

# 第5回 市場問題プロジェクトチーム

20170125

**市場・業者の経営の持続可能性の検討はなぜ必要か？**

# 第5回PT 業者の負担と事業持続性・豊洲市場の事業継続性

## 1. 豊洲移転後の業者の費用負担額は？

- ①市場の使用料(家賃)は、どうなるのか？
- ②業者が支払う水光熱費がいくら増えるか？

## 2. 市場会計への影響は？

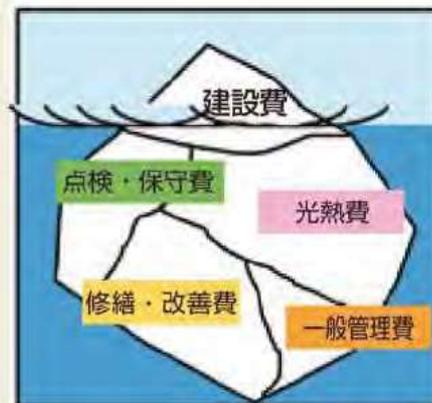
- ①「これまでの費用」は、築地売却益で充当できるか？
- ②「これからの費用」は、留保資金と使用料で対応できるか？

## ●豊洲のライフサイクルコストが計算されていない。

「安心できる建物を作るために」 (日本建築構造技術者協会 J S C A)

### 「ライフサイクルコスト」とは

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



## 第5回PT 業者の負担と事業持続性・豊洲市場の事業継続性

### 3. 豊洲市場の事業

#### (1) 業者の負担と事業継続性

事業者の負担、事業者への支援措置等

#### (2) 豊洲市場の事業継続性

1) 豊洲市場の基本構想、実施計画、将来構想

2) 豊洲市場の経営分析

3) 豊洲市場建設費の適正性(減価償却など)

4) 市場会計の分析(築地市場、市場会計全体の分析を含む)

5) その他

#### (3) その他

※緑の枠線は、第5回PT(2017年1月)で審議予定

### 4. 築地場外市場への支援措置

## ＜卸売市場法 第10条 認可の基準＞

1 当該申請に係る中央卸売市場の開設が中央卸売市場整備計画に適合するものであること。

2 当該申請に係る中央卸売市場がその開設区域における生鮮食料品等の卸売の中核的拠点として適切な場所に開設され、かつ、相当の規模の施設を有するものであること。

⇒安全性の視点を含め、生鮮食料品等の卸売の中核的拠点として適切な場所に立地すること

3 業務規程の内容が法令に違反せず、かつ、業務規程に規定する前条第二項第三号から第八号までに掲げる事項が中央卸売市場における業務の適正かつ健全な運営を確保する見地からみて適切に定められていること。

⇒業者の経営が適正・健全であること

4 事業計画が適切で、かつ、その遂行が確実と認められること。

⇒市場経営が適切・確実であること

# 中央卸売市場における業務運営について（抜粋）

（農林水産省通知 平成28年3月30日27食産第6090号）

## 第1 中央卸売市場の業務運営の基本

### 1 経営戦略的な視点を持った市場運営の確保

- (1) 経営展望の策定
- (2) 卸売市場の運営体制の整備
- (3) 効率的な運営のための民間能力の活用

### 2 適正かつ健全な市場運営の確保

中央卸売市場の運営に当たっては、1の経営戦略的な視点を持った市場運営の確保と併せて、中央卸売市場における適正かつ健全な運営を確保することにより生鮮食料品等を国民へ安定的に供給するという公的な役割を果たしていくことが引き続き重要である。

そのためには、卸売業者、仲卸業者といった中央卸売市場の関係事業者の経営の健全性が確保されている必要があるほか、当該事業者による売買取引が各種法令に即して適正に行われている必要があり、仮にそうでない場合は、開設者として、当該事業者に対し、必要な監督措置を講じる必要がある。

**中央卸売市場の経営責任の  
仕組みはどうなっているか？**

## < 1. 卸売市場運営の責任の所在はどこか >

●卸売市場は、東京都と市場業者との**共同事業体**であると言われる。  
では、どのように運営責任を分担しているのか 

●法律的な整理をすると、

1) 中央卸売市場は生鮮食料品等の卸売のために開設される施設であり、  
農水大臣が必要と認めたものについて地方公共団体が開設する公の施設

※卸売市場は、東京都が管理する土地であり、東京都の行政財産である。

2) 卸売業務は農水大臣の業務許可を受けた卸売業者が、仲卸業務は知事の業務許可を受けた仲卸業者が、関連業務は知事の業務許可を受けた関連事業者が実施

※業者に対する業務許可(行政処分)を行う。

3) 東京都(開設者)は、業務許可を受けた者に対し、業務に必要な市場施設の場所等を指定

※東京都は、業務許可を受けた業者に対して、使用許可(行政処分)を与える。

●市場の利用について、業者の側からみると、

- ※業者は、使用許可を得てはじめて卸売市場を使用することができる。
- ※業者の義務は、使用許可条件に従って市場を利用することである。
- ※業者は、使用料・自ら使用する水光熱費を支払う。

●第4回PTで議論した「一貫した低温での温度管理(コールドチェーン)の実現」や「HACCPに準じた衛生管理の考え方の導入」の事例の説明

- ※東京都の施設整備計画では、「東京都が」実現をすることを定め、その実現のため「東京都は」事業者が温度管理や衛生管理の条件を整える。
- ※実際の温度管理や衛生管理は「業者の責任範囲」である。

# 参考：豊洲新市場の施設整備計画について

## 平成24年8月東京都中央卸売市場

### 4-10 衛生計画

#### 1) 閉鎖型の市場

- 食の安全安心を確保するため、一貫した低温での温度管理の実現を目指し、閉鎖型施設とし、室温管理を検討する。
- 荷の搬入出口にはオーバードアや高速シートシャッター、エアカーテンなどを設置し、外気の侵入を防止するとともに、荷の搬入出は原則としてバースを介して行う。
- 個々の商品特性に応じ、きめ細やかな品質管理を行うため、売場や商品保管庫等の低温化に対応できる施設とする。

#### 2) 清潔ゾーンに応じた売場区分

- HACCP※に準じた衛生管理の考え方を導入し、適正な清潔度を保持するため、施設の使用目的や業務内容に応じて「清潔ゾーン」、「準清潔ゾーン」、「一般ゾーン」に区分する。
- 清潔度の異なるゾーン間の動線上には、手洗器や靴底洗浄設備、ターレのタイヤ洗浄設備等を設置する。
- 出入口以外の窓等開口部は嵌め殺し窓とし、塵埃と虫の侵入防止を図る。
- 水産物部のバースは高床式とし、底下バースを作業区域に限定して屋外作業専用のフォークリフトにより荷の搬入出を行い、屋内の売場とのゾーン分けを徹底する。
- 青果部のバースは平床式とし、ターレ、フォークリフトの作業域を底下に限定する。

## <2. 東京都は、各卸売市場の経営責任を果たせる仕組みとなっているか>

●現状においても、中央卸売市場における適正かつ健全な運営を確保のため、自律改革が必要である。

- (1) 東京都が設置する11の卸売市場ごとの経営データを整える
- (2) 各卸売市場ごとに経営分析を行う
- (3) その上で、卸売市場全体の経営戦略を明確にする

●しかし、多くの公営企業体に見られるように、東京都の卸売市場は、市場全体の財務データはあるが、11の各市場ごとの経営データを整えていない。これでは、経営実態を見ることができない。

●11の各市場ごとの経営データは、どうなっているか 

**豊洲市場の開場後、市場・業者の経営は持続しうるか**

## <3. 市場会計は持続できるか>

豊洲市場では、投資に見合う利益が得られるか

(1) 11の市場の経営の収支は、年間概ね180億円～200億円程度

この市場規模の経営体が、豊洲市場設置に5884億円を投資した。

投資に見合う取扱量・取扱金額の増加を達成することができるか？

(2) 豊洲市場設置によって市場会計自体が揺らぐことはないか？

●豊洲市場の計画目標は、平成16年(2004年)に設定された。

●平成16年以降の水産物取扱量は縮小傾向

●計画目標を達成できたとしても、5884億円の投資に見合うのか？

	築地市場（平成26年度）	豊洲市場の計画目標
水産物（取扱量/日）	1,676トン	2,300トン（1.37倍）
水産物（取扱金額/日）	16億1100万円	
青果（取扱量/日）	1,095トン	1,300トン（1.19倍）
青果（取扱金額/日）	3億2300万円	

**参考：平成27年度東京都中央卸売市場会計決算審査意見書**  
**市場の経営の収支は、年間概ね180億円～200億円程度**

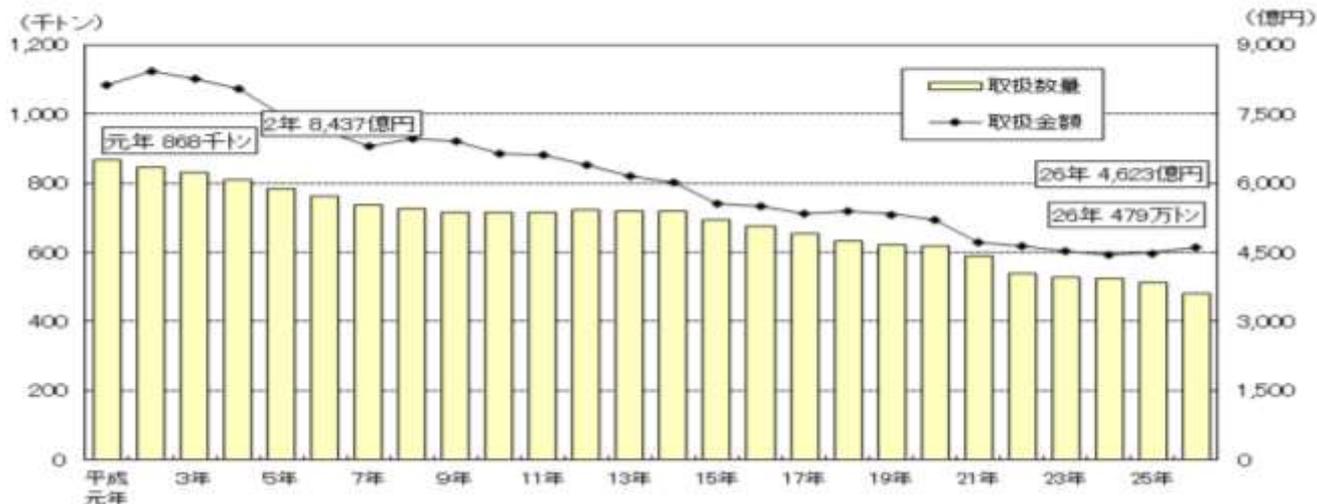
(表3) 経営成績比較表

(単位：千円、%)

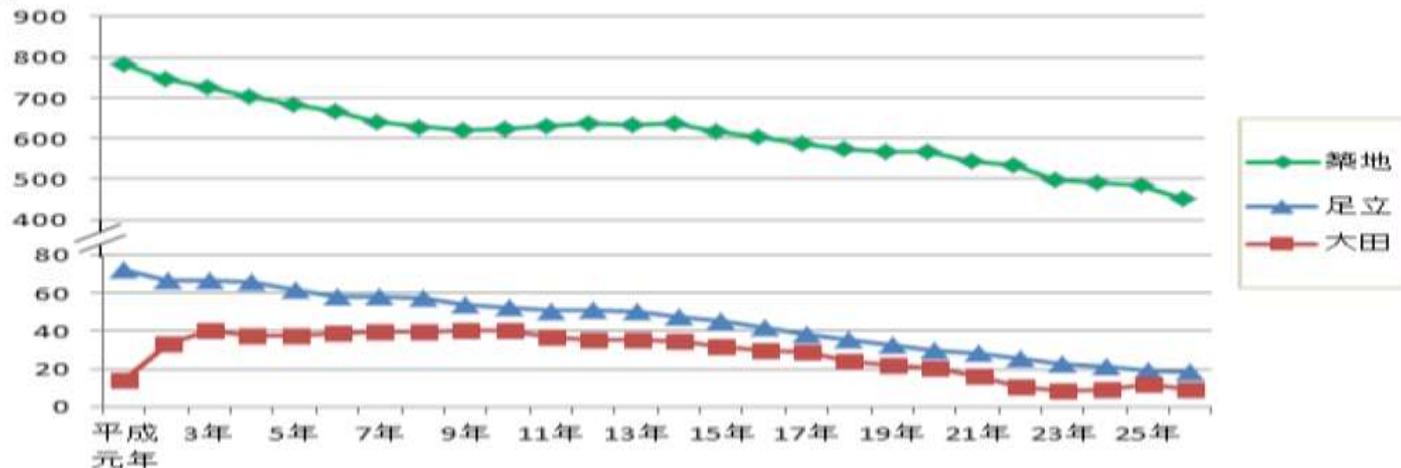
年度 項目	平成27年度		平成26年度		増(△)減	
	金額	率	金額	率	金額	率
総収益	18,078,319		18,719,924		△ 641,604	△ 3.4
営業収益	14,677,039		14,410,346		266,692	1.9
営業外収益	3,401,280		3,185,471		215,808	6.8
特別利益	0		1,124,106		△ 1,124,106	△ 100
総費用	17,800,608		20,544,130		△ 2,743,521	△ 13.4
営業費用	16,725,452		16,423,765		301,687	1.8
営業外費用	663,196		1,072,788		△ 409,592	△ 38.2
特別損失	411,959		3,047,576		△ 2,635,616	△ 86.5
営業利益	△ 2,048,413	△	△ 2,013,418	△	△ 34,994	1.7
経常利益	689,670		99,264		590,406	594.8
純利益	277,711	△	1,824,206		2,101,917	△ 115.2

# 東京都の中央卸売市場の状況(水産) 取扱数量は減少 卸売市場を取り巻く環境と東京都の卸売市場の現状(平成27年5月29日東京都中央卸売市場)より

○ 取扱数量及び金額の推移

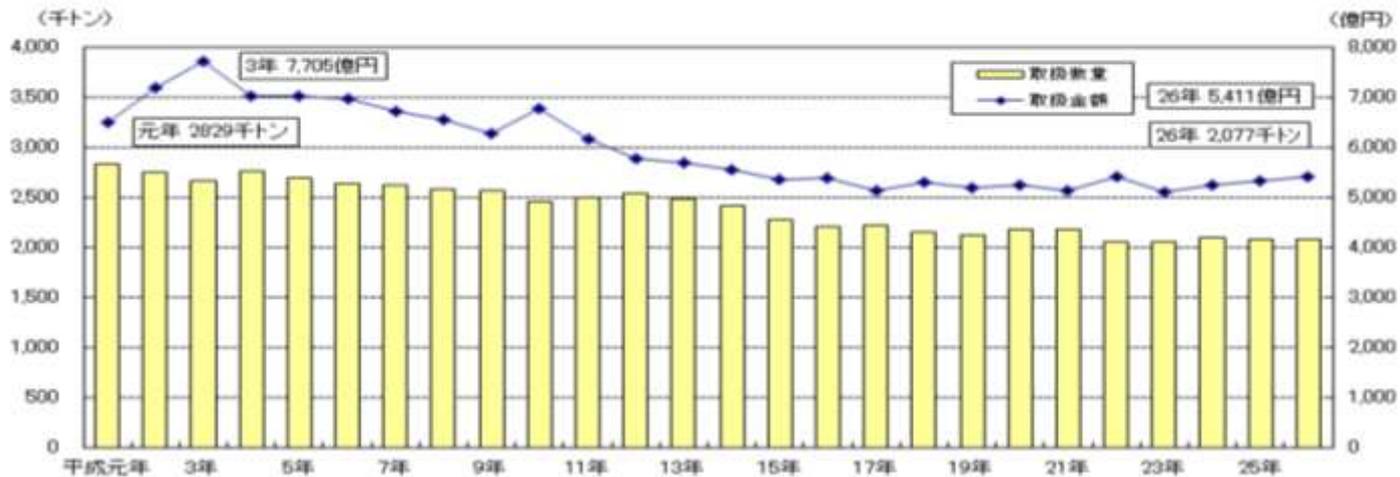


○ 市場別取扱数量の推移  
(千トン)

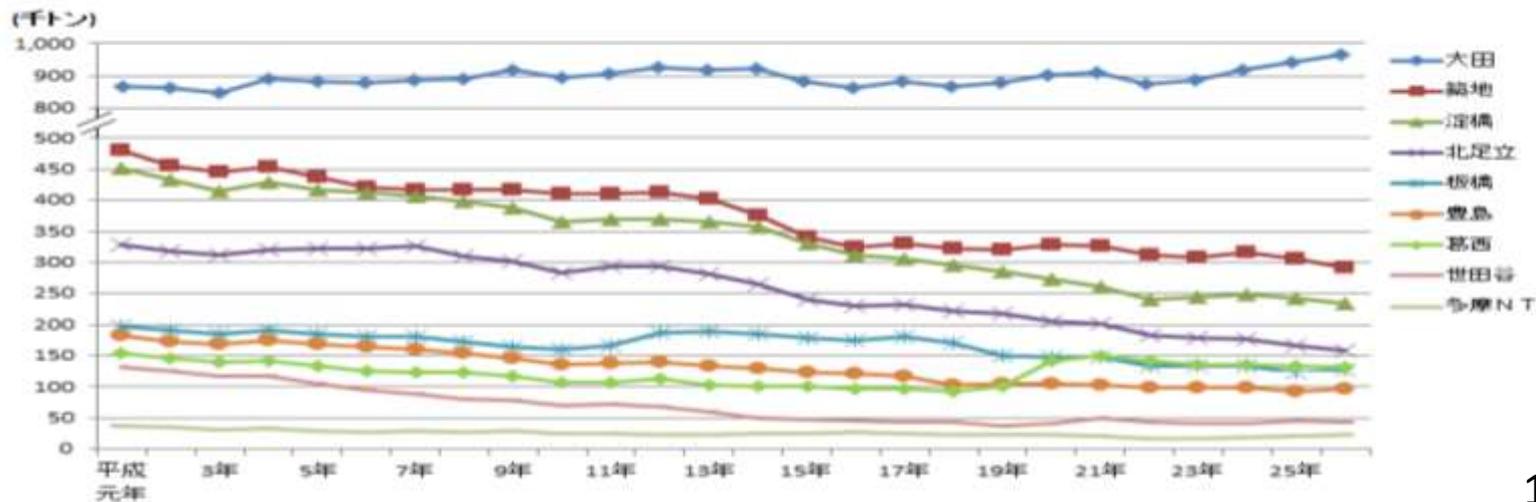


# 東京都の中央卸売市場の状況(青果) 取扱数量は横ばい 卸売市場を取り巻く環境と東京都の卸売市場の現状(平成27年5月29日東京都中央卸売市場)より

○ 取扱数量及び金額の推移



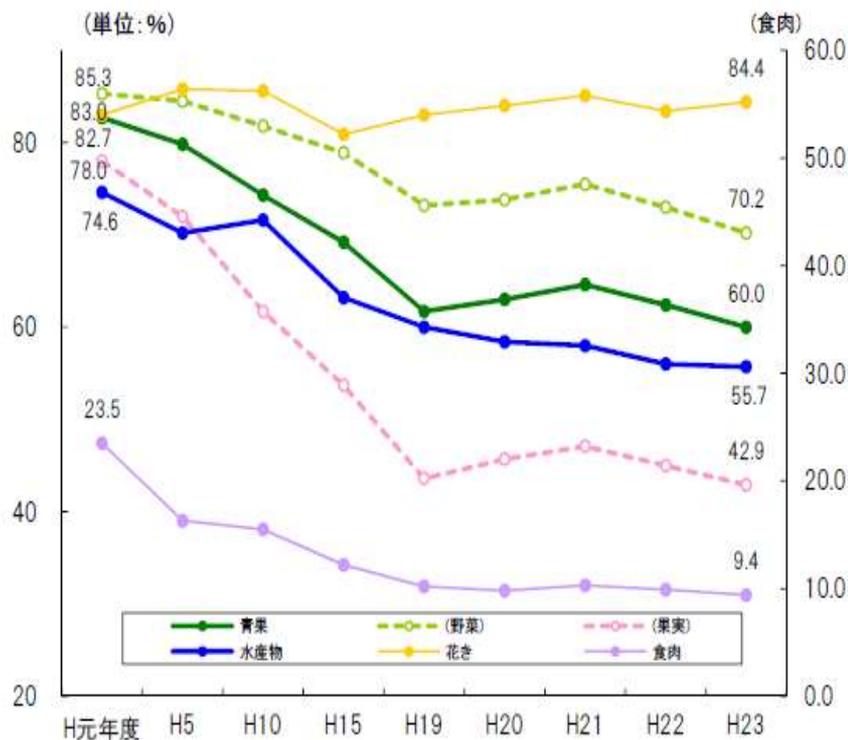
○ 市場別取扱数量の推移



# 全国の卸売市場の動向「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・取扱金額が減少傾向にある。

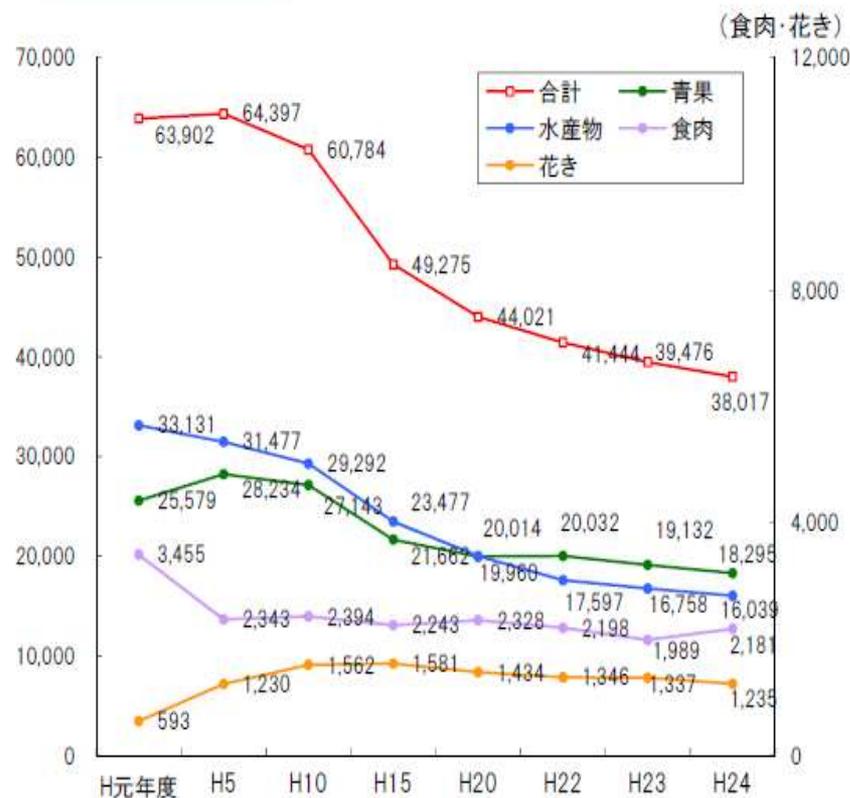
### ■卸売市場経由率の推移(重量ベース、推計)



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)

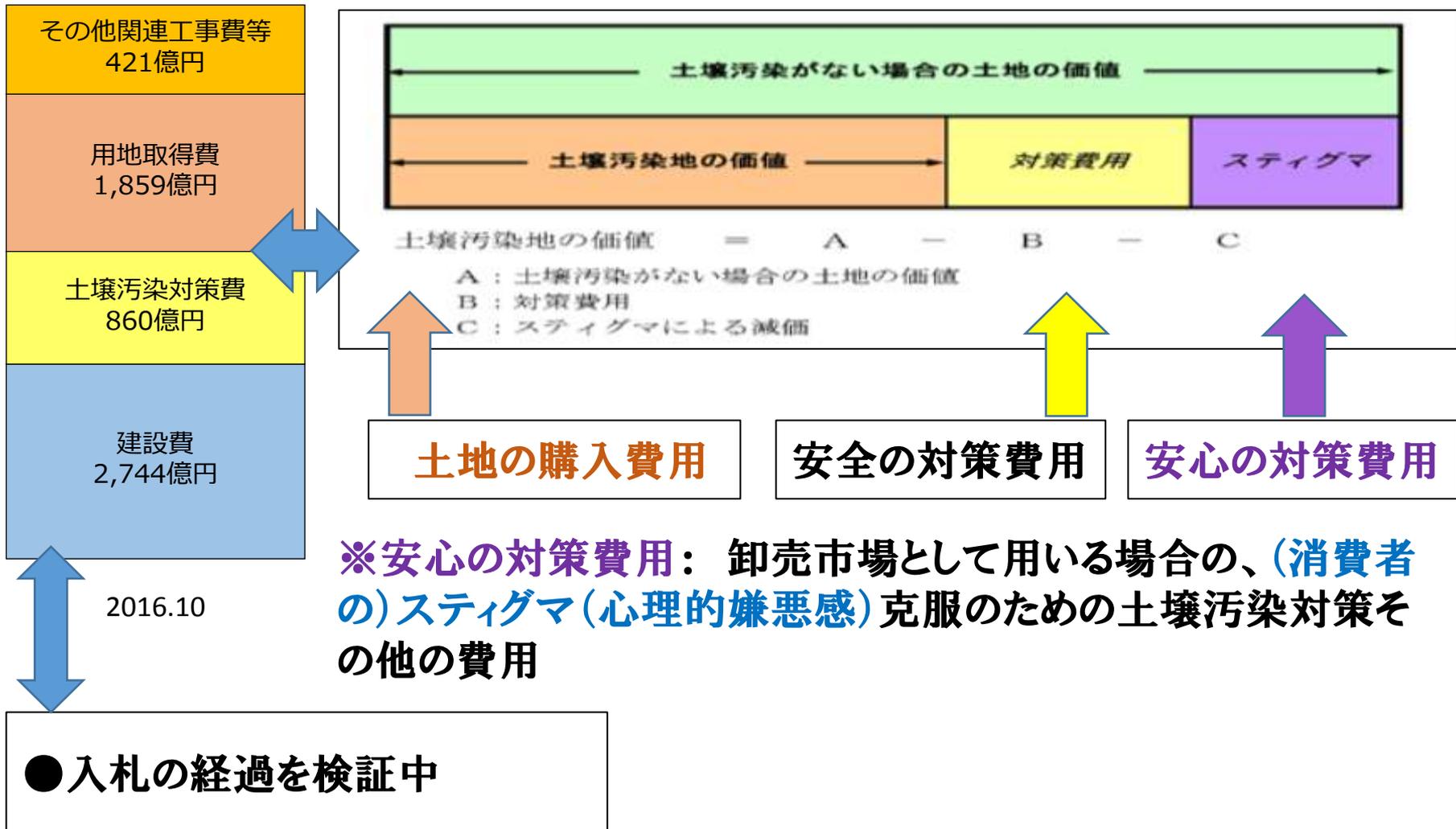
中央卸売市場



# 豊洲市場は、なぜ5884億円になったのか？

5884億円

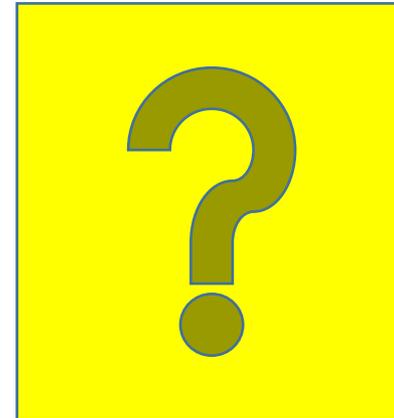
DOWAエコジャーナルHPより



# <豊洲市場の設置費用5884億円の手当ては？>

**設置費用**  
既にかかった費用  
(償還が課題)

**5884億円**



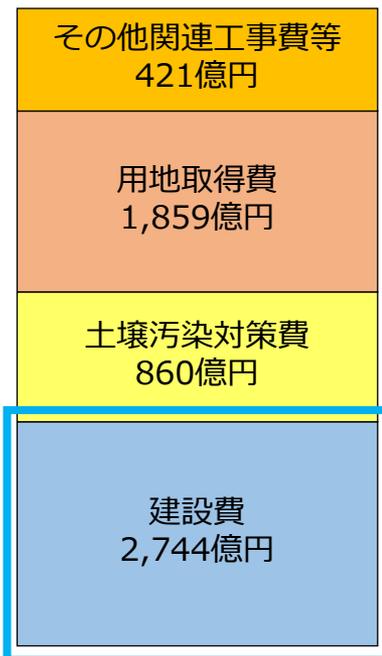
2016.10

# <参考：豊洲市場に「これから」かかる費用は？>

## 豊洲市場の建物の使用に、「これから」かかる費用（概算）

●建物建築費の減価償却  
2744億円

5884億円



●建物・設備の改修費等

東京都が積算  
(不明)  
※東京都は、設計者に算出を求めている。

●平年度ベース(1年)の維持管理費の比較(水光熱費等)

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

●豊洲市場の開場前の維持管理費(水光熱費等)

18億3595万円 = 503万円/日 × 365日  
を勘案しても、開場後は費用は76億5814万円  
なので、42億5067万円増になる。

豊洲市場開場後の維持管理費は、60億8662万円増となる。  
これを、市場会計の中でどのように吸収していくのか

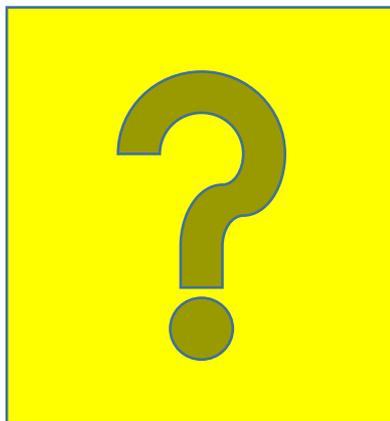


損益計算書

(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

# ＜豊洲市場のライフサイクルコスト:長期修繕費試算(単位億円)＞



## 「ライフサイクルコスト」とは

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



# 参考:総務省は、「インフラ長寿命化基本計画」にそって「公共施設等総合管理計画策定指針」を通知

## 公共施設等総合管理計画策定指針の概要①

### 公共施設等総合管理計画の内容

#### 1 所有施設等の現状

全ての公共施設等を対象に、以下の項目などについて、現状や課題を客観的に把握・分析。

- 老朽化の状況や利用状況をはじめとした公共施設等の状況
- 総人口や年代別人口についての今後の見通し
- 公共施設等の維持管理・更新等に係る中長期的な経費やこれらの経費に充当可能な財源の見込み

#### 2 施設全体の管理に関する基本的な方針

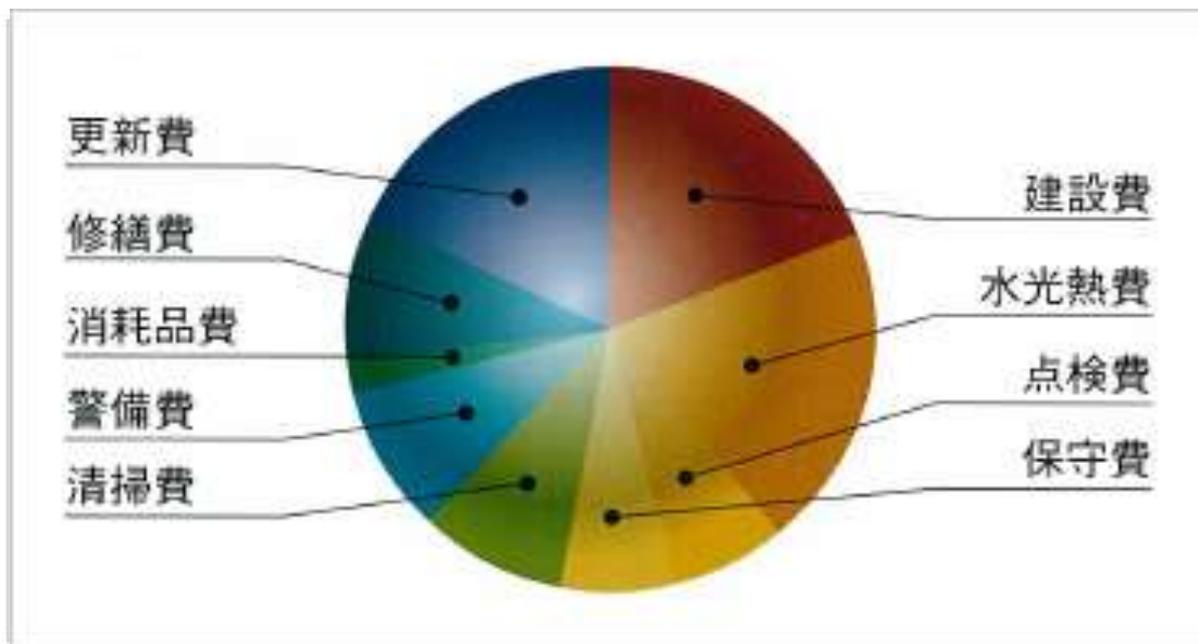
- 計画期間  
10年以上とすることが望ましい。
- 全庁的な取組体制の構築及び情報管理・共有方策  
全ての公共施設等の情報を管理・集約する部署を定めるなどして取り組むことが望ましい。
- 現状分析を踏まえた基本方針  
現状分析を踏まえ、今後の公共施設等の管理に関する基本方針を記載。
- バージョンアップ  
計画の進捗状況等についての評価の実施について記載。評価結果等の議会への報告や公表方法についても記載することが望ましい。なお、今後は、管理を行うに際し基礎となる情報として、固定資産台帳等を利用していくことが望ましい。

#### 3 地方財政措置

- 計画策定に要する経費について、平成26年度からの3年間にわたり特別交付税措置(措置率 1/2)
- 計画に基づく公共施設等の除却について、地方債の特例措置を創設(地方財政法改正)  
〔 特例期間 平成26年度以降当分の間、地方債の充当率 75%(資金手当)  
地方債計画計上額 300億円(一般単独事業(一般)の内数) 〕

# <参考:建物・設備の修繕費用(ゼネコンの視点)>

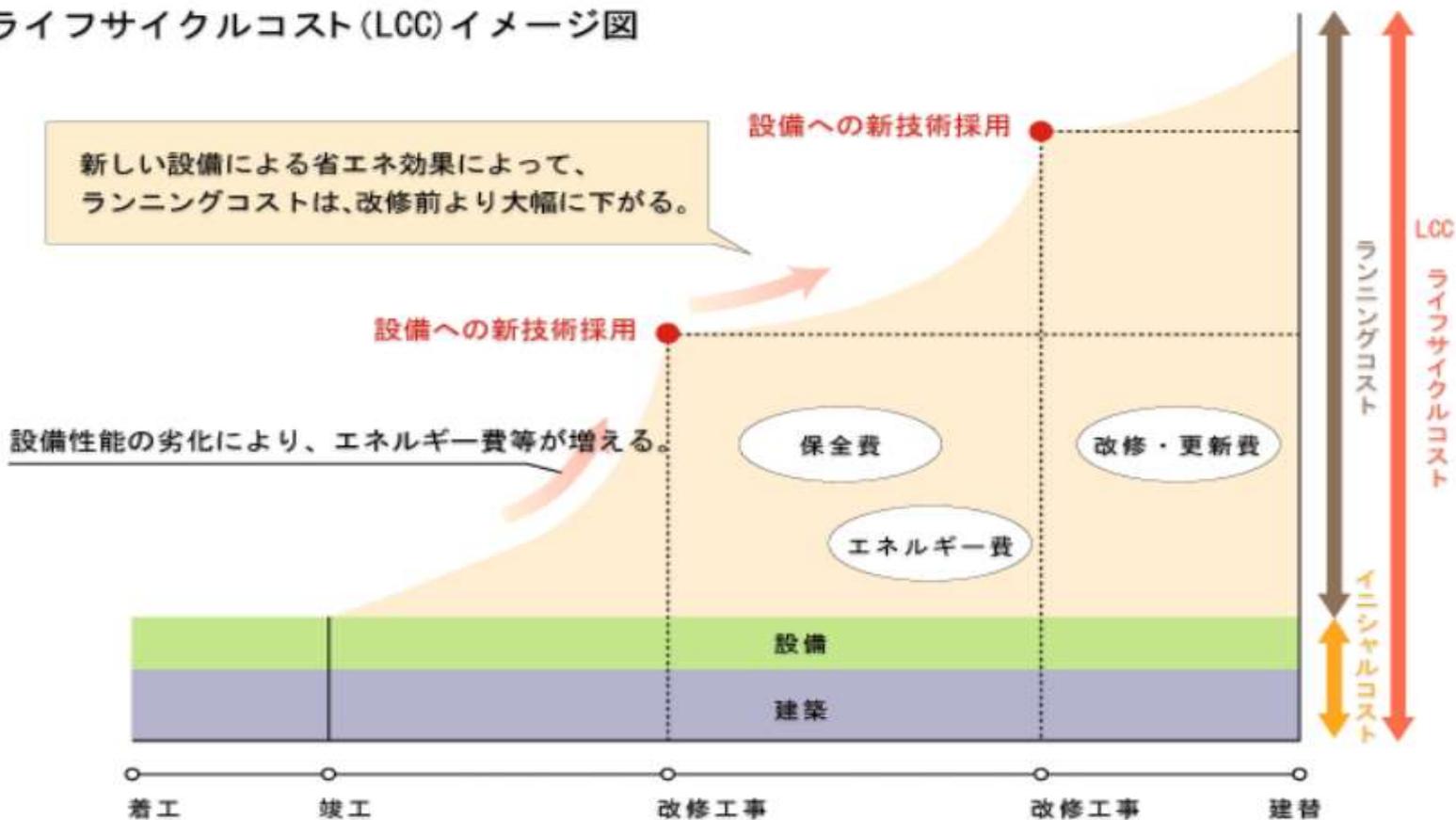
## 事務所ビル



初期建設費はLCCの20%程度であり、建設費の4倍以上の運用費用が発生します。保守点検、清掃、警備の比率が高いのが特徴です。

# <参考:建物・設備の修繕費用(設備関係の視点)>

ライフサイクルコスト(LCC)イメージ図



日本電設工業協会HPより

## <4. 業者の経営は持続できるか>

豊洲市場の業者負担はどうか。

⇔業者が負担しない部分は、市場会計全体で負担する。

### 【施設使用料】

●市場全体の**施設使用料**は、どのようになるか 

※豊洲市場の**使用指定面積**(使用料を徴収する面積)は**221,070m<sup>2</sup>**。  
**延床面積**(使用指定している塔屋階の面積を含む)の**約42%**。

※豊洲市場の**敷地面積**は**407,000m<sup>2</sup>**。

各棟1階の延床面積(198,262m<sup>2</sup>)を除いた**208,738m<sup>2</sup>**の敷地は、  
**千客万来施設等貸付地(約20,000m<sup>2</sup>)**、**水際緑地等貸付地(約67,100m<sup>2</sup>)**等を除き**11市場全体の施設使用料**を使って維持管理か。

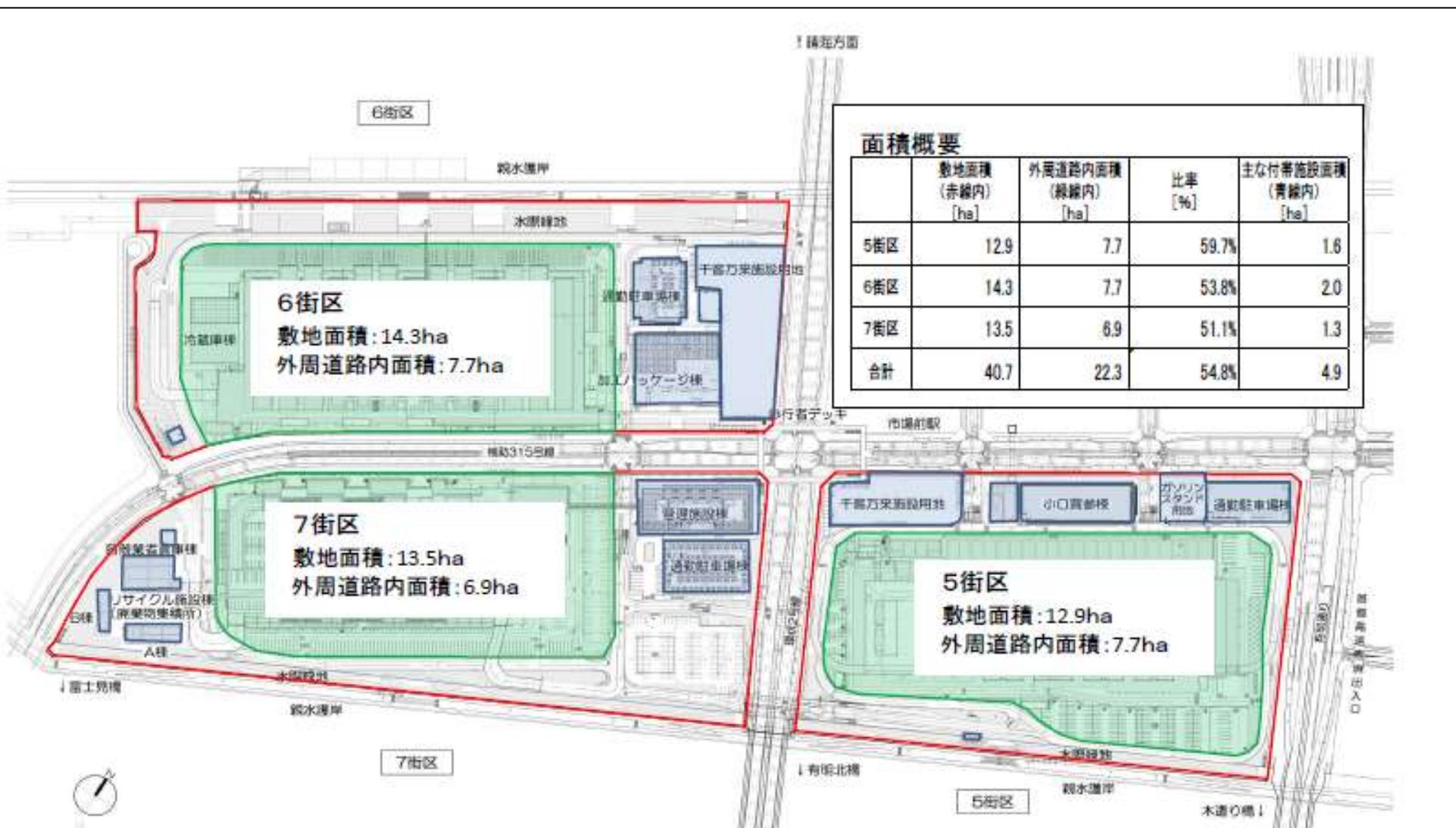
●市場全体の**売上高割使用料**は、どう見込まれているか 

※豊洲市場では、築地市場よりも取扱量(売上)が増加する予定

### 【維持管理費用】

●委託料+水光熱費は、築地市場(15億7152万円)、豊洲市場(76億5814万円)と、豊洲市場は築地市場の約5倍

●業者が直接支払う費用を含めて、業者が支払う額はいくらか。 



佐藤委員作成

# 基本的な質問

# 基本的な質問

## 1. 中央卸売市場の経営責任の仕組みについて

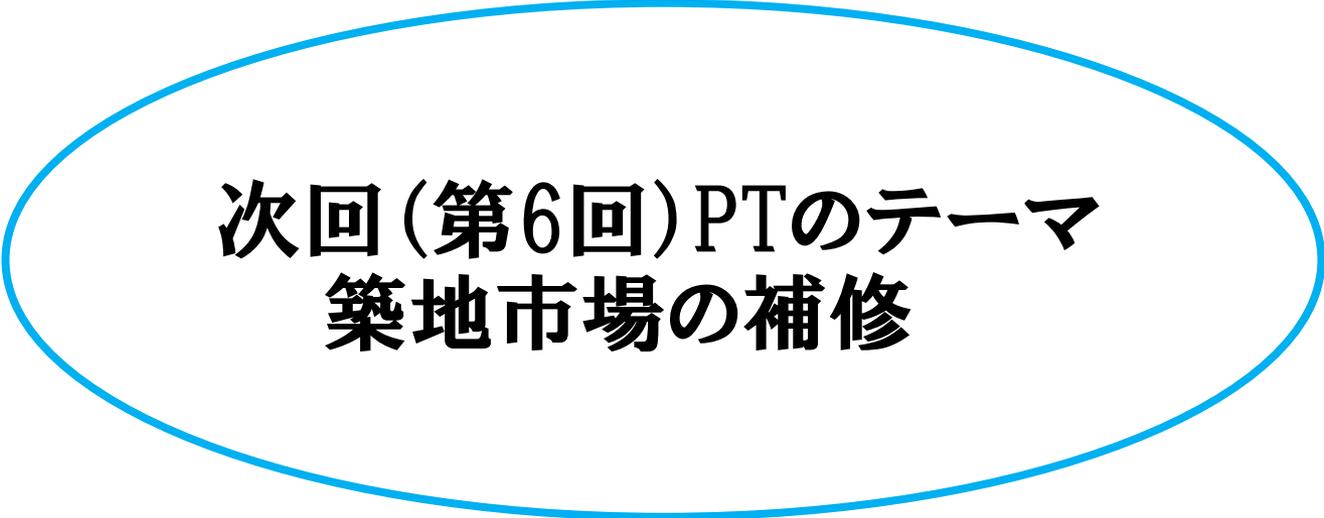
- 1) 卸売市場運営の責任はどこにあるか
- 2) 各卸売市場の経営責任体制ができているか

## 2. 豊洲市場の開場後、市場・業者の経営の持続可能性について

- 1) 市場会計は持続できるか？ 投資に見合う利益が得られるか？
- 2) 業者の経営は持続できるか？ 豊洲市場の業者負担はどうか？

## 3. 民間的経営の視点について

- 1) 11の市場の経営の収支が年間約180億円～200億円程度の規模の経営体が、豊洲市場設置に5884億円を投資したことの合理性についてどう考えているか？
- 2) 経営責任を明確にし、経営感覚をより高めるため、指定管理者制度の導入などについて、どう考えるか？



**次回(第6回)PTのテーマ  
築地市場の補修**

# かつての築地再整備計画 (平成2年中央卸売市場パンフレットより)

## 施設別概要

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

## [再整備の概要]

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



# 『築地市場の移転整備 疑問解消BOOK』より

## 第1章 なぜ移転整備が必要なの？

### 再整備は今でもできないの？

築地市場の再整備工事を行う場合、生鮮食料品の安定供給に支障を来たさないよう、営業をそのまま続けながら、工事を進めることになります。このためには、仮設建物の用地や作業スペースとして、十分な種地の確保が必要になります。

#### 工事の手法は？

- ① 活用できる空地进行を種地とし、そこに仮設建物を建設して仮移転
- ② 次に、移転元の建物を取り壊して、その跡地に新たな建物を建設
- ③ ①～②の繰り返し

#### 種地の条件は？

- 場所** 売場や荷さばき場、駐車場等が分断されないよう、場内または隣接地に必要
- 広さ** 4.5ha(築地市場の敷地の約2割)の広さが必要

用途	面積(ha)
仮設建物の建築面積	2.0
作業スペース	2.0
工事用搬入路	0.5
計	4.5

#### 種地を確保できる？



## 再整備ができない理由

1. 種地が確保できない。
2. 時間と費用がかかる。
3. 業界調整が難航。

再整備工事を行った当時と比べて、現在では取扱数量が減少している分、種地になる空地が生じているのでは？

現在でも、駐車場や荷さばき場所の不足から、場内や周辺道路の渋滞が解消できておらず、深夜から早朝にかけて、場内に入りきれないトラックによる路上での荷の積み降ろしなどが恒常的に行われています。

築地市場正門・青果門付近に路上駐車しているトラック台数は、過去3回の調査(H10,14,17年)において、いずれも1日あたり400台前後



敷地のほぼすべて(94%)が施設や通路等に利用されています。

築地市場の混雑は解消されておらず、種地を確保することは、現在でも困難です。

#### 種地の規模を縮小できないの？

種地の規模を縮小すると、工事区域を細分化しなければならなくなり、仮移転の回数や工事に必要な作業が増加します。

過去の再整備当時の見積において、工事区域を6つに分割した工期は20年以上

12区域に細分化

工期は32年以上

工事のさらなる長期化につながります。

築地市場の敷地では、再整備に必要な種地を確保することができず、現実的に、工事を進めることは不可能です。

なぜ要するの？

なぜ要するの？

土壌汚染対策は？

どんな市場になるの？

新市場の整備予定

資料編

# ●築地市場の補修＝家主の責任

## ※検討事項

- 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（道路の凸凹）
- 5) 電気配線
- 6) トイレ
- 7) 自転車駐車の整理など



## ※耐震工事の検討

### \*リノベーション(renovation)

耐震性、耐久性や、機能を高める大規模な改修を行うことにより、価値を向上すること。