

市場のあり方戦略本部（第3回）議事録

平成29年6月15日（木）
開会14時00分、閉会14時58分
都庁第一本庁舎7階大会議室

1 開会

（村松中央卸売市場長）

それでは、只今より、第3回市場のあり方戦略本部を開催いたします。本日の出席者はお手元のとおりでございます。開催に先立ちまして、知事から御挨拶をお願い申し上げます。

（小池都知事）

それでは、まず開催にあたりまして一言申し上げます。今回で市場のあり方戦略本部も3回目を迎えました。そもそも今回のこの市場の移転問題であります、振り返ってみますと、昨年11月に発表した豊洲の移転に関するロードマップに従いまして、専門家会議、そして市場問題プロジェクトチーム、それぞれ専門家によります検証など、一步一步ステップを踏んで、ここまで積み重ねてきたものでございます。

そして先日6月11日でありますけれども、専門家会議、途中休会となっていたものがありますが、それを改めて動かしていただいて、豊洲市場の盛土がされていなかった、いわゆる地下空間があるということを前提として、安全・安心を確保するために必要な対応策とは何かということで、取りまとめいただいたところでございます。

また市場問題プロジェクトチームの方では、非常に多面的な報告書をまとめていただいたわけであります。この場をお借りいたしまして、両会議のメンバーの方々には、大変昼夜を問わずと言ってもいいくらい、熱心に分析、そしてまた将来のビジョンなども描いていただきました。そして、この間の御尽力には改めて私の方からも感謝を申し上げたいと存じます。

そして、こうやって一つずつ行政としてのステップを着実に踏んできたわけですが、今回の3回目の市場のあり方戦略本部、検討にあたりましては、豊洲市場の課題の整理はもちろんでありますけれども、このところといひましようか、最近物流も革命が起こっているような状況にございます。物流環境の変化などを含めまして、明日明後日の話ではなく、50年100年、ちょうど築地市場も80年の歴史を重ねてきたように、これからどうあるべきなのかということを、いろいろな想像も加えながら、新しい発想も加えながら、どうあるべきかなどを考えていかなければならないと思っております。

よって、市場のあり方、今回この戦略本部は、まさしく市場のあり方という名前を冠したものでございますし、また今後どうやって持続可能なのか、事業の持続性、継続性といった点で、鳥の目で考えていかなければならないと、このようなことを申し上げて

きたところでございます。

改めて、今回3回目であります、様々な視点からの課題を整理していただきたいと存じます。そして、今回もフルオープンでこの会議の様子は皆さんとシェアしていきたい、インターネットで生中継もさせていただいております。都民の皆さんにも是非御覧いただきたいと存じます。そして、都民の大切なこの市場というものをどう発展させていくのか、これらについて皆さんと共に考えていきたいと存じます。

冒頭に私から一言挨拶とさせていただきます。

(村松中央卸売市場長)

ありがとうございました。それでは本部長からも御挨拶をお願い申し上げます。

(中西本部長)

まず会議に入る前に、私から一言申し上げたいと思います。

今回で戦略本部は3回目でございます。この間、市場移転問題に関する課題の総点検を行ってきたところでございます。中でも、これまでお約束してまいりました豊洲市場用地の無害化につきましては、現在達成できていない状況であるということを、これまで豊洲市場移転を進めてまいりました我々都庁組織といたしまして、真摯に受け止めなければならないと考えております。今回はマスコミフルオープンで、インターネットでも生中継しており、多くの方が戦略本部を御覧になっていると思います。本部長であり担当の副知事でもございます私から、都民の皆様また事業者の皆様にこの場でお詫びを申し上げたいと思います。申し訳ございませんでした。

それでは改めて申し上げます。4月27日に第2回の戦略本部を実施いたしました。それ以降、小売や流通業界などからのヒアリングや、事業者などからのインタビューを実施しまして、築地市場を利用する様々な方々の意見を拝聴してまいりました。

また、外部有識者による検討も進められております。専門家会議が6月11日に開催され、豊洲市場の地下水汚染に対する対応策などにつきまして提言をいただき、市場問題プロジェクトチームにおいては、第一次の報告書が取りまとめられ、先般知事へ報告されました。今回の戦略本部では、これら外部有識者の検討結果を集約、整理いたしますとともに、諸課題について総点検する必要があります。

一方で、先ほど知事からお話ございましたように、都民の方に御理解いただけるように丁寧な説明に心掛ける必要があります。そのため、今回の戦略本部は本日と明日の2回に分けて実施いたします。まず本日は、市場運営のあり方、また市場会計の持続可能性といった観点から検証をお願いしたいと考えております。

なお、本日は前回に引き続きまして知事にも御出席をお願いいたしました。知事には、これから行います本部員の議論をお聞きいただきつつ、状況に応じてコメントなどを頂戴できればと考えているところでございます。

それでは、よろしく願いいたします。

(村松中央卸売市場長)

ありがとうございました。

それでは、本日の進行を御説明申し上げます。まず資料について一通り御説明いたします。その後、質疑応答の時間を設けております。

まず、市場のあり方戦略本部の位置付けとロードマップから確認してまいります。澤次長、よろしくお願いいたします。

(澤中央卸売市場次長)

今日と明日の2日間に渡りまして、戦略本部の総点検の内容について御説明いたします。前回4月27日から新たに加えた部分、あるいはブラッシュアップした部分を中心に、特に乗り越えるべき課題に焦点を絞って御説明いたします。

まず、確認の意味からロードマップを御覧ください。現在ロードマップ上では、若干の遅れはあるものの、専門家会議、市場問題PTとステップを着実に踏み、環境アセスの手前まで来ております。昨年11月の段階における総合的な判断は豊洲移転を前提としたものでしたが、現在の総合的な判断はアセスの前に位置するということでもあります。

続きまして、一旦立ち止まったことで明らかになったことでもあります。開場延期によって、無害化の約束が守られていないこと、盛土がなく地下ピットがあること、大きくこの二つの事実が判明いたしました。そして、専門家会議が再招集されまして、安全対策や強化策が検討されたところであります。もう一つ重要なことは、これまでほとんど俎上に上がってこなかった豊洲問題の事業継続性や市場会計の持続可能性などの問題について、市場問題PTで検証されたということでもあります。立ち止まったことにより、これまで議論の対象とならなかった課題に光が当てられ、検証のメスが入れたわけです。この点は非常に重要であります。

そうした中、前回の戦略本部では、築地市場と豊洲市場の課題を対比させて議論いたしました。また、築地改修案につきましても課題を整理いたしました。そして本日は、大きな1番として、市場のあり方、運営のあり方、市場会計の課題を掘り下げてまいります。明日は主に豊洲市場にかかる無害化の課題を総括したいと考えております。以上です。

2 「市場のあり方」について

(村松中央卸売市場長)

それでは本日の議題に入ります。1「「市場のあり方」について」及び2「11市場全体で見た市場運営のあり方の検証」について、澤次長から説明をお願いいたします。

(澤中央卸売市場次長)

まず(1)「流通環境など、市場を取り巻く状況の変化」についてです。資料のページですと10ページから23ページまで、状況の変化のデータをお示ししております。新たに加えたデータとして、例えば12ページ、中央卸売市場の取扱金額の推移に、水産物と青果、それぞれの生産量を赤い折れ線グラフでお示しました。右肩下がりが関連していることが分かるかと思います。

また、築地市場の規模ですが、水産物の取扱で全国の4分の1以上を占めております。国際比較においても、左の棒グラフにあるように、フランスのランジス市場と比べて4倍ほどの規模であり、その巨大さは明らかですが、今後の右肩下がりの環境においては、大きいことだけで生き残ることはできないとも考えております。

市場を取り巻く環境変化のうち、最も大きなものが物流です。過去約40年で高速道路は5.6倍に、輸送時間は大幅に短縮されました。築地市場へも毎日のように遠隔地から生鮮食料品が運ばれております。またその一方で、最近では深刻なドライバー不足が顕在化しております。また、インターネットを介した商取引が急成長し、物流への影響や、市場と市場外流通との競合が課題となっております。

次に、少し視点を変えまして、日本からの水産物の輸出を見てまいります。赤枠で囲ったところを御覧ください。築地は量、割合ともに極めて少ないことが分かります。一方、福岡や大阪はアジア地域などへ積極的に輸出を行っております。

続いて、法改正の動きですが、国では卸売市場法の改正の動きが進められております。本年5月の農林水産省の資料によると、卸売市場法については、経済社会情勢の変化を踏まえ抜本的な見直しの検討を進めるとしております。その中においても、流通の多様化や厳しい規制下にある卸売市場のシェア低下について触れております。

次に(2)「利用者の目から見た市場のあり方」についてです。ページですと、25ページから45ページまで、5月に集中的に実施した業界ヒアリングと団体インタビューの結果をまとめたものです。

まず5月10日、イオンリテール株式会社、CSN 地方創生ネットワーク株式会社、そして株式会社マルエツの3社にヒアリングを行いました。市場流通と市場外流通に関しては、商品の差別化を図りやすい市場外流通にシフトしている傾向にあるものの、多様な商品が集まる市場の存在は不可欠との意見がございました。最新の取組として、空輪を利用して漁師の出荷から最短6時間で届けるという羽田市場の事例の紹介がございました。3社からは異口同音に、簡便性、健康志向、鮮度などの消費者ニーズへの対応の重要性が指摘されております。当日話題になった市場の休業日について参考資料をお付けしております。現状ですが、条例におきまして原則日曜日と水曜日が休みとされております。また、毎年全国の中央卸売市場の代表が集まりまして、休業日の方針を決めているところでもあります。

続いて、5月16日になりますが、宮城県気仙沼市の株式会社阿部長商店、それから長崎県松浦市の西日本魚市株式会社にヒアリングを行いました。発言の中には、産地では徹底した温度管理に取り組んでいるが、築地では低温管理されず魚がかわいそうだ、との意見もございました。また、九州から築地を経由して東北などへ転送している、築地市場はハブ市場として機能しているとの意見も聞かれました。

35ページから40ページにかけて、築地市場業者の六つの団体へのインタビュー結果を掲載しております。各団体の御協力にこの場を借りて御礼を申し上げます。以上のような様々な項目について、41ページと42ページに渡って、まとめを付けております。まず41ページ、市場を取り巻く環境は国内マーケットの縮小や市場外流通の増大により、非常に厳しい状況に置かれております。一方で、安定的に豊富な品ぞろえができる卸売市場の存在価値も十分に認められている状況であります。こうした中、消費者

のニーズにどう対応していくのか、加工食品へのニーズや健康志向、安全志向に応じていかなければならない、トレーサビリティや HACCP（ハサップ）、コールドチェーンなどが重要になってまいります。

それから、物流をキーワードに市場を見た場合、ポンチ絵で恐縮ですが、左半分にあるように、既に全国各地と築地を結ぶ、いわゆる築地便というネットワークが確立しております。築地のハブ機能は既に日本の社会インフラの一部と言ってもよいのではないかと思います。物流コストの面でも効率的であると思います。片や、右半分のように産直やネットによりまして市場外流通が伸びてきておりまして、きめ細かいサービスで消費者ニーズを掴んでおります。この両者の利点を活かしながら両立させながら、産地と消費地、あるいは東京と地方の両方を Win-Win の関係で結ぶことができます。ただ、この良好な関係も、今後の流通構造の変化や本格的な人口減少など、環境の激変にさらされるわけでありまして、一つ対応を間違えれば存在意義が失われると考えております。

参考資料として、築地ブランドについて触れたいと思います。築地ブランドは長い年月をかけて築きあげられてきたものであります。継承していかなければならないと考えております。海外からも非常に高い評価を得ております。シャネル日本法人社長のリシャル・コラス氏のお言葉を掲載させていただいておりますが、日本人以上に築地の価値を高く評価していることがわかります。

最後になりますが、仮に豊洲に移転した場合、築地ブランドはどうなるのかをイメージ図でお示ししました。豊洲移転後の築地では、築地ブランドを活かした街づくりを進めていく、既存の築地の場外や中央区の築地魚河岸などと連携してレガシーエリアを形成するというのも一案であると考えております。また、豊洲は築地市場の伝統を継承し、新たなブランド作りに取り組む必要がございます。この二つのエリアは2 km ほどしか離れておらず、環状2号線で直結しております。また、船で行き来できるようにして、例えばウォーターフロントの景色を眺めながら日本の食文化の拠点を同時に楽しめる、そんな観光ルートとして整備することも可能ではないかと考えます。

3 11 市場全体で見た市場運営のあり方の検証

（澤中央卸売市場次長）

続いて、47 ページから 70 ページまで、11 の市場全体における市場運営のあり方を検証してまいります。

市場が置かれた位置と道路網の関係ですが、三環状道路との関係で見ますと、ほとんどの市場が中央環状や外環道に近接しております。ちなみに、豊洲市場は首都高速道路と直結し、羽田空港へのアクセスが非常に良い立地となっております。

52 ページと 53 ページに市場別の収益と費用の内訳を掲載いたしました。これまで中央卸売市場では 11 市場全体を一つの財布として捉え、金の出入りを管理してきたという歴史がございますが、これからは市場ごとの情報が見える化いたしまして、経営状況などを把握していく必要があります。今回はその取組の第一歩でございます。

次に使用料について触れたいと思います。豊洲移転にあたり、平成24年になりますが、

使用料のあり方が検討されております。結論といたしまして、当面の間は全市場同一の使用料を維持することを決定しております。一方で、機能強化に伴う新しい使用料がこの時に設定されております。これは豊洲市場開場時に施行される予定のものでございまして、低温荷捌き場など黄色くお示しした項目に適用されるものです。現在、全市場同一の使用料として、例えばですが、仲卸売場の使用料は1㎡あたり月 2,150 円となっております。使用料は二つに分かれます。売上高に応じて負担する使用料、仲卸の場合ですと販売額の 0.125%から 0.25%。それから、面積割の使用料。この二つの合計で使用料を計算しております。年間の使用料は総額で約 120 億円、築地が3分の1を占めております。

次に施設の使用指定についてです。場内の施設は業者に行政財産の使用許可を行い、使用料を徴収しております。そのうち、法や条例により業務許可を受けた事業者が使用する施設については、位置、面積、期間などを指定しております。どの事業者に対してどの場所を使用許可、使用指定しているかを図示したものが 57 ページ、これは築地の場合ですがお示ししました。

続いて、新規参入の状況です。表は仲卸業者の過去 10 年間の状況ですが、築地の場合、水産部、青果ともに新規参入ゼロが続いております。なぜこのような状況が生まれるのか、大きな理由としては、事業譲渡などにより他の仲卸業者が店舗を使用するために空きが生じないということが第一に挙げられます。また、国の方針でも合併や営業権の譲受などによる統合大型化を図るとしております。参考として、60 ページに大田市場の水産部で今年の 3 月に行った仲卸業者の新規募集の事例を掲載いたしました。

61 ページと 62 ページに、第 10 次東京都卸売市場整備計画に記載しました、市場別の計画を掲載いたしております。この第 10 次の整備計画では、各市場の特性を踏まえて、すべての市場で経営戦略の検討、確立を進めるとしております。これは裏を返せば、現状では市場ごとの戦略や経営目標が設定されていないということでありまして、今後の大きな課題と認識しております。

一方、経営的な視点と同時に、市場は公共的公益的な役割も担っております。地域貢献の事例として、市場まつりや見学会などを 2 ページに渡って紹介いたしました。続いて 66 ページでございまして。卸売市場には、中央と地方の 2 種類があることは、前回の戦略本部で御説明したところでありますが、一言でいえば、地方は中央に比べ、規制が緩く自由度が高いということになります。全国的に見ますと、中央から地方へ転換するケースが多くみられます。転換には再編基準該当と自主的再編の 2 種類があり、左の表のとおり 30 以上の事例があります。転換後、業績がどうなったかを示したものが、右上の折れ線グラフです。丸く囲ったところが、この年度に転換したということを表しています。転換後に取扱金額が持ち直したケースもありますが、多くの場合は右肩下がりの状況になっております。今後の課題として、経営合理化の方策のイメージを参考としてお付けしました。表では四つの方策を、行政の関わりの度合い、民間の裁量の度合いに応じて、左から右に並べております。例えば、方策 1、地方化して民営化する場合ですが、行政の役割は最も小さく、自由度は最も大きくなります。ただ、築地市場などの基幹市場の地方化は、農林水産省との調整が難航するものと思われます。

昨年の 9 月以降、市場当局におきまして、組織運営上、様々な問題が噴出してまいり

ました。盛土問題に加えて、築地市場の仮設建物の許可期限切れの問題、過去の工事における環境確保条例上の届出漏れの問題、さらにはずさんな文書管理などを挙げることができると思います。いずれの問題も、組織上のガバナンスや意思決定プロセスの不備など、システムに巣食う内在的な問題であると認識しております。こうしたことから、11 市場全体を分析、評価する見える化改革を実施するとともに、問題の再発防止に向けて、市場当局独自の取組として、総点検を現在実施しているところであります。

以上見てきたように、市場が直面する課題は非常に多岐にわたっております。市場ごとの経営戦略はなく、事業者の新陳代謝が図られず、画一的な使用料制度であるなど、重要な課題に対しては、今後多面的な検討を進めていく必要があると考えております。

私からは以上です。

(村松中央卸売市場長)

ありがとうございました。

4 中央卸売市場会計の持続可能性の検証

(村松中央卸売市場長)

続きまして、3「中央卸売市場会計の持続可能性の検証」につきまして、武市財務局長から御説明をお願いいたします。

(武市財務局長)

それでは、私のほうから持続可能性の検証ということで、市場会計の収支見通しについて申し上げます。前回、第2回戦略本部では、豊洲移転と築地再整備の二つのパターンで収支見通しを推計いたしました。その後、検討の中で豊洲移転については、新たなバリエーションも出てまいりましたので、今回は豊洲移転に絞って、その中でも原点に立ち返ってというようなものも含めて、いくつかのシミュレーションを行いましたので、その御報告を申し上げます。

今回、収支条件の設定ですが、前回と比べて変更した点を青字で記載しております。一つは上段ですが、売上高使用料について5年ごとに3%ずつ減少すると仮定いたしました。また下段ですが、追加対策工事ということで80億円の工事費を計上しております。また、これは条件ではありませんけれども、右上のほうに記載いたしましたが、この市場会計では企業債、いわゆる借金の残高が現在3,600億円ほどございます。それぞれ返済年度が平成32年度の600億円から、平成38年度の800億円まで、特に平成37年度がピークですけれども1,350億円という返済期限が迫っておりますので、そうした状況をここに追加的に記載しております。その中で、下段ですが、試算のパターンとしてⅠからⅣまで4区分に分けて推計しましたので、順次御説明を申し上げます。

まずパターンⅠでございます。こちらは単純に豊洲移転を現状のまま実施したものであります。これ以降、話は豊洲市場の話になってまいりますが、数字で出てくるものは市場会計全体での数字になっておりますので、その点御了解いただければと思います。

単純に豊洲移転を現状のまました場合ですが、経常収支は年間 150～160 億円の赤字で推計いたします。また、償却前収支においても、年間 10 億円程度の赤字で推計するというのが、経常収支、償却前収支の状況でございます。

続きまして、次のページが資金収支、キャッシュのストックの状況ですが、単純に移転しただけですと、平成 32 年度には企業債の償還が始まってまいりますので、資金ショートが発生しまして、その後にその額がどんどん累積してたまり、さらに増加していく一方ということであります。一番下のところにパターンⅠを総括しておりますが、慢性的に赤字が見込まれ、資金ベースでも累積赤字が増加していく見通しであるというものであります。

続きましてパターンⅡですが、こちらはそういう状況を改善していくということで、年間 20 億円の経営改善を図るという仮定を設定しております。これは、償却前収支を黒字化していくために 20 億円程度の改善が必要であるということを前提に設定したものであります。具体的な改善の中身は、また別の場できちんと議論していくものであります。一つの改善策のイメージということで、例えばランニングコストの縮減や効率的な執行体制の構築、あるいは公開空地を活用したような増収策などを議論していくことになるのかなと考えております。また、それと同時に今回の試算には盛り込んでおりませんが、今までの話も含めて中長期的な経営改善策が必要であるということで、そのような記載も下のほうにさせていただいております。

それでは具体的な数値でございます。パターンⅡ、20 億円の経営改善策を実施した場合であります。この改善策を実施することによって、下のグラフの青の部分ですが、償却前収支は 10 億円程度の黒字ということで、赤字から黒字に転換させることができまいります。一方で、経常収支については、赤字基調は変わらず年間 130～140 億円程度の赤字が続くものと見込まれております。こちらは単年度のフローの数値ですので、20 億円の改善効果がそのまま各年度に現れてくるというものであります。

続きまして、資金収支でございます。こちらのほうは、32 年度の資金ショートが、1 年間後ろに倒れるようなこととなりますが、平成 33 年度には早くも資金ショートが発生する見込みです。若干は幅の減少がありますが、大きな大勢としては赤字が増え続けてまいります。一番下にまとめておりますが、償却前収支は黒字転換するものの、資金ベースでは累積赤字の増加は改善されない状況にあると推計しました。そういう状況ですので、築地市場を活用していくことは必須であると分析できるかなと思っております。

今回は、築地市場を一般会計に売却するという場合と、市場会計として保有したまま長期貸付するという、二つのパターンを試算しました。売却は前回、第 2 回でも試算しておりますが、長期貸付のほうが新しく追加したものです。そのなかで、売却する場合ですが、試算上、平成 33 年度に 4,596 億円で一般会計に売却すると設定しております。一番下を御覧いただきたいのですが、前回は 4,386 億円と試算してございまして、今回は 4,596 億円と、210 億円ほど増えております。前回の試算は、平成 24 年の価格をベースにしまして、地価の上昇率を機械的に掛け算をして、乗じて算定した額ですが、今回改めて試算するにあたり、複数 3 名の外部専門家の意見も伺いながら、不動産鑑定士の資格を持っている職員などを中心に、アドバイザーの方とともに価格調査を行いまして算定した額が 4,596 億円です。この価格は、実際の実勢価格に近い数値であると考えてい

るところです。このように売却するという前提で、実際に試算したものが 80 ページ、81 ページです。

まず 80 ページのほうは、フローの経常収支、償却前収支でございますので、パターンⅡの場合と変更はなく、償却前収支は 10 億円の黒字になりますが、経常収支は 130 から 140 億円の赤字が続くという状況は変化しておりません。一方で資金収支ですが、用地を売却することによって大きく変化しております。これはパターンⅠ、Ⅱではすぐに資金ショートが発生しておりますが、こちらは一時的な収入が入りますので、企業債の償還についてはすべて期限どおりに返済することが可能です。さらに、返済後も資金上黒字の状況が続いてまいります、30 年間ぐらひは続きますけれども、それ以降は資金ショートが発生してくるという状況です。一番下にまとめを書いておりますが、豊洲市場の借金はすべて返済でき、当面 30 年程度は事業継続が可能であるものの、累積資金は減少していきまして、61 年度には資金ショートが発生するという状況であります。

続きましてパターンⅣ、こちらが新しいパターンですが、築地市場を活用する、具体的には長期貸付するというシミュレーションを行っております。平成 33 年度から毎年、年間 160 億円で 50 年間の貸付をするとシミュレーションしております。毎年 160 億円の貸付料収入ですが、中ほどに貸付料の試算条件を記載しておりますが、直近の事例をベースに設定しておりまして、事業用用地については毎年地価の 3.6% が貸付料として入ってくる、住宅用用地については地価の 2.7% が貸付料として入ってくると設定しております。全体、築地の面積のうち、事業用については 11.3 万㎡、住宅用については 5.9 万㎡を貸し付けるという条件を設定しております。この設定についても、先ほど申し上げた 3 人の外部専門家にも御確認いただきまして、妥当な設定ではないかという話をいただいております。

こちらについて、具体的な数値を次のページにお示ししております。長期貸付した場合の経常収支と償却前収支ですが、どちらも毎年 160 億円の収入が安定的に入っておりますので、数値としては大幅に改善します。償却前収支については、年間 170 億円程度の黒字が見込めるところです。一方、経常収支についても、この場合であれば赤字から黒字に転換しまして、年間 20、30 億円程度の黒字基調で推移する見通しです。その場合の資金収支の状況を、次のページで分析しております。こちらは、企業債の償還が迫っておりますので、それを期限どおりに返済したものです。そうしますと、一時的な収入は長期貸付の場合は入ってまいりませんので、企業債の返済期限があるということで、平成 32 年度には資金ショートが発生する見込みです。それ以降、資金ショートが発生した以降も赤字額は増え続けまして、平成 38 年度がピークになりますが、2,300 億円程度の累積赤字が発生します。その後は 160 億円の地代収入が効いてきますので、赤字幅は減少してまいりまして、63 年度には累積赤字は解消できると試算できますが、資金繰り対策をその間で行わなければ事業継続は難しいという状況であると考えております。

そうした状況を踏まえまして、長期貸付②－ii というものを試算しました。こちらの場合は、企業債の返済を、前回の、先ほどの長期貸付②－i の場合は、従来の期限が来たらすぐに全額返済するという条件でシミュレーションしましたが、こちらの場合は借換制度を活用するというものです。

先に借換制度について御説明します。企業債の借り換えについては、施設の耐用年数

の範囲内であれば、借り換えを行うことができるということが法令上も認められております。例えば、建物本体ですと、償却期間が 50 年ありますので、その範囲内であれば企業債の借り換えが認められるというものです。一般会計においても、都債の借り換えは通常行っておりまして、だいたい 30 年間で償還するというのが一般的な状況ですので、一般会計の事例と同様に、今回も 30 年間で償還する、すなわち 10 年で発行したものを 2 回借り換えるという条件で試算しました。そういった条件で試算した結果、先ほどの長期貸付②－i の事例では、32 年度には資金ショートが発生しておりますが、こちらは借り換えるということで、15 年以上は資金不足が生じないとシミュレーションしております。

下の棒グラフを御覧いただきますと、こちらに書いてありますが、最初の償還期限を迎えるのが 32 年度から 38 年度ぐらいまでですが、この時は発行額のうち 3 分の 1 を返済しますが、3 分の 2 を借り換えます。さらにその 10 年後には、3 分の 1 を返済、すなわち残っている 3 分の 2 の半分を返済しまして、半分は 10 年間借り換えます。そして 10 年後にそれぞれ全額を返済するというシミュレーションを行っております。その場合には、平成 46 年度までは資金が保ちますが、47 年度にその 2 回目の借り換えを行っている途中で資金ショートが発生するであろうという推計が出てまいります。その後、平成 58 年度にすべての借換債を返還した後は、累積赤字が減っていきますが、累積赤字をすべて解消するのは平成 66 年度になってまいります。平成 47 年度から 20 年間程度、累積赤字が続きますので、その間、中長期的な経営改善策や資金繰り対策が必要になってくると考えております。一番下にまとめておりますが、借換制度を活用しますと、平成 46 年度までは資金不足が生じない見込みですが、一方で事業継続性を確保するためには、中長期的な経営改善策の実施が必要不可欠であると整理させていただいております。

続きまして 87 ページですが、今申し上げた四つのパターンをそれぞれ償却前収支、経常収支、資金収支ごとに一表で整理しております。単純に現状のまま移転した場合ですと、償却前収支、経常収支はいずれも赤字でして、資金収支もすぐにショートしてしまうという状況です。パターンⅡの 20 億円の経営改善策を実施した場合は、償却前収支は赤字から黒字に転換するものの、経常収支は大幅な赤字、資金収支もすぐ平成 33 年度ぐらいにショートしてしまうというものです。3 番目が築地用地を売却した場合で、経営改善策を実施した後で売却するという前提ですので、償却前収支は黒字ですが、経常収支が赤字であるのはパターンⅡの場合と同様です。また、資金収支は改善できるものの、事業継続期間は 31 年間で、それ以降は資金ショートになってしまいます。最後に 4 番目、経営改善策を実施したうえで築地を長期貸付する場合、さらに借り換えた場合で整理しております。こちらは償却前収支、経常収支ともに黒字になり、経常収支が特に赤字から黒字に転換してまいります。資金収支については、46 年度までは確保できますが、47 年度に資金ショートしまして、その後再度黒字化するのは平成 66 年度からと見込んでおります。

以上の状況を踏まえまして、一番最後にまとめとして整理しております。現状の豊洲移転、単純に移転した場合には、企業債の返還を迎える 32 年度には資金ショートに陥って、その後も累積赤字は増加してまいります。当面の経営改善策、20 億円の経営改善策を実施しますと、一定程度の改善は図れますが、事業継続性を確保するという課題は解

決できないと考えます。そのために、豊洲移転を行う場合には、築地市場をどのように活用していくのが重要なポイントになってくると考えます。今回については、一般会計への売却と築地市場の長期貸付を行う場合の二つの推計を行いました。いずれの場合においても、長期的には資金ベースで改善が見込まれるという状況は判明しております。一方で、安定的な事業継続に向けては、今後の人口減少、物流環境の変化、市場取扱量の動向といったものを見据えると、中長期的な経営改善策を実施することが必要不可欠です。そうしたことを踏まえまして、一番下にございますが、資産の有効活用、中長期的な経営改善策、事業継続性、そういった観点からの検討が重要であると考えているところです。私からの説明は以上です。

(村松中央卸売市場長)

ありがとうございました。

5 質疑応答

(村松中央卸売市場長)

それでは質疑応答に入りたいと思います。ここまでの説明を踏まえまして、まず知事いかがでしょうか。

(小池都知事)

これまでの一つのパターンだけでなく合計四つのパターンで考えてもらいました。

やはり、作った後にコストが膨らんでというのはまったく持続可能性がありませんので、そういう意味では、いくつかのパターンに分けてシミュレーションしてくれたことは意味があると思います。

その上でいくつかの課題も明確になってくるというものでございますし、何よりも今は物流の大きな変化を考えていくと、平成何年までですか、ずっと計算があるけれども、このシミュレーションそのものが土台から変わってくるということも、十分これからも念頭におくべきだと思います。変革して当たり前というようなことじゃないと。ただこの数値だけでおいていくというのは、もう民間企業もしょっちゅう見直しを行っていくというのは当たりの時代ですから。しかし、これで一つパターンを増やして考えるということは、持続可能性の選択肢が広がるということだと思います。

それから、一般会計の繰入金の対象範囲や水準なのですが、これがいわゆる据え置きとあるんですけども、いわゆる繰出基準という形にしたらどういう計算になるのかというのも、また改めて別途計算しておいていただけますでしょうか。これは今初めて申し上げるので、追って計算してください。それをベースにしながらまた考えを深めたいと思っています。

(武市財務局長)

そこは、新しい宿題ということで追加して、すぐに計算させていただきたいと思いま

す。

(村松中央卸売市場長)

ありがとうございました。その他に御質問等はございますでしょうか。

(中西本部長)

物流環境とかいろいろな外部環境が変わって、中央卸売市場のあり方でいろいろな見直しが行われていて、国でも卸売市場法の改正云々の議論が行われていると聞いているのですが、その辺りの内容について、資料の中にもあったと思うんですけども、御説明できればお願いしたいと思います。

(澤中央卸売市場次長)

まず生の声としましては、団体のインタビューを6団体行っておりますが、その中でほとんどすべての団体の方々が今回、今進められている卸売市場法の改正に対してある意味、非常に大きな関心を寄せ、場合によっては危機感を持っているという状況でございまして、基本的には規制緩和の方向で検討がなされていると捉えております。

例えば卸や仲卸が、今まで必ずここから買わなければならないとか、そういった規制が仮に外れた場合には、様々な影響が出てくると考えております。だからこそ、各団体の方々も経営努力をしなければいけないという御認識だと思います。

(中西本部長)

卸売市場法の改正はいつごろ予定されているのか、もしわかりましたら。

(村松中央卸売市場長)

実は、この卸売市場法の改正につきまして、その内容とか時期はまだはっきりとしたことが分かりません。現在、国の方でも様々な検討が行われておりますが、いろいろな今までの規制がありまして、例えば第三者販売の禁止、要は卸は原則仲卸しか売れないとか、あるいは仲卸も卸から買わなければならない、これは直荷引きの禁止という規制なのですが、こうしたいろいろな規制が見直されるのではないかというような話はいくつか言われているんですけども、まだはっきりした状況ではありません。

我々も農林水産省にこれから情報収集を、これからというかこれまでもやってきましたけれども、いろいろな情報を収集するように今後も努力していきたいという状況です。

(中西本部長)

先ほどの御説明ですと、中央卸売市場と地方卸売市場の大きな違いとして、規制が地方のほうが緩いという御説明があったんですが、卸売市場法が改正されれば、中央卸売市場も地方に近づいていくというか、逆に中央と地方の区分がちょっと変わってくるとか、そういうようなイメージになってくるという理解でよろしいでしょうか。

(村松中央卸売市場長)

そもそも、中央卸売市場のイメージ、基幹的な市場と、地方卸売市場、地域に密着した市場という、エリアの特性を踏まえていろいろな規制を設けたり、地方は自由度が多かったりといったこともありますが、規制の項目自体は、中央卸売市場に設けられている様々な規制が、どの程度かわかりませんが緩和されるということです。自由度は高まっていく方向に動くのではないかと考えております。

(中西本部長)

もう1点よろしいでしょうか。持続可能性の検証で、いろいろ試算していただいているのですが、築地の用地の価格、それで長期でお貸しした時にどの程度の賃料がいただけるのかということで、築地については土壌の問題ですとか埋蔵文化財の問題ですとか言われているんですけれども、その辺について考慮に入れたうえで計算されているという理解でよろしいでしょうか。

(武市財務局長)

今回は一応、埋蔵文化財はこの面積エリア全体で、その発掘に200億円程度かかると考えておりますので、それを今度、貸し付ける面積に案分してかかるという前提で設定しております。土壌汚染は、今回はまだ状況がわかっておりませんので調査経費だけ計上しております。(正しくは土壌汚染調査費及び掘削除去費を計上。市場のあり方戦略本部(第4回)で訂正。以下同じ。)

(村松中央卸売市場長)

はい、お願いいたします。

(小池都知事)

今の築地の価格でありますけれども、前回と今回で200億ぐらい増えていると。最近の傾向から割り出したということですが、前回はいつの数字でしたか。

(武市財務局長)

前は、平成24年度に環状2号線の道路を通すために、一般会計に所管換をしております。その時の24年度に所管換をした価格をベースに、今の近隣の地価の上昇率を一定程度掛け合わせて、29年分まで何回か掛け算をして計算したのですが、今回はより精緻にということで、本当に実際に今の時点で直近に取引している取引価格がどれくらいあるのか、あるいはこの辺のオフィスビルがどれくらいの収益をあげているのか、そういう二つの観点で改めて、専門家の外部の公認会計士(正しくは不動産鑑定士)も交えて意見交換しながらこれくらいの価格で取引できるだろうと設定したものであります。前は24年度から単純に計算した、今回は実際に今年度の分、というところに違いが出ております。

(小池都知事)

それは、土壌汚染については計算外になっていると。

(武市財務局長)

はい、そうです。土壌汚染につきましては考慮の対象としてございません。

(小池都知事)

あれだけ毀損しているわけだから、それはその分マイナスになる可能性は高いということですか。

(武市財務局長)

今調査しておりますので、調査結果次第で変更があるかどうかということになると考えております。調査を掛けなければならないということで調査費を計上しておりますので、その調査結果次第で、次の動きが必要であれば出てくることになると思います。そのあたりは不確定要素の一つかなと思います。

(村松中央卸売市場長)

その他にございますでしょうか。

(小池都知事)

冒頭で中西副知事が、これまで無害化という３文字の言葉を、議会のほうでも行政のほうでも追及してやってきたけれども、それが叶っていないということで、代表して謝っていただいたわけですが、私が考えるにネットで謝るのもどうかと思いますので、近々現場に行きたいと思います。できれば早いうちに伺って、市場の関係者の方、まだ約束を守られていないとお怒りの方もおられますし、むしろ早く移ろうという人たちもおられます。直接伺うのが筋かなと思っておりますので、近々に伺うような段取りを是非していただきたいと思います。明日もこのあり方戦略本部で、それこそ無害化などの環境に対して分析していくわけですが、その翌日ぐらい、土曜日でもいいですから、先方の都合もあるでしょうけれども、代表の方、実際に現場で働いている方々なども含めて、直接お会いするのが筋だろうと。私も議会の冒頭で、今回の第二定例会で、お約束が守られていないということで謝らせていただいたのですが、しかしながら、それは現場の方に謝るのが筋かなと思いますので、その段取りをよろしくお願いします。

(村松中央卸売市場長)

承知いたしました。早速段取りを準備してまいります。

その他にございますでしょうか。よろしいでしょうか。

6 閉会

(村松中央卸売市場長)

それでは本日の議題は以上でございます。明日もまた戦略本部ということで、明日の15時30分から市場のあり方戦略本部の第4回をこの会場で開催いたします。

最後に、知事からまた一言御挨拶をよろしくお願い申し上げます。

(小池都知事)

第3回戦略本部、特にお金、収支の観点から少し選択肢を増やして考えていただきました。やはり一度鳥の目になって考えるというのが今の瞬間だと思っています。それによって、持続、本当に可能なかどうかというのを今チェックしておかなければならないと思っております。また明日も、いろいろと分析を多角的にお願いしていきたいと思っております。御苦勞様でした。

(村松中央卸売市場長)

ありがとうございました。

それでは、以上で本日の戦略本部を閉会させていただきます。お疲れ様でございました。

(以上)