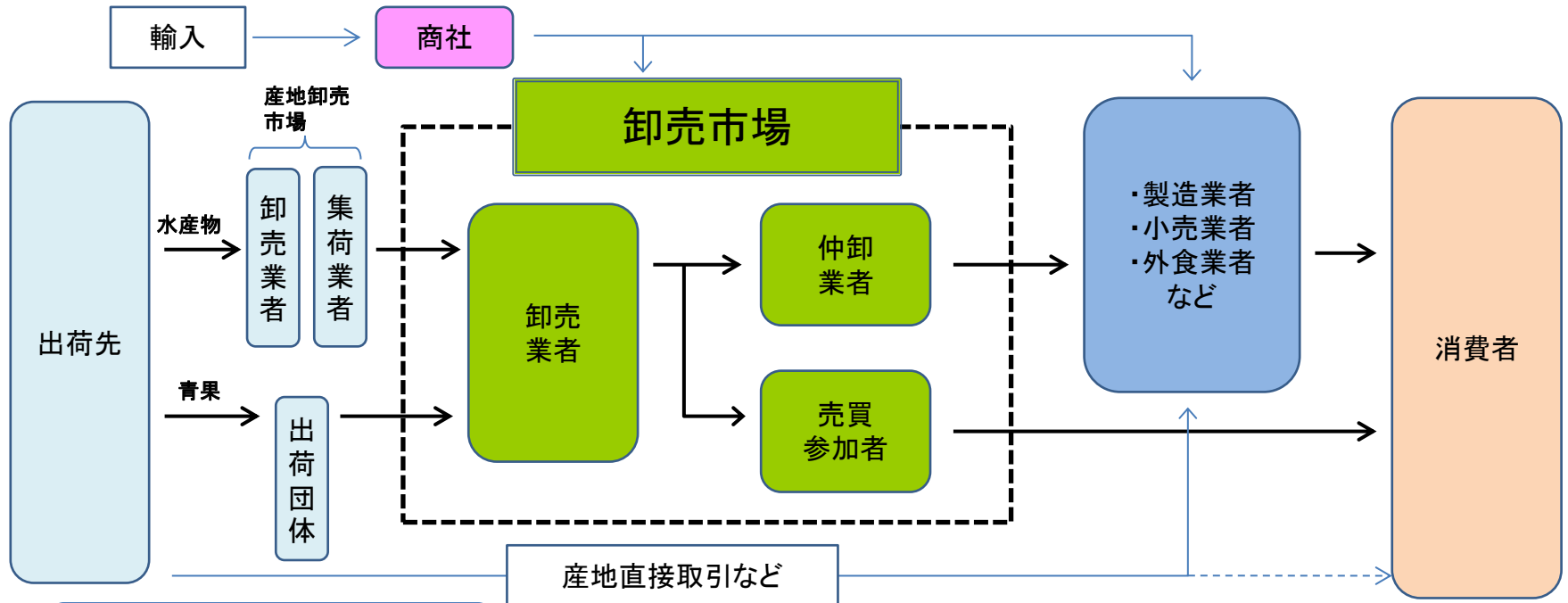


## 2 諸課題の検討

# (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><b>大正12年「中央卸売市場法」制定</b> 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><b>大正12年 関東大震災</b> (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><b>昭和10年 東京市中央卸売市場開設</b> 築地市場(昭和10年2月11日)</p>
<p><b>昭和46年「卸売市場法」制定、施行</b> 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"><li>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</li><li>②中央卸売市場における売買取引の諸原則を整備</li><li>③地方卸売市場の開設等の規定を整備</li></ul>	<p><b>昭和46年</b> 「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><b>平成11年「卸売市場法」改正</b> 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><b>平成16年「卸売市場法」改正</b> 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><b>平成17年</b> 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」)

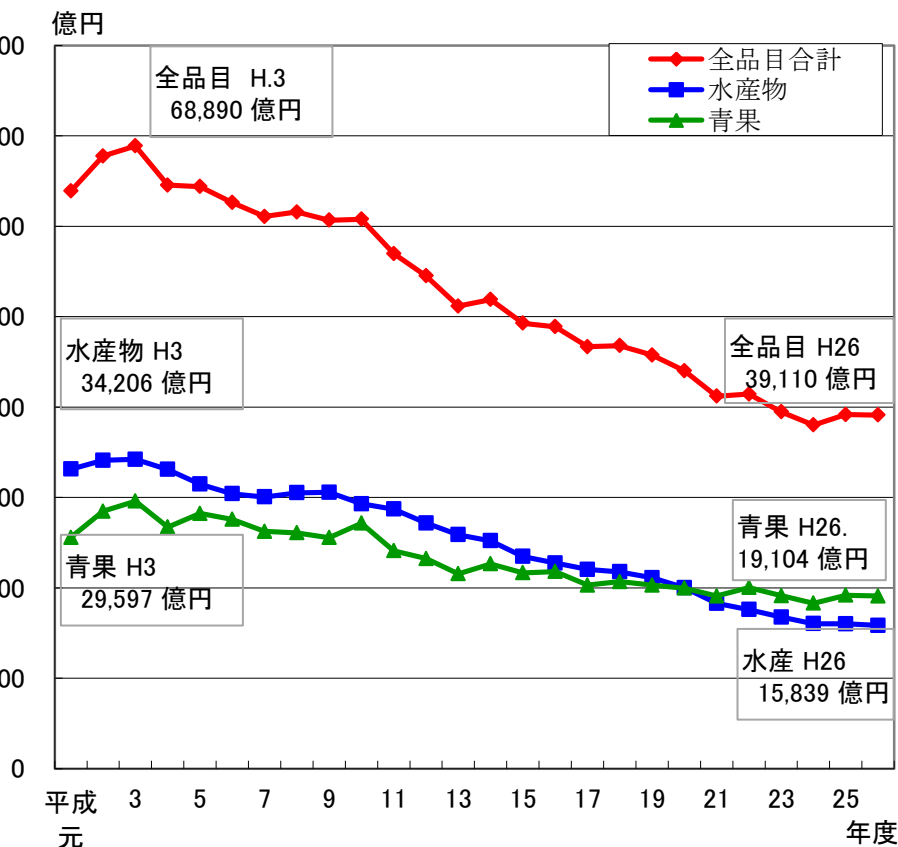
# 中央卸売市場と地方卸売市場に係る制度の比較

		中央卸売市場	地方卸売市場
特 徴		<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域における生鮮食料品等の集配拠点</li> <li>・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。</li> </ul>
業者等の許認可、指導監督	開設者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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】</li> </ul>
	卸売業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・農林水産大臣による許可、報告徴収・検査、監督処分等</li> <li>・開設者による報告徴収・検査、監督処分等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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】</li> </ul>
	仲卸業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・開設者による許可、報告徴収・検査、監督処分等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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】</li> </ul>
	売買参加者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・開設者による承認、監督処分</li> </ul>	
取 引 規 制		<ul style="list-style-type: none"> <li>・売買取引の方法の設定</li> <li>・差別的取扱いの禁止、受託拒否の禁止</li> <li>・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)</li> <li>・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)</li> <li>・卸売業者に係る卸売の相手方としての買受けの禁止</li> <li>・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)</li> <li>・卸売予定数量ならびに卸売数量・価格の公表</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・売買取引の方法の設定</li> <li>・差別的取扱いの禁止</li> <li>・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】</li> </ul>
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

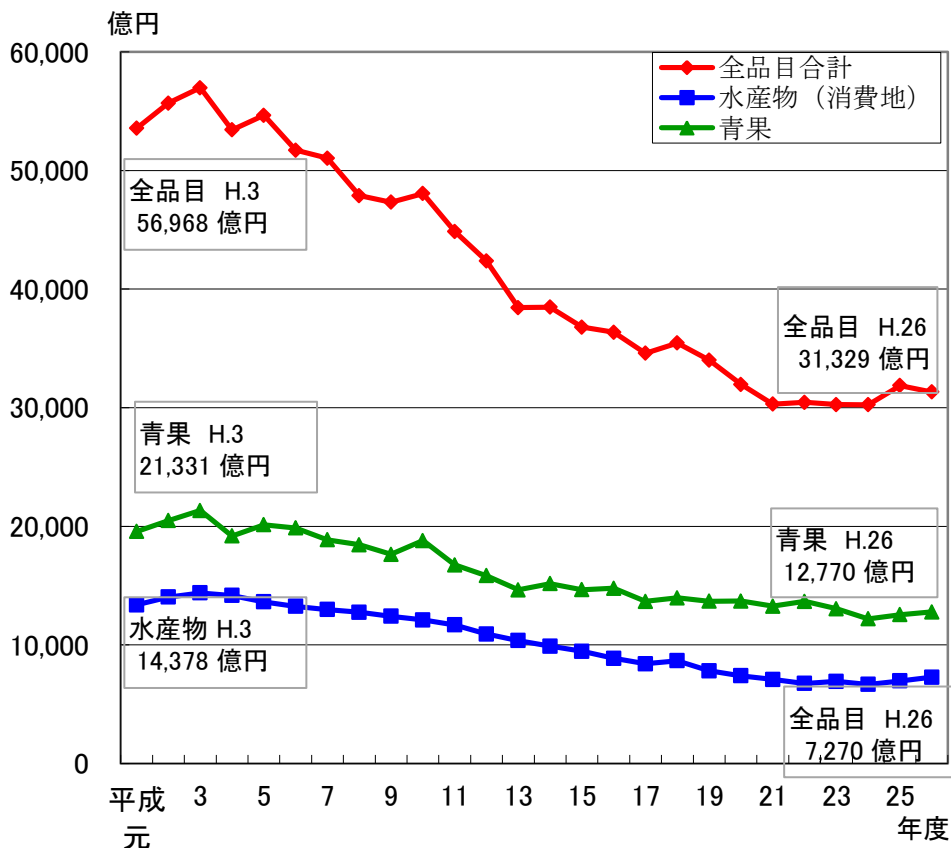
## 中央卸売市場 取扱金額



(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%**

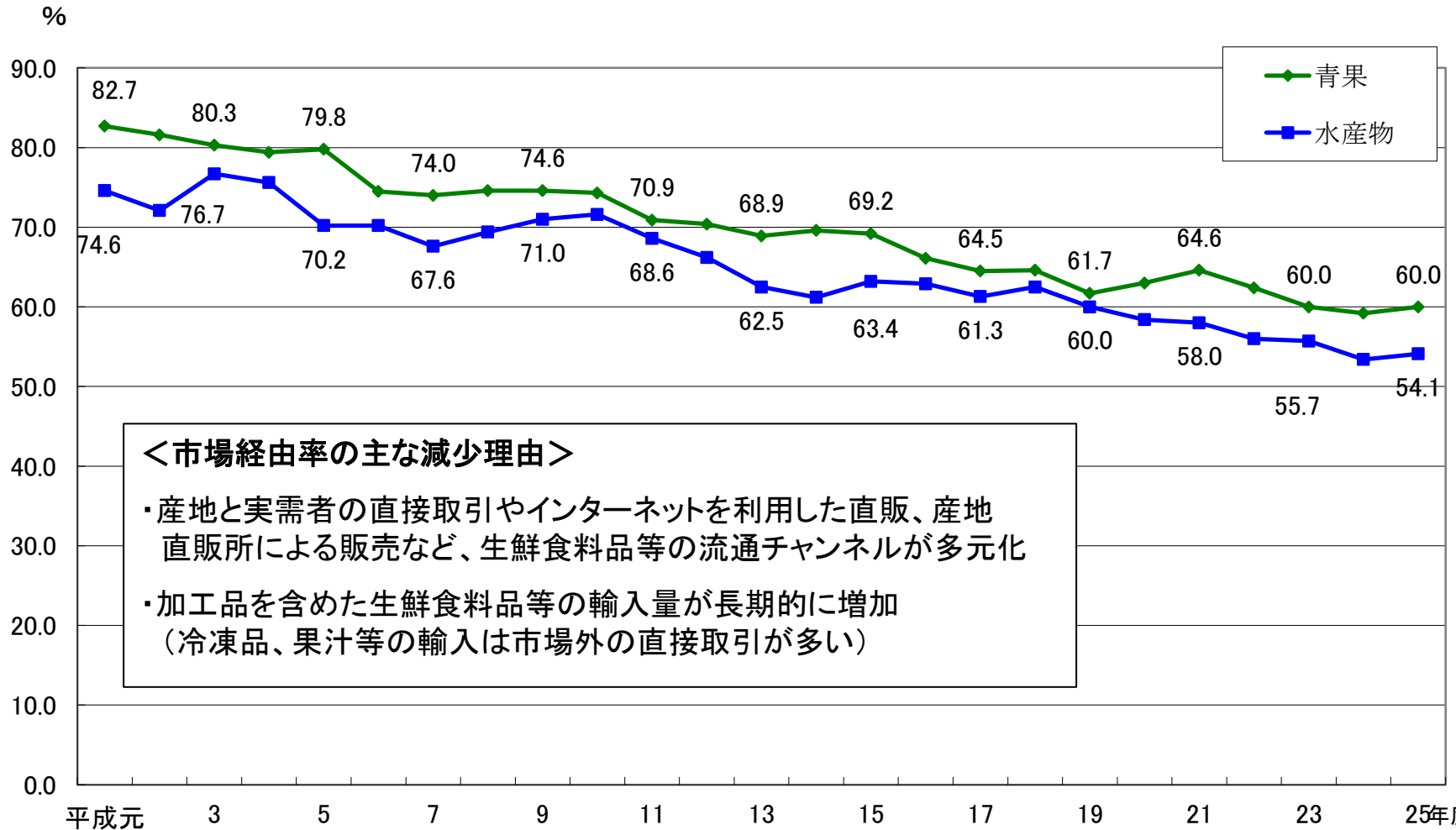
## 地方卸売市場 取扱金額



(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＞

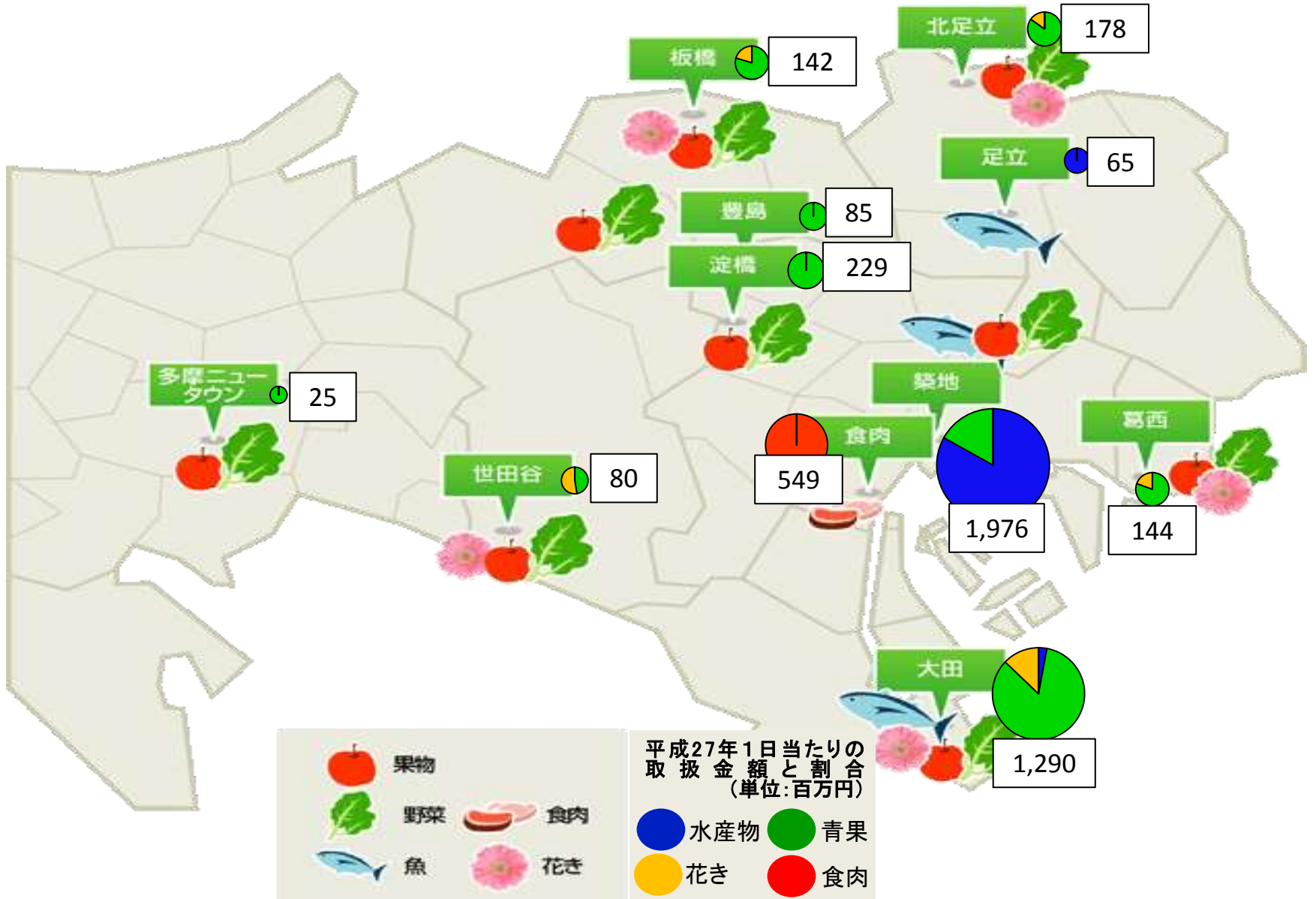
- ・産地と実需者の直接取引やインターネットを利用した直販、産地直販所による販売など、生鮮食料品等の流通チャンネルが多元化
- ・加工品を含めた生鮮食料品等の輸入量が長期的に増加（冷凍品、果汁等の輸入は市場外の直接取引が多い）

(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



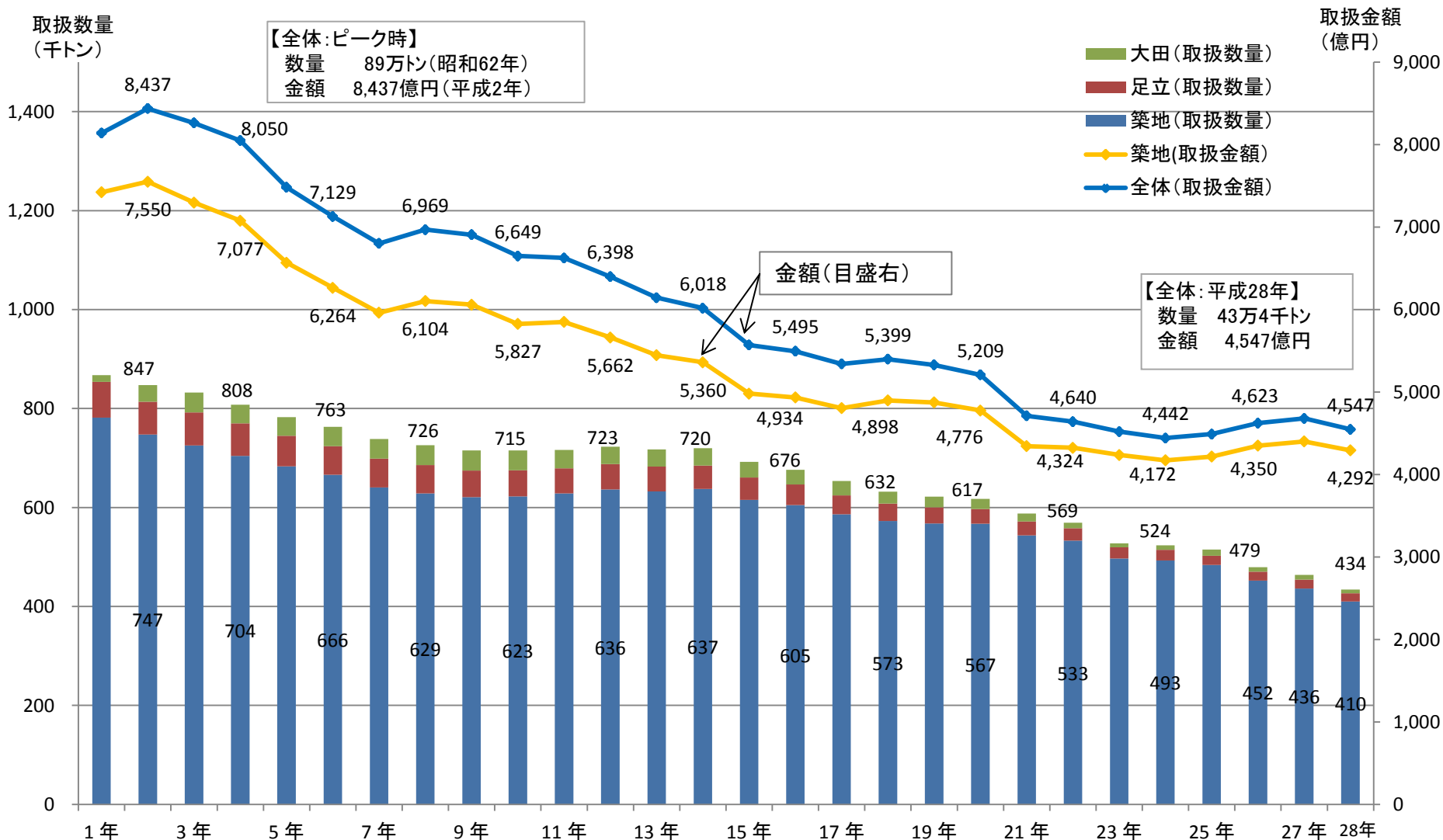
# 築地市場の概要

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

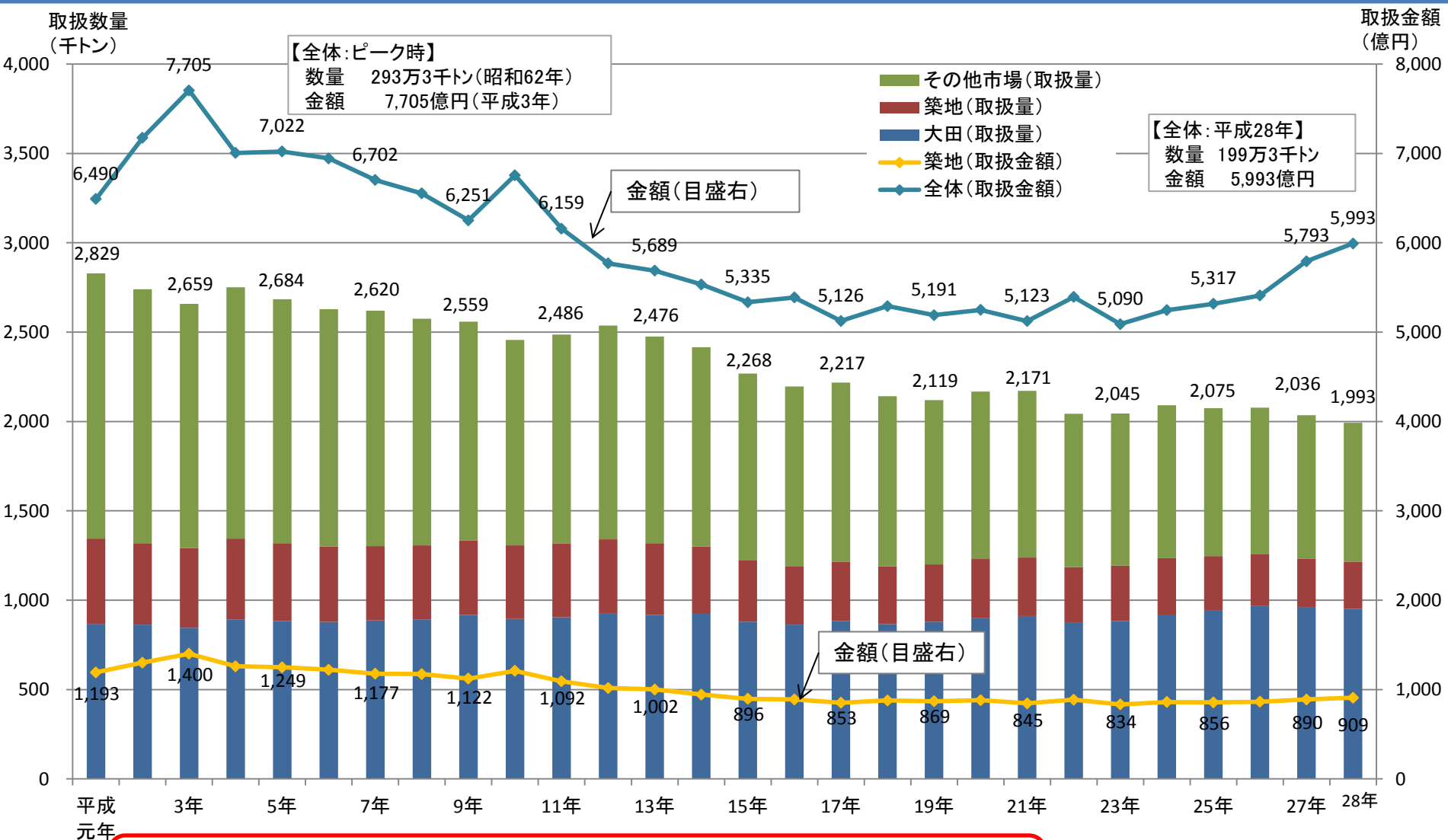


中央卸売市場全体で、ピーク時と比べ取扱数量で51%、金額で46%の減  
 築地市場の取扱金額は全体の94%(H28)

(引用：東京都中央卸売市場年報)

# 青果

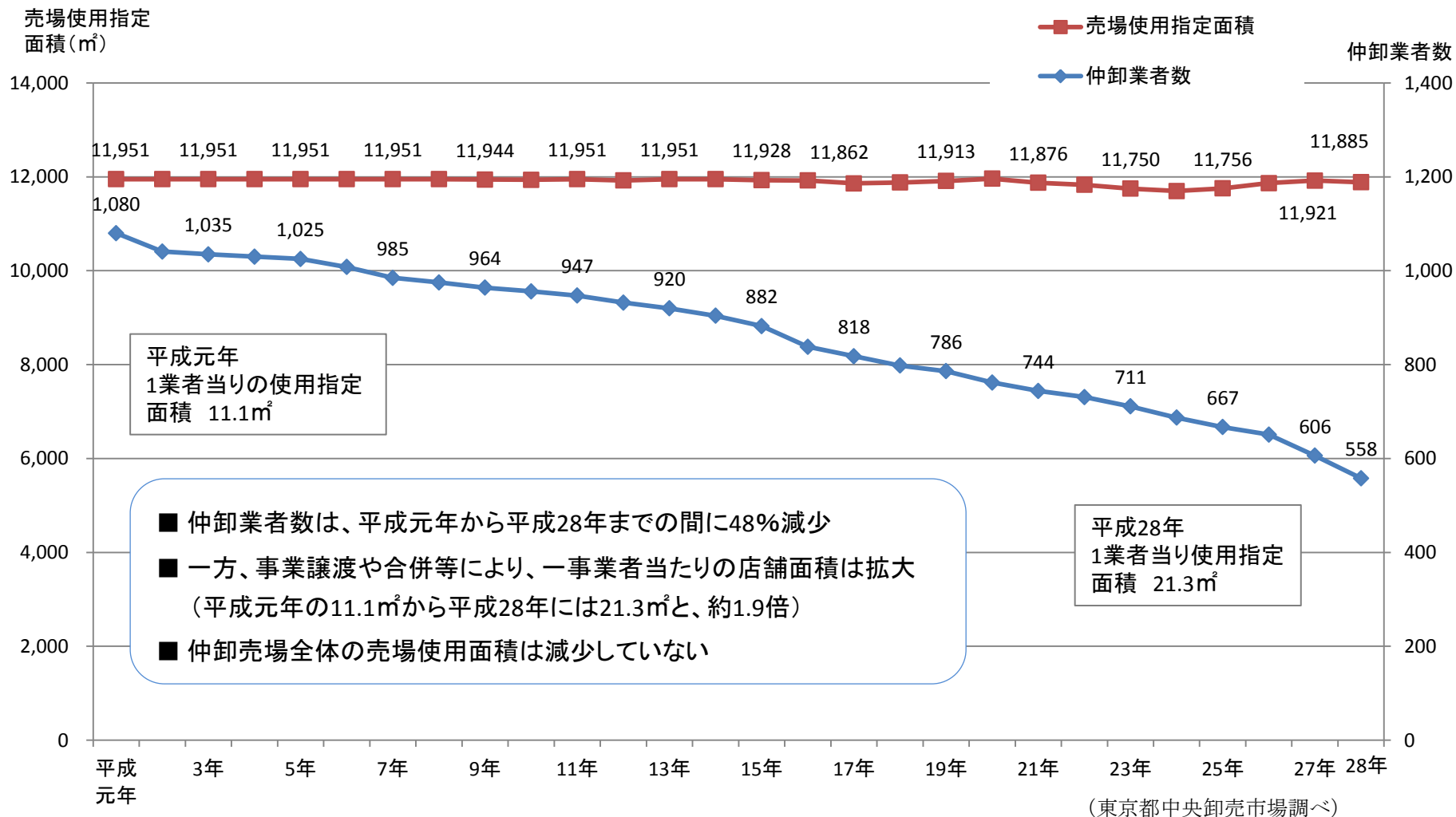
## 東京都中央卸売市場の取扱数量・金額の推移



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)

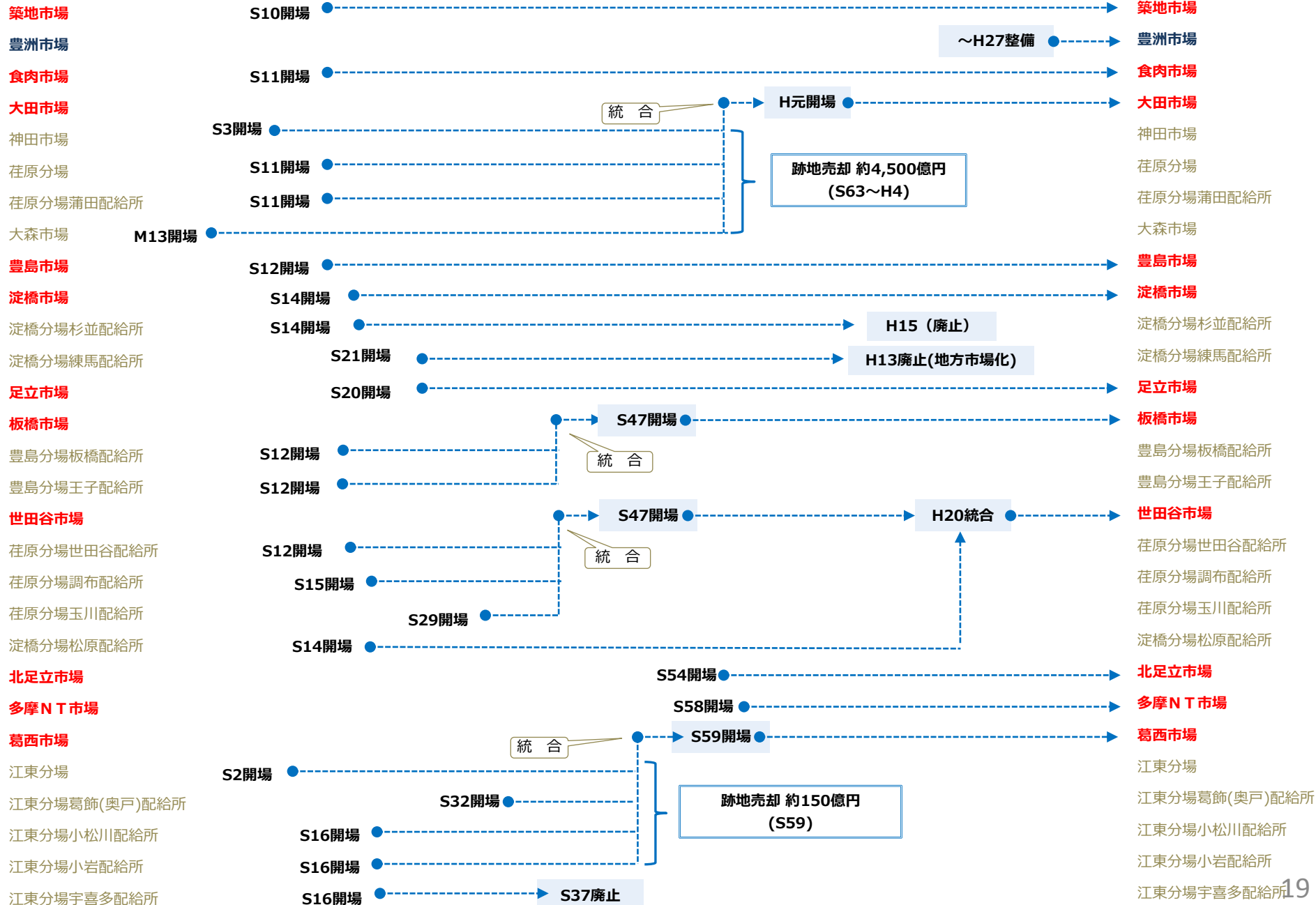
# 築地市場 仲卸業者数及び売場面積の推移(水産物)



# 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



### 築地市場の役割



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通路



# 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

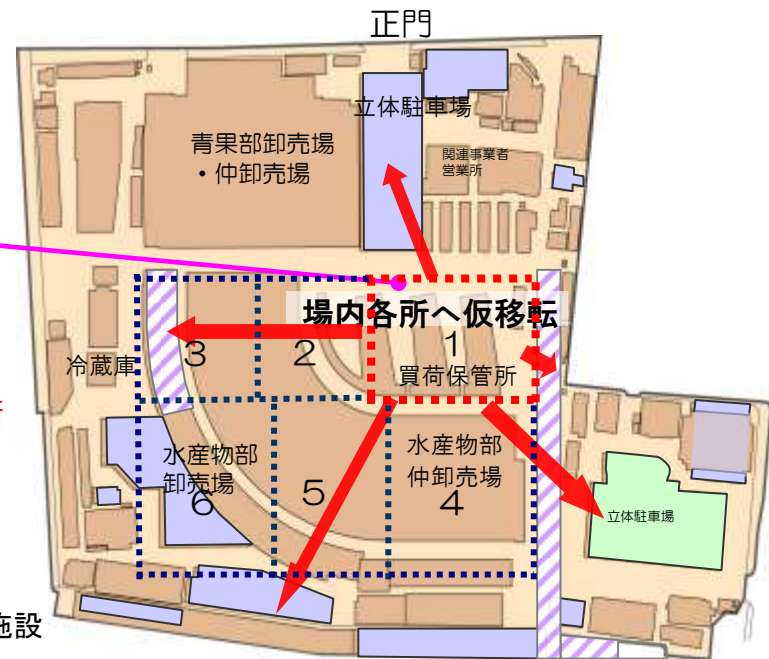
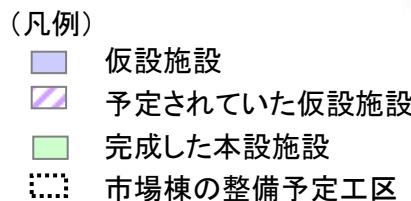


予定されていた  
ローリング計画

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 <b>全機能</b> 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 <b>一部機能を移転</b> し、 <b>ローリングによる再整備</b> 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

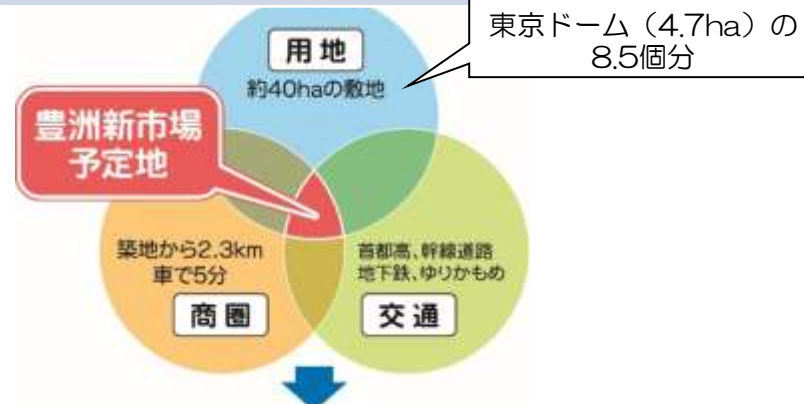
最短でも11年9か月(委員会として豊洲移転か現在地再整備かどちらが望ましいかの結論は出ず)

# 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 ・土壤汚染対策は従前の所有者(東京ガス等)が <b>環境確保条例に基づき対応</b>
平成17年5月	○「豊洲地区の土壤汚染に関する確認書」の締結(都・東京ガス) 東京ガスが <b>環境確保条例に上乗せした追加対策</b> 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 <b>土壤汚染対策を完了(東京ガスは約100億円を支出)</b> ○「豊洲新市場予定地における土壤汚染対策等に関する <b>専門家会議</b> 」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 ・土壤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、土壤からベンゼン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 ・土壤汚染対策法が求める対策を上回る対策(土壤入れ替え、盛土、地下水浄化、地下水管理) ・建物下は <b>環境基準適合</b> を目指した地下水浄化、建物下以外は <b>排水基準適合</b> で地下水管理
平成20年8月	○「豊洲新市場予定地の土壤汚染対策工事に関する <b>技術会議</b> 」設置 →専門家会議の報告を踏まえた土壤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(土壤入れ替え、盛土、地下水モニタリングシステムの設置等) ・ <b>地下水を敷地全面にわたって環境基準以下に浄化</b> ○「豊洲新市場整備方針策定」 →技術会議から報告を受けた土壤汚染対策をもって <b>都の土壤汚染対策</b> とする
平成23年3月	○東京ガス等と土壤汚染対策の費用負担について合意 → <b>都が実施する土壤汚染対策経費の一部(78億円)を東京ガスが負担</b>
平成23年8月	○土壤汚染対策工事契約締結
平成26年10月	○土壤汚染対策工事完了 → 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

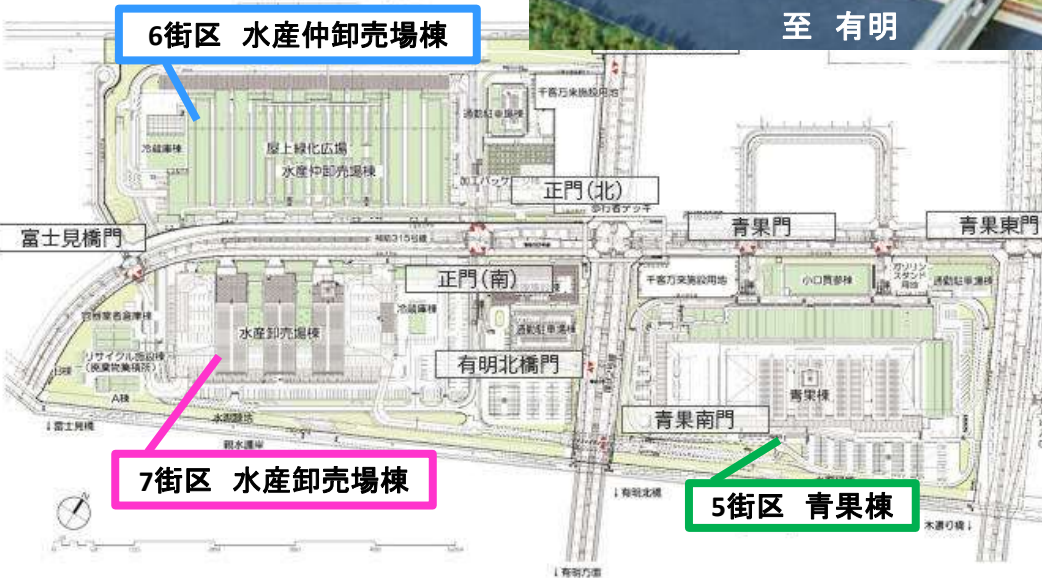


# 豊洲市場の整備⑤

## ～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 配置図

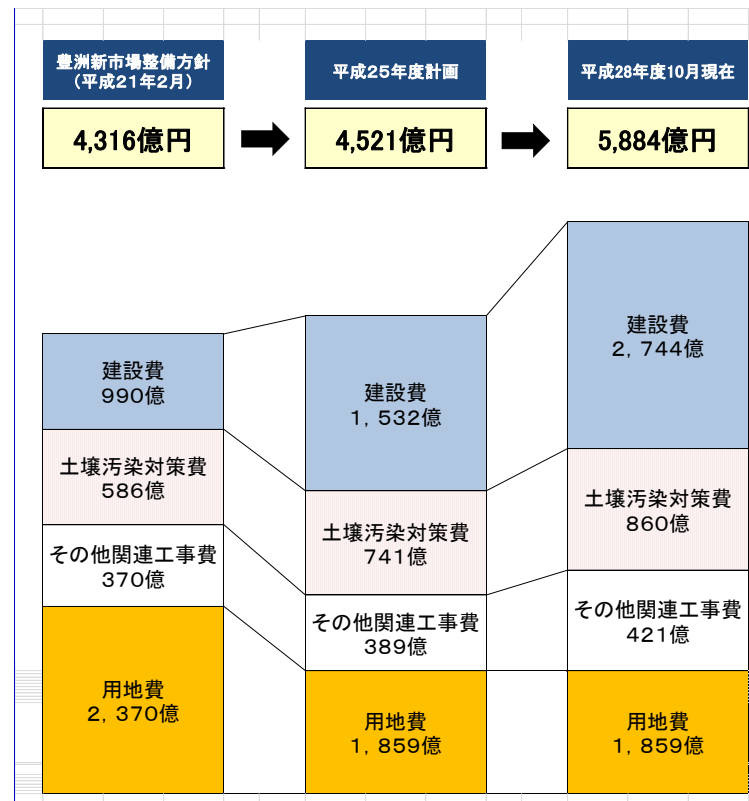
# 豊洲市場の整備⑥

## ～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	○豊洲市場建設工事实施設計
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"> <li>・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)</li> <li>・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)</li> </ul>
第2回 平成28年11月12日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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)</li> <li>・補助第315号線高架下の空気測定</li> <li>・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)</li> </ul>
第3回 平成28年12月10日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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)</li> <li>・地下ピット内のたまり水排水を指示</li> <li>・補助第315号線高架下の空気測定</li> </ul>
第4回 平成29年1月14日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・これまでの評価状況のまとめ</li> <li>・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)</li> <li>・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</li> </ul>
第5回 平成29年3月19日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・地下ピットがある状態の評価と対応等を提示</li> </ul>

## 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 <sup>2</sup> 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"> <li>・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)</li> <li>・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)</li> <li>・豊洲市場の場内動線(買い回り、横開きトラックなど)</li> </ul>
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"> <li>・知事に安全宣言、開場時期の提示を要望</li> <li>・機能性については、使いながら検討し修正すべき</li> <li>・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</li> </ul>

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	<b>検証状況</b> <small>(注記なきものは東京都による説明)</small>
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 <sup>2</sup> 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"> <li>・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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・6街区など一部施設で運用の工夫が必要</li> </ul>
衛生面での課題はないか	<ul style="list-style-type: none"> <li>・開放型のため、温度管理が不十分</li> <li>・外気、風雨の影響、小動物等の課題</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・閉鎖型・コールドチェーンによる衛生管理</li> <li>・HACCPの考え方に準拠</li> </ul>
建物の安全性は確保されているか	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震基準が満たされていない建物がある</li> <li>・アスベストが残っている建物がある</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築基準法による検査済証交付(H28.12)</li> </ul>
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"> <li>・メンテナンスにより安全性を確保</li> <li>・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</li> <li>・ひび割れは日々の補修により対応</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法的・科学的な安全性を確保</li> <li>・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</li> </ul>
安心して利用できる市場といえるか	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市場関係者の努力により、現実に都民の信頼を得ている</li> <li>・一部土壌汚染が確認も詳細は不明</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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)</li> <li>・安心を得るための対策を検討中</li> </ul>
交通アクセスはどうか	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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」)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新交通ゆりかもめ「市場前駅」</li> <li>・新設のバス路線を開設予定(調整中)</li> </ul>
ランニングコストはどうか	<ul style="list-style-type: none"> <li>・19億円(H27年度決算額) ※光熱費・警備費等の年間管理費</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・82億円(開場後の概算額) ※光熱費・警備費等の年間管理費</li> </ul>

## 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。