

市場のあり方戦略本部 (第 4 回)

平成 29 年 6 月 16 日

はじめに

市場のあり方戦略本部の位置付けとロードマップ

<位置付け>

豊洲市場における土壌汚染対策等に関する専門家会議や市場問題プロジェクトチームによる検証の成果を集約した上で、市場の将来的なあり方など、残された諸課題を含めた総点検を行い、ロードマップにおける知事の「総合的な判断」の材料を整えるための庁内検討組織として設置

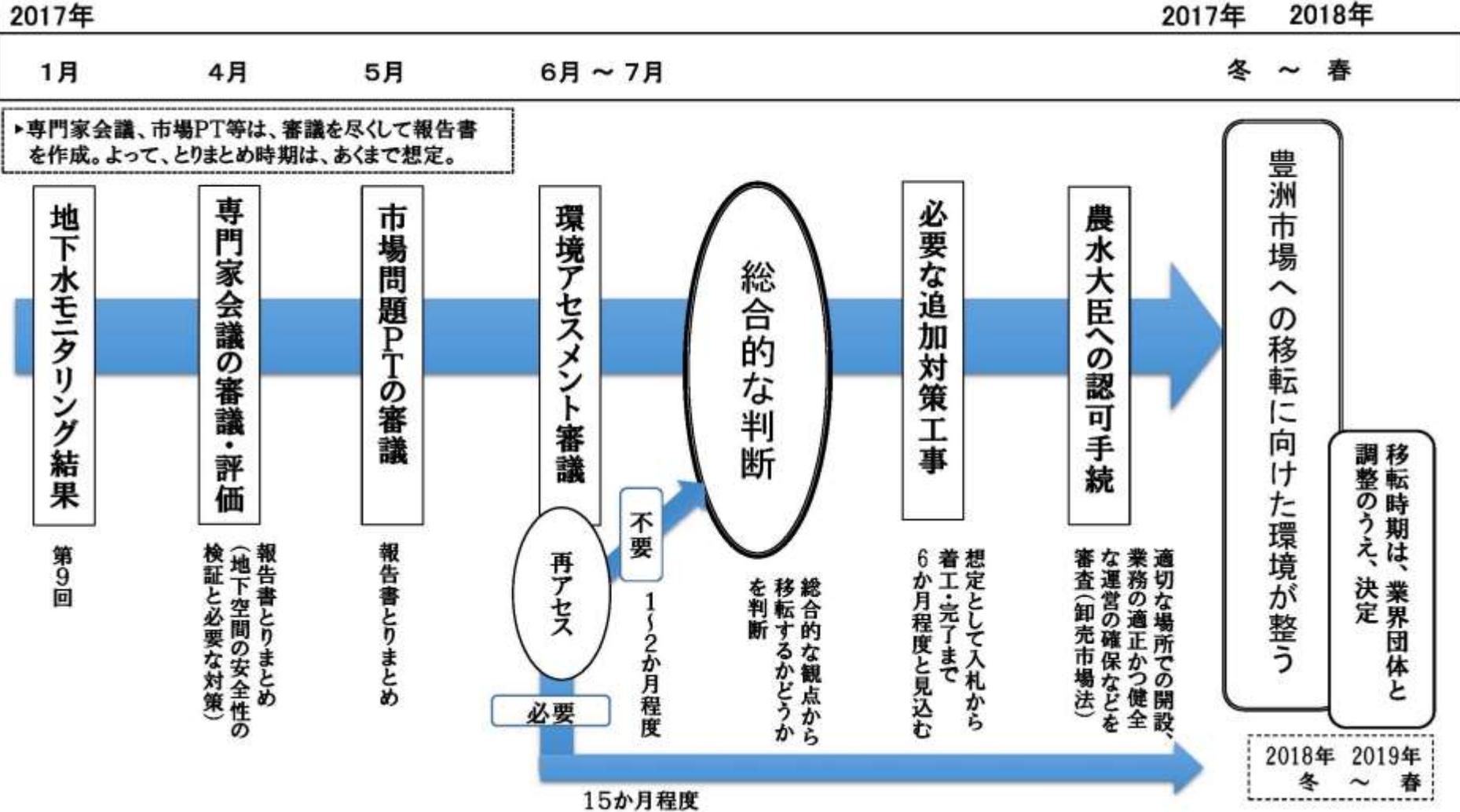
<検討事項>

以下の3つのテーマで総点検を行う

- ① 都民の理解と納得
- ② 豊洲・築地市場の課題
- ③ 市場の将来的なあり方

※ 検討にあたっては、必要に応じて関係者からヒアリングを実施

豊洲市場への移転に向けたロードマップ ～平成28年11月18日 小池知事記者会見資料～



「いったん立ち止まった」ことで明らかになった事実

- 「無害化された安全な状態での開場」を都民に約束していたが、第9回地下水モニタリングの結果、79倍のベンゼンなど、環境基準を超える地下水が検出された
- 敷地全面に盛土をすとしていたが、豊洲市場の主要建物下に盛土がなく、地下ピットが存在していることが明らかになった
 - ⇒ 改めて設置した専門家会議において安全性の検証が進められ、地下ピットの安全対策や地下水管理システムの機能強化策など、豊洲市場の安全・安心を確保するための具体的な対策が提示された
- 豊洲市場の事業継続性、市場会計の持続可能性に問題があることが明らかになった
 - ⇒ 市場問題プロジェクトチームにおいて、豊洲市場の建物の構造安全性や築地市場の再整備も含め、幅広い検証が行われた

これまでの議論(H29.4.27 第2回戦略本部)

1 はじめに
市場のあり方戦略本部の位置付けと
ロードマップ

2 諸課題の検討
(1)卸売市場の役割と都の現状

(2)移転検討の経緯

(3)豊洲移転延期後の様々な取組

(4)現・築地市場と豊洲市場(現状比較)

3 検討テーマ(課題の検証)

(1)豊洲市場の課題への対応

(2)築地市場現在地再整備における
課題

(3)中央卸売市場会計の持続可能性の
検証

I

第3回 6月15日(木) 実施済

- 1 「市場のあり方」について
 - (1) 流通環境など、市場を取り巻く状況の変化
 - (2) 利用者から見た市場のあり方～ヒアリングを通じて

[まとめ①-1 消費者ニーズへの対応](#)
[①-2 物流変化と市場の役割](#)
- 2 11市場全体で見た市場運営のあり方の検証
[まとめ② 市場運営のあり方](#)
- 3 中央卸売市場会計の持続可能性の検証
[まとめ③ 事業継続性の確保](#)

II

第4回 6月16日(金)

- 4 豊洲市場の課題への対応
 - (1) 「無害化」の議論の整理
 - (2) 安全・安心な市場のための対応策
 - (3) 事業継続性確保に向けた努力

[まとめ④ 豊洲市場の安全・安心の確保・・・26](#)
- 5 築地改修案(現在地再整備)について

4 豊洲市場の課題への対応

(1) 「無害化」の議論の整理

土壤汚染対策に関するこれまでの経過

専門家会議での議論(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
- ・土壌は環境基準以下に処理、地下水(建物下)は環境基準以下の浄化を目指すことを提言

技術会議での議論(平成20年8月～平成21年2月)

技術会議提言時 土壤汚染対策費:586億円

- ・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
- ・市場施設の着工までに地下水を敷地全面にわたり環境基準以下にすることを提言

都議会での付帯決議①(平成22年3月)

- ・都議会での議論を経て、平成22年度中央卸売市場会計予算(豊洲関連:約1280億円)が付帯決議を付して可決
※付帯決議:「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」とは土壌の汚染が環境基準以下になること(H22.3.27市場長答弁)

H22.4.1
土壤汚染対策法
の改正(施行)

汚染物質処理に関する実験と技術会議による評価・検証(平成22年1月～8月)

- ・現地の汚染や土質状況に即して技術会議が定めた技術・工法を適用し、実験を実施
- ・実験を行った全ての地点で環境基準値以下への浄化を確認→新市場予定地の汚染を無害化することは可能

都議会での議論と土壤汚染対策工事の着手(平成23年2月～3月)

- ・「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 市場長答弁)
- ・都議会での議論を経て、豊洲市場移転(約21億円)を含めた平成23年度予算が可決 → 土対工事に着手(H23.8)

都議会での付帯決議②(平成24年3月)

- ・都議会での議論を経て平成24年度中央卸売市場会計予算(豊洲関連:約600億)が付帯決議を付して可決
※付帯決議:豊洲新市場の開場に当たっては、土壤汚染対策を着実に実施し、安心・安全な状態で行うこと など

土壤汚染対策工事の完了確認と開場との関係整理(当時)(平成26年11月～12月)

土壤汚染対策費:860億円

- ・技術会議で土壤汚染対策工事が全街区においてすべて完了したことを確認(H26.11)
- ・舛添知事が土壤汚染対策の法的な位置付けや安全性について説明(H26.12.9 記者会見)

地下水モニタリング調査の実施(平成26年11月～平成29年3月)

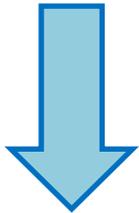
専門家会議設置に至る経過(平成19年3月～4月)

平成19年3月までの都の方針

※ 法令上の必要な対策を講じており、安全性に問題ないとして、再調査を行わない方針

○ 予算特別委員会 市場長答弁(平成19年2月22日)

- ・地下水の飲用の可能性がなく、敷地全体に対策を講じるため、土壌汚染対策法や東京都の指針に照らし、安全性に問題はなく、再調査の必要はない



- ・3月7日 水産仲卸業者等約800名以上が豊洲市場への移転反対のためのデモ行進を行い、築地での再整備を求める請願書を農林水産省、環境省に提出
- ・3月15日 水産仲卸業者等が、約6万人分の署名とともに、移転反対の請願書を都に提出

豊洲市場への移転計画に係る関心の高まり → 都知事選の争点の一つに

都知事選(平成19年4月8日)前後

※ 再調査を実施する方針に転換

○ 都知事選立候補予定者(石原知事、浅野前宮城県知事等4名)によるテレビ出演(3月15日)

- ・石原知事以外の主要立候補予定者3名が豊洲市場への移転に反対を表明

○ 知事定例記者会見(3月16日)

- ・豊洲の土壌の安全性について専門家に意見を聴く方針を示す

石原知事「食の安全に関わることですから、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。」



- ・4月8日 石原知事3選

「豊洲新市場予定地における土壌汚染対策等に関する専門家会議」を設置(平成19年4月25日)

専門家会議及び技術会議における議論(平成19年4月～平成21年2月)

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4,122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

土壌から環境基準の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いないと判断

- <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(建物周囲の遮水壁設置等)

土壌汚染対策の強化

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(幅広い業種の120事業者から計221件の提案(最先端のバイオテクノロジーの活用など))
- 国で検討中の土壌汚染対策法の改正も視野に入れた対策を策定

- ▶ 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更に推し進め、市場施設の着工までに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
(H21.2「豊洲新市場整備方針」で技術会議の提言を都の土壌汚染対策とすることを決定)

専門家会議から技術会議に至る間の土壤汚染対策の変更の状況

背景

土壤汚染対策法の改正(H21.4公布、H22.4施行)を見据えた対応

- 土壤汚染対策法の改正により、規制対象区域を「要措置区域」と「形質変更時要届出区域」に分類
- 豊洲新市場予定地は、「形質変更時要届出区域」に指定される見込み
- 「形質変更時要届出区域」の指定を解除するには、汚染された土壤・地下水を除去・浄化し、いずれも環境基準以下とすることが求められた

豊洲新市場予定地の状況や工法の経済性・効率性などを踏まえた対応

- 建物下、建物下以外を問わず敷地全面を環境基準以下にすると、建物周囲に遮水壁を設置する理由が低下
- 経費及び工期短縮の観点からも、建物敷地と建物敷地以外を区別せず、環境基準以下に浄化する方針に変更

土壤汚染対策の強化

<専門家会議の提言(平成20年7月)>

土壤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

- ・土壤の入れ替え
- ・入れ替えた土壤の上に盛土
- ・環境基準を超える汚染物質の除去(土壤)
- ・建物下の地下水を環境基準以下に
- ・建物下以外の地下水は排水基準以下に
- ・地下水の管理

<技術会議の提言(平成21年2月)>

土壤に加え、市場施設の着工までに地下水を敷地全面にわたり環境基準以下にすることを提言

- ・街区ごとに遮水壁の設置
 - ・地下水の揚水・浄化
 - ・土壤の入れ替え・盛土
 - ・地下水管理システム
 - ・液状化対策
- など

都議会における「無害化」に関する議論①(平成22年3月)

都議会における付帯決議①に至る経過(平成22年3月)

H22.3.2 平成22年第一回定例会 代表質問 石原知事答弁

「技術会議で・・・人が生涯この土地に住み続けても健康に影響はない、そういう土壤汚染対策を取りまとめていただくことができました。(中略)豊洲移転は、この対策の実施により、汚染が除去されることが前提であります。」

H22.3.11 予算特別委員会 市場長答弁

「豊洲新市場予定地の土壤汚染対策につきまして、土壤、地下水の操業に由来する汚染物質を除去した後、・・・(土壤汚染)対策法の区域指定を解除するために、地下水のモニタリングを2年間行うこととしてございます。」

H22.3.27 予算特別委員会 市場長答弁

- ・「開場させるに当たりましては、汚染された土壤が無害化され、安全な状態になっていることが前提と考えております」
- ・「(無害化された安全な状態とは)土壤の汚染が環境基準以下になることを指すと考えております」

H22.3.30 平成22年度中央卸売市場会計予算(うち豊洲市場整備:約1280億円)への付帯決議

「土壤汚染対策について、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」

付帯決議 : 議決された法案・予算案に関して付される、施行についての意見や希望などを表明する決議。
法的拘束力は有しない。

汚染物質処理に関する実験と技術会議による評価・検証(平成22年1月～7月)

<実験の概要等(平成22年1月下旬～7月下旬実施)>

○ 目的

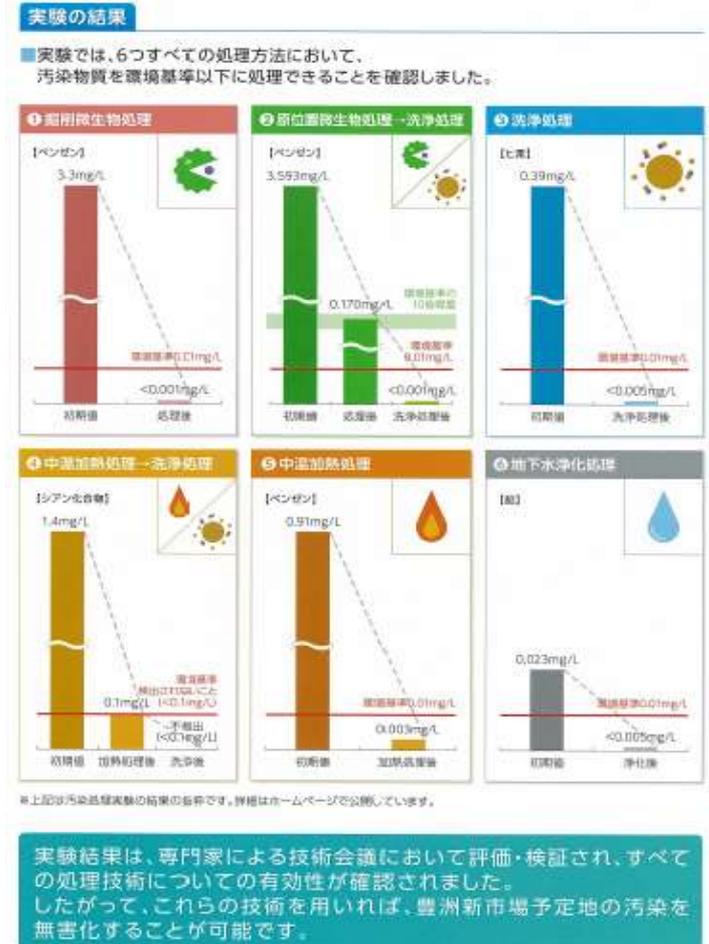
技術会議が定めた技術、工法について、現地の汚染や土質状況に即して適用し、確実に無害化が可能であることを確認する

○ 実験地点

都が実施した土壌汚染調査の結果に基づき、高濃度の汚染が確認された区画について汚染物質の種類や組合せ等の特徴を考慮して、18地点を選定

○ 実験概要

豊洲市場予定地に存在するすべての汚染土壌、地下水が処理方法の対象となるよう、汚染物質の種類等から6つの処理方法(微生物処理、洗浄処理、中温加熱処理、地下水浄化処理など)により実施



- ・ 実験の結果、すべての地点において、土壌、地下水とも環境基準以下への浄化を確認
- ・ 実験内容やデータに関し、評価・検証を行い、すべての処理技術について有効性を確認
⇒技術会議では、豊洲市場予定地の汚染物質は除去可能(無害化が可能)と評価

都議会における無害化に関する議論②(平成23年2月～平成24年3月)

都議会における付帯決議②に至る経過(平成23年～平成24年)

H22.4 改正土壌汚染対策法が施行

(自然由来物質も対象とされたため、形質変更時要届出区域の指定解除は事実上できなくなった)

H22.8 現地での実験結果を踏まえ、技術会議が「豊洲新市場予定地の汚染を無害化することは可能」と評価

H22.10 都議会特別委員会が報告書を取りまとめ(豊洲市場への移転か築地現在地再整備か結論は出ず)

H22.10 石原知事が記者会見で築地市場の豊洲への移転を進めていくことを決断

H23.2.23 予算特別委員会 市場長答弁

地下水中の汚染も含めて答弁

「汚染土壌が無害化された安全な状態とは、・・・操業に由来いたします汚染物質が全て除去、浄化され、土壌はもちろん、地下水中の汚染も環境基準以下になることであると考えてございます」

「操業由来の区域につきましては、・・・地下水汚染が生じていない状態が2年間継続していることを確認することで、形質変更時要届出区域の指定を解除いたします。自然由来の区域につきましては、形質変更時要届出区域として指定は残りますが、(人の健康被害が生じる恐れがなく、土壌汚染の摂取経路を完全に遮断するため)安全性に全く問題ございません」

H23.3.11 平成23年度中央卸売市場会計予算(うち豊洲関連:約21億円)が可決

H23.8 土壌汚染対策工事に着手

H23.10 豊洲市場建設工事の実施設計に着手

H24.3.26 予算特別委員会 市場長答弁

「豊洲新市場の開場に当たっては、あくまで汚染された土壌が無害化され、安全な状態になっていることが前提であると考えております。現在施工中の土壌汚染対策工事を着実に進め、汚染の除去に万全を期してまいります」

H24.3.29 平成24年度中央卸売市場会計予算(うち豊洲市場関連:約600億円)への付帯決議

①豊洲新市場の開場に当たっては、土壌汚染対策を着実に実施し、安心・安全な状態で行うこととし、リスクコミュニケーションなどの取組を通じて、都民や市場関係者の理解と信頼を得ていくこと

②豊洲新市場の施設の建設工事は、汚染の処理を完了した上で、実施すること。

土壤汚染対策工事の完了確認と開場との関係整理<当時>（～平成26年12月）

- 専門家会議や技術会議の提言を踏まえ、土壤汚染対策工事を実施（H23.8着手）
- 技術会議で、土壤及び地下水の汚染対策完了を順次確認
⇒7街区（H25.12）、5街区全域及び6街区西側（H26.2）、全街区（H26.11）
（土壤汚染対策工事後、大気、地下水、土壤とも基準値内であることを確認）

H26.2～
土壤汚染対策工事が
完了した街区から
建設工事に着手

■ 豊洲市場用地の土壤汚染対策の法的な位置付けと安全性について整理

- ・技術会議から提言された土壤汚染対策の実施完了により豊洲市場用地の安全性は確保
- ・2年間のモニタリングは、形質変更時要届出区域の指定解除のための手続きとして必要なものであり、豊洲市場では本来不要（自然由来物質については指定の解除もできない）

⇒2年間のモニタリングの完了と豊洲市場開場とは無関係（モニタリングは安心に資するため）

<平成26年12月9日 舛添知事 定例記者会見>

事実上の安全宣言

- 土壤の安全措置というのは、絶対にやれという法的に決められたものではなく、これはこれできちんとやる。しかし、そこに市場を開設するかどうかは、その措置をやらないとできないというような、そういう決まりではありません。
- 間違っ**てほしくないのは、それがなければ開けないというマストの条件ではありませんけれどやったということ**。よく誤解があって、それもやっていないのに開くのか、それやって結果が出たらどうなるか。その因果関係は法律上は全くありませんということを申し上げたいので、私はこれで十分安全であると、ですから市場を開設しますということ、責任持って申し上げたいと思います。

<平成26年12月17日 平成26年第4回定例会 市場長答弁>

- （土壤汚染対策工事及び技術会議による完了確認により）都といたしましては、豊洲新市場用地の安全性が確認できたものと認識しております。今後は、地下水管理システム等により、豊洲新市場の開場前、開場後を通じ、永続的に徹底したリスク管理を行い、都民や市場関係者の安心に資することができますよう、引き続き全力で取り組んでまいります。

<平成26年12月22日 経済・港湾委員会 基盤整備担当部長答弁>

- 今後は地下水のモニタリングや地下水管理システムにより、継続した地下水質の監視など、生鮮食料品を扱う市場の用地として永続的に徹底したリスク管理を行い、都民や市場関係者の安心に資するよう取り組んでまいります。
- 万が一、モニタリングの結果から、状況の確認や対策の検討を行う必要が生じた場合には、専門家の知見もいただきながら、市場関係者や都民の安心や理解が得られるよう適切な対応に努めてまいります。

地下水モニタリングの実施状況(平成26年11月～平成29年3月)

2年間の地下水モニタリングの実施について

○ 位置付け

形質変更時要届出区域の指定解除のための手続きとして実施するもの

⇒ 形質変更時要届出区域であっても市場としての土地利用は可能であり、モニタリングは、市場整備の手続きとしては不要

(あくまで、都民や市場関係者の安心に資するための取組として実施)

○ 開始時期

平成27年2月

○ 調査項目

ベンゼン(0.01mg/l)、シアン(不検出)、ヒ素(0.01 mg/l)、鉛(0.01 mg/l)、水銀(0.005 mg/l)の5項目 ※カッコ内は環境基準値

○ 観測箇所

201か所

<これまでの地下水モニタリングの結果>

○ 第1回～第7回

すべての観測箇所において環境基準以下

○ 第8回

201か所中3か所で環境基準を超過
(ベンゼンが基準値の1.1倍～1.4倍、ヒ素が基準値の1.9倍)

○ 第9回

201か所中72か所で環境基準を超過
(ベンゼンが最大で基準値の79倍 など)

○ 再調査

専門家会議再調査を実施した27か所中25か所で環境基準を超過
(ベンゼンが最大で基準値の100倍 など)
⇒ 第9回の地下水モニタリング調査結果は有効と判断

その後の経過(平成28年3月～)

(平成28年3月 第一回都議会定例会)

○「東京都中央卸売市場条例」を一部改正(築地市場の廃止及び豊洲市場の設置)

(平成28年8月)

○小池知事が、安全性への懸念など3つの疑問点から豊洲市場への移転延期を表明

(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

○専門家会議を再度設置し、科学的、専門的見地からの検討を開始

(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)

⇒再調査ではベンゼンが最大で基準値の100倍

<平成29年6月1日 平成29年第二回都議会定例会 小池知事 所信表明>

「無害化」を約束したのは専門家会議ではありません。かつての都知事をはじめ、東京都であります。

都議会での付帯決議も、法的拘束力を有するものではないとはいえ、尊重されるべきものでございます。

現場を担う業者の皆様には、お約束を守れなかったことを、都知事としてお詫びを申し上げます。

また、860億円もの土壌汚染対策を施しながら、未だお約束を守れていないことを、都民の皆様にお詫びを申し上げます。

「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だが、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について検討

(2) 安全・安心な市場のための対応策

＜地下ピット内での水銀等ガス濃度上昇防止策＞

地下ピットにおける水銀等ガスへの対策として、

- ①底面の水銀等ガス侵入防止又は抑止策
 - ②換気
- が必要

との方向性を踏まえ、2案を提示

＜地下水管理システムの機能強化＞

早期に日常管理水位(A.P.+1.8m)まで下げて安定した運営が行えるよう、地下水管理システムの機能を強化

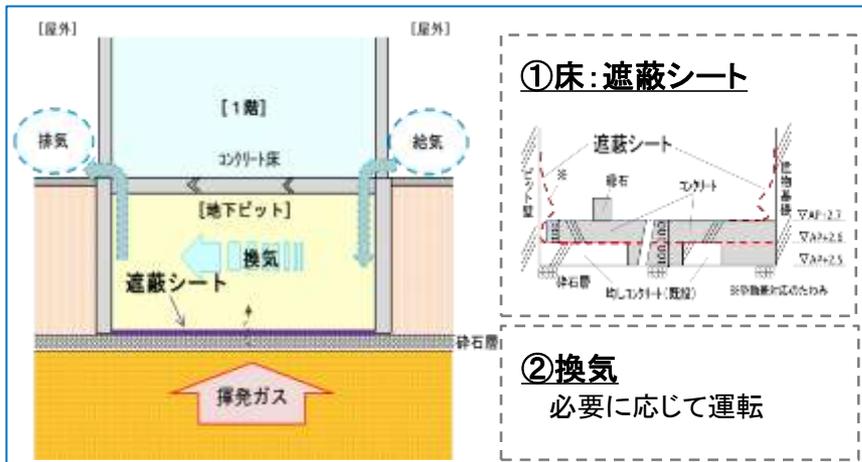
＜今後の地下水モニタリング計画＞

201地点の2年間モニタリングは、第9回のモニタリング結果確定を受けて終了したため、今後の地下水モニタリング計画を提示

※3月の第5回専門家会議で示された方向性を踏まえ具体策を提示

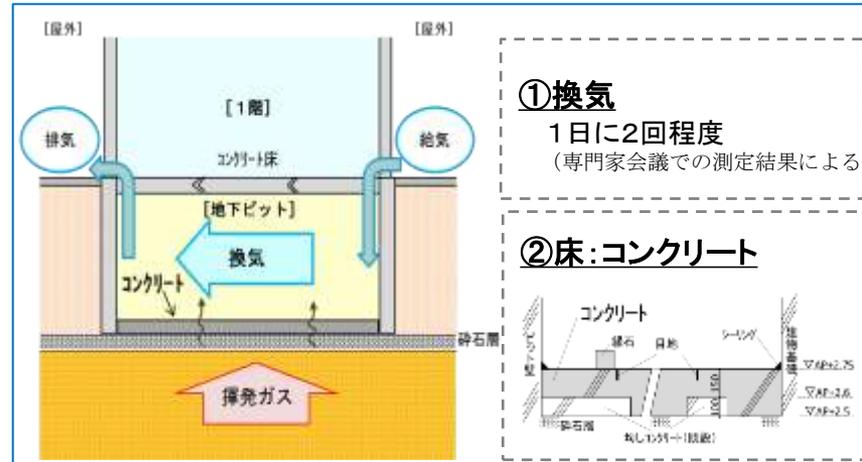
地下ピット内での水銀等ガス濃度上昇防止策

- 案1** ①遮蔽シートにより、ガスの侵入を大幅に低減
②換気により、ガスの濃度上昇を防止



※案1・2ともに、水銀等ガス濃度の空気測定を実施

- 案2** ①換気により、ガスの濃度上昇を防止
②コンクリートにより、ガスの侵入を低減



8か月

15～20億円

- 換気電気代 約600～1000万円/年
- 空気測定 約500～6000万円/年
- メンテナンスコスト
 - ・換気設備更新 約20年毎(約4～5億円/回)
 - ・コンクリート調査・補修 約3年毎(約1千万円/回)
 - ・目地更新 約10年毎(約2千万円/回)

65年間の維持管理費 25～30億円 (想定見込み)

コンクリートのひび割れ抑制への配慮

- ・調合、目地の設置、チェックと補修

契約+工期 22か月

工事費 50～55億円

- 換気電気代 約200～300万円/年 (案2の1/3を想定)
- 空気測定 約500～6000万円/年
- メンテナンスコスト
 - ・遮蔽シート(露出部)更新 20年毎(約10億円/回)
 - ・換気設備更新 20年毎(約4～5億円/回)

65年間の維持管理費 35～40億円 (想定見込み)

留意事項 遮蔽効果の確認

- ・国内実績なし、米国実績あり
- ・遮蔽性能、耐久性等の確認

※契約+工期、工事費、維持管理費は概算。今後詳細な検討により精査

<機能強化の主な内容>

- ① 付着物により揚水機能が低下した井戸の洗浄及びポンプ交換を行い、機能回復を図る
- ② 地下ピット内に揚水ポンプを設置して、建物下からも地下水の揚水を行う
- ③ 地下水位を観測している観測井戸に揚水ポンプを設置して、揚水井戸として活用する
- ④ 地下水位が高い箇所において、吸引管を打ち込み、真空ポンプで揚水して、水位低下を図る

<概算費用>

工事費	20～25億円
維持管理費	5,000～6,000万円/年の増加(現在、約2.4億円/年)

地下ピット及び地下水に関する対策(イメージ)

凡例

- 地下ピットにおける対策
- 地下水管理システムの機能強化

④ 真空ポンプによる揚水

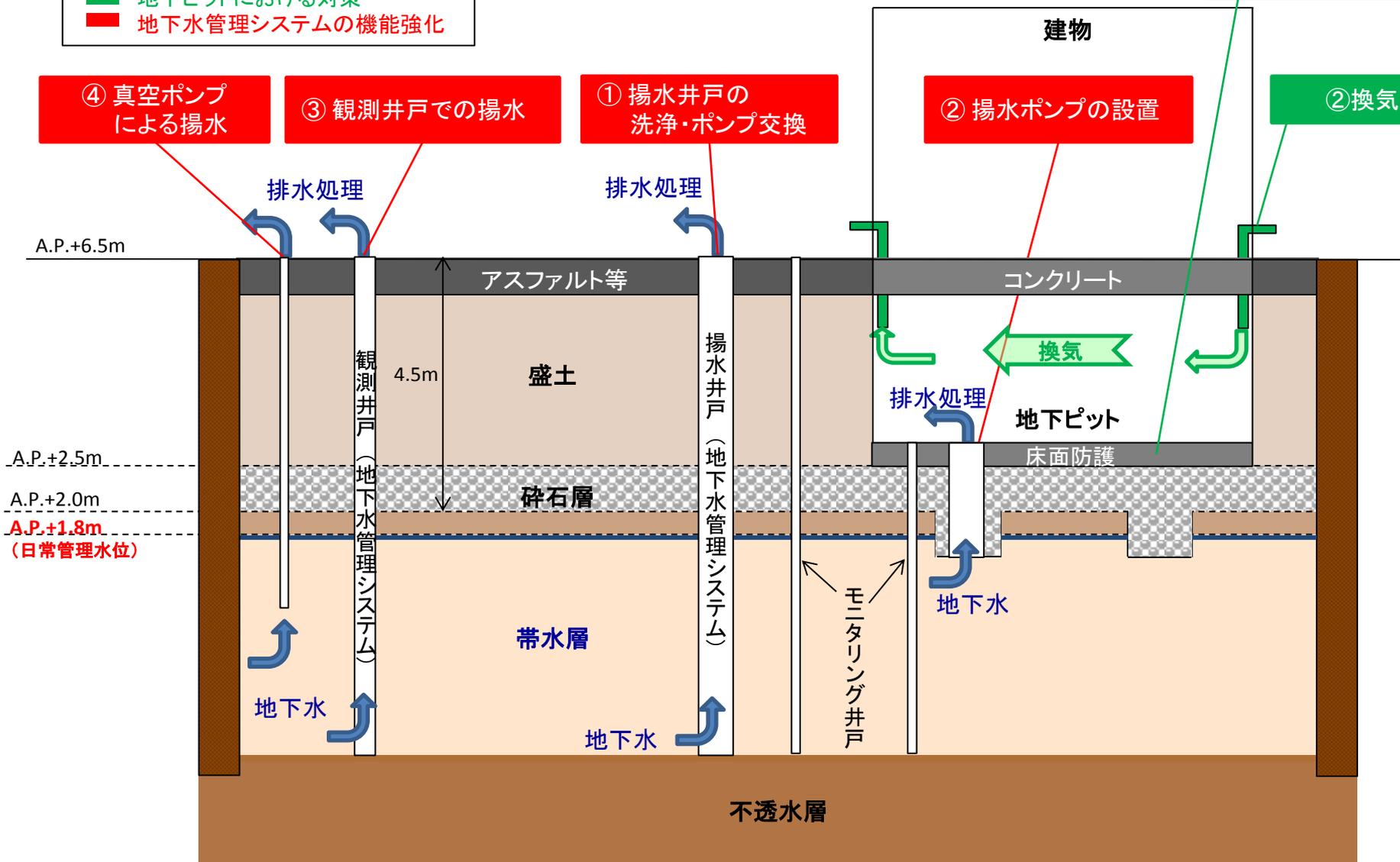
③ 観測井戸での揚水

① 揚水井戸の洗淨・ポンプ交換

② 揚水ポンプの設置

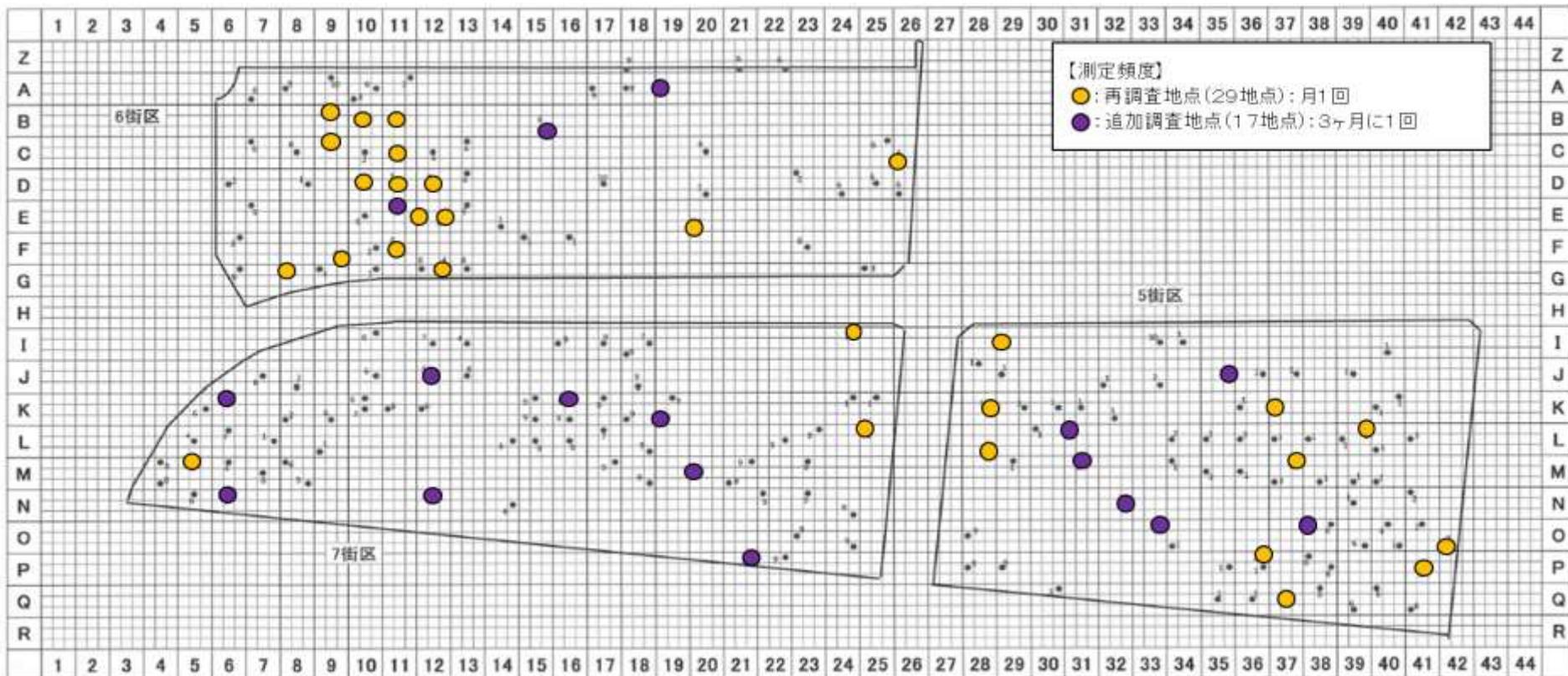
① 床面の防護による
ガス侵入防止

② 換気



今後の地下水モニタリング計画

- 201地点の2年間モニタリングは、第9回モニタリング結果の確定を受けて終了。
- 今後のモニタリングは、敷地全体での濃度推移を把握する観点から、46地点(再調査地点(29地点)+追加調査地点(17地点))で行い、濃度の傾向の安定を確認し、当面の目標地下水位(AP+2.0m)が達成されるまで実施
- ※追加調査地点については、街区ごとのバランス等を考慮し、専門家会議の助言により選定
- その後は、地下水管理システムを利用したモニタリングに移行



「環境基準以下」の目標が現時点で達成できていない現状を真摯に受け止め、その反省を踏まえた上で、安全で安心な市場の実現に向けて、専門的・科学的で妥当な対策を講じることで、都民の皆さんの理解を得られるように努める

専門家会議は、提言した対策を実施することで、①②のことが実現されるとしている。

- ① 地下ピットにおける対策(換気と底面の防護)により、建物一階の空気中に水銀等が侵入してくるリスクを低減し、盛土があれば果たされるはずだった機能を確保できる。
- ② 地下水管理システムの機能強化により、早期に目標管理水位(AP+1.8m)まで地下水を低下させるとともに、同システムの揚水機能により汚染地下水を徐々に回収し、地下水汚染を徐々に浄化していく。

- 地下水管理システムを適切に運用することにより、地下水位を管理するとともに、システムの揚水機能を発揮し、中長期的に水質の改善を図っていく。
- 豊洲市場の地下への的確な措置を講じることで、地上の安全に万全を期し、正確な情報を分かりやすく発信することを通じて、都民の安心に繋げていく。

豊洲市場の見える化(情報公開・情報提供の徹底)①

市場開設者として、客観的な情報の継続的な提供や実際の現場を見てもらうなど多面的な取組を進め、都民の理解と納得を得ていく。

豊洲市場の公開

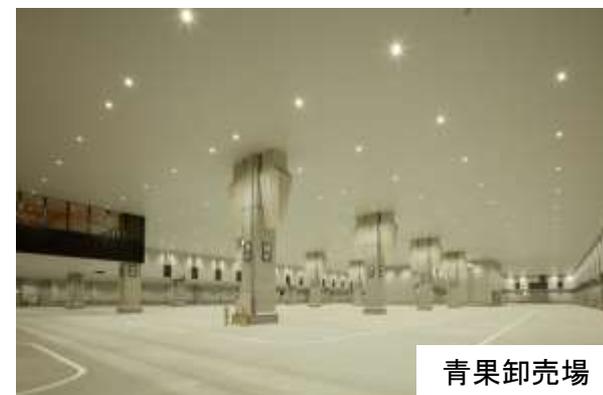
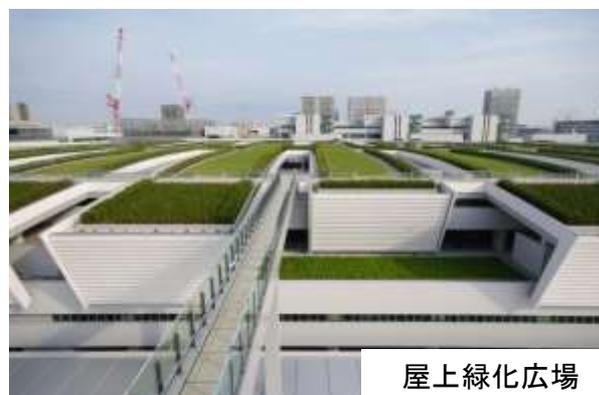
- 現状や課題の理解促進を図るため公開ルールを定め、積極的に施設を公開
- メディアへの取材対応や市場利用者・都民などへの見学会を実施

【都民向け見学会の実施(試行)】

日付	対象者	参加者数	見学場所
平成29年6月14日(水)	都内在住・在勤者	午前・午後あわせて74名	5・6・7街区

※ 申込人数: 1503名、当選者数: 100名(申込多数のため当選者増)、倍率: 約15倍 (5月30日～6月5日まで申込)

- 6月14日実施の見学会で明確となった改善点や課題等を踏まえ、今後の見学会の実施方法等を検討するとともに、メディアへの取材対応や市場利用者への見学会もあわせて実施していく。



(参考)豊洲市場 都民向け見学会(H29.6.14実施)の様子

<講堂(ガイダンス)>



<バース・ドックシェルター>



<補助315号線下連絡通路>
(水産卸売場棟⇄水産仲卸売場棟)



<屋上緑化広場>



<青果棟卸売場>



<排水施設棟>
(地下水管理システム)

<参加者(午前・午後の合計)>

74名(男性:49名・女性25名) ※年齢層は、20歳代~70歳代

<参加者の主な意見>

- 報道では、一部しか放送されていないと感じており、実際に自分の目で確認できてよかった。
- 豊洲市場では、様々な対策が取られていることが分かった。
- 今後のランニングコストを考えると負の遺産にならないか心配。

豊洲市場の見える化(情報公開・情報提供の徹底)②

客観的事実に基づくさらなる情報発信

○ホームページ等を活用した情報発信を一層進め、市場の安全・安心にかかる様々な測定結果や施設の現状、事業の継続性等への情報のアクセス性を向上させるとともに、都民に分かり易い説明内容の充実も図る。

- ・地下水、空気等の測定結果の継続的な公表
- ・耐震性、施設の使い勝手、経費、豊洲市場と築地市場との比較

市場業者や地元区、地域住民などとのコミュニケーション

○周辺住民など都民に信頼感を醸成し、安心に繋げることが重要

〈豊洲町会をはじめとする地元住民〉

平成29年5月20日(土)に見学会を実施。約180名が参加し、2班に分けて施設内を見学

《主な意見》

- ・衛生管理や温度管理が可能な施設であることが理解できた。
- ・豊洲地区の風評被害を払拭して欲しい。

○市場業者や地元区などを中心に節目節目で情報提供し互いに共有することで、相互理解を促進

〈市場業者への移転延期等に関する情報提供 平成28年度〜〉

・平成28年9月9日、平成29年4月11日 新市場建設協議会 ・平成28年11月1日 築地市場関係者説明会

〈土壌汚染対策工事と地下水管理に関する協議会 平成28年度〉

・平成28年6月28日(火) 開催

〈江東区議会及び中央区議会への報告〉

・江東区議会清掃・港湾・臨海対策特別委員会、中央区議会全員協議会において、移転延期後の状況等について報告

(3) 事業継続性確保に向けた努力

豊洲市場に移転した場合の中央卸売市場の収支改善策

現状の収支見込

- ・豊洲市場単体の経常収支は、年間▲92億円※
(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▲21億円

※ 第2回あり方戦略本部会議では、年間▲98億円で算定していたが経費精査により▲92億円に変更

今後の目標

市場のランニングコストの縮減、組織のスリム化、事業執行内容の見直しなど、内部努力の取組を徹底して進めていく。同時に、新たな増収策についても検討し、順次、導入していく。

こうした様々な創意工夫、努力を積み重ねることで、豊洲市場移転後も中央卸売市場会計全体で**償却前収支の黒字化を目指していく。**

経費縮減に向けた内部努力

○市場のランニングコストの縮減

- ・豊洲市場の開場に向けて、庁舎管理や警備、光熱水費などの市場の維持管理経費について、契約仕様の精査を徹底し、経費削減を図る。
- ・各市場についても、各種維持管理経費の精査や、照明のLED化を推進するなどにより、経費の縮減に取り組む。

○組織のスリム化～効率的な執行体制の構築

- ・豊洲市場開場を契機に、中央卸売市場部局の組織・人員体制を見直し、効率的な執行体制を構築することにより、人件費の縮減を図る。

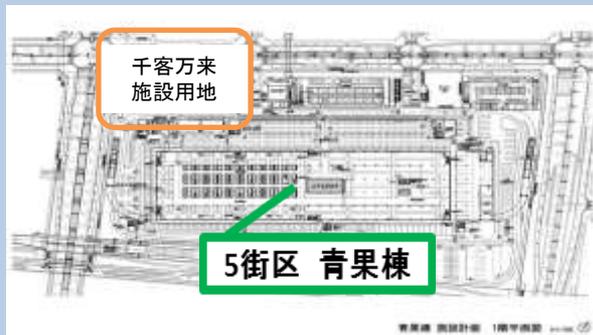
○事業執行内容の見直し

- ・本庁と各市場間での業務分担や仕事の進め方、市場会計の資産管理など、事業執行内容の見直しを進める。

新たな増収策

○ 公開空地等の活用

- ・6街区屋上緑化広場において、市場周辺の賑わいを創出するためオープンカフェの設置や有料の公益イベントなどを検討していく。



- ・5街区千客万来施設用地に同街区の未利用容積率を活用して収益施設を創出する。

5 築地改修案(現在地再整備)について

市場問題プロジェクトチーム第1次報告書における築地市場改修案の概要(1/5)

1 築地改修案の姿(将来の構想)

市場として経営的に自立することができるよう、ツインタワーの建設も将来の検討事項として掲げる。

2 コンセプト

- ・築地の立地と築地ブランドを最大限生かした新しい築地市場の形成
- ・場外市場と一体となった築地市場が作り出す「にぎわい」と食の技・流通の拠点、「食のテーマパーク築地市場(つきじいちば)」

(1) 市場機能の充実

- ①生産者の生産物のダム機能としての市場、②価格安定につながる価格決定機能
- ③小規模流通になくてはならないもの、④中央市場と地方市場の2つの市場機能
(都民への食の供給と他の市場に対するハブ機能)

(2) 技術伝承の場

- ①学びの場、②食のノウハウの交換の場、③東京のグルメ産業を支える台所機能
- ④技能の目利きと和食に対する食育の文化施設

(3) 観光拠点

- ①市場の歴史を引き継ぎ、体感するための場
 - ・歴史的な建物のリノベーション
 - ・かつて存在した時計台の設置(築地川と墨田川が交差する場所に設置)
- ②ウォータフロント(隅田川・浜離宮)の魅力を付加できる可能性
- ③船とともに楽しめる水都東京(桟橋を活かす)、④市場で学ぶツーリズム

市場問題プロジェクトチーム第1次報告書における築地市場改修案の概要(2/5)

3 築地市場改修案の選択肢

	民間的手法導入(A案)	従来通り都庁主導(B案)
営業しながら改修 (1案)	<p>工期 7年(都庁内の手続含まず) (調査企画設計1.5年+工事5.5年)</p> <p>工費 878億円</p>	<p>工期 15年(都庁内手続きを含む) (計画・調査5年+工事10年)</p> <p>事業費 1,388億円 (1,209億円+不確定要素179億円)</p>
移転して改修 (2案)	<p>工期 3年半(都庁内の手続含まず) (調査企画設計1.5年+工事2年)</p> <p>工費概算 778億円 (1案+A案から場内移動の費用を控除)</p>	<p>工期 7年(都庁内手続きを含む) (調査・計画5年+工事2年)</p> <p>事業費 991億円 (818億円+不確定要素173億円)</p>

※民間的手法導入の場合、工期の前に都庁内での意思決定の期間が加算される。

4 営業しながら築地を改修する案の手順

(1) 基本コンセプト

種地を創出し段階的に改築を行ない、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する。

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・防火性能の向上、2) アスベスト対策、3) コールドチェーン
- 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、6) 土壌汚染対策の実施

③ 価値の向上

- 1) 商品の流れ(搬入・競り・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) 築地市場改修計画のプロセス

ステップ1～水産、青果、種地作り

ステップ2～茶屋新築、旧茶屋に水産仲卸新棟新設、青果棟種地に浸透新築・引越

ステップ3～水産: 仲卸1/2が新棟に引越、旧売場解体・新築で、仲卸棟新築完了

ステップ4～仮設の水産卸を旧仲卸棟新築等に移転、仮設駐車場を撤去・新築、仮設建物をすべて撤去。

完成へ

5 築地市場改修案の実現のための課題とその対処

(1) 法的手続の課題

① 環境アセスメントの要否

築地改修案の場合、東京都環境影響評価条例に基づく環境アセスメントは不要。

② 埋蔵文化財への措置

地歴調査によれば、埋蔵文化財が存在する可能性もある。埋蔵文化財が発見されれば、法令に従った措置を講じることとなる。改修工事と並行して文化財対応を行うこともあるが、工期が延びる原因となりうる。

③ 土壌汚染対策

条例に従って土壌汚染調査を行い、法令に定められた措置を講じることが、当然のことである。

(2) 環状第2号線との調整

環状第2号線は、築地市場のアーチ形の建物を歴史的な建造物として保存・改修して使用すること、対岸の浜離宮と一体的な緑地として整備するという観点から、現在の道路線形から変更することが望ましい。これは、都市計画の変更が必要となるので、築地市場改修計画を採用する場合には、関係部局との調整が必要となる。

築地市場改修計画では、青果の工事が終わる時点で道路部分の種地がいなくなるので、設計開始から4年ほどで環状第2号の工事に着手できることになる。

6 築地改修案の場合の市場会計への影響

(1) 豊洲市場の処理と市場会計への影響

豊洲市場を開場しない場合、卸売市場予定用地としての行政財産の廃止、普通財産へと移管するとともに、卸売市場建設のために発行していた企業債及び国庫補助金を一括して返済しなければならない。

(2) 臨海地区の一体的開発の視点

築地市場用地または豊洲市場用地の売却は、いずれも当面は東京都の普通財産として保有され、東京都として直ちに売却する必然性はない。豊洲用地は、それをどのように活用するか、有明・豊洲お台場の湾岸地区に関する東京都のビジョンと関連して都市計画上に位置づけ、その上で売却等の処分を行うこととなる。

(3) 市場跡地利用は市場会計と切り離して開発を考えることが適切

市場跡地の民間への売却と市場会計への一般会計からの繰り入れは関係がないため、都有地は、売却ではなく、保有しつつ都民のために活用する方策を検討することが望ましい。

【参考】 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 第一次報告書における 築地市場改修案 (H29.6.13)	(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～15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	878億円 ～1,388億円	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(第2回本部会議において、主な課題を整理済み)

- ・ 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。
- ・ 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) 隅田川の河川事業との整合性
- (7) ツインタワーを建設する際の課題
- (8) 資金面での課題
- (9) 国、地元区、業界団体等との調整
- (10) 都議会の議決等
- (11) 豊洲市場の市場予定地としての用途廃止を行い、
新たな開発計画の下で活用する場合の課題

まとめ 1 - 1 今後の卸売市場の役割～消費者ニーズをとらえて

- ・人口減少・少子高齢社会の到来
 - ・取扱量、市場経由率の長期的減少
 - ・市場外流通の増加
- ⇒市場を取り巻く環境は厳しい



- ・一方、多品種を安定的に品揃えできる卸売市場への期待は厳然として存在
 - ・水産物について都内主要スーパーのほとんどが築地市場と取引を実施
- ⇒環境変化とニーズに応える必要

今後求められる機能

消費者ニーズの高度化・成熟化

簡便性・時短

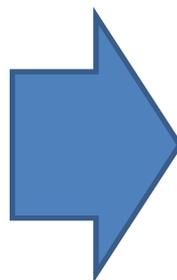
健康志向

鮮度

商品情報

安全

通販



獲ったところから消費者の口に入るまでのトレーサビリティ

衛生管理の徹底(HACCP対応など)

コールドチェーンの構築

効率的な物流の実現(動線、荷捌場、積み替えスペース)

加工・小分け等の機能向上

まとめ 2 市場運営のあり方の検証

人口減少・少子高齢社会の進行、卸売市場の取扱数量・経由率の減少傾向、物流環境の変化などを踏まえ、将来を見据えた市場運営のあり方について検証し、改革の取組を進めていく必要（※市場問題プロジェクトチームからも様々な指摘がなされている）

目指すべき市場運営の姿

- 長期的展望に立った運営
- 市場ごとの経営戦略の確立（都と事業者の緊密な連携）
- 公共的・社会的役割を果たす
- 適切な新陳代謝
- 受益と負担のバランス
- 収益増加へのインセンティブ



現状の課題

- 事業継続性に課題
- 市場ごとの収支や経営戦略がない
- 地域貢献などを評価する仕組みがない
- 事業者の新規参入がしにくい
- 画一的な使用料制度

生鮮食料品等を円滑かつ安定的に供給するための基幹的インフラとしての役割を果たすとともに、市場ごとの自律的な経営改革を促すため、経営合理性や消費者利益、公共的役割などのバランスを踏まえつつ多面的な検討を進める。

- ・見える化改革と総点検を通じたガバナンス改革
- ・市場別収支の策定、経営戦略の策定、PDCAサイクルの確立
- ・将来ニーズを踏まえた市場全体の合理化の検討
- ・民間的な経営手法の導入の検討
- ・適切な利用者負担や公共的機能に見合った行政負担のあり方の検討

まとめ 3 事業継続性の確保に向けて今後取り組むべき方向性

- 現状のまま豊洲移転を行った場合、企業債（借金）の返済を迎える**数年後には資金ショート**に陥り、その後も累積赤字は増加する見通し
- **当面の経営改善策を実施**することにより、**一定程度の改善**を図れるものの、**事業継続性を確保**するという課題は、**解決し得ない状況**
- このため、豊洲移転を行う場合は、市場会計の持続可能性確保に向けて、**築地市場用地をどのように活用していくかが重要**
- 今回、築地市場用地の「**売却**」又は「**貸付**」を行った場合の推計を行い、いずれも**長期的には資金ベースで改善**が見込まれることが判明した
- 一方で、**安定的な事業継続**に向けて、今後の人口減少や物流環境の変化、卸売市場の取扱量の動向などを見据えると、**中長期的な経営改善策を実施**することが必要不可欠

「資産の有効活用・中長期的な経営改善策・事業継続性」の観点からの検討が重要

市場のあり方戦略本部 (第3回) 補足説明

築地市場用地活用（売却の場合：4,596億円）の試算にあたっての考え方

価格の算定内訳

土地評価見込額 [4,796億円] – 埋蔵文化財調査費用等 [200億円] = 4,596億円

※「埋蔵文化財調査費用等」の金額及び算定方法は、前回と同様

※ 築地市場用地を長期貸付する場合の収支試算においても、貸付面積をベースに「埋蔵文化財調査費用等」を織り込んでいる

「埋蔵文化財調査費用等」の内訳

一般的な土地売買に際して、試算に用いる考え方を基に算定（実際の売買時には変動の可能性）

① 埋蔵文化財発掘調査 全体の築地市場用地の面積から、埋立地等を除いた範囲で対策を実施 **約100億円**

● 規模 16万㎡（埋立地等を除いた面積）

● 単価 6万6,200円/㎡

※ 旧国鉄汐留遺跡貨物駅跡地の土地区画整理時に実施した発掘調査の際の単価を基に試算

② 土壌汚染対策経費 市場用地について、土壌汚染の掘削除去を実施 **約100億円**

《土壌汚染調査費》

● 規模 20万㎡

● 単価 2,800円/㎡（参考：社団法人土壌環境センター「土壌汚染対策法に基づく調査及び措置の技術的手法の解説」）

《掘削除去費》

● 規模 20万㎡（面積10万㎡、掘削深度2mと仮定）

● 単価 5万円/㎡（参考：東京都環境局「中小事業者のための土壌汚染対策ガイドライン」）

計 約200億円

一般会計からの繰入金（税金投入）の状況等

繰入金の状況

① 市場業者の指導や監督などに要する経費

※ 収支試算上の繰入額： **20億円**（営業費用〔減価償却費除く〕の約11%）

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済する費用の1/2**

※ 収支試算上の繰入額： **繰入なし**（平成5年度以降、市場会計内の資金状況を踏まえ繰入なし）

繰入を行った場合の試算

区 分	①	②（*）	① + ②
繰入額	約 20 億円/年	約 68 億円/年 【30年以降は約8億円/年】	約 88 億円/年
【参考】 30年間 繰入れた場合	約 600 億円	約 2,040 億円	約 2,640 億円

（*）（約120億円/年【市場会計の企業債残高:約3,600億円(H29年度末見込)を30年で返済】 + 約15億円/年【建設改良費に係る企業債】） × 1/2