

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)	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) 工費 878億円	工期 15年(都庁内手続きを含む) (計画・調査5年+工事10年) 事業費 1,388億円 (1,209億円+不確定要素179億円)
移転して改修 (2案)	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) 工費概算 778億円 (1案+A案から場内移動の費用を控除)	工期 7年(都庁内手続きを含む) (調査・計画5年+工事2年) 事業費 991億円 (818億円+不確定要素173億円)

※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。

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(3/5)

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可否

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らなくなるので、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。

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(5/5)

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 機能に移転し、 築地市場を再 整備後再移転 (A案)	晴海地区に一部 機能に移転し、 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)

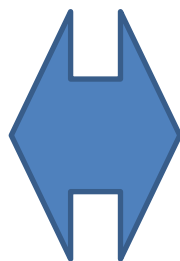
- ・ 狭溢や衛生面など様々な課題があるなかで、築地市場を引き続き使用するためには、全面改修が必要である。
- ・ 築地市場を改修する場合は、以下の事項を検討し、事業費、事業期間等に反映させ、関係者と協議したうえで、実現可能性を判断する必要がある。

- (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

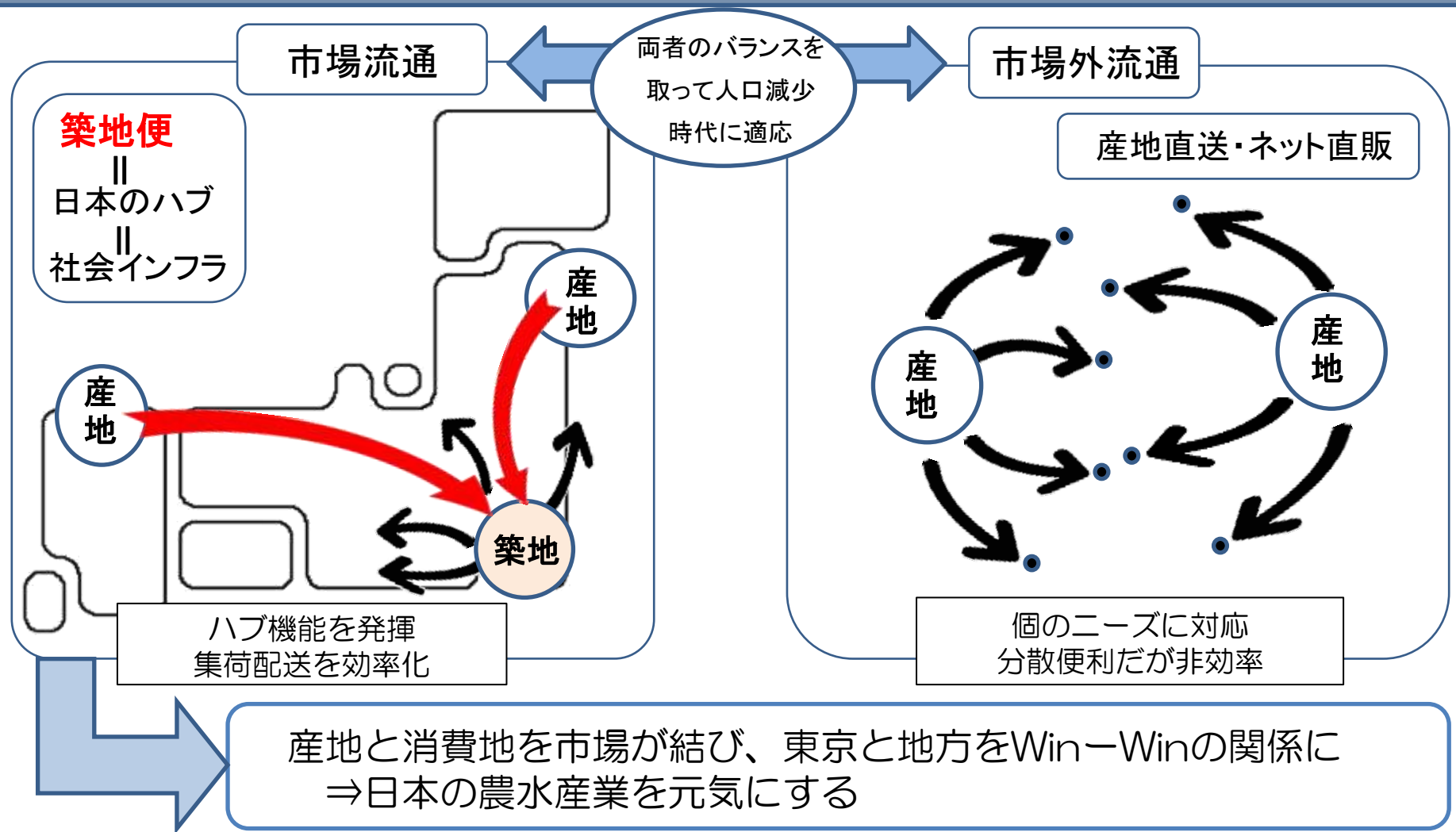
衛生管理の徹底(HACCP対応など)

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 1 - 2 東京、そして日本の基幹市場としての役割を担う



<さらに…>

食品流通構造や消費者ニーズの変化、人口の本格的な減少、物流やITの更なる進化などを
念頭に、将来を見据える必要

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