

市場のあり方戦略本部 (第 2 回)

平成 29 年 4 月 27 日

＜本日の議題＞

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 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

(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

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

<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

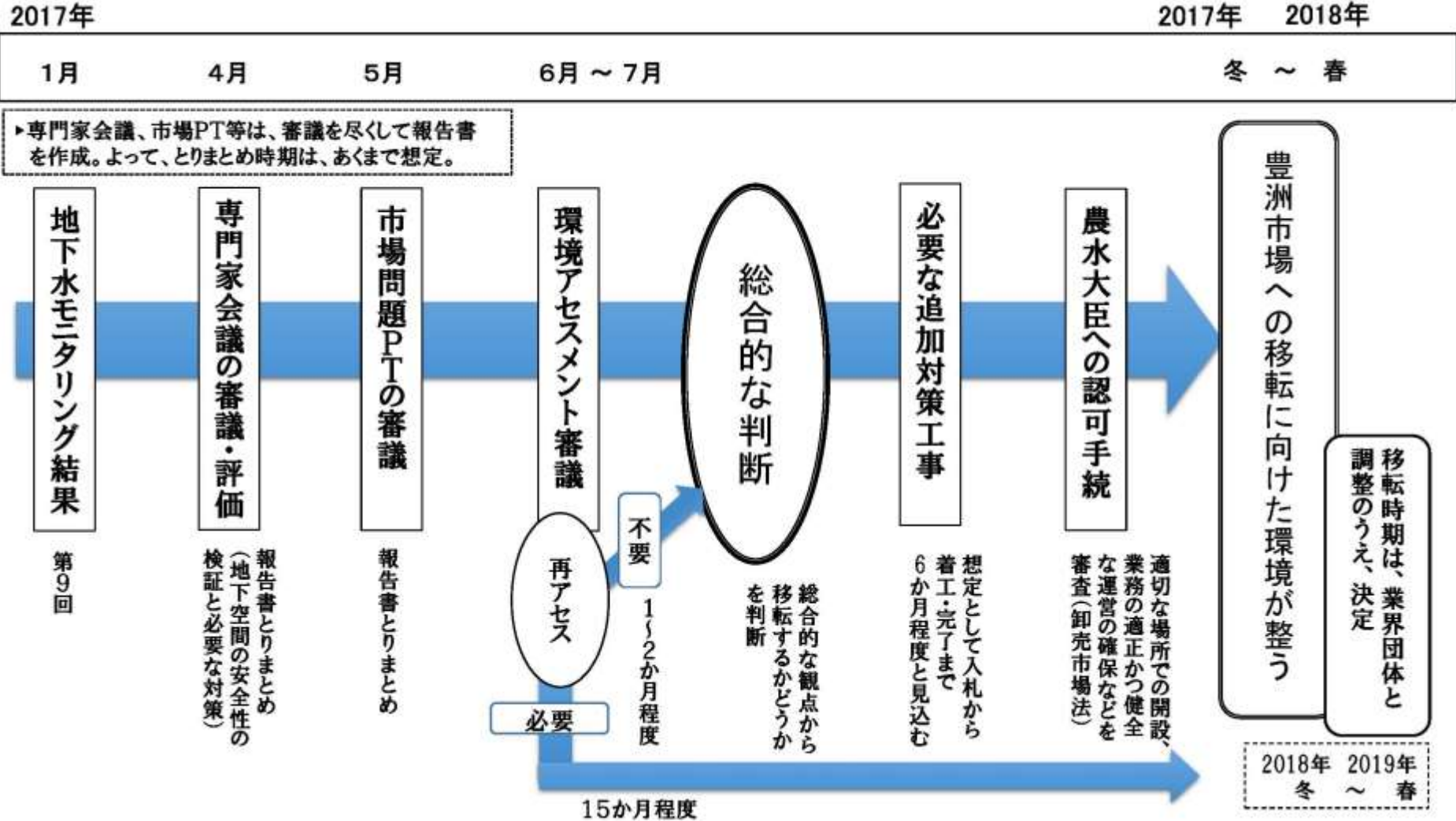
<検討事項>

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～

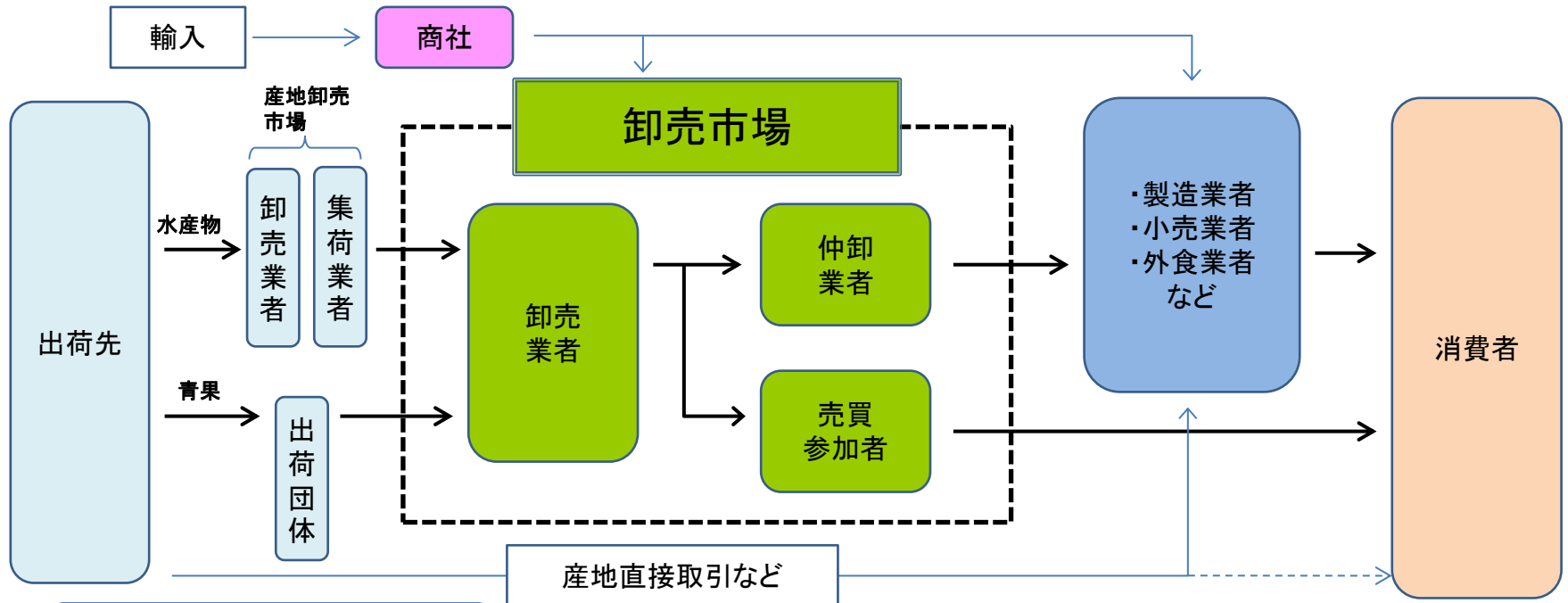


2 諸課題の検討

(1) 卸売市場の役割と都の現状

卸売市場のしくみ

生鮮食料品の主な流通経路



卸売市場の主な機能

○集荷(品揃え)、分荷機能

全国各地から多種・大量の物品を集荷、実需者ニーズに応じて、迅速かつ効率的に必要な品目、量へと分荷

○価格形成機能

需給を反映した公正で透明性の高い価格形成

○代金決済機能

販売代金の出荷者への迅速・確実な決済

○情報受発信機能

需給に係る情報を収集し、川上・川下それぞれに伝達

生鮮食料品等の安定供給に貢献

卸売市場制度の沿革

卸売市場制度の沿革	都の動き
<p>大正12年「中央卸売市場法」制定 第一次世界大戦(大正3~7年)等による物価の高騰、米騒動(大正7年)などを受け、生鮮食料品取引の適正化と安定供給等を目的として制定</p>	<p>大正12年 関東大震災 (東京市が臨時市場を建設し、在来市場を計画的に集約)</p> <p>昭和10年 東京市中央卸売市場開設 築地市場(昭和10年2月11日)</p>
<p>昭和46年「卸売市場法」制定、施行 生鮮食料品の流通事情の変化、消費の高度化・多様化等への対応を目的に制定。 (主な内容)</p> <ul style="list-style-type: none">①「卸売市場整備基本方針」、「中央卸売市場整備計画」等の策定②中央卸売市場における売買取引の諸原則を整備③地方卸売市場の開設等の規定を整備	<p>昭和46年 「東京都中央卸売市場条例」、 「東京都地方卸売市場条例」、 「東京都卸売市場審議会条例」 制定、昭和47年施行</p>
<p>平成11年「卸売市場法」改正 卸売市場の新たな展開と活性化を図るべく、中央卸売市場での取引方法、中央卸売市場の再編等について改正</p>	
<p>平成16年「卸売市場法」改正 卸売市場をめぐる環境の変化に鑑み、卸売市場の取引規制の緩和及び適正な品質管理の推進、卸売市場の再編の円滑化等の措置を図るべく改正</p>	<p>平成17年 東京都中央卸売市場条例の一部改正、東京都地方卸売市場条例の一部改正</p>

全国の中央卸売市場の配置

○ 全64市場(40都市)

青果 : 49市場(37都市)
 水産物 : 35市場(30都市)
 食肉 : 10市場(10都市)
 花き : 16市場(12都市)
 その他 : 6市場(5都市)

※平成27年度末時点

凡例

● : 開設者が都府県のもの

○ : 開設者が市のもの

数値は開設(業務開始)年を表す(年号は昭和)



(引用:農林水産省「卸売市場をめぐる情勢について」)

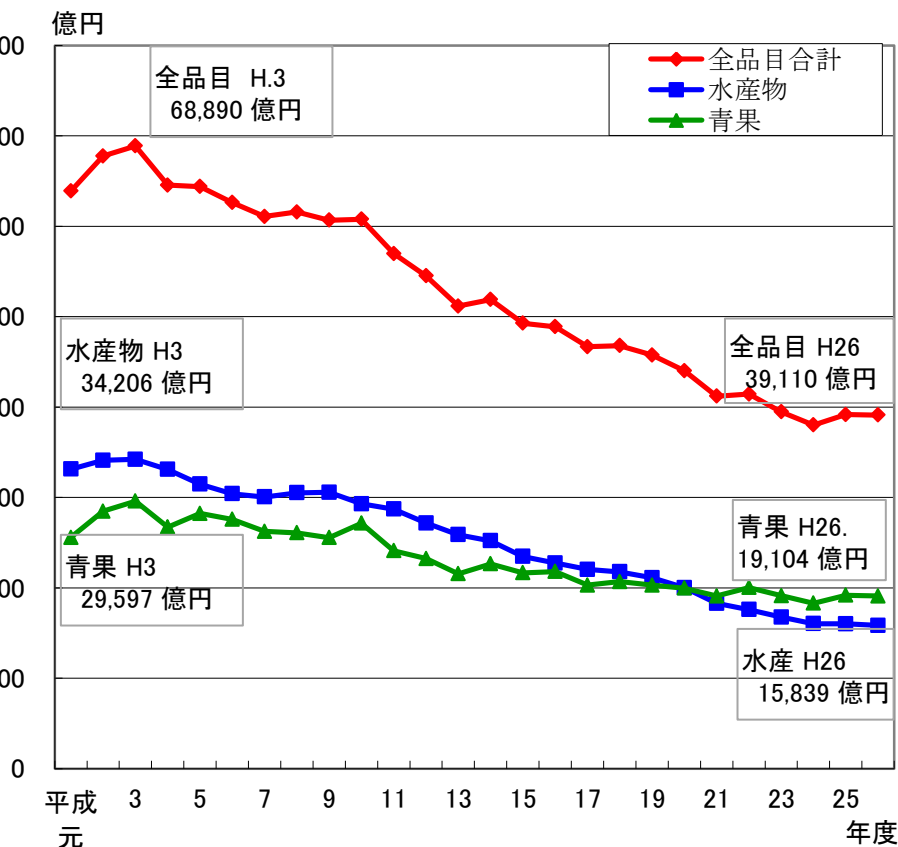
中央卸売市場と地方卸売市場に係る制度の比較

		中央卸売市場	地方卸売市場
特 徴		<ul style="list-style-type: none"> ・公正かつ効率的な流通の確保を目的とした広域的な生鮮食料品等流通の中核的な拠点 ・都道府県や一定規模以上の都市が開設者となって、厳格な取引規制の下、指標となる価格形成等重要な機能を果たしている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・地域における生鮮食料品等の集配拠点 ・開設者の主体に制限はなく、法律上の規制も緩やかとなっており、地域の実情に応じた運営がなされている。
業者等の許認可、指導監督	開設者	<ul style="list-style-type: none"> ・農林水産大臣による認可、報告徴収・検査、監督処分等 (開設主体は都道府県・人口20万人以上の市等に限定) 	<ul style="list-style-type: none"> ・都道府県知事による許可、報告徴収・検査、監督処分等 (開設主体に限定なし(地方公共団体、株式会社、農協、漁協等)) 【その他、必要に応じて都道府県知事が条例で規定】
	卸売業者	<ul style="list-style-type: none"> ・農林水産大臣による許可、報告徴収・検査、監督処分等 ・開設者による報告徴収・検査、監督処分等 	<ul style="list-style-type: none"> ・都道府県知事による許可、報告徴収・検査、監督処分等 【その他、必要に応じて都道府県知事が条例で規定】
	仲卸業者	<ul style="list-style-type: none"> ・開設者による許可、報告徴収・検査、監督処分等 	<ul style="list-style-type: none"> ・法律上特段の規定なし 【必要に応じて都道府県知事が条例で規定】
	売買参加者	<ul style="list-style-type: none"> ・開設者による承認、監督処分 	
取 引 規 制		<ul style="list-style-type: none"> ・売買取引の方法の設定 ・差別的取扱いの禁止、受託拒否の禁止 ・卸売の相手方の制限(第三者販売の原則禁止) (卸売業者の販売先を市場内の仲卸、売買参加者に限定) ・市場外にある物品の卸売の原則禁止 (卸売業者の販売を市場内にある物品に限定) ・卸売業者に係る卸売の相手方としての買受けの禁止 ・仲卸業者の業務の規制(販売の委託の引受けの禁止、直荷引きの原則禁止) (仲卸業者の仕入先を当該市場の卸売業者に限定) ・卸売予定数量ならびに卸売数量・価格の公表 	<ul style="list-style-type: none"> ・売買取引の方法の設定 ・差別的取扱いの禁止 ・卸売予定数量ならびに卸売数量・価格の公表 【その他、必要に応じて都道府県知事が条例で規定】
市場及び卸売業者の数		市場数64、卸売業者数166(平成27年度末)	市場数1,092、卸売業者数1,293(平成26年度末)

(引用：農林水産省「卸売市場をめぐる情勢について」)

全国 卸売市場取扱金額推移

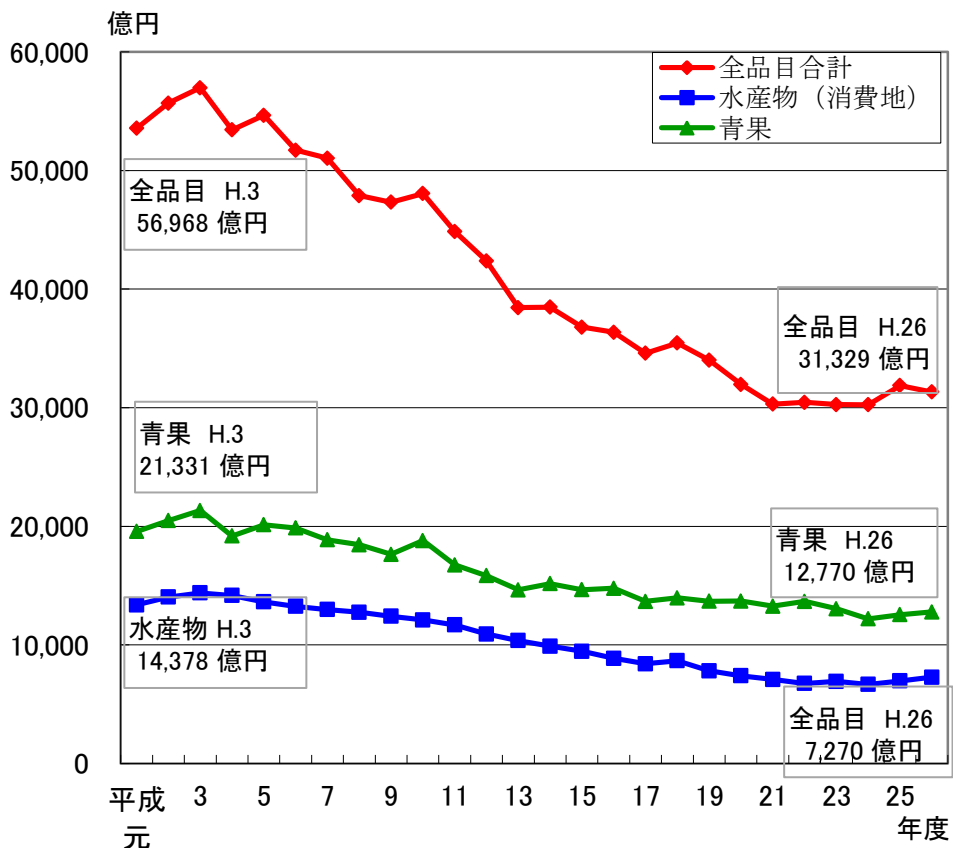
中央卸売市場 取扱金額



(引用：農林水産省「卸売市場データ集」資料)

H3取扱金額のH26取扱金額比
全品目 57%、青果65%、水産物46%

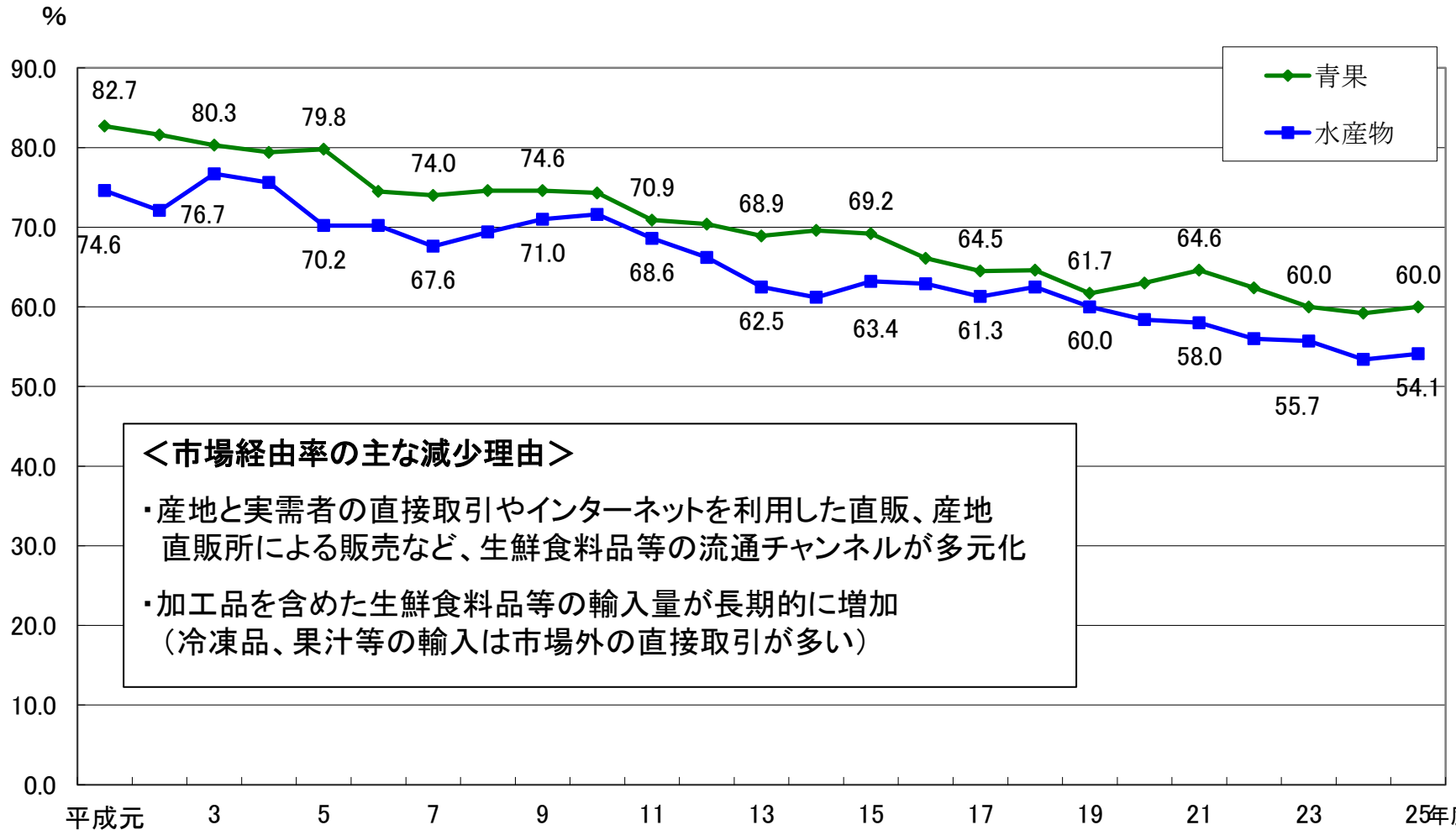
地方卸売市場 取扱金額



(引用：農林水産省「卸売市場データ集」資料)

H3取扱金額のH26取扱金額比
全品目 55%、青果60%、水産物51%

全国卸売市場経由率の推移



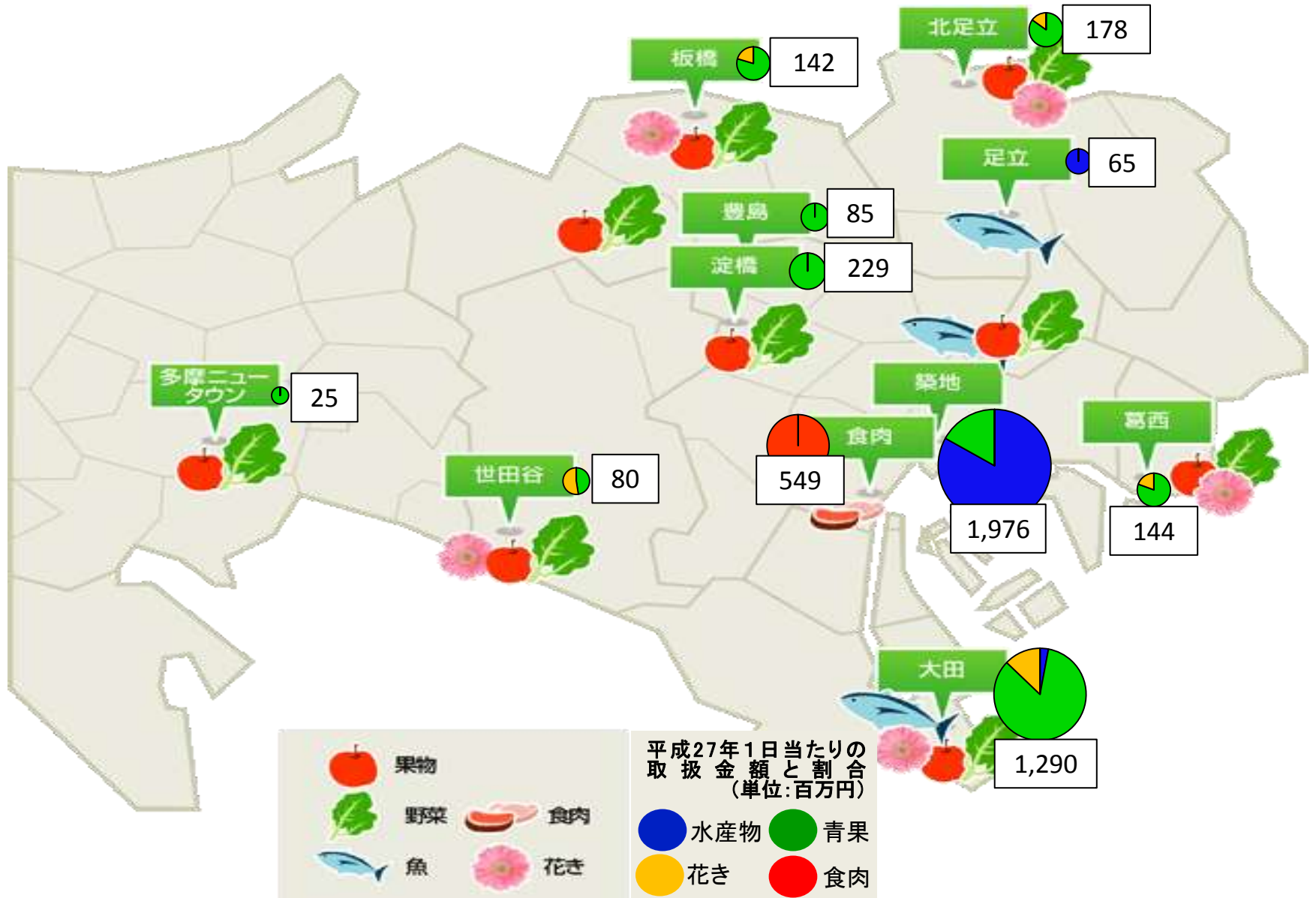
＜市場経由率の主な減少理由＞

- ・産地と実需者の直接取引やインターネットを利用した直販、産地直販所による販売など、生鮮食料品等の流通チャンネルが多元化
- ・加工品を含めた生鮮食料品等の輸入量が長期的に増加（冷凍品、果汁等の輸入は市場外の直接取引が多い）

(引用：農林水産省「卸売市場データ集」資料)

平成元年から平成25年までに市場経由率は青果22.7ポイント、水産物20.5ポイント下落

都が開設している11の中央卸売市場



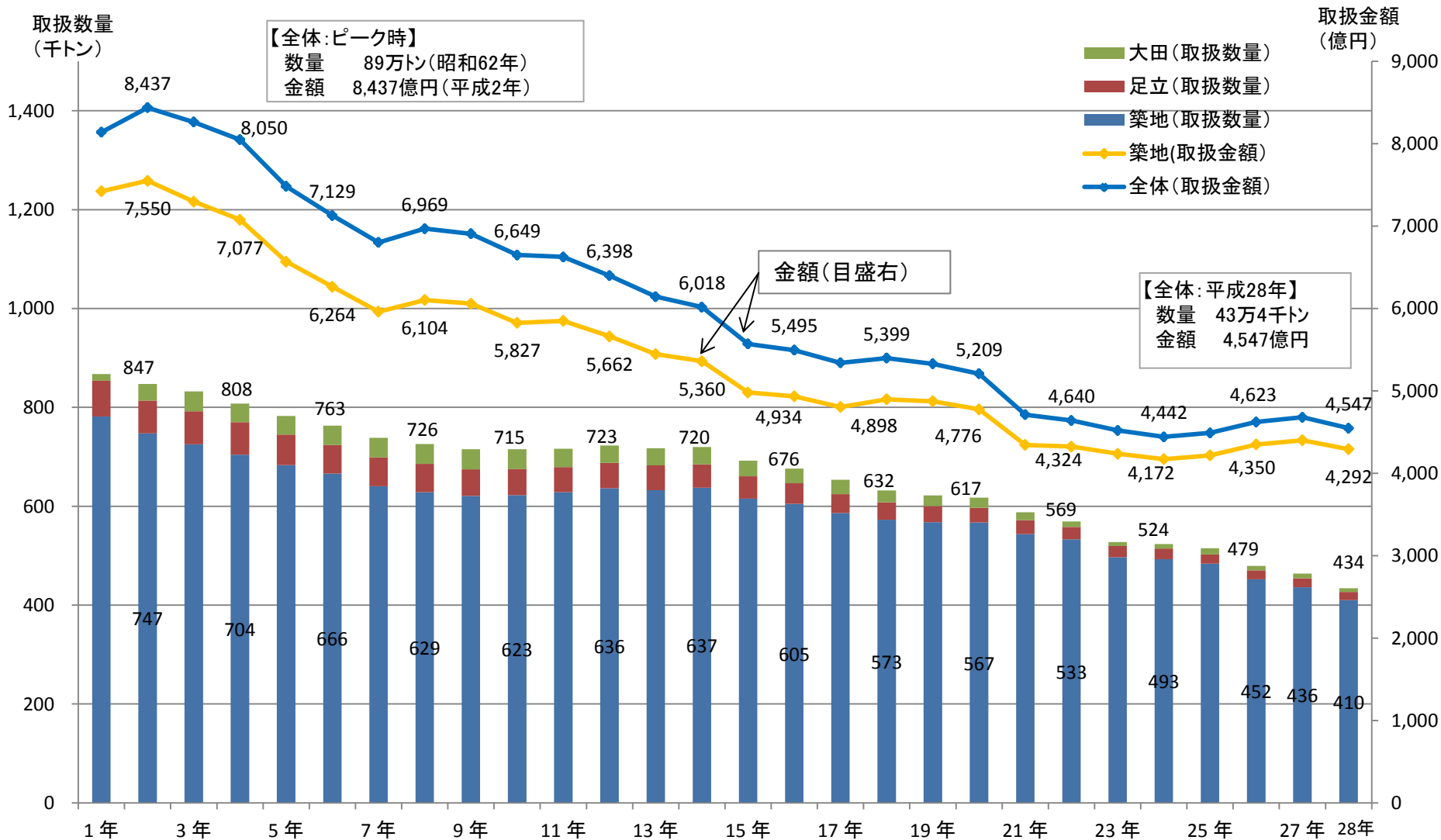
築地市場の概要

区 分		内 訳			
所在地		中央区築地5丁目2番1号			
面積		230,836㎡(敷地面積)、285,476㎡(延床面積)			
年間取扱高(H27)		水産物 436,274トン		4,401億4462万円	
		青 果 271,657トン		889億5589万円	
1日平均取扱高(H27)		水産物 1,628トン		16億4,200万円	
		青 果 1,021トン		3億3,400万円	
1日の入場人員		41,964人			
1日の入場車両		18,657台			
駐車場施設		4,710台			
見学者数(年)		35,261人 (外国人23,024人、一般人11,028人、小学生1,209人)			
関係業者数	卸売業者	水産物部 7社、青果部3社			
	仲卸業者	水産物部	596業者	青果部	101業者
	売買参加者	水産物部	292業者	青果部	627業者
	関連事業者	流通保管業務、 物販・飲食業務・ 加工・サービス業 務	153業者		

(引用：東京都中央卸売市場築地市場「築地市場概要（平成28年度版）」)

水産物

東京都中央卸売市場の取扱数量・金額の推移

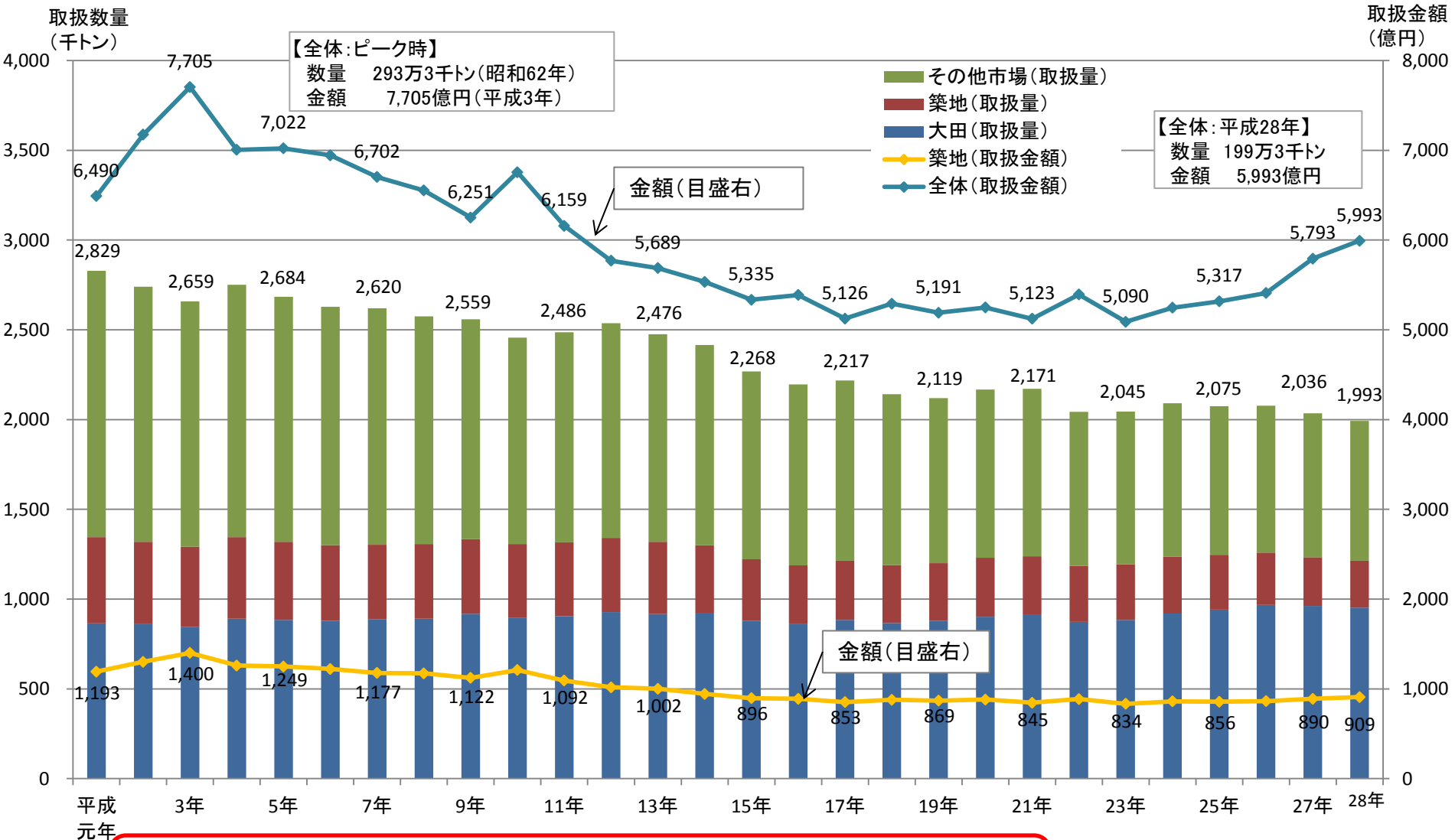


中央卸売市場全体で、ピーク時と比べ取扱数量で51%、金額で46%の減
 築地市場の取扱金額は全体の94%(H28)

(引用：東京都中央卸売市場年報)

青果

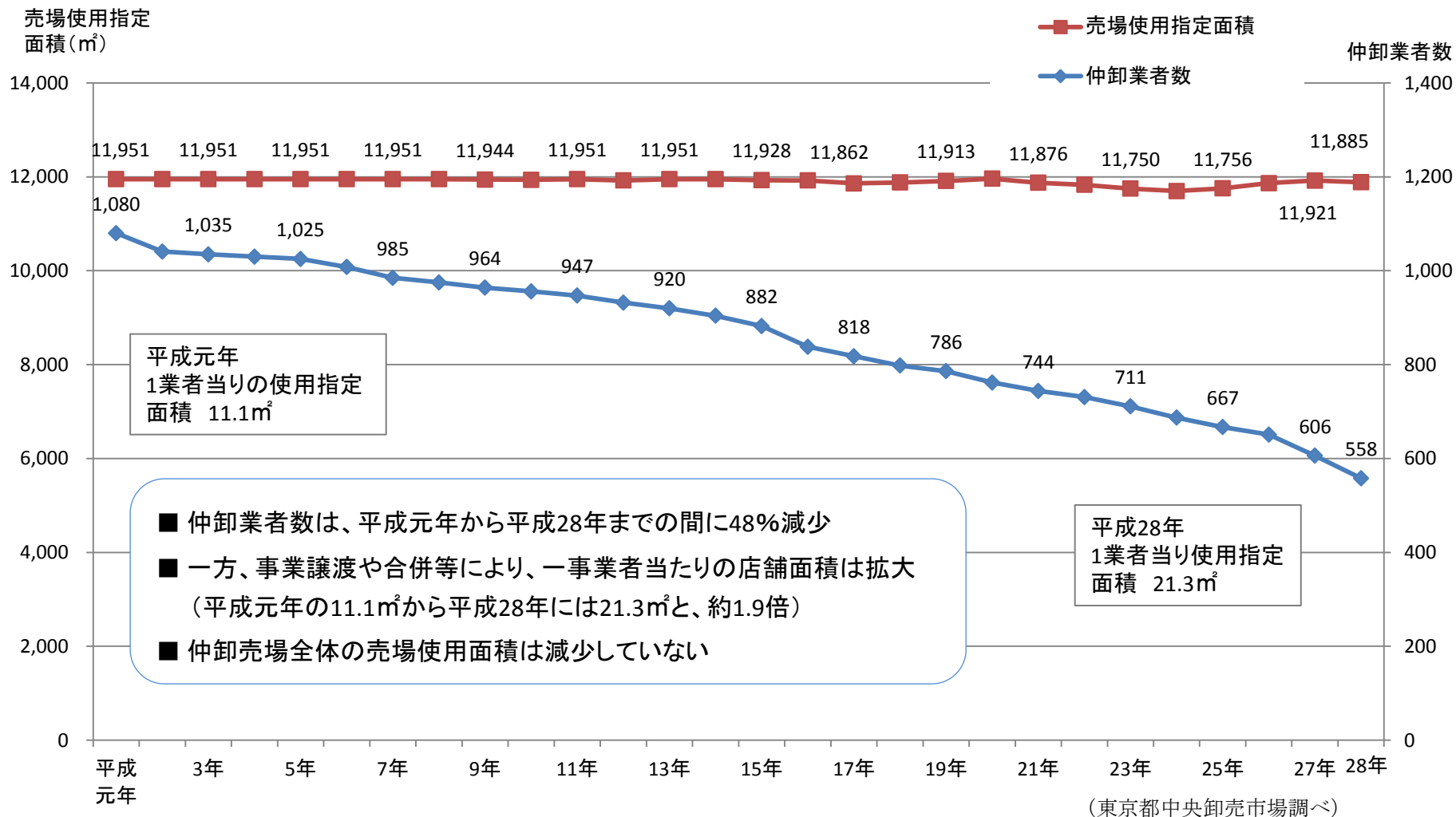
東京都中央卸売市場の取扱数量・金額の推移



**中央卸売市場全体で、ピーク時と比べ取扱数量で32%、金額で22%の減
 築地市場の取扱金額は全体の15%(H28)**

(引用：東京都中央卸売市場年報)

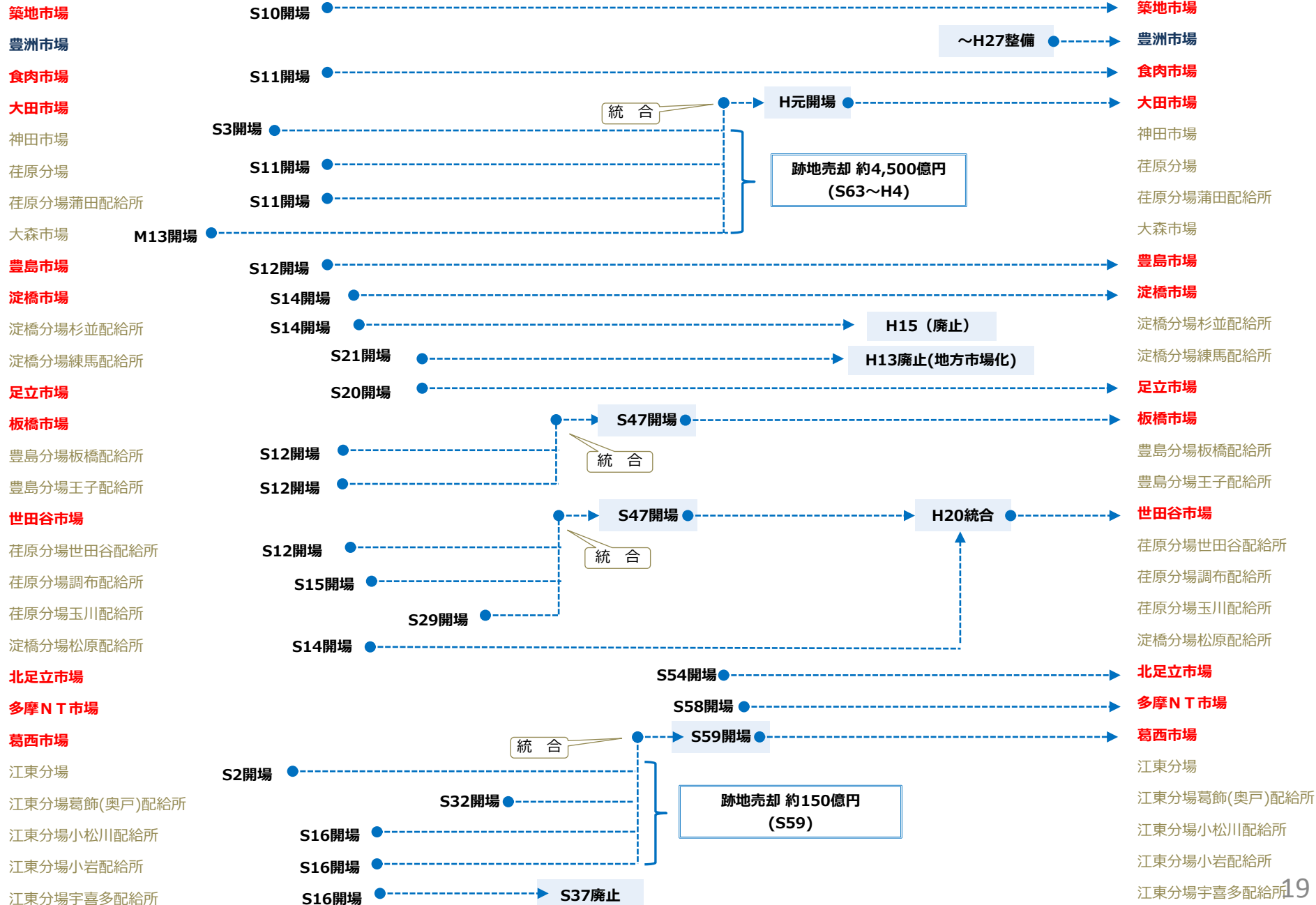
築地市場 仲卸業者数及び売場面積の推移(水産物)



都内中央卸売市場の変遷

分 場・・・築地市場(本場)の一部を成す市場
配給所・・・仲卸業者の出張販売所

昭和37年、分場は市場に
配給所は分場に名称変更



(2) 移転検討の経緯

築地市場の移転が必要とされた理由(平成21年2月「豊洲新市場整備方針」策定時の整理)

都民生活を支える築地市場の深刻な課題

築地市場は、70年以上にわたり、都民の食生活を支えてきましたが、施設の老朽化や狭隘化などから、近年の流通環境の変化に対応できておらず、このままでは、首都圏の基幹市場としての役割を果たしていくことが困難になります。

施設が狭隘・過密化

- 駐車場や荷さばき場が不足し、渋滞により作業効率が低下するとともに、車両の接触事故も多発
- 魚や野菜の加工(カット等)などの新たな業務需要に対応した施設の拡張が困難



▲混み合う場内通路

施設構造が時代に合わず、老朽化も深刻

- 鉄道輸送時代の施設構造で、大型トラックの搬入スペースが大幅に不足し、車両動線が錯綜
- 老朽化が著しく、震災などの影響が懸念



▲入場待ちする車両の列

高度な品質・衛生管理が困難

- 高温・風雨の影響等による害を受けやすく、温度管理も不十分
- 荷置き場が不足し、商品を一時的に屋外に置かざるを得ない状況



▲路上に商品が山積み

課題への対応が遅れ

築地市場は取扱数量が
大きく減少

このまま減少が続くと

基幹市場として、
都民の食生活を支える役割が
果たせなくなるおそれ



築地市場をリニューアルし、流通環境の変化に対応できる機能の強化を行い、50年先まで見据えた新たな基幹市場として発展させていくことが必要です。

これからの基幹市場に求められる施設

- ◆ 高度な品質・衛生管理ができる閉鎖型施設
- ◆ 切身・カット野菜等の需要に対応する加工・パッケージ施設
- ◆ 大量の荷の仕分けができる広い荷さばきスペース
- ◆ 車両がスムーズに入退場できる十分な駐車スペースと構内道路

豊洲市場への移転検討に関するこれまでの経緯

大井への移転検討から現地再整備決定(昭和47年～昭和61年1月)

築地市場の機能分散を図るため、大井埋立地に総合市場を建設する整備計画がまとめられ検討が進められるも、業界同意が得られず、東京都首脳部会議(S61.1)で築地での現地再整備を決定

現在地再整備の開始と中断(昭和61年～平成8年)

現在地再整備①

再整備基本計画を立案し、平成3年に仮設駐車場等の工事が開始されたが、工期遅れ、整備費の増大、業界調整の難航などにより、本格工事着手前に中断

再検討と移転方針への転換(平成8年～平成11年11月)

現在地再整備①

現在地再整備案を様々な角度から検討するも、工事の困難性が改めて明らかとなり、流通構造の変化に対応するためには、移転整備に方針転換するべきと意見集約

豊洲地区への移転決定(平成11年～平成13年12月)

豊洲市場の整備①

移転先を検討し、地権者(東京ガス)との協議を経て、第7次都卸売市場整備計画(H13.12)で豊洲移転を決定

豊洲市場整備に向けた各種検討・東京ガスにおける土壌汚染対策(平成14年～平成19年4月)

豊洲市場の整備②③

- ・豊洲新市場基本構想(H15.5)、豊洲新市場基本計画(H16.7)、豊洲新市場実施計画のまとめ(H17.9)を策定
- ・豊洲地区の地権者間の合意、その後の協議を経て、東京ガスが条例を上回る土壌汚染対策を実施

都独自の土壌汚染対策の検討(平成19年5月～平成21年2月)

豊洲市場の整備②

専門家会議、引き続いて技術会議での検討により、土壌汚染対策法が求める水準を上回る対策の実施を盛り込んだ豊洲新市場整備方針(H21.2)を決定

都議会での現在地再整備の検討(平成21年9月～平成22年10月)

現在地再整備②

都議会に特別委員会が設置され、築地市場の現在地再整備の可能性について調査・検討が進められたものの議論がまとまらず、当時の石原知事が豊洲移転を決断

土壌汚染対策と施設整備を実施(平成23年4月～平成28年5月)

豊洲市場の整備②④⑤⑥

豊洲市場用地の取得を完了し、整備方針に基づいた土壌汚染対策工事が進められ、その後、施設整備

再整備工事の着手及び計画の見直し(昭和61年～平成11年)

再整備工事の着手

昭和61年 東京都首脳部会議において現在地再整備を決定

昭和63年 築地市場再整備基本計画

- ▶ 水産物部を1階、青果部を2階、屋上に駐車場を配置した立体配置

平成2年 築地市場再整備基本設計(工期14年、総工費2,380億円)

平成3年 再整備工事に着手

再整備工事の中断

平成3～7年 駐車場や仮設売場等の整備を進めるも、工事の途中で様々な問題が発生

平成8年 本格着手する前に工事が中断(執行額400億円)
※正門仮設駐車場、仮設卸売場、勝どき門駐車場

計画の見直し・現在地再整備の再検討

平成9年 新たな再整備計画の策定に向け業界と協議

- ▶ 施設規模や営業活動への影響、工事の長期化への懸念など、様々な問題が提起

平成10年 業界団体から臨海部への移転可能性の調査・検討の要望

- ▶ 都が業界の意思を確認したところ**全体の意見が一致せず**
・4団体は移転推進、2団体は現在地再整備

平成11年 業界と現在地再整備を再検討するも合意に至らず、移転も含めて比較検討を開始

- ▶ 「現在地再整備は困難であり**移転整備に方向転換すべき**」と意見集約

【工事中断の理由】

○工期の遅れ

- ・営業を継続しながらの工事のため業界調整に時間を要した
- ・建物基礎撤去や新たなアスベスト処理など、想定外の工事が発生

○整備費の増大(2,380億円→3,400億円)

- ・工期の長期化や単価上昇により増大

○業界調整の難航

- ・複数回の移転や不便な場所への仮移転等を強いられる業界からの不満
- ・一部業界からの工事見直しの要望

(参考)平成2年当時の現在地再整備に係る施設計画

再整備計画図

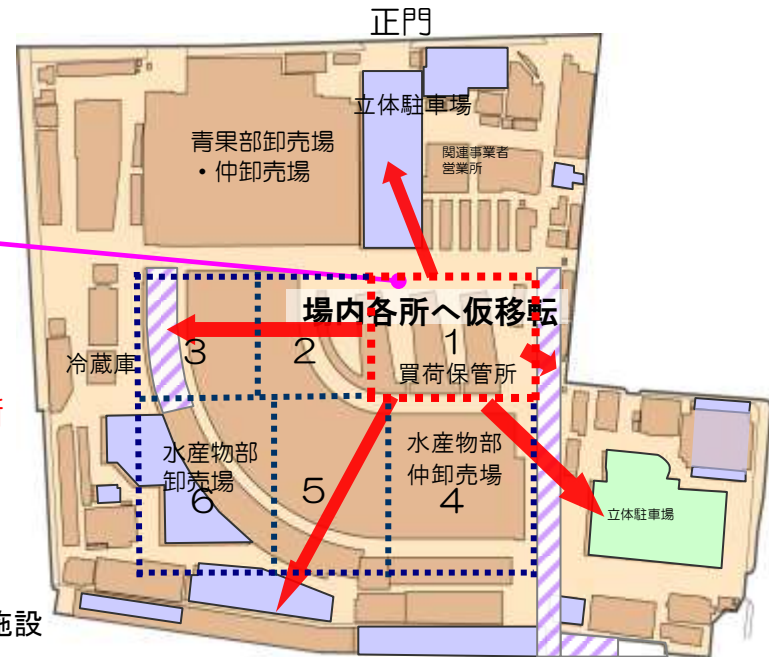
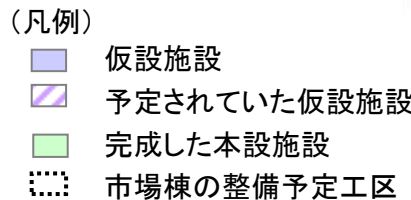


予定されていた
ローリング計画

仮移転先の施設を建設した後、6つの区画に分けて市場棟を順次整備する計画

平成7年
最初の工区に当たる部分の施設を仮移転させる段階で、一部の業界より、工事見直しの要望

平成8年
本格着手する前に工事が中断
(業界調整の難航)



○基本設計時(平成2年)

- ・工期 14年
- ・整備費 2,380億円

○再試算時(平成7年)

- ・工期 20年以上
- ・整備費 3,400億円

東京都中央卸売市場築地市場の移転・再整備に関する特別委員会 (H21.9～H22.10)

都議会特別委員会の設置

平成21年7月 都議会議員選挙

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

現在地再整備の可能性に関する調査・検討

平成22年10月 委員会としての報告書取りまとめ(4案)

	A案	A-2案	B案	C案
概要	晴海地区へ 全機能 を移転し、築地を再整備後、再移転	同左(本体施設に緩やかなスロープを設け敷地全体を活用)	晴海地区に 一部機能を移転 し、 ローリングによる再整備 に再移転(晴海に転配送センターを整備)	同左(晴海には転配送センターと大口向け機能を整備)
工期 (※)	11年9か月	11年9か月	17年1か月	17年1か月
建設費 (仮設)	1,780億円 (600億円)	1,710億円 (600億円)	1,460億円 (170億円)	1,460億円 (170億円)
(本設)	(1,180億円)	(1,110億円)	(1,290億円)	(1,290億円)

※土壌汚染対策、埋蔵文化財調査の期間は含んでいない

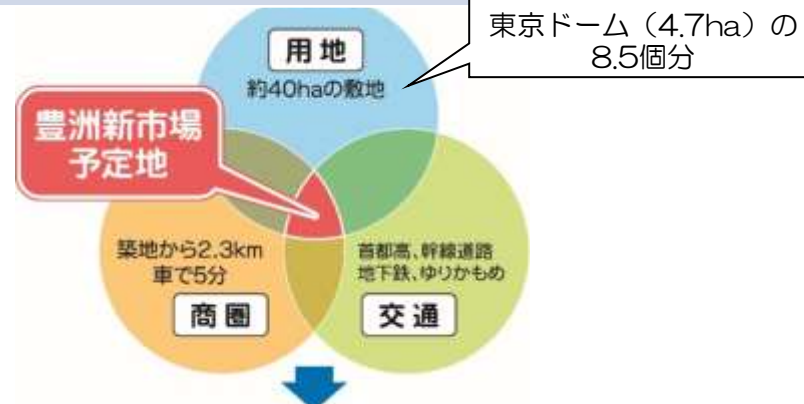
最短でも11年9か月(委員会として豊洲移転か現在地再整備かどちらが望ましいかの結論は出ず)

豊洲市場の整備①

～移転先の選定～

◎平成11年～平成13年 移転候補地として5か所を検討

地区名	用地	移転条件比較
豊洲地区	40ha	○市場用地として必要な広さがある ○複数の主要幹線道路からアクセスが可能で有楽町線やゆりかもめが利用できる
晴海地区	9ha	○暫定利用地として残されている土地の面積は僅かしかない ○清掃工場への搬入車両と市場への車両が輻輳するため近隣での渋滞が予想
石川島播磨重工業豊洲工場跡地	33ha	○敷地面積が十分に確保できない ○敷地に住宅が近接しており、居住者とのトラブルが想定
有明北	27ha	○幹線道路等を除くと十分な面積の確保ができない ○埋立地と既存都有地が既成市街地で分断され一体的な土地利用ができない ○地権者が多い
中央防波堤内側	十分な面積	○地区内に鉄道がなく通勤、買出しが不便 ○商業集積地の都心部から大きく離れている ○大田市場の商圈と競合するおそれ



①広い敷地、②良好なアクセス、③築地の商圈との継続性
などから豊洲地区に決定

年 月	事 項
平成14年7月	○市場移転を踏まえた豊洲地区開発整備について地権者と合意 ・土壌汚染対策は従前の所有者(東京ガス等)が 環境確保条例に基づき対応
平成17年5月	○「豊洲地区の土壌汚染に関する確認書」の締結(都・東京ガス) 東京ガスが 環境確保条例に上乗せした追加対策 を行うことで合意
平成19年4月	○東京ガスが全ての街区における 土壌汚染対策を完了(東京ガスは約100億円を支出)
	○「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 ・市場が生鮮食料品を扱うことの重要性から、都民が安心できる市場とするため設置
平成20年5月	○専門家会議での調査結果 ・土壌又は地下水で環境基準を超えた地点は1,475地点(全体の36%) ・最高濃度では、土壌からベンゼン43,000倍、シアン860倍、地下水からベンゼン10,000倍
平成20年7月	○専門家会議が報告書を取りまとめ ・土壌汚染対策法が求める対策を上回る対策(土壌入れ替え、盛土、地下水浄化、地下水管理) ・建物下は 環境基準適合 を目指した地下水浄化、建物下以外は 排水基準適合 で地下水管理
平成20年8月	○「豊洲新市場予定地の土壌汚染対策工事に関する 技術会議 」設置 →専門家会議の報告を踏まえた土壌汚染対策の具体的な実施工法等の検討
平成21年2月	○技術会議が報告書を取りまとめ ・専門家会議の提言の着実な実施(土壌入れ替え、盛土、地下水モニタリングシステムの設置等) ・ 地下水を敷地全面にわたって環境基準以下に浄化 ○「豊洲新市場整備方針策定」 →技術会議から報告を受けた土壌汚染対策をもって 都の土壌汚染対策 とする
平成23年3月	○東京ガス等と土壌汚染対策の費用負担について合意 → 都が実施する土壌汚染対策経費の一部(78億円)を東京ガスが負担
平成23年8月	○土壌汚染対策工事契約締結
平成26年10月	○土壌汚染対策工事完了 → 同年11月の技術会議で完了を確認

次頁1

次頁2

次頁3

1 環境確保条例上の対策

平成14年7月「豊洲地区開発整備に係る合意」等
(地権者間の合意)

○豊洲地区内の土壌汚染対策については、**環境確保
条例に基づき対応**

平成14年11月「汚染拡散防止計画書」

- ・**30mメッシュ**による調査(全576区画)
- ・基準超の操業由来の汚染確認104区画のうち、
①10倍を超える31か所の全部を除去・浄化、
②10倍以内の73か所中34か所を除去・浄化、
39か所は覆土・舗装等で拡散防止する方針

2 都が求めた上乗せ対策の実施

平成17年5月「豊洲地区の土壌処理に関する確認書」

○土壌汚染に対する世論の高まりや、土壌汚染対策法(平成15年2月施行)を背景に、**条例に上乗せする
対策**について協議し、合意

平成17年9月「汚染拡散防止計画書(その2)」

- ・基準超過10倍以内の39か所のうち、道路用地や
AP+2m以深を除く21か所を処理・除去

平成19年4月

上記1、2の対策工事を東京ガスが完了(費用約100億円)

3 都が実施した対策への負担

平成23年3月「豊洲地区用地の土壌汚染対策の
費用負担に関する協定書」

- 平成19年に専門家会議を設置し、市場用地としての
安全性を高いレベルで確認するため、**法令を上回る
詳細調査**を実施(**10mメッシュ**)
- その後、都は法令上の対策を上回る内容を含む
土壌汚染対策を実施することとし、対策費の一部負担
を東京ガスに申入れ、協議
- 東京ガスは、**条例上の手続を完了しており、負担に
応じる法的責任はないものの**、操業由来の汚染である
こと、卸売市場の高い公益性や都施策への協力の
観点から負担に合意
- 負担額は「17年確認書」の内容を改めて実施したと
想定した額、**78億円**

○計画対策総額586億円のうち、都の独自対策を除く
238億円が東京ガスと分担する土壌汚染対策に該当
し、そのうち約3分の1(78億円)を東京ガスが負担

都の独自対策を除く土壌汚染対策経費238億円
都160億円 : 東京ガス78億円
(当初負担を含めると178億円)

豊洲市場の整備④ ～都が実施した土壌汚染対策費用(586億円→860億円)の増加理由～

技術会議提言 (平成21年2月)		平成25年度計画		平成28年10月	
586億円		741億円		860億円	
準備工事 (遮水壁の設置など)	113億円	準備工事 (遮水壁の設置など)	125億円	準備工事 (遮水壁の設置など)	169億円
汚染地下水対策	83億円	汚染地下水対策	83億円	汚染地下水対策	77億円
汚染土壌対策	271億円	汚染土壌対策	345億円	汚染土壌対策	479億円
液状化対策	45億円	液状化対策	45億円	液状化対策	41億円
埋め戻し・盛土	61億円	埋め戻し・盛土	61億円	埋め戻し・盛土	12億円
地下水管理	13億円	地下水管理	13億円	地下水管理	42億円
		土壌汚染対策関連 (追加項目)	69億円	土壌汚染対策関連	40億円

<主な増減要因>

技術会議提言(平成21年2月) 586億円

↓

平成25年度計画 741億円

- 土壌汚染対策関連(追加項目)の実施による増額(補助315号線土壌対策、暫定排水など)
- 土壌汚染対策処理土量の増加による増額
- 地中障害物処理量の増加による増額

↓

平成28年10月現在 860億円

- 汚染土処理により発生する残渣の処分先変更による増額
- 埋戻土・盛土の無償土利用、施工範囲見直しによる減額
- 地下水管理システムの仕様変更による増額

豊洲市場の整備⑤

～施設概要～

豊洲市場の施設規模等

- 豊洲市場に関する総面積 約40.7万㎡
- 都施設の延べ面積 約51.7万㎡
 - ・5街区 青果棟 約9.7万㎡
 - ・6街区 水産仲卸売場棟 約17.7万㎡
 - ・7街区 水産卸売場棟 約12.5万㎡
管理施設棟約2.4万㎡



- ### 豊洲市場整備の基本的考え方
- ①食の安全・安心の確保
 - ・高度な品質・衛生管理が可能となる施設整備
 - ②効率的な物流の実現
 - ・搬入から搬出までの一貫した荷の流れの確保
 - ③多様なニーズへの対応
 - ・加工パッケージ施設や荷捌場、転配送センター設置
 - ④環境への配慮
 - ・太陽光発電など省エネ・省資源の実現
 - ⑤賑わいの創出などまちづくりへの貢献
 - ・千客万来施設の整備や魅力ある都市景観の形成

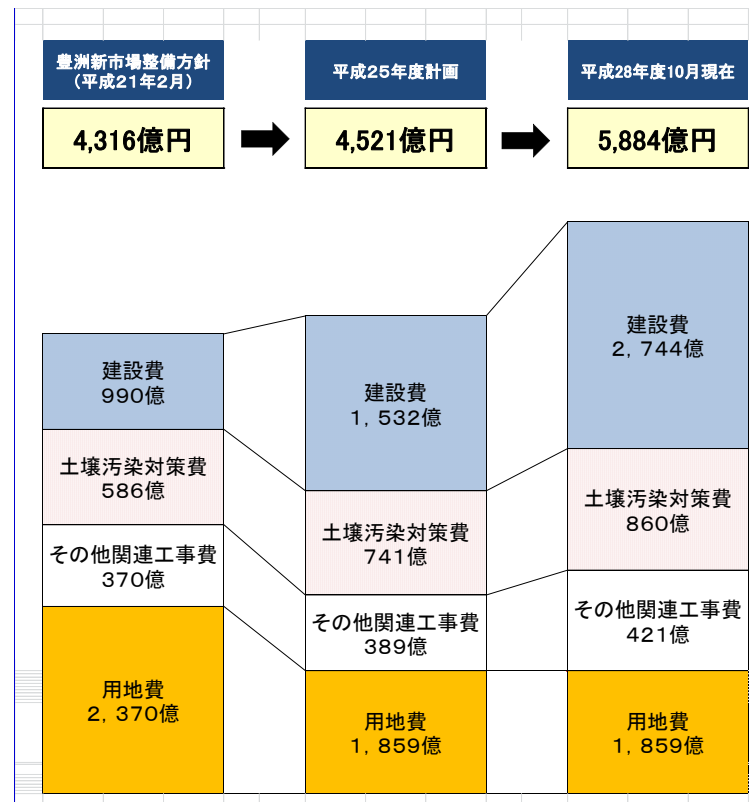
豊洲市場の整備⑥

～施設整備の経過及び整備事業費の推移～

豊洲市場の施設整備経過

年 月	事 項
平成21年2月	○豊洲新市場整備方針
平成23年3月 ～6月	○豊洲市場建設工事基本設計
平成23年4月	○全ての用地取得が完了 (用地取得費1,859億円)
平成23年10月 ～平成25年2月	○豊洲市場建設工事実施設計
平成25年11月	○豊洲市場建設工事が入札不調 →予定価格の変更などを実施
平成26年2月	○豊洲市場建設工事の契約締結 (着工)
平成27年7月	○豊洲新市場の開場時期 (H28.11.7)について、 業界と合意し発表
平成28年5月	○豊洲市場の建設工事完了
平成28年8月	○豊洲市場への移転を延期

豊洲市場の整備事業費推移



<建設費の増加要因>

1 豊洲新市場整備方針 → 平成25年度計画

- 民間整備施設の整備主体変更(加工パッケージ棟など)
- 業界要望への対応(ターレ用スロープや売場通路等の拡充)
- 災害対応力の強化(地盤改良、非常用発電設備の能力増強)

2 平成25年度計画 → H28年10月現在

- 建築資材や人件費高騰に伴う予定価格の上昇
- 工事の追加や変更(現場状況への対応、並行して進む他工事や市場業界との調整結果の反映)

(3) 豊洲移転延期後の様々な取組

市場移転問題の経過①

年月日			事項
平成28年	8月	31日	知事会見にて、「移転延期」を表明
	9月	9日	第18回新市場建設協議会→市場業界へ移転の延期を報告
		10日	「豊洲市場建物下に盛り土がないこと」について知事会見
		16日	「豊洲市場における土壌汚染対策等に関する専門家会議」の設置
		16日	「市場問題プロジェクトチーム」の設置
		29日	地下水のモニタリング(第8回)の結果を公表(速報) →3か所で基準値超過
		30日	「自己検証報告書」公表
	10月	7日	自己検証報告書に誤りがあることが判明 (地下空間は技術会議独自の提案としていたものが都職員の提案)
		13日	「豊洲市場移転問題特別委員会」の設置
		15日	豊洲市場地下ピットの空気から指針7倍の水銀検出
	11月	1日	第二次自己検証報告書公表
		18日	豊洲市場の移転に向けた「ロードマップ」公表
		25日	盛り土問題に関与した東京都職員への処分発表
	12月	5日	「公営企業会計決算特別委員会」 平成27年度東京都中央卸売市場会計決算 不認定
		13日	地下ピットの排水を開始
		28日	豊洲市場の検査済証が交付

市場移転問題の経過②

年月日			事項
平成29年	1月	12日	知事による築地市場視察
		14日	地下水モニタリング(第9回)の結果公表(ベンゼンが最大で79倍)【暫定値】
		20日	豊洲市場用地売買契約に係る住民訴訟の訴訟対応特別チームの設置を発表
		24日	第28回新市場建設懇談会開催(移転延期に伴う補償スキームを提示)
	2月	7日	地下水モニタリング再調査を公開
		22日	豊洲市場移転問題に関する調査特別委員会(百条委員会)設置
		23日	築地市場の仮設建物35棟が仮設建物の使用許可を受けていないことが判明
		28日	築地市場の過去の工事(8件)について環境確保条例上の届出が漏れていたことを公表
	3月	1日	豊洲市場の検査済証をホームページで公表
		4日	9回目のモニタリング調査における一部の採水手法(パージ水の扱い)で過去の手順と違うことが判明
		17日	築地市場のろ過海水施設配管が損傷し一部供給停止(翌18日復旧)
		19日	第5回専門家会議で第9回地下水モニタリング結果を妥当なものと判断
		29日	市場問題PT小島座長が築地改修案の提示(期間7年、金額:最大800億円)
	4月	1日	「市場のあり方戦略本部」設置
		3日	市場のあり方戦略本部(第1回)開催
		8日	築地市場で東京都専門委員による説明と意見交換(築地改修案)
		11日	第19回新市場建設協議会を開催

設置の経緯

豊洲市場の建物下にあるはずの盛り土が無く、地下ピットとなっていた状況を踏まえ、土壌汚染対策上のリスクを評価して安全性を検証するために、改めて専門家会議を設置

(1) 専門家会議の目的

生鮮食料品等を扱う豊洲市場において、食の安全・安心を確保する観点から、改めて土壌汚染対策について専門家により検討を行う

(2) メンバー

(座長) 平田 健正	放送大学和歌山学習センター 所長
駒井 武	東北大学大学院環境科学研究科 教授
内山 巖雄	京都大学 名誉教授

(3) 専門家会議の検討事項

- ・地下ピットがある状態の確認と評価
- ・リスク管理上必要な対応策の検討
- ・その他必要な事項

(平成28年9月16日設置)

開催日	主な内容
第1回 平成28年10月15日	<ul style="list-style-type: none"> ・第8回地下水モニタリング結果(5街区の3か所でベンゼンとヒ素の基準超過を確認) ・地下ピット内のたまり水の水質測定・空気測定及び地上(建物内、屋外)の空気測定(地下ピット内空気から指針値超(最大約7倍)の水銀検出)
第2回 平成28年11月12日	<ul style="list-style-type: none"> ・地下ピット内空気からの水銀検出(最大約7倍から約2倍に低下) ・補助第315号線高架下の空気測定 ・地下水管理システム(本格稼働後全体的な傾向として着実に水位は低下)
第3回 平成28年12月10日	<ul style="list-style-type: none"> ・地下ピット内の空気測定(水銀濃度の上昇は水中の水銀の気化が原因と推定) ・地下ピット内のたまり水排水を指示 ・補助第315号線高架下の空気測定
第4回 平成29年1月14日	<ul style="list-style-type: none"> ・これまでの評価状況のまとめ ・第9回地下水モニタリング結果(201か所中72か所で基準値超。最大79倍のベンゼンを検出。これまでと大きく異なる結果であり暫定値とし、再調査を実施) ・地下ピット内のたまり水水位が均しコンクリート下まで低下
第5回 平成29年3月19日	<ul style="list-style-type: none"> ・地下水モニタリング再調査の結果 第9回調査で、基準値の5倍超の結果となった地点を中心に、29箇所の井戸について調査を2回実施。27箇所(採水不可の2箇所を除く)のうち、25か所で基準超過 ＜専門家会議による評価＞ 再調査の結果から、第9回モニタリング結果は、妥当なものと判断、暫定値から正式な値へ ・地下ピットがある状態の評価と対応等を提示

これまでの検証状況(第5回専門家会議におけるまとめ)

○地下ピットがある状態の評価と対応策

＜専門家会議による評価＞…地下ピットがある状態におけるリスク

①地下水経路のリスク

- ・地下水の飲用その他の利用は予定されていないため、問題は生じない。

②汚染土壌の直接摂取(摂食・皮膚接触)によるリスク

- ・建物部分は地下ピット部の床面が敷均しコンクリートまたは厚さ50cmの砕石層となっており、建物以外の場所は厚さ50cm以上盛土されているため、汚染土壌の直接摂取の可能性はなく、問題は生じない。

③室内空気経路のリスク

- ・将来、建物1階部分の床面等のひび割れや、その他の原因で地下ピット内の空気が建物1階部分に侵入する可能性があるとする、この時、地下ピット内に滞留した水銀等を含む空気が建物1階部分に侵入して来る可能性も考えられる。
この場合においても、地下ピット内の空気中の水銀等の濃度が現在測定されているレベル以下で維持されれば問題が生じることはないと考えられる。

○リスク管理上の対応策

①水銀等の地下ピット内への侵入防止策

②地下ピットの空気中水銀等濃度の上昇防止策

③建物1階部分の空気中水銀等濃度の上昇防止策

④地下水に対する対応策

※今後の予定…5月に第6回専門家会議を開催し、具体的な対応策をとりまとめる予定。

○ 市場問題プロジェクトチーム

プロジェクトチーム(PT)の位置づけ

築地市場の豊洲市場への移転及び市場の在り方に関し、土壌汚染、施設及び事業に関する事項等について検討し、その結果を知事に報告する

(1) メンバー

- (座長) 小島 敏郎 / 青山学院大学国際政治経済学部元教授
- 井上 千弘 / 東北大学大学院環境科学研究科教授 <土壌汚染>
- 梶田晋吾 / 三菱UFJリサーチ&コンサルティング(株) 主任研究員 <経営戦略>
- 菊森 淳文 / (公財)ながさき地域政策研究所・研究所長 <経営戦略>
- 佐藤 尚巳 / (株)佐藤尚巳建築研究所代表取締役、一級建築士 <建築>
- 竹内 昌義 / 東北芸術工科大学デザイン工学部教授、一級建築士 <建築>
- 時松 孝次 / 東京工業大学名誉教授 <地震防災>
- 森高 英夫 / (一社)日本建築構造技術者協会会長 <建築(構造)>
- 森山 高至 / 建築エコノミスト、一級建築士 <建築>

(2) 所掌事務(設置要綱)

- ・豊洲市場の土壌汚染、施設及び事業に関する事項
- ・市場の在り方に関する事項
- ・その他関連する事項



PTの主な検討事項

- ・豊洲市場の施設の安全性
- ・豊洲市場の施設の使い勝手
- ・豊洲市場の事業継続性
- ・土壌汚染(地震による液状化)の安全性

年月日	事項
第1回PT 平成28年9月29日	○市場問題プロジェクトチーム発足の趣旨 ○築地市場から豊洲市場への移転の経緯 ○検討課題とその検討手順 (①土壌汚染の安全性 ②豊洲市場の施設 ③豊洲市場の事業 など)
第2回PT 平成28年10月25日	「豊洲市場の建物の構造安全性について」 ○防水押さえコンクリートの厚み/10mm(構造計算書)、150mm(図面) ○床用積載荷重(水産仲卸売場)700kg/m ² の妥当性 ○基礎(地下)ピット部の耐震設計上の評価
平成28年11月15日	事業者ヒアリング(水産物部及び関連事業者) ○豊洲市場の施設の安全性・機能性 <ul style="list-style-type: none"> ・建物の設備等(水産仲卸売場棟入口の斜路、同棟内のターレスロープなど) ・豊洲市場への交通アクセス(通勤、買出し、搬出入の自動車など) ・豊洲市場の場内動線(買い回り、横開きトラックなど)
第3回PT 平成28年11月29日	「豊洲市場の施設の安全性、機能について」(物流関係) ○前提条件(設計の与条件) ○5街区・6街区・7街区の搬出入・滞留 ○個別の課題(6街区入口、建物内のスロープのヘアピンカーブなど)
平成28年12月14日	事業者ヒアリング(青果部事業者) ○豊洲市場の施設の安全性・機能性 <ul style="list-style-type: none"> ・知事に安全宣言、開場時期の提示を要望 ・機能性については、使いながら検討し修正すべき ・豊洲は関係者による協議で問題点を検討した施設 などの意見

年月日	事項
第4回PT 平成28年12月21日	「豊洲市場の施設の安全性、機能について」 ○温度管理(コールドチェーン)、衛生管理 ○働きやすい施設について
第5回PT 平成29年1月25日	「豊洲市場の事業について」 ○豊洲市場の事業継続性 ○業者の負担と事業継続性
第6回PT 平成29年2月23日	「築地市場の補修について」 ○築地市場の補修について ○施設の耐震化及びアスベストの状況について ○第5回PTの検討事項に係る補足説明 (市場会計と減価償却の扱い、豊洲市場の経営リスク)
第7回PT 平成29年3月29日	「豊洲市場の液状化対策について」 ○豊洲市場における液状化対策について ○市場問題PTの取りまとめに向けて ○(検討素材)築地市場改修案を提示 ・設計1年、工期6年。工事費用改修工事のみ約500億円、衛生管理等のグレードアップの場合約800億円
第8回PT 平成29年4月26日	「市場問題プロジェクトチーム第1次報告書素案について」

※5月に第1次報告書取りまとめ予定

これまで、PTで議論に取り上げられた事項と検証状況

	取り上げられた事項	検証状況 (注記なきものは東京都による説明)
物流・機能面	豊洲市場の施設整備計画では、市場取扱量が、水産物で2,300トン/日(築地の1.37倍)、青果で1,300トン/日(築地の1.19倍)となっているが建物設計にはどのように反映されているのか(第4回・第5回)	目標取扱数量は「豊洲新市場基本計画(平成16年)」策定時に定めたもの 取扱数量の増加に向けた取組として、効率的な物流の実現、品質管理での優位性、加工パッケージ施設によるニーズの取り込み等している。
	豊洲市場の床面積は築地の1.8倍になっているが売場面積が増えていないのはなぜか(第3回)	加工パッケージ棟や転配送センターなどの新規施設を配置したり、荷捌きスペースを建物内に確保している
	6街区と7街区が配置換えになったのはなぜか。その結果、水産と青果の買い回りが課題として残っているのではないか(第3回)	配置換えは効率的な物流確保や、景観形成などの理由による。買い回り動線はシャトルバスの運行について都から提案したが協議が止まっている状況
	バースの数が不足しているのではないか(第3回)	自動車登録申請時のアンケートを基に利用状況を検証すると、5, 6街区は充足しているが7街区はピーク時間帯で不足しており、対応策を取る必要がある。バース等の申込結果を踏まえ市場業者と協議する。
	6街区(水産仲卸売場棟)入口のヘアピンカーブについて、車両動線が交差し、渋滞を発生する可能性があるため別案を検討してもよいのではないか(第3回)	(日建設計説明)交通量予測に基づき十分な処理能力がある。習熟訓練などを通し、市場業者と協議しながら検討していく。

	取り上げられた事項	検証状況 (注記なきものは東京都による説明)
物流・機能面	6街区(水産仲卸売場棟)内のターレスロープについて、ヘアピンカーブを安全かつスムーズに曲がれるのか。渋滞が起きるのではないか(第3回)	(日建設計説明)ターレスロープは十分な搬送能力がある。安全走行のルール作りを行うことでより安全な利用が可能。
	水産仲卸店舗の間口(1.5m)について、1店舗事業者はマグロ包丁が扱えないのではないか。(第4回)	食品衛生施行条例の定めで、事業者毎に区画を設ける必要があるが、大物(マグロ)を扱う1店舗事業者は60弱、このうち、約半数は福祉保健局との協議により例外措置(間仕切りの撤去)が適用される。なお、市場業者の組合は、独自にマグロの解体が行える共同加工場を設置済
	電力・コンセントの配置、電気容量が不足しているのではないか(第4回)	ターレ、フォークの充電口数は築地市場の台数を踏まえて確保 仲卸店舗の電気容量は、築地市場と同等を確保しているが、足りないとの意見に対しては運用方法を含めて市場業者と協議
衛生面	豊洲市場における品質・衛生管理の考え方はどうなっているのか(第4回)	都は閉鎖型施設内を定(低)温に保持し、市場業者は商品の特性に応じた適温管理を行う
	HACCP認証についてはどのように考えているのか(第4回)	HACCP認証については事業者が取得するものであるが、都として取得しやすい施設を整備

	取り上げられた事項	検証状況 (注記なきものは東京都による説明)
建物の 安全性	防水押さえコンクリートの厚み 10mm(構造計算書)、150mm (図面)耐震強度に問題がある のではないか(第2回)	(日建設計説明)総重量は0.6%増加するが、都が求める耐震強度に対して7%以上の余裕を持っている。⇒PTとして同意
	床用積載荷重(水産仲卸売場) 700kg/m ² の妥当性(第2回)	(日建設計説明)築地市場で実際の使い方を参考に設計。想定される荷重に対して十分なゆとりがあり、地震の時でも安全な積載荷重を設定⇒PTとして同意
	基礎(地下)ピット部の耐震設計上の評価 地下部を含め5階建として構造計算すべきではないか(第2回・第3回)	(PT委員より結果報告) 基礎ピットをモデル化することによる地上部への影響は極めて軽微であり、設計時の構造安全性は確保されている
	構内外周道路の地盤における対策は、中地震(レベル1)を対象としたが、大地震(レベル2)に対応する改良効果も得られるとの理解でよいか(第7回)	外周道路の地盤はレベル1対応で設計したが、レベル2に対応する改良効果も得られていることを確認している。
	築地市場の耐震工事ができない理由として市場業者の理解が得られないことが大きいようだが、現在であれば進められるのではないか(第6回)	市場の営業が止められない中で、市場業者の理解を得ることが開設者の仕事と承知はしているが、コンセンサスを取ることは非常に難しい 今後の耐震性の強化方針について、移転延期の現状において判断が困難

	取り上げられた事項	検証状況 (注記なきものは東京都による説明)
土壌・地下水の安全性	地表面から20mまでは地質調査の対象としたが、20mより浅いところで液状化しないYc層がある場合、その下の液状化する層の対策はしない判断なのか(第7回)	基本的に対策は液状化しないYc層(沖積層の粘性土)の上までだが、液状化の影響の度合いなども総合的に判断し、Yc層よりも下の層の対策をしているところもある。
ランニングコスト	ランニングコストを抑えるためには断熱機能を上げる(イニシャルコストをかける)必要があると思うがどう検討されたのか(第4回・第5回)	水産卸売場棟では、効率的に温度管理できる適切な断熱材の選択及び売場配置をしている。また、省エネに配慮した空調・換気システム等を導入している。
	事業継続性を検討するに当たり、市場会計収支から減価償却費を除くことは妥当か(第5回・第6回)	(PT委員より)減価償却費を考慮すると、大きな赤字が出るが、キャッシュは回る。民間会計と市場会計は置かれた状況が違うのではないか。減価償却を考慮しない場合、耐用年数が来た時、税金投入が前提にならないか。
	豊洲市場の開場に伴い、他の10市場の改築や機能強化にかかる財源がなくなってしまうのではないか(第5回)	事業継続性を検証するにあたり、試算では全市場分として毎年度50億円の整備・改修費を計上している。
	市場運営に民間的な経営手法を導入することについてどのように考えているのか(第5回)	過去にPFI導入を目指したが、導入効果が見込めず断念した経緯がある。

(4) 現・築地市場と豊洲市場(現状比較)

現・築地市場と豊洲市場(現状比較) <一覧表>

	築地市場	豊洲市場
物流や機能面はどうか	<ul style="list-style-type: none"> ・鉄道輸送時代の施設構造で古く、狭隘・過密化。交通事故が多い 	<ul style="list-style-type: none"> ・効率的な物流の観点から、十分な駐車・荷捌きスペースを確保 ・6街区など一部施設で運用の工夫が必要
衛生面での課題はないか	<ul style="list-style-type: none"> ・開放型のため、温度管理が不十分 ・外気、風雨の影響、小動物等の課題 	<ul style="list-style-type: none"> ・閉鎖型・コールドチェーンによる衛生管理 ・HACCPの考え方に準拠
建物の安全性は確保されているか	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震基準が満たされていない建物がある ・アスベストが残っている建物がある 	<ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法による検査済証交付(H28.12)
土壌や地下水の安全性は確保されているか	<ul style="list-style-type: none"> ・メンテナンスにより安全性を確保 ・舗装等で覆われており、土壌、地下水に直接接触することがない ・ひび割れは日々の補修により対応 	<ul style="list-style-type: none"> ・法的・科学的な安全性を確保 ・舗装等で覆われており、土壌、地下水に直接接触することがない
安心して利用できる市場といえるか	<ul style="list-style-type: none"> ・市場関係者の努力により、現実に都民の信頼を得ている ・一部土壌汚染が確認も詳細は不明 	<ul style="list-style-type: none"> ・土壌汚染について、目標を達成できていない(地下水で一部環境基準超過) ・安心を得るための対策を検討中
交通アクセスはどうか	<ul style="list-style-type: none"> ・交通アクセスが豊富 (東京メトロ「築地駅」 JR「新橋駅」 都営大江戸線「築地市場駅」) 	<ul style="list-style-type: none"> ・新交通ゆりかもめ「市場前駅」 ・新設のバス路線を開設予定(調整中)
ランニングコストはどうか	<ul style="list-style-type: none"> ・19億円(H27年度決算額) ※光熱費・警備費等の年間管理費 	<ul style="list-style-type: none"> ・82億円(開場後の概算額) ※光熱費・警備費等の年間管理費

現・築地市場と豊洲市場(現状比較)① ～ 物流や機能面で差はあるか

築地市場

<現状>

- ・平成27年度の市場内交通事故
372件(うち109件が人身事故)
⇒場内巡回による動線の確保や警備員等により対応
- ・輻輳する車両動線、駐車場や荷捌き場所の不足により、場内の渋滞が慢性化。買出人等の歩行者とトラック、ターレなどの車両動線が分離されていない
- ・鉄道輸送時代の施設構造で、大型トラックの搬入スペースが大幅に不足

豊洲市場

<現状>

- ・歩車分離により安全性を確保
- ・6街区入口ヘアピンカーブの交通処理能力と安全性の懸念
⇒交通量予測に基づく十分な交通処理能力。誘導員による交通整理や習熟訓練等の運用上の工夫、安全施設の追加設置等で対応
- ・大型車両が円滑に入退場できる十分な駐車スペースと構内道路、及び大量の荷の仕分けができる荷捌きスペースを整備
- ・卸、仲卸の売場の近くに荷捌きスペースを配置

⇒ 鉄道時代の施設構造と狭隘・過密化

⇒ 効率的な物流の実現
ただし、運用上の工夫が必要

現・築地市場と豊洲市場(現状比較) ② ～ 衛生面での課題はないか

築地市場

○開放型施設

<現状>

- ・多くの施設が開放型のため、風雨の影響を受けやすく、温度管理が不十分
- ・卸売場や冷蔵庫、積込み場所が市場内に点在。商品移動時に外気や風雨の影響を受けやすい
- ・ネズミ、猫、カモメ、カラスなど、市場内に多くの生物が生息。衛生対策の実施効果が薄い
- ・開放型施設でのHACCP対応は、異物混入や品温管理等の確実な実施の必要性から、事業者には大きな負担



豊洲市場

○閉鎖型施設

<現状>

- ・閉鎖型施設により、外気や害虫など食品の危害要因を防止
- ・都は施設内を適正温度に保ち、業者は、商品特性に応じたエリア毎に保冷装置等を整備。市場でのコールドチェーンを確保
- ・高度な防虫・防塵、保冷ができるドックシェルターを一部で導入。水産卸・仲卸の売場の出入口に入場管理室を設置し、入場時に手指洗い、靴底消毒を実施
- ・食品の品質・衛生管理の国際標準となっているHACCPの考え方に基づく管理を推進しやすい



⇒ 市場関係者の努力で対応も、課題多い

⇒ 閉鎖型施設による衛生管理

現・築地市場と豊洲市場(現状比較) ③ ~ 建物の安全性は確保されているか

築地市場

<老朽化>

- ・施設の半数以上が築40年以上。柱や壁の劣化、雨漏りなどの不具合が増加
- ⇒平成28年11月、臨時点検を実施。順次対応。



<耐震基準等>

- ・防災上重要な建物6棟が耐震基準未滿
- ⇒日々の点検、補修に加え、避難ルートの確保などのソフト対策を強化。
- ・仮設建築物35棟が許可切れの状態
- ⇒是正に向け特定行政庁と協議中

<アスベスト>

- ・青果部屋上駐車場などで約24,000㎡の吹付アスベストが残存。水産物部仲卸売場棟屋根約23,000㎡にアスベストを含む建材を使用
- ⇒年4回の濃度測定など、日々の監視を強化

豊洲市場

<老朽化>

なし



<耐震基準等>

- ・建築基準法で求められている水準の1.25倍以上の耐震強度を確保している。
- ・平成28年12月、建築基準法に基づく検査済証交付。建物構造の安全性を確認
- ・地下ピット部による耐震設計上の影響を検証し、安全性が確保されていることを確認

<アスベスト>

なし

⇒ 老朽化や耐震性への不安

⇒ 最新施設による高い安全性

現・築地市場と豊洲市場(現状比較) ④ ~ 土壌や地下水の安全性は確保されているか

築地市場

<現状>

- ・平成25年度に行った環状2号線予定地の土質調査で環境基準超過を確認
 - ヒ素又はその化合物 2.4倍
 - ふっ化物 1.6倍
- ⇒掘削土の受入基準に適合していたため、適切に搬出済み
- ・土地の履歴から汚染のおそれがあるため土地の改変等にあたっては、調査が必要

<対応と考察>

- ・舗装等で覆われており、土壌に直接触れることがないため健康被害が生じることは考えにくい
- ・場内では地下水の飲用、生鮮食品の洗浄に利用しないため、問題が生じることは考えにくい
- ・場内に多数ひび割れ等が生じているが、補修により対応している。

豊洲市場

<現状>

- ・汚染土壌の掘削・除去など大規模な土壌汚染対策を講じた上で、一定の厚さのアスファルト等で覆われている。
- ・人が土壌に直接触れることがなく、地下水を飲用等に利用しないため、人への健康被害が生じることは考えにくい。
- ・専門家会議でも、「地上は安全」との見解が示されている。

⇒ 適切なメンテナンスにより安全性を確保

⇒ 法的・科学的な安全性は確保

現・築地市場と豊洲市場(現状比較) ⑤ ～ 安心して利用できる市場と言えるか

築地市場

<現状>

- ・市場関係者の努力により、現実に都民の信頼を得て、市場としての運営を行っている
- ・平成25年度に行った環状2号線予定地の土質調査で環境基準超過を確認
 - ヒ素又はその化合物 2.4倍
 - ふっ化物 1.6倍
- ・他に、土壌に有害物質がある可能性はあるが、その種類、広がり、深さなど、具体的な内容が不明


(環境確保条例上の届出漏れ(工事8件)への対応)

- ・顛末書と土地利用履歴を環境局に提出(3月17日)
- ・敷地全体に土壌汚染の恐れがあり、土壌汚染調査を5月3日～5日に実施。結果を5月末までに公表
- ・その後必要に応じ、ボーリング調査を実施

⇒ 実績による信頼はあるが
土壌汚染の可能性

豊洲市場

<現状>

- ・第9回地下水モニタリング調査で、201か所中72か所で環境基準超過(最大ベンゼン79倍)
 - ・専門家会議で27箇所を再調査したところ、25箇所で基準値超。第9回モニタリング調査結果を有効と判断
- 
- ・石原知事時代に設定した「土壌汚染を環境基準以下」とする目標を現時点で達成できていない
- ⇒専門家会議で必要な対応策を検討中

⇒ 土壌汚染の目標未達成
都民の安心確保のための対策必要

現・築地市場と豊洲市場(現状比較) ⑥ ～ 交通アクセスはどうか

築地市場



<交通アクセス>

- ・都営大江戸線築地市場駅下車
- ・東京メトロ日比谷線築地駅下車 徒歩15分
- ・都営浅草線・東京メトロ日比谷線 東銀座駅下車 徒歩15分
- ・JR新橋駅下車 徒歩15分または、都バス「築地中央市場」行

豊洲市場



<交通アクセス>

- ・新交通ゆりかもめ市場前駅下車
- ・既存のバス路線
東京駅-新豊洲-東京ビックサイト(都05)
- ・新設のバス路線を開設予定(調整中)
新橋駅-豊洲市場
東陽町駅-豊洲市場

⇒ 交通アクセスが豊富

⇒ 交通アクセスが少ない

現・築地市場と豊洲市場(現状比較) ⑦ ~ ランニングコストはどうか

築地市場

<現状>

・平成27年度決算額(営業損益ベース、市場財源のみ)
(減価償却費を含む場合)

収益 50億円(使用料40億円、その他11億円)

費用 44億円(本庁経費13億円、管理費等19億円、
減価償却費12億円)

⇒ 6億円の黒字

(減価償却費を含まない場合)

収益 50億円(使用料40億円、その他11億円)

費用 31億円(本庁経費13億円、管理費等19億円)

⇒ 19億円の黒字

・修繕費年間約3億円。他に直営による補修

豊洲市場

<現状>

・開場後概算額

(減価償却費を含む場合)

収益 68億円(使用料43億円、その他25億円)

費用 166億円(本庁経費13億円、管理費等82億円、
減価償却費71億円)

⇒ 98億円の赤字

(減価償却費を含まない場合)

収益 68億円(使用料43億円、その他25億円)

費用 95億円(本庁経費13億円、管理費等82億円)

⇒ 27億円の赤字

赤字分は、築地市場跡地の売却収入(4,386億円(推定))等で補填。今後20年以上にわたり安定した事業を継続

⇒ 開放型施設による安価な管理費

⇒ 市場機能・規模の充実による経費増

現・築地市場と豊洲市場(現状比較) ～ 総合まとめ

築地市場

老朽化、狭隘化、衛生面の課題がある中、市場関係者の協力を得て、都民に信頼される市場としての運営に努めているが、耐震強度不足などの重大な問題が未解決であり、このままの状態での営業は限界にきている。

豊洲市場

最新の施設整備により、機能性や衛生面での向上が図られているが、地下水モニタリング結果が基準を超える状況にあり、都民との約束が果たされていないほか、維持管理費の大きさへの懸念など、解決すべき課題が残っている。

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

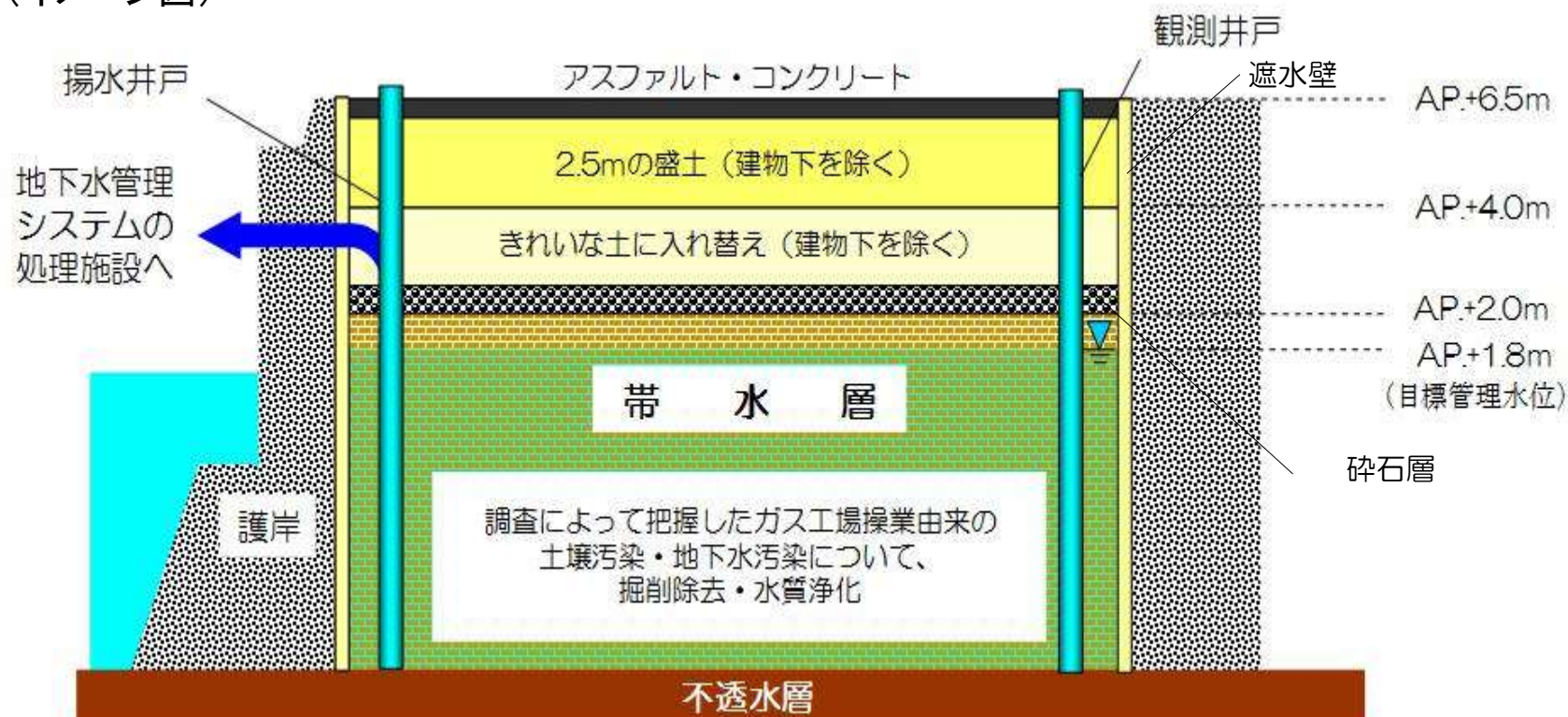
○専門家会議は「**地上部は法的・科学的に安全、地下は対策が必要**」との見解

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)

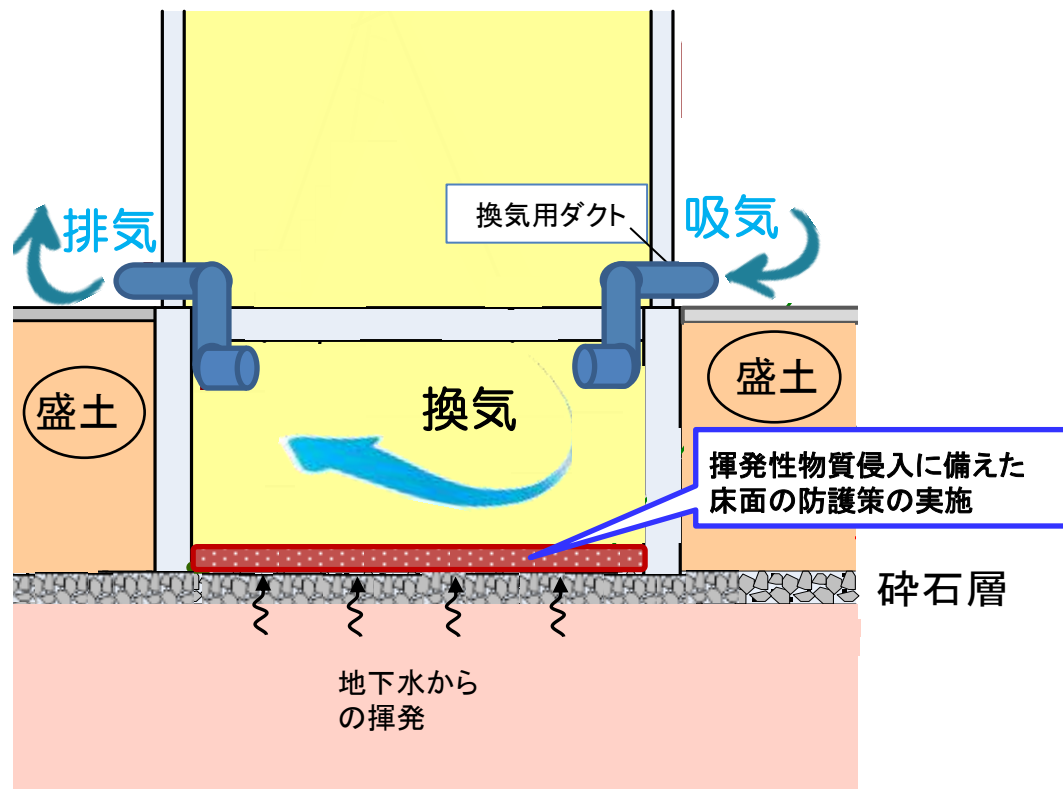
現 状

- ・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



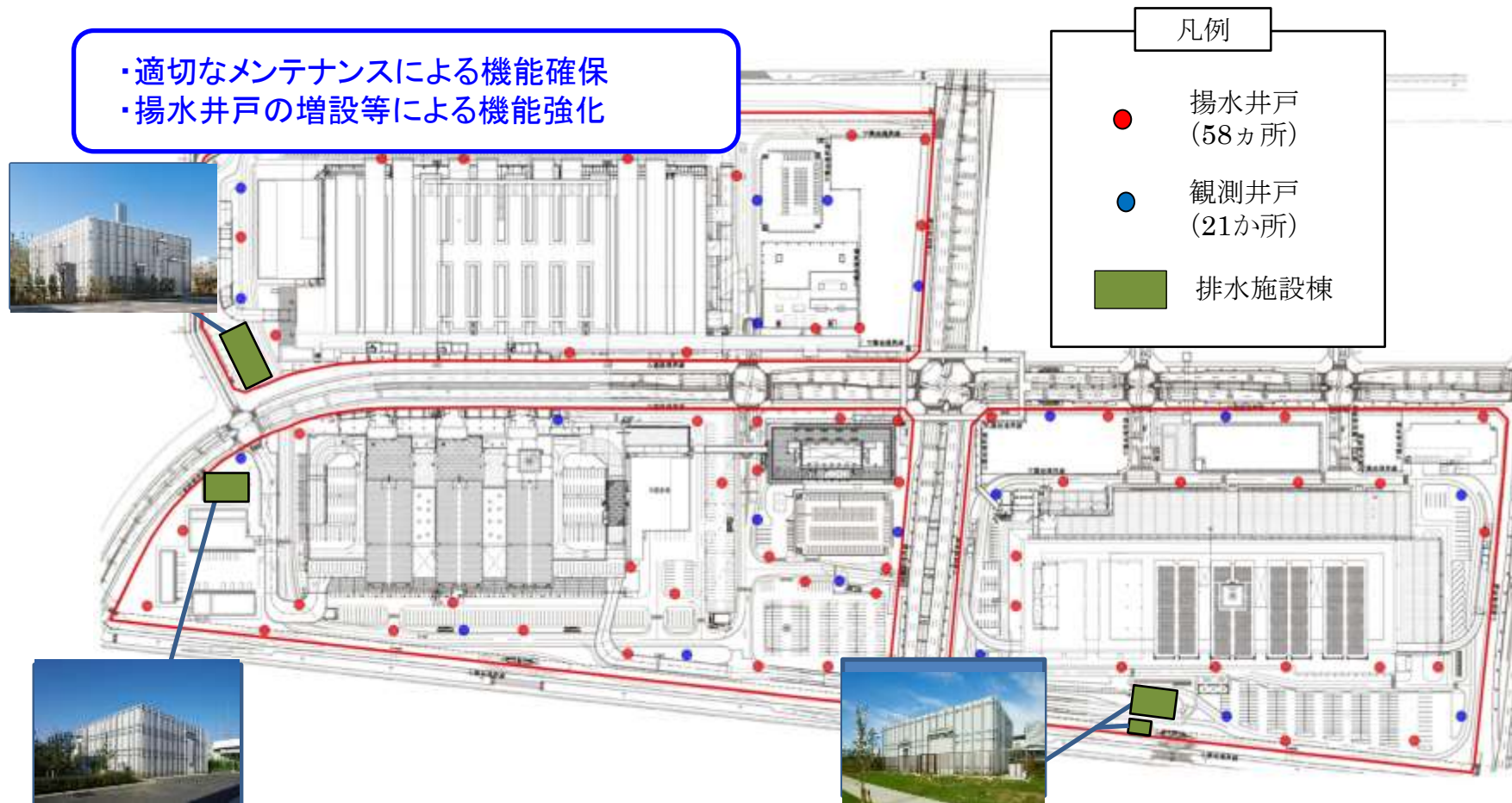
追加対策

- ①地下ピットの床面の防護
- ②地下ピット内の換気



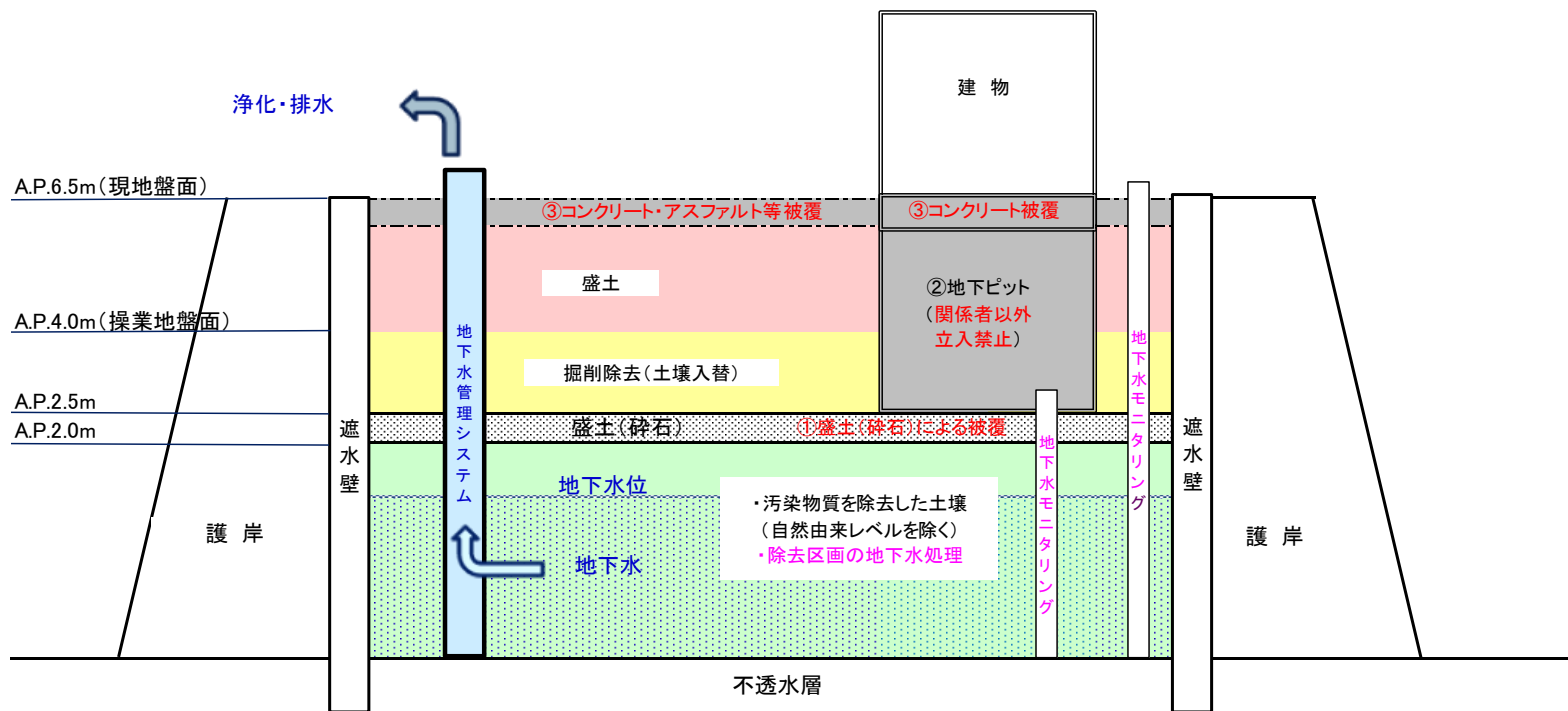
- 地下水から汚染物質が揮発した場合でも、建物1階部分に影響が出ないように、建物下の地下ピットにおいて、床面の防護及び換気の追加対策を行う。

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



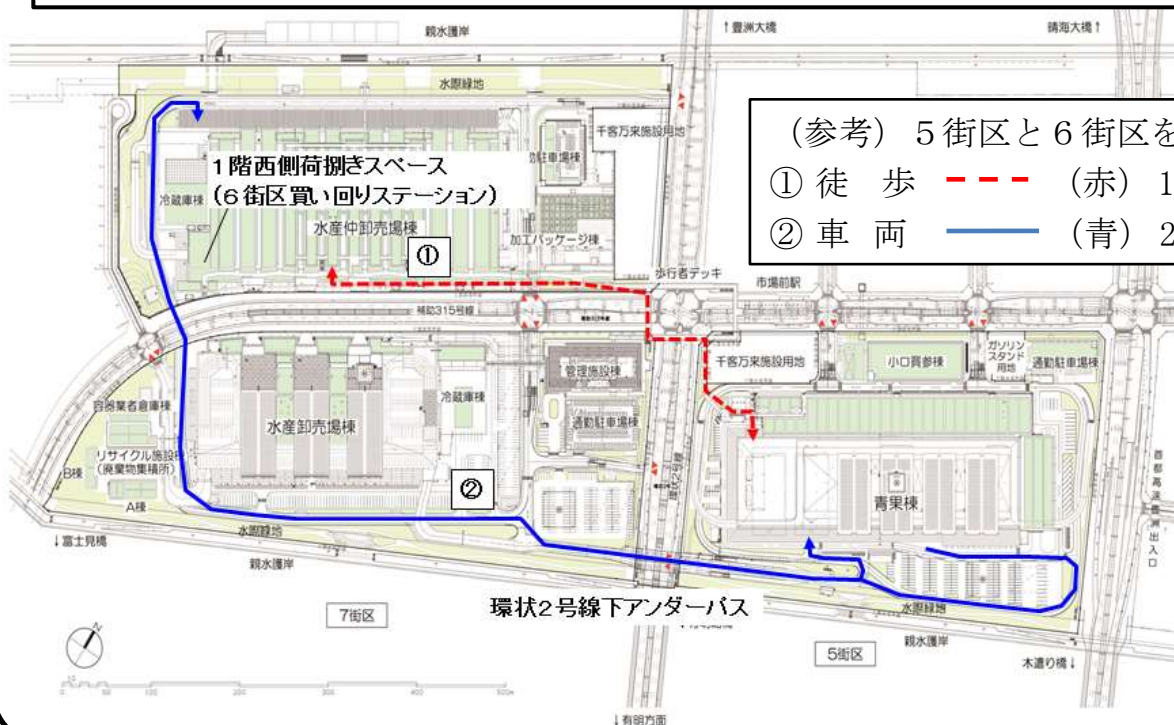
※赤字の対策については、敷地(砕石層以深)の一部に残置する含有量基準超過の箇所が必要な対策

- 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)

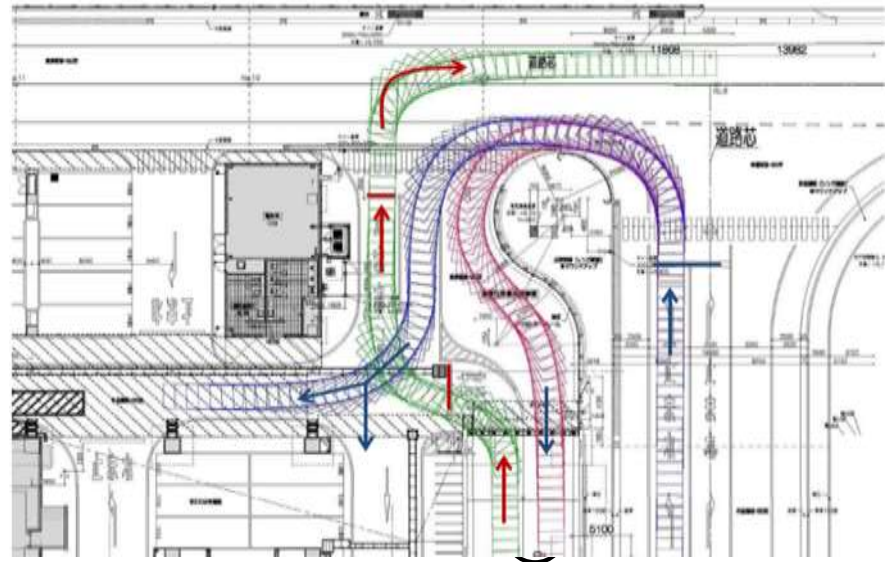
② 車両 ——— (青) 2.1km → 6分 (想定:時速20km)

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。

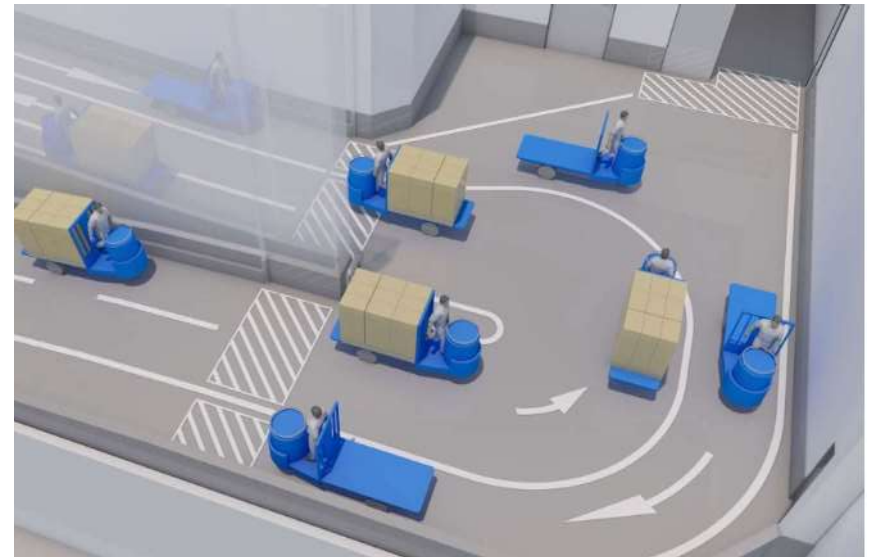
③ 水産仲卸売場 ターレ用スロープ勾配と折り返しカーブ(スムーズなターレの通行が可能か?)

(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 土壌汚染対策

(1) 土壌汚染状況調査

- 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、土壌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) 土壌汚染対策の手順

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

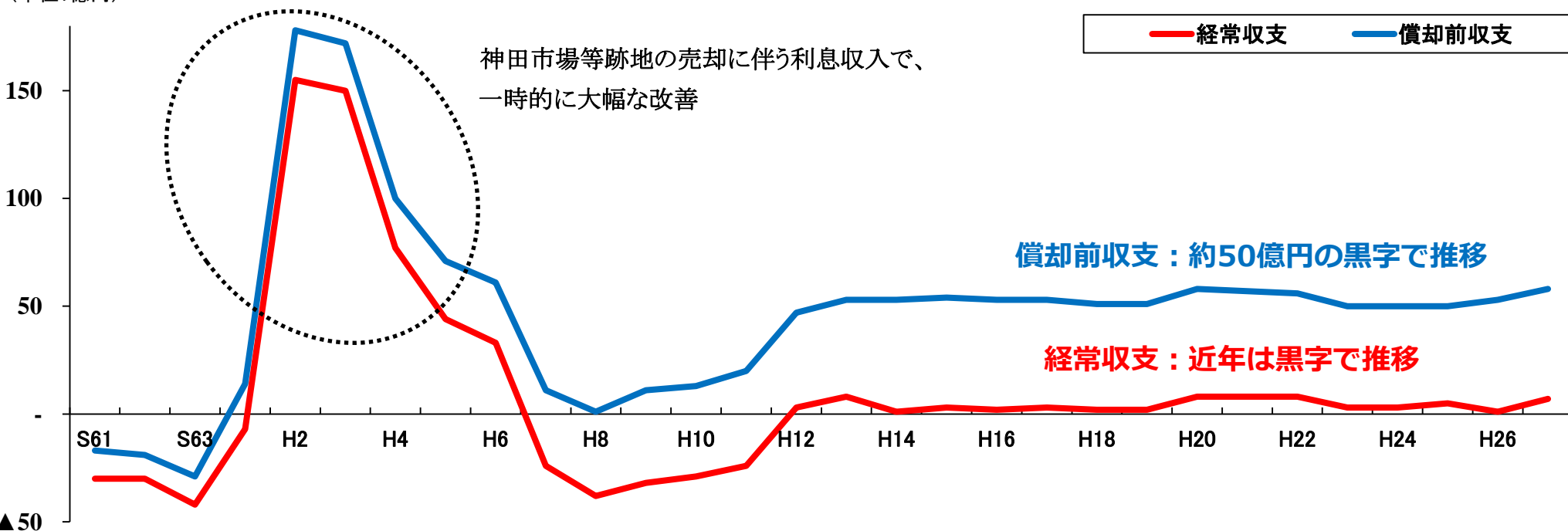
経常収支
+10万円

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)

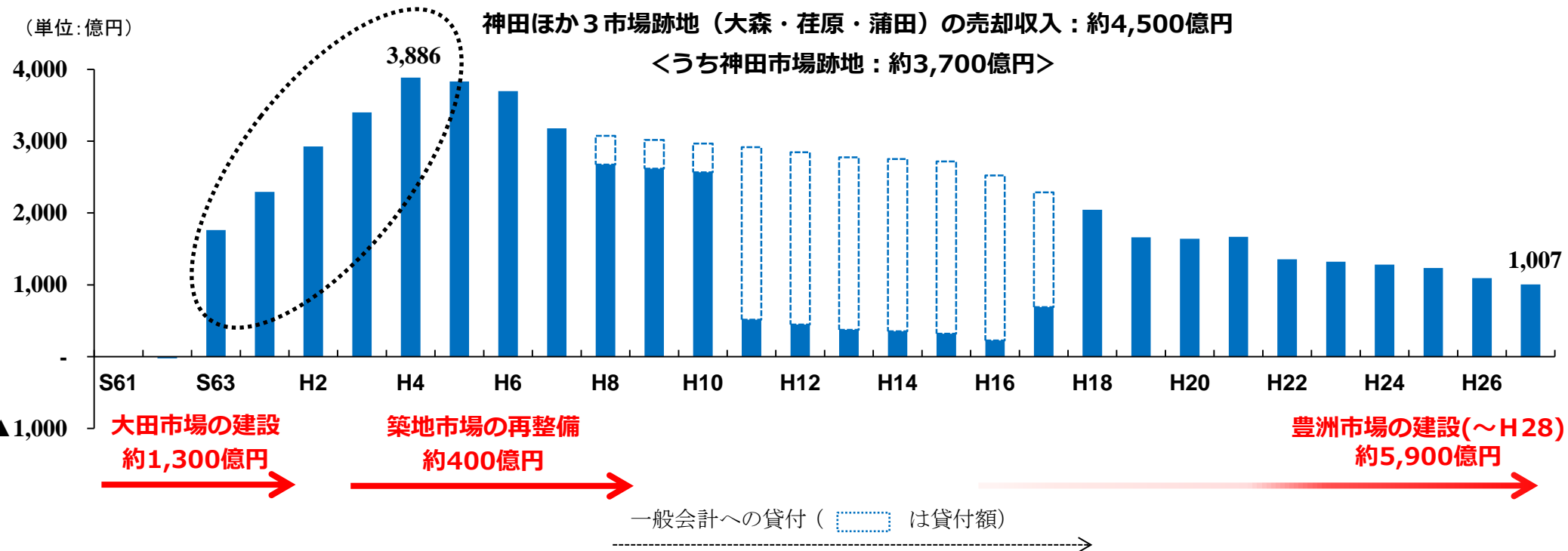


『儲ける』ことが目的ではない公営企業会計としては、健全な収支の状況

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**

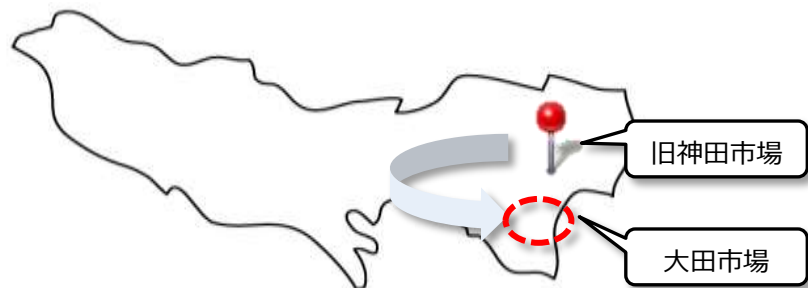
都の一般会計繰入金は、他自治体と比較して、極めて低い割合で抑制的

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

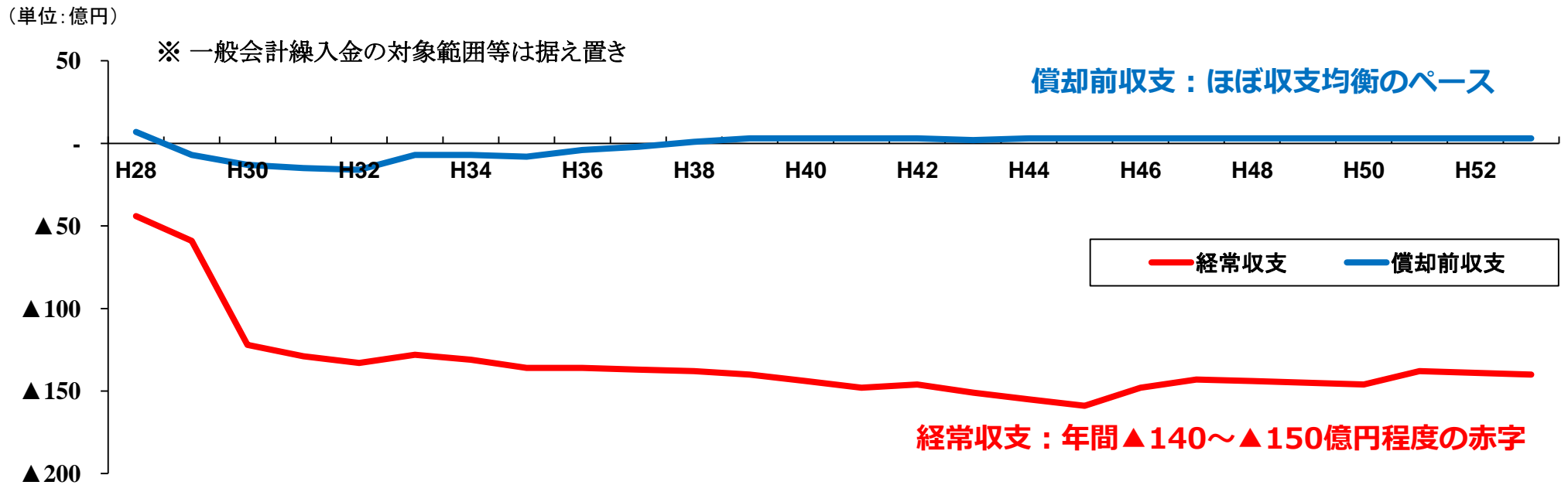
○ 築地市場再整備（期間は平成30～36年度と仮定）に当たっての推計条件

- ・ 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

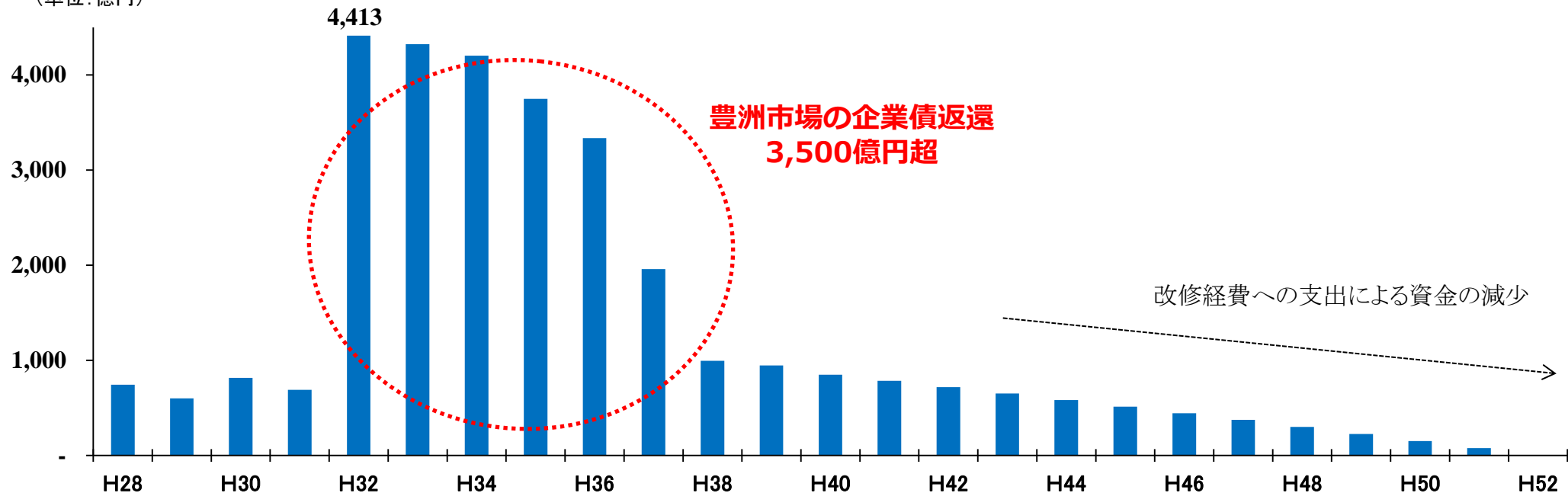
資金収支の見通し【豊洲移転を行った場合】

※ 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**

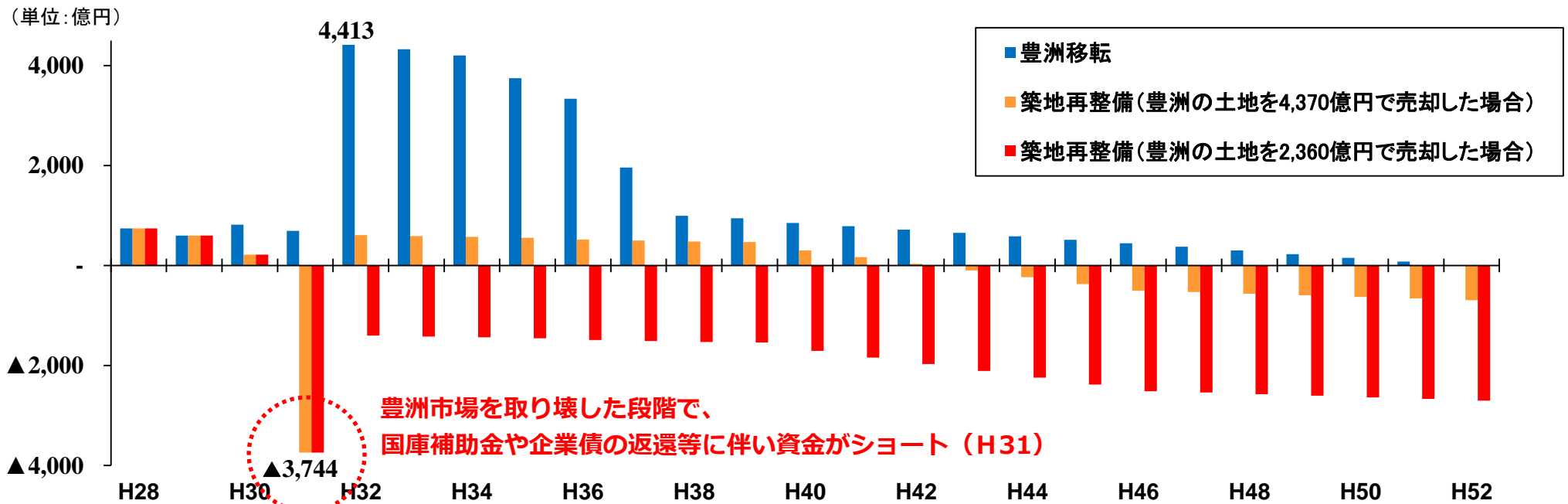
(単位:億円)



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

現時点での当面のスケジュール案

4月27日 第2回市場のあり方戦略本部

5月中旬 知事出席のヒアリング

5月中旬 中西本部長ヒアリング、インタビュー

5月下旬 第3回市場のあり方戦略本部

第4回の戦略本部以降は未定