

# 市場移転に関する関係局長会議 議事録

平成31年1月23日（水）  
開会10時00分、閉会10時25分  
都庁第一本庁舎7階大会議室

## 1 開会

（梶原政策企画局長）

只今から「市場移転に関する関係局長会議」を開催いたします。  
まず、はじめに、長谷川副知事から御発言をお願いいたします。

## 2 長谷川副知事発言

（長谷川副知事）

昨年10月11日に豊洲市場が開場して、11月4日には環状第2号線が暫定開通、本年1月5日には豊洲市場で初めての「初せり」が開かれて、この12日からは5街区の千客万来施設用地で「豊洲市場 Oishii 土曜マルシェ」がスタートしております。

市場業者の方々や地元江東区の皆さまの御理解と御協力のもと、豊洲市場に関する取組は、市場当局を中心に着実に進んでおりまして、これまで携わった関係者の方々に改めて御礼申し上げたいと思います。

本日の「市場移転に関する関係局長会議」では、前回11月28日の会議で、途中経過の報告がありました、築地再開発の検討状況と市場会計の持続可能性の検証について、都市整備局、財務局からそれぞれ検討結果を報告していただきます。

一昨年の6月22日以来、関係局をあげて市場移転に関する諸課題に取り組んでまいりましたが、これらを乗り越えていく上で、豊洲と築地の両地区の明るい未来をしっかりと描いていくことが肝要であります。豊洲と築地の相乗効果によって、東京の新たな魅力の創出と発展へとつなげられるよう、今後も引き続き一層の各局の連携をお願いしたいと思います。

私からは以上でございます。

## 3 議題（1）築地再開発の検討状況

（梶原政策企画局長）

それでは、議題に入ります。議題 1. 築地再開発の検討状況について、佐藤都市整備局長から説明をお願いいたします。

（佐藤都市整備局長）

それでは、築地再開発の検討状況につきましてでございますけれども、昨年7月から検討をスタートいたしました。関係各局のご協力をいただきまして、検討を重ねてまいりました。この度、「築地まちづくり方針」の素案という形で、取りまとめさせていただきましたので、ご報告申し上げます。

それでは資料の3頁をご覧くださいと思います。築地再開発の目的でございますけれども、「築地のポテンシャルを生かし、魅力と付加価値を高め、東京の持続的成長につなげていく」ということでございまして、この方針は、昨年5月に「築地再開発検討会議」により取りまとめられた「築地まちづくりの大きな視点」を踏まえて、都として築地再開発の将来像、分野別の方針、段階的整備の進め方などを示しております。その具体化に向けましては、長期的観点から民間の力を最大限に活用し、段階的な整備、管理運営を進め、中長期的に都民にとっての価値を向上させてまいります。

では、資料の4頁をおめくりください。まず、築地地区の将来像でございますけれども、浜離宮庭園など、魅力的な資源を有する地域のポテンシャルを生かしつつ、新たな東京ブランドを創造・発信する「創発MICE」機能を持つ国際的な交流拠点が形成されている。従来のMICEの概念を超え、国際会議場等の機能を中核としながら、文化・芸術、ウェルネスなどの機能が融合して相乗効果を発揮する。そこでは、都民をはじめ、国内外から多くの人々が集い、感動し、楽しみを共有することにより、新たな東京ブランドが創造・発信されるとしております。

資料の5頁でございますけれども、分野別の方針でございます。まず、都市基盤整備についてでございますが、例えば、交通結節点の形成といたしまして、防災船着場については、平常時の利用拡大を図りながら、舟運ネットワーク形成の要となるよう整備する、などとしております。歩行者ネットワークといたしましては、水辺沿いの歩いて楽しい歩行者ネットワークを形成する、などとしています。景観形成に係る方針として、隅田川などからの見え方などに配慮しながら、文化の創造拠点を象徴する優れたデザイン・景観を形成する、などとしております。

1枚めくっていただきまして、資料の6頁をご覧ください。分野別の方針のうち、土地利用の方針でございますが、2段目の導入機能の基本的な考え方といたしましては、浜離宮恩賜庭園など地域資源や歴史的・文化的ストックを十分生かす。江戸・東京を象徴する文化の体験、新たな文化・芸術の創造活動への参画など、多くの人々が楽しみを共有しつつ、東京の新たな魅力を発信できるような機能を導入する。導入する機能相互が連携、融合し、東京、日本の国際競争力を更に高めていく、としております。

中核となるコア施設でございますが、国際競争力の向上に資する、展示機能を備えた一定規模の国際会議場、都民が多様な創造的活動などを行うことができる、「都民に開かれた舞台」となる大規模集客施設・交流施設、としております。

資料の7頁にゾーンごとの導入機能のイメージがございます。緑色で囲われた「おもてなしゾーン」、それからそのほか4つのゾーンに区分しております。「おもてなしゾーン」では、国際競争力向上に必要な質の高い国際会議場を、ピンク色の「交流促進ゾーン」では、「都民に開かれた舞台」ともなる大規模集客・交流施設などを配置する、というイメージになってございます。

続きまして8頁をおめくりください。段階的な整備の進め方でございます。4段階により整備するということを設定してございます。まず、第0段階、一番左側でございますけれども、船着場周辺のエリアを先行整備いたします。

次に、第1段階といたしまして、地域全体の価値を早期に高められるよう、浜離宮庭園側のエリアを開発するなど、順次段階的に整備を行ってまいります。定期借地権による活用を行うことを想定しております。事業者の募集の時期等につきましては、この段階ごとのほか、一体的な募集についても今後検討してまいります。

次に、まちづくり方針策定後の進め方でございます。民間からの提案を受けるため、都は、事業実施方針や事業者募集要項等を作成・公表し、より具体的な条件等を示してまいります。また、

開発・整備等がまちづくり方針に沿って適切に進められるよう、まちづくりのマネジメント体制を整えてまいります。

最後に、今後の予定でございます。本日「築地まちづくり方針」の素案として公表いたしまして、本日からパブリックコメントを実施いたします。意見の提出期限は2月21日木曜日と設定してございます。都民の皆様方からの意見を聞いた上で、年度内に方針を策定、公表する予定でございます。

説明は以上です。

#### 4 議題（2）市場会計の持続可能性の検証

（梶原政策企画局長）

続きまして、議題 2. 市場会計の持続可能性の検証について、武市財務局長から説明をお願いいたします。

（武市財務局長）

それでは、私の方から市場会計の持続可能性の検証につきまして、御説明をさせていただきます。11頁を御覧いただきたいと思っております。試算のパターンは2パターン、一般会計に有償所管換する場合と中央卸売市場会計が保有してそのまま長期貸付する場合、この2つのパターンについて試算を行っております。なお、こちらにつきましては、29年6月の「市場のあり方戦略本部」で既に試算しているものを、今回の「築地まちづくり方針」の素案を踏まえまして、更に外部に不動産鑑定を依頼し、その鑑定結果を基にそれぞれ再試算を行ったものでございます。まず、その試算の前提条件でございますけれども、31年度予算案の予定額をベースとしてその後の推計を行っております。この参考に記載しておりますが、31年度の豊洲市場単体での収支状況、経常収支で申し上げますと年間95億円の赤字、償却前収支で申し上げますと年間11億円の赤字となっておりますが、こちらを発射台に今後の数字を推計しております。また、経営改善策の反映ということで、年間24億円経営改善が図られるということを見込んでおります。こちら前回の試算では20億円でしたが、更に努力を重ねるということを前提に、24億円経営改善を行うと、この2つを共通の試算の前提と置いてございます。

それでは12頁を御覧願います。こちらまずパターン1、一般会計に有償所管換する場合でございます。この場合、有償所管換の土地価格につきましては、5,623億円として試算をしております。こちら外部の不動産鑑定結果を基に弾いた数字でございます。前回の試算では4,796億円であったので、827億円増えております。更に、この5,623億円の鑑定価格のうち、平成30年度に5,423億円を有償所管換をすると、そういう過程の基に計算をしております。それからこの200億円につきましては、埋蔵文化財の発掘調査経費あるいは土壌汚染対策費などに係る経費ということで留保をしているものでございます。

続きまして13頁でございますが、こちらの方では経常収支と償却前収支について記載してございます。償却前収支につきましては、年間10から20億円程度の黒字、経常収支につきましては、年間120から140億円程度の赤字で推移していくと試算しております。大きな傾向としては前回の試算とは変わっておりません。

その次に14頁を御覧願います。こちら資金収支についての試算でございます。今回は土地鑑定価格などを基に改めて試算を行ったところ、資金ショートが発生する年度が平成81年と見込

んでございます。前回は平成 61 年でございましたので、20 年ほど資金ショートが発生する時期が延びるという試算を行っております。その結果、今後約 50 年間は事業継続が可能となる見通しでございます。この 50 年と言いますのは、豊洲市場が減価償却を行っている期間にほぼ相当いたしますし、また、次の建て替え時期を迎えるまでの期間は事業継続が可能になると考えてございます。

それでは、続きまして 15 頁を御覧願います。こちらからはパターン 2、長期貸付の場合の試算でございます。こちらの方では年間最大 154 億円で貸付を行うということで試算をしております。前回は 160 億円の貸付額ということで試算しておりました。地価が上がっておりまして、その分貸付価格が上昇しておりますが、一方で公益的利用を加味したことによりまして、トータルといたしましては前回よりは 6 億円減ってございます。更に下から 2 つ目のポツでございますが、平成 34 年度より段階的に貸付を開始いたしまして、平年度化していくのは平成 41 年度以降ということで試算をしております。

その結果が 16 頁が、償却前収支と経常収支でございますが、償却前収支については、平年度化で年間 160 から 170 億円程度の黒字、経常収支では年間 10 から 30 億円程度の黒字と見込んでございます。こちらの平年度化した時点での数値は前回と大差ないものでございますが、段階的開発を行いますので、平年度化する年度が 8 年程度後ろ倒しになっているという状況でございます。

続きまして、17 頁の方に資金収支の状況を試算しております。長期貸付した場合につきましては、平成 37 年度には資金ショートが発生し、資金不足が解消されるのは平成 74 年度と見込んでございます。前回の試算では、資金ショートの発生は平成 47 年度と見込んでおりましたので、その発生時期が 10 年程度早まっており、資金不足の解消は前回平成 66 年度と見込んでおりましたので、8 年後ろ倒しになっております。これは段階的に開発を行うという前提で試算をした結果でございます。その試算結果の状況を 18 頁の方にまとめてございますので、こちら後ほどご確認いただければと思います。

全体としての試算結果を踏まえた今後の方向性を 19 頁に記載しております。今回の収支試算結果を基に、築地につきましては、東京全体としての価値の最大化を目指すという、今後のまちづくり方針の大きな考え方を見据えまして、築地市場跡地については、一般会計に有償所管換をするのが適当であると考えます。なお、その際、有償所管換の土地価格 5,623 億円から埋蔵文化財の調査経費、土壌汚染対策費などを考慮いたしまして、200 億円を留保しておきまして、5,423 億円を平成 30 年度の最終補正予算案に計上していきたい、ということで考えているところでございます。これによりまして、中央卸売市場の事業継続性は今後 50 年間は確保できると、このように考えてございます。一方で、経常収支につきましては、赤字で推移する見通しでございますので、長期的な視点に立てば、市場経営のあり方については、更なる深堀が必要であると考えております。こうしたことから、市場会計全体の将来を見据えた戦略的な経営と、強固な財政体質確保に向けた経営計画を策定する必要がある、ということも考えているところでございます。

私の方からの報告は以上でございます。

## 質疑応答

(梶原政策企画局長)

それでは議題 1 と 2 について、御質問、御意見などがございましたら、御発言をお願いしたいと思います。都技監お願いいたします。

(西倉東京都技監)

今回報告のありました「築地まちづくり方針」についてですけれども、現在検討が進められております「東京ベイエリアビジョン」との関係はどのように考えればいいのか、お伺いしたいと思います。

(佐藤都市整備局長)

「ベイエリアビジョン」でございますけれども、「ベイエリアビジョン」の対象地域の中には当然築地も含まれてございます。ほかの対象地域の中の各エリアとも連携いたしまして、相乗効果を図りながら、まちづくりを進めていくというのが、基本的な考え方でございます。「築地まちづくり方針」の素案では、「伝統と新しいまちが共存する臨海地域に展開する様々な機能とも有機的なつながりを図りながら、相乗効果を生み出していくこと」としております。今後、築地再開発の段階的な整備を進める中で、「ベイエリアビジョン」とも更に整合を図ってまいります。

(梶原政策企画局長)

ほかにごございますか。では、財務局長。

(武市財務局長)

今回の築地再開発をするに当たりまして、築地のポテンシャルというのをどのように生かしていくのかというのが、もう1つ大きな課題になってくるのかなと考えております。立地なども非常に素晴らしい都心に近いロケーションがありますし、これまで培われてきた食文化というものもあるかと思いますが、そういった点は、どのように議論が今回有識者会議の中でされておりました、また今後素案の取りまとめの中で、どのように整理されていくのか教えていただけますでしょうか。

(佐藤都市整備局長)

築地まちづくりにつきましては、先ほども申し上げたように、庁内各局との検討会に加えまして、学識経験者も含めた会議で、今おっしゃったポテンシャルにつきましても、検討してまいったところでございます。学識経験者からは、食文化にとどまらず、芸術、あるいは運動、ウェルネスなどの幅広い視点を持ったまちづくりを進めていくべき、という意見がございました。まちづくり方針素案では、こうした意見も踏まえまして、浜離宮などの地域資源のほか、食文化も含む歴史的、文化的ストックを十分に生かした機能を導入していく、ということとしてございます。

(梶原政策企画局長)

ほかにごございますでしょうか。それでは私から。有償所管換と長期貸付の両者を比較したうえで、今回有償所管換とするという説明があったわけでございますけれども、その経費を今年度の最終補正予算案に計上予定としているという理由について、念のため確認でありますけれどもお伺いしたいと思います。

(武市財務局長)

有償所管換をするに当たりましては、一般会計から中央卸売市場会計に支出をするということ

になってまいります。現在の状況で申し上げますと、国の税制の見直しがありまして、再来年度以降、税収減を迎えるというような厳しい状況が予見されておりますので、速やかな予算措置が必要であると考えております。そうした中で、幸い今年度、30年度におきましては、29年度の決算の剰余金が1,000億円を超える額が入っております。また、契約差金などで予算の執行状況、31年度予算案を精査する中で、留保財源も確保でき、そうしたものを使いますと、今回5,000億円を超える額でございますが、その財源を確保する目途がついておりますので、30年度の最終補正予算に計上することが適当であると考えております。

## 5 知事発言

(梶原政策企画局長)

ありがとうございました。それでは最後に、知事から御発言がございます。

(小池知事)

ご苦勞様でございます。いよいよ今日、築地再開発の検討状況、そして市場会計の持続可能性の検証結果についての報告を受けることができました。

これまでも築地の再開発について、東京の持続的な成長につなげるということを基本線として、都として「築地まちづくり方針」の素案をとりまとめたことについての報告がまずございました。それからもう何度も申し上げてますけれども、築地というのは、銀座などの都心に近い、浜離宮がお隣にある、それから築地本願寺のエキゾチックな建物、そして祈りの場所がある、それから何よりも隅田川に面している水辺など、都内でもほかとは比べようもないポテンシャルがあるところであります。

こうした築地の価値を最大限生かして、新たな東京ブランドを創造・発信していこうと。MICEという言葉がありますが、これは会議Meetingがあつたり、それからツアーIncentive tour、それからConvention 国際会議、それからExhibitionと、この頭文字を取ってMICEと言いますが、このMICEの考え方を更にアップグレードして、様々な東京ブランドの創造、クリエイションですね、創造と発信をしていくということで「創発MICE」という機能を備えることをうたっています。そのうえで、文化、芸術、ウェルネスなど様々な活動を通じて国内外の多くの人と人をつなぐ舞台にするという話だと、このように理解をいたしました。東京の活力の向上に大きく寄与する、まさしく国際的な交流拠点、舞台となるように進めていただきたいと思います。それから、築地地区の発展ですけれども、ここは周辺に波及効果を及ぼすことは言うまでもありません。そして、東京のまちづくり全体に大きなインパクトを与えることも言うまでもありません。ということは、将来を見据えて段階的に整備をすることで、民間の力を活用して、築地のポテンシャルを最大限に引き出すという考え方が盛り込まれている。是非そうしていただきたいと思います。

それから、段取りでありますけれども、今後、都民の皆さんのお声を聞く、そして年度末までに「築地まちづくり方針」をとりまとめていただくこととなります。ここで掲げた築地の将来像の実現については、これは東京ひいては日本の確かな成長につなげるように、これからも関係各局で力を合わせて、そしてまた連携を密にして取り組んでいただきたいと思います。

それから、築地市場の跡地の取扱いでありますけれども、会計上の問題ではありますが、市場会計の持続可能性の観点と、それから将来の東京全体としての価値の最大化を目指す今後の築地

まちづくり、これを見据えて、一般会計への有償所管換をすると、これはお財布の区切りを変えていくと、有償所管換とは何ぞやというとお財布の中の仕切りがありますけれども、それを変えていくということで進める。そして、これは今年度の最終補正予算に所要の額を措置するという予定となっております。

今回試算結果が出ておりますけれども、市場会計は今後約 50 年間、事業の継続性を確保できるという分析があるわけですが、更に長期的な観点に立って、市場経営のあり方、これは卸売市場法が変わるなど、昨今のこの市場を取り巻く環境も大きく変わる中でどうあるべきなのか、という検討が必要だと思えます。

将来を見据えました市場のあり方に関する検討も進めつつ、市場会計の持続可能性の確保に向けて、経営計画の策定にも取り組んでいただきたいと思います。

今日は、大変大きな節目となる報告をいただきました。今後とも引き続き関係各局しっかりと連携を図りながら、精力的に取り組んでいただくことをお願いをいたします。また、今年は特に改元という新しい元号が定められる、大きな年でもございます。これを一つのまた新たなスタートとして、しっかりとした市場のあり方、そしてまた築地のまちづくり、稼げる東京、こういった総合的な観点を是非とも新しい気持ちで進めていただきたいと思います。ご苦労様でございました。

## 6 閉会

(梶原政策企画局長)

ありがとうございました。本日の議題は以上となります。これにて閉会させていただきます。ありがとうございました。