

3 本日の検討テーマ

(課題の検証)

(1) 豊洲市場の課題への対応

豊洲市場における課題への対応（検討状況）

○豊洲市場は、コールドチェーンやHACCP対応など、近年の市場を取り巻く環境の変化に対応できる機能を備えた基幹市場として施設を整備

○しかしながら、今なお残された課題があり、その対応について検討を進めている状況

1 土壌汚染対策

2 施設の使い勝手への対応

- ・ 買出し人の利便性の確保
- ・ 水産仲卸売場（6街区入口）のヘアピンカーブ
- ・ 水産仲卸売場ターレ用スロープの勾配とカーブ

土壌汚染対策(安心を巡る過去の経緯)①

※土壌汚染対策に関する世論の高まりを受け、豊洲市場用地の土壌汚染再調査を行う方針に転換
石原知事「食の安全に関わることでありますから、たとえ少し延期せざるを得なくても安全を図るべきだと思います。
まず、その前には専門家の意見を聞いてみたいと思います。」(平成19年3月16日 定例記者会見)

専門家会議(平成19年4月～平成20年7月)

- 生鮮食料品を取扱う市場用地として食の安全・安心を確保するために設置
- 敷地全面にわたる詳細調査と絞込調査を実施
 - ・10mメッシュで4122地点の土壌・地下水を採取・分析
 - ・うち441地点について、ボーリング調査実施

環境基準の43,000倍のベンゼン等が検出(H20.5)されたが、敷地や深さ全体に汚染は広がってないと判断

- ＜専門家会議の提言(平成20年7月)＞
土壌は環境基準以下に処理、地下水は環境基準以下の浄化を目指すことを提言
- ①土壌の入れ替え
 - ②入れ替えた土壌の上に盛土
 - ③環境基準を超える汚染物質の除去(土壌)
 - ④建物下の地下水を環境基準以下に
 - ⑤建物下以外の地下水は排水基準以下に
 - ⑥地下水の管理

技術会議(平成20年8月～平成21年2月)

- 専門家会議の提言を確実に実施し、食の安全・安心を確保するために設置
- 広く技術・工法を募集し、実効性や工期のほか環境にも配慮した総合的な土壌汚染対策を取りまとめ

- ▶ 土壌・地下水を環境基準以下に処理し、完成後も地下水位・水質を監視
- ▶ 専門家会議の提言をさらに推し進め、汚染地下水を敷地全面にわたり環境基準以下に(対策の内容)
遮水壁の設置、地下水の揚水・浄化、土壌の入れ替え・盛土、地下水管理システム、液状化対策など

土壌汚染対策法の求める措置を上回る二重、三重の対策

土壌汚染対策(安心を巡る過去の経緯)②

都議会における付帯決議(平成22年度中央卸売市場会計予算)

土壌汚染対策について、効果確認実験結果を科学的に検証し有効性を確認するとともに、継続的にオープンな形で検証し、無害化された安全な状態での開場を可能とすること

⇒「無害化された安全な状態」とは土壌、地下水が環境基準以下になること(H23.2.23 予算特別委員会 市場長答弁)

現実…

(平成28年9月)

○土壌汚染対策として行うこととしていた建物下の盛土がなく、地下ピットとなっていることが判明

(平成29年1月～平成29年3月)

○第9回地下水モニタリング調査で、201か所中72か所で環境基準を超過(最大ベンゼン79倍)

○専門家会議が27か所で再調査し、25か所で基準値を超える結果。

⇒第9回の地下水モニタリング調査結果は有効と判断

○石原知事時代に設定した「環境基準以下」という目標を現時点では達成できていない状況

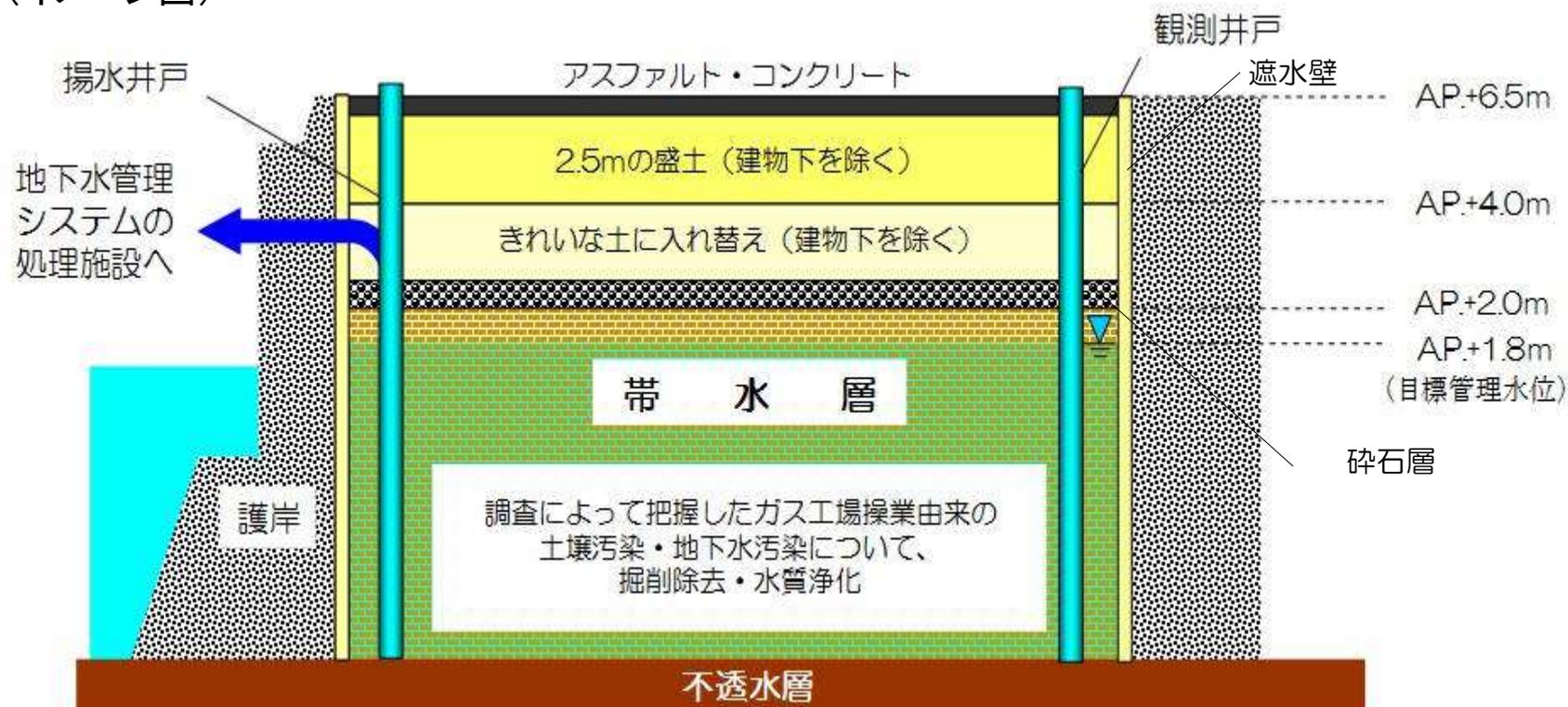
○専門家会議は「地上部は法的・科学的に安全、地下は対策が必要」との見解

地下ピットの状況と地下水汚染に対する対応策を検討中

都が実施した土壤汚染対策の概要

- 汚染の有無にかかわらず、ガス工場操業地盤面 (AP4.0m) より2m下までの土壤を掘削除去
- 入れ替えた土壤の上に2.5mの盛土 (建物下を除く。)
- AP2.0m以深については、調査によって把握したガス工場操業に由来する基準値を超える有害物質を含む土壤について、掘削除去
- 汚染が確認された地下水については、現地において、揚水・復水を繰り返し実施し、水質を浄化
- 地下水の水位や水質を管理するための地下水管理システムを設置

(イメージ図)



土壌汚染対策実施後の状況

専門家会議の詳細調査(平成19年) (対策実施前)

項目	調査結果
汚染箇所数 (地下水)	1420/4122地点
高濃度汚染の 箇所数 (地下水のみ)	(ベンゼン) 1,000倍以上: 13地点 100倍以上: 41地点 10倍超え: 134地点 (シアン) 100倍以上: 2地点 10倍超え: 127地点
汚染濃度 (最大)	地下水 ベンゼン: 10,000倍 土 壌 ベンゼン: 43,000倍

対策実施

第9回モニタリング調査(平成28年) (対策2年後)

項目	調査結果
汚染箇所数	72/201箇所
高濃度汚染の 箇所数	(ベンゼン) 10倍超え: 6箇所 (シアン) 10倍超え: 3箇所
汚染濃度 (最大)	地下水 ベンゼン: 79倍 (再調査では80~100倍)

①AP4mからAP2mまでの土の入替 ②汚染土壌の掘削除去 ③地下水の浄化

※対策を講じたことにより、一旦は環境基準以下となったことを確認

- 土壌汚染対策工事の実施により、敷地内の土壌汚染・地下水汚染は大幅に改善
- しかし、環境基準を達成するという都民との約束は果たされていない。

<地下ピット内の水銀等への対策>

○ 水銀等の地下ピット内への侵入防止策

- ・ 床面に遮蔽効果のあるシートや膜を敷設
- ・ 床面の下に換気層を設け自然換気又は強制換気

○ 地下ピットの空气中水銀濃度の上昇防止策

- ・ 換気(自然換気、機械換気)
- ・ 地下ピット内空気の浄化(浄化装置)

○ 建物1階部分の空气中水銀濃度の上昇防止策

- ・ 建物1階部分の機械換気の強化
- ・ 建物1階部分の空気の浄化(浄化装置)

<地下水への対応策>

○ 地下水管理システムの機能強化について検討

※下線は豊洲市場において候補となり得ると思われるもの。

5月の第6回専門家会議で具体的な対応策について検討予定

対策のイメージ①(地下ピットにおける対策)

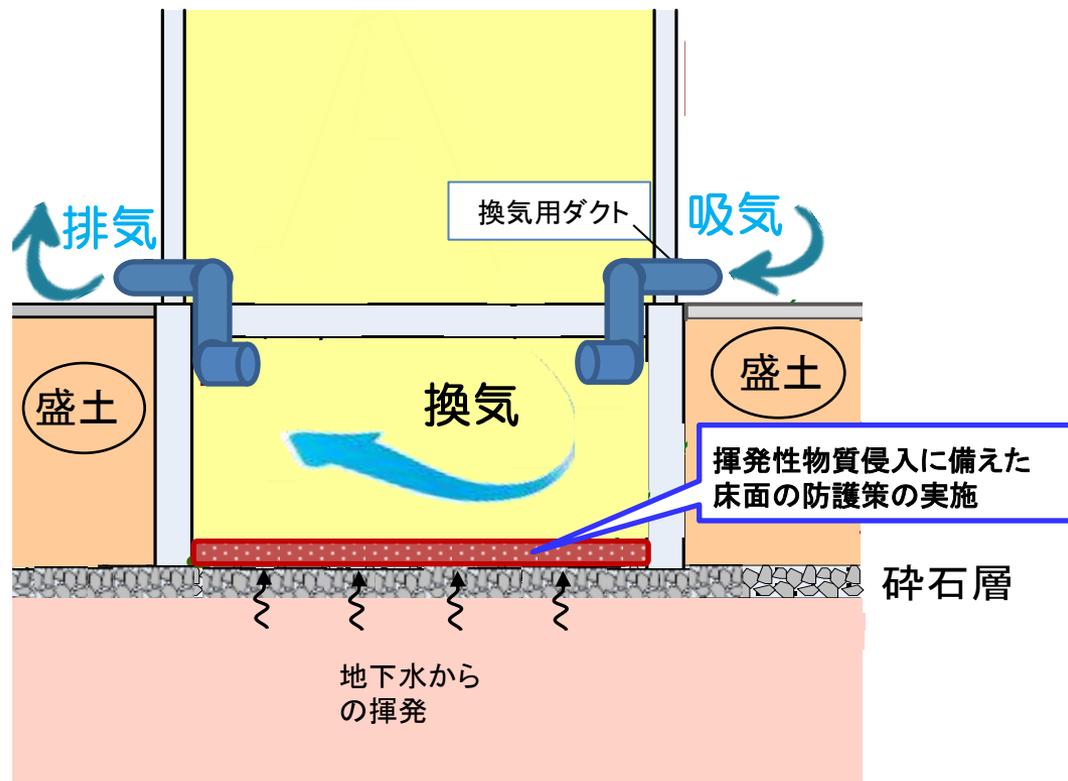
現 状

- ・建物下以外は、盛土により揮発性物質の地上への上昇を抑制
- ・地下ピット内は、地下水から水銀等が揮発して滞留する可能性



追加対策

- ①地下ピットの床面の防護
- ②地下ピット内の換気



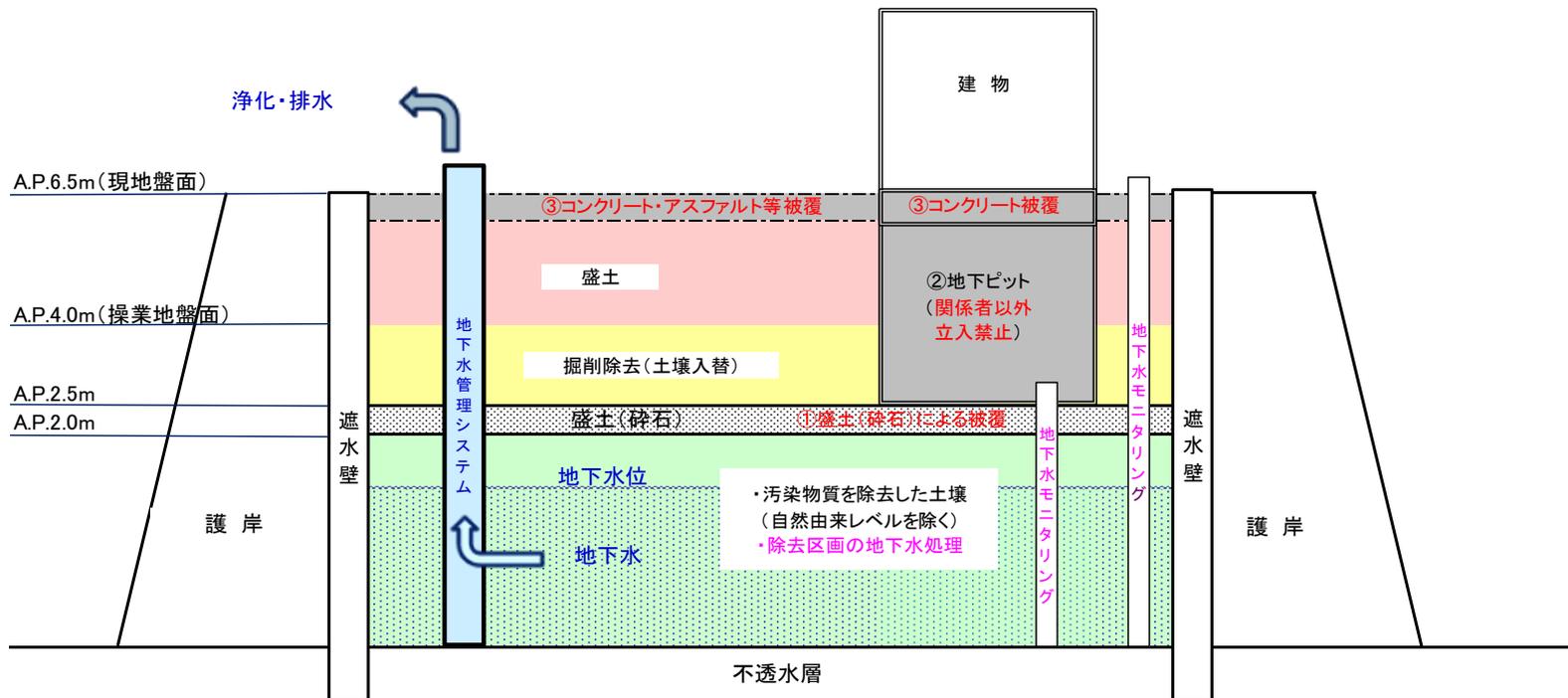
- 地下水から汚染物質が揮発した場合でも、建物1階部分に影響が出ないように、建物下の地下ピットにおいて、床面の防護及び換気の追加対策を行う。

対策のイメージ②(地下水管理システムの機能強化)



- 地下水位の管理に万全を期すとともに、将来的な地下水濃度の低減に向け、地下水管理システムの適切な運用及び機能強化を図る。
- このため、既存の揚水井戸等の適切なメンテナンスを行うとともに、揚水井戸の増設等に向けた具体的検討を行う。

豊洲市場における土壌汚染対策法上の措置



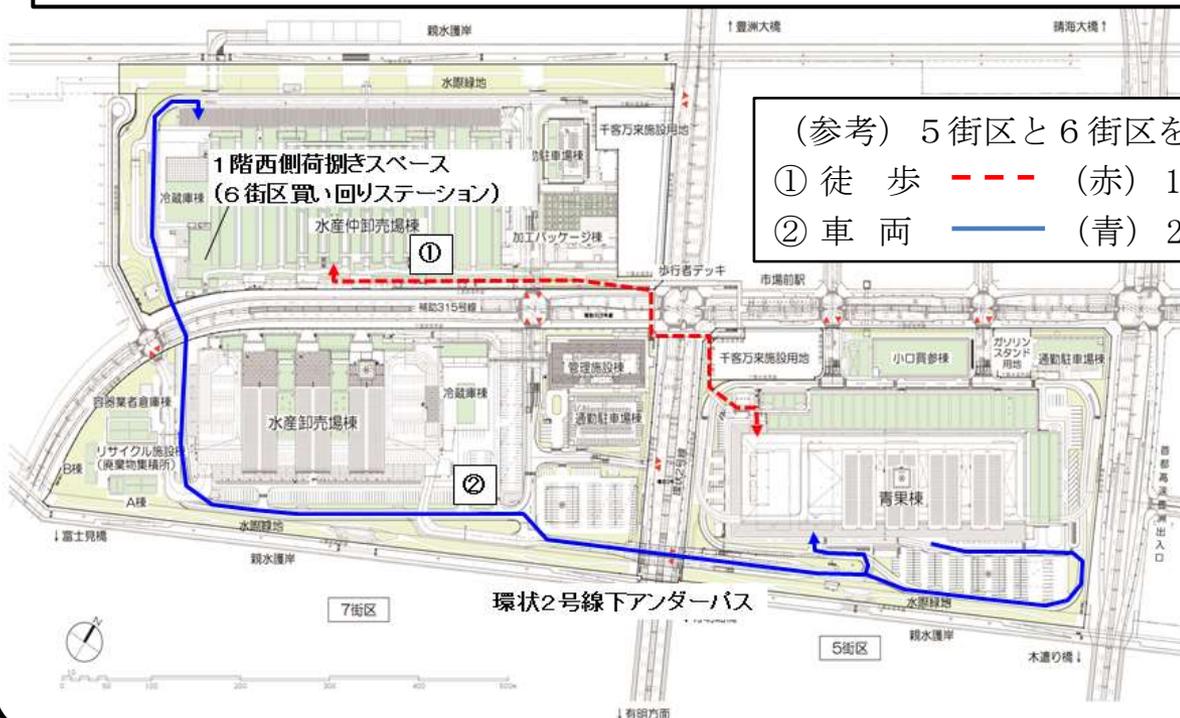
※赤字の対策については、敷地(砕石層以深)の一部に残置する含有量基準超過の箇所が必要な対策

- ① 砕石による盛土が厚さ50cmされており、土壌汚染対策法に求められる措置に該当する。
- ② 地下ピットについては、盛土(砕石)の上部に位置している。さらに、関係者以外立入禁止になっており、土壌汚染対策法の措置が二重に施されている。
- ③ 地上部は、コンクリート・アスファルト等で土壌汚染対策法で規定される以上の厚さで覆われており、これだけでも土壌汚染対策法の措置となっている。

施設の使い勝手向上に向けた対応

① 6街区(水産仲卸)と5街区(青果)を買い回る方の利便性の確保

- ◆ 施設に直結する連絡ブリッジ及びペDESTリアンデッキを整備
- ◆ 市場内に外周道路及び環状2号線下にアンダーパスを整備し、車両動線を確保
- ◆ 買い回り用の荷捌きスペースを市場業界と協議し設置(5街区は協議中)
- ◆ ゆりかもめ及び有楽町線の始発時刻の繰上げや早朝時間帯の増発を実施
- ◆ 新橋駅及び東陽町駅、東京駅、ビックサイトからのバス路線の新設を予定



(参考) 5街区と6街区を買い回るための手段と時間

① 徒歩 - - - (赤) 1.0km → 15分 (想定:時速4km)

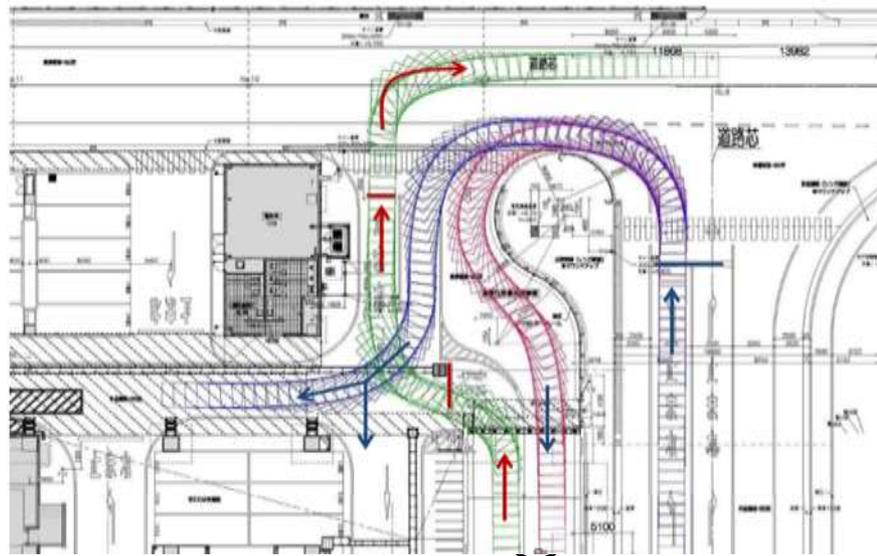
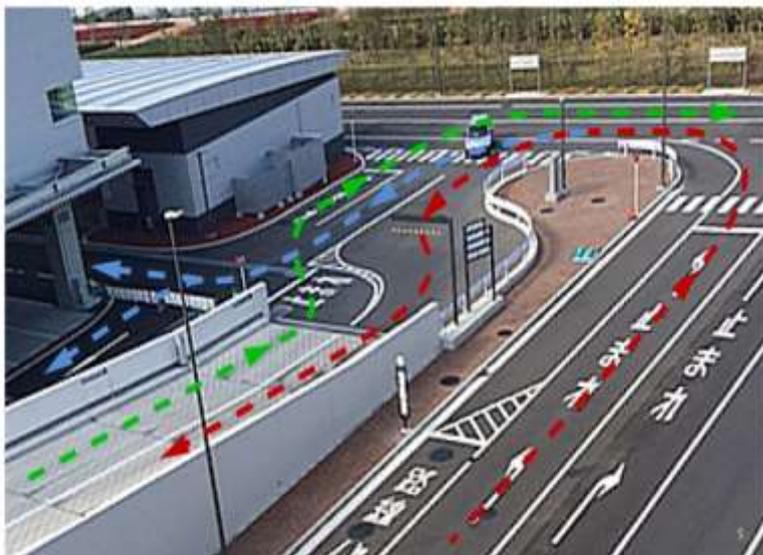
② 車両 ——— (青) 2.1km → 6分 (想定:時速20km)

② 6街区(水産仲卸)出入口のヘアピンカーブ(スムーズな車両の出入りが可能か?)

(市場問題PTでの検証状況)

交通量予測に基づき、十分な交通処理能力があることを確認

誘導員による交通整理など運用上の工夫で、より安全な通行が可能



安全施設の設置や誘導員による交通整理を検討



車両ルート見直しによる動線交差部の改善や安全で使い勝手の良い利用方法を検討するとともに、習熟訓練の機会を十分に設ける。

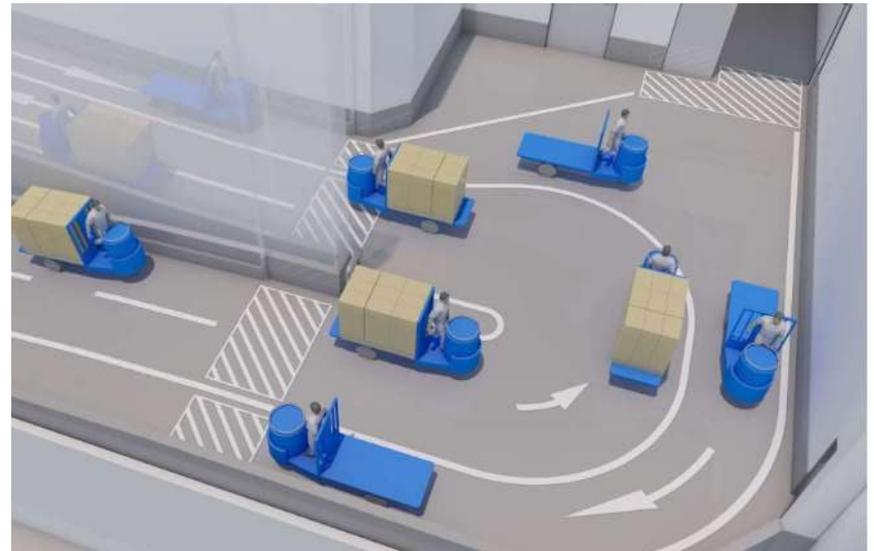
③ 水産仲卸売場 ターレ用スロープ勾配と折り返しカーブ(スムーズなターレの通行が可能か?)

(市場問題PTでの検証状況)

ターレスロープは十分な搬送能力がある形状

安全走行のルールづくりを行うことでより安全な利用が図られる。

習熟訓練等で利用者の声を聞き、さらに工夫することでより使いやすくなる。



カーブミラーの
大型化の検討



安全走行のルール作りなどを検討するとともに、
習熟訓練を充実し、使いやすさを向上

(2) 築地市場現在地再整備 における課題

○ 築地市場再整備検討の経過 ～2回の現在地再整備計画～

① 再整備工事の着手及び計画の見直し(昭和63年～平成11年)

<概要>
○築地でのローリング工法による工事
○水産部を1階、青果部を2階、屋上に駐車場の立体構造

<工期>
基本設計時:14年 → 再試算時:20年以上

<整備費>
基本設計時:2,380億円 → 再試算時:3,400億円

<経過>
昭和63年 築地市場再整備基本計画
平成2年 基本設計
平成3年 再整備工事に着手

※工期の遅れ、整備費の増大、業界調整の難航など様々な問題が発生

平成8年 本格着手前に**工事中断**(400億円)
主な整備内容:正門仮設駐車場、仮設卸売場等

② 都議会特別委員会での現在地再整備の議論(平成21年9月～平成22年10月)

<概要>
○晴海地区に全部又は一部機能を移転し、築地再整備後に再移転(4案)

<工期>
全部移転:11年9か月 一部移転:17年1か月
※土壌汚染対策、埋蔵文化財調査の期間は含まず

<整備費>
1460億円～1780億円

<経過>
平成21年9月 都議会で「築地市場の移転・再整備に関する特別委員会」設置
→現在地再整備の可能性について調査・検討を実施

平成22年10月 委員会が報告書取りまとめ(4案)

※委員会として築地再整備、豊洲移転のどちらが望ましいかの結論は出ず

○ 市場問題プロジェクトチーム第1次報告書素案における築地市場改修案の概要

1 基本コンセプト～種地を創出し段階的に改築を行い、営業を継続しながら機能的な築地市場のリノベーションを実現

(1) 施設の段階的更新(ローリング)

- ①種地を順送りに創出、②動線を含め工事区域と営業区域を明確に分離
- ③最小限の引越しで順送りに機能更新、④駐車場の台数確保

(2) 施設の機能更新

- ①耐震・防火機能の向上、②アスベスト対策、③コールドチェーン化、
- ④害獣・害虫対策含め、衛生管理の機能向上、⑤駐車場台数の増設

(3) 価値の向上

- ①商品の流れ(搬入・セリ・搬出)の再構築、②観光・アメニティ機能の向上、③緑地・親水空間の整備

2 工期 7年(調査期間1.5年・工事5.5年)

3 事業予算 約734億円(新築費用 坪単価120万円)

4 豊洲用地の処理と跡地利用

(1) 豊洲市場の売却手続

- ①土地 市場として使用しないことを決定 ⇒ ②行政財産廃止 ⇒ ③財務局に普通財産として引継 ⇒
- ④財務局(一般会計)から、市場会計に返還相当額(約4,000億円)を貸付(市場は、企業債と国庫交付金を返還)⇒
- ⑤財務局は、土地を民間に売却し、民間から売却代金の支払いを受ける ⇒
- ⑥財務局と市場会計で、貸付額から売却代金相当額を差し引いて調整

(2) 豊洲市場の売買価格 民間売却 最大4,370億円

「地区計画」等の開発手法を利用し容積率を上げる。

用地を10区画に分割し、分譲マンション(5区画)、賃貸マンション(2区画)、事務所ビル(1区画)、商業施設(1区画)、小中学校(1区画)とする。

○ 再整備案の比較

	平成初期の 築地市場 再整備工事	都議会特別委員会 での検討(H21～H22)		市場問題PT素案 における 築地市場改修案 (H29.4.26)	(参考)大阪市 中央卸売市場の 再整備工事
概要	ローリング工法による 現地での再整備	晴海地区に全 機能を移転し、 築地市場を再 整備後再移転 (A案)	晴海地区に一部 機能を移転し、 ローリングによる 築地市場再整備 に再移転(B案)	ローリング工法による 現地での再整備	ローリング工法による 現地での再整備
敷地面積	23.1ha				17.7ha
工期	20年以上 ※H7年再試算時 (基本設計時14年)	11年9か月	17年1か月	7年	約14年 (当初予定約9年)
建設費	3,400億円 ※H7年再試算時 (基本設計時2,380億円)	1,780億円	1,460億円	734億円	1,220億円 (基本計画時640億円)
時期	昭和63年 ～平成8年 (計画策定～工事中断)	—	—	—	昭和63年 ～平成14年11月 (計画策定～工事完了)
結果	本格着手する 前に工事中断 (執行済額400億円)	再整備についての結論は出ず		—	完成

○ 築地改修(現在地再整備)における課題

- ・ 狭溢や衛生面など様々な課題があるなかで、築地市場を引き続き使用するためには、全面改修が必要である。
- ・ 現在、市場問題PTにおいても改修案の議論が進められている。
- ・ 築地市場を改修する場合は、以下の事項を検討し、事業費、事業期間等に反映させ、関係者と協議したうえで、実現可能性を判断する必要がある。

1 基幹市場として求められる機能の維持・向上

2 土壌汚染対策

3 環境アセスメント手続

4 埋蔵文化財調査

5 環状第2号線計画との整合性

6 資金面での課題

7 国、地元区、業界団体等との調整

8 都議会の議決等

9 豊洲市場を処理する際の課題

1 基幹市場として求められる機能の維持・向上

(1)市場機能の強化が図られる内容の再整備であること

- ・国内においても標準となりつつある**コールドチェーン**や、高度な衛生管理を実現する必要がある。
- ・既に狭隘である敷地内に、再整備後に（現在、場外で確保している分も含めた）十分な駐車場や荷捌スペース等を確保する必要がある。
- ・トラック輸送に対応した、円滑な物流動線を実現する必要がある。
- ・**加工パッケージ機能**や**転配送スペースの確保**など、サービス向上が図られる必要がある。

(2)営業を続けながら工事の実施を可能とすること

- ・**アスベスト撤去を伴う工事**となるため、工事区画を密閉する必要がある、売場や通路が分断されるなど、営業に大きな支障が生じるため、十分な工事計画の策定及び調整が必要となる。
- ・**老朽化した濾過海水設備の更新**、とりわけ、敷地内に広く埋設されている配管（総延長1,700m）を全て更新する必要がある。
- ・通路の封鎖・迂回や交通混雑などが課題となる。
- ・営業のため毎日多数のトラックが出入りする中、工事用車両も多数通行し、物資の仮置き場も確保する必要があるため、動線が錯綜し、大きな支障が生じる懸念がある。

2 土壤汚染対策

(1) 土壤汚染状況調査

- ① 築地市場改修事業は、総体として敷地(23ha)のほぼ全域を改変することになるため、一定規模以上(3,000㎡以上)の土地の形質の変更を行う際に調査が必要な法第4条の対象案件となる。

土地利用の履歴調査の結果、「汚染のおそれあり」となっているため、土壤汚染状況調査を実施しなければならない。

- ② **対象:市場用地全域(23ha)、2,300メッシュ**
- ③ **費用:概況調査 4億6千万円**(2,300メッシュ×20万円)

概況調査で汚染があった区画についてはボーリング調査(1ヶ所あたり40~70万円)が必要

- ④ **期間:概況調査 更地の場合で約2か月**

種地を順送りに創出して、工事する場合は、進捗に合わせて調査範囲を分割することは可能

(2) 区域指定(調査の結果、汚染があった場合)~指定に要する期間約2カ月

- ① 築地市場用地内及び周辺に飲用井戸はなく、概ねコンクリートやアスファルトで覆われているため、大半の区画は「**形質変更時要届出区域**」となる。
- ② 築地市場用地は、豊洲市場用地と異なり、遮水壁がなく周辺が旧護岸のままであることから、公共用水域への汚染物質の漏出が確認された場合は、該当する区画が「**要措置区域**」に指定される。

(3) 土壤汚染対策の手順

汚染があった場合は、**どのような対策を講じる必要があるのか検討し、工事を実施**することとなる。

改修工事を、ローリングで実施する場合は、概況調査⇒区域指定⇒汚染対策工事を、順次実施することとなる。(工事期間・費用を見極める必要がある。)

法令	手続・対策
<p>土壌汚染対策法</p> <p>(手続きの契機)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・第3条 有害物質使用特定施設の廃止 ・第4条 一定規模(3,000㎡)以上の形質の変更 	<ul style="list-style-type: none"> ①土壌汚染状況調査実施 有害物質の使用・排出等の状況を調査しその結果把握した有害物質を対象として土壌汚染の調査 ②土壌の汚染状態が指定基準に適合しない土地については、「要措置区域」または「形質変更時要届出区域」として指定 <ul style="list-style-type: none"> ・「要措置区域」 有害物質の摂取経路があり、健康被害が生じるおそれがあるため、汚染の除去等の措置が必要な区域(土地の形質変更の原則禁止) ・「形質変更時要届出区域」 有害物質の摂取経路がなく、健康被害が生じるおそれがないため、汚染の除去等の措置が不要な区域(土地の形質の変更及び土壌の搬出を行う際にはあらかじめ届出が必要)
<p>環境確保条例</p> <p>(手続きの契機)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・第116条 有害物質を使用する工場・指定作業場の廃止等 ・第117条 敷地面積3,000㎡以上の土地における土地改変 	<ul style="list-style-type: none"> ①土地利用の履歴等調査 (117条) 過去に有害物質の取扱事業場が存在していたか否か、廃棄物を埋め立て処分した履歴などを調査 ②土壌汚染状況調査実施(116条、117条) 有害物質の使用・排出等の状況を調査しその結果把握した有害物質を対象として土壌汚染の調査 ③汚染拡散防止措置(116条、117条) 汚染土壌の拡散を防止し一般環境に影響を及ぼさないように、対象地内に存在する汚染土壌のうち、対策が必要な土壌について汚染土壌処理基準値以下にする、又は封じ込める。

3 環境アセスメント手続

大規模な開発事業などを実施する際に、あらかじめその事業が環境に与える影響を予測・評価し、その内容について、住民や関係自治体などの意見を聴くとともに専門的立場からその内容を審査することにより、事業の実施において適正な環境配慮がなされるようにするための一連の手続

(1) 築地市場再整備には、環境アセスメントが必要

大規模な卸売市場の設置又は変更は、環境影響評価条例の対象事業となる。

- ① 敷地面積10ha以上の場合 事業段階環境アセスメントが必要
- ② 敷地面積20ha以上の場合 事業段階環境アセスメントに加えて、計画段階環境アセスメントの手続が必要

築地市場の敷地が23haであることから事業着手前に、計画段階アセスメント、事業段階アセスメントを実施する必要がある。

(2) 実施期間の目安

標準的な実施期間は、約45か月(特例環境配慮書の場合約30か月)と見込まれる。

※ 特例環境配慮書とは、計画段階アセスの段階で、複数案について環境影響評価書案と同程度の予測・評価を行うことができる場合、申請により手続きの一部(調査計画書及び評価書案)を省略し、アセスの期間を短縮できる制度

4 埋蔵文化財調査

文化財保護法では、「周知の埋蔵文化財包蔵地」において土木工事などの開発事業を行う場合には、都道府県・政令指定都市等の教育委員会に事前の届出等を（文化財保護法93・94条）、また新たに遺跡を発見した場合にも届出等を行うことが必要となる。（同法96・97条）

(1) 築地市場内における埋蔵文化財

築地市場の敷地は、文献等の資料から江戸幕府の老中であった松平定信邸（名園として名高い「浴恩園」が所在）などの大名屋敷等があったことが知られており、地下に埋蔵文化財が発見される可能性が高い土地である。

試掘調査を行い、埋蔵文化財を発見した場合には文化財保護法に従って、適正に遺跡の保護（発掘調査や保存区域の設定など）を図る必要がある。

(2) 埋蔵文化財調査（発掘調査）

発掘調査の必要な範囲は、試掘調査により判明した遺跡の遺存状況と建物等の建築計画の内容で決まる（遺跡が建物等により破壊される箇所については、発掘調査等が必要）。

遺構を傷めない建築計画や、既存の建物等で既に破壊されている場所で、地下施設を造る場合などは調査の必要はない。

埋蔵文化財調査には一定の期間が必要であるが、調査期間中であっても発掘調査と開発事業を並行して行うことにより、事業計画への影響を緩和することが可能である。

(参考)都心部大規模調査例

①汐留遺跡(国鉄清算事業団・建設局・地下鉄建設株式会社)

- ・仙台藩伊達家・会津藩松平家他大名屋敷跡及び旧新橋停車場関連施設等
- ・試掘:平成2年4月 遺跡の発見(同年8月 法96・97条の手続きを行い、「周知の埋蔵文化財包蔵地」となる)
- ・調査面積:118,168㎡ ・発掘調査:平成4年4月～平成13年3月まで(9年度間)

②市ヶ谷本村町遺跡(防衛庁(現防衛省))

- ・尾張藩徳川家大名屋敷跡及び陸軍関連施設
- ・試掘:平成2年4月:遺跡の発見(8月:法96・97条の手続きを行い、「周知の埋蔵文化財包蔵地」となる)
- ・調査面積:109,477㎡ ・発掘調査:平成3年4月～平成14年1月(12年度間)
- ・追加:平成15年8月～平成16年9月

※ 上記①②ともに、開発事業と並行して発掘調査を実施。

5 環状第2号線計画との整合性

築地改修に伴い現計画を変更する場合、以下の課題がある。

(1) 幹線道路としての機能の確保

- ・線形が急曲線となるまたは縦断勾配が急になる場合、設計速度を落とす必要が生じるなど、幹線道路としての機能に課題。(現在の設計速度は60km/h)

(2) 新大橋通りにアクセスしない場合、新たな交通渋滞が発生

- ・地上の道路と接続する環2本線出入口(汐留駅近く)等に交通が集中
- ・新大橋通りに向かう迂回交通が、勝どき・晴海周辺に集中
- ・首都高速都心環状線へのアクセス性が低下

(3) 事業期間が長期化(再設計やアセス等の手続きが必要となる。実績30~50ヶ月)

- ・修正設計等(幹線道路網計画調査、警視庁・区との協議、概略・詳細設計、測量等)
- ・都市計画変更及び環境アセスメントの手続

(4) オリンピック・パラリンピック大会時に環状第2号線が使用できない恐れ

- ・地上部道路、暫定道路を整備しない場合、東京2020大会時の輸送ルートとして、環2が使用できない恐れがある。

(5) その他

- ・環状第2号線工事と築地市場再整備工事の優先度を勘案することにより、いずれかの工事の完成時期が大幅に遅れる。
- ・環状第2号線本線に側道がない場合、自転車・歩行者ネットワークが寸断、利便性及び防災性が低下する。

環状第2号線計画との関係 (道路位置図)



(参考) 環状第2号線のあらし

○ 環状第2号線とは

- ・江東区有明を起点とし、中央区、港区などを経て千代田区神田佐久間町を終点とする全長約14kmの都市計画道路
- ・これまでに、外堀通りの区間など約9kmが完成。平成26年3月に新たに新橋から虎ノ門までの約1.4kmの区間が開通
- ・現在、未開通となっている豊洲から新橋までの約3.4kmの区間で工事を進行中
- ・環状第2号線の整備により以下の効果が期待されるとともに、2020年に東京で開催されるオリンピック・パラリンピック競技大会において、晴海の選手村と競技会場等を結ぶ重要な道路に位置付けられている



環状第2号線全体図

環状第2号線の 整備効果

○ 臨海部と都心部を結ぶ交通・物流ネットワークの強化

○ 平行する晴海通りの渋滞緩和など地域交通の円滑化

○ 臨海地区の避難ルート多重化による防災力の向上

6 資金面での課題

(1) 豊洲に整備した設備等への補償

- ・事業者が豊洲市場に整備した各種設備(冷蔵庫棟、ろ過海水施設、事業者造作等)について、全額(総額約310億円)補償する必要がある。(都が買い取って処分するなど)

(2) 企業債返還

- ・豊洲市場の整備財源として発行済の企業債返還のため**企業債の返還のため、3,500億円超の資金を用意する必要がある。**
- ・豊洲市場用地売却までの間、利息負担が発生する可能性がある。

(3) 国庫交付金の返納と加算金の支払い

- ・豊洲市場の整備に当たり国から交付を受けた**補助金(208億円)を返納し、年率10.95%の加算金を支払う**必要がある。

(4) 再整備後のランニングコストの検証

- ・再整備後のコールドチェーンや衛生管理の機能向上に係る管理費、業務費への影響を検討する必要がある。

7 国、地元区、業界団体等との調整

(1) 業界団体・事業との幅広い合意が不可欠

・長期に亘るローリング工事は、事業者に過大な負担を強いることとなるため、業界全体の合意と協力が不可欠である。

・事業者との調整はかなりの期間を要することが見込まれ、平成初期の再整備の際も、業者負担が大きな課題となって頓挫した経緯がある。

(2) 地元区等との調整

・長期に亘る工事車両の通行等により場外市場にも影響が生じるなど、地元区との調整を十分に行う必要がある。

(3) 国の整備計画の変更等

・現在地再整備について業界合意を経た後、都の卸売市場整備計画を変更するとともに、国に対しても方針を説明し、国の中央卸売市場整備計画を変更する必要がある。
(審議会事項(都:東京都卸売市場審議会、国:食料・農業・農村政策審議会))

8 都議会の議決等

・東京都中央卸売市場条例の再改正などの都議会の承認が必要となる。

9 豊洲市場を処理する際の課題

豊洲市場を売却処理する際に容積率や用途地域の変更をする場合には、以下の課題がある。

(1) 土地利用を変更する手続きについて

- ・容積率や用途地域の変更は、本地区全体のまちづくり計画の基本事項である開発フレーム（居住人口、就業人口）や土地利用計画の大きな変更を要することから、これらを定めた「豊洲・晴海開発整備計画」の改定が必要。
- ・同整備計画を改定した後、都市計画上の地区計画を変更する必要がある。

(2) 豊洲・晴海開発整備計画の改定について

- ・同整備計画の改定にあたっては、地権者や地元住民と十分調整しながら進める必要がある。
- また、マンションなど新たな住宅の供給を伴う変更とする場合は、学校などの公共施設の需要が発生することから、そうした施設整備も盛り込む土地利用計画とするため、地元区との調整が必須であり、地権者や地元住民との調整も含め、相応の期間を要する。

(3) 地区計画の変更について

- ・豊洲・晴海開発整備計画等が見直されたのち、豊洲地区地区計画（再開発等促進区）の変更が必要。（約6か月）
- ・また、現在施行中の土地区画整理事業における事業計画等が見直しが必要。（事業完了予定：平成31年度）
- ・なお、現在の地区計画は、既定の開発フレーム等を前提として、東京全体の用途地域の指定の考え方に基づいて、広域的な都市基盤等のインフラ整備状況などを踏まえ、見直し相当容積率（300%～400%）の設定を行っているものである。

○築地市場の改修を行う場合、本体工事以外に、様々な調査や調整、工事等が必要となる。

＜工期に影響を与える事項＞

- ・関係者間の協議と合意形成
(工事のステップごとに生じる)
- ・土壌汚染状況調査
- ・埋蔵文化財調査
(試掘及び発掘調査、ローリング工事に合わせて実施)
- ・環境アセスメント(標準45か月)
- ・土壌汚染対策工事(汚染あった場合、ローリング工事に合わせて実施)
- ・都市計画変更等の諸手続き

＜事業費に影響を与える事項＞

- ・土壌汚染調査、対策費用
- ・埋蔵文化財発掘調査費用
- ・環状二号線の計画変更・工事期間延伸に伴う費用
- ・国庫交付金返還に伴う加算金
- ・豊洲に投資した設備に係る事業者への補償費用(投資額310億円)

(3) 中央卸売市場会計の 持続可能性の検証

中央卸売市場会計とは

① 都が設置している、公営企業会計のうちの一つ

公営企業会計とは

- 住民の暮らしを支え、公益・公共目的を果たすために、自治体が自ら経営する事業を、区別して経理している会計
- 会計の目的は、儲けや利益の追求ではなく、公益・公共目的達成のため、安定的に事業を継続していくこと
- 一般会計（税金）からの繰入額が、国が定めるルールの範囲内で、かつ、中長期の経営の見通しが立っていれば、会計としては良好な状況

※ 都が現在設置している公営企業会計（計11会計）

- ・病院会計
- ・臨海地域開発事業会計
- ・高速電車事業会計
- ・工業用水道事業会計
- ・**中央卸売市場会計**
- ・港湾事業会計
- ・電気事業会計
- ・下水道事業会計
- ・都市再開発事業会計
- ・交通事業会計
- ・水道事業会計

- ② 都内に11か所ある中央卸売市場全体の
経営状況をまとめた会計
- ③ 一般会計（税金）からの繰入金は、
国の基準の範囲内とし、市場業者からの
使用料などの収入により、全ての経費を賄う
『独立採算』を基本としている

<参考> 国内の中央卸売市場の経営状況

総務省「公営企業の経営のあり方に関する研究会」報告書（平成29年3月公表）

- ・ 中央卸売市場の開設者は、地方公共団体（都道府県又は人口20万人以上の市）に限定
- ・ 地方卸売市場も含めて、経営状況は悪いところが多い

※ 一般会計繰入金を除いた場合、全164団体のうち129団体が赤字 [約80%が赤字]

* 団体には一部事務組合を含む

これまでの中央卸売市場会計の 経営の推移

持続可能性をみる上での指標解説

指標

①

経常収支

運営に関する指標

- ✓ 市場の**運営に関する1年間の収入と支出の差額**
- ✓ **支出には、**日常の市場運営費に加え、**減価償却費を含む**ことが特徴
- ✓ 民間企業では、収支がプラスであれば、良好な経営状態

※ 減価償却費… 既に投じた建設・設備費等について、使用年数に応じ、後年度にわたって分割計上するもので、会計ルール上の「費用」(実際の現金支出は伴わないため、将来の更新財源とすることも可能)

指標

②

償却前収支

運営に関する指標

- ✓ 経常収支から、**減価償却費**(現金支出を伴わない経費)を除いたもの
- ✓ **日常の市場運営に関する実際の収支が、最も分かりやすいもの**
- ✓ 収支のマイナスが続けば、運営自体の継続性が危ぶまれる

指標

③

資金収支 (キャッシュ・フロー)

会計全体に関する指標

- ✓ **市場事業全体 (整備費を含む) の資金余力、資金残高を示すもの**
- ✓ 仮にマイナスとなると、資金ショートとなり、経営は破たん

経常収支と償却前収支を家計でイメージすると

1年の給料 (≒運営収入)
300万円

1年の生活費 (≒運営支出)
270万円

家を建替える資金 (≒減価償却費)
20万円/年 × 60年 = 1,200万円

※ 減価償却費の実態的な役割に着目したもので、「最初に建設した家の借金が残っていない」場合のイメージ

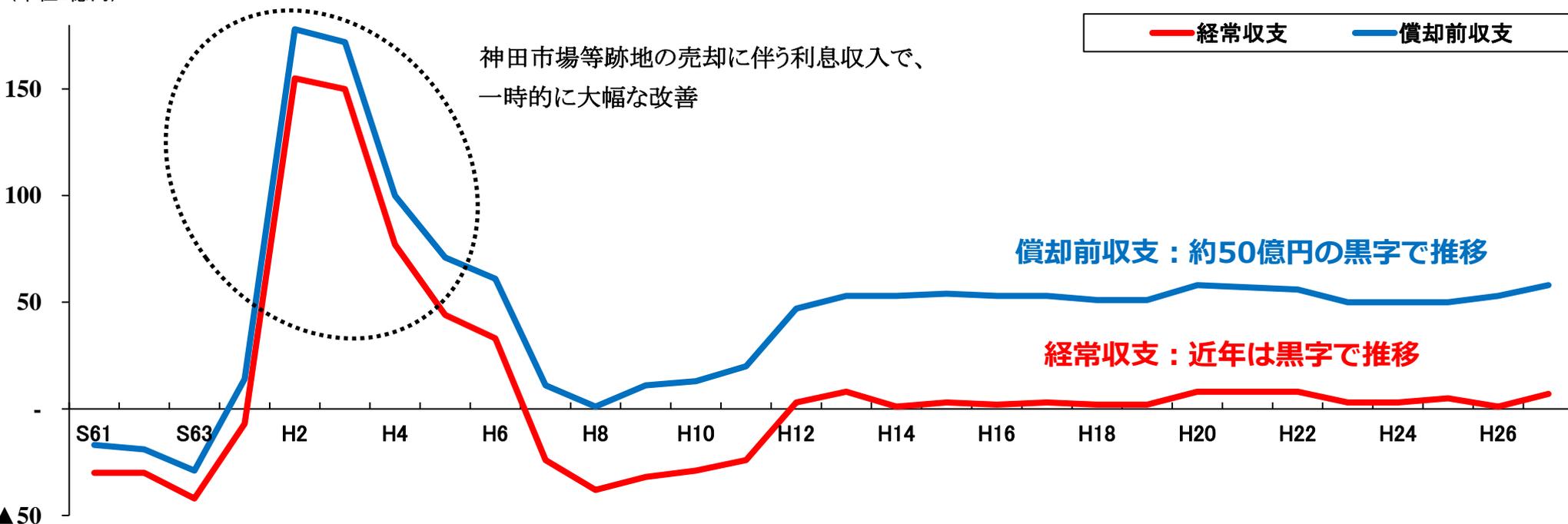
経常収支
+10万円

償却前収支
+30万円

経常収支と償却前収支の推移

- 経常収支は、近年黒字で推移しており、運営費だけでなく将来への備えも確保している
- 償却前収支は年間約50億円の黒字で推移しており、運営費自体の収支は合格レベル

(単位:億円)

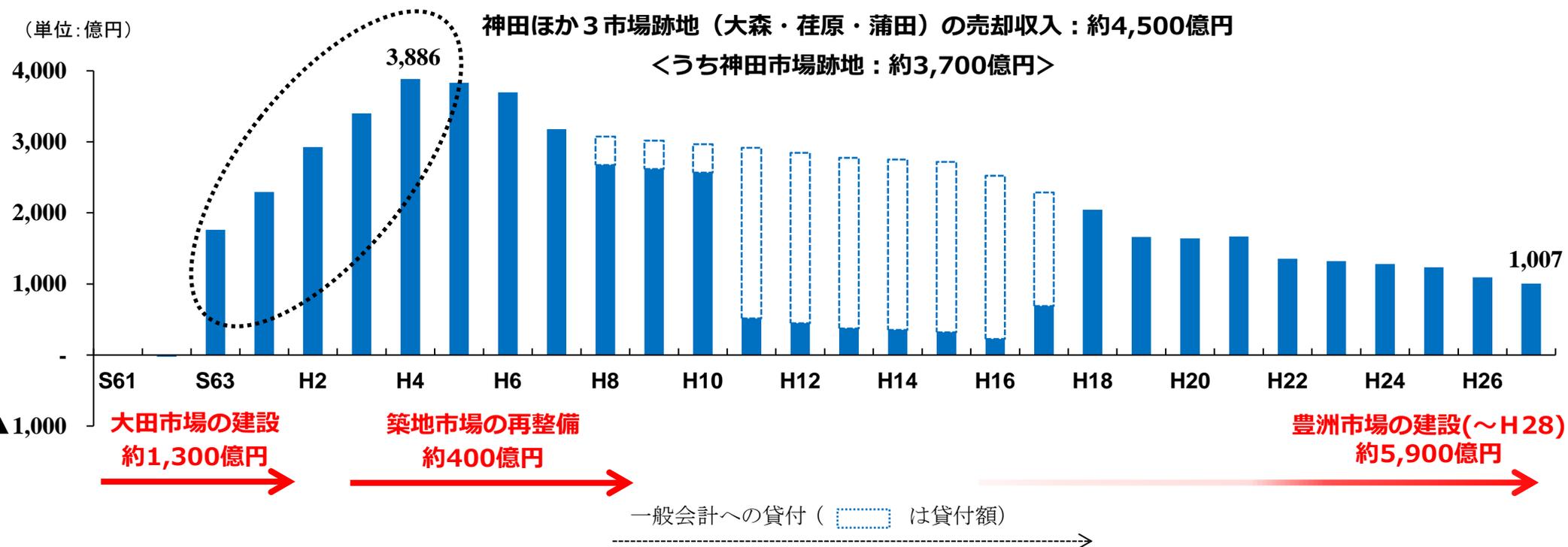


『儲ける』ことが目的ではない公営企業会計としては、健全な収支の状況

資金収支の推移

※ 市場事業全体の資金余力、資金残高の推移

- **神田市場等跡地の売却収入**により、ピーク時には**4,000億円近い資金残高**を保有
- この**売却収入を主な財源**として、これまで**市場の建設・整備・改修を進めてきた**
- 平成27年度末段階でも、1,000億円を超える資金を有しており、**健全な経営状態**



市場跡地の売却収入で、市場の建設資金を賄っている

一般会計からの繰入金（税金投入）の状況

- **市場事業の一部は、国が定めるルールにより一般会計が負担** することになっている
- 都の市場会計は、効率的な運営と、跡地売却に伴う建設・整備財源の確保により、**一般会計からの繰入金を抑制した上で、安定的な経営を維持している**

国が定めるルール（※）

（※） 総務省繰出基準（地方公営企業法第17条の2等）に基づく、「繰入できる」経費の範囲と割合

- ① **市場業者の指導や監督などに要する経費** ⇒ **市場の営業費用の30%**
- ② **市場の建設や改良に要する経費** ⇒ **整備時に発行した企業債を返還する費用の1/2**

都と他自治体の比較

市場事業に対する一般会計繰入金の割合

他自治体

26.6 %

都

3.2 %

うち、整備時に発行した企業債を返還する費用に対する繰入金の割合

他自治体

大阪市:4割程度
札幌市:5割程度

都

**平成5年度以降
繰入れなし**

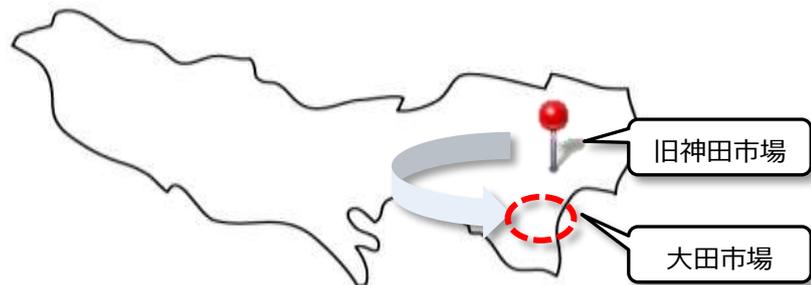
都の一般会計繰入金は、他自治体と比較して、極めて低い割合で抑制的

神田市場跡地の売却とその後の活用状況

- **神田市場跡地は約3,700億円で売却し、他市場の建設・整備財源として活用**
- 市場の跡地は民間企業に売却（再開発）し、「秋葉原クロスフィールド」を建設
- これまでの**経済波及効果を試算すると、約5,200億円（1年間に換算すると約520億円）、雇用創出効果は延べ約27,700人にもおよぶ【都の都市開発に貢献】**

再開発前 <旧神田市場>

- ・昭和10年、青果市場として開場
- ・平成元年、他市場とともに**大田市場に移転統合し、神田市場(約27,000㎡)は廃止 ※ 約3,700億円で売却**



再開発後 <秋葉原クロスフィールド>

- ・秋葉原地区開発計画により、跡地を再開発
- ・複合施設が建設され、**街の賑わい創出にも貢献し、経済や雇用創出にも大きな効果**

経済波及効果

建設	約 3,400 億円
オフィス・飲食等	約 1,800 億円 (180億円×10年)

雇用創出効果

建設	約 22,000 人
オフィス・飲食等	約 5,700 人 (570人×10年)

神田市場跡地の売却により事業継続性を担保、加えて街の賑わいを創出

これまでの評価

- **市場運営に関する収支は、効率的かつ安定的である**
- **市場の建設資金は、神田市場等跡地の売却収入で担保しており、市場会計の財政の健全性も確保されている**
- **豊洲の整備費約5,900億円にも、この売却代金の一部を充てており、一般会計の支出（税金投入）はしていない**
- **加えて、市場の跡地は、都民の賑わいあふれる街に生まれ変わり、都全体に大きな経済波及効果をもたらしている**

都の中央卸売市場会計は、『優良な経営』を続けてきた

中央卸売市場会計の 今後の収支見通し

収支見通しの前提条件

○ 平成29年度予算をベースとして推計

※ 一般会計繰入金の対象範囲や水準は、据え置き

※ 改修等経費を50億円/年とした上で、5年毎に5億円/年ずつ増加すると仮定

○ 豊洲市場移転（開場は平成30年度と仮定）に当たっての推計条件

- ・ 豊洲市場単体の経常収支は、年間▲98億円（うち減価償却費71億円）
- ・ 豊洲市場単体の償却前収支は、年間▲27億円
- ・ 築地市場跡地の売却価格は、4,386億円と仮定

※ 売却額は、過去、環状2号線整備に関連して算定した築地市場用地の価格を参考として推計

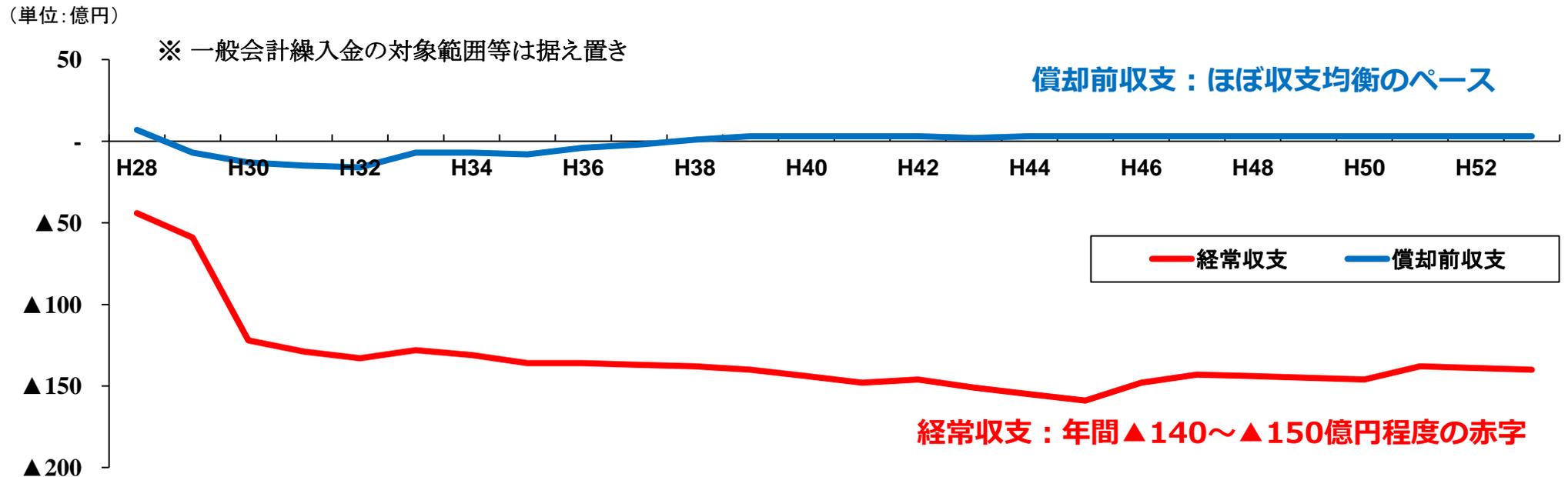
○ 築地市場再整備（期間は平成30～36年度と仮定）に当たっての推計条件

- ・ 築地市場の再整備費は734億円（再整備後の築地単体の運営費は、現状と同額で仮置き）
 - ※ 734億円は、市場問題プロジェクトチーム第1次報告書素案で試算された工事費
- ・ 豊洲市場跡地の売却価格は、2,360億円～4,370億円と仮定（取壊しは平成30～31年度）
 - ※ 2,360億円は、過去の豊洲市場用地の取得時点の価格をベースに推計したもの
 - ※ 4,370億円は、市場問題プロジェクトチーム第1次報告書素案で試算された最大の価格
- ・ その他現時点で必要と見込まれる経費（国庫補助金の返還等）を計上

運営に関する収支の見通し【豊洲移転を行った場合】

市場の運営に関する指標となる、償却前収支と経常収支を推計すると・・・

- **償却前収支は、**毎年度若干の黒字を確保しながら、**ほぼ均衡で推移する**見通し
- 一方、経常収支は、豊洲市場の減価償却費（将来の市場建替財源等）が重荷となつて、**年間▲140～▲150億円程度の赤字**



事業の継続性を見る上で、市場の建替財源等の確保について検討が必要

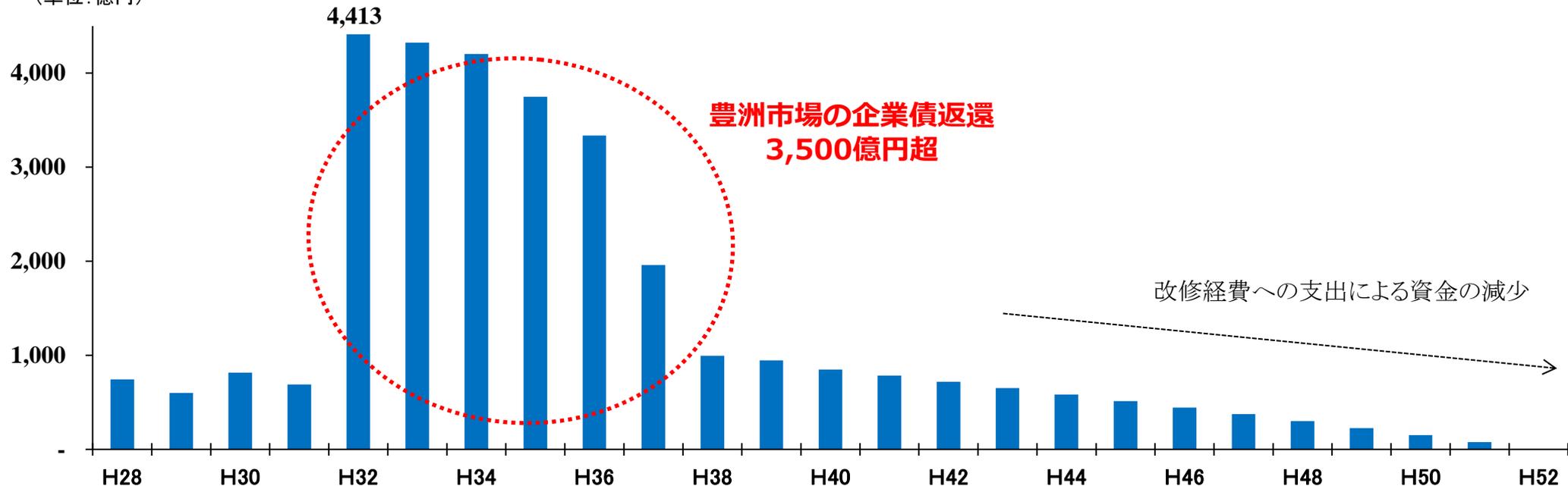
資金収支の見通し【豊洲移転を行った場合】

※ 市場事業全体の資金余力、資金残高の見通し

会計全体の資金余力を示す指標となる、資金収支を推計すると・・・

- 築地市場跡地の売却により、**豊洲市場整備時に発行した企業債は、全て返還が可能**
- 現行レベルで市場を運営しても、**今後20年以上は安定して事業を継続できる**

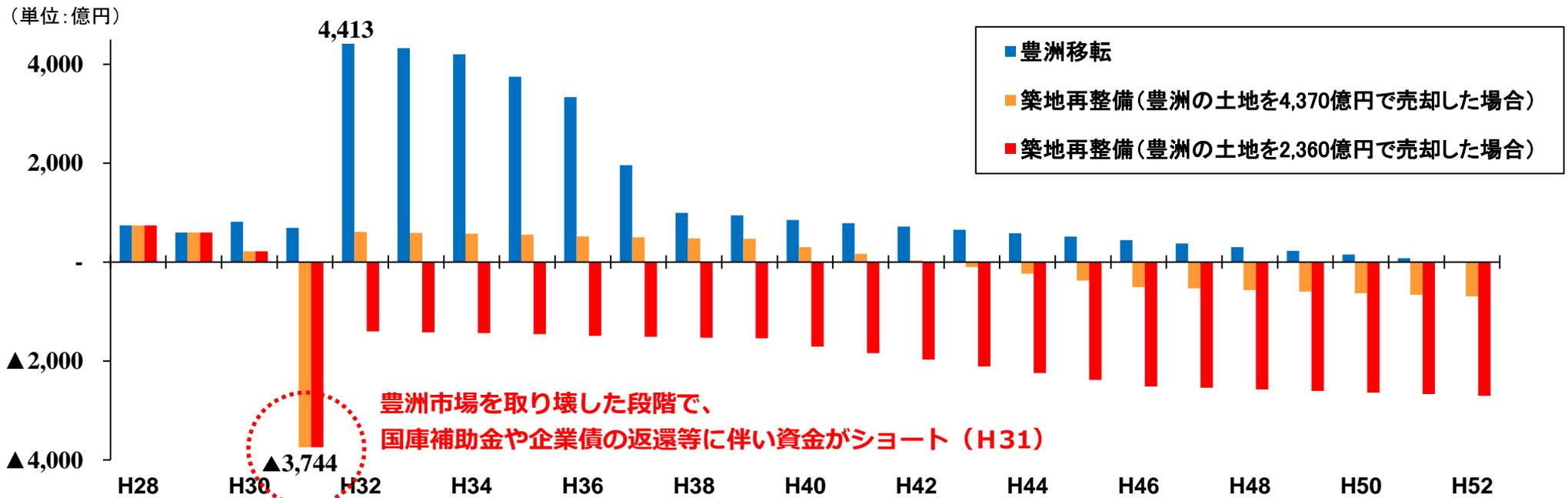
(単位: 億円)



築地の売却収入で豊洲市場の借金は全て賄え、当面は事業継続も可能

資金収支の見通し【築地再整備を行った場合】

- 豊洲市場に移転した場合、今後20年以上は安定して事業を継続できる
- 豊洲市場を取り壊し築地市場の再整備をする場合、平成31年度時点で資金ショートするものの、豊洲の土地売却額が4,370億円となれば、10年程度はプラスを維持
- 豊洲の土地売却額が2,360億円の場合は、その後も一貫してマイナスのまま推移
⇒ 大幅な資金ショートが生じれば、市場会計は破たんする



市場会計の事業継続性を判断する上では、土地の価格検証が必要

<参考> 豊洲市場を取り壊した場合の主な課題

- **市場整備のために国から交付済の補助金208億円の返還**
⇒ 年10.95%の加算金も含めて、250億円超の支払いが必要

補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律（補助金適正化法）

（決定の取消）

第17条 …補助事業者等が、…補助事業等に関して補助金等の交付の決定の内容…に違反したときは、補助金等の交付の決定の全部又は一部を取り消すことができる

（加算金及び延滞金）

第19条 補助事業者等は、…補助金等の返還を命ぜられたときは、…補助金等の受領の日から納付の日までの日数に応じ、当該補助金等の額につき年10.95%の割合で計算した加算金を国に納付しなければならない

- **市場整備のために発行した企業債3,500億円超の返還が必要**

地方債の総合的な管理について（総務省通知）

（地方債の償還について）

事業の中止等償還を行うべき事由が発生した場合にあっては、当該事由に相当する部分について買入消却（※）又は減債基金に積み立てること等により対応されたいこと

※ 買入消却：既に発行した地方債について、自らが流通市場や所有者から買い戻して、これを消滅・失効させること

<参考> 資金ショートを回避するために考えられる方策

数千億円で一括して『買い取る』又は『貸し付ける』相手がいること

(候補①) 民間企業)

⇒ 株主代表訴訟等のリスクを踏まえると、儲けや利益の確実性など合理的理由がなければ、巨額の資金を拠出できる**可能性はかなり低い**

(候補②) 都の一般会計)

- 市場会計に貸付を行うことは、法令違反ではなく、理論上も可能
- ただし、貸付の元手となるのは**都民の税金**であるため、**公益目的であることや、返済目途が立つことを示すことが必要不可欠**

現状のまま、巨額の資金を提供できる相手を見出すことは厳しい

会計の持続可能性検証に向けた、今後の主な論点整理

○ 現在の築地市場や豊洲市場の適正な土地価格はどのくらいなのか

⇒ 会計の持続可能性を検証するに当たって、重要な一つの要素

※ 築地市場用地について、約4,400億円程度としているが、果たして妥当な価格か？

※ 豊洲市場用地について、約2,400億円～4,400億円としているが、適正な価格帯はどのくらいか？

⇒ 築地市場や豊洲市場の跡地利用に関する可能性の検証

○ 今後も長期にわたって、安定的に市場運営を行っていくためには、将来の建替財源の検証や経営の合理化・更なる効率化の検討が必要

⇒ 豊洲の収支改善、築地（再整備後）のランニングコスト試算も必要

〈参考〉国内の中央卸売市場の経営状況

総務省「公営企業の経営のあり方に関する研究会」報告書（平成29年3月公表）

（市場事業の現状と課題）

- ・ 経営状況は悪いところが多い（一般会計繰入金を除いた場合、中央・地方合わせて全国の8割が赤字）
- ・ 施設の更新・老朽化対策や耐震化のための支出の増加が今後見込まれ、取引量も減少傾向

（改革の方向性）

- ・ 広域化、民営化・民間譲渡、民間活用（PFI、指定管理者制度の導入等）など