

豊洲新市場予定地における土壤汚染対策費の妥当性について

1 代替手段の検討

(1) 築地での再整備

築地での再整備は、過去に工事に着手したものの、さまざまな問題が生じたことから中断し、断念した経緯があり、以下の理由から極めて困難である。

敷地のほぼ全て（約94%）が利用されており、再整備工事に必要な種地を確保できない。（種地は市場内または隣接地に4.5ha必要）

敷地が狭隘なため、流通環境の変化に対応した新たな機能を備えた施設を整備する余地がない。（高度な品質・衛生管理ができる閉鎖型の売場と売場への着車スペース、駐車場、構内通路などの基本的な施設さえ、築地の敷地面積では整備出来ない）

アスベスト対策を含め、営業しながらの長期間で困難な工事となるため、顧客離れ等、市場業者の経営に深刻な影響を与える。（工事期間は少なくとも20年以上）

財政面において、中央卸売市場が保有する資金では、再整備に必要な事業費を賄えず、跡地の売却収入が見込めないことから、実現性のある計画を策定できない。

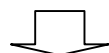
(2) 豊洲以外の候補地

【移転先の条件】

広い駐車場や荷捌きスペースを配置できる約40haのまとまった用地が確保できること

大消費地である都心部の周辺で、交通条件の良好な位置にあること

築地がこれまで築き上げた商圈に近く、機能、経営面で継続性が保てる位置にあること



この条件で都内全域にわたり調べた結果、全ての条件を満たす場所は豊洲新市場予定地以外に見出し得ない。

2 土壤汚染対策費の妥当性の検討

（土地価格に対する土壤汚染対策費の許容限度）

以下、「土壤汚染をめぐるブラウンフィールド問題の実態等について」中間とりまとめ（環境省 平成19年3月）から抜粋

ブラウンフィールドとは

「土壤汚染の存在、あるいはその懸念から、本来、その土地が有する潜在的な価値よりも著しく低い用途あるいは未利用となった土地」

検討の指標

「土壤汚染対策費が多額であるかどうかの判断には、対象地の地価、当事者の経済的負担能力、経営的判断等、様々な要素が関係すると考えられるが、これら複数の要素を考慮することは極めて困難である。このため、本試算においては、これら指標のうち、最も経済的指標として直接的である対象地の地価と土壤汚染対策費の比を判断の指標とする。」

土壤汚染対策費と土地価格の比率

(1) 環境省アンケート調査

社団法人土壤環境センター会員企業を対象に実施したアンケート調査では、「土壤汚染対策費が土地価格の20～40%を超えると、土地売買が不成立になる事例が多い」との回答が全体の56%を占めた。

(2) 専門家の研究

保高徹生らの研究結果（横浜国立大学大学院博士論文）では、製造業、クリーニング店、ガソリンスタンドを対象に、ブラウンフィールドの発生確率と潜在的規模を求めており、この研究では、土壤汚染対策費が土地価格の3割を超過した場合にブラウンフィールドが発生するとしている。