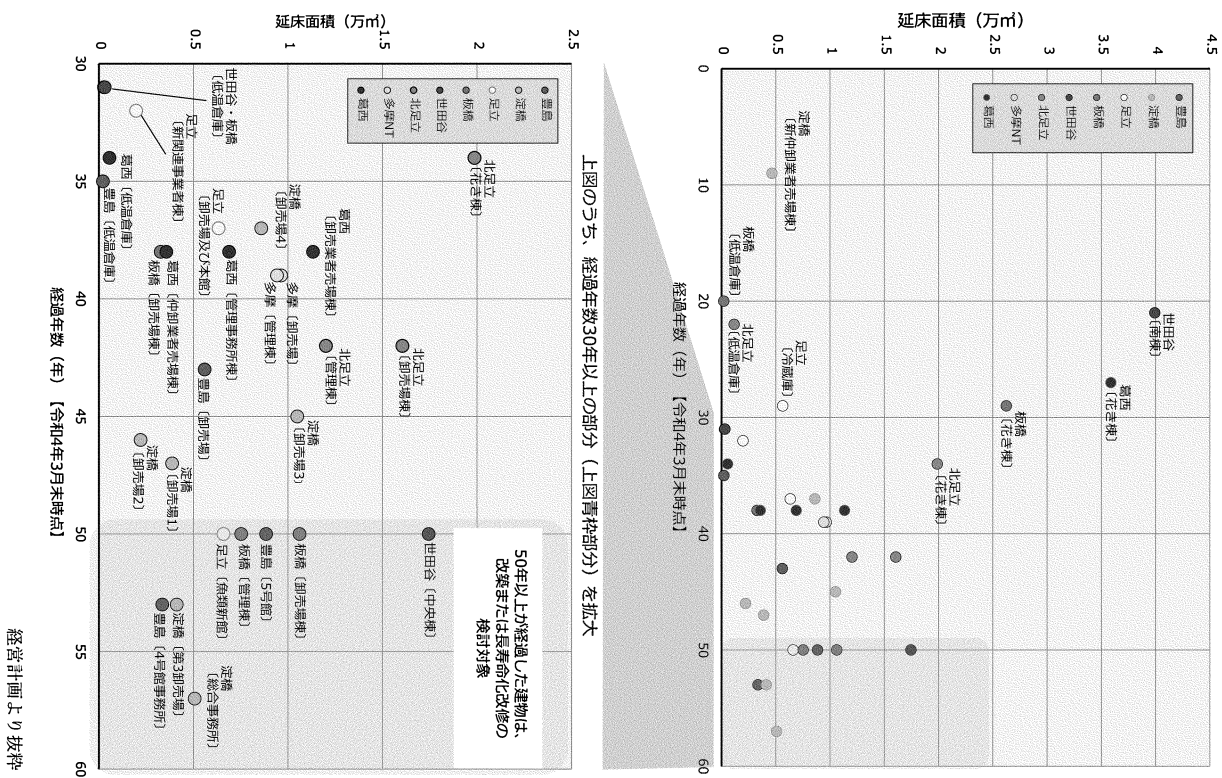


図B-2-2 全国拠点型以外の8市場の主要建物の延床面積と経過年数



#### イ 監査の結果

市場施設の維持更新計画の策定状況及び令和4年度の事業の実施状況を把握するために、担当者にヒアリングを行うとともに関連する資料の閲覧を実施した。

経営計画においては、各市場の主要な個別の建物についての予防保全の考え方も取り入れた維持更新計画に基づいて、市場業務への影響をできる限り少なくするよう配慮しつつ、市場ごとに工事を集約的に実施していくための市場単位の「全体計画」をマスタープランとしている。

一方、経営計画では、11市場を「全国拠点型」、「流通業務団地型」、「供給拠点型」に類型化し、市場施設の類型を踏まえた維持更新の方向性を示しているが、中央卸売市場全体をどう最適に機能させていくか、長期的な視点からの投資規模や整備の優先順位等の考え方を整理した、市場全体の施設整備に係る長期的なロードマップ（今後10年程度の実行計画を含む。）は明示されていない。

従来は、「東京都卸売市場整備計画」が長期的なロードマップの役割を果たしていた。「第10次東京都卸売市場整備計画」は、都有施設等総合管理方針（総務省から要請のある公共施設等総合管理計画に該当）における個別施設計画に該当していたが、その計画期間は令和2年度で終了している。都は、令和4年3月に都有施設等総合管理方針の一部改訂を行っており、当該改訂において、東京都中央卸売市場経営計画は、個別施設計画として位置付けられている。

このような中で、足立市場や淀橋市場などにおいては、個別施設における更新計画が策定され、工事が実施されようとしている。その際には、市場参加者である卸売業者等における定期借地を用いた投資も想定される。

ここで、個別の建物における維持更新計画及び市場単位のマスタープランについては、第82回東京都卸売市場審議会の資料1「東京都中央卸売市場経営計画の進捗について」において、令和6年度から令和8年度にかけて策定する予定とされており、所管課からも同様の回答があった。

所管課によれば、現在、建物や設備の劣化度調査を進めており、建物の利用状況など現況把握を実施し、個別の建物の改修、改築、解体方針を定めるとのことであり、各市場の現地調査時のヒアリングからは、予算が確保された必要な改修工事については、市場業者と調整を行っている状況であった。また、建築基準法や消防法、電気事業法、建築物における衛生的環境の確保に関する法律（ビル管法）に基づく点検を行い、老朽化の把握や修繕も行っていった。しかし、市場施設を稼働させながら維持更新を行う必要があることから、卸売業者、仲卸業者等の市場業者との調整に多くの時間がかかるという課題もあるとのことであった。

なお、維持更新計画策定に向けた劣化度調査については、令和4年度から令和5年度にかけて実施しており、令和4年度は、5市場（大田市場、淀橋市場、足立市場、多摩ニュータウン市場、葛西市場）で実施している。令和4年度に実施した5市場の劣化度調査の回答をまとめると以下のとおりであった。

|           |                                                                                                                                                                  |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建築        | 改修実績がない部分に劣化が見られた。<br>屋上防水は、目地（部材の継ぎ目）などから雑草の発生や、壁面のひび割れが散見され、耐用年数（約20年）を超えている部分もあり、優先的な改修が必要との結果であった。<br>外壁は、鉄筋の露出が散見されるが構造的な影響はなかった。<br>建具は、通行や利用が多い扉の劣化が高かった。 |
| 躯体（構造）    | 新耐震の施設では、コンクリート強度試験の結果、設計基準強度を上回り、十分な強度が確保されていた。<br>旧耐震の施設（耐震補強済）では、一部で設計基準強度以下の部分もあり、躯体を保護する防水や外壁、塗装などの改修が必要であった。                                               |
| 設備（電気・機械） | 定期的な点検、修繕等を実施しており比較的健全な状態であった。                                                                                                                                   |

（意見1-2）施設の維持更新計画の計画的な策定について

市場施設の建物は、建設から40年以上が経過する施設があるなど、老朽化が進んでいる状況である。そのため、各市場において業務に必要な施設の維持修繕等（屋上防水補修、冷蔵庫や通信設備の改修工事等）に取り組んでおり、各市場の主要な個別の建物における維持更新計画については、令和8年度に向けて、劣化度調査など策定の準備中である。個別の建物における維持更新計画及び市場単位のマスタープランについては、第82回 東京都卸売市場審議会の資料1「東京都中央卸売市場経営計画の進捗について」において、令和6年度から令和8年度に策定する計画とされており、所管課からも同様の説明があった。

各市場の現地調査時のヒアリングでは、工事に際し、市場業者との調整を行っていたが、市場施設を稼働させながら維持更新を行うため、卸売業者、仲卸業者等の市場業者との調整に時間がかかるという課題もあり、令和6年度から令和8年度における年度別の詳細な策定スケジュールや策定手法等については示されなかった。

そのため、劣化度調査の結果を踏まえ、令和8年度までの個別の建物における維持更新計画及び市場単位のマスタープランの策定に向け、計画的に取り組まれない。また、市場施設の使用者である市場業者と、早い段階でマスタープラン

を共有し、円滑かつ着実に施設整備を実施されたい。

（意見1-3）市場全体の施設整備に係る長期的なロードマップについて  
中央卸売市場全体における、より長期の観点からの施設整備の考え方は、経営計画では、11市場を「全国拠点型」、「流通業務団地型」、「供給拠点型」の3つに類型化し、その類型を踏まえた各市場の維持更新の方向性を示すにとどまっている。中央卸売市場全体をどう最適に機能させていくか、長期的な視点からの投資規模や整備の優先順位等の考え方を整理した、市場全体の施設整備に係る長期的なロードマップ（今後10年程度の実行計画を含む。）は明示されていない。

一方で、足立市場や淀橋市場などにおいては、個別施設における更新計画が策定され、工事が実施されようとしている。市場全体の施設整備に係る長期的な方向性が示されていない中で、個別施設の更新計画が策定される場合、個別施設単位で適切な更新計画を策定したとしても、必ずしも全体最適となるとは限らない。

また、各市場施設の更新に当たっては、市場業者である卸売業者等における定期借地を用いた投資も想定されるが、都としても、不測の補償等を求められるようなリスクを低減するためにも、市場全体の施設整備に係る長期的なロードマップの下で、投資判断が行われることが重要と言える。

考慮すべき多くの重要な課題が想定されるが、次期経営計画の策定に当たっては、中央卸売市場全体の機能を最適化する観点から、市場全体の施設整備に係る長期的なロードマップを可能な限り具体的に作成し、反映させるよう検討されたい。

3 強固で弾力的な財務基盤の確保  
(1) 強固で弾力的な財務基盤の確保  
ア 概要

(ア) 計画の概要  
経営計画では、市場会計の管理者の立場から、中央卸売市場会計の現状と課題を整理した上で、目指すべき財務基盤の水準を設定し、今後の取組の方向性を示している。

(イ) 中央卸売市場会計の現状と課題  
中央卸売市場の経営状況は、平成 12 年度から平成 27 年度までは、おおむね収支均衡で推移してきたが、平成 28 年度以降は、豊洲市場への移転関連経費の増加などにより、赤字となっている。

表 B-3-1 中央卸売市場会計の損益計算書の推移

| 区 分   | H12年度 | H17年度 | H22年度 | H27年度 | H28年度 | H29年度 | H30年度 | R1年度 | R2年度 | R3年度 | R4年度 | R5年度 |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|------|------|------|------|
| 営業収益  | 136   | 141   | 139   | 146   | 144   | 139   | 142   | 145  | 146  | 146  | 146  | 152  |
| 営業費用  | 156   | 158   | 152   | 167   | 157   | 159   | 268   | 278  | 279  | 281  | 281  | 296  |
| 営業損益  | △20   | △17   | △12   | △20   | △43   | △49   | △125  | △133 | △132 | △135 | △144 | △42  |
| 営業外収益 | 67    | 49    | 26    | 34    | 46    | 40    | 47    | 49   | 46   | 44   | 44   | 42   |
| 営業外費用 | 43    | 29    | 5     | 6     | 35    | 14    | 44    | 47   | 35   | 23   | 21   | 21   |
| 経常損益  | 3     | 3     | 7     | 6     | △32   | △23   | △122  | △131 | △121 | △113 | △123 | -    |
| 特別利益  | -     | -     | 73    | -     | -     | -     | 4,989 | 464  | 21   | -    | -    | -    |
| 特別損失  | -     | -     | 20    | 4     | -     | 54    | 238   | 75   | 10   | 2    | 67   | -    |
| 当期純損益 | 3     | 3     | 60    | 2     | △32   | △77   | 4,628 | 256  | △110 | △116 | △190 | -    |

都提供資料より監査人作成

一方で、主要な財源である市場使用料については、外部有識者等を委員とする検討会などで随時検討を重ねてきたが、低温管理に必要な機能を強化するための施設に対する料額設定や消費税率改定の反映を除き、料額の改定は、平成 12 年度以降実施していない。

表 B-3-2 平成 12 年度以降の市場使用料の改定状況

| 改定年月日             | 改定内容                                            |
|-------------------|-------------------------------------------------|
| 平成 12 年 4 月 1 日   | 財政基盤の確立等のため改定<br>(施設使用料 1.16 倍程度、消費税率改定分 2%を含む) |
| 平成 26 年 4 月 1 日   | 消費税率改定による見直し (売上高割使用料、施設使用料 消費税 3%上乗せ)          |
| 平成 30 年 10 月 11 日 | 低温施設使用料 (卸売業者低温売場使用料、低温荷さばき場使用料、低温作業所使用料) を新設   |
| 令和元年 10 月 1 日     | 消費税率改定による見直し (売上高割使用料、施設使用料 消費税 2%上乗せ)          |

都提供資料より監査人作成

都は、執行体制の見直しによる市場運営費の縮減や収入確保等の経営改善に取り組んでいるが、現時点において、中央卸売市場会計の経常収支は大幅な赤字となっている。経営計画では、過去の傾向等に基づき、売上高割使用料収入が 5 年ごとに 3%ずつ減少していくことを想定した場合、経常収支は黒字化せず、今後の資金収支は令和 46 年度にショートすることが見込まれると試算している。

図 B-3-1 経営計画における長期収支 (経常収支)

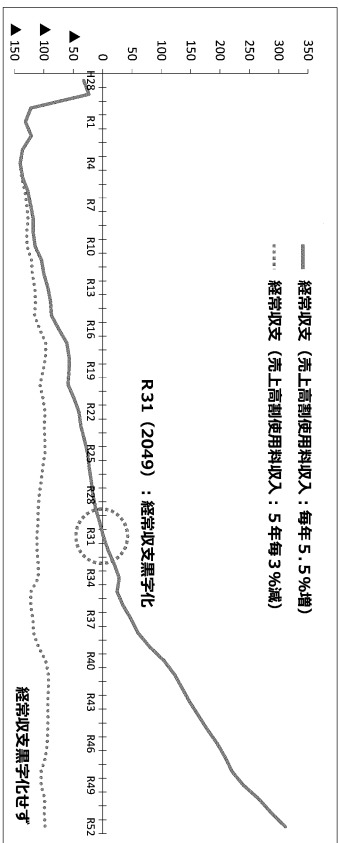
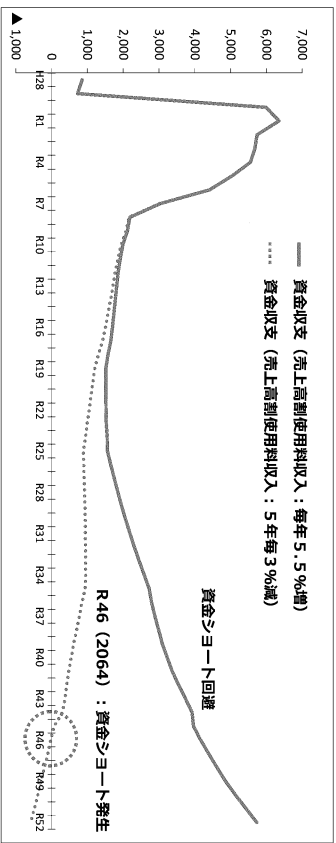


図 B-3-2 経営計画における長期収支 (資金収支)



経営計画より抜粋

(ウ) 目指すべき財務基盤の水準  
都は、持続可能な市場経営の実現に向けて、平常時だけでなく様々なリスクが顕在化した場合においても市場運営を継続でき、かつ、将来的な市場施設の維持更新ができる資金を確保することを目指している。また、その資金を確保するた