は、卸売市場全体の縮小傾向を前提とすると、大田市場及び食肉市場以外の東京都他の 8 つの中央卸売市場の、さらに首都圏の中央卸売市場の取扱量の減少や衰退を促進し、市場の再編の加速化が進行する。この観点からも、豊洲市場は、注目される。

２）「ダウンサイジング」の発想なき規模の利益の追求

- 豊洲市場の計画目標は野心的なものである。かつての築地再整備や豊洲市場移転は、市場取扱量の減少傾向を挽回し、増加傾向へと転じる契機にしようとしたものと考えられる。しかし、市場取扱量の減少は、日本の食生活の変化や新たな流通ルートの進展などの外部要因も大きく影響しており、ひとつの市場の努力だけで回復できるものではない。
- 築地再整備計画も豊洲移転計画も、既に当時においても野心的な計画であり、「経営戦略」が策定されていれば、全国的な市場取扱量の減少傾向を踏まえて「ダウンサイジング」して、量的拡大より質的向上を図ることが正しい選択であったといえる。また、どのような設備投資をするかは、使用料の負担限度との関係で市場開設者と業界とが調整すべきであった。

（３）経営戦略の検討の形跡がない巨大投資

- そもそも、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、運営が成り立っていくのか。素朴な疑問がある。
- 豊洲市場建設の経過において、卸売市場建設に対して 5884 億円の初期投資をし、さらに

維持管理費用やメンテナンス費用・大規模更新費用などを支払いながら、いかにして巨大市場を運営していくのか、その検討を行った形跡はない。

①投資した資金の回収は当初から考慮せず、ランニングコストや大規模改修資金の考慮もない。

②市場再編による他の市場の売却益頼みの「資金回収方策なき、資金の逐次投入による経営」である。

○また、業者との話し合いの中で、業界要望への対応として 469 億円（＝210 億円＋259 億円）の積み増しがあるが、要望をする業界がその費用を使用料値上げで負担の用意があるかどうかの計算を行った交渉経過もない。

○これらに鑑みると、豊洲市場開場後の「経営戦略」が全く検討されないまま、豊洲市場建設に邁進したことがうかがわれる。

○当時は、まだ、市場の「経営戦略」の策定や、費用対効果を考慮した投資という考えが定着していなかったかもしれない。しかし、新しい流通ルートが民間により開拓されている現在においては、公的な卸売市場だからといっても採算を度外視した投資に対して税金で補てんする時代ではない。

2. 豊洲市場設置のために支出した予算と、今後必要となる予算

（1）豊洲市場設置のための予算と、今後必要となる予算の連続性

1）ライフサイクルコスト

○建物は、初期建設費用だけを考えれば良いものではない。費用がかかるのは、むしろ建物を使う段階であって、最近では、建物建設時に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）を考えることが常識化している。

○建物を使い始めてからの費用は、通常、初期建設費用の 2 倍から 3 倍とされており、2747 億円の建物の維持管理費用等は 6000 億円～9000 億円となる。

○しかし、豊洲市場の建設においては、東京都は設計を発注した日建設計にライフサイクルコストを計算することを求めておらず、東京都も独自にライフサイクルコストを計算していない。これは、「経営戦略」を策定する上で、致命的な欠陥である。

○豊洲市場開場後の維持管理費用は、東京都を介する費用だけで 76 億 5800 万円/年とされており、建物寿命を 60 年とすると、これだけで 4598 億 8000 万円となる。また、管理費等で 82 億円という試算結果もあり、この 60 年分は 4920 億円である。これに大規模修繕・設備更新を加えていけば、開場後の費用は 6000 億円を超えると容易に推計できる。

2）豊洲市場開場後に引き継がれる市場建設過程の不透明さ

○開場後のメンテナンス、大規模修繕、設備更新は、納入した企業またはその関連企業が

行うことが考えられ、豊洲市場設置の過程における入札の不透明さは、開場後のメンテナンスにおける費用支出にも引き継がれる。

- すなわち、豊洲市場設置過程の入札の不透明さと豊洲市場開場は切り離して考えられる課題ではなく、透明かつ適正な支出という観点からは、連続した過程である。よって、豊洲が開場する場合にも、メンテナンスや大規模修繕、設備更新の契約は厳しく洗い直し、コストの圧縮の努力を継続しなければならない。

（２）豊洲市場の総事業費は高額、土壌汚染対策費だけで 900 億円にのぼる。

１）土壌汚染対策の目標

- 豊洲市場の土壌汚染対策の目標は、明確である。

①「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 22 年度東京都中央卸売市場会計予算に付する付帯決議）を実現すること、すなわち、

②「汚染土壌が無害化された安全な状態とは、

i) 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

ii) 操業に由来いたします汚染物質がすべて除去、浄化され、

iii) 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。」（平成 23 年（2011 年）2 月 23 日：平成 23 年予算特別委員会岡田中央卸売市場長答弁）である（いわゆる「無害化 3 条件」）。

２）「無害化 3 条件」達成のために費やされた土壌汚染対策費用

- 豊洲市場用地では、「無害化 3 条件」を実現するために、青天井の予算が費やされ、2016 年 3 月の計算では 858 億円となっている。

- 更に、地下ピットに盛土がなかったことによる調査費用、盛土に代わる新たな対策費用、地下水管理システムの不備を強化するための費用が見込まれており、900 億円を超えることが想定されている。

- それでも、岡田市場長が議会に約束し、築地の業者の豊洲移転に際しての「安全・安心」の約束であった「無害化 3 条件」は達成できない。

すなわち、操業由来の汚染物質をすべて除去することはできず、また、地下水中の汚染も環境基準以下にすることもできない。

- よって、現状では、東京都は、議会と業者・都民に対する「約束」を守ることができていない。

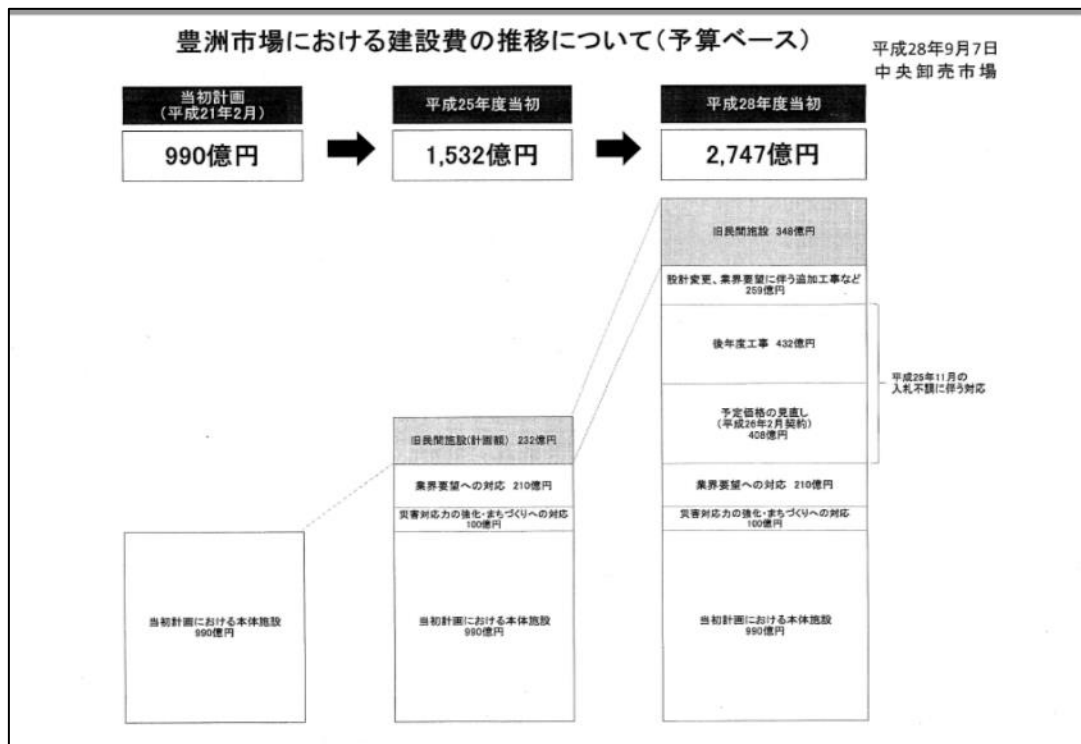
３）土壌汚染対策法の安全への回帰の主張

- 他方で、「地下水は飲まないから安全」とか「汚染土壌には触れないから安全」だから豊洲市場に移転するべきであるとの意見も存在する。
- 豊洲市場の「無害化 3 条件」の実現は、土壌汚染対策法上安全であることの確認の上で約束し、2011 年時点で 586 億円と見込まれていた土壌汚染対策費用を容認したものである。
 - ※2011 年（平成 23 年）11 月に豊洲用地が「形質変更時要届出区域」（土壌汚染はあるが、飲料水としての利用がない、汚染土壌の直接暴露しない、公共用水域に汚染物質が流出しない、よって健康被害のおそれはない区域）として指定された。
 - ※2011 年（平成 23 年）8 月には、当時土壌汚染対策の契約を締結し、2011 年（平成 23 年）11 月以降も土壌汚染対策を実施し、現在その費用は 860 億円となっている。さらに地下ピットの盛土に代わる対策で、数 10 億円の対策が検討されている。
- よって、都庁関係者が、「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。

（３）建物の建設費用も高額である。

- 豊洲市場の建設費用は、それぞれの建物の単価を見ると、5 街区（青果）は 171.6 万円/坪、6 街区（水産仲卸）は 165 万円/坪、7 街区（水産卸）は 177.2 万円/坪、管理棟は 217.4 万円/坪である。豊洲市場の建物が他の卸売市場の単価の 2～3 倍以上となっており、高級ホテルよりも高価である。すなわち、豊洲市場は物流施設としては、過剰な施設である可能性が高い。
- 建物建設費用が高騰した経過を見ると、
 - ①豊洲市場の建物建設費用は、当初の平成 23 年 2 月時点では 990 億円、それが平成 25 年度時点では 1,532 億円となり、平成 27 年度末には 2,752 億円と約 2.6 倍となっている。
 - ②なぜ、このように建設費が増加したのか。これについては 2011 年（平成 23 年）3 月 11 日の東日本大震災や東京オリンピックによる人件費や資材の高騰が原因であるという見解があるが、それによっても、異常に高い坪単価となっていることの説明は不十分である。
 - ③平成 28 年度 2,747 億円の内訳には、業界要望への対応、設計変更・業界要望に伴う追加工事などがあり、これらの業界要望への対応による工事費用の増加は、「経営戦略」の観点からは使用料の値上げに結びついていく投資である。豊洲市場建設において、業者の費用負担能力に応じた設備投資であることを認識した上での費用対効果を考えた投資であったのか、明確ではない。
 - ④また、猪瀬知事から舩添知事への交代期である平成 25 年（2013 年）の入札では、11 月 18 日の第 1 回の入札不調から 12 月 27 日の第 2 回目の入札までの間に約 1.5 倍、先

送りのテクニックで後年度に繰り越した工事を含めると2倍弱の価格となっている、この経過は不透明である。



○建設費のうち、「業界要望への対応 210 億円」、「設計変更、業界要望に伴う追加工事など 259 億円」、「旧民間施設 348 億円」の内容は、次のとおりである。

【市場当局の回答】

- 「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。
 - ・物流の円滑化を図るため、ターレ用スロープ、売り場及び通路等を拡充
 - ・水産仲卸売場の空調効率が向上するよう、十分な広さの空調機置き場を売り場の直上階に設置など
- 「設計変更、業界要望に伴う追加工事など 259 億円」については、「建設費（2 5 7 4 億円）における設計変更・追加工事等の変更金額」でご確認ください。なお、259 億円は平成 28 年度当初の予算ベースの金額であり、平成 29 年 1 月時点の執行見込み額は、約 236 億円となっております。
- 「旧民間施設 348 億円」については、別紙 2「豊洲市場における建設費の内訳（旧民間施設）」でご確認ください。なお、348 億円は平成 28 年度当初の予算ベースの金額であり、平成 29 年 1 月時点の執行見込み額は、約 317 億円となっております。

3. 豊洲市場開場による市場会計への影響は極めて大きい。

- (1) 豊洲市場の開場により、市場会計は使用料収入を超える巨額の赤字となる。
- 東京都の中央卸売市場は 11 ある、11 市場の使用料収入は 110 億円であり、営業外の損益を入れて、経常収支は若干の黒字を計上している。これが市場の実力である。
 - 豊洲市場が開場した後、豊洲市場単体で、大幅な赤字を計上することになる。
 - ①豊洲市場開場後の維持管理費用のうち委託料と光水熱費用の合計は、築地市場は 15 億 7200 万円、豊洲市場は 76 億 5800 万円と見積もっている。その差額は、60 億 8600 万円である。経常収支は大幅な赤字となる。
 - ②別の試算では、豊洲市場の管理費等は、82 億円で、減価償却費は当初 71 億円。開場当初は、豊洲市場だけで、98 億円の赤字となると、見積もっている。
 - 豊洲市場開場後は、市場会計は、当初は約 125 億円の赤字となる。豊洲市場の建物の耐用年数は 60 年であるが、10 年後からは毎年約 150 億円の赤字となる。
 - この大赤字を、通常経費削減や使用料収入の値上げで賄うことは不可能である。この意味で、この赤字の大きさは、市場会計にとって極めて大きい。

- (2) 市場当局は、豊洲市場開場に伴う大赤字への対処として、市場会計の健全性の「評価基準・物差し」を代えて、10 年～20 年の市場の持続性を確認している。
- 東京都は、これまで市場会計の健全性を示す物差しは市場のいわゆる「本業収支」である営業収支としてきた（中央卸売市場の HP）。
 - 「本業収支」は厳しいとしても、通常は「経常収支」を市場の健全性を示す物差しとしている。都議会にも減価償却費（現在は約 50 億円を計上）を含む資料を提出し、経常収支は若干の黒字であるとして、東京都も都議会も評価をしてきた。議会に提出する資料は、他の地方自治体と同様であり、今後も減価償却費用を含む資料である。
 - ところが、これまでの「物差し」＝「本業収支」または「経常収支」では、豊洲開場後、100 億単位の赤字を計上することとなるので、市場当局は、「物差し」そのものを変更して、「減価償却費用を含まない経常収支」が市場の「健全性」または「持続性」の物差しであると主張するようになっている。
 - 仮に、この「評価基準・物差し」の変更が行われた場合、東京都は、都議会に対して、他の地方自治体が議会に提出している「減価償却費用を含む資料」と、東京都独自の「減価償却費用を含まない資料」を提出し、都議会は大赤字の「減価償却費用を含む資料」で予算・決算を承認することが継続することとなる。その間に、何度か都議選が行われ、新しい都議が過半数となった都議会で、この大赤字の予算決算が承認されるかどうかは未知数である。
 - 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、「建物や設備が傷んできてそのまま使用する」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「経営計画」というに値しないものである。

②その上、他の地方自治体では、一般会計から30%程度投入しているから、東京都はまだ一般会計を投入する余地があると言うに至っては、首都圏という好条件を後背地に持つ東京都の中央卸売市場の市場経営として落第である。

(3) 市場会計の健全性の「評価基準・物差し」を変更するという考えは、通常の「経営戦略」の策定とは無縁の考えである。

○豊洲市場開場の場合、「経営戦略」を策定しPDCAサイクルを回していく経営とは無縁であり、自立した経営となりえない。

①「築地市場廃止時の一般会計からの繰り入れ」によって、建設資金を充当する予定である。

②その後の運営は、減価償却を積み立てないで持っている資金を使いきることで対応することで10年～20年は持つ。その後手持ち資金が底をついた段階になる前に、次の市場廃止をしてその資金でまた運営する。

③大規模修繕・施設更新も同様で、市場運営によっては資金を生み出すことは不可能であり、市場を廃止してその資金を充当するという「たこ足経営」しかない。

○市場問題PTとしては、評価基準を変更して持続性を説明することは適切ではなく、他の地方自治体が真摯に取り組んでいるように、豊洲市場が開場後も「独立会計」の原則を堅持し、税金や他の市場の売却代金に依存せず、経常収支の改善のために経営戦略の策定、その実行、その検証と経営戦略の改定というPDCAサイクルを回していく方策を追求するべきであると考えられる。

(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

【東京都の資料提供を受けて、作業を進める予定】

【市場当局の回答】各市場の使用料

平成27年度決算額

(単位:百万円)

	計	築地	食肉	大田	豊島	淀橋	足立	板橋	世田谷	北足立	多摩NT	葛西
売上高割使用料	3,384	1,385	295	969	60	161	45	103	68	149	31	118
施設使用料	8,548	2,580	878	2,857	187	240	299	307	316	442	92	349
計	11,931	3,965	1,173	3,826	246	402	344	410	384	591	123	467

(注)数値は、原則として、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。

(5) 累積する赤字の解決方法

○60年間の市場会計の累積赤字

市場会計の将来推計は前提を置いて計算することとなるが、ここでは簡便に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▲8,400億円になるとする。豊洲市場への投資額は5,884億円であり、このうち国庫交付金208億円と保有資金1628億円を除いた4048億円を充当しなければならない。

○築地市場廃止による一般会計からの資金の繰り入れ

築地市場廃止に伴う一般会計からの資金の繰り入れは、これまで2300億円、3500億円、4386億円という数字が出ている。

○この繰り入れは、財務局が民間に築地市場の土地を売却する、又は売却しないということとは全く関わりないものであることに留意が必要である。

○豊洲市場の事業費の不足分を賄い、かつ60年分の必要な費用を踏まえると、60年間では、赤字幅は、▲1兆0148億円から▲8948億円、▲8062億円と計算できる。

○累積赤字の解決方法としては次の3つがあるが、使用料の値上げで賄うことは不可能である。

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)にする。この場合、豊洲の赤字を支えるため、他の市場の使用料も上がることになり、他市場の業者の経営を圧迫するため理解が得られるかという問題がある。理解が得られない場合、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更に困難になる。

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。ただし、市場用途廃止により用地は普通財産になる。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。

豊洲市場の固定資産のうち、減価償却の対象となるのは約 3050 億円である。これらの減価償却に相当する額、大規模修繕に必要な額等を税金で賄う。

④累積赤字の解決方法の組み合わせ

実際に一般財源から市場会計に繰り入れる場合、市場に対して自助努力を求めるという方法も考えられる。

(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

- 豊洲市場は、「経営戦略なき巨大施設」の建設である。豊洲市場が開場すれば、巨大な赤字が発生する。当面は、築地市場の売却益や手持ち資金で賄うことができるが、それも限度がある。また、一般会計からの繰り入れで賄うとしても、東京都の財政が今後 60 年間にわたって潤沢であるとは限らない。
- 既に、国の財政も他の地方自治体の財政も豊かではなく、公営企業体では「経営戦略」の策定や民間的手法の導入に舵をきりつつある。
- 豊洲市場を開場するに当たっては、当面の経営状態だけでなく、一般会計からの資金繰り入れや使用料の値上げが必至であることを、都民や事業者に情報公開をしたうえで、判断を行うべきである。

(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、関係がない。

1) 市場会計への一般会計からの繰入額と、築地市場跡地の売却額は無関係

- 築地市場用地の売買価格は、どのような開発をするかによって、変わってくる。
- しかし、神田市場廃止の例に鑑みると、市場廃止により市場用地が中央卸売市場から財務局に引き継がれるが、その際に、一般会計から中央卸売市場に対して引き渡される金額は引継時の「適正な評定価格」（現在は 4300 億円という数字が挙げられている）であり、その後、街づくり構想が作られ、地区計画が変更されて財務局から民間に売却される価格がいくらであろうと調整されることはない。
- すなわち、築地市場が廃止された場合に、当該豊洲市場を民間に売却する場合にいくらで売却するか、あるいは、売却しないで東京都が活用することとするかは、市場会計とは無関係である。
- とすれば、築地市場用地を売却することなく、東京都がその土地を保有し、最も街づくりに適した用途として活用することとなる。

2) 築地市場跡地の活用策は「卸売市場法から自由な築地市場」という案

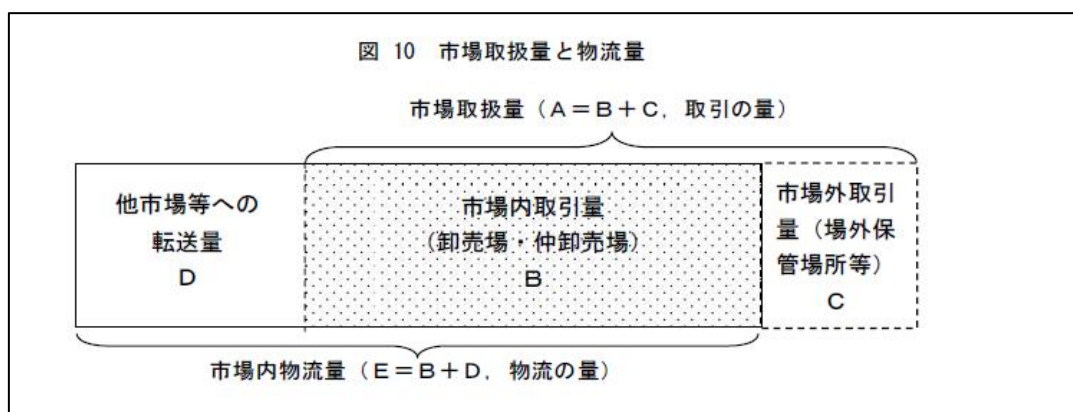
- 築地市場用地の最も適切な活用方法は、次の章で述べるように、築地市場のブランド力を活かした築地市場である。

- 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、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、卸売市場法に規定された豊洲市場か、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。

4. 豊洲市場の将来像

(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（生鮮食料品を保管するための冷蔵庫）が主要なアクターとなる。
- 豊洲市場の将来の姿は、かつて人が入り乱れて株の取引を行っていた兜町から、ITで取引される証券取引所への変化を思い起こさせる。そこには、競りを行い、買受人に商品を届ける仲買の姿はない。



（東京都中央卸売市場 「豊洲新市場基本計画」平成16年7月より）

※上記のC（市場外取引）とD（他市場「等」への点総量）が増加し、B（市場内取引量）が減少していくイメージ

- また、千客万来施設は、築地と異なり、市場との一体的展開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。

○豊洲市場の将来像として、このような機能的な「生鮮食料品の物流センター」の姿を描くことができる。

（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巨大施設でもある。

○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、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。

５ 豊洲市場の個別課題

（１）豊洲市場の土壌汚染対策

１）法令上安全・科学的に安全

○土壌汚染対策法上は、豊洲市場は安全である。

○豊洲市場の用地は、2011年（平成23年）11月に、土壌汚染対策法上「形質変更時要届出区域」に指定（土壌溶出基準を超える汚染土壌は存在するが、地下水を飲む、直接汚染土壌に触れるという暴露経路がなく、公共水域にも汚染が漏れ出していない区域として「健康被害のおそれがない区域」と指定）されている。

【形質変更時要届出区域に指定された際の、調査結果を照会中。特に、護岸工事は実施されたが、遮水壁の設置以前に形質変更時要届出区域に指定されているため、当時は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、930倍という高濃度汚染が確認されていたため、公共用水域に汚染物質が漏れ出していないことの確認調査を実施したかを照会】

【環境局（市場当局）の回答】

- 豊洲市場用地で確認された有害物質について、公共用水域の運河測定地点を確認しました。その結果、環境基準を超過する事象は確認されていませんでした。（H20～23年の東京湾の調査結果より）。
- 「形質変更時要届出区域」に指定するにあたっては、以下のとおり要措置区域の指定に係る基準（土壌汚染対策法施行令第5条）への該当性の確認について確認しました。

① 溶出量基準不適合に関して

当該土地の周辺（1000m）に飲用井戸が確認されませんでした。また、周辺の公共用水域の測定地点において、環境基準超過は確認されていませんでした。

② 土壌含有量不適合に関して

関係者以外の立ち入りが禁止されていました。

以上より、要措置区域の指定要件には該当しないため、形質変更時要届出区域に指定することとしました。

【以上の、回答について、市場問題 PT で検討】

※例えば、「H20～23 年の東京湾の調査結果」の確認や、豊洲市場用地から公共用水域へ有害物質が漏れ出ていないことの確認として十分かなど。

- 「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壌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壌汚染対策を実施する必要がある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 億円といわれた土壌汚染対策費用の支出は不要であり、その支出の責任を石原都知事、都庁職員は免れない。
- なお、土壌汚染対策法は、行政法規としての最低基準を定めたものであり、汚染土壌が存在する土地の取引に当たっては、商慣行上も土壌汚染対策法に規定されていない汚染土壌の掘削除去が行われており、土壌汚染対策が行われていないと瑕疵担保責任を問われることがありうる。

2）豊洲市場用地の「安心の基準」は明確であり、「無害化 3 条件」である。

- 土壌汚染対策の目標は、「無害化した状態での開場を可能とすること」である。
- 「無害化 3 条件」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
- 「安心」とは、消費者の選択に関わるものであり、「安心の基準」は通常は定性的なものであるが、豊洲市場用地における「安心の基準」は、「無害化 3 条件」として明確にされている。

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、土壌汚染対策法上は、「形質変更時要届出区域（一般管理区域）」から「形質変更時要届出区域（自然由来特例区域）」

への変更、又は区域指定の解除によって、行われる。

- この区域変更を行うためには、土壤汚染対策を実施し、対策効果を確認するために「地下水の2年間モニタリング」を実施する。2年間モニタリングの測定値が環境基準以下であれば、区域変更が可能となる。2年間モニタリングの間に環境基準値を超えた値が検出されれば、その区域については、その時点から2年間モニタリングを実施することになる。
- よって、「操業由来の汚染物質の除去」のためには、土壤汚染対策の効果をモニタリングする地下水の2年間モニタリングを継続し、必要な場合は汚染土壌の除去を行わなければならない。
- 地下水の2年間モニタリングを終了することは、「操業由来の汚染物質の除去」を放棄することを意味する。
- なお、地下水管理システムの地下水モニタリングは現在もPHを除いて環境基準を達成しているが、これは滞留した地下水を下水道に排出するために測定しているものであり、土壤汚染対策の効果をモニターする2年間モニタリングとは無関係である。

豊洲市場における区域指定について

経緯		都の考え方			
		区域指定	2年間モニタリング	開場	
平成15年2月	土壌汚染対策法施行 ・操業由来の汚染がある区画のみが「指定区域」に指定	—	—	—	
平成21年4月	改正土壌汚染対策法公布 ・操業由来・自然由来いずれかの汚染がある区画を「形質変更時要届出区域」に指定 ・附則第3条の規定により、土地改変を行う場合に区域に指定				
平成22年3月	<改正土壌汚染対策法の豊洲市場用地への適用>	「形質変更時要届出区域」を解除	「形質変更時要届出区域」解除のために実施	開場までに区域指定を解除	
平成22年4月	改正土壌汚染対策法施行 ・自然由来の汚染のある区画も形質変更時要届出区域に指定				
平成22年11月	<経済的観点から自然由来の残量を決定>	「形質変更時要届出区域」の一部区域を解除	「形質変更時要届出区域」の一部区域解除のために実施	区域指定の解除は開場の要件とせず	
平成23年7月	改正土壌汚染対策法施行規則公布・施行 ・自然由来特例区域等を新たに規定				
平成23年8月	<土壌汚染対策工事着手>				
平成23年11月	「形質変更時要届出区域(一般管理区域)」に指定				
平成24年9月	<不透水層(有楽町層)内で自然由来の汚染を確認> ・市場用地全域にわたり自然由来の汚染があると確認	全区画で「形質変更時要届出区域」が解除できず	○形質変更時要届出区域の解除のためではなく、台帳の記載事項変更のために実施 ○基準を超えた区画は、再度2年間に渡りモニタリングが必要		
平成26年10月	<土壌汚染対策工事完了>				
平成26年11月	技術会議の開催 ・土壌汚染対策工事の完了と安全性を確認 →知事が安全性を宣言(平成26年12月9日記者会見)				
平成26年12月	<市場開場時期の決定>				
平成27年6月	<地下水管理システム整備に着手>				
平成28年8・9月	<地下水管理システムの稼働>				
			○リスク管理の一環として、安心に資するために実施 ○地下水管理システム稼働後は、同システムを活用し、地下水質を継続して監視・管理		

4) 土壌汚染対策の現状

○「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壌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。
- 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」については、専門家会議において、「操業に由来する汚染物質を完全に除去することは不可能」である旨が述べられている。
- ③「地下水中の汚染も環境基準以下になること」については、「遠い将来に環境基準以下になる」旨が述べられている。

○舛添知事定例記者会見（平成26年12月9日）での「安全宣言」は、趣旨が明確ではないが、①土壌汚染対策法上は形質変更時要届出区域の用地に市場を開設できないとは規定していないという法律の見解、②土壌汚染対策の効果も2年間モニタリングによって確認しないまま、安全だと述べているにすぎない。

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の責任を明確にすること）。
- ③業者への説明の手続を経ること。

【「無害化3条件」に代わる「安全・安心の基準」に関する上記①から③の考えについて、市場当局に照会の上、市場問題PTで検討する。】

(2) 豊洲市場のコールドチェーン

1) 豊洲市場の施設におけるコールドチェーン化のための条件整備

- 豊洲市場の業務は、すべて閉鎖型の建物の中で行われ、建物内の機密性は築地市場に比べて高い。卸と仲卸の間は、建物内の通路で結ばれており、業者が生鮮食料品の流通をコールドチェーン化するに際しての「条件整備」に配慮されている。
- しかし、豊洲市場ではコールドチェーン化が図られているというのは正しくない。豊洲市場では、業者がコールドチェーン化を図るに際して、全館空調が可能であるという条件が整備されているというのが正確である。

2) 氷と発泡スチロールによるコールドチェーンの確保

- 生鮮食料品である魚介類の周辺温度は、「空調温度」によってではなく、「氷」によって決まる。よって、豊洲市場において「製氷施設」及び「配氷施設」は不可欠である。
- しかし、「製氷施設」及び「配氷施設」は、豊洲市場の当初計画では位置づけられていない。これは、コールドチェーン化における致命的欠陥であるので、早急に解決しなければならない。

3) 輸送と豊洲市場との接続におけるコールドチェーンの切断

- 豊洲市場では、自動車と施設の荷卸しの高さを同じにするなどの工夫がなされており、そうでない市場に比べて、この点は優位性がある。しかし、コールドチェーンについて完璧を期そうとすれば、生鮮食料品が温度管理された自動車で卸売市場に運ばれ、自動車から施設内に移される場合に、自動車と施設との間に空間ができないようにすることが必要である。
- 民間企業では、取扱商品が多品種であっても特定し、ITによってコントロールすることができ、運搬する自動車を指定して物流センターへの搬入に際して空間が生じないようにすることが可能である。
- しかし、卸売市場ではそこまでの完璧なコールドチェーン化は実現できない。豊洲の建物への生鮮食料品の搬入・搬出の扉の部分には、荷物の出入りが多ければ頻繁に空いていることになり、温度管理が難しくなる。なお、仲卸棟の温度設定は 25℃であり、「定温管理」ではあるが「低温管理」ではない。

4) 豊洲市場のコールドチェーン施設・設備のコストパフォーマンス

- 生鮮食料品の温度管理については、コスト負担の観点も大切である。
- 豊洲市場の建物内では、各業種別に温度管理ができるようになっているが、構造的に天井が高く、空調の工夫をすることも費用対効果の面からは難がある。海外の事例では、全館的な空調設備を設置しても使用する際の電気代が高く、営業を圧迫する要因となるために、設備は設置したが利用していない例もある。これも維持管理費用負担を考慮した「経営戦略」の大切さを示している。

（３）豊洲市場での品質管理

- １）豊洲市場の「施設・設備」によって HACCP が取れるわけではない。
- 豊洲市場では、閉鎖系の施設であるから、ハード面での優位性がありうる。しかし、HACCP 等の認証は、工程管理によって品質管理をするものであるもので、豊洲市場なら HACCP などが取得でき、築地市場では HACCP などが取得できないということではない。
- HACCP などの取得は、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。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）閉鎖型空間における衛生管理

- 豊洲市場では、建物施設内で荷捌きができるようになっている。閉鎖型空間は、外部からの風雨、塵埃、直射日光、小動物の侵入等を防ぐことができるため、衛生管理上有効である。
- しかし、閉鎖系の施設であっても、豊洲市場は、実験室のように完全に出入り口が管理されているわけでもなく、小動物の侵入の防止に関しては特別な措置が講じられているわけではない。よって、それを防止し、侵入を発見した場合には駆除対策を講じることが必要となる。

（４）豊洲市場の物流

１）豊洲市場へのアクセス

①公共交通機関によるアクセス

- i) 豊洲市場へのアクセスは、公共交通としては「ゆりかもめ」の市場前駅しかない。買出人や通勤者への足としては不十分であり、ゆりかもめの運行時間の早朝への前倒しや、新たな路線バスの運行などの工夫が必要である。
- ii) 千客万来施設は、市場のにぎわいを作りだすための施設で、現在は温泉・商業施設で構成する構想となっている。千客万来施設への公共交通によるアクセスも不十分である。

【市場の回答】

●交通アクセスについては、買出人等の利用者の利便性の向上のため、ゆりかもめ及び有楽町線の始発時刻の繰上げや早朝時間帯の増発を実施済みです。また、新橋駅からのバス路線の延伸及び東陽町駅からの路線の新設について、関係者と調整しています。

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ある。

2) 市場内の物流

①市場内での待ち時間 0 分

- i) 「豊洲新市場実施計画のまとめ」（平成 17 年 9 月東京都）では、搬入所要時間の平均を 40 分、搬出所要時間の平均を 30 分、搬入・搬出の車両待ち時間を 0 分として検証を行っている。これは、計画値であって、現実待ち時間 0 分の実現可能性は低い。
- ii) IT を活用した物流システムは、「ジャストインタイム」的な効率的物流システムである。このような「車両の入出場管理システム」や「場内車用誘導システム」が機能するためには、豊洲市場に生鮮食料品を搬入・搬出する関係者の協力と投資が必要となる。現実には、東京都と業者による物流システムが区々に作られており、ジャストインタイム的な物流が実現する可能性は低い。

②仲卸 6 街区への入場

- i) 豊洲市場への入場に当たっては、場内外で違法駐車や車両混雑などを発生させないこととしている。6 街区入り口は入場後の直進通路に公共交通のバス停留所が設置され、さらに、ヘアピンカーブとなって施設内に入ることとなっている。

このヘアピンカーブでは、このままでは入場後直ちに渋滞が生じ、豊洲市場に入れない自動車の列が幹線道路に並ぶことになりかねず、交通制御は工夫の余地が大きい。

(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PT資料より)

●市場当局としては、6街区入り口の問題に対して、次の対策を検討している。

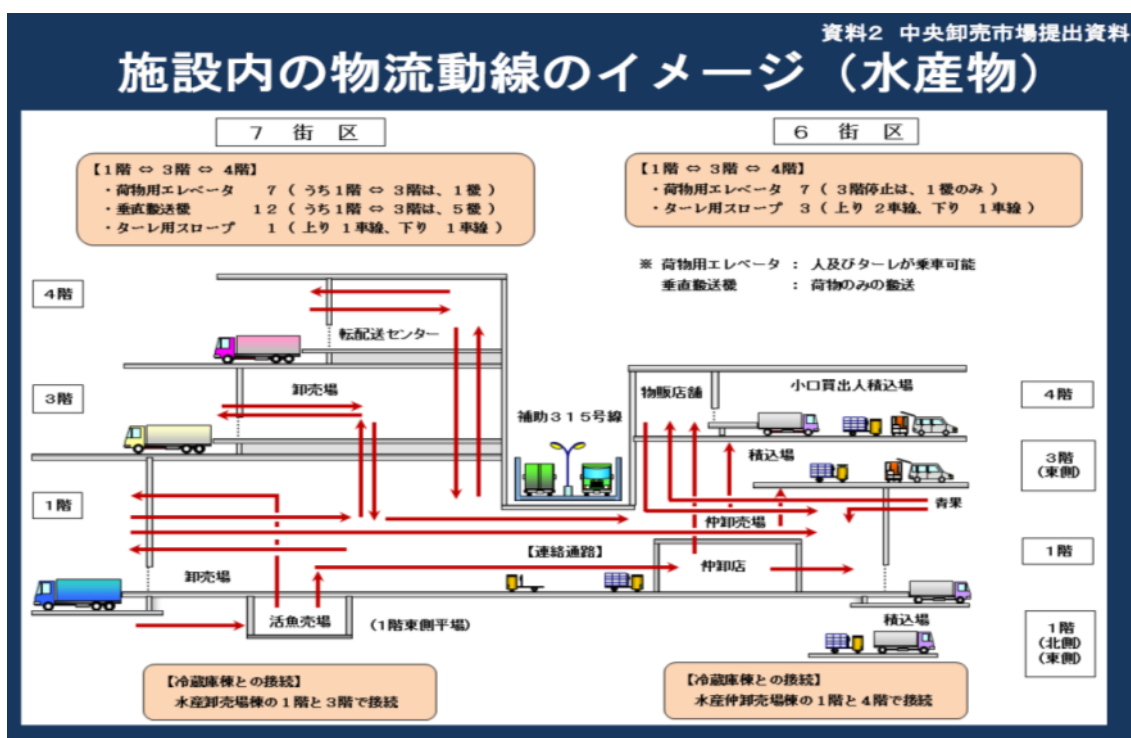
- i) 中型（4トンサイズ）のトラックの回転軌跡上は、問題なく通行できること、交通量予測に基づき十分な交通処理能力があることを確認している。
- ii) 利便性向上のために設置するバス停の位置が、車両の通行に影響を及ぼす可能性があることから、現在、バスの通行ルートや停留所の位置などについて、関係機関と協議を行っている。
- iii) ランプウェイ入り口付近における入場車両と退場車両の動線の交差について改善を図るため、車両ルートの見直しの検討を進めている。
- iv) 開場後速やかに、安全で使いやすい環境にしていくため、開場までの間に習熟訓練等を行うとともに、新しい施設に慣れるまでは、交通誘導員による交通整理を行うことは有効である。

【市場問題PTとして、これらの対策で十分か検討中】

3) ターレの移動距離の増大とターレスロープの安全措置

○豊洲市場では、荷捌きが建物の上層階に設置されているため、ターレの移動距離が長くなっている、これにより仲買人の負担が増し、その分経営上の支出が増加することになる。例えば、荷捌き場は、5街区（青果）は3階に、6街区（仲卸）は3階と4階に設置されている。5街区（青果）では、青果棟の1階に小口売参積込場があり、さらに開放型の小口売参棟が建設されている。

- 豊洲市場の敷地は築地市場の約 1.7 倍あり、建物の延べ床面積も約 1.8 倍あるが、業者が行政許可を得て使用するスペースは築地市場のスペースとほぼ同じである。増加したスペースの多くは通路である。通路が多いことは物流施設として必要なことではあるが、物流動線が長くなれば、市場内での滞留時間が長くなり、非効率となる。
- 豊洲市場では、通路に多くの面積を割いているが、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。
- ターレの移動距離の増大は、ターレによる移動の高速化による時間短縮の傾向をもたらす、ターレスロープにおける事故発生のおそれにつながる。よって、繁忙時には、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。



（第 3 回市場問題 P T 資料より）

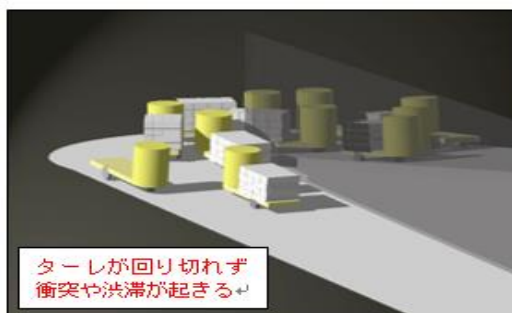
- 市場当局としては、ターレの移動距離の増加について、次の対策を検討している。
 - ① 6 街区には、3 か所のターレスロープがあり、それぞれ、上り 2 車線、下り 1 車線、勾配 1 / 10 となっている。
 - ② ターレの荷物の積載量・走行速度（8 km）などをもとに、1 階から 4 階への物流想定量（380 トン／日）に対して、十分な搬送能力（15 分程度で搬送可能）を持つとともに、回転軌跡も問題ないことを確認している。
 - ③ カーブの通行時における見通しを確保するため、ミラーを設置していますが、安全

性のさらなる向上のため、大型化を検討している。

- ④ 開場後速やかに、安全で使いやすい環境にしていくため、事前に市場業者とともに安全走行のルールづくりや習熟訓練等を行っていくことは有効である。



(第3回市場問題PT資料より)



(森山委員作成)

【市場問題 PT として、これらの対策で十分か検討中】

4) 水産物と青果の買い回り

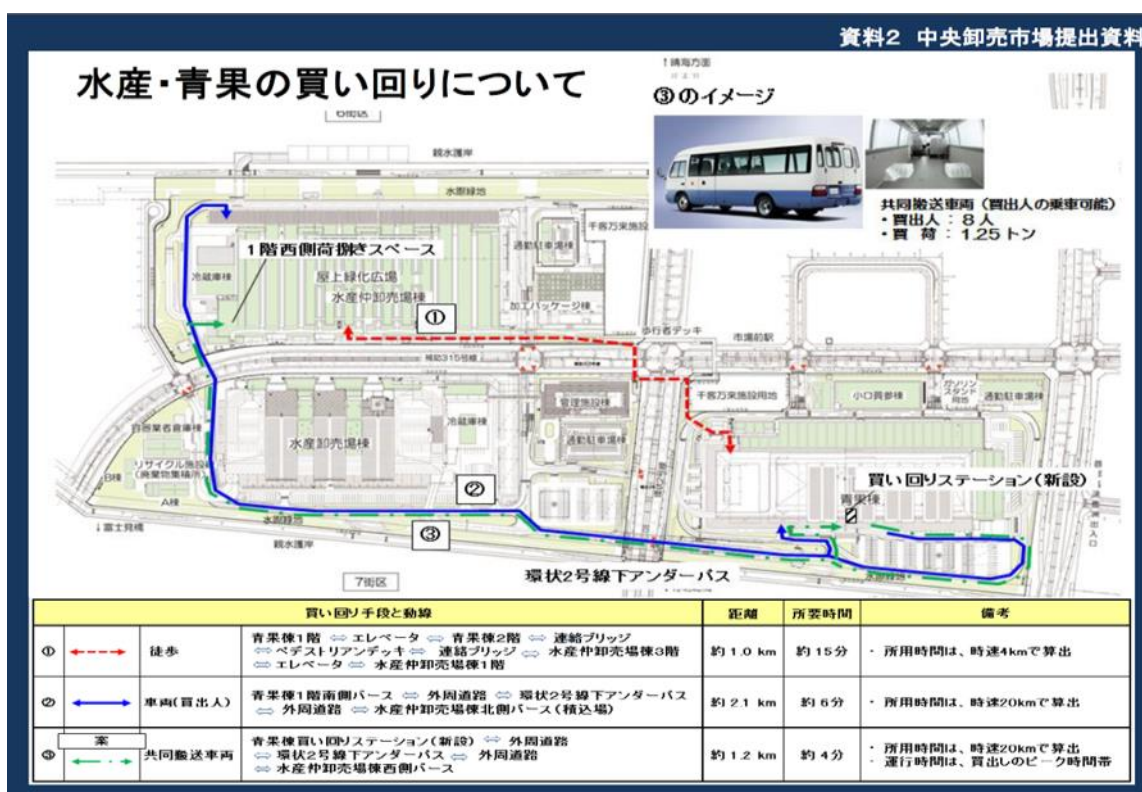
- 豊洲市場では、荷捌きが建物の上層階に設置されており、さらに6街区の水産物と5街区の青果の買い回りに不都合がある。
- このため、買出人が買い回りをするのか、仲卸が買出人に届けるのか、仲卸と買出人との間でどちらが豊洲市場入場から退場までの時間短縮のための費用を負担するのかという課題もある。
- 卸売市場では、市場内での滞留時間の長短は、生鮮食料品の品質管理にも影響するが、仲卸業者の従業員の労働単価や買出人に営業の効率性にも影響する。
- この買い回りの課題は、6街区に卸のための栈橋が建設されていることから明らかなように、当初案では6街区卸、7街区が仲卸であったものが、逆転して6街区が仲卸、7街区が卸となったために生じた問題で、豊洲市場の設計や施設整備の修正によって解決することは難しく、開場後に対応するしかない。
- 市場当局としては、買い回りのために構内に無料バスを走らせるという解決策を検討しているが、バス運行の費用はいくらか、誰がその費用を負担するのか、それで買い回りの不便が解決するのかなどの課題がある。

【市場当局の回答】

- 効率的な物流の実現のため、円滑な車両交通や、搬入から搬出までの一貫した荷の流れを確保することが豊洲市場の基本コンセプトの1つとなっています。
- 実施計画策定の段階において、6街区1階と7街区の2階に分散していた卸機能の集約と、仲卸から買出人の駐車場への荷の流れという搬入から搬出までの物流に加え、晴海護岸沿いの景観ゾーンからの景観形成のため、建物の高さを極力抑え、屋上を緑化するとい

う計画から、6 街区に 1 層でおさまる仲卸機能とその上に比較的高さを低く抑えられる買出人用の駐車場を配置しました。

- 水産と青果の買い回りについては、徒歩動線として、施設に直結する連絡ブリッジ及びペDESTリアンデッキを整備しています。また、市場内に外周道路及び環状 2 号線下にアンダーパスを整備し、車両動線を確保しています。さらに、買い回り用の荷捌きスペースを市場業界と協議して 6 街区に設置（5 街区は協議中）しており、今後、業界と運用方法等について確認していくことを考えています。



（第 3 回市場問題 P T 資料より）

6）転送配送センターの設置

○豊洲市場は、築地市場もそうであったように、首都圏の中核的な中央卸売市場の機能として、他の卸売市場のハブ的な機能を果たす。このため、転配送のための場所を特別に 7 街区の 4 階に設けて、物流の効率化を図ることとしている。

○転送配送センターが、①他の市場との相互連携のための市場機能なのか、②産地と大手小売店との間の荷捌きのための物流センターとして使用料の安い卸売市場を使用しているだけなのか、今後監視が必要である。

後者であれば、民間が独自に物流センターを建設して物流センターとしての機能を発揮するか、大規模流通団地としての適正な料金設定を行うべきである。

(5) 豊洲市場の建物の構造安全性

1) 豊洲市場の耐震設計目標

○豊洲市場は、大地震が起きた時も、災害応急対応活動ができるように、通常の耐震よりも高度なものとなるように用途係数「1.25」をクリアするように設計されている。

2) 豊洲市場 6 街区の建物に関する記載誤りの是正

○豊洲市場の 6 街区建物については、平成 24 年 10 月 22 日に市場から建築指導課に計画通知申請し、構造計算書は公益財団法人東京防災・建築まちづくりセンターが審査し、平成 25 年 11 月 6 日に判定結果を通知し、平成 25 年 11 月 20 日に確認済証を交付されていた。

○ところが、計画通知申請の書類のうち、6 街区の建物 4 階の一部の押さえコンクリートの厚さは、構造計算書では 10 mm、設計図では 150 mm、実際の工事でも 150 mmとなっていたことが平成 28 年に判明した。構造上の問題としては、構造体スラブの耐荷重安全性と設計地震力への影響度が課題である。

○本件は、申請者による構造計算書の誤りであり、審査機関も見落とししたものであるが、全体に比べると限られた比率であり、実際の強度は 1.34 と十分余裕があり、誤りを訂正して、手続を進めることで良いとし、この問題は解決した。

3) 東京都が 6 街区の一部の床用積載荷重を 700 kg/m^2 に設定した理由

○床用積載荷重 700 kg/m^2 の設定は、東京都が与条件として日建設計に示し、それを日建設計が検証した。東京都は、ターレを使用することを基本として荷重を算出し、日建設計はターレだけでなくフォークリフトも使うことを想定して計算し、その上で東京都はその計算を妥当なものとして判断したものである。

○市場としての床用積載荷重は、市場の利用方法に規定される。利用方法が異なれば、それに対応した床用積載荷重が設定される。築地市場での利用方法を豊洲にあてはめた場合が、日建設計の説明通りであれば、問題はない。

4) 地震用荷重の設定

○豊洲市場の建物の下には地下ピットという空間がある。日建設計は地上に接しているレベルから地震用の積載荷重を計算しているが、これについて、地下の砕石層から計算するべきではないかという疑問が示された。

○これに対する日建設計の考え方は、

- ①基礎ピットの外周は大部分が土壤に接しているが、土の拘束効果（地震力低減効果）を前提としてない。

②土の拘束効果（地震力低減効果）を考慮しなくても、基礎ピットを十分頑丈に設計しているため、5階建てとみなす必要はない。

③基礎の大きさ、剛性を考慮しても杭は地震時に安全である。

○日建設計の考え方は、委託を受けた設計事務所の判断に任されている範囲内であり、建築基準法では、そのような考え方で設計することが許容されていると判断した。また、東京都の建築基準法所管部局は、そのように処理した。

○他方、地下の碎石層から計算するべきだという考え方も、そのように考える者が委託を受けた場合にはありうるものであり、誤りであるという根拠はない。ただし、建築基準法の所管部局は、具体的な事例に即して判断するので、仮定のケースについては、判断をしていない。なお、法律の許容する範囲内で、専門家としてどの方法が妥当かという議論はありうる。

【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。

※また、「2階以上でトラックが入ることができるのは、3階と4階です。3階及び4階は、積載量4トン以下のトラック（車両高さ3.4m以下）を対象に計画しております。」とのことである。

③築地市場ではフォークリフトも使用されているが、豊洲市場ではフォークリフトの使用も認められるのか、それとも想定していないので運用規則で禁止するのか、業者にとっても関係することであり、明確にする必要がある。

【市場問題 PT における検討事項】

①6街区の建物の床積載荷重が 700 kg/m^2 となっている点について、ターレ使用のみで仕様を決定したことは、2.5トンフォークの運用が見られる築地市場における運用を反映しているとはいいがたいのではないか。

（理由）

i) 日建設計はターレの運用を主目的に構造仕様を決定した。理由としては仲卸の小間の

空間通路にはターレ、手押し車の運用しかないと考えたことによる。

ii) しかしながら 6 街区仲卸棟では小間通路以外の大通路においては荷捌き上もフォークリフトが頻繁に運用されることが予想される。1.5 トンフォークまでは積載荷重設定に影響はないとの日建設計側の説明があったが、2.5 トンフォークを使用していくのであれば、構造補強検討することも視野に入れているとの供述もあった。

iii) 豊洲市場の円滑な運用のためには市場業者の具体的運用ヒアリングに合わせ、構造補強のための追加設計や補強工事の実行も視野にいれた費用予測と工期予測を盛り込むべきである。

②盛土なしの地盤面と基礎形状による、構造計算上の地盤面設定についての疑義は、日建設計よりモーダル検討の説明とグラフの提出があった。しかしながら、解説用ということで数値の記入が省略されていたため、このグラフに元データの記入をもって説明資料として添付する必要があるのではないか。

③巨大化した基礎および杭との接合方法の関係で耐震設計上の杭の強度に質疑が呈された。これに対し日建設計より「問題ないように対処している」との供述があったが、具体的な数値をもって説明資料を求めたい。

(理由)

i) その理由は一部の杭が検定率ぎりぎりを目されるからであり、現状以上の建物全体での積載荷重の増加は難しい可能性があるためである。

ii) そのため今後の豊洲市場の円滑な運用のための補強設計や補強工事に影響を及ぼし、さらには地下空洞底の湧水遮断工事等での積載荷重の増大にかんがみ、場合によっては上部構造の一部を減築して対処しなければならないおそれがある。

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)

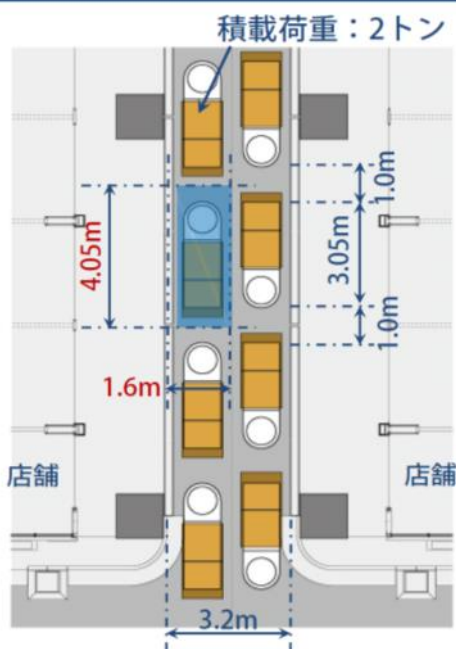
(kg/m²)

		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

13

(第2回市場問題P T資料より)

質問イ：水産仲卸売場の積載荷重700kg/m²で十分か？



ターレ (3.05m×1.1m)

車両重量	995kg
積載	2000kg
人	65kg
	3060kg

衝撃係数：1.2

対象面積：1.6m×4.05m

約570kg/m² < 700kg/m²

荷を満載したターレが密集して
走行したとしても安全です

19

(第2回市場問題P Tより)

質問イ：水産仲卸売場にターレや
フォークリフトが走行しても大丈夫か？

1.5トンフォークリフト

車両総重量：4.39トン

最大積載時前輪荷重：3.89トン(2輪分)

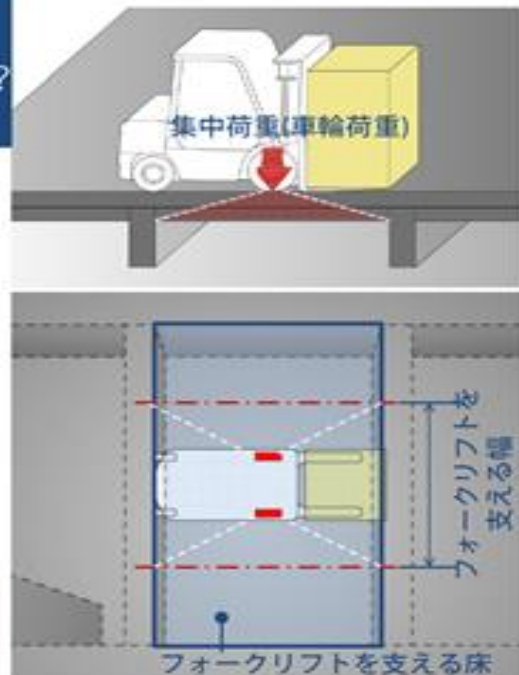
ターレ

車両総重量：約3トン(積荷2トン)

(フォークリフトよりも軽い)

フォークリフト、ターレとも、車輪に集中する荷重に衝撃係数1.2を掛けて安全性を確認しています

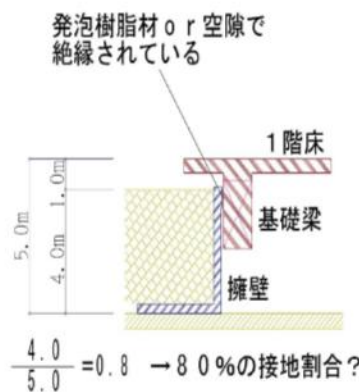
車輪に集まる力や走行時の衝撃荷重を考慮した設計としています



(第2回市場問題PTより)

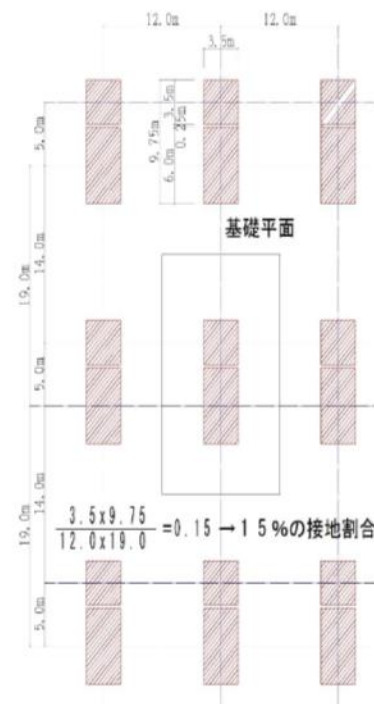
資料3 株式会社アトリエ・ラ・クレ(高野氏)提出資料

豊洲市場6街区仲卸売場棟建物と地盤の関係



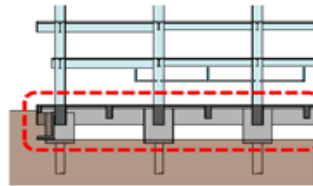
↑ 上図: 日建設計の設定。実際は間接的・局部的な接触しかない。これで80%も拘束に有効な接地面積があるといえるのか？

→ 右図: 鉛直部材水平断面の接地面積は建築面積の15%程度しかない。(概算)



(第2回市場問題PTより)

質問ウ：基礎ピット



基礎ピット側面は直接土に接していないのに、土の拘束効果(地震力低減効果)を前提として良いのか？

基礎ピットの外周は大部分が土に接していますが、土の拘束効果(地震力低減効果)を前提としていません。

土の拘束効果がないのであれば、構造的には4階建ではなく5階建とみなして設計するべきではないか？

拘束効果を考慮しなくても、基礎ピットを十分頑丈に設計しているため、5階建とみなす必要はありません。

基礎の大きさ、剛性を考慮して杭の設計を行うべきではないか？

基礎の大きさ、剛性を考慮しても、杭は地震時に安全です。

27

(第2回市場問題PTより)

(6) 豊洲市場の液状化対策

1) 建物建設地内外の地盤

- 豊洲市場建物建設地内の地盤では、中地震（レベル1相当）及び大地震（レベル2相当）に対して目標とした改良効果が得られており、大地震（レベル2相当）においても液状化の危険度「なし」から「軽微」の常態におさまっていると判断できる。
- 豊洲市場建物建設地外の地盤では、中地震（レベル1相当）に対して液状化しないよう十分な締め固め対策がなされたことにより、大地震（レベル2相当）においても液状化の危険度が「小」の状態におさまっていると判断できる。
- これらの液状化判定は、市場施設完成後に、地下水位を A. P. +1.8m に維持することで、液状化しない表層を 4.7m 確保することにより担保されている。また、A. P. +6.5m より A. P. +2.5m までの埋め戻し土の締めり具合によっては、地震時の地盤沈下、地下水上昇時の液状化などが問題になる可能性がある。したがって、地下水位を A. P. +1.8m 以深に維持することが必要である。

2) 補助 315 号線高架下の地盤

- 市場外となる補助 315 号線高架下の地盤の液状化に伴う噴砂・噴水の防止については、可能な限りの液状化対策を講じるとともに、大地震（レベル2地震動）などにより液状

化が生じた場合でも、地表面への噴砂・噴水を地下水位より上に敷き詰めた碎石層で防止するよう対策されている。

○ただし、この場合も、地下水面を碎石層の下面以下に維持することが必要である。

6. 豊洲市場移転案のまとめ・提言

(1) 豊洲市場開場後の卸売市場の持続可能性について

○豊洲市場建設の過程で、豊洲市場開場後の市場会計がどうなるか、卸売市場の経営がどうなるかについて、検討された形跡はない。

○小池知事の市場の持続可能性の指摘を受け、初めて市場問題 PT で検討を行った。

○市場問題 PT の検討結果は次のとおりである。

- ①東京都の市場会計の営業収入 147 億円（うち使用料収入は 110 億円）であり、営業外収益を含めて 180 億円前後であり、収支を合わせている。
- ②豊洲開場後は、豊洲市場単体で 98 億円の赤字を計上し、市場会計では 125 億円の赤字となる。
- ③市場会計の赤字は増え続け、10 年後以降は 150 億円台で推移し、累積する。豊洲市場の建物の耐用年数を 60 年とすると、その間に累積赤字は 8000 億円程度に達する可能性がある。
- ④築地市場を市場としての用途を廃止することによって、一般会計から移される資金が 4300 億円としても、豊洲市場の事業費に充当し、必要な設備更新などによって、10 年から 20 年の間に枯渇する可能性が高い。
- 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」に経営の健全性・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・物差したりえない。
- ⑦市場会計の健全性、持続性の判断は、「減価償却費用を含む収支」で判断するものであり、総務省、農林水産省、他の地方公共団体の「経営戦略」もこの評価基準・物差しによって判断している。
- ⑧よって、市場問題 PT としては、豊洲開場後の豊洲市場の運営、市場会計は大きな赤字を抱えることとなり、市場会計は健全ではなく、持続可能性もないと判断する。

○よって、豊洲市場を開場するとの判断を行う場合は、市場当局において、速やかに「市場の建替財源等の確保」の方策を示すことを求めたい。

(2) 土壌汚染対策、汚染土壌の安全・安心対策について

○豊洲市場は、臨海部の東京ガス工場の跡地に立地するという立地条件の下に企画された新しい市場である。2017年（平成29年）の土壌汚染対策法改正の中央環境審議会での議論に照らしても、このような場所に生鮮食料品を扱う卸売市場を立地すること自体が不適切である。

○土壌汚染対策法は、最低限の安全を定めたものである。土壌汚染対策法上、「形質変更時要届出区域」は「健康被害のおそれのない区域」とされており、土の入れ替えなどの措置は不要であるとされているが、商慣習上は汚染土壌の掘削除去が行われており、これらが行われていない場合、民法上の瑕疵担保責任を問われる場合もある。

○豊洲市場では、豊洲市場用地に、「環境基準の4万3000倍のベンゼン、環境基準の930倍シアンの汚染土壌」が発見されており、東京都として、市場を開設し、業者の方々が安全・安心に営業を行うために、土壌汚染対策法上で義務とされていない土壌汚染対策を講じるとした判断は妥当である。

○豊洲市場用地における土壌汚染対策の目標は、すなわち「安全・安心」の目標は、明確である。それは、都議会の付帯決議で「無害化された状態での開場」とされ、市場長は「無害化3条件」として明確にした。これが、築地市場の業者が豊洲に移転する条件でもあった。

※無害化3条件

- 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

○無害化3条件を達成するために、既に860億円が支出され、さらに地下ピットに盛土がなされていないことに起因し、数10億円が支出されようとしている。

○市場問題PTとしては、「無害化3条件」のうち、「操業由来の汚染土壌はすべて除去する」ことが中心であると考ええる。その理由は次のとおりである。

- ①「操業由来の汚染土壌はすべて除去する」ことは、行政的には「形質変更時要届出区域（一般管理区域）」から「形質変更時要届出区域（自然由来特例区域）」への変更、または「形質変更時要届出区域（一般管理区域）」の区域指定の解除という手続によって、確認される。
- ②区域指定の変更または解除は、2年間地下水モニタリングの測定値が環境基準を満たしていれば（無害化3条件の第3条件）、土壌汚染対策（無害化3条件の第1条件）の効果があつたと判断され、行われる。

○現状は、2年間モニタリングの結果によれば、豊洲市場用地の「形質変更時要届出区域（一

般管理区域)」をすべて「形質変更時要届出区域（自然由来特例区域）」に変更、または区域指定の解除を行うことができない状態にある。

また、専門家会議の審議によれば、「操業由来の汚染土壌はすべて除去する」ことはできないこと、「地下水を環境基準以下にする」ことは近い将来はできないことが明確になっている。

○専門家会議の資料では、「2年間の地下水モニタリングの終了」も書かれているが、これは、「形質変更時要届出区域（一般管理区域）」から「形質変更時要届出区域（自然由来特例区域）」に変更、または区域指定の解除をすることを、東京都として断念することを意味する。

○よって、市場問題 PT としては、専門家会議の審議結果を待って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業者への説明の手続を経ること。

（3）豊洲市場の環境アセスメントについて

○豊洲市場の環境アセスメントは慎重に行われてきたが、環境影響評価書における環境を保全するための措置、すなわち、「無害化3条件」のうちの「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」（建物地下にも盛土を行うこと）がなされていなかったことが判明している。

○豊洲市場の工事は完了していないが、東京都の環境アセスメントでは、工事中も、工事終了後も、「事後調査報告書」を環境影響評価審議会に提出して審議を行うことが通例となっている。

○よって、豊洲市場の環境アセスメント手続は条例に基づく手続であり、通例に従って、盛土に代わる措置に係る事後調査報告書についても、環境影響評価審議会で審議されることを求めたい。

【市場当局の回答】

●変更手続は、専門家会議における地下ピットにおける土壌汚染対策の内容を踏まえ、「環境影響評価書」や「事後調査計画書」の変更が必要な項目について見直しを行い、「変更届」を提出予定です。

●「変更届」が受理され、環境に著しい影響を及ぼす恐れがないと判断された場合は、「事

後調査計画書（変更）」に基づき調査を行い、「事後調査報告書」を作成し、提出していく予定です。

- 市場施設と千客万来施設を一体とした事業として「環境影響評価書」を提出しており、千客万来施設事業の工事が終了したときが工事完了となります。

（４）豊洲市場の機能と経営戦略・組織改革について

- 豊洲市場を開場して使用する場合には、豊洲市場は実際に仕事を行う個々の業者の要望を聞いて設計されたとは言い難い部分があり、習熟訓練や、使いながらの修繕を行って、「使い勝手」を良くしていくことが考えられ、更なる支出が発生する。
 - その際には、豊洲市場が「経営戦略なき巨大物流センター」であることを認識し、開場後の投資が費用対効果高いものであるかどうか、その費用を誰がどうやって負担するのか等の「経営戦略」に基づく判断が必要である。
 - よって、豊洲市場を開場するとの判断を行う場合は、市場当局において、速やかに次のことを求めたい。
 - ①豊洲市場の「経営戦略」の策定、それを策定、実行、監査するガバナンスが徹底する東京都の組織改革、業者との関係の整理を行う。
 - ②豊洲市場の開場に伴って加速される、11の市場の再編計画に着手する。
 - ③豊洲市場からの早期撤退を含めて、市場会計の健全化の方策を確立する。
-

<参考>

Ⅲ 豊洲市場移転案

1. 豊洲市場：経営戦略なき巨大物流センター

●築地市場再整備計画着工

- ①築地市場の再整備計画は、1986年（昭和61年）1月に東京都首脳部会議で築地市場現地再整備の方針が決定され、1988年（昭和63年）11月に水産物部を1階、青果部を2階、屋上に駐車場を配した立体構造の「築地市場再整備基本計画」が策定された。
- ②1990年（平成2年）には築地市場再整備基本設計（工期14年、総工費2,380億円）、1993年（平成5年）5月に鈴木都知事も列席して築地市場再整備起工祝賀会が行われた。

●築地市場再整備計画頓挫

- ①しかし、この築地再整備は、1995年（平成7年）には、①工期の遅れ、②整備費の増嵩（再試算で3,400億円）、③業界調整の難航（買荷保管所や冷蔵庫の移転等）などにより全く進まなかった。
- ②3400億円とされた工事費用については、その後、東京都の財政状況悪化の中、1996年（平成8年）4月の第6次卸売市場整備基本方針答申では、築地再整備予算が当初の2380億円から1700億円に下方修正され、同年11月の築地市場再整備推進協議会にて東京都「再整備基本計画の見直しの基本的考え方」では市場全体の整備計画の概算事業規模2500億円とされている。
- ③この間、平成8年に400億円、平成11年度に市場会計から一般会計に2000億円を貸し付けている。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」で移転整備へと方向転換し、これにより、当面は市場会計に資金を留保する必要がないことになるが、平成8年に市場会計から一般会計に貸し付けた段階で、東京都として築地再整備は断念していたことがうかがわれる。

●豊洲地区への移転の契機

このような中で、1997年（平成9年）10月に、築地市場再整備推進協議会にて、東京都から「平成9年度基本計画、10年度基本設計、11年度実施設計、12年度本格工事着工のスケジュール」について説明があった直後に豊洲移転への動きが表面化する。すなわち、同年12月に築地市場再開発特別委員会で、伊藤宏之委員長から「現在地での再整備のより良い方策を模索し、同時に、選択肢の一つとして豊洲地区も視野に入れながら、検討していく」と提案・承認された。

●築地市場整備問題検討会（青山份座長）による豊洲移転準備と石原都知事就任

東京都では、1999 年（平成 11 年）2 月には、築地市場整備問題検討会（青山份（あおやま・やすし）政策報道室理事が座長。）が設置され、同年 4 月の石原慎太郎都知事の誕生とともに、豊洲移転へと大きく進み、2010 年（平成 22 年）10 月の石原都知事の豊洲移転決断によって、決定した。

●5884 億円を投資した唯一無二の卸売市場

豊洲市場は、日本における唯一無二の卸売市場である。

- ①5884 億円を卸売市場に投資する力は東京都以外にないし、採算を度外視した卸売市場は東京都以外の地方自治体では建設することができない。開場後も更に 6000 億円を超える維持管理费用や設備更新費用もかかる。これらの費用は到底使用料で賄いきれるものではなく、将来にわたっての東京都による財政投入が不可欠となる。
- ②巨額な財政資金に依存する「経営戦略」は東京都以外の地方自治体には無理だが、その東京都も未来永劫財政が豊かであるという保証はない。その条件の中で開場する豊洲市場は、新しい卸売市場のモデルを作り出す唯一無二の実験場であり、全国の卸売市場が豊洲市場に注目しているといつてよい。

●地方公共団体の財政健全化、市場会計の透明性の向上と説明責任の強化

- ①地方公共団体の財政については、平成 21 年 4 月に「地方公共団体の財政の健全化に関する法律」が施行され、地方公共団体の財政状況は、地方公営企業や第三セクターの財務状態を含めて評価されることとなった。このため、総務省では、「地方公営企業会計制度の見直しに係る報告書」を取りまとめて、公営企業会計の透明性の向上と各自治体の説明責任の強化を図ることとした。
- ②石原都知事が豊洲移転を決定したのは、2010 年（平成 22 年）10 月であり、この時代はまだ市場会計の「透明性の向上と説明責任の強化」という概念が浸透していなかったものと考えることができる。

- 移転立地条件比較を見ても、40ha を条件としているため、代替地は「豊洲ありき」であったことがうかがわれる。

豊洲地区とその他臨海部地区との移転立地条件比較

地 区 名	移 転 立 地 条 件 比 較
(1) 豊洲地区	① 新市場用地として必要な(40ha 程度)があるうえ、補助 315 号線を高架構造とすることで、水産部門が必要とする平場面積(25ha 程度)を確保できる。 ② 高速道路及び複数の主要幹線道路からアクセスすることができると共に、市場利用者の足として営団有楽町線と新交通ゆりかもめが利用できる。
(2) 晴海地区	① 暫定利用地として残されている土地の面積は、約 9ha であり新市場用地として想定している 40ha に足りない。 ② 清掃工場への搬入車両と市場への車両が輻輳するため、近隣道路での交通渋滞が予想される。
(3) 石川島播磨重工業豊洲工場跡地	① 敷地面積が約 33 ha であり、新市場用地として想定している 40ha に足りない。 ② 敷地に住宅が接近しており、市場が移転した場合、居住者との間でトラブルが発生する可能性が高い。
(4) 有明北地区	① 約 35ha の埋立が計画されているが、防潮護岸、幹線道路を除くと 27ha の用地しか確保できず、新市場用地として想定している 40ha に足りない。 ② 埋立地と既存都有地は、既成市街地で分断されており、市場としての一体的な土地利用ができない。 ③ 東雲運河に架橋(橋梁の桁高 AP+6m)が予定されており、海上輸送に支障が生じる。
(5) 中央防波堤内側	① アクセス道路が、大井町方面とレインボータウン方面にしかなく、主要幹線道路の結節点とは言えない。 ② 地区内に鉄道がなく、数万人もの市場利用者の通勤、買出しが極めて不便となる。 ③ 商業集積地の都心部から大きく離れている。 ④ 大田市場に近接することから、商圏において市場の競合問題が生じる。

(東京都中央卸売市場より)

●豊かな東京都の財政が招いた「経営戦略なき巨大卸売市場」の建設

- ①石原都知事が就任した時点での大きな課題は、東京都の財政再建であった。しかし、財政再建にめどが立ち、東京都の財政が好転すると、「財政健全化」の視点から市場会計を検証することもなく、豊洲市場開場のために巨額の資金がつぎ込まれることとなった。
- ②このため、総務省や農林水産省、そして全国の他の地方自治体では、厳しい財政の中で地方公営企業や卸売市場を経営するための「経営戦略」確立への努力が行われている時期に、豊洲市場開場後の資金需要、財源手当てなどの検討が全く行われてこなかった。
- ③石原都知事の豊洲移転決定の時期にも、卸売市場の取扱量の減少は避けられない傾向となっていた。この段階で築地市場 23ha の 2 倍近い 40ha の市場用地を求めて、巨大な卸売市場を建設することは、「経営戦略」なき建設計画であったと言わざるを得ない。

●東京都の市場会計の損益計算書

- ①東京都の中央卸売市場の損益計算書では、平成 27 年度の営業収益は 147 億円、そのうち使用料は売上高割使用料 31 億円と施設使用料 79 億円をあわせても 110 億円である。これが市場会計における毎年度の主たる収入である。
- ②これに対して営業費用は 167 億円である。管理費は 114 億円で使用料収入 110 億円とほぼ見合っている。その他は減価償却費が 51 億円となっている。
- ③営業損益は、営業収益と営業費用の差額だから 20 億円の赤字であるが、営業外収益が 34 億円（そのうち約 20 億円は一般会計からの収入である。）あるため、その他の費用項目はあるものの年度純損益は+3 億円となっている。

●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

(第5回市場問題PT資料より)

2. 豊洲市場設置のために支出した予算と、今後必要となる予算

●ライフサイクルコスト

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、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。



※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。

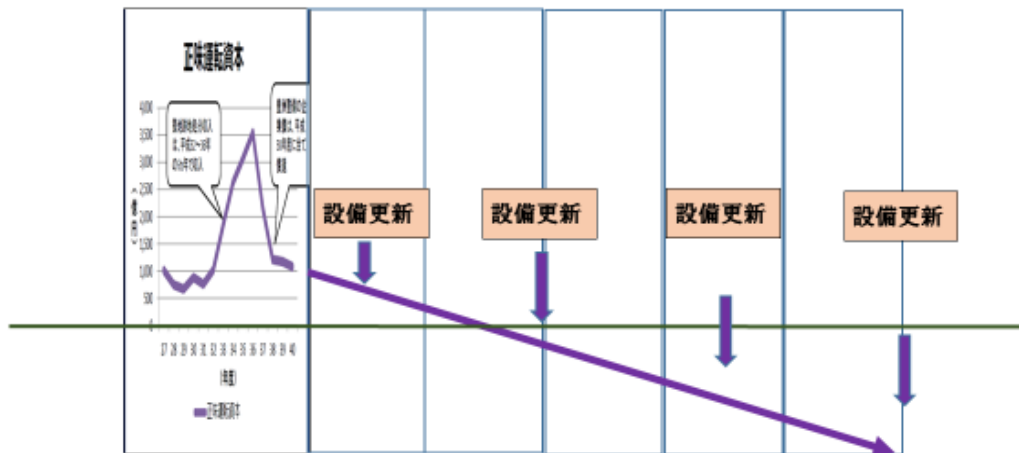
26

(日本建築構造技術者協会 J S C A 「安心できる建物を作るために」 より)

● メンテナンスや大規模修繕・改修の費用

- ① 設備の更新は不可欠である。豊洲市場の減価償却対象の建物・設備は、約 3050 億円である。そこで、設備の割合を 1 / 3 と仮定して、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、30 年、45 年と 200 億円のキャッシュが必要となる。これで 600 億円となる。これは、低く見積もった計算であり、民間企業では、設備更新は 20% だけ更新するのではなく、100% 更新するものとして見積もりを行うことに留意が必要である。
- 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。
- ③ 極めて低く見積もった計算では、合計 900 億円となる。しかし、豊洲市場は閉鎖型の施設であり、設備も多く費用がかけられているので、設備更新を怠っていると水光熱費用などがかさむことになる。900 億円は極めて低い数字であり、2000 億円程度になることも想定しておくべきである。

豊洲市場の60年 設備更新時期ごとに多額の支出？



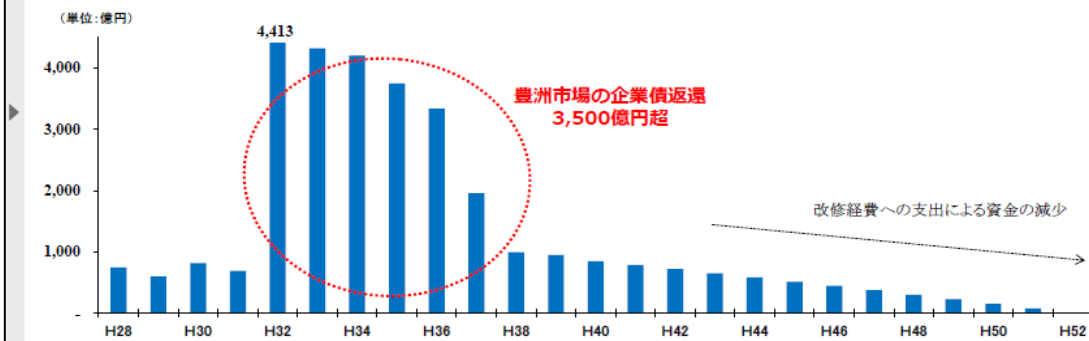
※市場のあり方戦略本部の資料では、設備更新費用が全く入っていない。

資金収支の見通し【豊洲移転を行った場合】

※ 市場事業全体の資金余力、資金残高の見通し

会計全体の資金余力を示す指標となる、資金収支を推計すると・・・

- 築地市場跡地の売却により、**豊洲市場整備時に発行した企業債は、全て返還が可能**
- 現行レベルで市場を運営しても、**今後20年以上は安定して事業を継続できる**



築地の売却収入で豊洲市場の借金は全て賄え、当面は事業継続も可能

101

(第2回市場のあり方戦略本部会議より)

●メンテナンスや大規模修繕・改修に、建設時の不透明さが引き継がれるおそれが高い。

①メンテナンスや大規模修繕・改修は、建物を建設し、設備を納入した企業やその関連会社が行うことが多いため、建物建設段階の不透明さをそのままにしておくことは、それが豊洲市場開場後にも引き継がれていくことを意味する。

②したがって、豊洲市場の建設に係る不透明さは、豊洲市場の開場によって断絶するのではないことから、豊洲開場後のメンテナンスや更新については、建設し、納入した企業ではなく、透明かつ費用効果的になるような企業を選ぶことが望まれる。それが、開場後の費用を圧縮する方法の一つでもある。

●豊洲市場の事業費用

【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PT資料より)

●豊洲市場の建物の建設単価

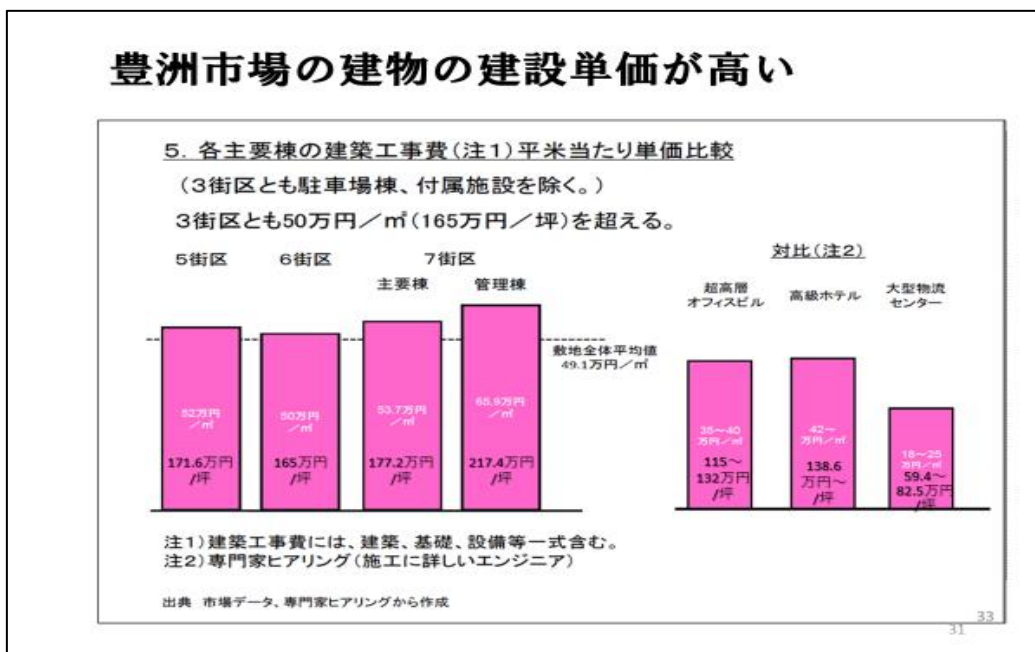
①豊洲市場の建設費用は、それぞれの建物の単価を見ると、5街区（青果）は171.6万円/坪、6街区（水産仲卸）は165万円/坪、7街区（水産卸）は177.2万円/坪、管理棟は217.4万円/坪である。

②豊洲市場の工事発注時、超高層オフィスビルで115～132万円/坪、高級ホテルで138.6万円/坪、市場と類似性のある大型物流センターで59.4～82.5万円/坪である。

③最近の政令指定都市の卸売市場の建設単価は、京都市中央市場施設整備基本計画（平成27年（2015年）3月）で110万円/坪、福岡市新青果市場（平成28年（2016年）1月13日プレス

リリース)で70万円/坪、札幌市中央卸売市場はやや旧いが(平成19年(2007年)2月17日プレスリリース)で77万円/坪である。

- ④これらの単価を比較すれば、豊洲市場の建物が他の卸売市場の単価の2～3倍以上となっており、高級ホテルよりも高価であることが分かる。



(第6回都政改革本部会議より)

3. 豊洲市場開場による市場会計への影響は極めて大きい。

- 豊洲市場開場後、維持管理費だけで60億8600万円の負担増となる。

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。

(金額については東京都中央卸売市場より提供)

【市場当局の回答】

●電気・水道等 37 億 17000 万円について、

「事業者が独自に引き込みを行っている分については、各事業者が供給会社へ直接支払います。都が供給を受けてから事業者へ配分する分については、冷蔵庫などを含め、東京都が供給会社へ全て支払い、事業者分を東京都が事業者から徴収します。」

●コールドチェーンなどの冷房は、季節によって変動が著しいと考えられるが、その変動は、どのように考慮されているのか。

「冷房負荷については、外気温と室内管理温度の関係から熱量計算をしています。ここで、外気温については季節ごとの変動を考慮し、月ごとの熱負荷を積み上げ、年間使用エネルギーを算出しています。」

●築地市場と豊洲市場の収支試算（豊洲は開場後概算額）について確認したところ、誤った作業を行っていたことが分かりました。正しく修正すると次表及び別紙2「棒グラフ」のとおりとなります。

(単位:億円)

		収益			費用												
		使用料	その他	計	本庁分	管理費等	人件費等	委託料	警備	設備保守・樹木管理等	光熱水費	電気・水道等	地域冷暖房	資産減耗費	その他	減価償却費	計
誤	築地市場 (平成27年度決算額)	40	11	50	13	19	4	8	2	6	10	10		0	<u>△3</u>	12	44
	豊洲市場 (開場後概算額)	43	25	68	13	82	4	34	10	24	42	34	8	1	0	71	166
正	築地市場 (平成27年度決算額)	40	11	50	7	26	4	8	2	6	10	10		0	3	12	44
	豊洲市場 (開場後概算額)	43	25	68	7	82	4	34	10	24	42	34	8	1	0	71	160

注1: 網掛けが修正部分 注2: 原則、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。

●豊洲市場を早く開場しないと、お金の無駄遣いか

- ①豊洲市場が開場した後の維持管理費用は、年間 76 億 5814 万円である。これは平年度ベースの額だから、10 年では 765 億 8140 万円となる。他方、築地市場の維持管理費用は、年間 15 億 7152 万円で、その差額は 60 億 8662 万円である。すなわち、豊洲に移転すると更に約 61 億円かかることになるが、市場の売り上げが直ちに増加するわけではないから、使用料収入も増加しないし、業者の利益も増加しない。経費だけが増加することになる。
- ②2016 年 11 月の豊洲移転を中止し、総合的判断のための判断材料を整理している間が仮に 1 年とすると、その間の費用は、豊洲市場の維持管理費用の 18 億 3595 万円 (503 万円/日と計算) に築地市場の維持管理費用 15 億 7152 万円を加えた 34 億 747 万円となる。これに、業者の補

償費用としての予算計上分 50 億円を加えると 84 億 747 万円となり、豊洲市場の維持管理費用 76 億 5814 万円を 7 億 4933 万円超過する計算になる。

- ③しかし、これは 1 年限りのことであって、豊洲市場へ移転した後は、築地市場よりも維持管理費用が毎年 61 億円も多くかかることになる。
- ④また、2017 年 11 月に移転した後、地下ピットの盛土がなく、汚染された地下水が満ちていたり、地下水モニタリングの値が環境基準を超えていたりするなど「無害化された状況での開場」とはかけ離れた事態が生じ、風評被害による営業への影響が生じていた可能性もある。その場合には、多額の損失が生じていた可能性が高い。ちなみに、築地市場の取扱高は 5291 億円であり、1 ヶ月平均では 441 億円である。
- ⑤豊洲に移転しないことによる損害賠償の前置としての監査請求が提出されているが、それは直ちに豊洲への移転が可能であることが前提である。現時点では、豊洲の工事は完了しておらず、環境影響評価条例に基づく「工事完了報告」も提出されていない。法令の手続上、豊洲市場に移転することが可能になるのは、豊洲市場の工事完了、環境アセスメント手続の終了、農林水産大臣への移転認可申請、その認可という手続が終了してからである。

豊洲市場開場しないと、お金の無駄遣いか？

●豊洲市場と築地市場の管理費の比較（平年度ベース）

※豊洲市場の管理費を豊洲の業者と市場会計とで、どう費用を分担できるか。

築地市場	豊洲市場	増分
15億7152万円	76億5814万円	60億8662万円

※平年度増分約61億円。10年で約610億円、20年で約1220億円、30年で1830億円増

●豊洲開場前（未使用管理費）込みの比較（1年間～2年間程度）

※豊洲開場前 $34\text{億}747\text{万円} + a = 18\text{億}3595\text{万円} + 15\text{億}7152\text{万円} + a\text{円}$

*未使用豊洲市場管理費 $18\text{億}3595\text{万円} = 503\text{万円/日} \times 365\text{日}$ （503万円/日は減額余地あり）

*築地の管理費15億7152万円

*補償費用 $a\text{円}$

※豊洲開場後 $76\text{億}5814\text{万円} - (34\text{億}747\text{万円} + a) = (42\text{億}5067\text{万円の増} - a\text{円})$

<参考>2016年11月7日に移転していた場合

※（「地下ピットの盛土・地下水」「地下水モニタリングの環境基準値越え」で営業不能の可能性

※その場合の損失は、月平均441億円（築地市場の取扱高5291億円H28年版築地市場概要）が基準

●減価償却費用の位置づけ

減価償却費用は、税金の世界では、「事業などの業務のために用いられる建物、建物附属設備、機械装置、器具備品、車両運搬具などの資産は、一般的には時の経過等によってその価値が減つ

ていきます。このような資産を減価償却資産といいます。」(国税庁ホームページ <https://www.nta.go.jp/taxanswer/shotoku/2100.htm>) として、減価償却分を必要経費として計上することができることになっている。

減価償却費は、初期費用を延払いすることによって会計年度ごとの費用と認識するものである。言い換えれば、建物や設備は、一度整備すると何年も使えるので、この整備に要した費用を、次の再整備に向けての財源を確保するためにあらかじめ決められた期間に割り振って費用化する仕組みが減価償却であるということもできる。

減価償却費は、実際のお金の支払いが発生するものではなく、「内部留保資金」として、今後必要となる施設の再整備に要する資金を計画的に積み立てていくものである。そして、この「内部留保資金」は、主に施設整備の費用や、これまでに行った施設整備のために借り入れた借金の元金返済の財源として使われることになる。

すなわち、減価償却を計上していない場合は、初期投資額が回収できず、事業そのものは継続できるが、その施設などの価値がなくなった場合に更新できなくなり、その時点で事業は終了することを意味する。企業や経営体は、持続することを前提としているので、減価償却を計上することとしており、都議会に提出する書類も、これまでどおり、減価償却費用を含んだものとなる。

●減価償却費用を含まない損益計算書の意味

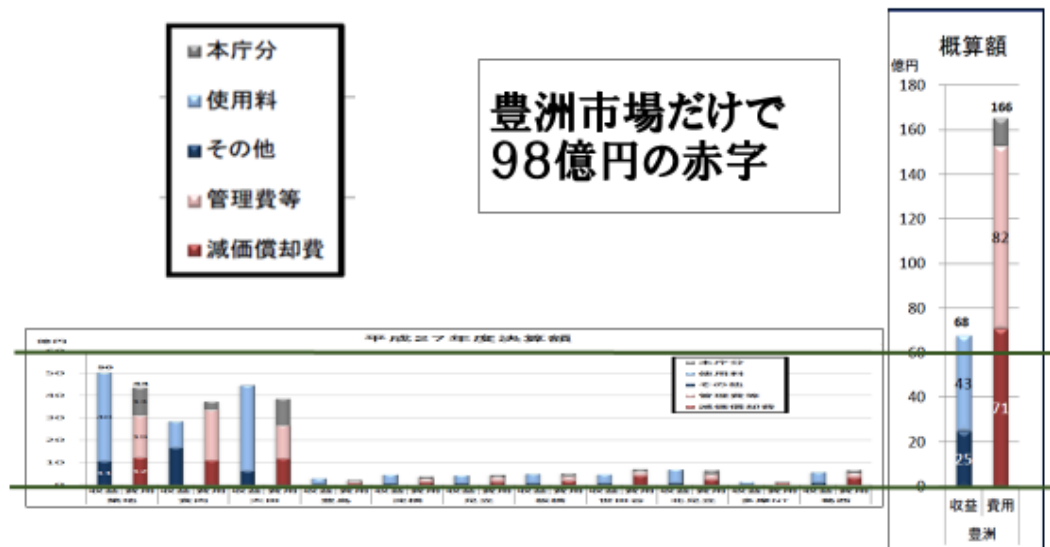
豊洲市場移転後の損益計算書から、現金支出とならない減価償却費を差し引いたらどうなるか、それについて計算をしたのが、「経常損益（減価償却を除く）」である。

これを計算する意味は、将来の設備更新のための積立てを行わず、一度作った設備だけで、営業する、すなわち、豊洲市場の建物・設備は「使いきり」という前提で、豊洲で営業する場合に経常収支がどうなるかを計算したものである。

この前提が現実的かどうかは別にして、計算した結果によれば、概ね5億円のマイナスで推移するという計算になっている。

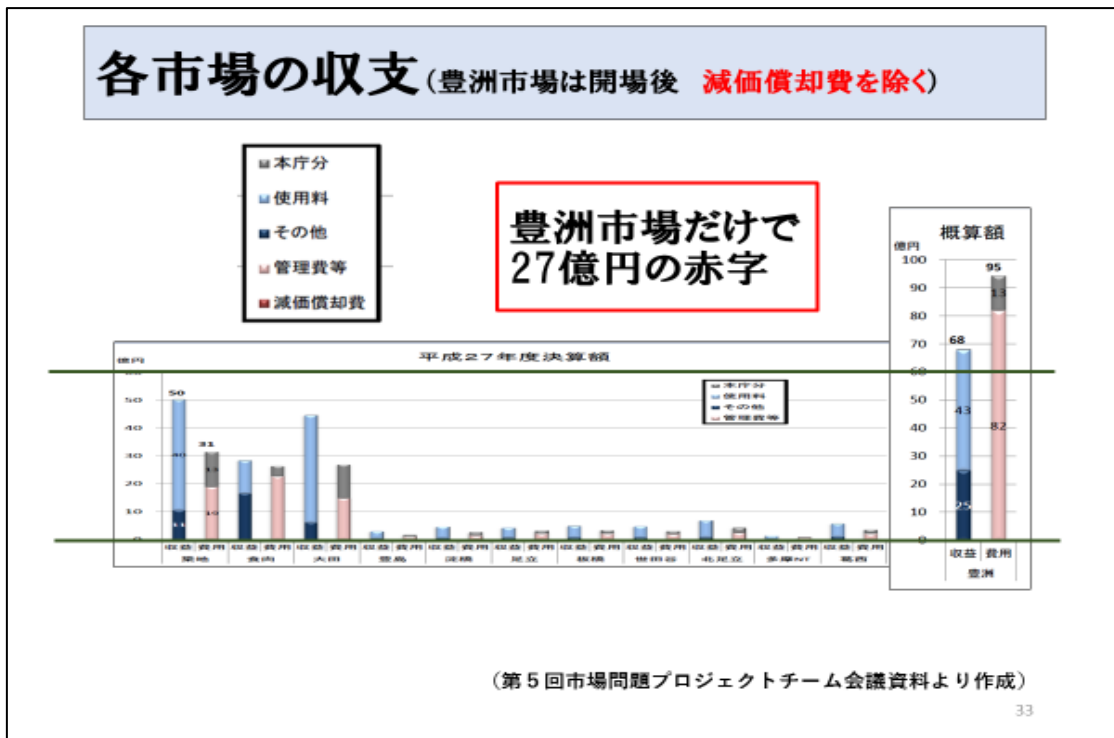
●各市場の収支（減価償却込み）

各市場の収支（豊洲市場は開場後 減価償却込み）



（第5回市場問題PT資料より）

●各市場の収支（減価償却を含まない）



（第5回市場問題PT資料より）

●資本的収支

資本的収支とは、公営企業の将来の経営活動に備えて行う建設改良費や、建設改良に係る企業債償還金などの投資的な支出、そしてその財源となる収入をいう。いわゆる、将来の出費に備えて、「ストック」がどれだけあるかを示すものである。

資本的支出には、建設改良費、企業債償還金（元金）、他会計からの長期借入金償還金など、費用とは関係のない支出で現金支出を必要とするものを計上する。資本的収入には、企業債、固定資産売却代金（売却益は除く）、他会計からの出資金、長期借入金、建設改良事業の補助金、負担金、寄付金など、収益に関係のない収入で現金を予定されるものを計上する。

豊洲市場開場後の資本的収入は 15 億円、資本的支出は 100 億円であり、「ストック」が毎年 85 億円減少していくと計算されている。

●正味運転資本

正味運転資本とは、「流動資産－流動負債」で、流動負債の支払いに充当したのちにどれだけの流動資産が残るかを示す。正味運転資本の大きさは、事業体の支払い返済能力を判断するための指標で、財務流動性を判断するための指標である。

市場問題プロジェクトチームでは、東京都中央卸売市場と共同で、「築地処分収入」が 4,386 億円のケース、同 3,500 億円のケース、同 3,000 億円のケースについて市場会計試算を行った。その試算によれば、正味運転資本の平成 42 年度までの推計結果は次の通りである。

①築地処分収入 4,386 億円のケース：平成 42 年度正味運転資本 968 億円

②築地処分収入 3,500 億円のケース：平成 42 年度正味運転資本 58 億円

③築地処分収入 3,000 億円のケース：平成 42 年度正味運転資本△455 億円

以上より、いずれのケースでも、正味運転資本は、平成 38 年度以降急速に減少し、②のケースでは、平成 43 年度マイナスに転じることはほぼ確実である。③のケースでは、平成 38 年度に△213 億円と、マイナスに転じる推計となった。

正味運転資本がマイナスとなった後の事業継続・市場経営は、資金を市場会計外から調達することが必要となると考えることが妥当である。

また、①のケースでも、定期的な設備更新に要する費用を考えれば、遠からず正味運転資金はマイナスとなる。

●卸売市場作成の市場会計の将来推計（平成 40 年度まで）

【以下の記述について、市場からの資料を受領し、精査を予定】

①築地市場の「売却」収入は「特別利益」であるため、これを除外して通常の損益計算を見ると、平成 40 年度で、営業収益は微増の 167 億円だが、管理費等が 196 億円、減価償却費 142 億円となり、営業利益は▲170 億円となる。営業外収入を 34 億円などがあり、当年度純損益は、▲140 億円となる。そしてこの状態が 50 年から 60 年継続する。

②この主な原因は、平成 27 年度の管理費等が 116 億円であるのに対して、平成 40 年度の管理費

等が 196 億と 80 億円増加していることと、減価償却費用が 51 億円から 142 億円と 91 億円増加していることである。これが豊洲市場開場の市場会計に与える影響である。

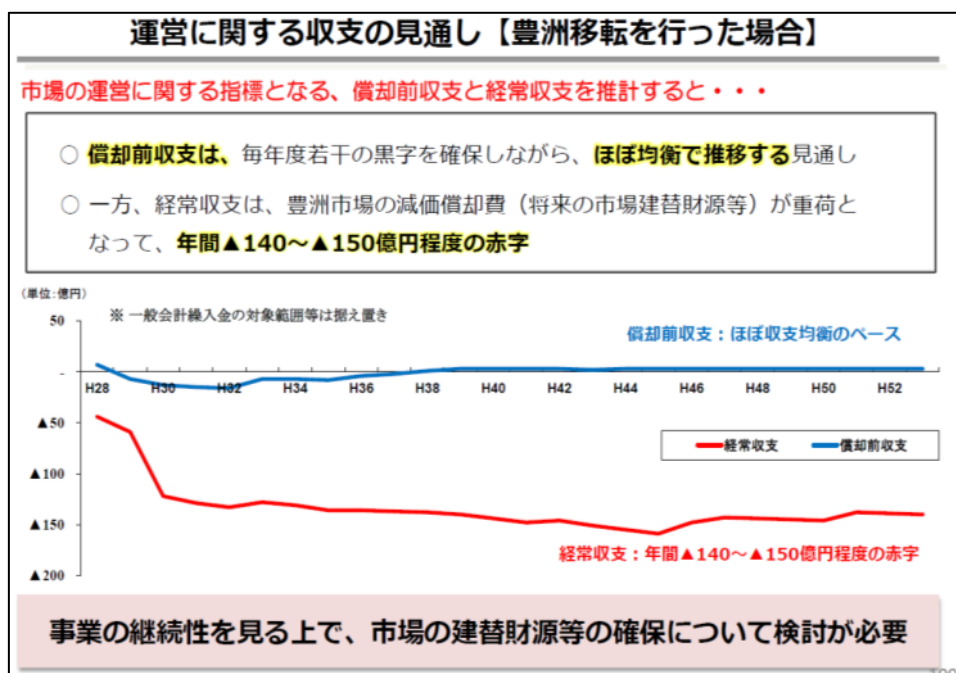
※卸売市場作成の市場会計の将来推計（平成 40 年度まで）の主な前提条件

- ①豊洲市場開場は平成 30 年度
- ②売上高使用料収入は、5 年ごと 3%減少
- ③各売り場の整備・改修費は、年 50 億円（現在と同じ）
- ④企業債は、借り換え無し
- ⑤築地市場の売却収入は、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は、平成 32 年度売却、平成 32～36 年度の 5 年間で均等割して特別利益に計上

損益計算書及び資本的収支															
(単位：億円)															
損益計算書 (収益的収支／税抜)	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	-	-	-	-	-	-	-
	当年度純損益	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
資本的収支 (税抜)	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
	建設改良費	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
正味運転資本		1,007	744	668	880	755	1,015	1,842	2,626	3,066	3,536	2,161	1,209	1,169	1,079
※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、合計等に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、現金収入されるH32～36年度に表示している。															

(第 5 回市場問題 P T 資料より)

●「市場のあり方戦略本部」の運営に関する収支の見通し



(第2回市場のあり方戦略本部会議より)

※「事業の継続性を見る上で、市場の建替財源等の確保について検討が必要」と述べてはいるが、経営戦略を立てて、事業によって財源を確保する見通しは立たない。

※結局、過去の神田市場跡地を財務局に移管した経験から、11 市場の閉鎖・統合による跡地の財務局への引き渡し時に、一般会計から資金を移転する方法しかないということになる。

※市場廃止の時期か、そうでないかの違いはあるが、「事業経営による収益の確保」ではなく、「一般会計からの繰り入れ」によって、市場の継続性を図るということに変わりはない。

●60 年後の累積赤字

平成 40 年度までの市場会計を、建物の耐用年数 60 年間として、60 年間の収支を計算すると、累積赤字は 1 兆円を超える計算になる。

【60 年の予定について、市場からの資料提供を受け、以下を含めて精査中】

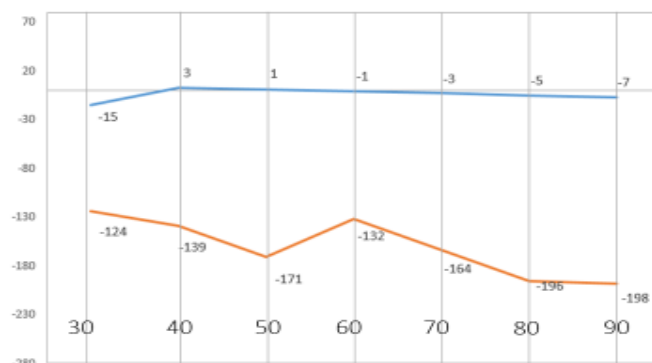
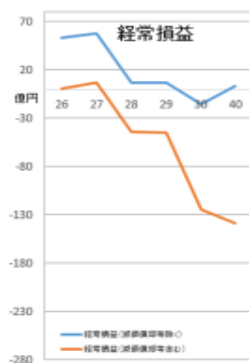
豊洲市場移転の場合の収支試算概数(収益的収支)

(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	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	388	0	0	0	0	0	0
収益合計	593	203	201	199	197	195	193
営業費用	305	338	368	327	357	387	387
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	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

建物寿命60年間の経常損益予測

豊洲グラフ



4. 豊洲市場の将来像

5 豊洲市場の個別課題

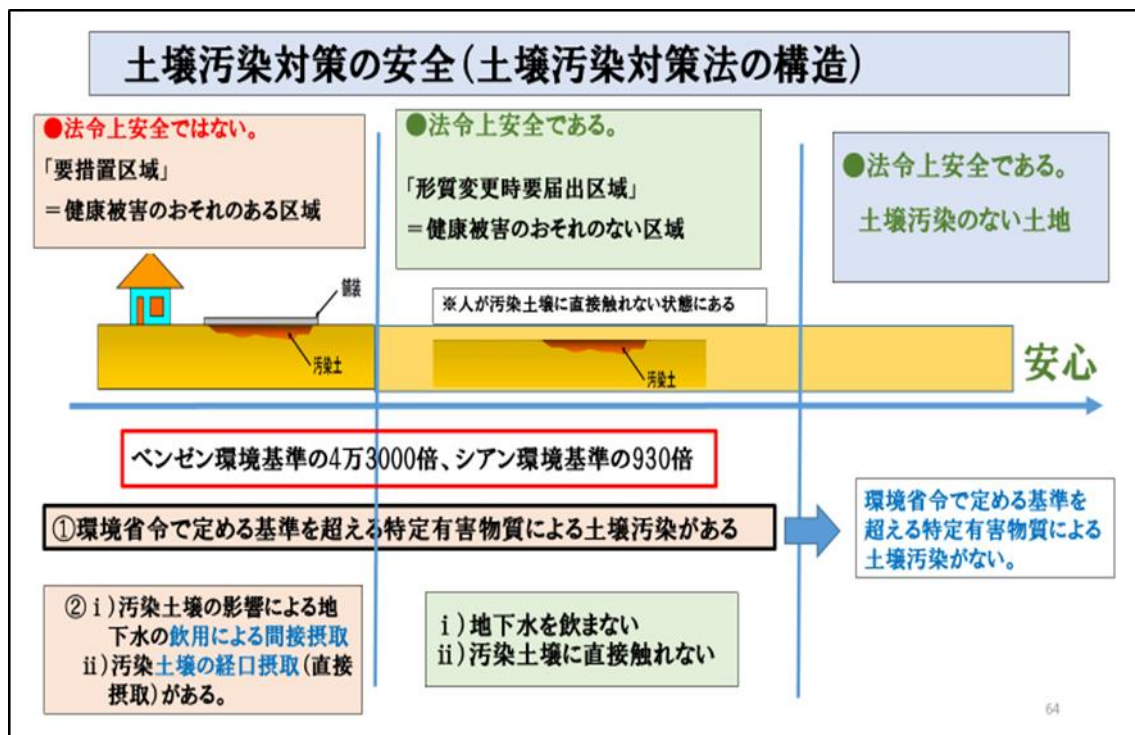
(1) 豊洲市場の土壌汚染対策

●豊洲市場用地取得の経緯

- ①石原知事が1999年（平成11年）4月に就任した後、同年9月に築地を視察して、「古い、狭い、危ない」と発言し、豊洲移転が加速した。そして同年11月の築地市場再整備推進協議会「検討のとりまとめ」では、現在地再整備困難・移転整備へと方向転換した。
- ②これを受けて、東京都は、直ちに同年11月東京ガスに豊洲地区を築地市場の移転場所とする打診を行っている。東京ガスは、2000年（平成12年）6月27日、「築地市場の豊洲移転は基本的に受け入れがたい。豊洲用地は工場跡地であり、土壌処理や地中埋設物の撤去等が必要。また大変な改善費用を要する」と東京都に回答している。
- ③この後、浜渦副知事が交渉に乗り出し、2001年（平成13年）2月21日、浜渦副知事と伊藤副社長の間で「覚書」を取り結び、交渉が進み、豊洲用地は、最終的には2011年（平成23年）3月から4月にかけて、全ての用地を東京都が買収した。

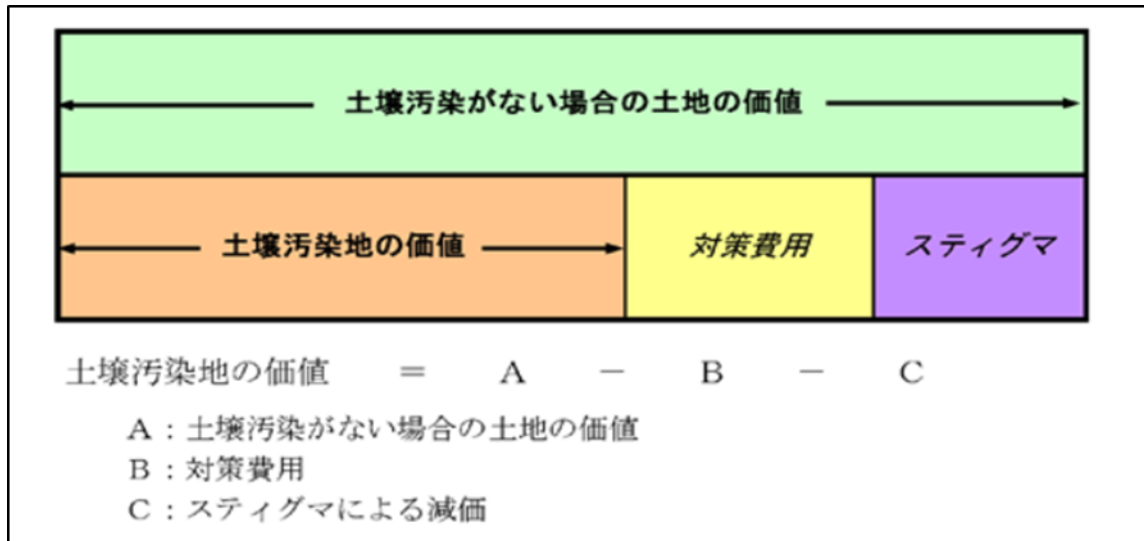
●土壌汚染対策法の趣旨

- ①土壌汚染対策法の趣旨の一つは、「汚染された土壌を適切に管理すること」である。健康被害のおそれがあり、措置が必要な区域は「要措置区域」に指定され、土壌の汚染状態と利用の仕方に応じて、地下水の水質の測定、封じ込め、土壌汚染の除去などの措置が指示される。また、土壌汚染調査の結果、汚染状態が土壌溶出基準または土壌含有量基準に適合していないが、有害物質を飲用によって摂取したり、直接接触して摂取したりすることがなければ、健康被害のおそれがないため、「形質変更時要届出区域」となり、汚染の除去等の措置は必要ではない。
- ②したがって、現在の豊洲用地のように「形質変更時要届出区域」として指定されている土地については、土壌汚染対策法上は、健康被害のおそれがなく、汚染の除去等の措置は不要ということになる。豊洲市場の用地は、東京ガスの工場跡地であるが、土壌汚染対策法上、「形質変更時要届出区域」として指定されている。よって、地下に「環境基準の4万3000倍のベンゼン、環境基準の930倍シアンの汚染土壌」があっても、土壌汚染対策は不要であるということになる。
- ③しかし、問題は、「法令的、科学的に安全である」としても、そのような場所に新たに卸売市場を設置して営業ができるか、ということである。



●土壌汚染対策法上の安全と土壌汚染がある土地売買の商慣行

- ①豊洲市場は、建設費 2,744 億円、用地取得費 1,859 億円、その他関連工事費等 421 億円
土壌汚染対策費 860 億円の合計 5,884 億円と見込まれている。このうち土地に係る費用は、
用地取得費 1,859 億円と土壌汚染対策費 860 億円の合計の 2,719 億円である。
- ②商慣行では、土壌汚染対策法の条件は最低限のことを定めたものであり、「形質変更時要届出区域」で法律上何らの措置は不要であるとされている土地であっても、汚染土壌の除去等の措置が講じられている。これは、汚染土壌の除去等の措置が行われなければ売買が成立しないか、瑕疵担保責任が問われるからである。
- ③土壌汚染対策法上安全だとされた上で、土壌汚染対策としてどの程度の対策が必要か、すなわちどの程度の費用をかけるかは、土壌汚染がある土壌の上に何を建てるかという用途によって、また、どの程度の汚染対策費用を支出できるかによって、さらに、その土地に設置される施設を利用する人の許容度によって変わってくる。
- ④ちなみに、汚染土壌がある土地の売買の価格は、i) 土壌汚染地の価値、ii) 安全のための費用、iii) 卸売市場としての用途として適切な土壌汚染対策費用（安心のための費用）、例えば卸売市場として用いる場合の風評被害・スティグマ（心理的嫌悪感）克服のための土壌汚染対策その他の費用などを考慮して決定される。



(DOWAエコジャーナルHPより)

●豊洲市場の土壤汚染対策と土壤汚染対策法の関係

- ①豊洲市場の土壤汚染対策は、土壤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土壤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、豊洲用地は東京都に売却するという方向が決定づけられる。その基本合意において、東京ガスは同年10月に施行された環境確保条例土壤汚染対策指針に従った土壤汚染対策を行えば足りるとされたのである。そして2007年（平成19年）4月に東京ガスは土壤汚染処理を完了する。
- ④その後、2007年（平成19年）4月に「豊洲市場における土壤汚染対策等に関する専門家会議」が発足し、2010年（平成22年）8月に技術会議も検討を終了し、同年12月には土壤汚染対策工事設計契約が締結されている。
- ⑤豊洲市場用地が、土壤汚染対策法の対象となるのは、2010年（平成22年）4月の改正土壤汚染対策法施行によるが、その段階では豊洲市場用地は「要措置区域」となるのか、「形質変更時要届出区域」となるのかは決定しておらず、「形質変更時要届出区域」とされたのは、2010年（平成22年）10月に石原都知事が豊洲移転を決定した後、2011年（平成23年）11月であった。
- ⑥このような経過から見れば、石原都知事の豊洲移転の決定も、豊洲市場用地の土壤汚染対策の内容の決定も、土壤汚染対策法の枠外で行われ、土壤汚染対策法の対象として取り込まれた後

も、土壤汚染はあるが、健康被害のおそれがない区域である「形質変更時要届出区域（一般管理区域）」に指定されている。

- ⑦よって、豊洲用地は、当初から、法的には安全であり、したがって科学的にも安全であるという前提の上で実施されており、新しく卸売市場を開設し、業者も移転し、客もきて営業できるようになるには、どの程度の土壤汚染対策が必要となるかという課題として行われたのである。

●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、法的には「形質変更時要届出区域（一般管理区域）」（東京瓦斯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（自然由来特例区域）」（東京瓦斯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。

よって、他の市場では地下水の2年間モニタリングが行われていないことをもって、豊洲市場でも地下水モニタリングをすることは無用であるという意見も耳にするが、これは土壤汚染対策法の理解が欠如した意見であって、「形質変更時要届出区域（一般管理区域）」の区域指定の解除や変更を行おうとしていない卸売市場において、地下水の2年間モニタリングが実施されていないことは当然である。

●土壌汚染対策法と豊洲市場用地の「形質変更時要届出区域」の指定までの経過

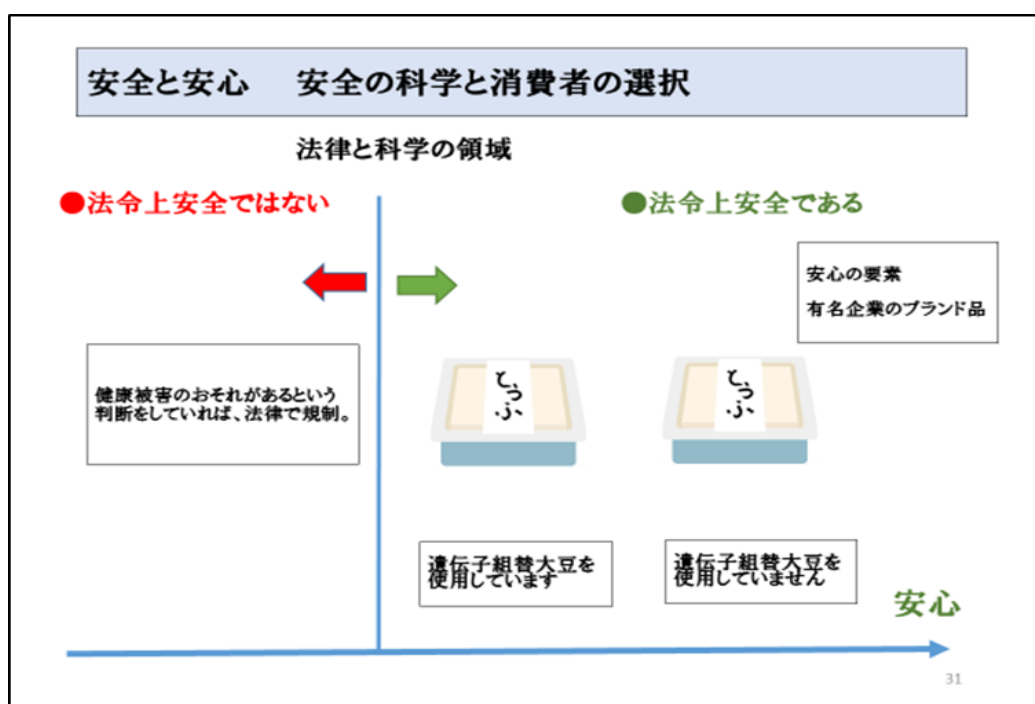
1988年 昭和63年	11月「築地市場再整備基本計画」を策定 ※平成3年工事着手、平成8年環工中断		
1999年 平成11年	11月 築地市場再整備推進協議会「検討の とりまとめ」；移転整備へと方向転換。		
2000年 平成12年		6月2日 東京ガス「弊社豊洲用地への築地市場移転に関わ る御都のお考えについて（質問）」	
2001年 平成13年	4月 東京都卸売市場審議会「東京都卸売 市場整備基本方針」答申 10月環境確保条例土壌汚染対策指針施行 12月 東京都卸売市場整備計画(第7次)を 策定、築地市場の豊洲移転を正式決定	1月 東京ガス豊洲の土壌汚染対応公表 2月 東京ガス・東京豊洲開発土壌汚染工事開始 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 土壌汚染対策法公布(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 土壌汚染対策法施行 8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	8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」	8月 「豊洲地区用地の土壌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801億7404万円）	
2007年 平成19年		4月 東京ガス・東京ガス豊洲開発土壌汚染処理を完了 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、 土壌汚染対策費886億円、用地取得費 2370億円、その他関連工事費等370億円） 4月 改正土壌汚染対策法公布※豊洲対象	8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8日 第12回技術会 議・報告書（その1）
2010年 平成22年	4月改正土壌汚染対策法施行(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 土壌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、 土壌汚染対策費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 土壌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 土壌汚染対策工事設計図完成 3月 土壌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 土壌汚染対策 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 建設工事実施設計 の契約締結（日建設計）

●安全と安心の違い、法令・科学と消費者の選択

- ①豊洲市場は科学的に安全だから、直ちに豊洲に移転するべきであるという議論について、豊洲市場では、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」）であるとの前提の上で、新たに卸売市場を設置する上で安全・安心な場所として営業していけるかという観点から土壌汚染対策が行われたことを指摘しておきたい。
- ②法令上安全であっても、消費者は商品を選択できる場合は、「安心」という価値を選択することがある。例えば、「遺伝子組み換え大豆を使用している豆腐」も、「遺伝子組み換え大豆を使用していない豆腐」も、販売が禁止されていないので共に「安全」であるが、日本の消費者は「遺伝子組み換え大豆を使用していない豆腐」を選択して買う。この場合、「遺伝子組み換え

大豆を使用している豆腐」は「安全」だが、「安心」な商品として消費者に選択されなければ、営業としては成り立たない。

- ③すなわち、豊洲市場の土壌汚染対策では、「豊洲市場で商売ができるか」という業者の判断、「豊洲市場の商品を買うか」という消費者の選択に対する回答が求められ、それが「無害化された状態での開場」ということに結びついたのである。
- ④繰り返しになるが、仮に、土壌汚染対策法の安全で「事足れり」とするなら、それは「形質変更時要届出区域」に指定された時点で、「健康被害のおそれのない区域」として法的に認定されたのであって、860 億円もかけて、地中に埋まった「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、シアン化合物同 930 倍」の汚染土壌も除去する必要がなかったという立論になる。それも一理であるが、その場合、科学者が安全だと説き、石原都知事が「安全宣言」をしても、豊洲市場で商売をしようという業者も豊洲市場で買い物をしようという買受人もおらず、中央卸売市場が設置できないということになる。それは「科学への冒涇」ではなく、「生鮮食料品を取引する商売の話」なのである。



- 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壌汚染対策

- ①卸売市場と土壌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。
- ②既存の卸売市場の敷地の下に汚染土壌が発見された場合は、法律を超える土壌汚染対策につい

て、業者の使用料の負担能力や、財務状況などを勘案し、市場の「経営戦略」が成立する範囲内で、必要かつ可能な対策を講じることとなる。既に運用されている施設の地下に汚染土壌が発見されたとしても、法令の定める措置やあるいはそれを若干上回る措置で十分であると施設利用者が許容し、従来通りの運用ができるならば、それで必要にして十分ということになる。

- ③なお、土壌汚染対策法や土壌汚染対策条例が規制する領域外の土壌汚染対策は、その上に立地する施設、それを利用する者の許容度に依存する。例えば、汚染土壌が残存する土地の上に、サッカー場やオフィスビルが立地することもある。

●土壌汚染対策費の瑕疵担保責任に係る請求権の放棄

- ①東京都が東京ガス株式会社から豊洲用地を購入するに当たっては、卸売市場を立地することが明示されており、東京ガスも、オフィスビルや商業ビルと違って卸売市場の立地にはより費用がかかる土壌汚染対策が必要となるという認識を持っていたことがうかがわれる。
- ②そこで、土壌汚染対策費 860 億円は、本来、東京ガスが負担するべきであったにもかかわらず、東京都がその請求権を放棄したことによって、市場会計に損害を与えたのではないかという問題が発生する。このことについては、現在、東京都は石原慎太郎元都知事に損害賠償を求めるべしという住民訴訟が提起されているので、その帰趨を見守ることとする。

●不適切な立地上の選択

- ①あらかじめ土壌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、土壌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ない。
- ②臨海部の工場跡地については、平成 29 年度の土壌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。

●中央環境審議会答申

(4) 臨海部の工業専用地域の特例

(略)

これら（都市計画法で規定される工業専用地域）については、規制改革実施計画において、「工業専用地域の土地の形質変更に係る規制の在り方につき、事業者等の意見を踏まえつつ、人の健康へのリスクに応じた必要最小限の規制とする観点から検討し、結論を得る。」

とされている。

以上を踏まえ、臨海部の工業専用地域については、一定の要件の下で以下のような特例を設けるべきである。

ア 特例区域の指定の要件と確認方法

臨海部の工業専用地域にあって、人への特定有害物質の摂取経路がない土地であり、専ら埋立材由来又は自然由来による所与の基準不適合土壌が広がっており、かつ、特定有害物質による人為由来の汚染のおそれが少ない又はおそれがない土地については、特例を設けることとし、土地所有者等の申請により新たな区域（以下「新区域」という。）への指定を可能とすべきである。ただし、人為由来汚染の位置が特定されている土地は新区域に含めない。

また、新区域として指定後に人為由来汚染が特定された場合については、当該箇所を新区域から除外する。（略）

（２）豊洲市場のコールドチェーン

<参考>

●流通におけるコールドチェーンの必要性

農林水産省の第10次卸売市場整備基本方針では、「コールドチェーンの確立を含めた卸売市場における品質管理に対する生産者及び実需者のニーズに対応するため、低温の卸売場や荷さばき場、温度帯別冷蔵庫等の低温（定温）管理・多温度帯管理施設や、衛生施設等の品質管理の高度化に資する施設の整備・配置を計画的に推進すること。」と述べられており、生鮮食料品の温度管理は重要な項目である。

●「卸売市場コールドチェーン導入の手引」

2.3 コストパフォーマンスを考えた機器・資材の選択:工事業者に全面的に依存するのではなく、自らも適切で低廉な機器・資材を探し、低コストで効果の高い低温管理施設をつくるよう心掛けましょう。目新しい技術や表面的な効果だけを考えるのではなく、常にコストパフォーマンス（投資効果）を考えた投資が必要です。機器の設置場所・位置・方向も冷熱の効果的な利用という点からは重要な要素となります。

●第10次卸売市場整備基本方針

「施設の整備・配置に当たっては、取扱物品の構成、生産者や実需者のニーズ、施設整備に伴う場内物流の効率性への影響、卸売業者や仲卸業者のコスト負担、立地条件、地域性等を勘案した導入の効果や必要性等も考慮しつつ、卸売市場ごとに低温（定温）管理施設の整備に係る数値目標や方針を事前に策定すること。」

（３）豊洲市場での品質管理

●工程管理による品質管理 HACCP

- ①農林水産省の第10次卸売市場整備基本方針では、「HACCP（食品製造等に関する危害要因を分析し、特に重要な工程を監視・記録するシステム）の考え方を採り入れた品質管理や、外部監査を伴う品質管理認証の取得に取り組む卸売市場にあつては、必要となる施設の早急な整備・配置に努めること。」とし、「大規模増改築等卸売市場施設の新設に当たっては、原則として外気の影響を極力遮断する閉鎖型の施設とすること。」と述べられている。もちろん、コストパフォーマンスが重要であることは言うまでもない。
- ②HACCPは「工程ごとにあらかじめ危害要因を分析し、特に重要な工程を重点的に管理し、最終製品が安全であることを証明していくもの」と説明されているように、HACCP / ISO 22000 / FSSC 22000は、工程管理の仕組みであつて、業態に応じた工程管理（ソフト）が大切である。すなわち、施設（ハード）ができれば良いということではなく、工程管理（ソフト）の中で、施設（ハード）面の貢献を考えることになる。
- ③工程管理は、公認された検査機関の検査を受けなければならないし、一度認証を受ければ良いということではなく、不断の工程管理が必要となる。この観点から、HACCP / ISO 22000 / FSSC 22000の取得は手間も費用もかかるが、品質管理の水準を関係者に説明する上では有効な手段である。

（４）豊洲市場の物流

●豊洲市場での「待ち時間0分」の場内物流の考え方

- ①場内通路としては、各出入口と3つの街区間を結び、市場内の幹線となる「外周通路」と、バスや待機駐車場等からの出入りを行うための通路となる接続通路とを活用し、バスや駐車場から直接外周通路には接続せず、接続通路を通じて外周通路へ接続させるという構想が述べられている。
- ②また、車両の入出場管理のために、入出場時に市場利用車両の管理をするため、各出入口にゲートを設け、このゲートは、後続の待ち車両が公道に影響を及ぼさないような位置とすること、また、入場から出場まで、円滑に荷の搬入・搬出が出来るよう、車両をバスや駐車場へ誘導する場内車両誘導システムを構築することになっている。

●豊洲市場の使い方

参考 豊洲市場の延床面積について		資料2 中央卸売市場提出資料	
築地市場【28年度版 築地市場概要】		豊洲市場	
敷地面積	230,836㎡	(概算値)【参考】	備考
建物延床面積	285,476㎡	407,000㎡	市場基幹施設 : 418,000㎡ (青果棟、水産卸売場棟、水産仲卸売場棟、管理施設棟) うち、待機スペース・物流通路(東場内) 72,000㎡
駐車台数	4,580台	517,000㎡	その他施設 : 99,000㎡ (小口買参棟、加工パッケージ棟、通商駐車場、リサイクル施設棟、容器業者倉庫棟等)
卸売業者売場	37,120㎡	5,100台	
水産関係	23,920㎡		
青果関係	13,200㎡		
仲卸業者売場	15,197㎡		
水産関係	11,885㎡		
(1店舗) (平均)	7.2㎡		
青果関係	3,312㎡		
(1店舗)	23㎡		

(第4回市場問題PT資料より)

(5) 豊洲市場の建物の構造安全性

●建物設計を行う専門家

建物の設計には、デザイン・空間の設計、プロジェクトマネジメントを担う「意匠設計者」、構造計画、耐震設計、経済性を考慮した骨組の設計を担う「構造設計者」、快適な居住性・環境配慮、電気・空調・給排水・通信などを担う「設備設計者」がおり、これらの専門家が協力して建物設計を行う。

●構造設計者の仕事

構造設計者は、構造計画、詳細設計、構造計算、構造設計図書を作成する。

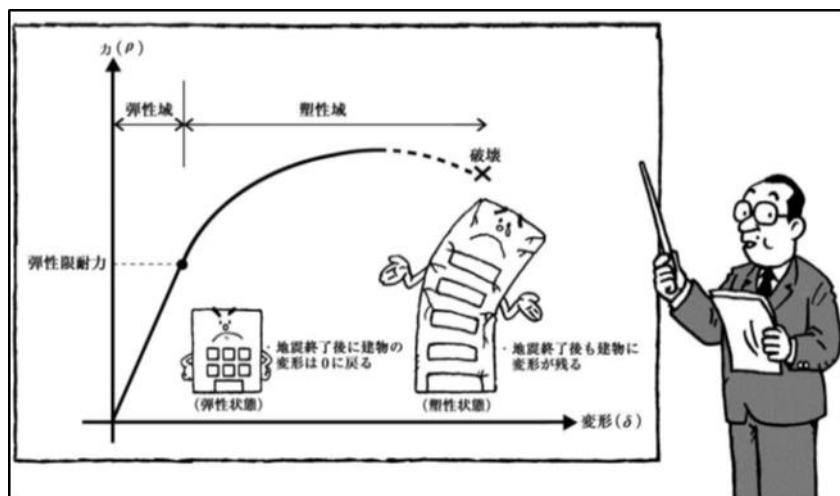
「構造計画」とは、建築主の要望(予算、工期)、用途、デザイン、地盤、気候、材料、耐震性、耐火性、居住性、環境等の様々な条件を考慮して最適な骨組を設計する基本方針であり、「構造計算」とは、構造計画で考えた骨組の強度・安全性を確認する作業である。構造設計者は、構造設計図書の作成、確認申請・審査、工事監理にもかかわる。

●構造計算による安全性の確認

「構造計算」では、まず構造計画(架構システム:基礎構造・骨組形式)を立案し、その計画案の妥当性・安全性をコンピューターにより、複雑な建築骨組を単純な線材にモデル化して確認する。

耐震設計の考え方は、中地震(震度5弱)に対しては建物の損傷が生じないこと、大地震(震度6強)に対しては建物が大破・崩壊しないこと(一部損壊は止むを得ない)である。

耐震強度（保有水平耐力）は、大地震（震度 6 強）に対して大破・崩壊の可否を判定するものである。



（第 2 回市場問題 P T 資料より）

●豊洲市場の建物構造概要

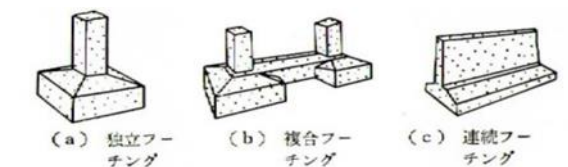
水産仲卸売場等の代表的な構造断面図は、次のように、基礎は鉄筋コンクリート造の独立フーチング基礎となっており、杭は鋼管杭が採用され杭先端は AP-約 36m 以深の固い支持層に設置されている。鋼管杭上部の地層は液状化対策として地盤改良が施されている。

構造方式 (X, Y 方向共に純ラーメン構造方式) および構造種別 (柱: 鉄骨鉄筋コンクリート造、梁: 鉄骨造) は、各棟ともに概ね同様となっている。

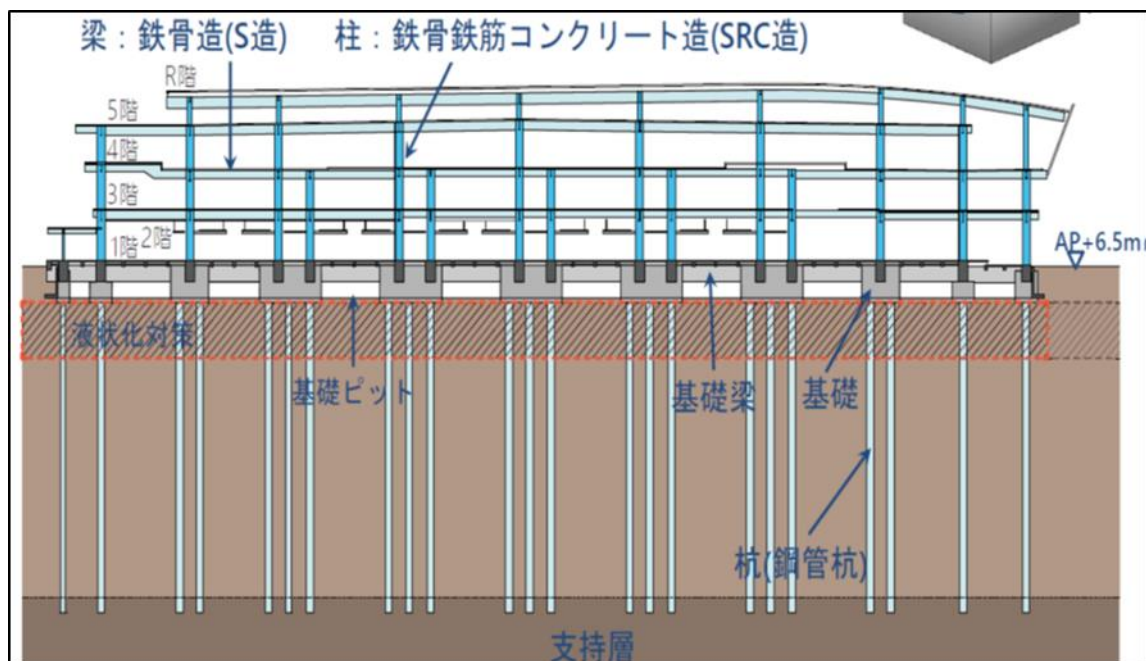
※語句

* ラーメン Rahmen 構造: Rahmen とは、ドイツ語で「額縁」のこと。ラーメン構造とは、柱と梁で骨格を造っていく構造。

* フーチング: 基礎における、地面の中に埋め込まれたその底辺の部分のこと。



（「わかりやすい土木講座 6 土木学会編集 新訂第 2 版土質工学」 箭内寛治・浅川美利より）



(第2回市場問題P Tより)

●東京都の耐震設計の目標

耐震安全性の目標水準				
表 5.1 用途係数				
分類	目標水準	対象とする施設	用途例	用途係数
I	大地震動後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られている。	(1) 災害応急対策活動に必要な施設のうち特に重要な施設。 (2) 多量の危険物を貯蔵又は使用する施設、その他これに類する施設。	・本庁舎、地域防災センター、防災通信施設 ・消防署、警察署 ・上記の付属施設(職務住宅・宿舍は分類Ⅱ。)	1.5
Ⅱ	大地震動後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて機能確保が図られている。	(1) 災害応急対策活動に必要な施設。 (2) 地域防災計画において避難所として位置付けられた施設。 (3) 危険物を貯蔵又は使用する施設。 (4) 多数の者が利用する施設。ただし、分類Ⅰに該当する施設は除く。	・一般庁舎 ・病院、保健所、福祉施設 ・集会所、会館等 ・学校、図書館、社会文化教育施設等 ・大規模体育館、ホール施設等 ・ <u>市場施設</u> ・備蓄倉庫、防災用品庫、防災用設備施設等 ・上記の付属施設	<u>1.25</u>
Ⅲ	大地震動により構造体の部分的な損傷は生じるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られている。	分類Ⅰ及びⅡ以外の施設。	・寄宿舍、共同住宅、宿舍、工場、車庫、渡り廊下等 ※都市施設については別に考慮する。	1.0

「構造設計指針・同解説」(平成28年、東京都財務局)より抜粋 ²¹

(第2回市場問題P Tより)

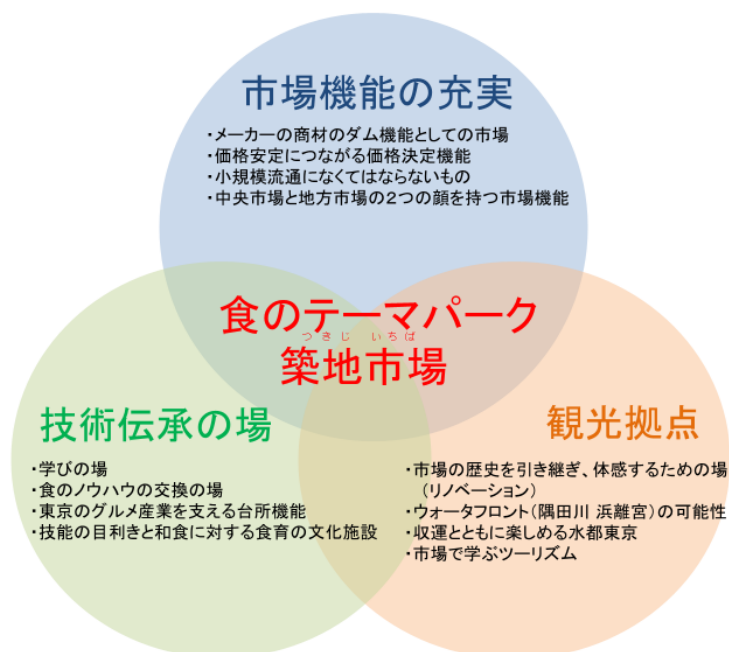
IV 築地改修案

1. 築地改修案の姿



2. 築地改修のコンセプト

築地再生のコンセプト



(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だす“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）」

○コンセプト

①市場機能の充実

- i) 生産者の生産物のダム機能としての市場
- ii) 価格安定につながる価格決定機能
- iii) 小規模流通になくてはならないもの
- iv) 中央市場と地方市場の2つの市場機能
(都民への食の供給と他の市場に対するハブ機能)

②技術伝承の場

- i) 学びの場
- ii) 食のノウハウの交換の場
- iii) 東京のグルメ産業を支える台所機能
- iv) 技能の目利きと和食に対する食育の文化施設

③観光拠点

- i) 市場の歴史を引き継ぎ、体感するための場
 - * 歴史的な建物のリノベーション
 - * かつて存在した時計台の設置（築地川と隅田川が交差する場所に設置）
- ii) ウォータフロント（隅田川 浜離宮）の魅力を付加できる可能性
- iii) 船とともに楽しめる水都東京（桟橋を活かす）
- iv) 市場で学ぶツーリズム

(2) 築地改修市場の目標

○「市場取扱量」から「Only One」へ、量から質への転換

○新しい築地市場の計画目標

①希望的観測によらず、市場取扱量の減少傾向を客観的に分析。

- i) 築地市場の取扱量の増加を目標とするのではなく、東京都の他の10の中央卸売市場、さらに首都圏の卸売市場との連携・共存を図る。
- ii) 築地市場の取扱量は、現状維持または歩留まり量を設定。

②築地市場の目標は、「特徴ある Only One 市場の創出」

取扱量という「量」ではなく、特徴・魅力という「質」に設定。

○特徴・魅力という「質」（ソフト）を発揮するための施設（ハード）整備

①食の安全・魅力は、施設が確保するのではなく、人が確保する。

※それが、HACCPなどの国際的基準認証取得の考えでもある。

②「特徴ある Only One 市場」を実現する「経営戦略」、それを実現する「経営組織」の改革が不可欠。

※施設（ハード）の重みづけと、特徴・魅力という質、経営戦略・経営組織という「ソフト」の重みづけの比重を逆転する市場経営。

（３）質の高い市場機能の発揮

１）仲卸を基本とする築地市場の魅力

○築地市場の魅力は「仲卸」にある。

①仲卸の「目利きの技」は、仲卸業者が１人で身につけるものではなく、築地市場を利用する料理人、寿司屋、魚屋さんなどの買受人との相互作用によって育まれるものである。

②築地という抜群の立地は、築地市場の大きな利点である。

○「仲買」の減少は、「築地市場の危機」である。個々の仲買の技を維持し、継承する組織的な仕組みを構築する。

※例えば、弁護士は一人一人が資格を有して登録しているが、弁護士法人を形成して経営の安定を図っている。公認会計士も同様である。個々の仲買人も、東京都から免許を受けて仕事に当たっているが、仲買人が集まって法人組織を作り、経営を安定化するという方策も検討する。法人組織が給料を保証することによって、新規に参入する者の増加も図る。

２）質が高く、費用効果的な品質保証を行う新しい築地市場

①費用効果的なコールドチェーンを実現する。

*魚の鮮度に不可欠なものは「氷」。氷を入手しやすいように供給場所の配置を増加する。

②費用効果的な閉鎖型施設

i) 市場は生鮮食料品を速やかに搬入し、搬出する物流のスピードが大切であり、出入り口の扉の開閉が頻繁となるため、完全な閉鎖型施設とすることはできないし、費用効果的ではない。

ii) 温度管理は、必要な場所を限定して、適切な温度で保管できるようにする。

iii) 小動物の侵入は、実験室的な閉鎖措置は不可能であるため、駆除専門会社との連携により対処する。

③新しい施設の効果

i) 施設・設備は新しくなるので清潔

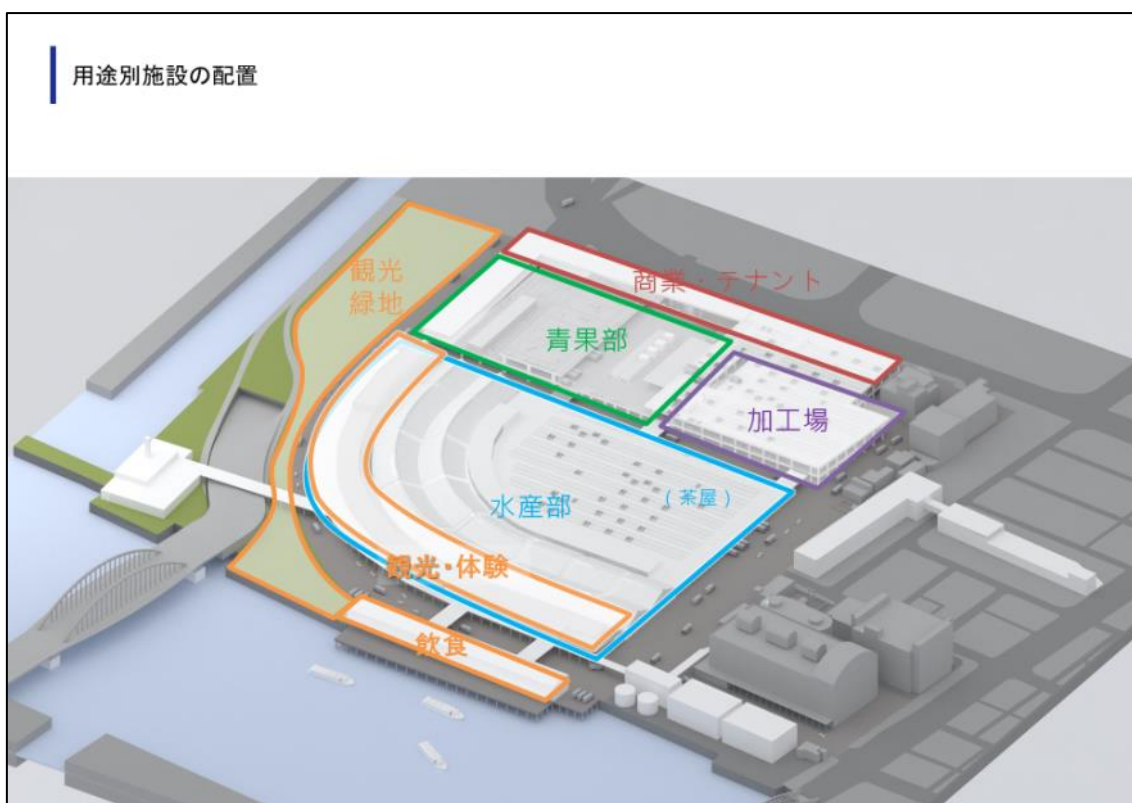
- ii) 市場内は禁煙
- iii) トイレ等水回りも清潔に
- iv) 床面もきれいになる。
- v) 配電施設設備の新しくなる。

④平面活用の市場

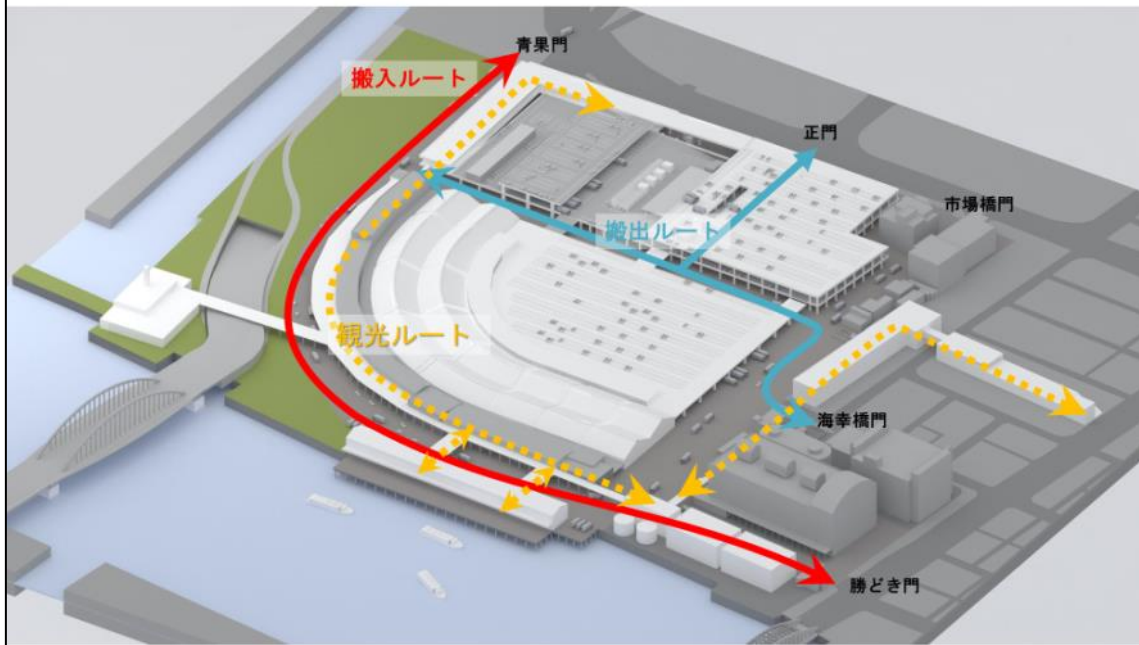
- i) 平面活用の市場のため、搬入、卸、仲卸、茶屋、搬出の一連の流れが円滑かつスピーディに運ぶ。
- ii) 市場内での水産物と青果の買い回りの問題は生じない。
- iii) 平面活用なので、積載荷重の問題はない。
- iv) 基本的な動線は定めるが、築地市場への出入り口は5か所あり利便性が高い。

○場外と一体となった食のテーマパーク

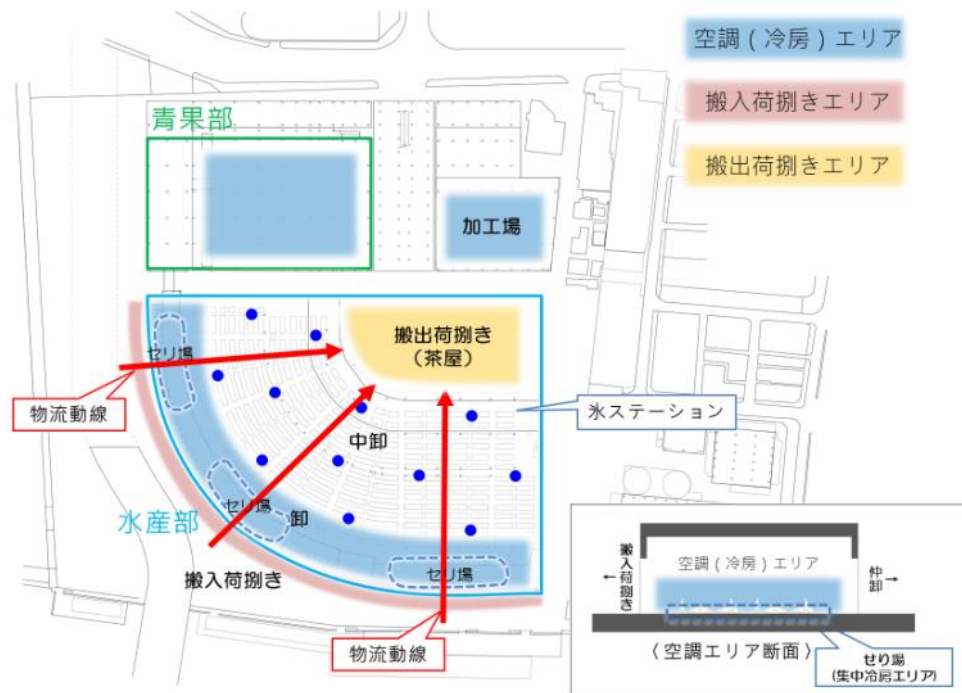
- ①築地の場外は、築地市場と関連のある食の店が多く、一体となって「築地」を形成している。
 - ②公共交通機関が整備され、銀座からも徒歩圏であるという抜群の立地のため、多くの観光客が訪れる「東京の観光スポット」である。
- ※新大橋通り沿いに「にぎわいの場」を創出することにより、道路上の違法駐車を無くすることができる。



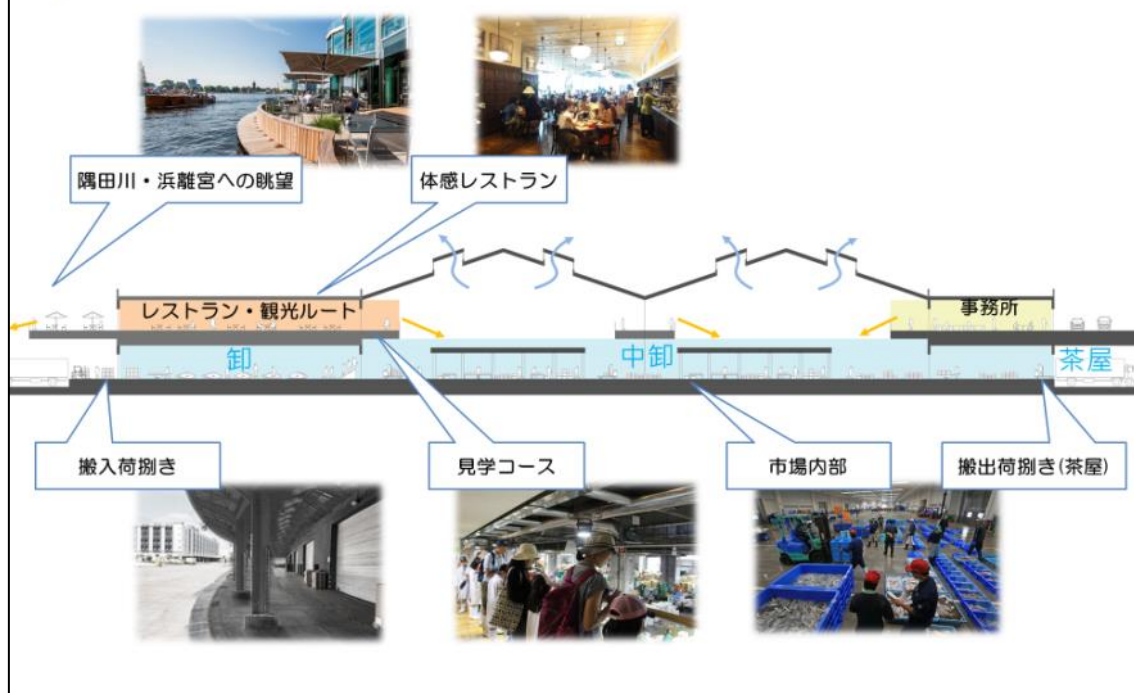
主要動線、歩車分離



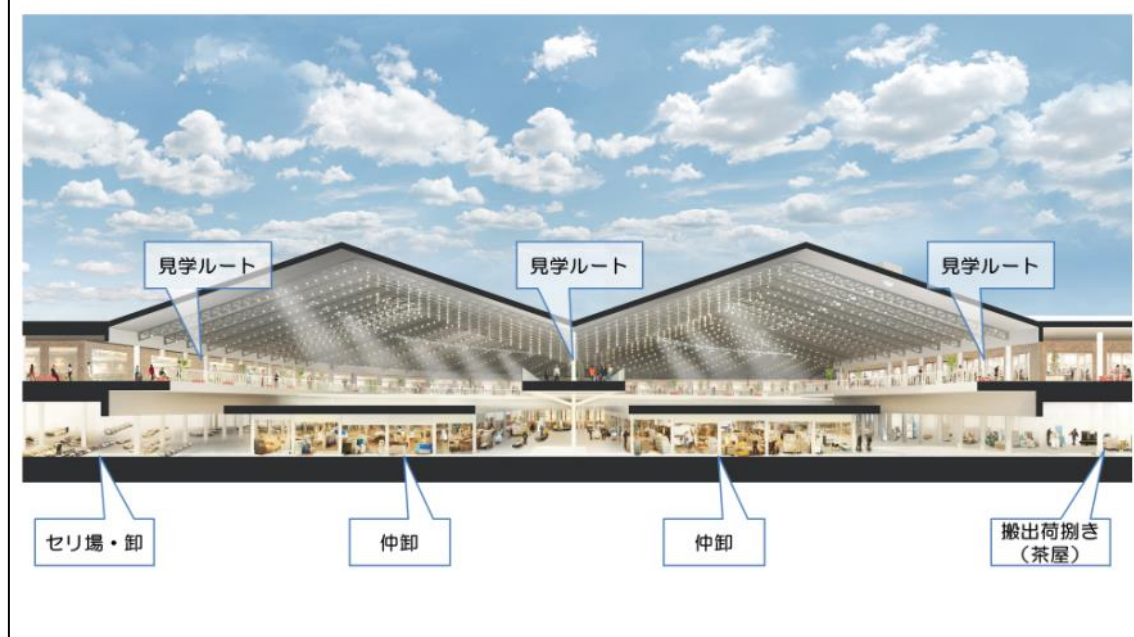
物流と空調



施設の空間イメージ



施設の空間イメージ



河岸のアメニティ



新大橋通り、賑わいの創出



3. 築地市場改修案の選択肢

(1) 経営的に自立した築地市場案（甲案）

○築地は、多くの好条件に恵まれている。

- ①日本国内だけでなく世界にも有名なブランド価値を持った市場である。
- ②銀座などにも近く、公共交通機関が整備されている絶好の立地条件にある。
- ③首都圏という大消費地を後背地に持ち、市場としての条件に恵まれている。

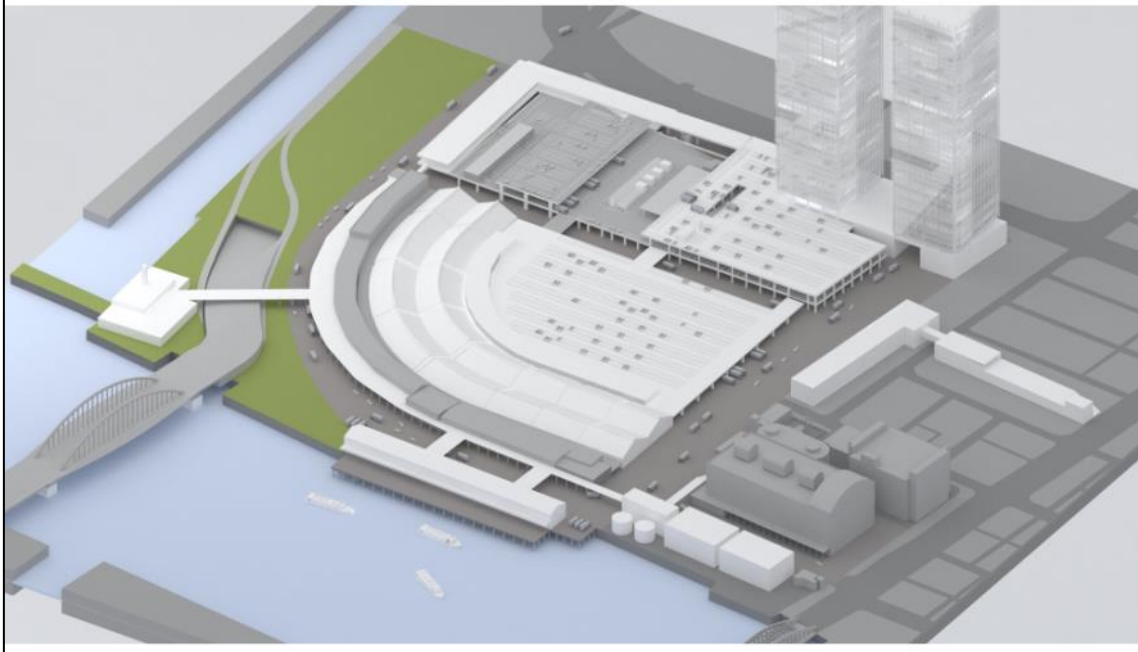
○これらの好条件を活かして、築地市場の高度利用やウォーターフロントを活用したレストランにより、市場外収入を得て、築地市場として自立することが可能な改修案を考える。

- ①ツインタワー建設によるオフィス賃料収入の確保
- ②隅田川沿いのレストランの設置による収益の確保（隅田川からの入場可能）

○この場合、次の可能性を検討する。

- ①卸売市場法の下で「経営的に自立した新しい築地市場」の可能性
- ②卸売市場の機能を有するが、卸売市場法の規制から自由になって自立した経営を行う可能性。

収益性の向上計画(オフィスビルの建設)





(2) 経営的に健全な築地市場案 (乙案)

○ツインタワー建設は行わないことを除き、その他は(1)に同じ。

○卸売市場法の枠内での、築地という好立地とブランドを活かした経営健全化を図る。

○築地改修の方法について、次の選択肢がある。

①営業しつつローリングで築地市場を改修するという方法 (乙—1案)

i) この場合、条例に基づく義務的な環境アセスメント手続は不要。

ii) 築地改修を行うことに決定した後、調査開始から工事完了までは7年間を見込んでいる。

②築地市場は一旦どこかに移って、築地市場を改修する方法 (乙—2案)

i) 築地市場は、一旦、卸売市場法に基づく市場ではなくなるので、築地改修の際は「卸売市場の設置」に該当し、条例に基づく義務的な環境アセスメント手続が必要。

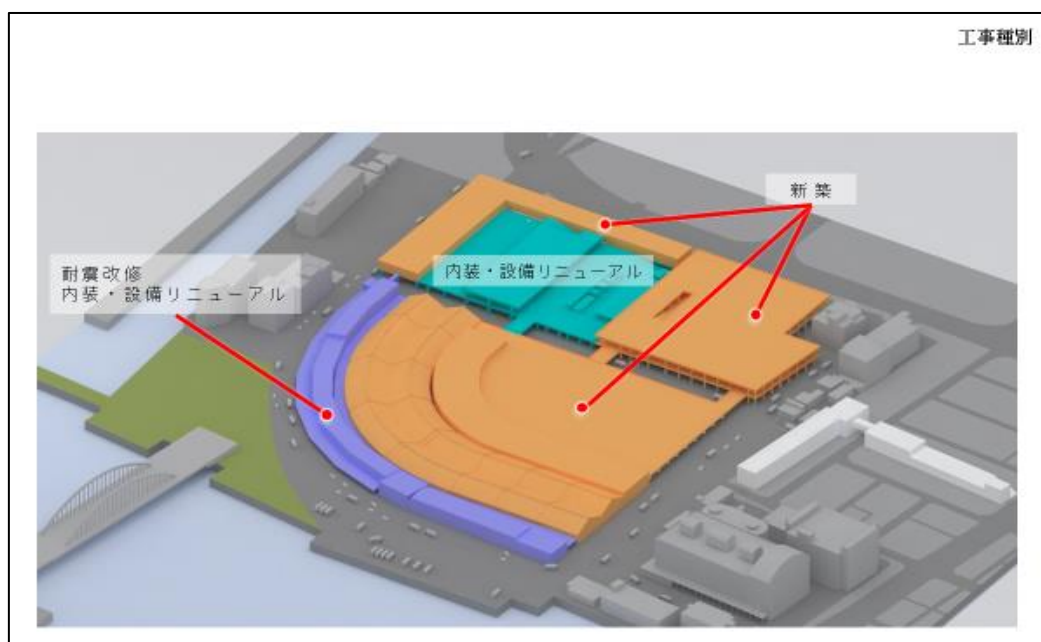
ii) 条例に基づく義務的な環境アセスメント手続が付加されるので、調査から工事完了まで概ね6年であり、期間はそれほど変わらない。

4. 営業しながら築地を改修する案 (乙—1案)

(1) 改修の基本的考え方

1) 改修による新築とリニューアル

- 築地市場改修案は、新築の部分と、既存の建物を生かしてリニューアルする部分とに分かれる。
- 卸が入っているアーチ形の建造物は、歴史的な建造物であり、耐震改修を行い、内部をリニューアルする。また、青果棟は耐震基準を満たしているため、コールドチェーン機能を高めつつ、閉鎖型の建物にリニューアルする。
- その他は新築とし、それぞれの工事区分ごとに建物を本設として建て、配管などの設備も全て備える。
- なお、改修計画で建築する建物は仮設建築ではなく、全て本設で、建築基準法に適合した建物である。



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) 最小限の引越して順送りに機能更新
 - iv) 駐車場の台数確保
 - ②施設の機能更新
 - i) 耐震・防火性能の向上

- ii) アスベスト対策
- iii) コールドチェーン化
- iv) 害獣・害虫対策含め、衛生管理の機能向上
- v) 駐車場台数の増設

③価値の向上

- i) 商品の流れ（搬入・セリ・搬出）の再構築
- ii) 観光・アメニティ機能の向上
- iii) 緑地・親水空間の整備

3) 築地市場改修計画のプロセス

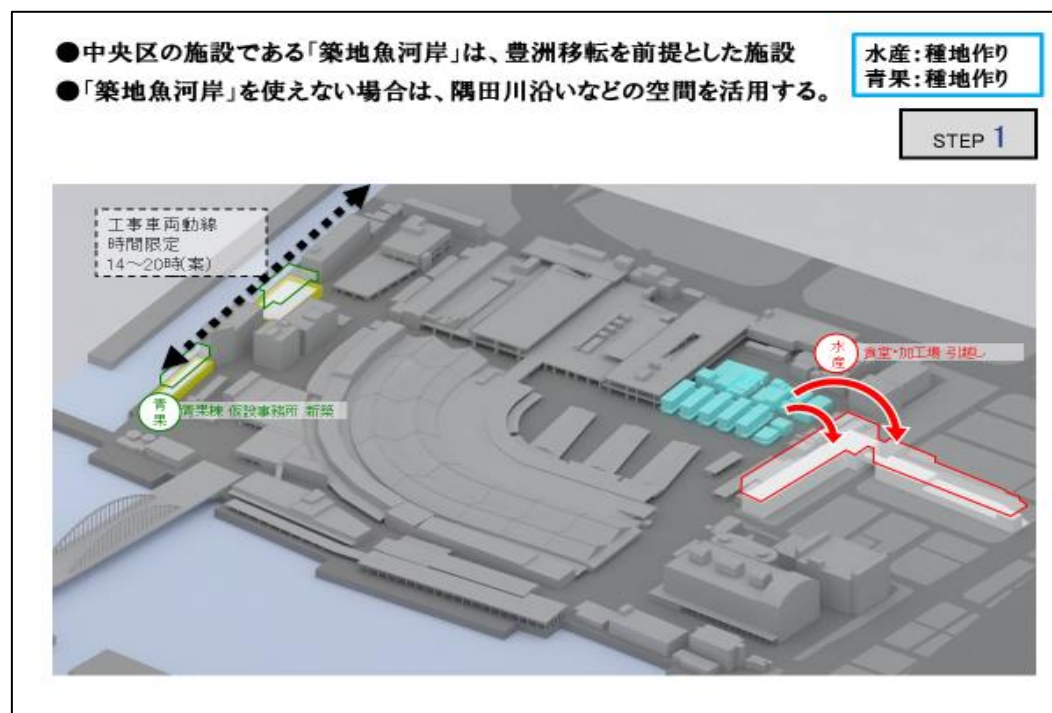
- ステップ1－水産・青果、種地作り
- ステップ2－茶屋新築、旧茶屋に水産仲卸新棟新設、青果棟種地に新棟新築・引越
- ステップ3－水産：仲卸1/2が新棟に引越、旧売場解体・新築・1/2引越し、旧売場解体・新築で、仲卸棟新築完了
- ステップ4－仮設の水産卸を旧仲卸棟新築棟に移転、仮設駐車場を撤去・新築、仮設建物をすべて撤去。完成へ。

(2) 改修の手順

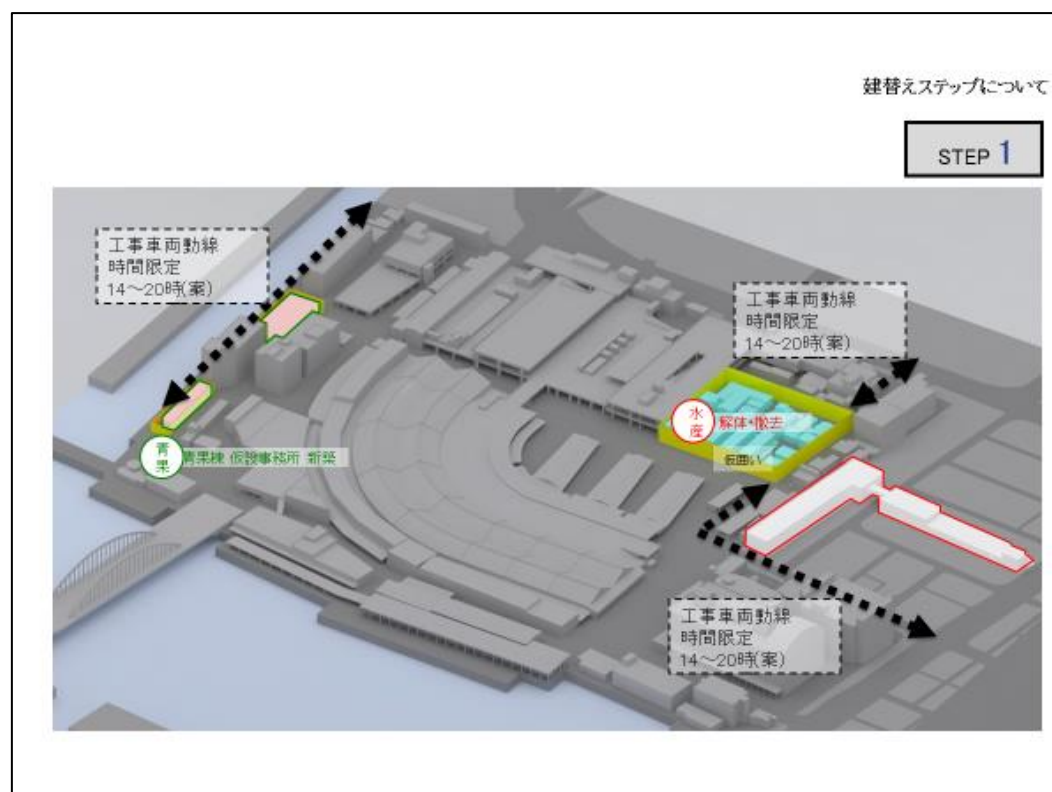
○現在の築地市場



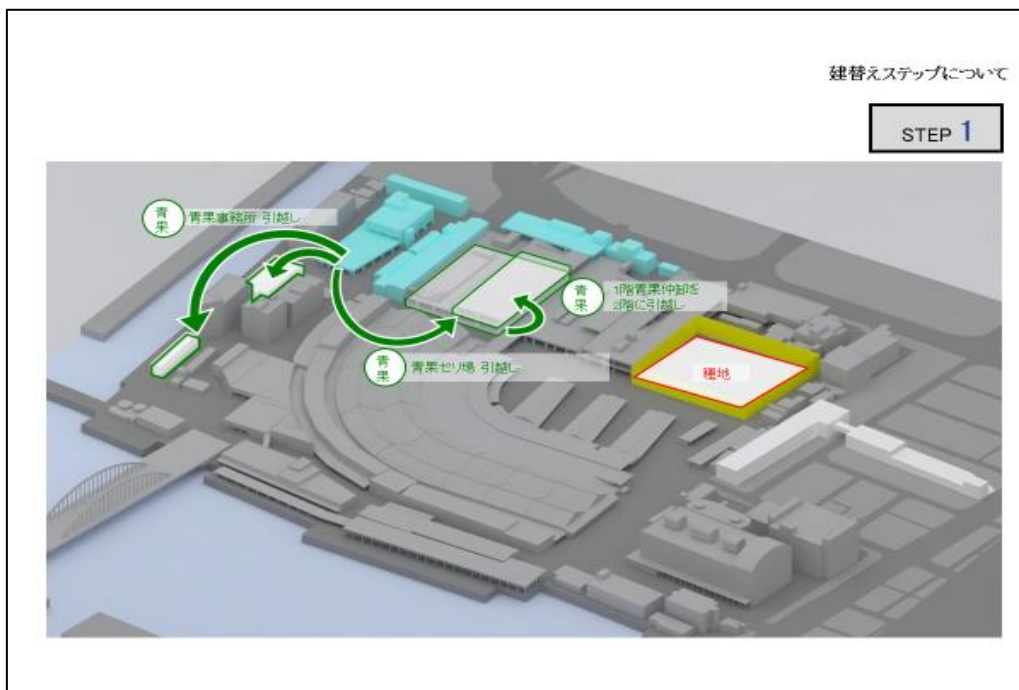
○ステップ1 場内の飲食店などを移転する。



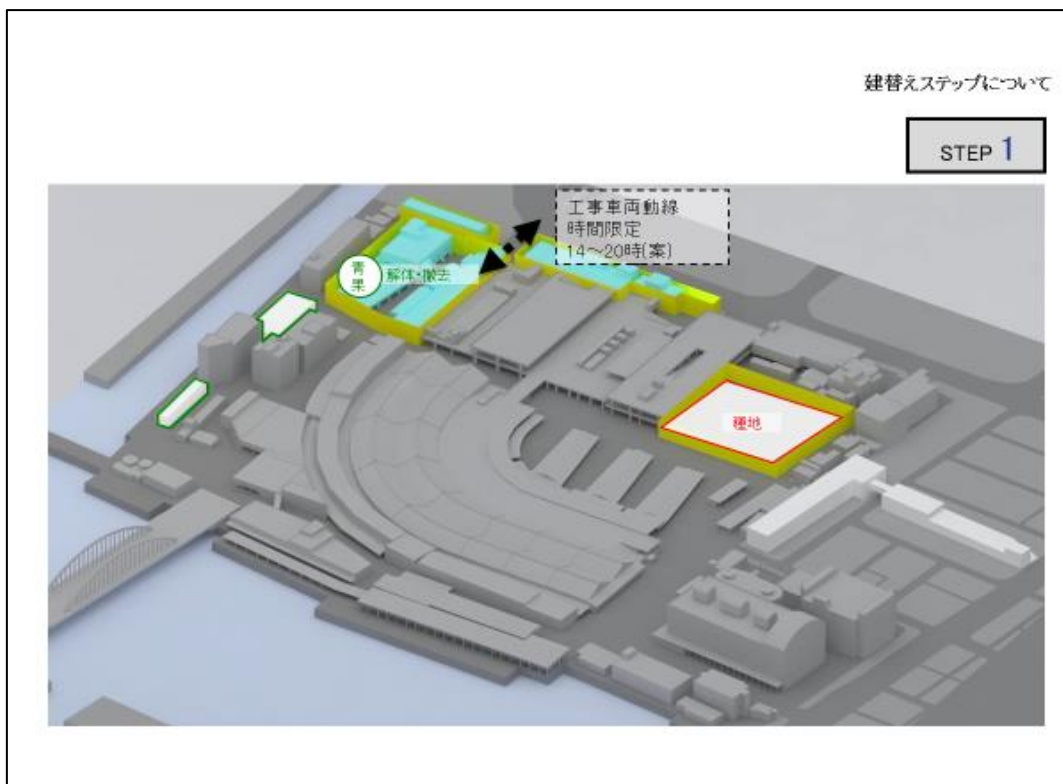
○整地して種地とする。



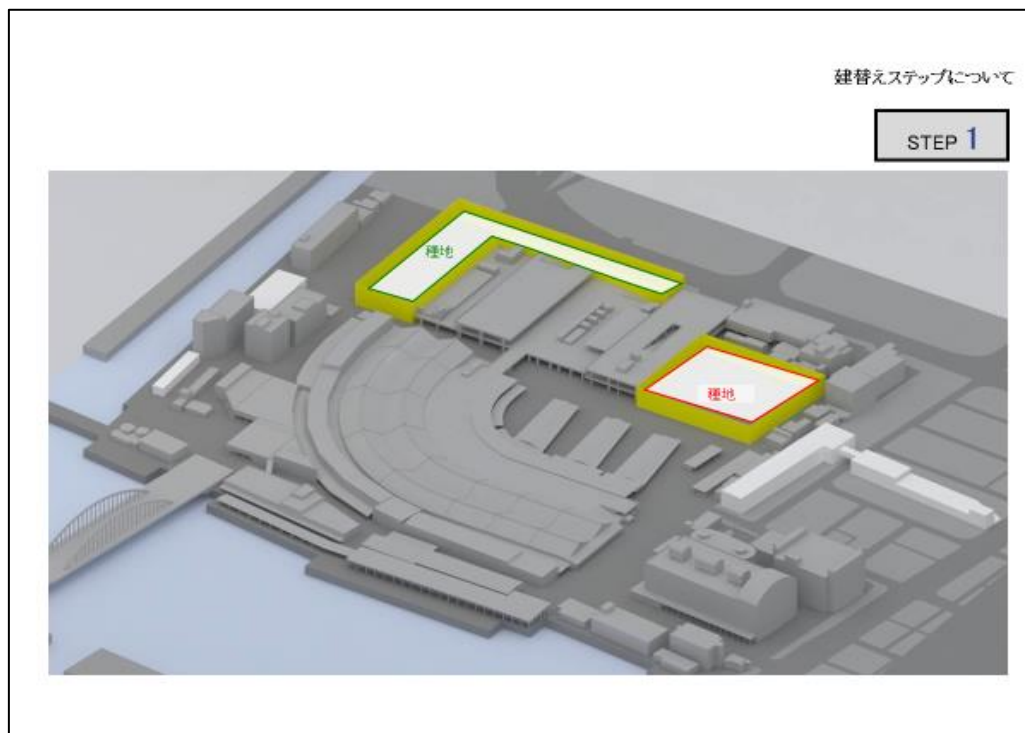
○青果棟も時期を同じくして、取り壊す建物に入っている事務所などを移転。



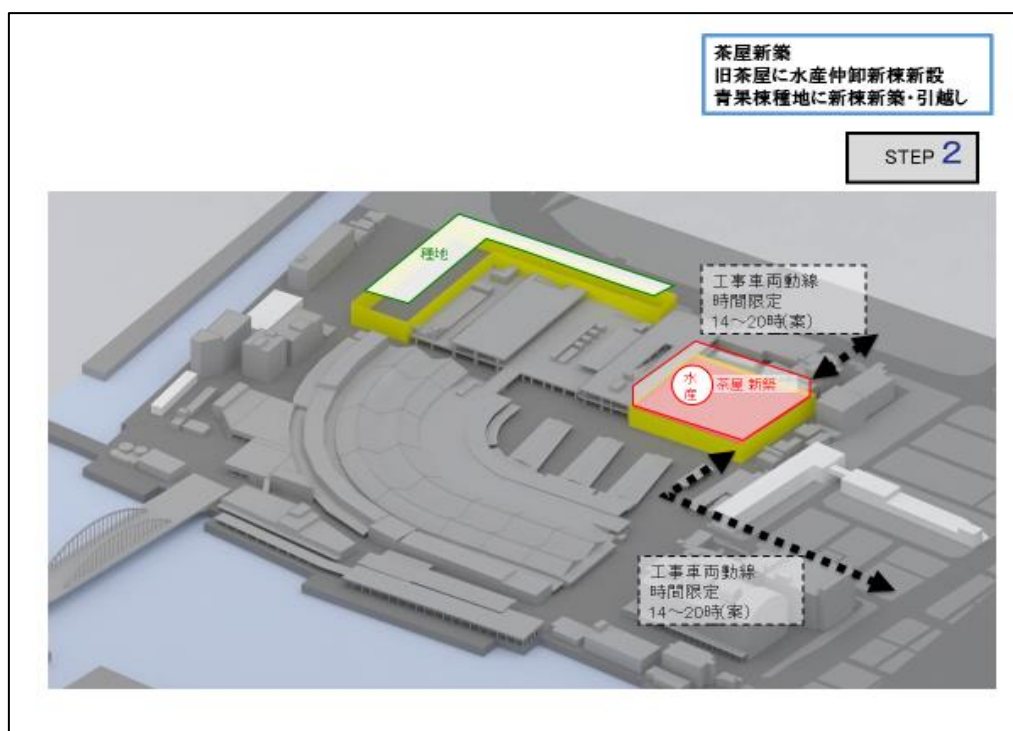
○青果の建物を取り壊し、整地する。



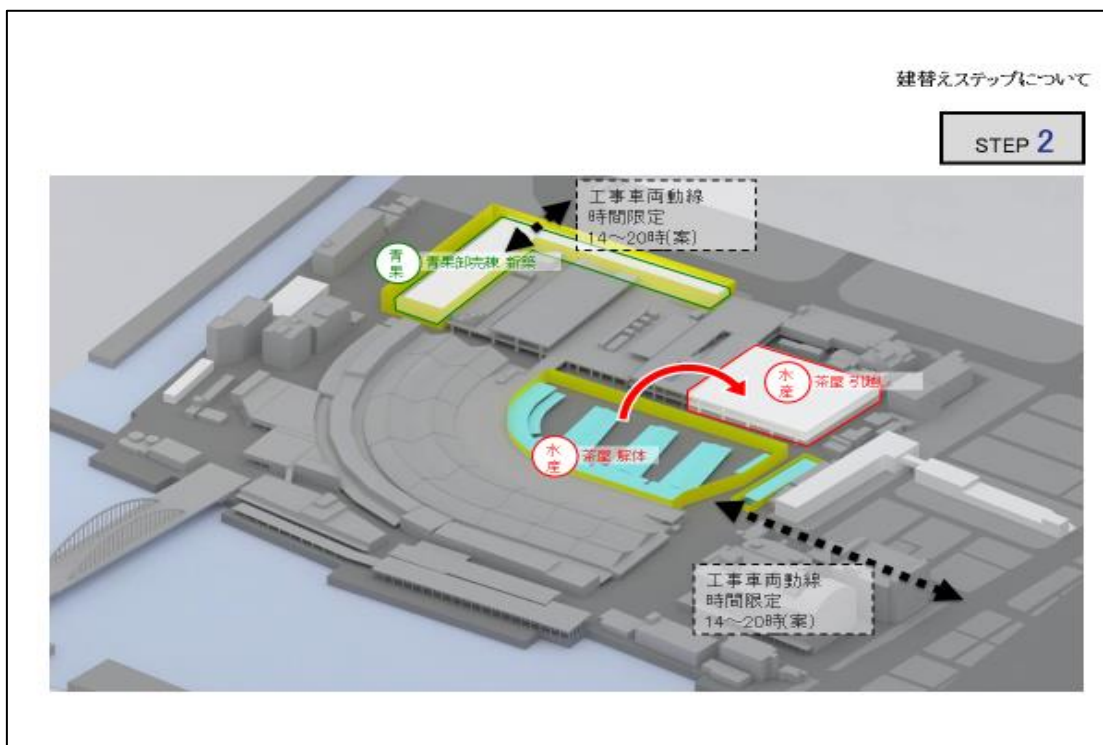
○整地して種地を作る。



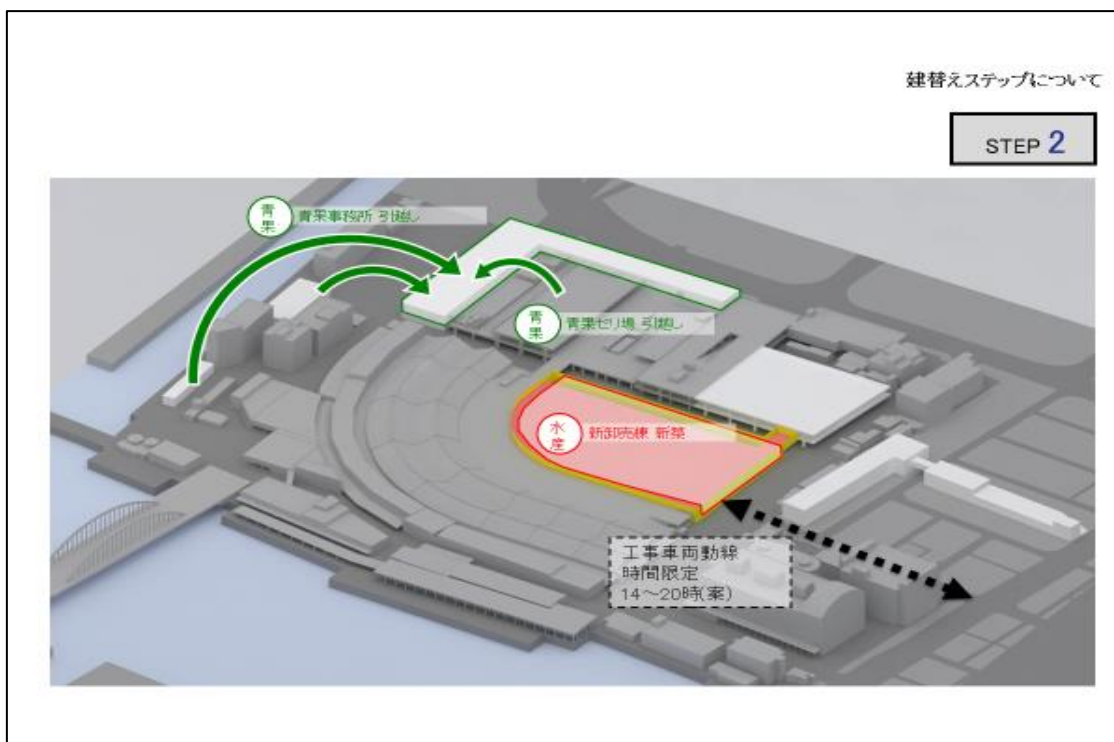
○ステップ2 種地に、茶屋を作る。



○現在の茶屋を、新しい茶屋に移転する。



○旧茶屋を整備して水産仲卸棟を建設する。



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

工事車両動線
時間限定
14~20時(寒)

青果棟 仮設事務所 解体

水産
新卸売棟 引越し

水産
水産物仲卸売場 解体

工事車両動線
時間限定
14~20時(寒)

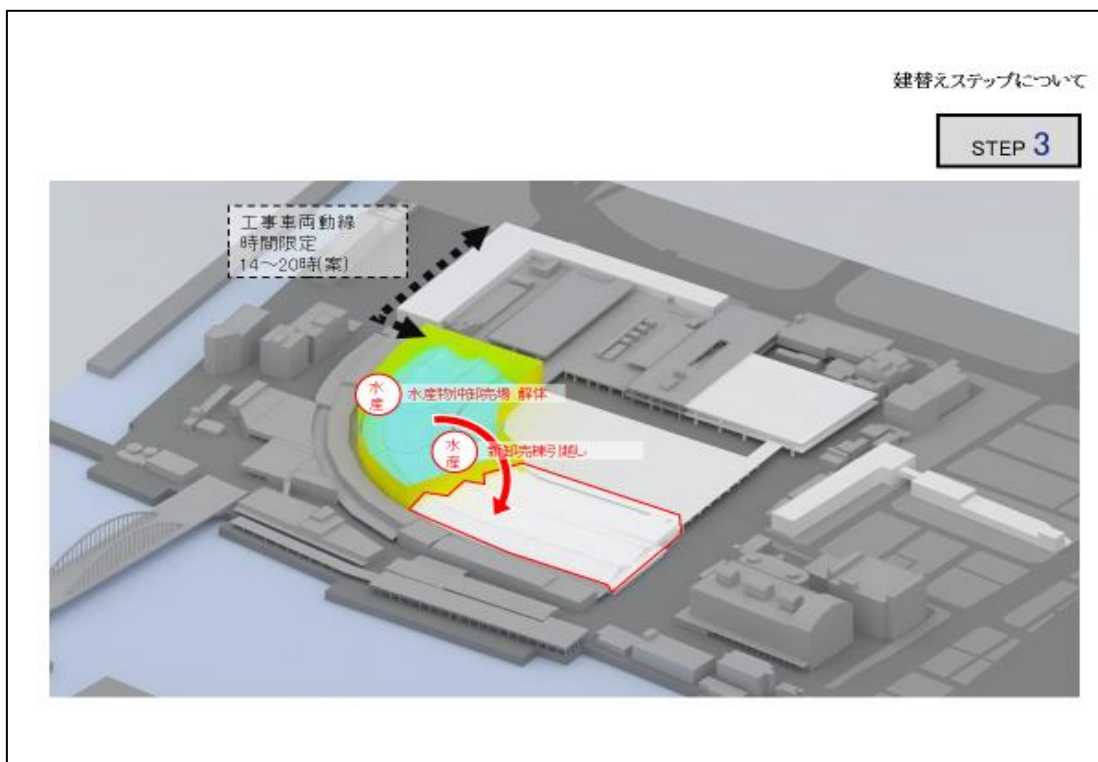
建替えステップについて

STEP 3

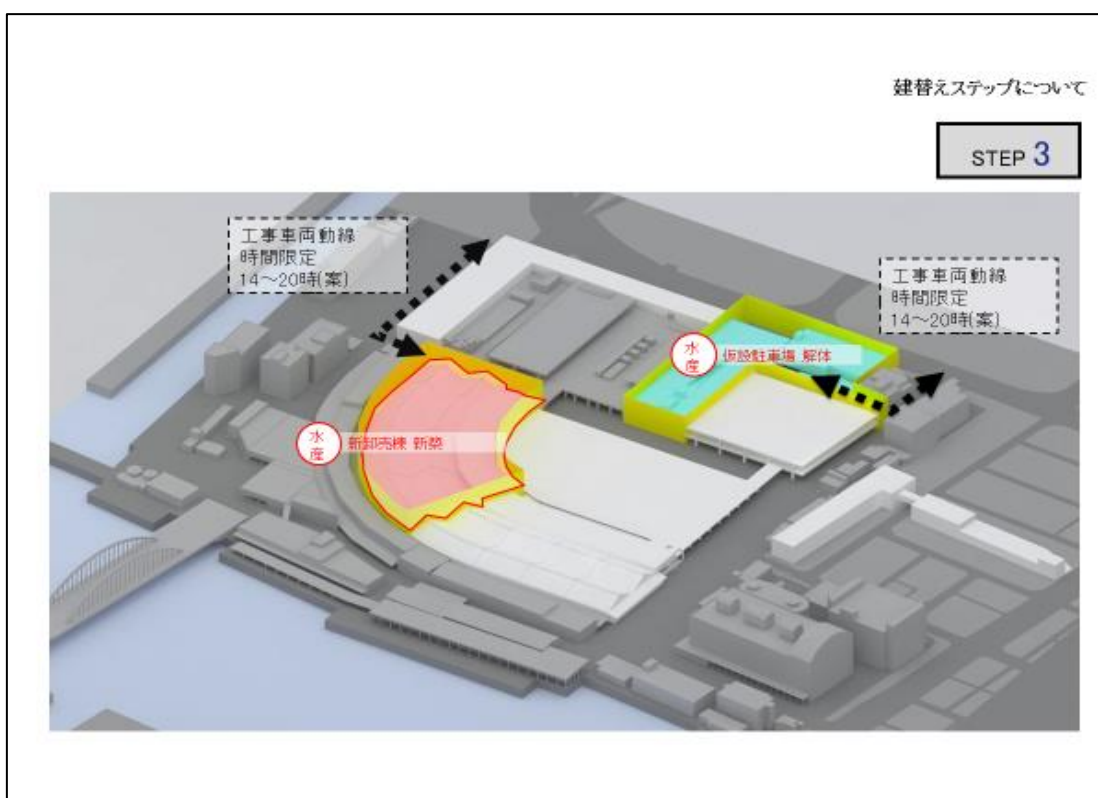
水産 新卸売棟 新築

工事車両動線
時間限定
14～20時(案)

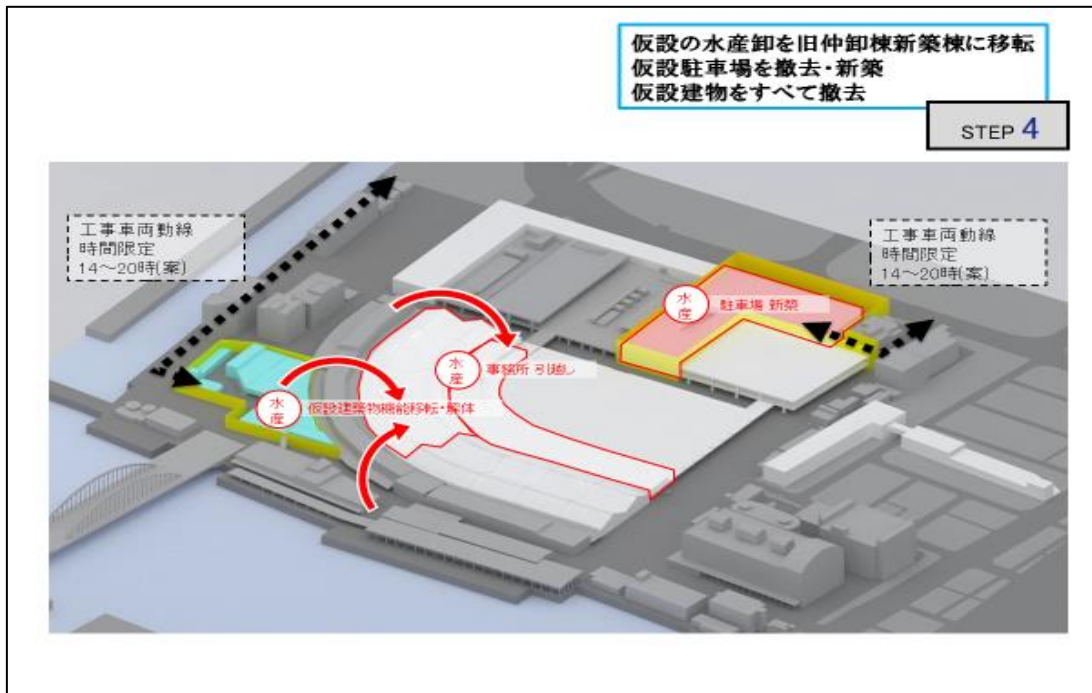
○整備した新しい仲卸棟に、もう半分の旧仲卸を移転する。



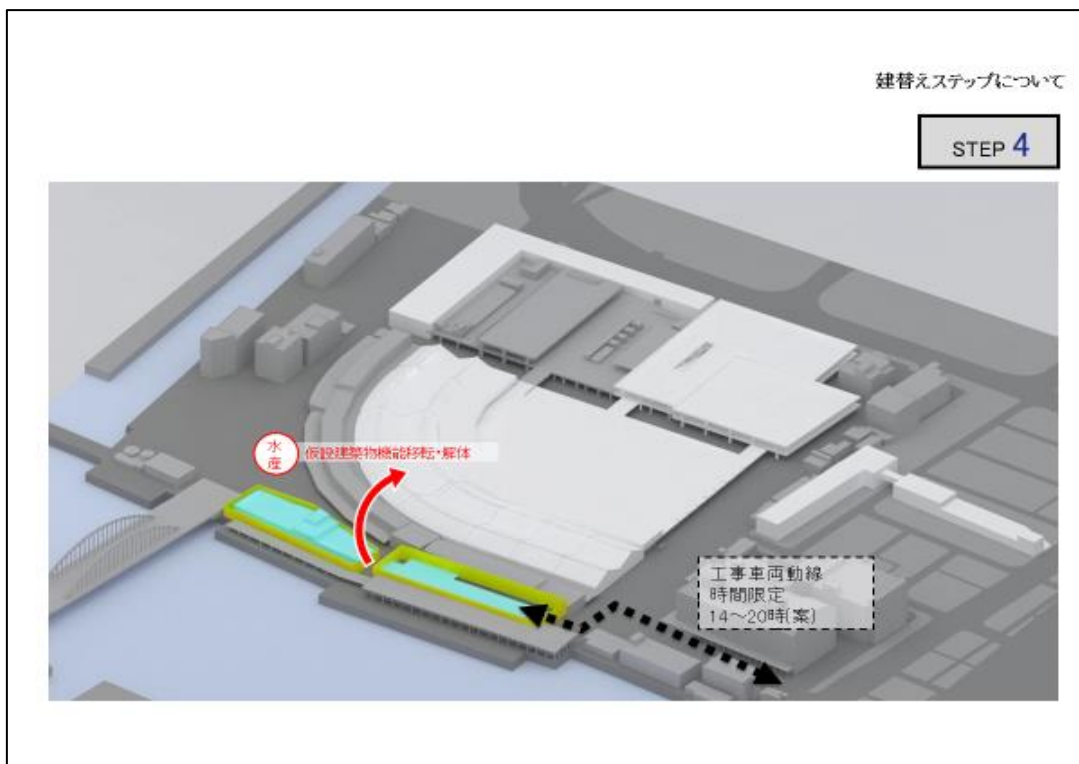
○移転した旧仲卸棟に、新しい卸棟を建設する。



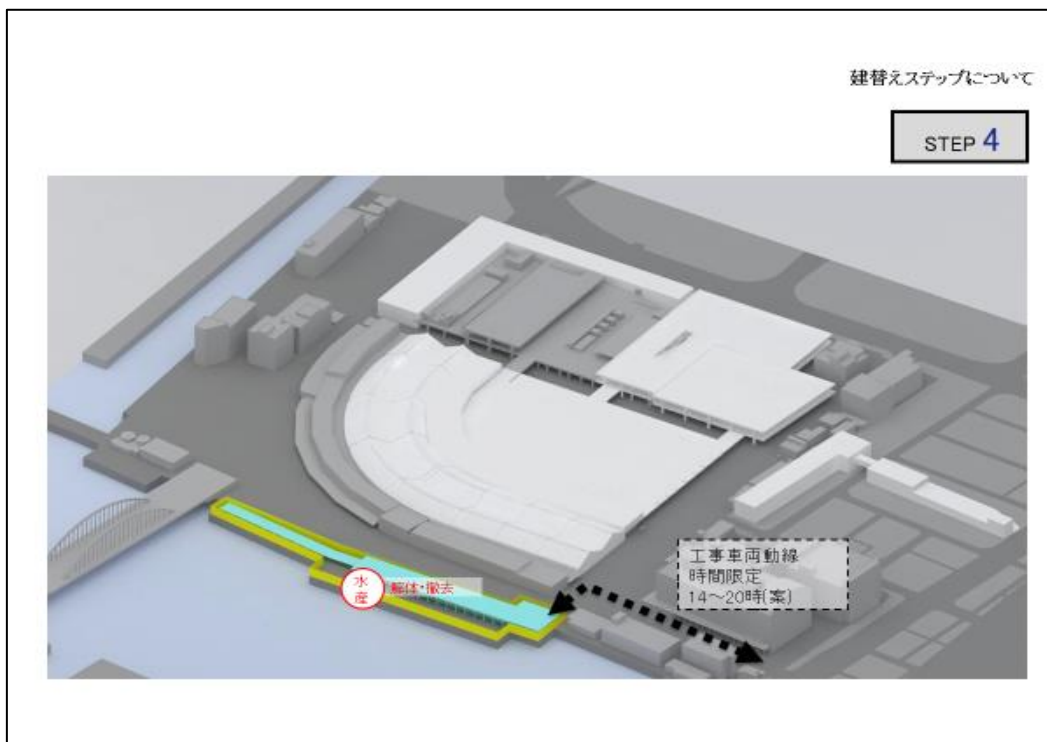
○ステップ4 新しい卸棟に、仮設に入っていた卸を移転する。



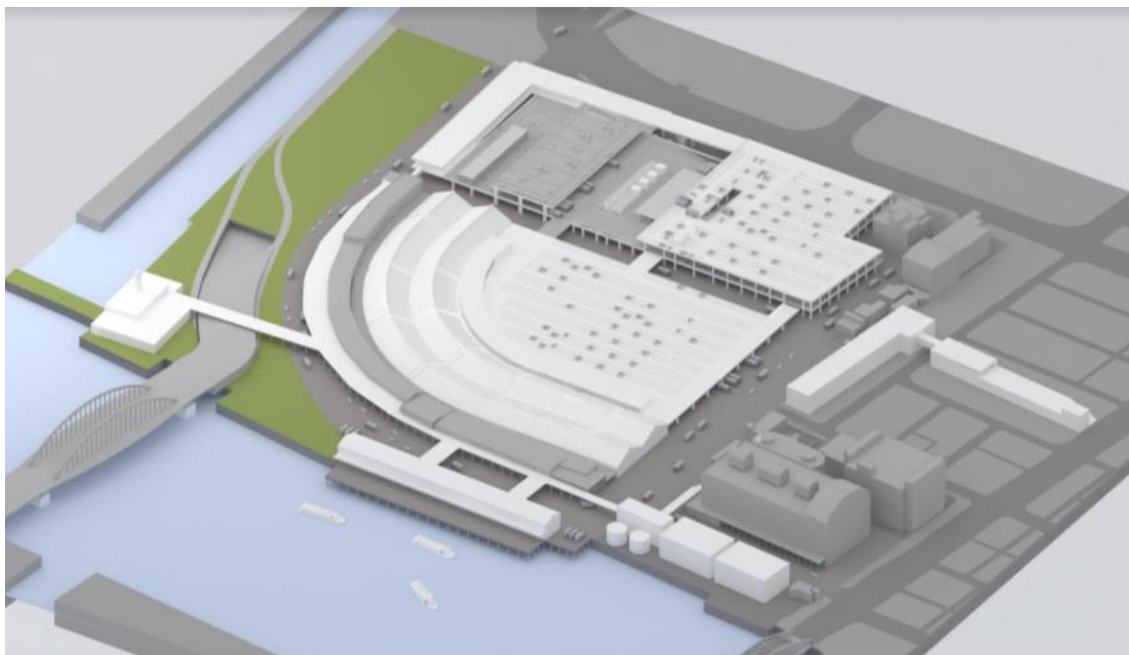
○卸が使用していた違法な仮設建築物を撤去する。



○卸が使用していた違法な仮設建築物を撤去する。



○完成：加工棟、冷蔵庫も建設する。環状2号線の用地を確保し、建設する。

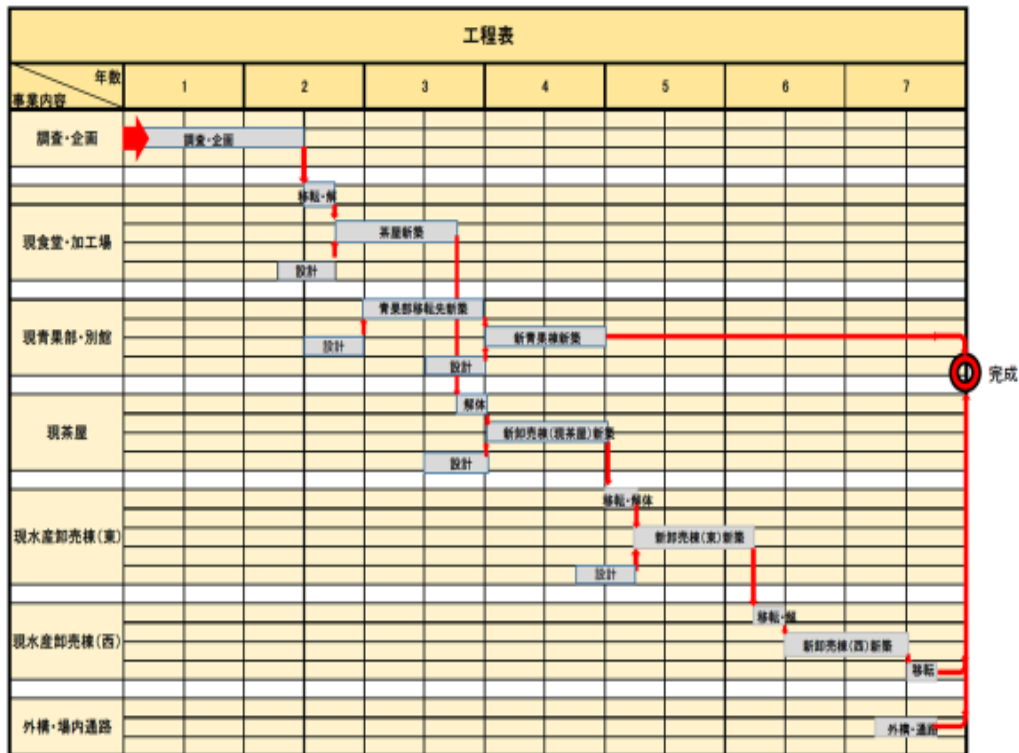




（３）築地市場改修案の工期・工事費用

１）工期

- 築地市場改修案では、卸のアーチ形の建造物と青果棟を除いて、全て新築で建て替える計画である。そのため仮設建築もなく、ローリングによる移動も最小限となっている。
- よって、調査期間は１.５年、工事に入ってから５.５年、合計７年で終了する。
- 民間の企業の事例では、施主の指揮命令権が確保されている。この工期は、それに倣ったものである。
- 築地市場のケースにおいても、施主である東京都の市場管理責任と権限の確立が不可欠である。また、業者の協力を得ることも必要である。



2) 工事費用

- 工事費用の総額は、852 億 1115 万円＝734 億 4115 万円＋117 億円 7000 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。

事業予算(案)

事業予算一覧(案)					
事業内容		面積・延床(m ²)	面積・延床(㎡)	単価(千円/坪)	計(千円)
調査室・加工場	移転	13,150	4,000	515	2,060,000
	解体・撤去	13,150	4,000	120	480,000
	茶屋(仮設)新築	7,500	2,300	1,500	2,760,000
調査室・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
	新築受棟新築	16,000	4,800	1200	5,760,000
	調査室部リニューアル	22,000	6,600	300	3,960,000
調査室	新築受棟新築	21,000	6,300	1,300	2,560,000
新築受棟(東)	新築受棟(旧茶屋)へ移転	※600坪/2	300	10,000	3,000,000
	解体・撤去	15,800	4,800	120	576,000
	新築受棟(東)新築	21,000	6,300	1,500	2,920,000
新築受棟(西)	新築受棟(東)へ移転	※600坪/2	300	10,000	3,000,000
	解体・撤去	17,500	5,300	120	636,000
	新築受棟(西)新築	21,000	6,300	1,500	2,920,000
南門前事務所	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		23,000	7,000	1,200	8,400,000
外構・道路		220,000	70,000	20	1,400,000
小計1(直接費)					60,674,000
調査・企画費					1,020,250
プロジェクトマネジメント業務費					1,020,250
設計監理費					2,450,250
	移転・解体費を除く新築工事費			49,000,000	2,450,250
小計2					66,764,000
予備費					6,676,400
総事業費					73,440,400

※上記表の額 734 億 4115 万円

※上記表に計上していない額 117 億円 7000 万円

①河岸親水レストラン

2,250 m²*2F=4,500 m² (≒1,400 坪) @1,200 千円/坪⇒1,600 百万円

②荷卸し用キャノピー兼ペデデッキ

6,000 m² (≒1,800 坪) @600 千円/坪⇒1,080 百万円

③冷凍倉庫 (これまで未計上)

1,000 m²*4F*3棟=12,000 m² (≒3600 坪) @1,200 千円/坪⇒4,320 百万円

④①～③の調査・企画費 (3%)、PM 業務費 (3%)、設計監理費 (5%) ⇒ 770 百万円

⑤時計台レストラン

3,000 m²*3F+ペントハウス (時計台) ≒10,000 m² (≒3,000 坪) @1,200 千円/坪⇒3,600 百万円

⑥⑤の間接工事費 (調査・企画、PM、設計・監理 計 11%) ⇒ 400 百万円

3) プロパティマネジメントなどの民間的手法の導入

○坪単価 120 万円を見込んでいても、東京都の入札制度を介すると、それより安くなるは

ずが、かえって高くなってしまいう心配がある。それは、入札制度と事業推進体制及び手法に問題がある可能性があるからである。

- よって、築地市場改修案の実施に当たっては、当初から民間的な手法を取り入れて、工事を迅速かつ適切な価格で進めることができるような工夫が必要である。
- 例えば、築地市場は東京都の財産であるが、「所有と経営を分離」し、築地市場の経営を一括して委託する「プロパティマネジメント」の手法を活用して、資産価値の保全、管理運営、収益の確保等を図る方法が考えられる。これにより、卸売市場ごとの「経営戦略」を更に進めることもできる。

4) ライフサイクルコスト計算を契約条項に盛り込む

- 築地市場改修案の設計に当たっては、これまで都庁の契約では行われていないとされているが、「ライフサイクルコストを計算する契約」をすることが必要である。

4. 築地市場改修案の実現のための課題とその対処

(1) 築地再整備案頓挫のトラウマ

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。

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 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 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 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 鉄骨 鉄骨	—	10,790㎡
合計		537,220㎡	
市場会館棟	鉄骨 地上28階 地下2階	119.0m	27,070㎡ (うち市場通路 31,580㎡)

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

(東京都中央卸売市場 「平成2年中央卸売市場パンフレット」より)

21世紀の基幹的市場として……。



「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

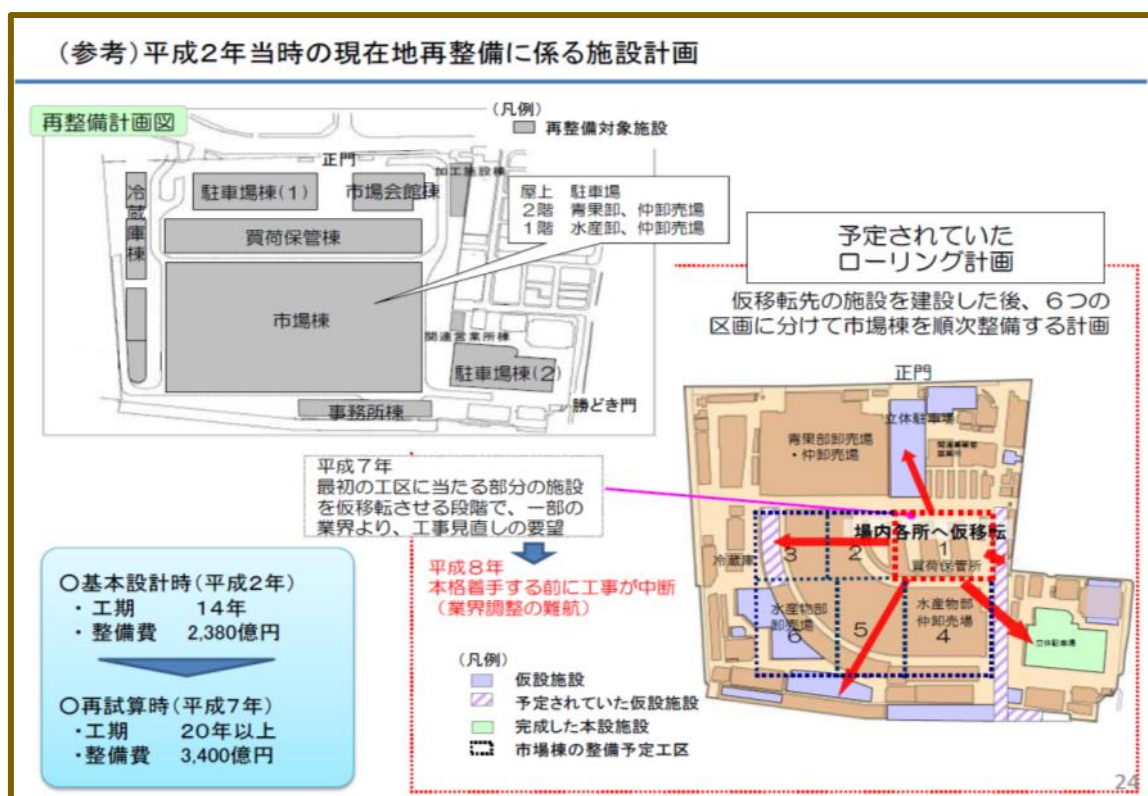
2) 移転先でどのように営業するのかの工夫がないローリング案であった。

○「予定されていたローリング計画」は、各所に移転してどのように営業するのか分からない不合理なローリング案である。

○ローリングをしつつ営業し、再整備計画の完成図に至る過程が不明確で、実際に移転し営業する個々の業者への具体的な説明、協力が得られていたと思えない杜撰な計画である。

○この「築地再整備案」について、「業者の合意が得られていても、いざ工事が始まると業者は不満を言いつのり、工事が進まない」と決めつけるのは適当ではない。

○現在の業者の合意形成プロセスは、業者団体の幹部と東京都の中央卸売市場の幹部とが協議する形式となっており、実際に移転する個々の業者の意見がくみ上げられているか、はなはだ疑問である。個々の業者の意見を聞いて「築地再整備案」が設計されていなかったことも、築地再整備案頓挫の原因のひとつである。



(第2回市場のあり方戦略本部会議より)

3) 現在との条件の違い

○今回の築地改修案は、次の点で、異なる。

①取扱量の50%減という状況を直視した、適正規模の市場

②進歩した建築技術、積み重ねられた実績

③築地に残って営業することができる最後の機会であり、業者の協力が鍵

○ただし、東京都の市場経営者としての権限と責任を全うできる新たな組織が必要である。

（２）工事実施における課題

１）種地作りのためのスペース

（懸念）

場内食堂等の移転先とされている築地魚河岸（中央区）の協力が得られるか。

（対応）

①中央区の施設である「築地魚河岸」は、「築地市場移転後も築地の活気とにぎわいを将来に向けて継承するため、中央区が設置した、仲卸を経営母体とした小売り店約 60 軒が入居する生鮮市場です。」とされており、豊洲移転を前提とした施設である。少なくとも仲卸業者が築地市場内と「築地魚河岸」の両方に店出する意味はない。よって、築地市場改修案が採用される場合、その活用の可能性を示したものである。

②隅田川沿いのスペースその他も移転先の候補として考えられる。「築地魚河岸」の活用には中央区の協力が必要だが、協力が得られない場合には、隅田川沿いの適地に観光的視点を加味したレストラン施設を新設することも可能であり、種地は市場内でも確保することができる。

２）工事上の配慮全般

（懸念）

築地は 24 時間動いている。営業しながらの工事は、できるのか。

（対応）

○銀座・新宿・渋谷等の密集地での様々な工事事例を参照しても、本計画は特段に困難なレベルの工事ではない。工事上の安全管理・環境対策は、建設業者の規模如何にかかわらず、当然に配慮すべき範囲であり、銀座や渋谷・新宿等の密集地における工事と同様、通常行われている。

○このような密集地における工事においては、計画地の外に資器材置き場を設けたり、プレハブ化等工場製作の部材・機器を増やす等の対策を講じ、施工工程の詳細に照らした搬入計画を策定する等、現場内工事の合理化を図るのが一般的であり、ゼネコンにとって、特別に困難な工事ではない。

３）工事車両

（懸念）

築地は市場に出入りする自動車が多い。工事車両が営業の邪魔になるのではないか。

(対応)

- 本計画では、工事区画、工事車両動線並びに工事時間帯をごく一部に限定し、市場の日常の営業活動に対する影響を最小限にしようとするもの。すなわち、工事期間中の市場は、ほぼ従来同様の営業活動が可能であり、特段の支障はきたさない。
- 工事用車両で、台数が多いのは土工事のダンプトラックとコンクリートミキサー車であり、工程上の台数管理は建設業者なら通常の業務範囲で行うことができる。
- 工事用車両の動線は限定した部分しか使用しないようにし、築地市場への関係車両が少なくなる時間帯、例えば 14 時から 20 時の間に出入りするように区分する。
- トラック・作業車・買い物客・観光客等の動線分離は、この改修計画とは別に、現状でも取り組まなければならない課題。改修計画の評価に関わるものではない。
- なお、敷地内動線、通路幅、荷捌場の場所・広さ、大・中型含め車両の駐車方法、降雨時の荷捌き等々、現状見受けられる種々課題は、本件工事完了後に大きく改善される。

4) 工事中の粉じん対策等

(懸念)

築地市場は生鮮食料品を扱っている。工事の粉じんが生鮮食料品に付着するのではないか。

(対応)

- 通常のゼネコンは、建設工事現場の安全・環境対策として、砂泥・粉塵対策の大切さは広く理解し、対処している。また、その具体的対応策も状況に応じて種々一般化されており、本件においても特殊な事情は無い。
- 工事車両のタイヤ洗浄については、一般に工事ヤードの出入りゲート内側に洗浄用プールを設け工事車両にそこを通過させる他、高圧洗浄装置を設置し、プールの通過のみでは除去できない汚泥を洗浄する。この設備に要する面積はほぼダンプトラック一台分であり、仮囲いの内側に十分設けられるものである。
- また、汚染土壌が万一発見された場合、除却部分を工事ヤードと同様、周囲に砂泥・粉塵の飛散を及ぼさないよう仮囲い等で封じ、対策する。除却を要する部分が比較的広域にわたる場合、複数の区画に分割して、区画ごと順次対策工事を施工する。

5) アスベスト対策

(懸念)

築地市場にはアスベストが残っている。工事の際に、アスベストが飛散するのではないか。

(対応)

- アスベスト対策は、築地市場の営業をしながら、既に 19 か所については実施してきている。アスベスト除去工事は全く未知の工事ではなく、多くの実績がある工事であり、築

地市場でも、営業しながらのアスベスト対策工事が行われている。残っている箇所については、封じ込め対策を実施している。

- 築地市場改修の際には、国土交通省の基準に従い、撤去することにより更に安全を確実なものにする。室内のアスベストは密閉して飛び散らないように除去工事をし、屋根のスレートのアスベストは湿潤状態にして除去する。

アスベストが飛び散るのではないか

アスベスト対策も実績が積み重ねられている。

- 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）

6）耐震工事

（懸念）

築地の営業をしながら耐震工事はできるのか。

（対応）

- 耐震工事も、築地の営業をしながら、5棟が改修工事により耐震性が確保されている。十分な耐震性が確保されていない6棟については、これを取り壊し、耐震性が確保された建物を新築する。

（3）法的手続きの課題

1）仮設建築物の撤去・新築

（懸念）

築地市場には、違法な仮設建築物が存在するので、これを撤去しなければ、改修工事ができないのではないかと。

（対応ー1 現在の違法状態の是正）

- 築地市場では、築地再整備の際に仮設建築物として建築された建物が、そのまま使われ

ており、建築基準法上違法な状態にある。豊洲市場に移転する場合であっても、地下ピットに関する工事、環境アセスメントに係る手続などがあり、その間も違法状態が継続している。

- この違法状態の是正のために、期限切れの仮設許可を、空白期間があったとしても、再度仮設許可を取り直すことがありうるか、まずは現状の違法状態に対して、市場当局と建築基準法所管当局とでどのような解決策が講じられるのかを見極める。ただし、許可は許可要件に合ったものが特例的に認められることがある。

【市場当局の対応】

※現在、許可期限切れとなっている仮設建築物については、違反状態の是正に向けて対応を進めているところです。

※具体的には、建築基準法の申請手続きに必要な図面や構造計算書等について、建築当初に遡った資料の復元整備の必要があります。また、場合によっては、補修工事の実施など、是正が完了するまでには、かなりの年数を要するものと見込まれます。

※これまで特定行政庁と数度の打合せを重ねており、今後とも、法令上の適正化を図るため、綿密な協議を行っていく。

【建築基準法所管当局の対応】

未定

【市場問題PTとして、市場当局の対応について検討】

(対応—2 築地改修時においても違法状態が維持されていた場合の対応)

- 築地市場では、築地再整備の際に仮設建築物として建築された建物が、そのまま使われており、建築基準法上違法な状態にある。この解決が、築地改修の目的の一つである。築地市場改修の際には、これら違法状態にある仮設建築物は撤去し、必要な建物は新築に切り替える。

よって、増築の確認申請において、期限切れの仮設建築物は除却するとして申請する。この場合、完了検査時に除却する建築物が残っていると検査済み証が交付されないため、仮使用認定（建築基準法第7条の6）の手続きをすることになる。この仮使用は3年以下と定められているため、3年を過ぎたら更新の手続きを行うことが考えられる。

- これについての建築基準法所管当局の考えは次のとおりである。

【建築基準法所管当局の対応】

※敷地内に違反建築物が現に存在するとしても、それが工事完了時までに除却される等の是正計画があれば確認済証の交付を妨げるものではない。

* 工事完了とは、既存不適格建築物ならびに他の適法建築物における確認済証の交付対象となる全ての工事の完了を指す。

* また、仮使用申請を認定するにあたっては、防火上、安全上及び避難上支障がない

ことが確認される必要があり、そのためには状況により、違反建築物となっている期限切れの仮設建築物を、上記の工事完了に先立って除却することを条件とすることもありうる。

※建築確認申請の事前相談において、敷地内における違反建築物の有無について建築主に対し報告を求めるとともに、違反建築物がある場合はその是正計画を作成し提出するよう、建築主に指導している。

※期限切れの仮設建築物に係る指導事例は数が少なく、代表例としては本件の築地市場が該当する。なお、都が仮設許可手続きを所管することとなった平成 12 年度以降では、現に存在する仮設許可期限切れの違反建築物の是正計画において、改修工事完了後も除却せずに、存置することを容認した事例はない。

2) 環境アセスメントの要否

(懸念)

東京都環境影響評価条例に基づく環境アセスメントが必要ではないか。

(対応)

○築地改修案の場合、東京都環境影響評価条例に基づく環境アセスメントは不要である。

①築地改修案では、築地市場の面積は増えないし、環状 2 号線用地は除外するので面積はむしろ縮小している。また、違法建築物は撤去し、既存の建物を改修し、耐震基準を満たさない建物などは新築する計画である。すなわち、既存の卸売市場の敷地内での「建物の増改築」である。

②東京都環境影響評価条例の対象事業「卸売市場の設置」の要件は、「卸売市場の用に供する敷地面積が十ヘクタール以上のもの」とのみ規定されており、建物の増改築が要件になっていない。

③条例の規定を離れた恣意的な運用は認められない。

条例の義務付けは、誰がどのような場合に義務を負うかを、明確に規定することが必要であり、対象事業の要件に「建物要件」について何らの規定がないにもかかわらず、恣意的な解釈で義務付けを行おうとすることは、誤りである。

また、軽微な変更について環境アセスメントの義務を負わないことがあるが、それも明文で要件を明らかにするか、義務免除手続きを条例で定める必要がある。

○具体的事例を挙げれば、大田市場（敷地面積 345866 m²）では青果プロセスセンターの増築工事が 2019 年 03 月 05 日の完成をめざして 2016 年 12 月 01 日に着工しているが、東京都環境影響評価条例による環境アセスメントは行われていない。環境局の見解によれば、これは東京都環境影響評価条例に照らし、違法であることになる。

○また、環境局の見解に従うと、環境アセスメント手続が終了して豊洲市場が開場したケースでも、豊洲市場を使いながら施設を改修するたびに環境アセスメントが必要となる。これは極めて不合理である。

●環境局の東京都環境影響評価条例の（現時点での）解釈は次のとおりである。

【環境局の対応】

※築地市場内の建物の1棟でも改修、増改築などを行えば、東京都環境影響評価条例の対象となる。

3) 埋蔵文化財への措置

（懸念）

築地市場の工事を行う際に埋蔵文化財が発見されれば、その対応をしなければならず、工事は7年以上かかるのではないか。

（対応）

○地歴調査によれば、埋蔵文化財が存在する可能性もある。

○埋蔵文化財が発見されれば、法令に従った措置を講じることになる。これは、環状2号線の工事においても同様であり、改修工事と並行して文化財対応を行うこともあるが、工期が延びる原因となりうる。

4) 土壌汚染対策

（懸念）

築地の土壌汚染調査によって、土壌汚染が存在する場合、土壌汚染対策によって工期が遅れるのではないか。

（対応）

○環状2号線の建設工事に関連して東京都建設局が築地市場の地歴を調査しており、築地市場について工事を行う場合、土壌汚染調査が必要であることが分かっている。

○築地市場については環境確保条例施行後に行われた工事について、土壌汚染調査が行われていなかったことが判明しており、今後、条例に従って土壌汚染調査が実施される。

○築地市場改修工事に当たっても、条例に従って土壌汚染調査を行い、法令に定められた措置を講じることが当然のことである。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ることになる。

○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、使用料の負担にどこまで耐えられるか、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定められる。

○土壌汚染対策法が制定され、施行される前から、多くの卸売市場は営業を行ってきており、これらの既存の卸売市場で土壌汚染対策をする場合にどこまでの土壌汚染対策を行うかは、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（「無害化した状態での開場」）には、豊洲市場独自の経緯と理由があるのであり、全ての既存の卸売市場で豊洲市場レベルの土壌汚染対策を講じるべきという議論は、採用しえない。

（４）機能向上（基本計画・基本設計・実施設計の進捗に合わせ検討する事項）

１）閉鎖型施設の程度

（懸念）

閉鎖型施設を作れば、ランニングコストも上がるのではないか。

（対応）

○閉鎖型施設といっても、研究所や研究室と異なり密閉はできない。市場機能として、出入り口の数・場所・サイズ・開閉の時間的長さ等、相応の制約がある。豊洲市場でも、害獣・害虫対策含めた衛生環境の整備は完璧ではない。

○基本計画などの段階で、建築的・設備的な対策に加え、市場関係者との意見交換により、運営面にも工夫が必要となる。

２）温度調節・空調

（懸念）

空調はどこに設置するのか。また、空調を行えばランニングコストが上がるのではないか。

（対応）

○空調は、費用対効果・経済合理性を考慮し、個別事業者が柔軟に対応できるよう、対象エリアのゾーニングなどを考慮する。

○なお、空調他の機械置き場は、基本計画などの段階で、採用するシステムの種類、容量に応じて、屋上に架台を設置する方法や機械室の分散配置（サブステーション化）などを検討する。

３）２階駐車場の設計

（懸念）

駐車場で荷捌きをすることがある。屋根もないのでは、商品が傷むのではないか。

（対応）

○駐車場のスペースは、約 600 台増加する計画。

○柔軟に対応できるので、基本計画などの段階で、２階駐車場に屋根をつけたり、動きやすい導線設定は、市場関係者との意見交換を行う。

４）完成時の物流動線

(懸念)

市場は物流施設でもあるが、改修後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。

(5) 工期・工事費用の妥当性

1) 工期

(懸念)

営業しながら改修する場合、手戻りなどもあり、時間がかかる。調査や業者との話し合いに時間がかかる。7年では工事は終了しないのではないか。

(対応)

- 築地市場改修案については、これから調査を行い、データを揃える部分が多い。それによつては調査に時間がかかることも十分想定される。
- また、築地市場の地主は東京都だが、工事はそこで働く業者などの関係者の理解を得て進めなければならないので、そのための組織づくりや実際の相談に時間がかかることも想定される。これらも、工期を考える際の要素である。

2) 費用

(懸念)

前回の築地再整備では、工事中に工事費用が高騰した。予定している費用で収まらないのではないか。

(対応)

- 民間では、締結前には計画図に従って工事の内容・工事範囲・工事工程が入念に定められ、これらに基づいた工事費の明細が、これらとともに契約図書の一部として定められる。
- これら工事請負契約の約款は、原則相互にフェアなものであり、契約図書に定めのない不測の事態に対しても、如何に対応するかの規定が当然に定められている。
- 万一不測の事態が発生した場合には、あくまで信義則に則り双方協議の上、公平で公正な解決策を講じるものであって、契約当事者の一方がその主張を頑なに譲らないということは許されるものではない。
- 民間レベルの工事では、「営業しながらの改修工事」だからといって、工事費が2倍・3

倍になることはない。

- 最も肝心な点は、東京都では公共工事になると費用が高くなる傾向があることである。
よって、計画当初から PPP (public-private partnership) 等により、民間主導で事業を行うことができるようにすることが望ましい。

(6) 環状 2 号線との調整

1) 環状 2 号線用地を残しながら築地市場の改修を実施

(懸念)

環状 2 号線は、いつ工事することができるのか。築地市場の工事中はどうなるのか。

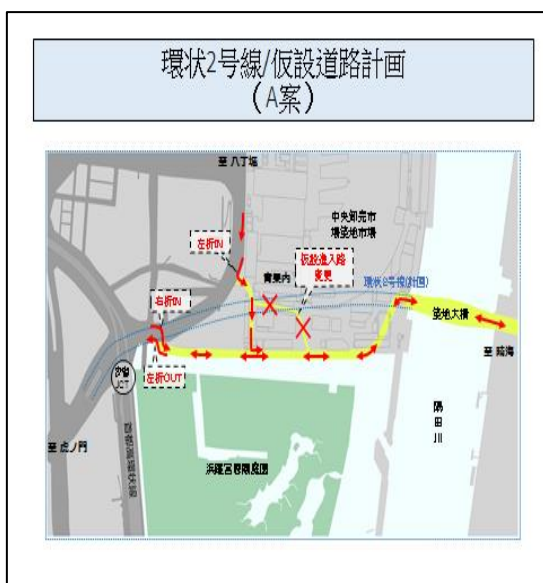
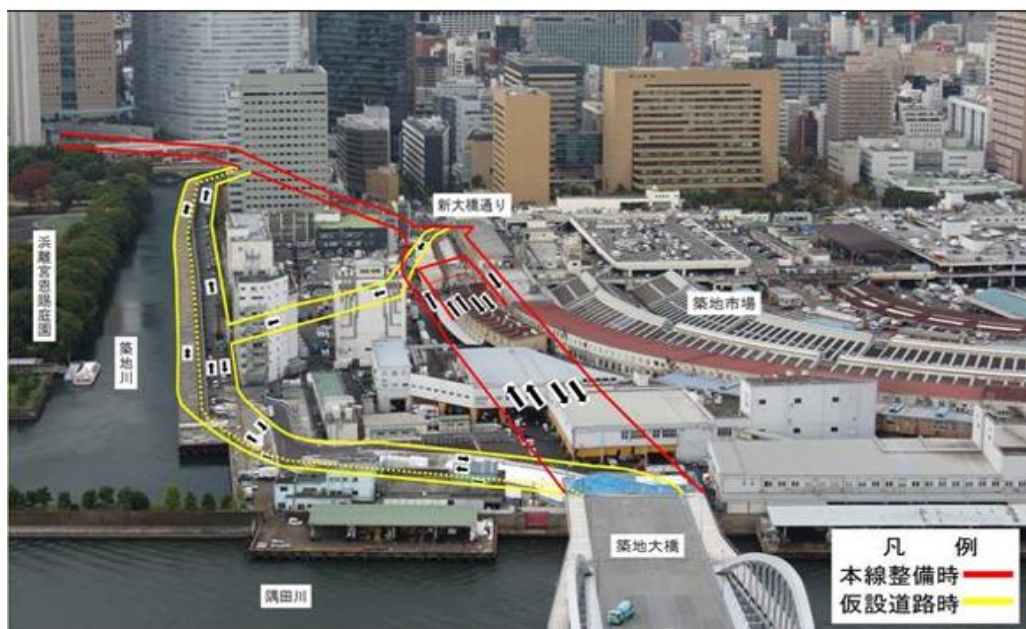
(対応)

- かつての築地再整備案では環状 2 号線は位置づけられていなかったが、今回の築地市場改修案では、環状 2 号線は、築地の地下部に片側 2 車線の道路を通る予定としている。
- 築地市場改修計画では、東京オリンピック・パラリンピックの期間中は、片側 1 車線の仮設道路を使用する。この場合、新大橋通りからの左折の合流はヘアピンカーブとなる汐留 JC 近傍を避け、青果門近辺から築地川沿い仮設道路に直角に合流する（接続部は多少のアールでなじませる）案が考えられる。
- また、築地川沿い仮設道路を選手村からの一方通行とし、選手村方面へのアクセスは他の幹線道路を迂回するという案も考えられ、この案では汐留ジャンクション付近からの右折 IN が無くなり、新大橋道路へ左折 OUT のみとなるので、渋滞を起こしにくくなる。
- 環状 2 号線は、築地市場のアーチ形の建物を歴史的な建造物として保存・改修して使用すること、対岸の浜離宮と一体的な緑地として整備するという観点から、現在の道路線形から変更することが望ましい。これは、都市計画の変更が必要となるので、築地市場改修計画を採用する場合には、関係部局との調整が必要となる。
- なお、環状 2 号線の変更が行われれば、築地市場改修計画では、青果の工事が終わる時点で道路部分の種地はいらなくなるので、設計開始から 4 年ほどで環状 2 号線の工事に着手できることになる。

2) 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 号線はなく、どのような調整が行われたか不明である。
- しかし、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。平成2年の築地再整備計画に見られるように、環状2号線の都市計画は築地市場改修の工事実施の妨げになるものではないが、都市計画変更手続が並行して行われることが望ましい。



※新大橋通りからの合流路を変更する。

5. 築地改修案の場合の市場会計への影響

(1) 豊洲市場の処理と市場会計への影響

- 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。
- 豊洲市場用地を東京都の財産としてどのようにして活用するかは、神田市場の例にならない、まずは、街づくりの構想、2020 東京オリンピック・パラリンピック以降の晴海・豊洲・有明の臨海地区全体の開発計画の中で考えることとなる。
- 豊洲市場の卸売市場予定地の廃止と、豊洲用地の活用策の間には時間的なずれが数年単位で生じるので、その間に都市計画の変更など必要な措置を講ずることとなる。

（２）豊洲用地の新しい活用策が決まるまでの利用

- 豊洲市場の市場予定地としての用途の廃止から、用地売却までは数年単位の時間がかかることもある。その間、2020 東京オリンピック・パラリンピックがある。
- よって、2020 東京オリンピック・パラリンピックの駐車スペースや、報道機能などの活用策も考えられる。また、築地市場にも近いことから、築地市場改修の工事に役立てることも考えられる。

（３）臨海地区の一体的開発の視点

- 2020 東京オリンピック・パラリンピック以降の晴海・豊洲・有明の臨海地区全体の開発計画を考える際には、周囲と一体となった居住用ビル、オフィスビル、商業施設やエンターテイメント施設及び新しい交通システム・ルートなどの設置が構想できる。
- 築地市場用地または豊洲市場用地の売却は、いずれも当面は東京都の普通財産として保有され、東京都として直ちに売却する必然性はない。豊洲用地は、それをどのように活用するか、有明・豊洲・お台場の湾岸地区に関する東京都のビジョンと関連して都市計画に位置づけ、その上で売却等の処分を行うこととなる。
- なお、環状２号線についても、かつての築地再整備計画では全く想定されていなかったが、築地市場改修案を選択する場合は、共存を図るため都市計画の変更を行うことになる。

（４）豊洲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

- 神田市場廃止の例に鑑みると、市場廃止により市場用地が中央卸売市場から財務局に引き継がれるが、その際に、一般会計から中央卸売市場に対して引き渡される金額は引継時の「適正な評定価格」であり、その後、街づくり構想が作られ、地区計画が変更されて財務局から民間に売却される価格がいくらであろうと調整されることはない。
- よって、豊洲市場が廃止された場合に、当該豊洲市場を民間に売却する場合にいくらで売却するか、または売却しないで東京都が活用するかは、市場会計とは無関係である。
- 参考までに、臨海部を一体的に開発するために、地区計画変更等の開発手法を利用して

容積率を上げる場合、3200 億円から最大 4370 億円という試算を示す。

＜豊洲用地の価格評価の例＞		
●「地区計画」等の開発手法を利用し容積率を上げる。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%	RC 6 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

（５）築地市場改修案が実施された場合の市場会計

【築地改修案の修正を受けた修正を、検討中】

１）平成 42 年までの収益的収支

- 築地市場改修案が実施された場合の市場会計を、平成 42 年までの約 10 年間でみる。
- 市場全体の管理費等は平成 27 年度決算で 78 億円、平成 42 年度でも 85 億円と微増にとどまっている。また、減価償却費は平成 27 年度決算で 51 億円、平成 42 年度では増加しているが 92 億円となっている。これは築地市場改修による減価償却があるものの 21 億円にとどまっているからである。
- これらを勘案すると、平成 27 年度の当年度損益は 2 億円のプラスであり、その後も 1 桁又は 10 億円台のマイナスが続き、平成 42 年度は 18 億円のマイナスと計算される。これは、主として減価償却費の増加に伴って営業損益のマイナスが拡大することによる。

築地市場の大改修の場合の収支試算概数(収益的収支)42年まで

		▼築地市場改修																		(単位: 億円/消費税込)	
		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						
区 分		26年度	27年度	28年度	29年度	30年度	31年度	32年度	33年度	34年度	35年度	36年度	37年度	38年度	39年度	40年度	41年度	42年度			
営業収益		144	146	151	153	169	170	170	170	170	169	169	169	169	169	169	169	169			
売上高割合使用料		30	31	32	33	33	33	33	33	33	32	32	32	32	32	32	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	85	47	38	38	38	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	208	208	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・事務費		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			
外資債権回収(築地改修)						21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21			
資産消耗費		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	16	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	4	4	4			
企業債利息等		2	2	1	1	8	8	8	8	8	8	8	8	8	3	1	1	1			
年金債務利息(重則)						0	0	0	0	0	0	0	0	0							
金融資産対策費		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	179	233	193	194	197	201	204	207	210	213	216	219	217	220	221	221			
営業損益		-20	-21	-24	-24	-18	-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			

2) 築地市場の60年の市場会計の推計

○築地市場改修による建物の多くは新築であり、60年は使用すると設定し、60年間の市場会計を推計する。減価償却費が平成50年度の49億円まで順次増加し、その後は減少し、概ね30億円台で推移する。

○この計算は、売上高割合使用料5年毎▲3%と設定した数字であり、営業努力で対処できる可能性がある。また、この程度のマイナスであれば市場の営業以外の営業努力(新しいビジネス)で対処できる可能性がある。

築地市場の大改修の場合の収支試算概数(収益的収支)90年まで

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年までは、年間9億円ずつ増えるが、その後は横ばいと仮定。

52

6. 築地市場改修案のまとめ・提言

(1) 築地市場の伝統・立地・ブランド力は、比類なきものである。

1) 白地で考えれば、築地改修案が優れている。

○築地市場の伝統・立地・ブランド力は比類がない。「築地直送」が国内では水産物の信用になり、外国人を引き付ける。しかし、施設中心の市場整備においては、このような無形の価値は重視されてこなかった。東京の伝統とイノベーションの集積地としての新しい築地市場を構築することは、東京の魅力を高める。

- 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。

3) 現状の築地市場における地震対策の強化

- また、豊洲の建物の老朽化の観点から、既にできている豊洲市場に可及的速やかに移転することが望ましいとの意見もあった。
- 豊洲市場への移転は、地下ピットの盛土に代わる措置についての専門家会議の結論も出しておらず、それを受けた市場問題 PT の審議だけでなく、東京都環境影響評価条例に基づく環境影響評価審議会での審議も経ていない。地下ピットに代わる措置の工事の完了を待って、環境アセスメント手続上も「工事完了届」が提出される運びとなる。
- よって、現状においても、一般人が築地市場に入っている現状を踏まえて、避難対策を確保することを求めたい。

(2) 民間的手法を駆使した新しい築地市場

1) 伝統と新しさの融合としての新しい築地市場

- 豊洲市場のコンセプトは IT を駆使した効率的な物流センターである。新しい築地市場は、仲卸の目利き技と料理店等の相互作用によってはぐくまれてきた築地ブランドを基調と

した伝統と規制にとらわれない自立した市場である。

○伝統は、経営形態や組織の革新によって活きる。

築地ブランドは仲卸によって維持されているが、何らの方策なしに今後も維持され、発展する保証はない。この業界にも新規参入、新しい人々が起業し、就職してくることが必要である。そのためには、働く人の収入が確保されるとともに、各業者の営業形態の変革、業者の自主組織の透明性も必要である。さらに市場を設置し運営する主体が「経営戦略」を立て、それを実行し、かつ外部委員も含めた監査を受け入れるというガバナンスの確立が必要である。

○よって、築地改修案を実施する場合は、計画段階から、民間的な手法を大胆に導入することを求めたい。

2) 思い切った民間的手法の導入

○新しい築地市場には、改修の段階から思い切った民間的手法の導入が必要である。

○東京都の入札方法では、民間で改修するよりも高がついてしまう現状がある。また、現在の市場運営は、施設の設置者である東京都の責任が果たされていない。

○本来であれば、卸売市場法は、許認可庁である行政が主導し、また施設設置者である地方自治体が主導し、そのもとで「経営戦略」が立てられていくものである。

○よって、逆説的ではあるが、まずは卸売市場法の下で最大限民間的手法を導入して経営する方策を検討し、さらに、卸売市場法の保護と規制を外れて、東京都が施設整備を行い、民間が運営して、減価償却を含む地代を収めるような方策についての検討も求めたい。築地改修案の高度利用案（ツインタワー建設案）は、そのための1案である。