

資料 1－2

付 属 資 料

東京都卸売市場整備計画（第9次）（抜粋）

（略）

第3 東京都卸売市場整備計画

（中略）

3 卸売市場整備の基本的考え方

卸売市場を取り巻く環境や東京都における卸売市場の現状をみると、卸売市場をめぐる状況は一段と厳しさを増している。

このような現状の下で卸売市場が果たしている役割について改めて整理し、卸売市場における具体的な課題を踏まえた上で、今後の卸売市場整備に係る基本的考え方を示す。

(1) 東京都における卸売市場の公共的役割

東京都の卸売市場は、人の生命・健康に直接関わる食料を円滑かつ安定的に供給し、都民の台所として重要な役割を担っており、社会的インフラの一つとして、以下に掲げる公共的な役割を担っている。

ア 都民の食生活の安定を担保

卸売市場で取り扱う生鮮食料品等は、日々の必需品である一方、生産段階で天候等の影響を受けやすく、供給が不安定である。また、商品の劣化が早く、品質低下により商品価値が短期間に失われる。卸売市場は、こうした特徴がある生鮮食料品等について、多種多様な品目を大量に集荷し、生産者と量販店等の実需者のニーズを調整することでリスクを分散し、それぞれの事業継続を可能としている。これは、生産者と実需者との直接取引のみでは実現困難なものであり、都民が豊かで安定した食生活を送る上で不可欠である。

また、卸売市場は、市場見学や各種の講習会等を通じて食育・花育等に貢献しているほか、多様な食材や食に関する情報等を提供し、食文化の一翼を担っている。

イ 都民の食の安全を確保

卸売市場では、そこで取り扱う生鮮食料品について、衛生管理の徹底や品質の保持を図るため、法令等の適切な運用や必要な施設整備がなされている。これらにより、卸売市場は、都民の食の安全確保において極めて重要な役割を果たしている。

ウ 生産者・実需者がいつでも利用できる開かれた取引の場

卸売市場は、生産者や実需者が必要なときに必要に応じて利用できる開かれた取引の場である。生産者は卸売市場を利用することで安定した出荷が可能となる一方、実需者は誰もが多種多様な商品を必要な時に調達できるといった利便性を備え、さらに卸売市場は情報集積・交換の場ともなっており、きめ細かな生鮮食料品等供給を行う社会的インフラとしての役割を果たしている。

なお、築地・大田・食肉といった市場は、全国の商品価格形成をリードする建値市場としての役割を実質的に果たしている。

このように、卸売市場は公共的性格の強い役割を担っている。また、依然として青果・水産物の約6割が卸売市場を経由しており、都民の安定した食生活を実現する上で、卸売市場が担う責任は重い。

こうしたことから、東京都は、今後も着実に卸売市場を運営していく。

(2) 中央卸売市場整備の方針

上記の公共的役割を踏まえ、東京都は、中央卸売市場の整備について以下の方針により着実に推進する。

ア 都民の食の安全・安心への期待に応える

都民が「市場を経由した生鮮食料品は安全・安心である。」と感じられるよう、品質管理の向上を目的とした施設整備や適正な衛生管理の実施等により、食の安全・安心に対する期待に応え、都民の食生活を支えていく。

イ 生産者・実需者の多様なニーズに応える

生産者や、量販店から専門小売店までの実需者など、卸売市場に対する様々なニーズに応じた環境を整備し、卸売市場の機能を強化していく。

ウ 市場の活性化を図る

市場業者の経営基盤強化に向けた取組等を支援することなどにより、卸売市場の活性化を図っていく。

エ 財政基盤を強化する

卸売市場の機能維持・強化を図り、都民の食生活を安定的に支えていくための基礎として、財政基盤を強化する。

(3) 中央卸売市場整備の具体的な施策の方向性

上記で述べた整備の方針の下に、具体的な施策の方向性について、現状の課題を把握した上で以下のように整理した。

ア 卸売市場の機能強化に向けて

(7) 卸売場等の低温（定温）化によるコールドチェーンの確立

生鮮食料品等の流通においては、生産者から消費者に至るまで、品質や価値を維持しつつ安全で新鮮な商品の受渡しが可能となるコールドチェーン³⁻²⁾の確立が不可欠である。食品の安全性に対する消費者ニーズの高まりを受け、産地や量販店、外食・中食事業者等は品質管理の高度化を進めており、卸売市場に対しても同様の品質管理の対応を求めている。

しかしながら、東京都中央卸売市場水産物部及び青果部における卸売場の低温（定温）化率は平均で約33%であり、また、20%未満の市場も5か所あるなど、品質管理の要請に十分に答えきれていない状況にある。

このため、下記の取組を推進する。

- ① 従来、東京都の中央卸売市場における低温（定温）卸売場、低温（定温）倉庫等の整備は、付加的な施設整備とされてきた。

今後は、食の安全・安心の観点から、特に水産物部及び青果部について、低温（定温）卸売場を積極的に整備していく。整備に際して、東京都は開設者として主体的に関与するとともに、東京都と市場関係業者は、整備の負担区分や整備後の運用方法等について十分な協議を行う。また、取扱商品に適した温度帯の設定など品質管理の仕組みを構築するとともに、市場ごと・売場ごとに、日照・通風等の環境、取扱品目、商品滞留時間等の状況が異なり、売場によっては必ずしも低温（定温）化を必要としないところもあることから、実態を踏まえた適切な整備を行う。

なお、卸売場は本来的に集荷した商品を速やかに分荷して搬出する通過点（フローポイント）であり商品を保管するストックポイントではないこと、低温（定温）化のための整備及び運用のコストがかかること、エネルギーの消費及び環境負荷を伴うことなどに留意し、適切な施設整備を行う。

- ② 保管を主な目的とした低温（定温）倉庫等の整備については、従来どおり市場関係業者が主体的に取り組む。

- ③ 中央卸売市場の使用施設ごとに設置が義務付けられている品質管理責任者の下、施設ごとの温度管理や清潔・衛生保持など、品質管理等の徹底を図る。

(イ) 加工・パッケージ施設など多様なニーズへの対応

これまでの東京都の卸売市場整備計画では、加工・パッケージ・ピッキング施設、保管施設、配送施設等のいわゆる「付加価値施設」については、市場の本来機能ではないとの理由から、あまり重視されてこなかった。

しかし、流通の川下である専門小売店、食品スーパー、外食・中食事業者等は、小売段階での省力化・省スペース化・在庫縮小・廃棄物発生抑制などの観点から、生鮮食料品等の納入者側に、一次加工やパッケージ、店舗単位・時間単位での配送などを求めている。都民・消費者の加工品への依存や食の外部化が進展している今日、市場関係業者は、こうした川下側の多様なニーズに応えていく必要がある。

現在、東京都の中央卸売市場においては、仲卸業者や関連事業者の店舗内で、不十分なスペース・設備の下、保管、加工処理、配送などの業務を行うことが多く、衛生的で機能的な施設が少ない現状にある。

このため、加工・パッケージ等の付加価値施設については、市場用地貸付制度の活用も踏まえ整備を推進していく。

(ウ) 物流の改善

卸売市場における物流は、産地・出荷者からの生鮮食料品等の「搬入物流」、卸売業者から仲卸業者への荷の引渡し等の「場内物流」、仲卸業者・売買参加者・買出人等による市場外への「搬出物流」がある。こうした物流の効率化の取組は、市場関係者の努力により様々な形で進められてきたが、大量の商品を短時間に荷捌きする卸売市場においては、車両等が輻輳し場内が混雑するといった状況がある。このため、各市場においては、更なる物流の改善を図る必要がある。

こうした観点から、下記の取組を推進する。

- ① 一部の市場においては荷捌き施設が不十分で、屋外の通路や駐車場等で荷捌きをしている実態がある。卸売市場における荷捌き機能を強化するため、各市場の実情や特性に応じて、荷捌き施設等の整備を進める。

また、卸売場や荷捌き場の有効活用等について、物流改善の観点から検討する。

- ② 市場内の物流を円滑化するため、全市場関係者が協力して、場内物流運営体制の効率化、場内動線の見直し、場内交通ルール確立・遵守、共同配送の推進等に取り組む。

③ 物流コストの縮減や省資源の観点から、通い容器の利用促進を図る。

このため、市場関係者は、各市場の実態に応じて、返却のための保管場所の確保や早期返却を呼び掛ける啓発活動、利用者間の費用負担のあり方の検討等に取り組む。

(以下中略)

第4 市場別整備計画

第1から第3までを踏まえ、中央卸売市場及び地方卸売市場における市場別整備方針については、以下のとおりとする。

1 中央卸売市場の整備

(1) 市場の特色・特性を活かした施設整備・市場運営

東京都の中央卸売市場は、首都圏の基幹市場としての役割を担っている市場や地域のニーズに対応した役割を担っている市場など、それぞれ特色を有している。また、11の中央卸売市場が東京都という同一の開設区域において相互に補完しながら一体としてその機能を発揮している。

国の第9次卸売市場整備基本方針に基づき、全国では青果部で23市場、水産物部で10市場が中央拠点市場に位置付けられたが、東京都の中央卸売市場は、各市場が一体的にその機能を発揮しているという、他都市の中央卸売市場とは異なる事情を有している。

したがって、東京都は、各市場について、その位置付け・役割を踏まえ、特徴・強みなどを活かしながら着実な整備・運営を図るとともに、卸売市場全体のネットワークによる総合力を強化し、都民の食生活の安定に向けた責務を果たしていく。

(以下略)

卸売市場整備基本方針（平成 22 年 10 月 農林水産省策定）（抜粋）

第 1 基本的な考え方

卸売市場については、我が国の生鮮食料品等の流通の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。

こうした中で、卸売市場をめぐるのは、少子高齢化等による社会構造の変化、農水産物の生産構造の脆弱化、食料消費・小売形態の変化や消費者ニーズの多様化、食の安全・食の環境問題をはじめとする社会的要請の高まり等の情勢変化が見られるとともに、卸売市場においては、卸売市場経由率の低下や取扱数量の減少等の状況にあり、卸売業者及び仲卸業者の経営は非常に厳しいものとなっている。

また、生産者及び実需者からは、卸売市場におけるコールドチェーンシステム（流通過程で低温を保つ物流方式）の確立、加工処理機能の強化、安定的な取引の確保等に対する要請が高まっているほか、中央卸売市場について取扱規模が二極化している状況を踏まえ、規模の大きな卸売市場と中小の卸売市場との間で機能・役割分担を行い、効率的な流通ネットワークを構築することが求められている。

さらに、卸売市場がこうした情勢変化に的確に対応し、その機能を十全に発揮していくためには、卸売市場の位置付けや役割、機能強化の方向、市場施設の整備や運営のあり方等卸売市場の将来方向を検討し、実行に移す体制の構築が必要となっている。

以上のような情勢を踏まえ、今後の卸売市場については、

- ① コールドチェーンシステムの確立をはじめとした生産者及び実需者のニーズへの的確な対応
 - ② 公正かつ効率的な取引の確保
 - ③ 食の安全や環境問題等の社会的要請への適切な対応
 - ④ 卸売市場間の機能・役割分担の明確化による効率的な流通の確保
 - ⑤ 卸売業者及び仲卸業者の経営体質の強化
 - ⑥ 経営戦略的な視点を持った市場運営の確保
- を基本とし、その整備及び運営を行う。

第 2 卸売市場の適正な配置の目標

卸売市場の配置については、生鮮食料品等の流通の広域化及び情報化の進展状況を考慮した卸売市場の再編にも配慮しつつ、別記 1 の市場流通量の見通し及び今後の都市人口の動向、生産者及び実需者のニーズの質的な変化、輸送条件の変化、情報化の進展等の経済情勢に対応し、また、開設者の財政事情を勘案し、市場機能の円滑な発揮と更なる機能強化が図られるよう、次の事項に留意して行う。

1 中央卸売市場

(1) 中央卸売市場については、既設の中央卸売市場の開設者（当該開設者から当該中央卸売市場の施設の権原を取得して中央卸売市場を開設しようとする地方公共団体を含む。）が、他の卸売市場に係る取扱品目の部類を承継する場合を除き、新設は行わないこと。

(2) 大規模な中央卸売市場と中小規模の中央卸売市場との間での機能・役割分担の明確化を図り、効率的な流通ネットワークを構築するため、大型産地からの荷を大量に受け、周辺の中小規模の中央卸売市場と連携した流通を行う役割を担う中央卸売市場（中央拠点市場）において、大型車両にも対応可能な保管・積込施設、全国の産地や卸売市場との間での情報の迅速な処理を行うために必要な情報処理施設等の整備を推進すること。なお、開設者は、複数の中央卸売市場に分散して投資することにより、整備の効率性が阻害されることのないよう十分留意すること。

(3) (2)の中央拠点市場は、中央卸売市場（花き卸売市場及び食肉卸売市場を除く。）であって、当該中央卸売市場に係る中央卸売市場開設区域（以下1において「開設区域」という。）外にある複数の中央卸売市場へ出荷を行っており、かつ、取扱数量及び開設区域外への出荷割合について、以下の①又は②のいずれかの指標に該当すること。

なお、中央拠点市場であるか否かの判断は、取扱品目の部類ごと及び卸売市場ごとに行う。ただし、開設者が複数の中央卸売市場を開設しており、当該複数の中央卸売市場を再編する計画を有している場合には、当該複数の中央卸売市場を1つの卸売市場とみなして取扱数量及び開設区域外への出荷割合を計算することができる。

① 当該中央卸売市場における取扱数量が、

ア 青果物にあつては 290,000 トン以上

イ 水産物にあつては 140,000 トン以上

であり、かつ、当該中央卸売市場に係る開設区域外への出荷割合が、

ウ 青果物にあつては 30%以上

エ 水産物にあつては 40%以上

であること。

② 当該中央卸売市場における取扱数量が、

ア 青果物にあつては 150,000 トン以上

イ 水産物にあつては 60,000 トン以上

であり、かつ、当該中央卸売市場に係る開設区域外への出荷割合が、

ウ 青果物にあつては 45%以上

エ 水産物にあつては 60%以上

であること。

- (4) 中央拠点市場とネットワークを構築する中央拠点市場以外の中央卸売市場については、それぞれの地域における生鮮食料品等の流通の中核として、実需者のニーズに適切に対応した機能の高度化を図り、効率的な流通の確保を推進すること。
- (5) 中央卸売市場（食肉卸売市場を除く。）であって、次に掲げる指標のうち3以上の指標に該当するものは、再編に取り組むこと。なお、再編に取り組むべき卸売市場であるか否かの判断は、取扱品目の部類ごと及び卸売市場ごとに行う。
- ① 当該中央卸売市場における取扱数量が当該中央卸売市場に係る開設区域内における需要量未満であること。ただし、②に掲げる指標に該当しない中央卸売市場であって、当該中央卸売市場に係る開設区域外への出荷割合が、
- ア 青果物にあつては45%以上
- イ 水産物にあつては60%以上
- ウ 花きにあつては60%以上
- である場合には、この限りでない。
- ② 当該中央卸売市場における取扱数量が、
- ア 青果物にあつては65,000トン未満
- イ 水産物にあつては35,000トン未満
- ウ 花きにあつては6,000万本相当未満
- であること。
- ③ 当該中央卸売市場における取扱数量が直近で3年間連続して減少し、かつ、3年前を基準年とする取扱数量の減少率が、
- ア 青果物にあつては9.9%以上
- イ 水産物にあつては15.7%以上
- ウ 花きにあつては7.4%以上
- であること。
- ④ 以下のいずれかの要件に該当すること。
- ア 当該中央卸売市場の市場特別会計に対する一般会計からの繰出金が直近で3年間連続して総務省で定める繰出しの基準を超えていること。
- イ 当該中央卸売市場における当該取扱品目の部類に係る取扱数量の過半を占める卸売業者が直近で3年間連続して卸売市場法（昭和46年法律第35号）第51条第2項各号のいずれかに該当していること。
- (6) (5)に規定する再編基準に該当する中央卸売市場の開設者は、次に掲げる措置のいずれに取り組むかを検討し、早期に具体的な取組内容及び実施時期を決定すること。ただし、沖縄本島にある中央卸売市場については、この限りでない。なお、(5)に規定する再編基準に該当しない中央卸売市場であっても、市場機能の強化を図る観点から、必要に応じて当該措置に取り組むことが望ましい。

- ① 市場運営の広域化（広域の開設者への地位の承継）
 - ② 地方卸売市場への転換
 - ③ 他の卸売市場との統合による市場機能の集約
 - ④ 集荷・販売面における他の卸売市場との連携
 - ⑤ 卸売市場の廃止その他市場流通の効率化
- (7) 中央卸売市場については、商品形態の変化、小売形態の変化、情報化の進展、食の安全に対する社会的要請の高まり等に対応して計画的に近代的な市場施設の整備を推進すること。特に、食肉卸売市場については、輸入食肉の増加、部分肉流通の進展等に即応して集荷・販売力の向上を図るなど価格形成市場として十全の機能が発揮し得るよう整備し、運営の改善を図ること。
- (8) 老朽化や過密・狭隘化の著しい中央卸売市場については、P F I（民間の資金とノウハウの活用による公共施設等の整備手法）事業の活用等により、計画的に再整備を図ること。

（以下中略）

第3 近代的な卸売市場の立地並びに施設の種類、規模、配置及び構造に関する基本的指標

1～3（略）

4 施設の配置、運営及び構造に関する事項

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積極的な取組等に向けて、特に次の事項に留意するとともに、施設整備についてはP F I事業の活用、施設管理については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により、市場使用料の抑制等に努める。さらに、卸売市場の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。

- (1) 卸売市場におけるコールドチェーンシステムの確立に対する生産者及び実需者のニーズへ早急に対応するため、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）管理施設を計画的に配置すること。また、中央卸売市場においては、卸売業者や仲卸業者のコスト負担、地域性等を勘案した導入の効果や必要性等を考慮しつつ、中央卸売市場ごとに数値目標や方針を策定すること。
- (2) よりきめ細かなサービスを求める大規模小売業者、専門小売業者、外食産業事業者等のニーズへの対応を強化するため、加工処理施設、貯蔵・保管施設及び輸送・搬送施設について、施設の導入に当たっての費用対効果や共同施設の利用に関する

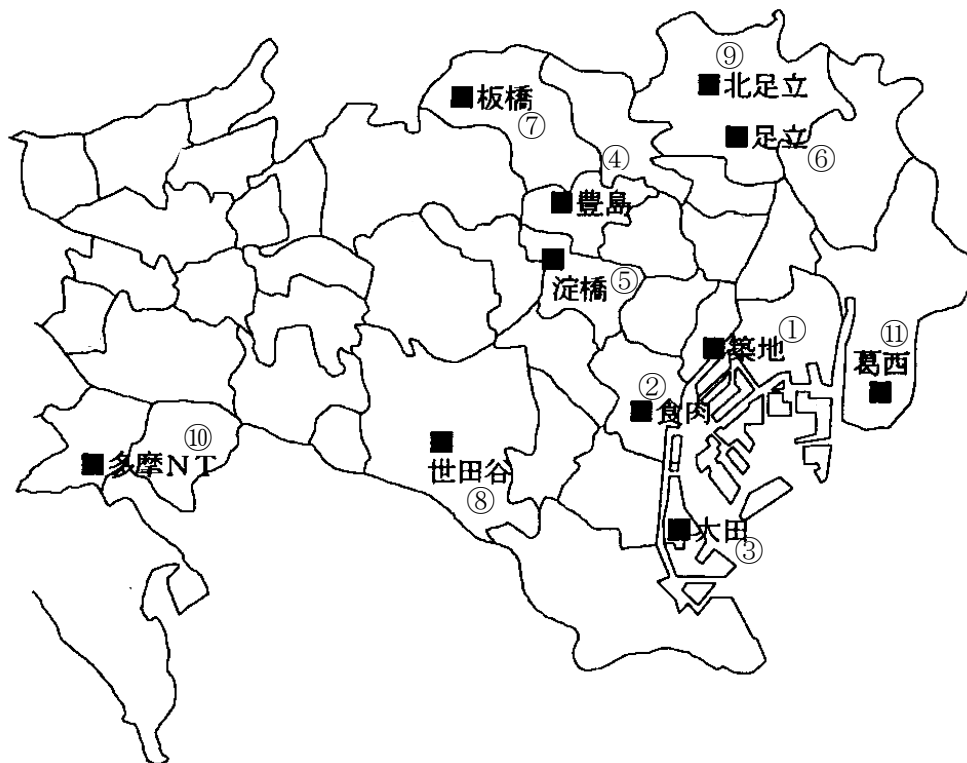
卸売業者、仲卸業者等の市場関係業者間の調整等を考慮しつつ、整備・配置を推進すること。また、消費者ニーズに応える商品づくりのため、情報受発信機能の強化や市場関係業者が一体となっていくリテイルサポート（小売支援活動）等の取組を推進すること。

- (3) 地球温暖化等環境問題が深刻化している中で、卸売市場においてもエネルギー消費や廃棄物排出の抑制等環境負荷の低減に向けた取組が重要であることから、太陽光発電等による新たなエネルギーの産出とその活用、食品廃棄物、包装容器等のリサイクルに資する施設の整備・配置や、通い容器の導入等による物流業務の効率化に努めるとともに、管理棟の木質化を推進すること。また、中央卸売市場においては、温室効果ガスの削減に向けて、新たな投資についての卸売業者や仲卸業者の負担を考慮しつつ、実態を十分踏まえた上で、数値目標や方針を策定し、計画的に取り組むこと。
- (4) 取扱数量の増大が見込まれる卸売市場にあつては、各種施設の増設余地の確保、施設の立体化等に努めること。特に、大都市圏の卸売市場においては、土地の高度利用を図る観点から、立体的かつ効率的な施設の配置とすること。
- (5) 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。また、(1)の低温（定温）管理施設に加え、衛生管理施設等の品質管理の高度化に資する施設を計画的に配置すること。
- (6) 施設配置に当たっては、場内搬送経路の最適化を十分考慮するとともに、必要に応じて自動搬送施設の導入等を行うこと。また、場外における交通渋滞等を緩和するため、車両誘導の効率化等を図ること。
- (7) 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のための適切な温度管理の徹底に十分配慮すること。
- (8) 卸売市場の運営の効率化と卸売市場における物流業務の効率化を図るため、
 - ① 取引における生鮮E D I標準（受発注等の取引情報を電子的に交換する方法の標準的な取決め）の活用、電子タグ（メモリ機能を有する極小のI Cチップとアンテナを内蔵した荷札（タグ））の導入等の情報技術の活用
 - ② 産地や実需者と連携して、流通コストの削減や流通における環境負荷の軽減に資する通い容器等の導入に積極的に取り組むこととし、必要に応じて市場内におけるL A N（構内情報通信網）や通い容器に対応した搬送施設の整備と通い容器の一時保管場所の確保に努めること。
- (9) 流通事情の変化に柔軟に対応できる構造とすること。
- (10) 卸売市場の多様な機能の発揮と、周辺環境との調和を図るとともに、必要に応じて、展示・見学施設、研修施設、多目的ホール、アメニティー機能（快適性）を持つ施設等関連施設の整備を図るほか、可能な限り緑地帯等を設置すること。

(以下略)

東京都中央卸売市場の概要

1 市場分布図



2 市場別取扱品目一覧

(平成23年4月1日現在)

市 場 名	水産	青果	食肉	花き	市 場 名	水産	青果	食肉	花き
① 築 地 市 場	○	○			⑥ 足 立 市 場	○			
② 食 肉 市 場			○		⑦ 板 橋 市 場		○		○
③ 大 田 市 場	○	○		○	⑧ 世 田 谷 市 場		○		○
④ 豊 島 市 場		○			⑨ 北 足 立 市 場		○		○
⑤ 淀 橋 市 場		○			⑩ 多 摩 N T 市 場		○		
					⑪ 葛 西 市 場		○		○

東京都中央卸売市場条例に定める各部類の取扱品目は以下のとおりである。

水産：生鮮水産物、海そう及びこれらの加工品並びに規則で定めるその他の食料品

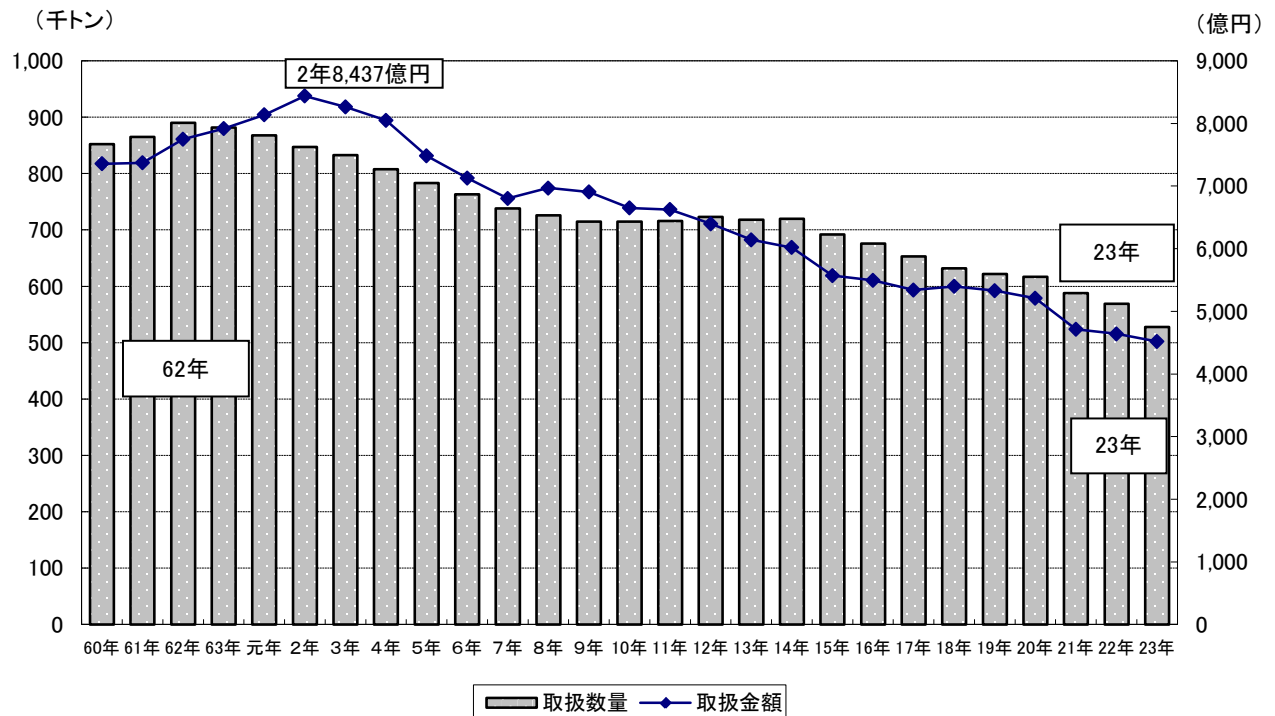
青果：野菜、果実及びこれらの加工品並びに規則で定めるその他の食料品

食肉：肉類及びその加工品並びに規則で定めるその他の食料品

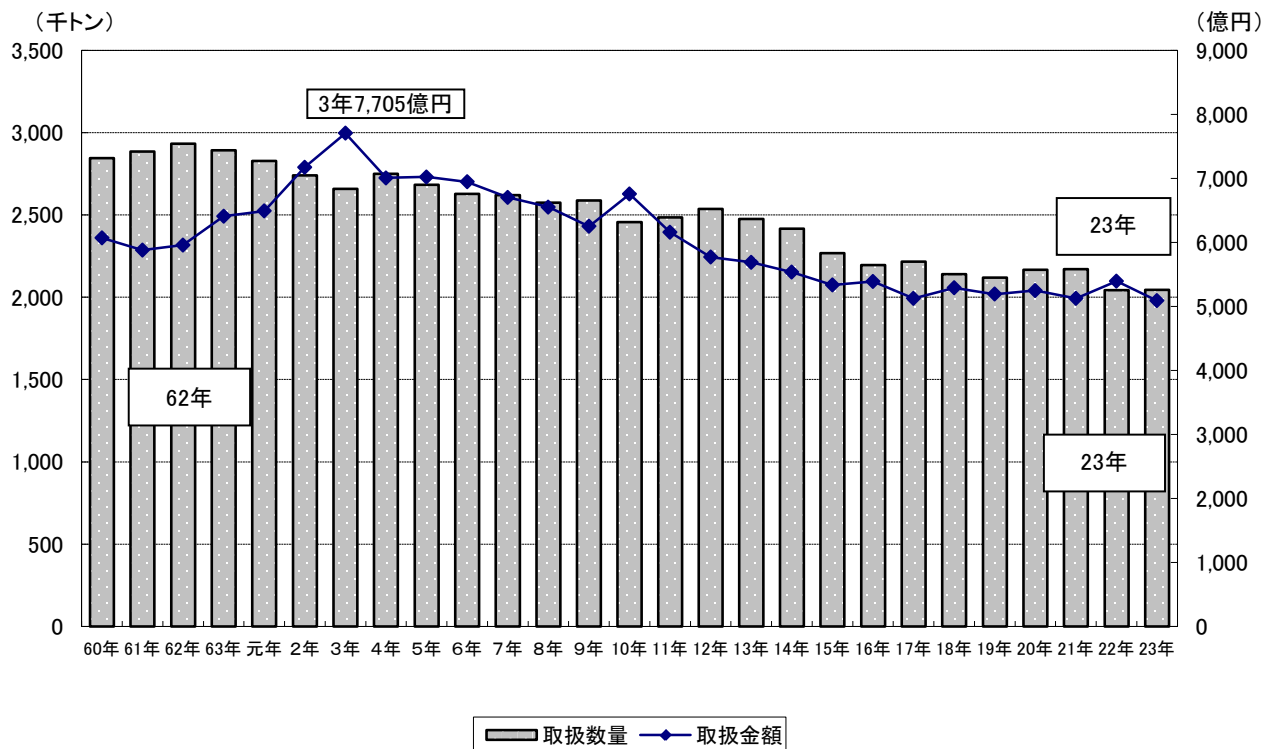
花き：花き

取扱数量及び取扱金額の推移

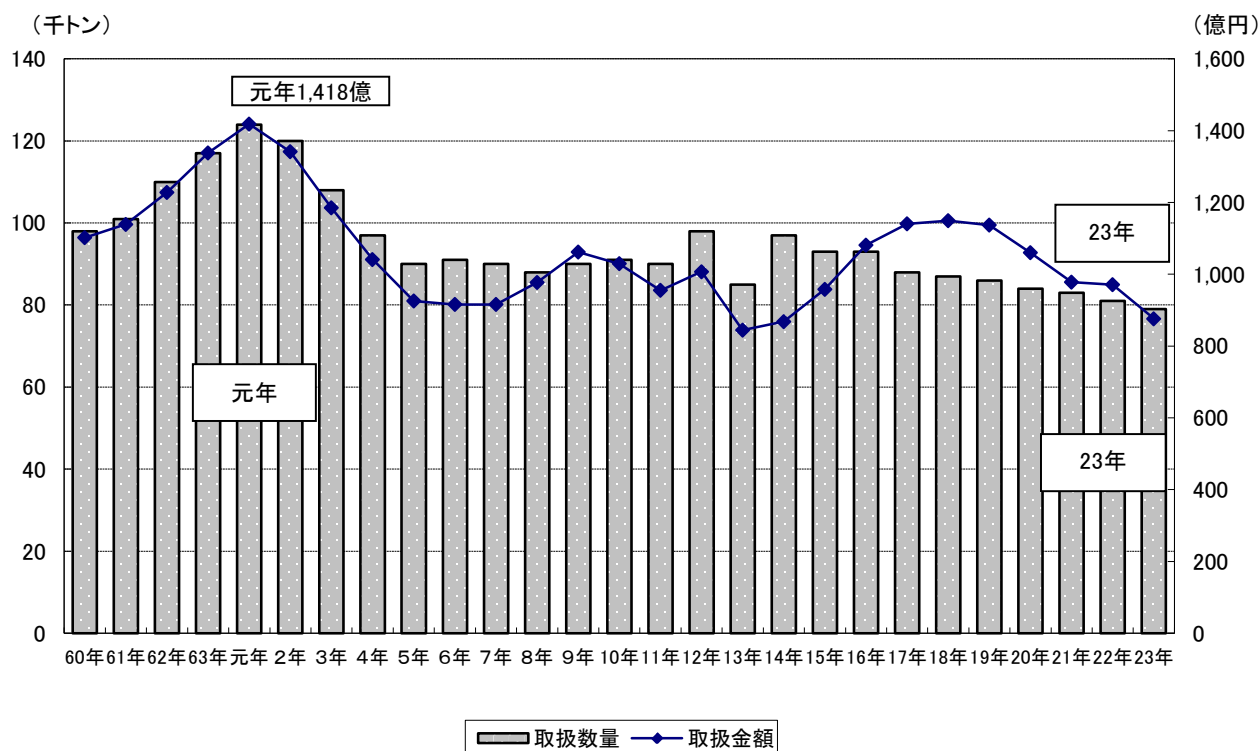
水産



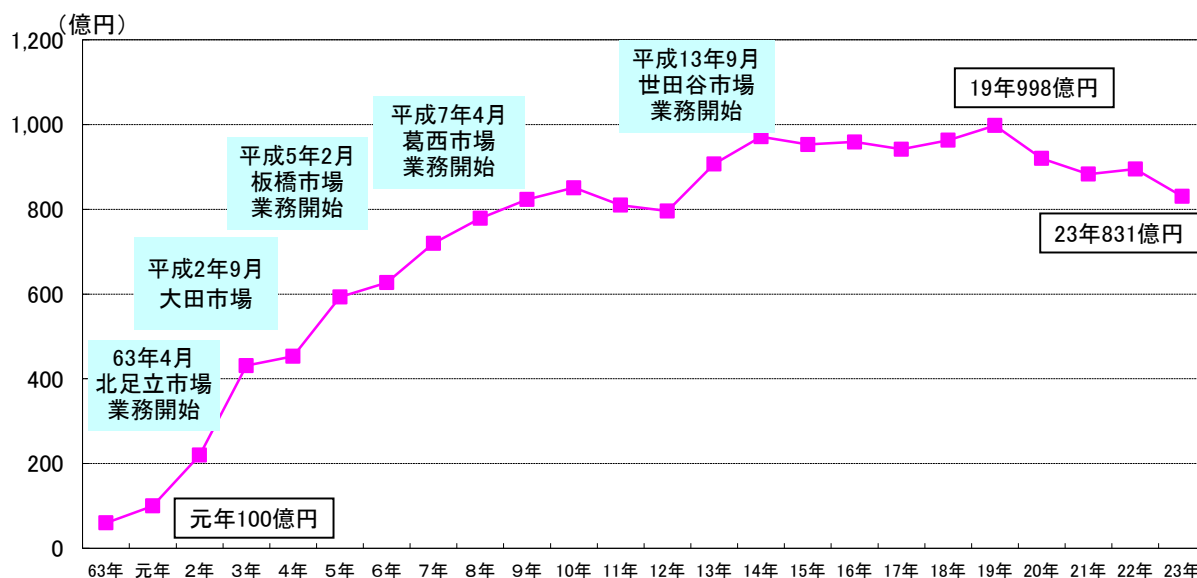
青果



食 肉



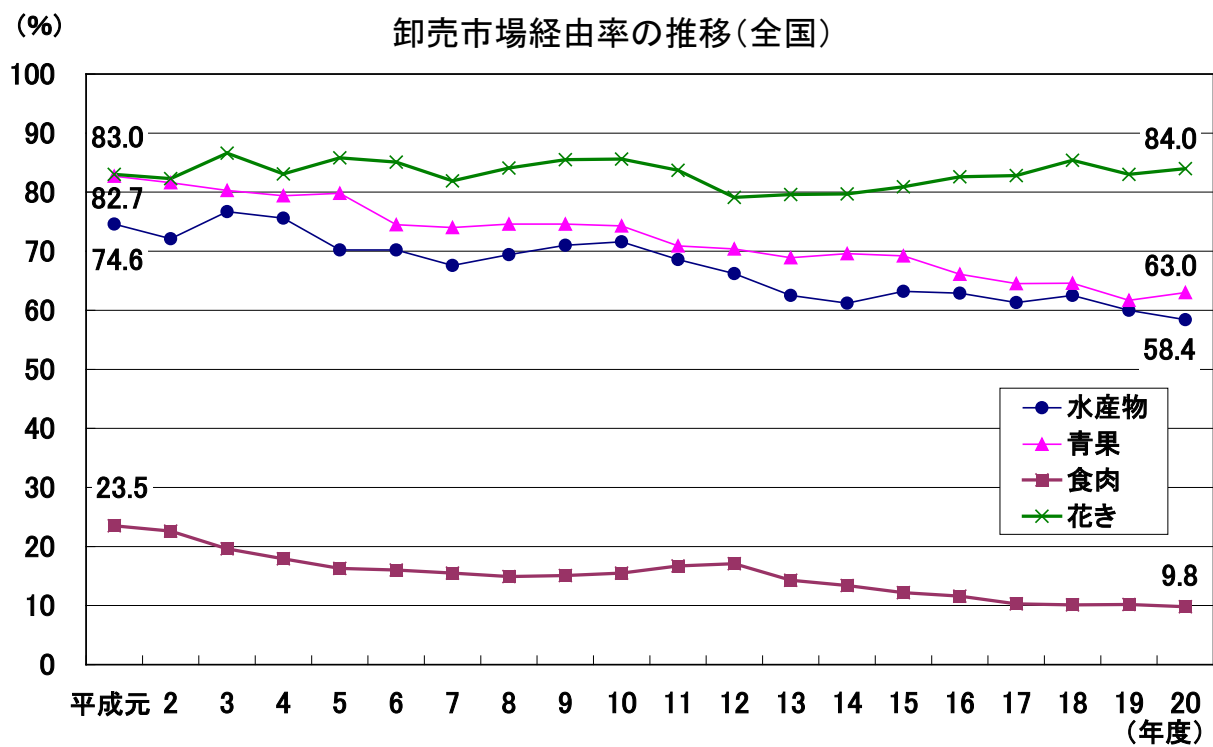
花 き



* 花きは、種別毎の取扱単位が異なるため、取扱数量は記載していない。

* 花きは、昭和63年より中央卸売市場として業務を開始した。

資料：東京都中央卸売市場「東京都中央卸売市場年報」



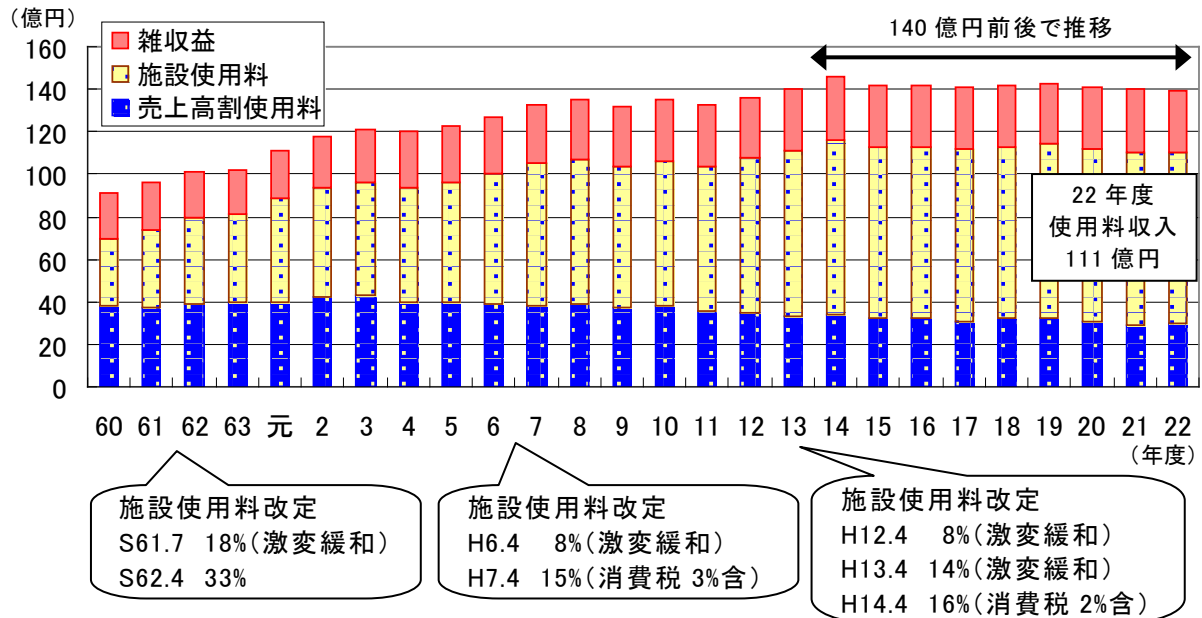
(参考)国内青果物の卸売市場経由率の推移

年度	14	15	16	17	18	19	20
国内青果物	93%	93%	93%	91%	92%	87%	88%

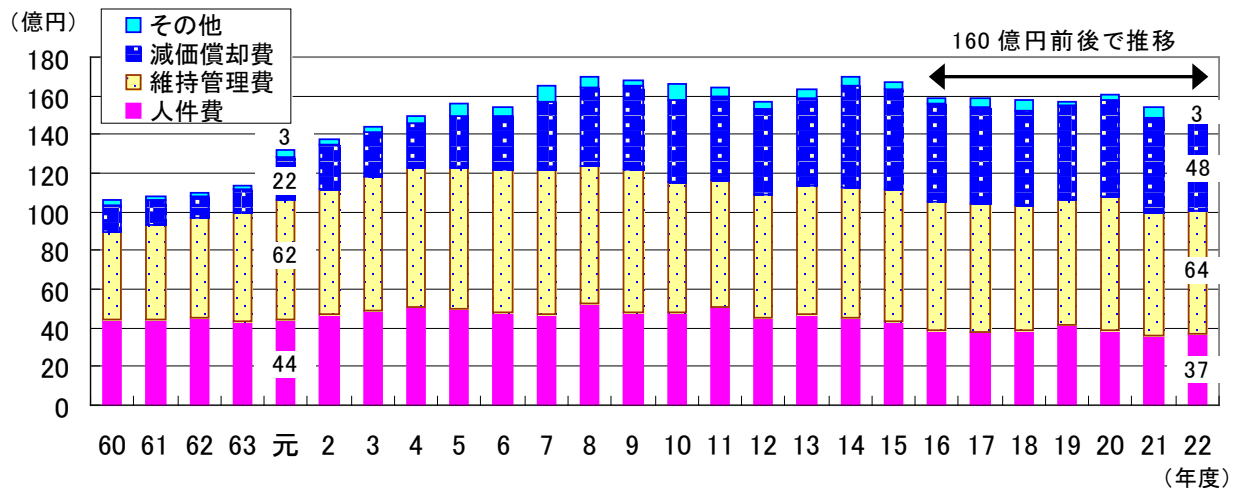
資料:農林水産省「卸売市場データ集(平成 22 年度版)」

市場財政の現状と推移

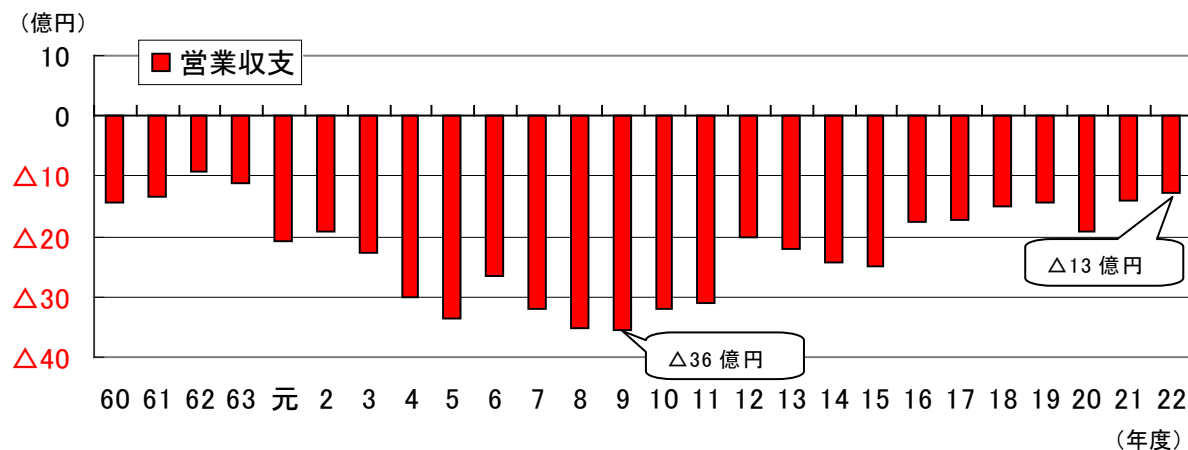
1 営業収益



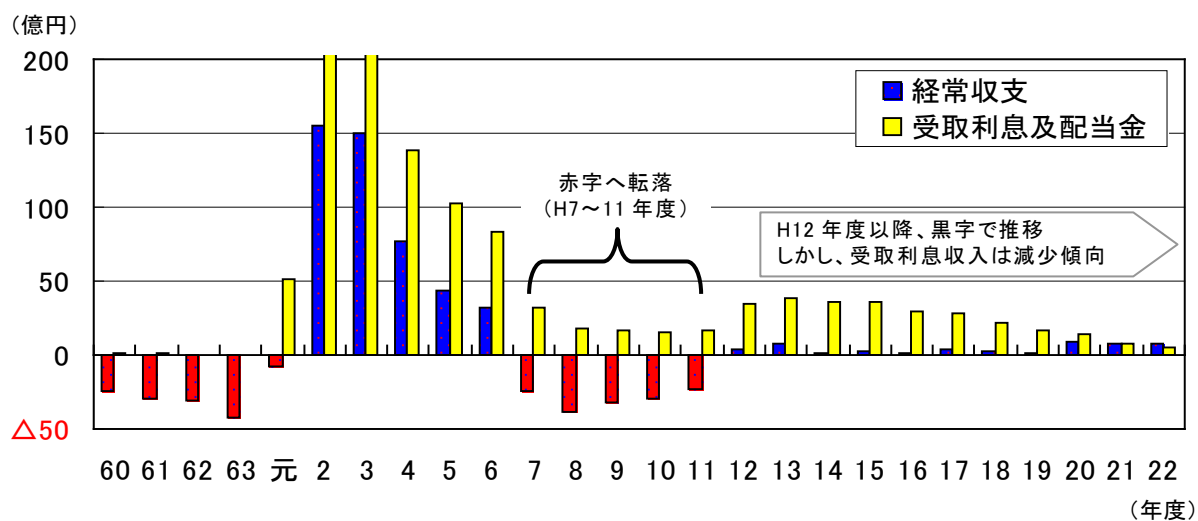
2 営業費用



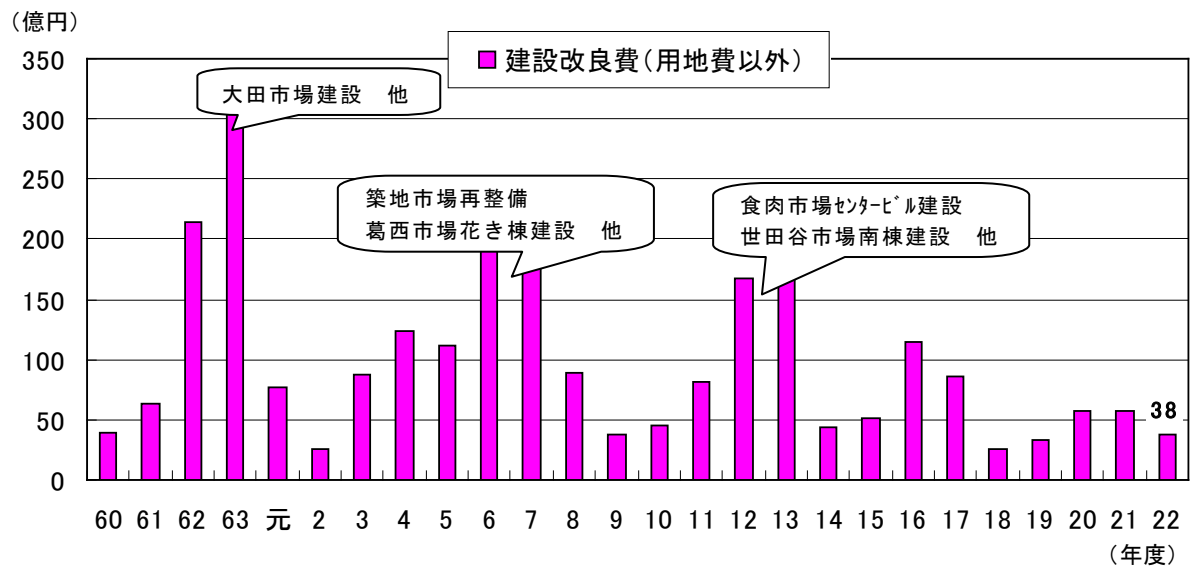
3 営業収支



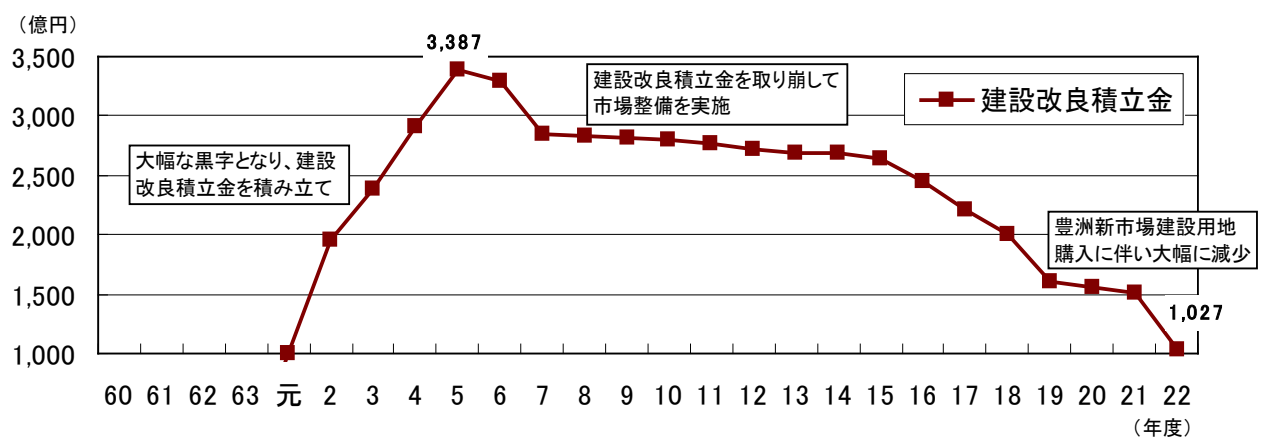
4 経常収支と受取利息等収入



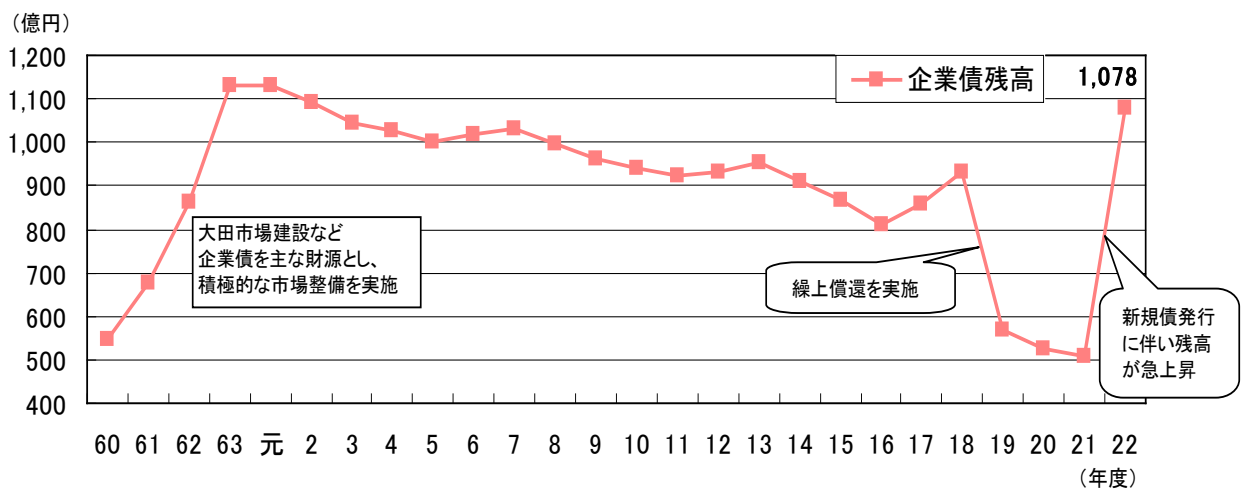
5 建設改良費（用地費を除く）



6 建設改良積立金



7 企業債残高



8 平成22年度東京都中央卸売市場事業貸借対照表

(平成23年3月31日)

(単位：百万円)

資 産 の 部		負 債 及 び 資 本 の 部	
科 目	金 額	科 目	金 額
固定資産	538,313	固定負債	199
有形固定資産	537,981	その他固定負債	199
無形固定資産	8	流動負債	60,242
投資	324	未払金	58,877
流動資産	189,422	未払消費税	120
現金・預金	176,159	前受金	8
未収金	12,940	預り金	1,237
貯蔵品	0	負債 計	60,441
前払金	303	資本金	510,501
その他流動資産	20	自己資本金	402,668
繰延勘定	14	借入資本金	107,833
企業債発行差金	14	剰余金	156,807
		資本剰余金	57,079
		利益剰余金	99,728
		建設改良積立金	102,716
		貸付資金積立金	3,843
		当年度未処理欠損金	6,831
		資本 計	667,308
合 計	727,749	合 計	727,749

※東京都中央卸売市場会計決算数値をもとに作成

現行の市場使用料単価

1 売上高割使用料一覧

種別	取扱物品	率	
卸売業者の卸売金額	水産物・青果・花き	1000分の4.0	(1000分の2.5)
	食肉	1000分の4.0	(1000分の2.0)
	その他（鳥肉、鳥卵など）	1000分の4.0	(1000分の1.25)
仲卸業者の販売金額 (いわゆる直荷)	水産物・青果・花き	1000分の4.0	(1000分の2.5)
	食肉	1000分の4.0	(1000分の2.0)
	その他（鳥肉、鳥卵など）	1000分の4.0	(1000分の1.25)
関連事業者の販売金額	生鮮食料品	1000分の4.0	(1000分の1.0)

※条例で規定する上限額と異なる使用料単価を規則で別に定めている場合、その単価は（ ）で表記した。

2 施設使用料一覧

種別		内容	単価 (円)
卸売業者売場		1 月 1 m ² につき	530
仲卸業者売場		1 月 1 m ² につき	2,090
関連事業者営業所		1 月 1 m ² につき	2,320
事務所		1 月 1 m ² につき (売買参加者及び買出人団体等)	2,150 (1,160)
集会所		1 回 (3 時間以内につき) (50 m ² 未満)	5,000 (2,000)
荷さばき場		1 月 1 m ² につき	530
作業所		1 月 1 m ² につき	1,370
バナナ発酵室		1 月 1 m ² につき	1,490
買荷保管所		1 月 1 m ² につき	253 (246)
栈橋		総トン数 1 トンにつき 24 時間ごと	15
倉庫		1 月 1 m ² につき (市場で取扱う販売物品以外)	1,000 (625)
冷蔵庫	第 1 号	1 月 1 m ³ につき -40℃以下	1,220 (1,190)
	第 2 号	-20℃以下-30℃未満	(930)
	第 3 号	-10℃以下-20℃未満	(840)
	第 4 号	10℃以下- 2℃未満	(595)
通過物		1 トンにつき 生鮮水産物・その他加工品 野菜・その他加工品 果実・その他加工品 鳥肉・鳥卵・肉類・加工品・漬物 花き	10,000 (1,330) (335) (665) (1,330) (265)
車両置場		1 月 1 m ² につき (売買参加者及び買出人団体等)	660 (355)
その他の施設		1 月 1 m ² につき 厚生会館 建物工作物の敷地 さら地 その他	800 (615) (800) (440) (190)
食 肉 市 場	作業所	1 月 1 m ² につき	715 (695)
	冷蔵室	1 月 1 m ² につき	3,990 (3,890)
	内臓取引室	1 月 1 m ² につき	950 (925)

※条例で規定する上限額と異なる使用料単価を規則で別に定めている場合、その単価は
() で表記した。

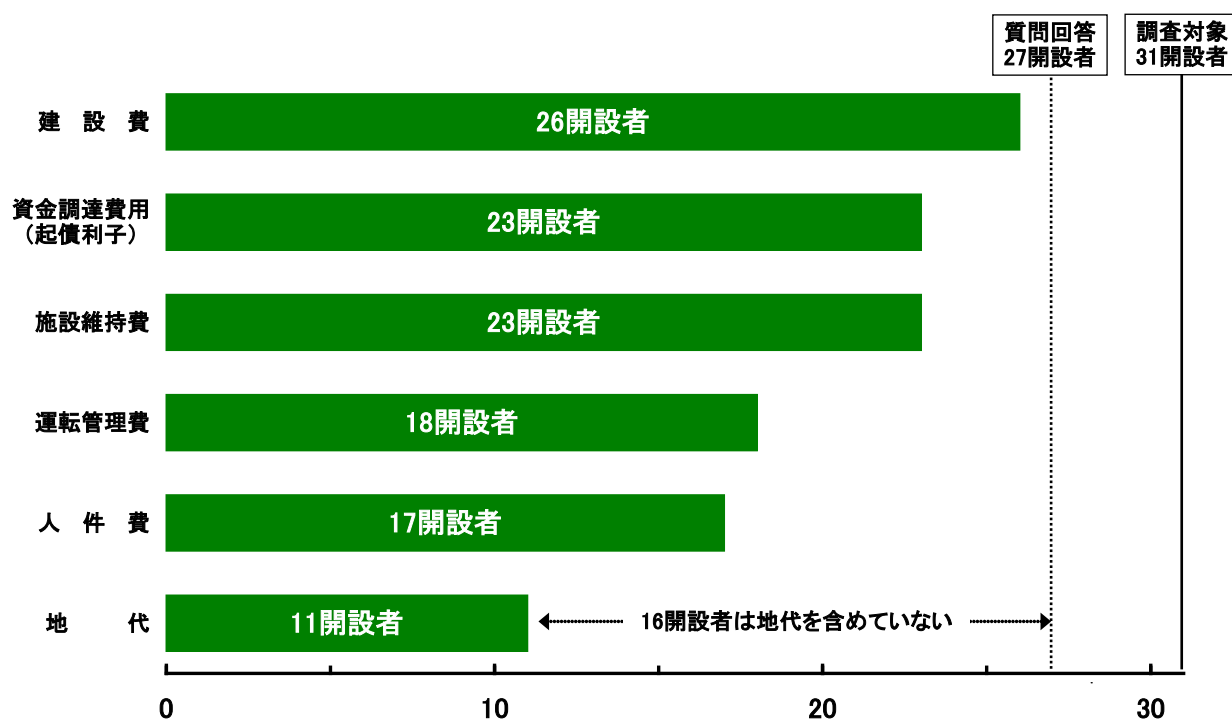
市場使用料収入の業態・業種別内訳（22年度決算）

（単位：百万円、税込）

種別	卸売業者					仲卸業者等									合計		
						仲卸業者					関連 事業者	買出人	その他	計			
	水産物	青果	食肉	花き	計	水産物	青果	食肉	花き	計							
売上高割使用料	1, 162	1, 338	195	223	2, 918	30	197	15	8	250	9			258	3, 176	(27. 4%)	
施設使用料	577	1, 518	212	435	2, 741	511	910	223	155	1, 799	840	204	2, 851	5, 695	8, 436	(72. 6%)	
	卸売業者売場	189	678	9	128	1, 003									1, 003	(8. 6%)	
	仲卸業者売場						388	462	25	96	972			972	972	(8. 4%)	
	関連事業者 営業所										396		3	398	398	(3. 4%)	
	事務所	335	662	53	147	1, 197	103	432	46	52	632	240	6	563	1, 441	2, 637	(22. 7%)
	事務所 (買参・買出人等)												135	25	160	160	(1. 4%)
	荷さばき場		114	4	61	179				2	3		25	256	285	464	(4. 0%)
	作業所			11		11	13		27		41	62	3	93	200	211	(1. 8%)
	バナナ発酵室													25	25	25	(0. 2%)
	買荷保管所											13	14		27	27	(0. 2%)
	倉庫	20	20	3	19	62	2	8	3	1	14	52	10	78	154	216	(1. 9%)
	冷蔵庫			6	57	63			77		77	4	8	366	455	517	(4. 5%)
	冷蔵室			123		123			45		45			149	194	318	(2. 7%)
	車両置場		1			1								906	906	907	(7. 8%)
	車両置場 (買参・買出人等)													226	226	226	(1. 9%)
	厚生会館													92	92	92	(0. 8%)
	市場用地	33	44	1	23	101	5	6	1	3	16	72	2	63	153	254	(2. 2%)
	その他					1								7	8	8	(0. 1%)
合計	1, 738 (15. 0%)	2, 856 (24. 6%)	406 (3. 5%)	658 (5. 7%)	5, 659 (48. 7%)	541 (4. 7%)	1, 107 (9. 5%)	238 (2. 0%)	164 (1. 4%)	2, 049 (17. 6%)	849 (7. 3%)	204 (1. 8%)	2, 851 (24. 6%)	5, 953 (51. 3%)	11, 611	(100. 0%)	

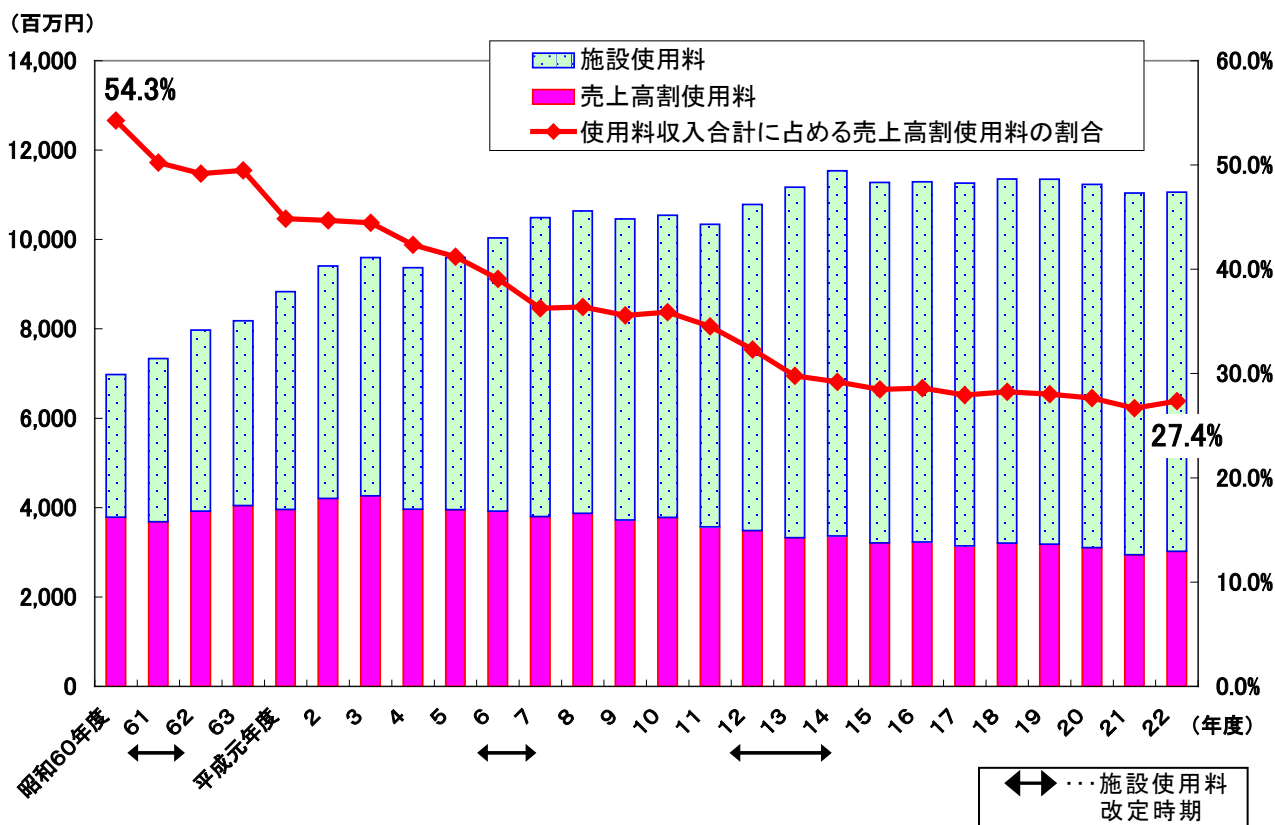
※築地市場の水産卸組合、淀橋市場及び多摩NT市場の仲卸組合、食肉市場の仲卸組合が負担している売場使用料は、それぞれ水産物卸、青果仲卸、食肉仲卸へ計上した。
 ※数値は単位未満を四捨五入してあるので、小計・合計数値と内訳数値の合計とは一致しない場合がある。

他都市の中央卸売市場における使用料算定の原価を構成する費目内訳



資料：東京都中央卸売市場「市場使用料の実態に関するアンケート調査(平成 21 年)」

使用料収入内訳と使用料収入合計に占める売上高割使用料の割合

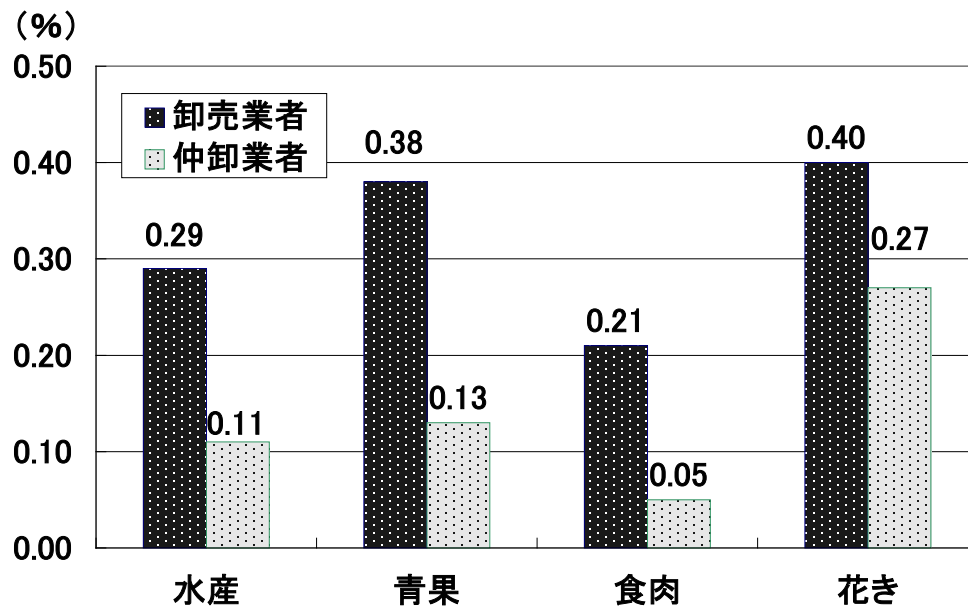


※東京都中央卸売市場会計決算数値をもとに作成

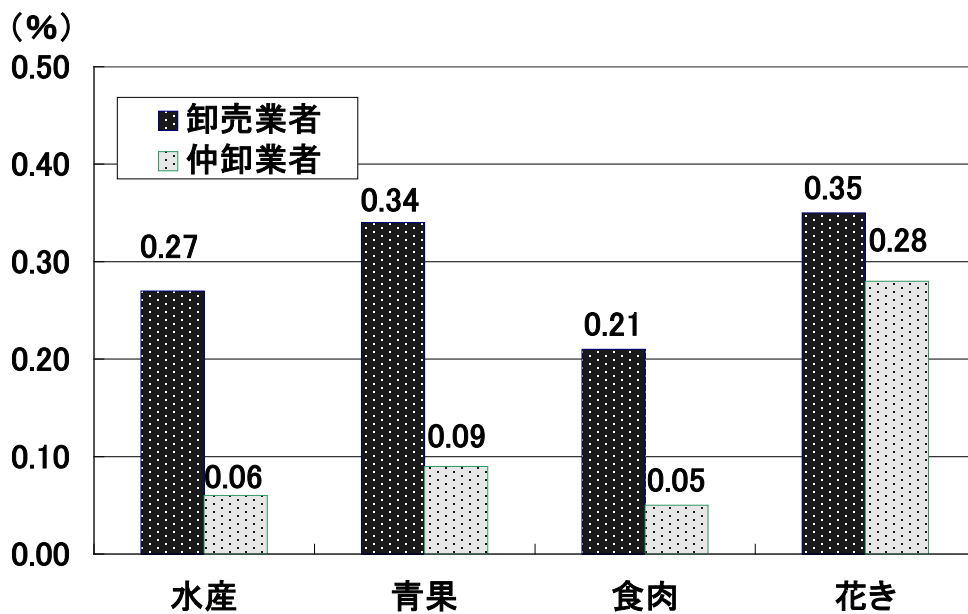
市場使用料における負担の公平

1 売場使用料の対売上高比率

◆平成21年度



◆平成11年度

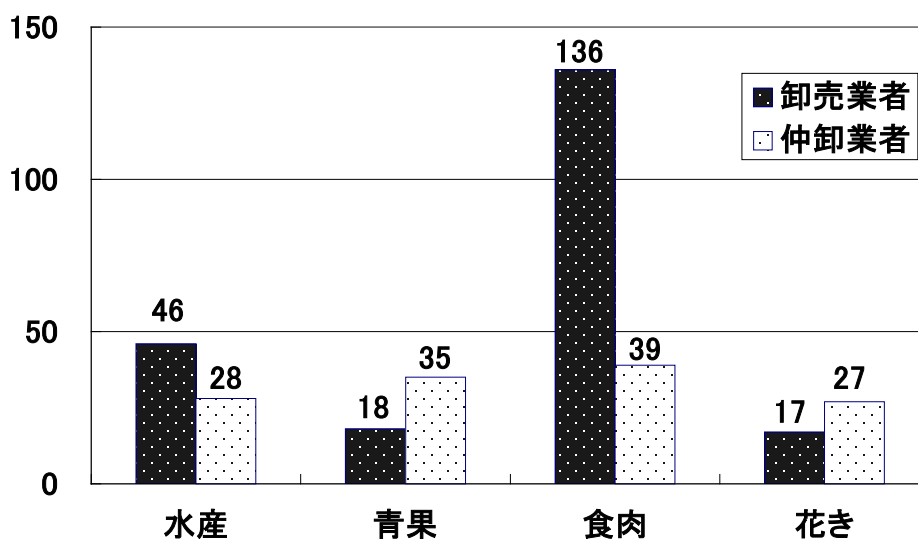


※仲卸業者の売上高は東京都中央卸売市場「仲卸業者の経営状況」等に基づき算出

2 使用面積平米当たりの売場使用料

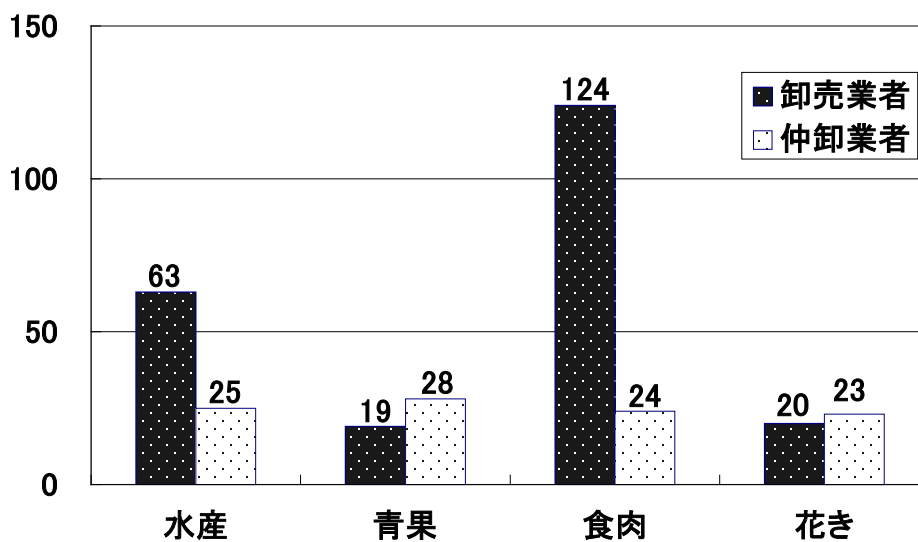
◆平成21年度

(千円)



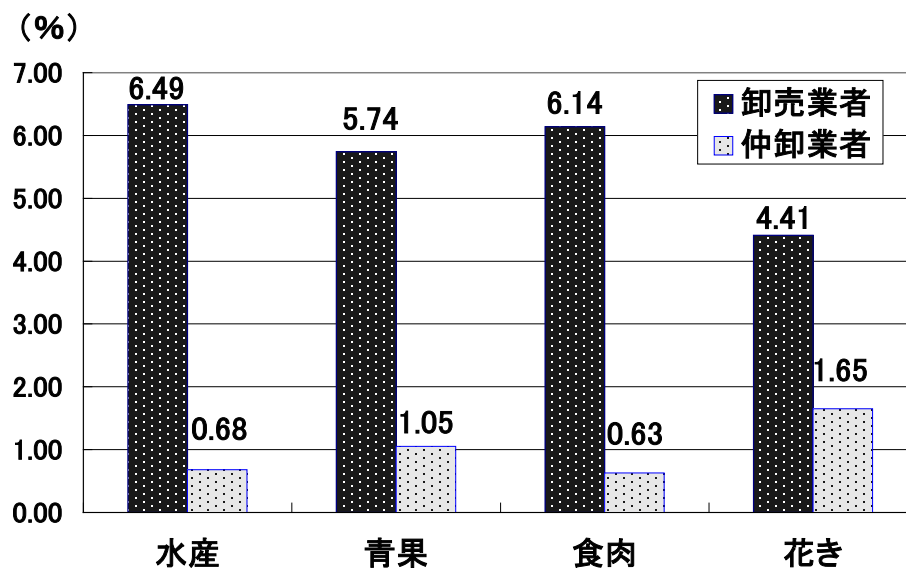
◆平成11年度

(千円)

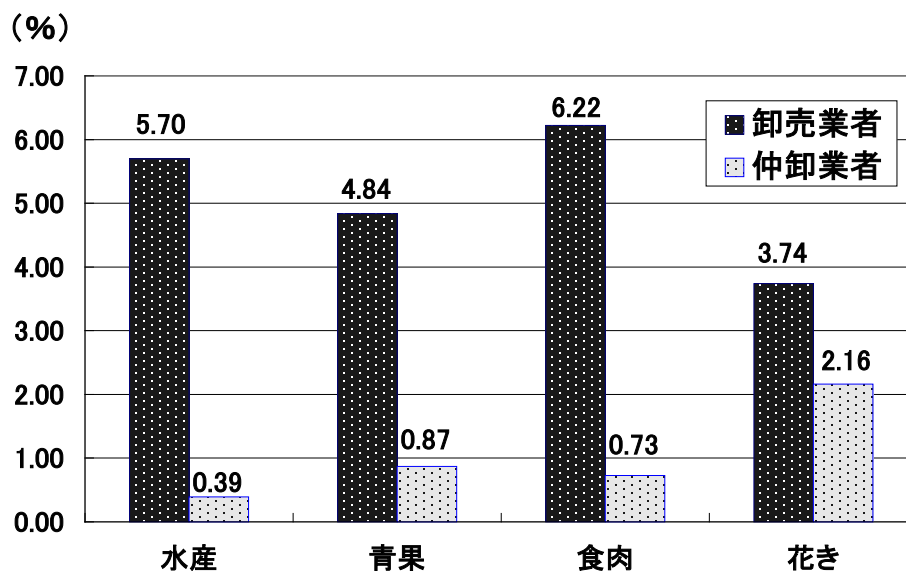


3 売場使用料の対売上総利益比率

◆平成21年度

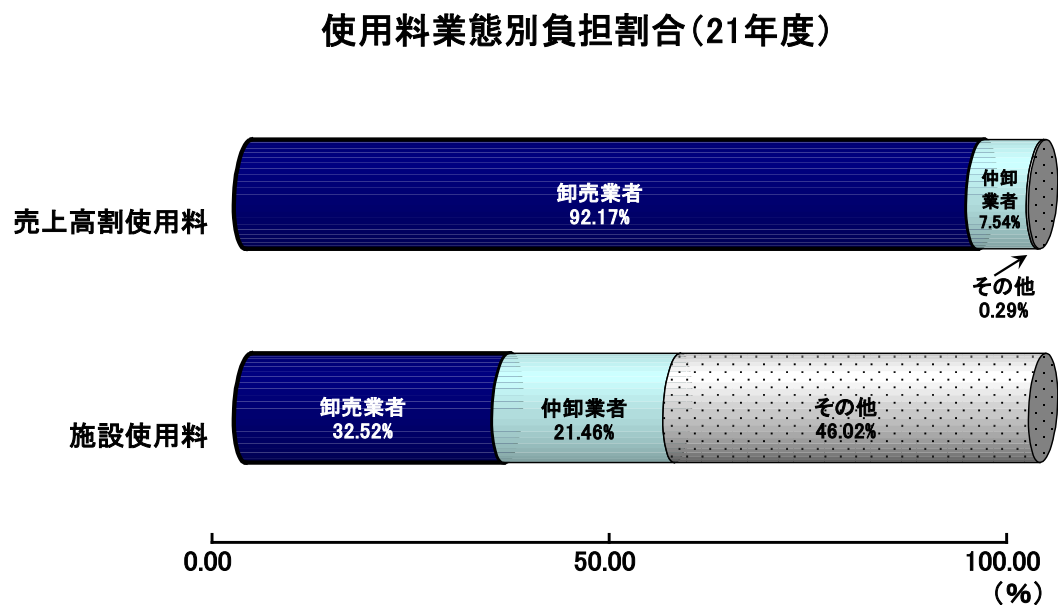


◆平成11年度

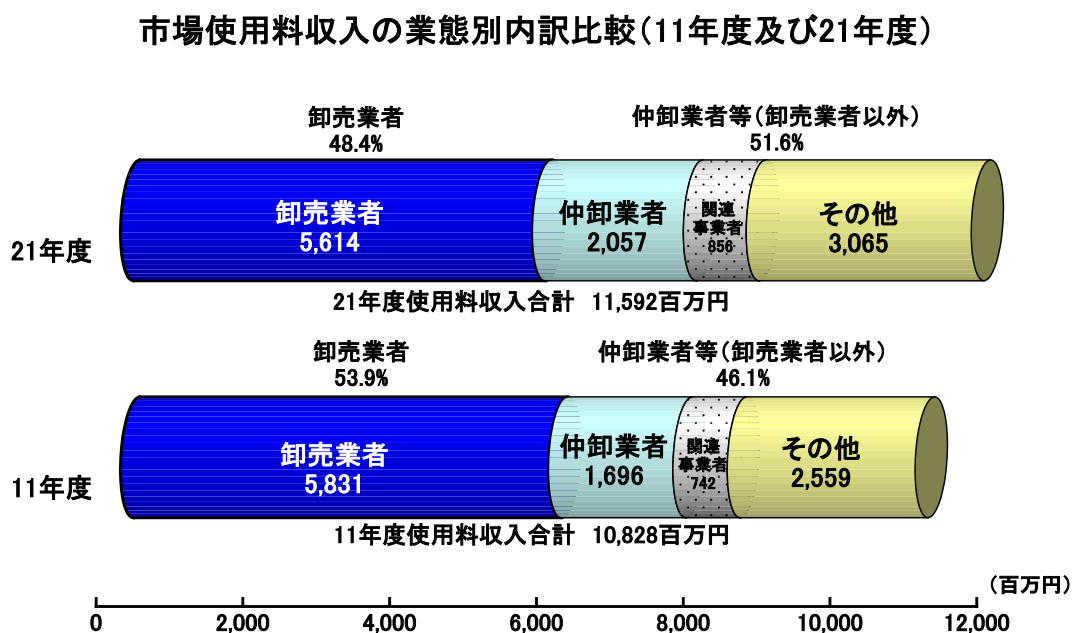


※売上総利益（兼業業務を除く）は東京都中央卸売市場「卸売業者財務諸表」、「仲卸業者の経営状況」等に基づき算出

4 使用料業態別負担割合（平成 21 年度）



5 市場使用料収入の業態別内訳比較（平成 11 年度及び 21 年度）



6 卸売業者業種別使用料構成比推移

【11年度】						(単位: %)
	水産	青果	食肉	花き	合計	
(構成比)	35.8	49.5	5.9	8.8	100	
売上高割使用料	79.5	51.5	55.4	39.6	60.7	
面積割使用料	20.5	48.5	44.6	60.4	39.3	



【21年度】						(単位: %)
	水産	青果	食肉	花き	合計	
(構成比)	31.1	50.0	7.2	11.7	100	
売上高割使用料	66.9	45.2	47.7	33.3	50.8	
面積割使用料	33.1	54.8	52.3	66.7	49.2	

7 売上高割使用料の料率と負担割合

(1) 他都市の中央卸売市場における卸売業者売上高割使用料の料率分布

	料率(千分比)									合計 市場数	平均値
	4.0	3.9~3.1	3.0	2.9~2.6	2.5	2.4~2.1	2.0	1.9~1.1	1.0		
青果	1	1	15	2	10			1		30	2.79
水産	1		15	2	10			1		29	2.78
花き		1	3	2	1		1		1	9	2.54
食肉			2		1		6			9	2.28

※資料「市場使用料の実態に関するアンケート調査（平成21年）」

※調査対象：31 開設者 37 市場

※（参考）東京都の売上高割使用料料率…青果・水産・花き：2.5、食肉 2.0

(2) 他都市の中央卸売市場における卸売業者の使用料に占める売上高割使用料の割合

	40%未満	40%以上	50%以上	60%以上	70%以上	合計
市場数	4	7	9	6	2	28
割合(%)	14.3	25.0	32.2	21.4	7.1	100

※資料「市場使用料の実態に関するアンケート調査（平成21年）」

※調査対象 37 市場のうち 28 市場が回答

※（参考）東京都の売上高割使用料の割合…50.8%

これまでの機能強化のための整備と負担方法

1 造作

施設使用者が、使用指定・使用許可を受けた施設に、知事の承認を受けて建築・造作等を行う。施設整備費は施設使用者が負担する。

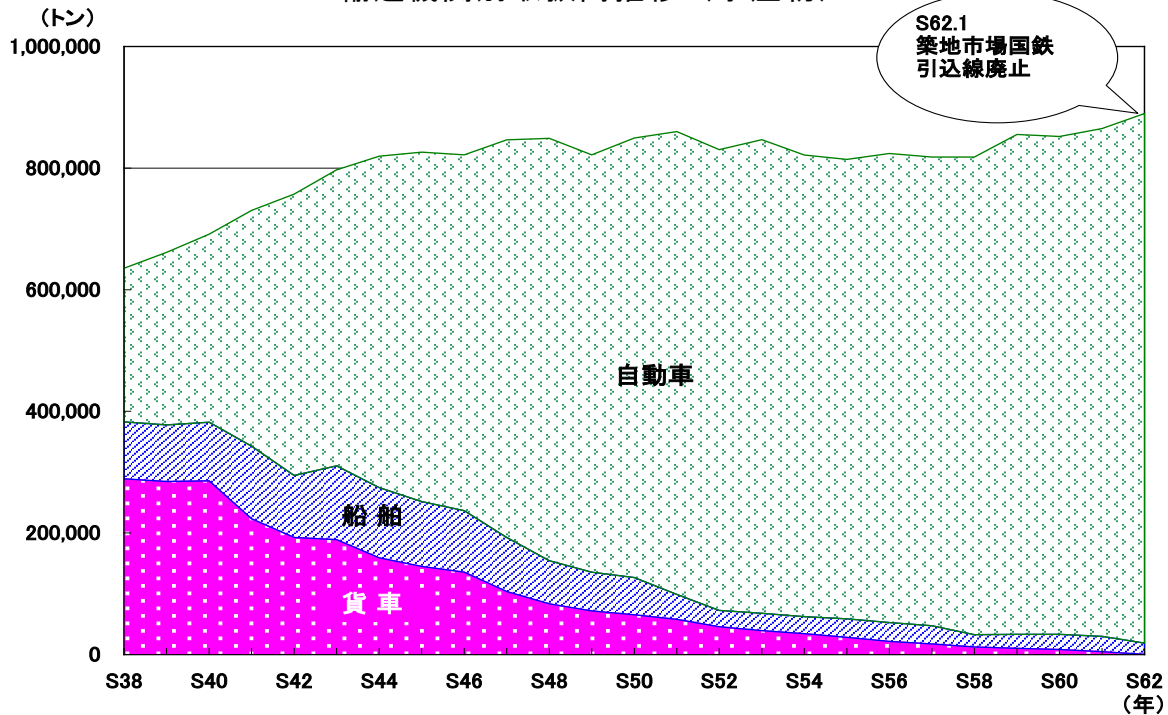
2 設備費負担額

条例では、市場使用料と電気、ガス、水道、冷・暖房等の設備に要する費用を区分している。都が冷・暖房等の整備を行った場合、当該設備の建設費、設備費、光熱費、保守委託等の設備維持管理費等については、都と使用者で個別に協定を締結し、市場施設の使用指定・許可に基づく市場使用料とは別に、「設備費負担額」として使用者負担を求めている。

3 市場用地貸付制度

市場業者が自らの判断で迅速かつ弾力的に施設整備を行うために行政財産である中央市場の土地を市場業者に貸し付ける制度であり、平成14年から導入された。用地貸付に当たっては、定期借地権設定契約に準じ、貸付期間を10年以上50年未満（平成20年11月11日改正前は10年以上20年以下）の範囲で設定することができる。また、貸付料は適正な時価により設定される。施設整備費は市場業者が負担する。

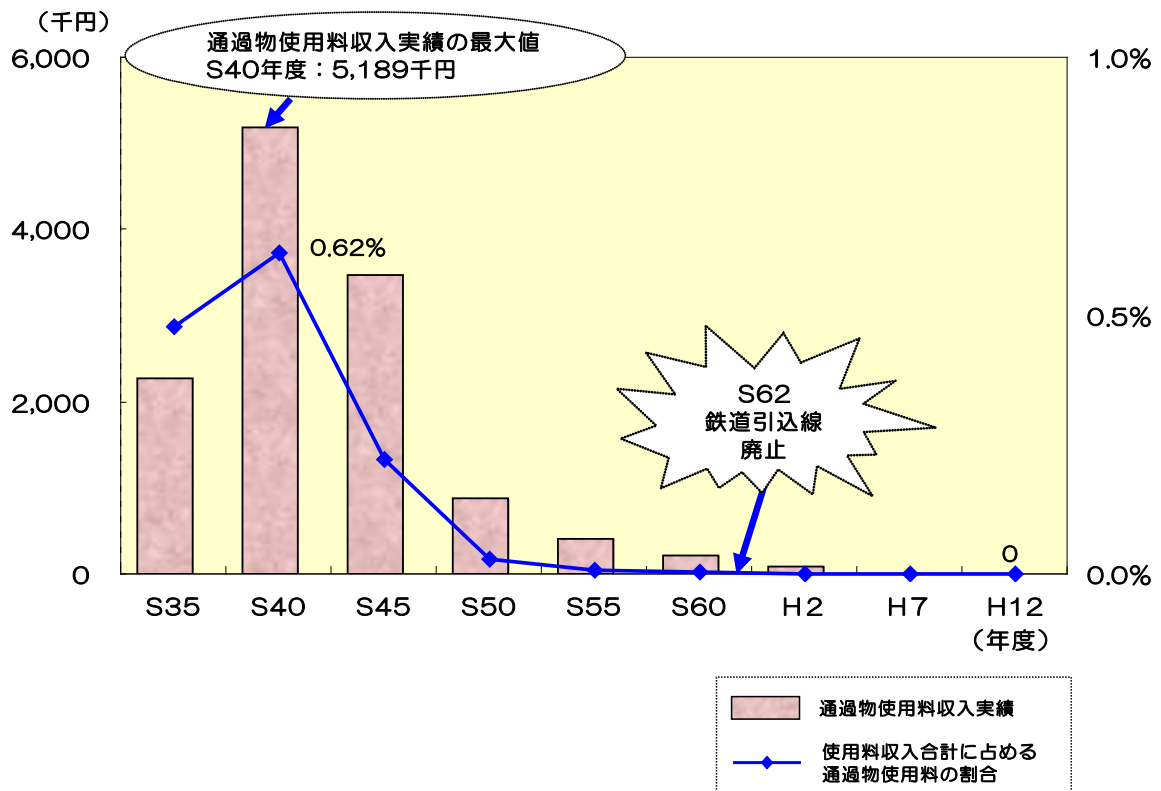
輸送機関別取扱高推移（水産物）



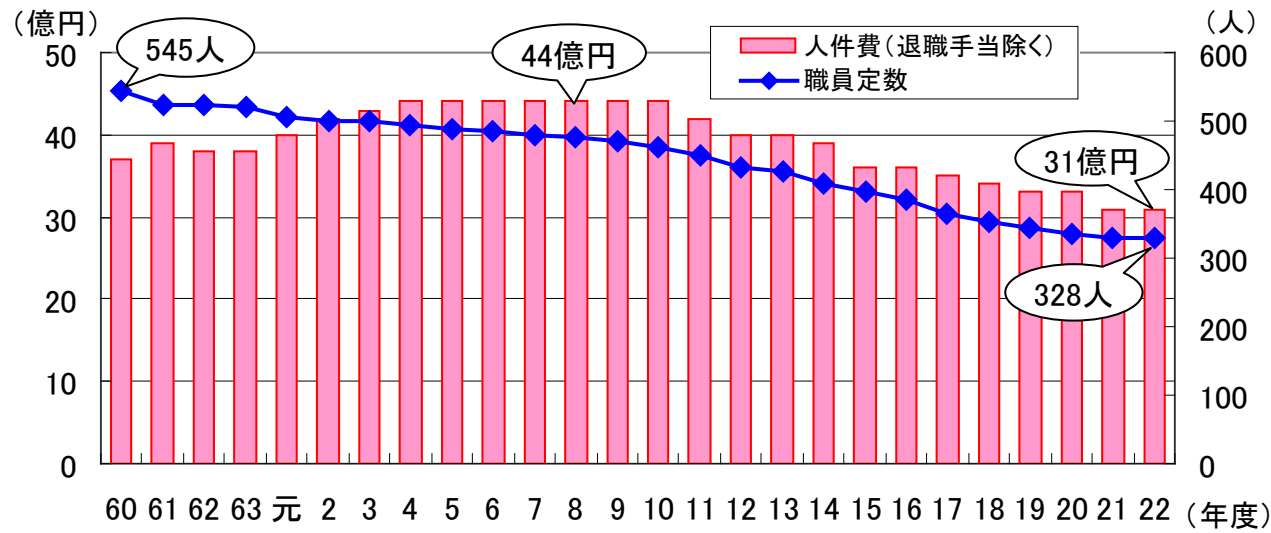
	S38	S40	S42	S44	S46	S48	S50	S52	S54	S56	S58	S60	S62
貨 車	45.5%	41.3%	25.4%	19.4%	16.5%	9.8%	7.7%	5.5%	4.2%	2.6%	1.5%	1.0%	0.0%
船 舶	14.7%	14.0%	13.5%	14.1%	12.3%	8.4%	7.2%	3.2%	3.4%	3.8%	2.5%	2.9%	2.1%
自動車	39.8%	44.7%	61.1%	66.5%	71.2%	81.8%	85.1%	91.3%	92.4%	93.6%	96.0%	96.1%	97.9%

※東京都中央卸売市場年報（水産物編）に基づき算出

通過物使用料収入実績と使用料収入合計に占める通過物使用料の割合の推移



職員定数と人件費の推移



市場用地貸付制度の実績

市 場 名	大田市場				葛西市場
面 積	約2,600㎡	約15,500㎡	約1,400㎡	約17,100㎡	約2,700㎡
貸 付 相 手	花き部 卸売業者	花き部卸売業者 2社による設立法人	青果部 卸売業者	青果部卸売業者 による設立法人	青果部 卸売業者
建 物 主 要 構 造	地上4階建・鉄骨造	地上2階建・鉄骨造	地上1階建・鉄骨造	地上2階建・鉄骨 (一部鉄筋コンクリート)造	地上1階建・鉄骨造
利 用 目 的	商品置場、事務室	商品置場、事務室、 駐車場	商品置場、荷捌き場	荷捌き場、積込場、 駐車場(建物屋上)	商品置場、荷捌き場、 事務室、駐車場
貸 付 期 間	20年間	20年間	20年間	35年間	10年間
土 地 貸 付 開 始 年 度	平成14年度	平成14年度	平成18年度	平成22年度	平成18年度
建 物 使 用 開 始 年 度	平成15年度	平成15年度		平成23年度	

市場使用料あり方検討委員会 委員名簿

◆学識経験者

区分	氏 名	役 職	備 考
学識 経 験 者	◎横 山 彰	中央大学 総合政策学部 教授	委員長
	○野見山 敏雄	東京農工大学大学院 共生科学技術研究院 農業市場学研究室 教授	副委員長
	西尾 チヅル	筑波大学大学院 ビジネス科学研究科 教授	
	渡 辺 隆 裕	首都大学東京大学院 社会科学研究科 教授	平成23年9月30日まで
	金 井 満	公認会計士	

◆業界代表者

区分	氏 名	役 職	備 考
卸 売 業 者	伊 藤 裕 康	東京都水産物卸売業者協会 会長	
	川 田 一 光	東京中央市場青果卸売会社協会 会長	
	寺 内 正 光	東京食肉市場株式会社 取締役社長	平成23年7月20日まで
	小 川 一 夫		平成23年7月21日から
	磯 村 信 夫	東京都花き振興協議会 副会長	
仲 卸 業 者	伊 藤 宏 之	東京魚市場卸組合連合会 会長	平成23年7月20日まで
	山 崎 治 雄		平成23年7月21日から
	大 澤 誠 司	東京青果卸売組合連合会 会長	平成23年7月20日まで
	宮 本 浩 章		平成23年7月21日から
	高野 喜八郎	東京食肉市場卸商協同組合 理事長	平成23年7月20日まで
	腰 塚 源 一		平成23年7月21日から
	小 池 潔	東京都花き振興協議会 副会長	
※関 連	藤 井 玉 喜	東京都中央卸売市場関連事業者団体連合会 会長	
売 買 参 加 者 等	大 武 勇	東京都水産物小売団体連合会 会長	
	井 口 幸 吉	東京都青果物商業協同組合 理事長	平成23年7月20日まで
	野 本 要 二		平成23年7月21日から
	乙 川 三 郎	東京食肉買参事業協同組合 理事長	
	三 島 勝 治	東京都花き振興協議会 会長	平成23年7月20日まで
	関 義 幸		平成23年7月21日から
	二 村 貞 雄	東京魚市場買参協同組合 理事長	
	泉 未紀夫	築地東京青果物商業協同組合 理事長	

- ・学識経験者委員はワーキンググループ委員も兼ねている。なお、◎はワーキンググループ座長、○は同副座長である。
- ・「※関連」は関連事業者の略である。

市場使用料あり方検討委員会設置要綱

	平成 2 1 年 6 月 2 3 日	2 1 中管財第 1 6 2 号
改正	平成 2 2 年 7 月 1 6 日	2 2 中管財第 2 1 9 号
改正	平成 2 2 年 1 1 月 1 6 日	2 2 中管財第 4 2 4 号
改正	平成 2 3 年 8 月 8 日	2 3 中管財第 2 7 1 号

(目的)

第 1 東京都中央卸売市場の市場使用料のあり方について、専門的な調査、検討を行うことを目的とし、市場使用料あり方検討委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

(検討事項)

第 2 委員会は、市場使用料のあり方について検討を行う。

(組織)

第 3 委員会は委員 2 5 名以内をもって構成する。

2 1 の委員のほか、特別の事項を調査、検討するため必要があるときは、委員会に臨時委員を置くことができる。

3 委員及び臨時委員は、中央卸売市場長（以下「市場長」という。）が学識経験者等の中から委嘱する。

(委員の任期)

第 4 委員の任期は、委嘱の日から 2 年間とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任することができる。

(委員の責務)

第 5 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。また、委員の職を退いた後も、同様とする。

(委員長及び副委員長)

第 6 委員会に委員長及び副委員長を置く。

2 委員長は委員の互選により、副委員長は委員長の指名により、選任する。

3 委員長は委員会を代表する。

4 副委員長は委員長を補佐し、委員長に事故があるときは、その職務を代行する。

(委員会の運営)

第 7 委員会は、委員長が招集する。

2 委員会は、委員の半数以上が出席しなければ、会議を開くことができない。

- 3 委員会は公開で行うものとする。ただし、委員会の決定により非公開とすることができる。
- 4 委員会の会議録等は、公開するものとする。ただし、委員会が非公開の場合を除く。
- 5 委員会において検討すべき事項につき、細目の調査研究その他必要があるときは、委員長はワーキンググループを置くことができる。

(報償費及び費用弁償)

第8 委員に対して、報償費を支給することができる。

- 2 委員に対して、実費弁償として旅費を支給することができる。ただし、近接地内については、支給対象としない。

(幹事)

第9 委員会の調査・検討を補佐するため幹事を置く。

- 2 幹事は別表に掲げる職にある者をもって充てる。

(事務局)

第10 委員会の庶務は、管理部財務課において処理する。

(その他)

第11 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長がこれを定める。

附則

この要綱は、平成21年6月23日から施行する。

附則(22中管財第219号)

この要綱は、平成22年7月16日から施行する。

附則(22中管財第424号)

この要綱は、平成22年11月16日から施行する。

附則(23中管財第271号)

この要綱は、平成23年8月8日から施行し、改正後の別表(第9関係)の規定は、平成23年8月1日から適用する。

別表（第 9 関係）

幹 事	管理部長
	事業部長
	市場政策担当部長
	担当部長＜特命＞
	新市場事業推進担当部長
	管理部財政調整担当課長
	その他委員長が必要と認めるもの

市場使用料あり方検討委員会「ワーキンググループ」設置要領

平成22年 2 月 1 日 21中管財第544号
改正 平成22年11月16日 22中管財第425号
改正 平成23年10月 1 日 23中管財第353号

(趣旨)

第1 「市場使用料あり方検討委員会設置要綱」第7第5項の規定に基づき、市場使用料あり方検討委員会において検討すべき事項につき、細目の調査研究等を目的として、ワーキンググループを設置する。

(組織)

第2 ワーキンググループは委員5名以内をもって構成する。

2 ワーキンググループに座長及び副座長を置く。

3 座長はワーキンググループを代表する。

4 副座長は座長を補佐し、座長に事故があるときは、その職務を代行する。

5 1の委員のほか、特別の事項を調査、検討するため必要があるときは、ワーキンググループに臨時委員を置くことができる。

6 委員及び臨時委員は、別表に掲げるとおりとする。

(委員)

第3 委員の任期は、ワーキンググループの設置期間とする。

2 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。また、委員の職を退いた後も、同様とする。

3 委員に対して、報償費を支給することができる。

4 委員に対して、実費弁償として旅費を支給することができる。ただし、近接地内については、支給対象としない。

(ワーキンググループの運営)

第4 ワーキンググループは、座長が招集する。

2 ワーキンググループは非公開で行うものとする。ただし、ワーキンググループの決定により公開とすることができる。

3 ワーキンググループの議事要旨は、原則公開するものとする。

(幹事)

第5 ワーキンググループの調査・検討を補佐するため幹事を置く。

2 幹事は別表に掲げる職にある者をもって充てる。

(事務局)

第6 ワーキンググループの庶務は、管理部財務課において処理する。

(その他)

第7 この要領に定めるもののほか、ワーキンググループの運営に関し必要な事項は、座長がこれを定める。

附則

この要領は、平成22年2月1日から施行する。

附則（22中管財第425号）

この要領は、平成22年11月16日から施行する。

附則（23中管財第353号）

この要領は、平成23年10月1日から施行する。

別表（第2関係）

委員	(省略) ※別紙「市場使用料あり方検討委員会委員名簿」(P69) 参照
臨時委員	座長が必要と認めるもの

別表（第5関係）

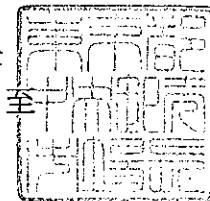
幹事	管理部長
	担当部長＜特命＞
	管理部市場政策課長
	管理部財務課長
	管理部財政調整担当課長
	事業部業務課長
	新市場整備部管理課長
	その他座長が必要と認めるもの



21 中管財第 214 号
平成 21 年 7 月 21 日

市場使用料あり方検討委員会委員長 殿

東京都中央卸売市場長
岡 田



貴委員会に下記の事項についての調査・検討を諮問いたします。

記

市場使用料のあり方について

)

市場使用料あり方検討委員会 検討経過

	開催日	検討内容
第1回	H21. 7. 21	○ 諮問 ○ 中央卸売市場の概要と財政
第2回	H21. 11. 27	○ 現行市場使用料に係る課題整理
第3回	H23. 8. 12	○ 市場使用料の現状と今後の方向性について
第4回	H24. 5. 16	○ 最終報告（案）の検討・承認

使用料あり方検討委員会「ワーキンググループ」 検討経過

	開催日	検討内容
第1回	H22. 2. 2	○ 市場視察（築地市場）
第2回	H22. 3. 23	○ 市場視察（食肉市場）
第3回	H22. 4. 13	○ 市場視察（大田市場）
第4回	H22. 4. 20	○ 市場視察（世田谷市場・淀橋市場）
第5回	H22. 5. 7	○ 市場視察に関する意見交換 ○ 市場のおかれている現状把握 ○ 受益者負担と公平性の考え方 ○ 使用料に関する過去の検討課題の確認
第6回	H22. 7. 5	○ 中央卸売市場会計の仕組みについて ○ 使用料に関する過去の検討会等における課題 ○ 今後の検討の方向性について
第7回	H23. 4. 25	○ 使用料の現状と今後の方向性について
第8回	H23. 5. 24	○ 使用料の現状と今後の方向性について 〔 使用料における負担の公平 卸売市場の機能強化 〕
第9回	H23. 10. 31	○ 使用料体系における機能強化の考え方 〔 卸売場等の低（定）温化によるコールドチェーンの確立 加工・パッケージ施設等多様なニーズへの対応 物流の改善 〕 ○ 使用料に関する諸課題の検討 ○ 資産有効活用の取組み
第10回	H23. 12. 19	○ 通過物使用料の現状と今後の方向性について ○ 市場用地売却収入の取扱いに関する基本的な考え方について
第11回	H24. 2. 13	○ これまでの検討経過と議論の整理