

# 市場問題プロジェクトチーム 第 1 次報告書素案（案）

平成 29 年 4 月

市場問題プロジェクトチーム

## はじめに

2016 年（平成 28 年）7 月 31 日に行われた東京都知事選挙で当選した小池百合子都知事は、豊洲市場問題について「立ち止まって考える」と発言していた。

築地市場を豊洲新市場に移転するには、都知事が卸売市場法に基づく農林水産大臣への認可申請を行う必要がある。東京都では豊洲市場の開場を 2017 年 11 月 7 日としており、「立ち止まって考える」発言の直後には築地市場の解体について入札を行った。

小池都知事は、当選後に築地市場の視察等を行い、同年 8 月 31 日に「11 月 7 日予定の築地市場の豊洲新市場への移転は、延期する。」旨の記者会見を行い、「市場問題プロジェクトチームの設置」を公表した。

市場問題プロジェクトチームは、平成 28 年 9 月 16 日に設置され、第 1 回を平成 28 年 9 月 29 日に東京都庁第一庁舎 7 階大会議室で開催し、以降平成 29 年〇月〇日まで〇回の会合を重ねてきた。

市場問題プロジェクトチームの役割は、同設置要綱の第 2 条に定められているとおり、「築地市場の豊洲市場への移転及び市場の在り方に関し、次に掲げる事項について検討し、その結果を知事に報告する。（1）豊洲市場の土壌汚染、施設及び事業に関する事項、（2）市場の在り方に関する事項、（3）その他関連する事項」であり、報告書を小池都知事に提出することによって、その役割を終えることになる。

しかし、市場問題プロジェクトチームの所掌事務のうち、豊洲市場の建物の地下ピットその他の土壌汚染対策に係る事項については、「豊洲市場における土壌汚染対策等に関する専門家会議」が再開され、審議を継続しているので、本報告書を「第 1 次報告書」として、専門家会議の結論を待って、当該部分に係る事項について、必要な修正を行いつつ、第 2 次報告書を作成することとする。

本報告書では、市場のあり方のほか、豊洲移転案と築地市場改修案の 2 つの案を示して検討を加えたが、これらは市場問題プロジェクトチームの設置要綱に定められた「築地市場の豊洲市場への移転及び市場の在り方」に関して知事に報告するものであって、東京都として特定の案を採用するべきであるという結論を出すものではない。

- 参考
1. 市場問題プロジェクトチーム設置要綱
  2. 市場問題プロジェクトチームの開催経過
  3. 市場問題プロジェクトチームの構成

## 目次

## I 卸売市場のあり方

## 1. 卸売市場の概要

- (1) 卸売市場とは
- (2) 中央卸売市場とは

## 2. 公の施設としての中央卸売市場の意義

- (1) 「生鮮食料品等の流通における基幹的インフラ」としての卸売市場の意義
- (2) 卸売市場法により、卸売市場が法律で規制され、保護されている理由
- (3) 卸売市場の役割の低下
- (4) 卸売市場の競争者である新たな流通手段の登場と拡大

## 3. 情勢の変化への卸売市場の対応

- (1) 競争の中の卸売市場
- (2) 農林水産省が示す卸売市場の対応の方向
- (3) 総務省の地方公営企業に関する方針
- (4) 卸売市場における経営戦略の確立
- (5) 卸売市場全体としての意思決定、市場経営の機動的かつ効率的な体制
- (6) 費用対効果を考慮したコールドチェーンの確立を含めた品質管理の向上
- (7) 卸売市場側からの変化への対応
- (8) 東京都の中央卸売市場の立ち位置

## 4. 築地市場を取り巻く情勢の変化

- (1) 築地市場の取扱量は平成元年から今日までに 40%～50%減少
- (2) 築地市場、築地市場再整備計画、豊洲市場計画の比較
- (3) 築地市場の現状、豊洲市場への移転の検討

## II 豊洲市場移転案について

## 1. 豊洲市場建設の経緯

- (1) 築地再整備計画からその頓挫までの経緯
- (2) 豊洲移転への転換

## 2. 豊洲市場という巨大な卸売市場

- (1) 新しい実験場としての唯一無二の卸売市場
- (2) 経営戦略なき「巨大な卸売市場」
- (3) 東京都の市場会計の実力と 5884 億円の巨大投資
- (4) 「ダウンサイジング」の発想なき規模の利益の追求

### 3. 豊洲市場移転と市場会計

- (1) 豊洲市場の事業費用
- (2) 築地市場の跡地利用案
- (3) 豊洲市場開場後の市場会計
- (4) 豊洲市場開場後の赤字を誰が負担するのか。

### 4. 豊洲の用地取得と土壤汚染対策

- (1) 豊洲市場用地取得の経緯
- (2) 土壤汚染対策法と土壤汚染対策
- (3) 豊洲市場の土壤汚染対策の目標
- (4) 豊洲市場の土壤汚染対策と土壤汚染対策法の関係
- (5) 豊洲市場用地で地下水モニタリングが行われた理由
- (6) 「無害化された安全な状態での開場」のための土壤汚染対策と費用
- (7) 専門家会議の議論を踏まえた検討
- (8) 新規に立地する施設の態様、既存の卸売市場など個別の条件応じた土壤汚染対策
- (9) 豊洲市場の立地上の課題

### 5. 豊洲市場でのコールドチェーンと品質管理

- (1) コールドチェーンのための設備
- (2) コールドチェーンを確立するための課題
- (3) 品質管理
- (4) 閉鎖型空間における衛生管理

### 6. 豊洲市場の物流機能

- (1) 市場内の物流
- (2) 豊洲市場へのアクセス

### 7. 豊洲市場の建物の構造安全性

- (1) 構造計算による安全の確認
- (2) 豊洲市場の建物構造概要と耐震設計目標
- (3) 設計荷重の設定について
- (4) 地震用荷重の設定

### 8. 豊洲市場の液状化対策

## Ⅲ 築地市場改修案

### 1. 築地の補修

- (1) 18年間放置されてきた築地の大規模補修
- (2) これまで行ってきた補修工事と、できなかった工事

### 2. 築地市場改修案の位置づけ

- (1) 築地市場改修は、18 年間放置されてきた築地をリニューアルする。
  - (2) 築地市場改修案の利点
  - (3) 築地市場改修案の検討に必要な要素
  - (4) 適正規模の市場をめざす築地市場改修案
  - (5) 築地市場改修案の課題の克服
3. 築地市場改修案の概要
- (1) 築地市場の現状と、改修後の姿
  - (2) 築地市場改修案の基本コンセプト
  - (3) 築地市場改修計画のプロセス
4. 築地市場改修案の工期・工事費用
- (1) 工期
  - (2) 工事費用
  - (3) プロパティマネジメントなどの民間的手法の導入
5. 築地市場改修案の実現のための課題
- (1) 工事実施における課題
  - (2) 法的手続き
  - (3) 機能向上（基本計画・基本設計・実施設計の進捗に合わせ検討する事項）
  - (4) 工期・工事費用の妥当性
  - (5) 環状 2 号線との調整
6. 豊洲用地の処理と跡地利用
- (1) 豊洲市場の処理
  - (2) 臨海地区の一体的開発の視点
  - (3) 豊洲用地の売買価格
7. 築地市場改修案が市場会計に及ぼす影響
- (1) 築地市場改修案が実施された場合の市場会計
  - (2) 築地市場の 60 年の市場会計の推計
  - (3) 築地市場改修案と豊洲移転案との比較
8. 築地市場改修案の課題
- (1) 築地市場関係者の合意と協力
  - (2) 市場経営の近代化

<資料>土地購入と土壌汚染の経緯

## I 卸売市場のあり方

### 1. 卸売市場の概要

#### (1) 卸売市場とは

卸売市場は、「卸売市場法」という法律で、そのあり方が定められている。法律で卸売市場での営業が規制されている一方で、中央卸売市場は地方自治体のみが設置できるとし、安い使用料で利用できるよう便宜が図られている。

卸売市場法では、「卸売市場」とは、「生鮮食料品等の卸売のために開設される市場であって、卸売場、自動車駐車場その他の生鮮食料品等の取引及び荷さばきに必要な施設を設けて継続して開場されるものをいう。」と定義されている。

卸売市場には次の機能があるとされている。

- ①集荷（品揃え）、分荷機能（全国各地から多種多様な商品を集荷し、需要者のニーズに応じて必要な品目・量に分ける）
- ②価格形成機能（需給を反映した迅速・公正な評価による透明性の高い価格形成）
- ③代金決済機能（販売代金の迅速・確実な決済）
- ④情報受発信機能（需給に係る情報を収集し、川上・川下に伝達）

#### (2) 中央卸売市場とは

中央卸売市場は、首都圏など大都市の生鮮食料品等の流通確保のために、特に、地方自治体が設置する卸売市場である。法律の定義規定では、中央卸売市場は「生鮮食料品の輸出」の役割を担うとは規定されていないが、中央卸売市場の取扱量及び取扱金額の減少に伴って悪化する業者の経営、ひいては中央卸売市場の経営の悪化を防止するために、近時は「生鮮食料品の輸出」を謳うようになっている。

卸売市場法では、「中央卸売市場」は、「生鮮食料品等の流通及び消費上特に重要な都市及びその周辺の地域における生鮮食料品等の円滑な流通を確保するための生鮮食料品等の卸売の中核的拠点となるとともに、当該地域外の広域にわたる生鮮食料品等の流通の改善にも資するものとして、第八条の規定により農林水産大臣の認可を受けて開設される卸売市場をいう。」と定義されている。

中央卸売市場では、開設者は地方公共団体に限られ農林水産大臣の認可が必要であり、卸売業者は農林水産大臣の許可を受けた株式会社等が、仲卸業者は開設者の許可をうけた株式会社や個人等が、関連事業者は必要に応じて開設者が規定する株式会社や個人等が、売買参加者は開設者が承認する株式会社や個人等が行うことができるとされている。

### 2. 公の施設としての中央卸売市場の意義

### （１）「生鮮食料品等の流通における基幹的インフラ」としての卸売市場の意義

卸売市場は、「生鮮食料品等の流通における基幹的インフラ」であるため、法律で規制し、設置者の制限も定められている。特に、中央卸売市場は設置者が地方公共団体に限定されており、「公の施設」として設置することとなっている。

#### <参考>農林水産省の第 10 次卸売市場整備基本方針（平成 28 年 1 月）

「卸売市場については、我が国の生鮮食料品等の流通における基幹的インフラとして、生鮮食料品等の円滑かつ安定的な流通を確保する観点から、これまで中央・地方を通ずる流通網の整備が図られ、全国的な配置が進展したところである。」

### （２）卸売市場法により、卸売市場が法律で規制され、保護されている理由

卸売市場は、生産者と小売業者・消費者との間に位置して、集荷・分荷、価格形成機能、代金決済機能、情報発信機能を果たしている。その機能が必要とされる前提条件として、次の生鮮食料品等（青果物、水産物、食肉、花き）の特徴が挙げられている。

- ①生産が天候や自然に影響されやすく、品質、形状、味覚にばらつきが大きいいため、供給サイドの事情で価格が変動し、適正な価格を設定しにくい。
- ②生産地は分散している一方で消費地は大都市などに集中しているため、商品価値が時間の経過による商品価値の劣化を防止する鮮度保持や迅速な物流の仕組みが必要となる。
- ③生産を担当する農業者、漁業者の担い手は、全国各地に分散しており、その生産規模は小さく経営が小零細であるため、生産者は販路開拓力や価格交渉力が弱い。

### （３）卸売市場の役割の低下

#### １）少子高齢化による生鮮食料品の需要の減少、水産物供給の減少

農林水産省が行った少子高齢化の傾向を踏まえた「2025 年における我が国の食料支出額の試算」によれば、次のようになっている。

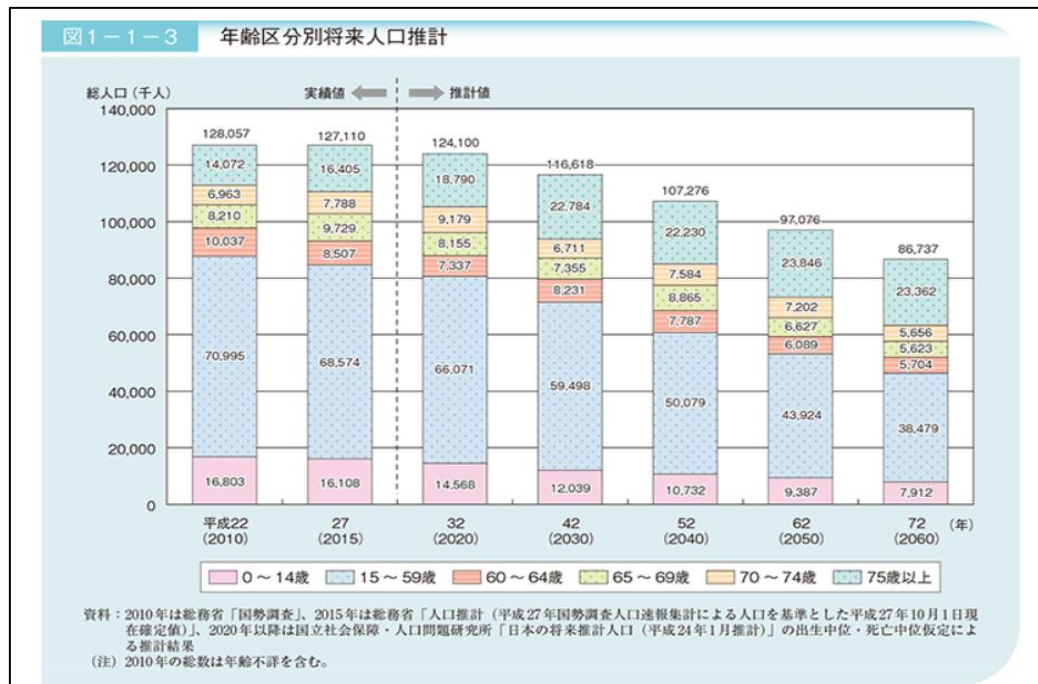
- ①生鮮品への支出割合は、1990 年以降減少傾向にある。
- ②生鮮品への支出割合は 2015 年の 23.5%から 2025 年には 21.3%に減少する
- ③品目別支出割合のうち、魚介類は 2015 年 8.0%から 2025 年 7.2%へと減少する。

卸売市場は、食料品の配給制度などの国家統制の時代、あるいは物資の不足や流通システムなどが不十分な時代では、公が関与して小規模な農林水産業者を保護し、消費者に確実に生鮮食料品を届けるために必要な社会インフラであった。

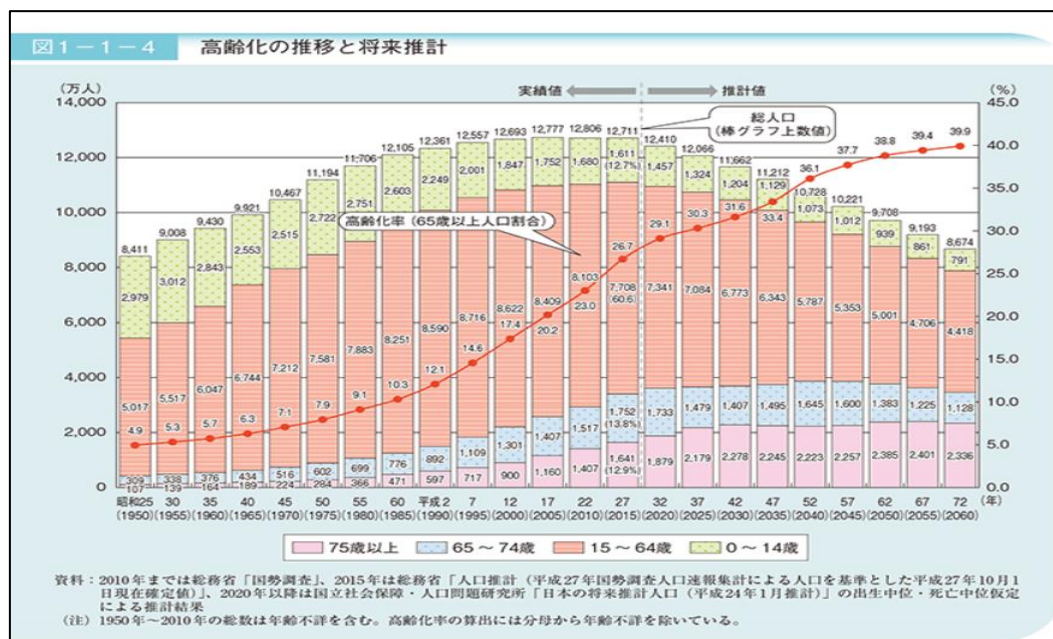
しかし、卸売市場を取り巻く情勢は大きく変化している。まず少子高齢化に伴う食糧需要の減少、消費性向の変化による魚介類の減少、さらに魚介類の乱獲等による水産物供給の減少などがある。

＜参考＞農林水産省の第 10 次卸売市場整備基本方針（平成 28 年 1 月）

卸売市場を取り巻く情勢は大きく変化している。それは、少子高齢化に伴う人口減少の進展等による食料消費の量的変化、社会構造の変化に伴う消費者ニーズの多様化、農林水産物の国内生産・流通構造の変化、生鮮食料品等流通の国際化、災害時対応機能の強化等である。



(内閣府 平成28年版高齢社会白書(全体版) より)

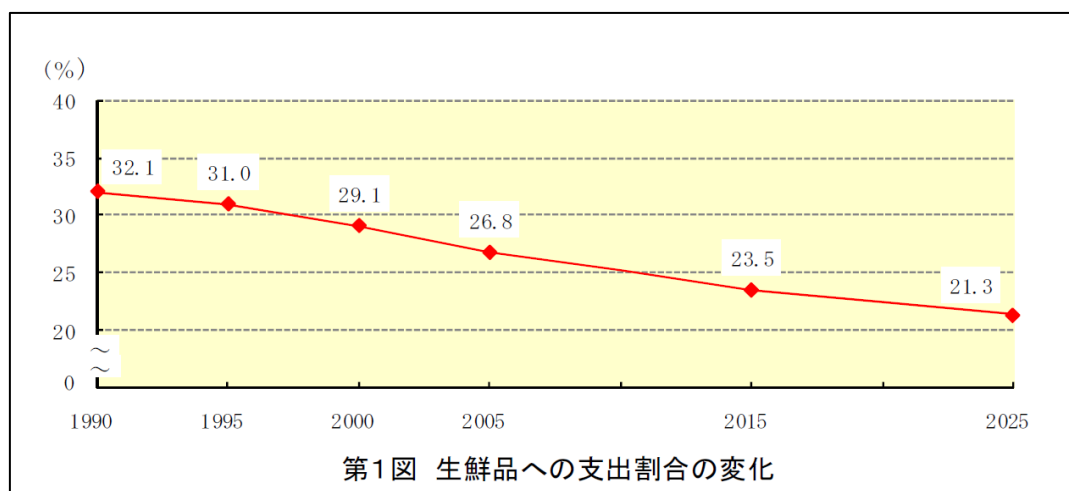


(内閣府 平成28年版高齢社会白書(全体版) より)

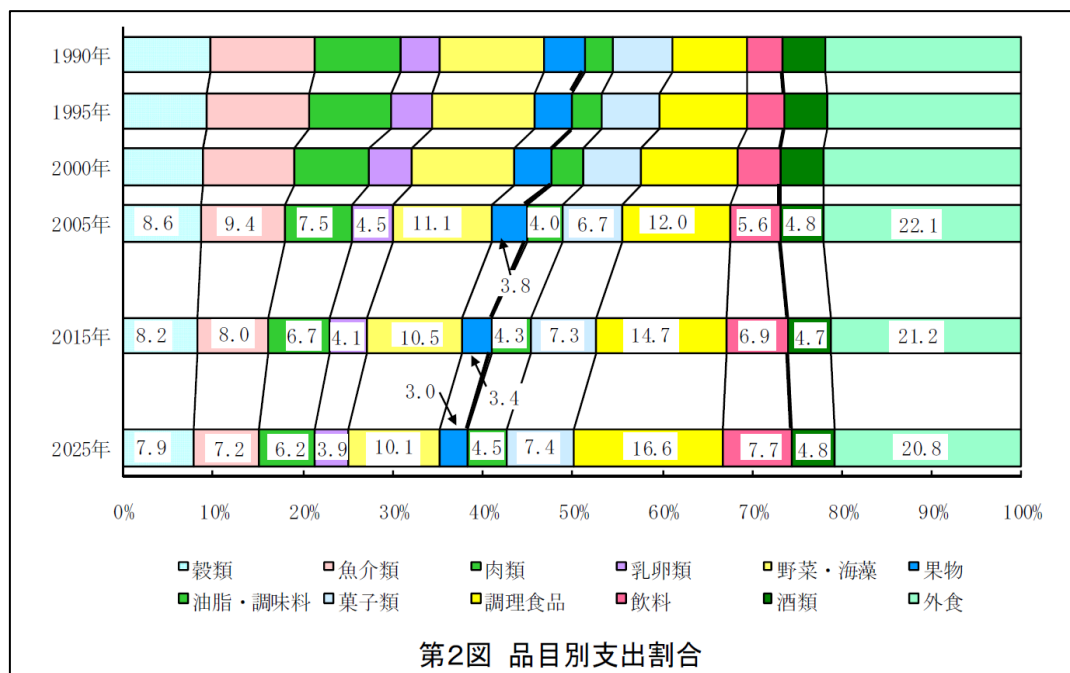


＜参考＞「2025 年における我が国の食料支出額の試算」

「我が国の人口構成は、2025 年には、65 歳以上が 30.5%を占める（2005 年 20.2%）など、少子・高齢化の進行が予想されています。また、世帯構成も、2025 年には単独世帯が 2005 年に比べて 24.0%増加し、36.0%を占めるようになる（2005 年 29.5%）と予想されています。このような状況の中で、我が国の食料消費がどのように変化するかを明らかにすることは、我が国の食料供給で直接消費者と向き合うことの多い食品産業の将来を考える上で重要な課題です。このため、農林水産政策研究所では、2025 年までの我が国の食料支出額を試算しました。」



（農林水産省 「2025 年における我が国の食料支出額の試算」 より）



（農林水産省 「2025 年における我が国の食料支出額の試算」 より）

## 2) 卸売市場の全国状況は、取扱量、取扱金額とも減少傾向

i) 卸売市場経由率は、平成元年から平成 25 年度までの間に、大きく減少している。

- ①水産物で、平成元年度 74.6%（うち中央卸売市場 64.6%。以下同じ。）から平成 25 年度 54.1%（42.9%）に減少
- ②青果で平成元年度 82.7%（49.0%）から平成 25 年度 60.0%（36.7%）へと減少

ii) 中央卸売市場の取り扱い金額は、平成 5 年度から平成 26 年度までの間に大きく減少している。

- ①水産物で平成 5 年度 3 兆 1477 億円から平成 26 年度 1 兆 5839 億円（平成 5 年度比 50.3%）に減少
- ②青果で平成 5 年度 2 兆 8234 億円から平成 26 年度 1 兆 9104 億円（平成 5 年度比 67.7%）に減少

卸売市場は、「生鮮食料品等の流通の基幹的インフラ」としての役割を果たしてきたが、新しい流通手段の発達等により競争の中におかれており、その意義が揺らいでいる。また、卸売業者や仲卸業者の経営や開設者の財政は非常に厳しい状況にある。

（統計は年度）（単位：億円）

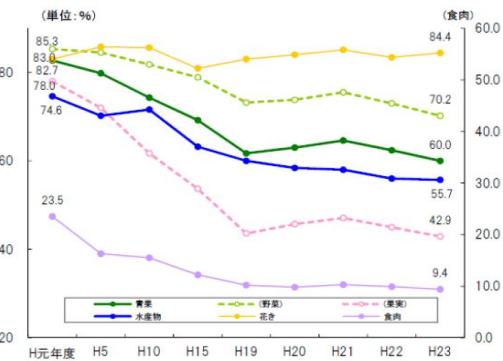
|            | 1989 年<br>H 元年        | 1993 年<br>H5 年            | 1998 年<br>H10 年 | 2003 年<br>H15 年 | 2008 年<br>H20 年       | 2013 年<br>H25 年 | 2014 年<br>H26 年          |
|------------|-----------------------|---------------------------|-----------------|-----------------|-----------------------|-----------------|--------------------------|
| 景気事象       | ●バブル<br>期 1986<br>年から | 1991 年<br>(H3 年)<br>2 月まで |                 |                 | ●リーマ<br>ンショッ<br>ク 9 月 |                 |                          |
| 水産<br>(中央) | 74.6%<br>(64.6)       | 70.2<br>(57.8)            | 71.6<br>(59.5)  | 63.4<br>(54.7)  | 58.4<br>(50.0)        | 54.1<br>(42.9)  |                          |
| 青果<br>(中央) | 82.7<br>(49.0)        | 79.8<br>(48.1)            | 74.3<br>(44.7)  | 69.2<br>(42.9)  | 63.0<br>(39.5)        | 60.0<br>(36.7)  |                          |
| 取扱金額       |                       | 64,397                    | 60,784          | 49,275          | 44,021                | 39,163          | 39,110                   |
| 水産         |                       | 31,477                    | 29,292          | 23,477          | 20,014                | 16,014          | 15,839<br>H5 年比<br>50.3% |
| 青果         |                       | 28,234                    | 27,143          | 21,662          | 19,960                | 19,178          | 19,104<br>H5 年比<br>67.7% |

（農林水産省 「卸売市場データ集平成 28 年度」他より）

## 卸売市場の動向「卸売市場をめぐる情勢について」平成26年農林水産省

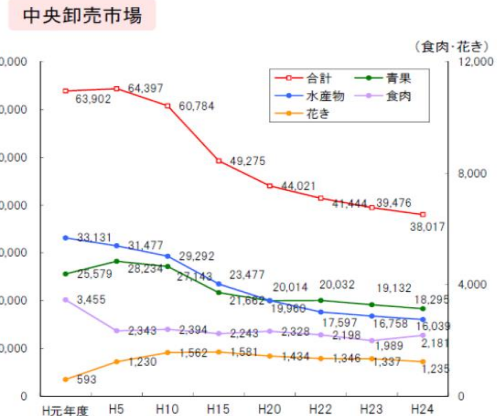
### ●水産物・青果とも、卸売市場経由率・取り扱い金額が減少傾向にある。

■卸売市場経由率の推移(重量ベース、推計)



資料：農林水産省「食料需給表」、「青果物卸売市場調査報告」等により推計  
注：卸売市場経由率は、国内で流通した加工品を含む国産及び輸入の青果、水産物等のうち、卸売市場（水産物についてはいわゆる産地市場の取扱量は除く。）を経由したものの数量割合（花きについては金額割合）の推計値。  
なお、国産青果物の卸売市場経由率は約9割となっている。

■取扱金額の推移(単位：億円)

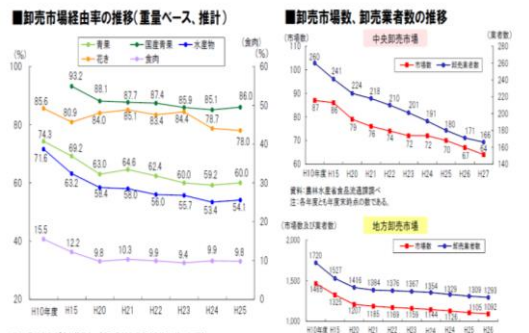


7

(農林水産省 「卸売市場をめぐる情勢について」平成26年7月より)

○卸売市場経由率、卸売市場数、卸売業者数の推移

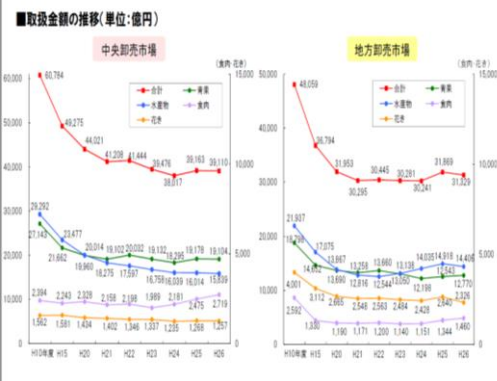
- 卸売市場は生鮮食料品等の流通の基幹的なインフラとしての役割を果たしており、青果の6割程度、水産物の5割強が卸売市場を経由している(国産青果物では約9割)。
- 市場経由率は、加工品など卸売市場を経由することが少ない物品の流通割合の増加等により、総じて低下傾向で推移しているが、近年は概ね横ばいとみられる部類もある。
- 卸売市場数及び卸売業者数は、中央卸売市場、地方卸売市場ともに減少している。



資料：農林水産省「食料需給表」、「青果物卸売市場調査報告」等により推計  
注：卸売市場経由率は、国内で流通した加工品を含む国産及び輸入の青果、水産物等のうち、卸売市場（水産物についてはいわゆる産地市場の取扱量は除く。）を経由したものの数量割合（花きについては金額割合）の推計値。  
（花きについては金額割合の推計値）

○取扱金額の推移

- 卸売市場における取扱金額は、市場外流通の増加等による取扱数量の減少等により総じて減少傾向で推移してきたが、近年、部類によっては概ね横ばいの傾向もみられる。



資料：農林水産省食料品流通課調べ

(農林水産省 「卸売市場をめぐる情勢について」平成28年6月より)

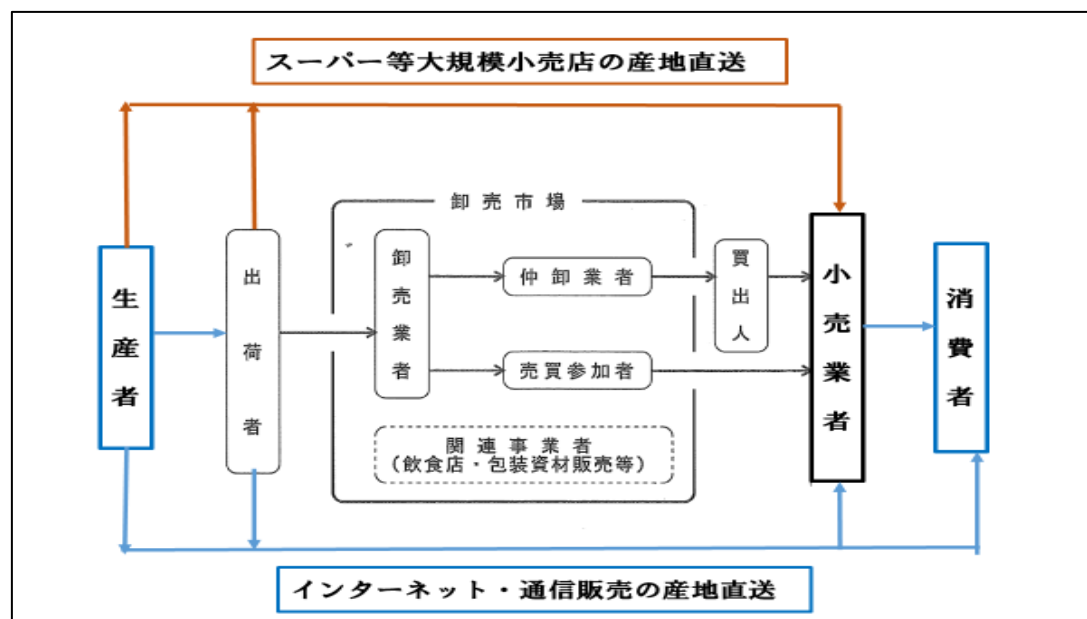
## (4) 卸売市場の競争者である新たな流通手段の登場と拡大

### 1) 卸売市場の競争者である新たな流通手段の登場

インターネット取引・代金決済機能の進展により、スーパーマーケットなどの大規模小売店が直接生産者・出荷者と取引するルートや、消費者が直接生産者・出荷者と取引するルートによる取引が増大している。

適正価格の設定は市場外でも生産者とスーパー、生産者と消費者の間で行われており、また、迅速な物流の仕組みはインターネット・通信販売でも確立されており、販路開拓力や価格交渉力についても生産者が独自に努力をしている。

卸売市場の役割の低下は、卸売市場を経由しない新たな流通ルートが登場し、拡大していることも一因である。卸売市場は、新たな競争者の出現によって、地方自治体が設置するなど法律で規制する理由が薄れている。



## 2) 「公の施設」である卸売市場の存在意義の見直しの動き

卸売市場法という規制に守られた卸売市場に対して、国のレベルでは、流通の自由な競争を確保するために、卸売市場法の廃止の議論も起きている。

卸売市場を取り巻く情勢の変化の中で、卸売市場が「公の施設」として、税金をつぎ込んで維持していくことは、自由な流通手段との競争に歪みをもたらし、時代に逆行することとなりかねない。

卸売市場が、存在意義を示していくには、確かな経営戦略をもって、自立的に「生鮮食料品等の流通の基幹的インフラ」としての役割を果たすことが求められている。

＜参考＞総合的なＴＰＰ関連政策大綱に基づく「生産者の所得向上につながる生産資材価格形成の仕組みの見直し」及び「生産者が有利な条件で安定取引を行うことができる流通・加工の業界構造の確立」に向けた施策の具体化の方向（平成 28 年 10 月 6 日未来投資会議構造改革徹底推進会合「ローカルアベノミクスの深化」会合規制改革推進会議農業ワーキング・グループ）

### 2. 施策具体化の基本的な方向

#### （2）生産者に有利な流通・加工構造の確立

- ④ 中間流通（卸売市場、米卸売業者など）については、国は、抜本的な整理合理化を推進することとし、業種転換等を行う場合は、政府系金融機関の融資、農林漁業成長産業化支援機構の出資等による支援を行う。
- ⑤ 特に、卸売市場については、食料不足時代の公平分配機能の必要性が小さくなっており、種々のタイプが存在する物流拠点の一つとなっている。現在の食料需給・消費の実態等を踏まえて、より自由かつ最適に業務を行えるようにする観点から、抜本的に見直し、卸売市場法という特別の法制度に基づく時代遅れの規制は廃止する。

### 3 情勢の変化への卸売市場の対応

#### （１）競争の中の卸売市場

##### 1) 競争の中での卸売市場の役割の再定義

卸売市場は、スーパーなどの大規模小売店による産地直送、インターネット・通信販売による産地直送という競争者との競争条件の中にある。この競争の中で、卸売市場がその役割を果たしていく上で、市場の存在意義について新たな定義が必要となっている。

##### 2) 仲卸の「目利き」が作り上げている「築地ブランド」

卸売市場、とりわけ「築地ブランド」を形成しているのは、大量の生鮮食料品が築地市場に集められ、その生鮮食料品の質を見分ける力、すなわち仲卸の「目利き」の力にある。この仲卸の「目利き」の力を基本として、卸売市場を組み立てていくことにより、他の流通ルートとの差別化をすることができる。

ひるがえって考えれば、仲卸を抜きにした卸売市場はありえない。卸売業者だけの卸売市場は、スーパーの産地直送の流通と変わらないものであり、それならば、スーパーが行っているように、すべて自らの資金とリスクで運用するべきである。

##### 3) 卸売市場の経営の方向

その上で、卸売市場が競争の中で、自らを革新していくために、次のことが必要である。

- ① コールドチェーン・品質管理の充実など「質的向上」
- ② 費用対効果を考慮した「経営戦略」の確立
- ③ 透明性が高く、機動的な判断を可能とするガバナンスが確立された「組織的革新」

#### （２）農林水産省が示す卸売市場の対応の方向

農林水産省の第 10 次卸売市場整備基本方針は、「卸売市場は、引き続き、国民へ安定的に生鮮食料品等を供給する使命を果たす」ことをうたっている。

また、卸売市場としては、「今後、それぞれの多様性を踏まえた経営戦略的な視点を持つ

て、生鮮食料品等の流通における中核として健全に発展し、産地との連携及び消費者や実需者の川下ニーズへの対応の強化を図り、その期待に応えていくことが必要である。」としている。

#### ＜参考＞農林水産省の第 10 次卸売市場整備基本方針（平成 28 年 1 月）

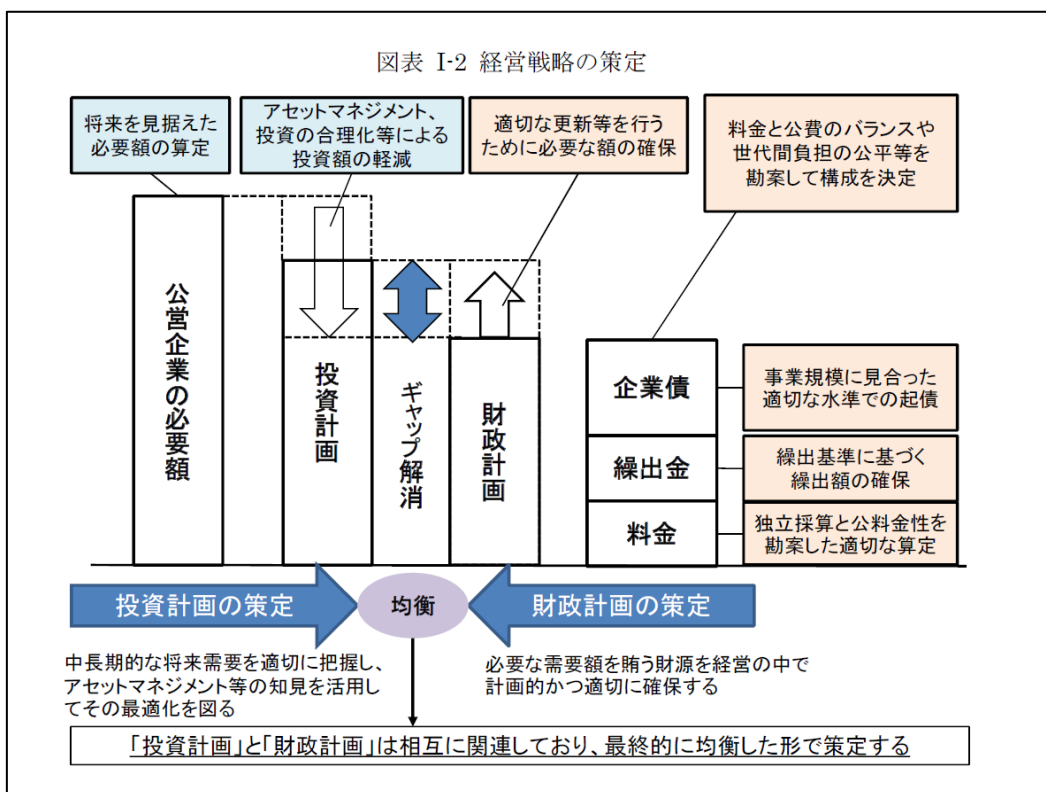
今後の卸売市場については、生産者・実需者との共存・共栄を図るという視点の下、卸売市場の有する目利き、コーディネート力等を一層発揮し、川上・川下をつなぐ架け橋として、その求められる機能・役割を強化・高度化していくこととし、

- ① 卸売市場における経営戦略の確立
  - ② 立地・機能に応じた市場間における役割分担と連携強化
  - ③ 産地との連携強化と消費者、実需者等の多様化するニーズへの的確な対応
  - ④ 卸売市場の活性化に向けた国産農林水産物の流通・販売に関する新たな取組の推進
  - ⑤ 公正かつ効率的な売買取引の確保
  - ⑥ 卸売業者及び仲卸業者の経営体質の強化
  - ⑦ 卸売市場に対する社会的要請への適切な対応
- を基本に、その整備及び運営を行うものとする。

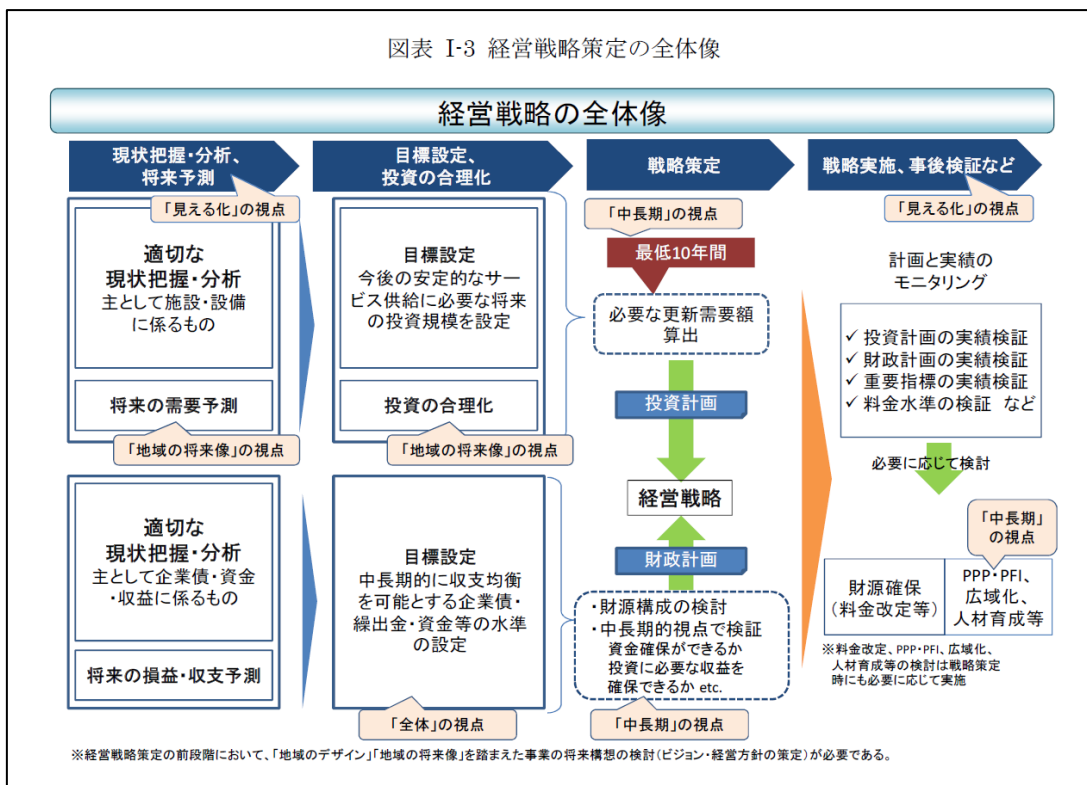
#### （３）総務省の地方公営企業に関する方針

##### 1) 「経営戦略」の両輪をなす「投資計画」と「財政計画」

地方公営企業を所管する総務省が示す「経営戦略」の主要素は、将来を見据えた必要額の算定、アセットマネジメントによる投資の合理化等による投資額の軽減による「投資計画」、適切な更新を行うために必要な額を確保する「財政計画」である。



(総務省「公営企業の経営戦略の策定等に関する研究会報告書」平成26年3月より)



(総務省「公営企業の経営戦略の策定等に関する研究会報告書」平成26年3月より)



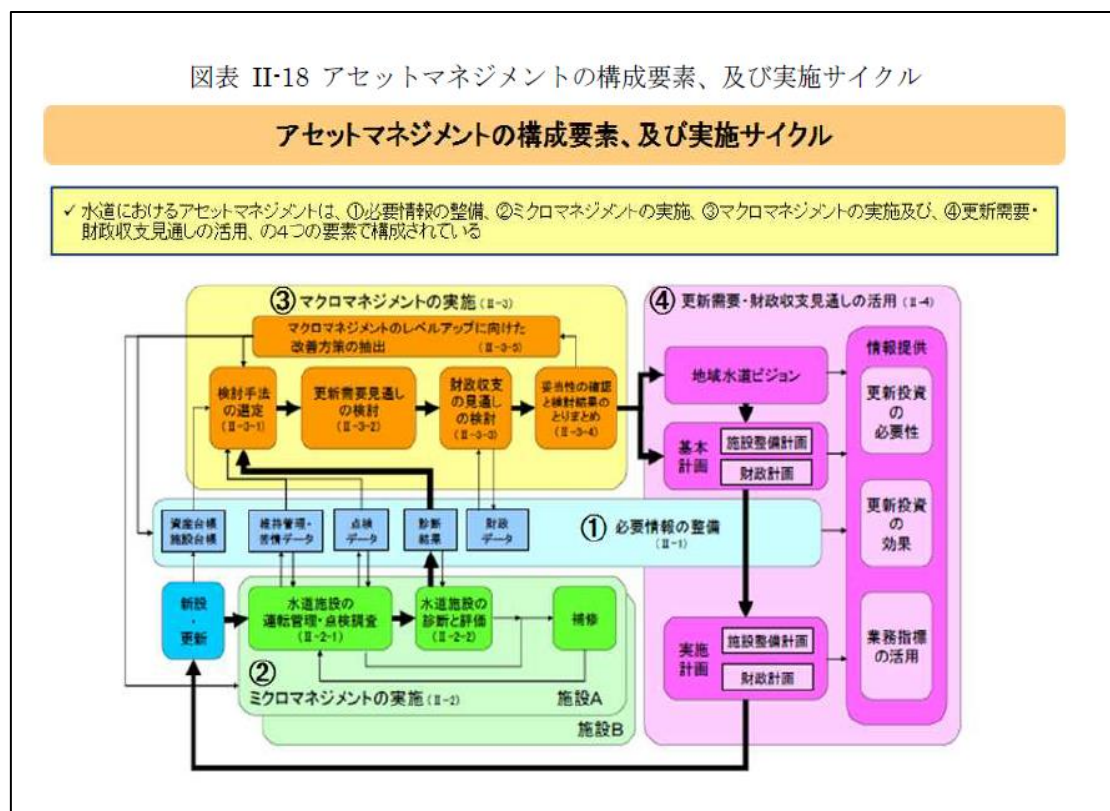
## 2) アセットマネジメントと少子高齢化・人口減少時代に適応したダウンサイジング

地方公営企業法を所管する総務省は、『経営戦略』の策定推進について」（平成 28 年 1 月 26 日付け）の通知を発出し、さらに「経営戦略策定ガイドライン改訂版について」（平成 29 年 3 月 31 日）を発出している。

公共事業や公営企業の事業では、高度経済成長期のように税収が増加する時代ではなく、なってきたことを踏まえて、公営企業が将来にわたって安定的に事業を継続するための経営的視点の重要性を強調している。また、人口減少時代においては、設備投資、設備更新の際に「ダウンサイジング」を考慮することは不可欠となっている。

＜参考＞「公営企業の経営戦略の策定等に関する研究会報告書（平成 26 年 3 月公営企業の経営戦略の策定等に関する研究会）」

### 上水道のアセットマネジメント



（総務省「公営企業の経営戦略の策定等に関する研究会報告書（案）」平成 26 年 3 月より）

「現在、高度経済成長期以降に急速に整備された社会資本が大量に更新時期を迎えつつあり、人口減少に伴う収入減等も見込まれる等、公営企業を取り巻く経営環境は厳しさを増している。一方で、公営企業法適用や会計基準の見直し、公営企業の抜本的改革、アセットマネジメントの検討をはじめ、公営企業の経営の実情のより一層の把握や経営健全化に係る取組も着実に進めら



れているところである。

『経営戦略』は、①中長期的な将来需要を適切に把握するとともに、アセットマネジメント等の知見を活用してその最適化を図ることを内容とする『投資計画』と、②必要な需要額を賄う財源を経営の中で計画的かつ適切に確保することを内容とする『財政計画』について、需要額を最適化した『投資計画』を履行するための財源を『財政計画』に基づき確保する形で策定することが基本となる。」

#### （４）卸売市場における経営戦略の確立

##### １）卸売市場における経営戦略の確立

卸売市場に求められているのは、卸売市場を一つの経営経営体としてとらえて「経営戦略」を確立することである。「経営戦略」の核心は、「投資計画」と「財政計画」である。

卸売市場を介さない民間の生鮮食料品の流通が増えている中で、公設の卸売市場も変わっていかねばならない。そのために求められる改革は、少子高齢化などの条件の中で縮小傾向にある生鮮食料品市場にあつて、卸売市場が生産者と消費者のニーズに応じていくには、適切な投資をしなければならないが、初期投資と運営していくためのランニングコストを将来にわたって賄っていく財務計画がなければならない。

＜参考＞農林水産省の第 10 次卸売市場整備基本方針（平成 28 年 1 月）

卸売市場を一つの経営体として捉え、将来を見据えた卸売市場全体の経営戦略的な視点から、当該卸売市場の将来方向とそのために必要な戦略的で創意工夫ある取組を検討し、迅速な意思決定の下で実行に移す体制を構築する。

- ①各卸売市場においては、開設者及び市場関係業者が一体となって、当該卸売市場が置かれている状況について客観的な評価を行う。
- ②それぞれの卸売市場のあり方・位置付け・役割、機能強化等の方向、将来の需要・供給予測を踏まえた市場施設の整備の考え方、コスト管理も含めた市場運営の方針等を明確にした経営展望（以下単に「経営展望」という。）の策定等により、卸売市場としての経営戦略を確立する。

##### ２）卸売市場における地方公営企業法の財務規定の適用

卸売市場は、地方公営企業法の適用市場と非適用市場とがある。東京都中央卸売市場は、地方公営企業法の財務規定を適用している。そのメリットとしては次のことが挙げられる。

- ①ストック情報の的確な把握により、適切な更新計画の策定が可能
- ②損益情報の的確な把握により適切な経営計画の策定が可能
- ③経営の自由度向上による経営の効率化とサービス向上
- ④住民や議会によるガバナンス（食の安全や環境問題等の社会的要請への適切な対応）が向上

### （５）卸売市場全体としての意思決定、市場経営の機動的かつ効率的な体制

農林水産省は、公営卸売市場においても、民間的経営手法の導入を奨励している。しかし、市場経営の機動的かつ効率的な体制するには、民間的経営手法を導入するか否かにかかわらず、次のことが不可欠である。

①市場の意思決定の最終的な責任は、公設の市場を設置する地方自治体にある。

他の行政分野でも見られる現象であるが、規制される者が当該業務を熟知しているからといって規制する側の行政庁が規制される者に操られてはいけない。地方自治体は、行政許可を付与し、適正な市場運営を確保する行政庁としての責任を自覚しなければならない。

②透明でガバナンスが確立した業者の自主的組織が必要である。

卸売市場における市場経営を機動的かつ効率的に行うには、市場で働く個々の業者の意向を集約し、業者の自主的な市場経営への参加が確保されることが望ましい。この場合、業者の自主的な組織が作られることがあるが、その組織の意思決定は、透明性があり、かつ、構成員の意思を適切に反映できるガバナンスが確立されたものでなければならない。

#### ＜参考＞農林水産省の第 10 次卸売市場整備基本方針（平成 28 年 1 月）

なお、公設の卸売市場の運営に当たっては、経営の視点を導入した上で、卸売市場全体としての意思決定を的確に行うとともに、市場経営の体制をより機動的かつ効率的なものとするに十分留意する。その際、独立性が高く、経営責任の明確化や自主性の拡充等が期待できる地方公営企業法（昭和 27 年法律第 292 号）に基づく事業管理者の活用や、公設地方卸売市場における開設者の第 3 セクター化も視野に入れて対応する。

### （６）費用対効果を考慮したコールドチェーンの確立を含めた品質管理の向上

農林水産省は、生産者及び実需者のニーズに応え、競争力を強化するため、コールドチェーンの確立を含めた卸売市場における品質管理の向上のための投資を奨励している。

しかし、これらの投資は、費用対効果や市場経営に及ぼす影響を考慮した市場の経営戦略に即したものでなければならないことは言うまでもない。

#### ＜参考＞農林水産省の第 10 次卸売市場整備基本方針（平成 28 年 1 月）

「卸売市場施設の配置、運営及び構造については、生産者及び実需者のニーズや社会的要請に的確に対応する必要があることを踏まえ、卸売市場で取り扱う生鮮食料品等の品質管理の向上や加工処理等の機能の強化、さらには環境問題へのより積極的な取組や災害時等の緊急事態への対応機能の強化等に向けて、特に次の事項に留意する。

その際、公設卸売市場においては、公営企業の経営原則を踏まえ、健全な市場会計が確保されるよう適切な施設整備と運営の合理化に努め、特に、施設整備における PFI 事業の活用、施設管理における民間委託の推進や地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）に基づく指定管理者制度

の活用を通じ、整備・運営コストと市場使用料の抑制等に努める。さらに、卸売市場の利用者が受ける便益等に応じた費用負担の適正化の観点から、施設の使用料、入場料等の徴収についても検討する」

留意事項としては 14 の事項をあげているが、そのうち市場経営とコールドチェーン・品質管理について次のように述べている。(抜粋)

- 卸売市場施設については、その導入に当たっての費用対効果や市場経営に及ぼす影響、共同施設の利用に関する卸売業者、仲卸業者等の市場関係業者間の調整、それら業者の経営への影響等を考慮しつつ、当該卸売市場の経営戦略に即した計画的な整備・配置を推進すること。
- コールドチェーンの確立を含めた卸売市場における品質管理に対する生産者及び実需者のニーズに対応するため、低温の卸売場や荷さばき場、温度帯別冷蔵庫等の低温（定温）管理・多温度帯管理施設や、衛生施設等の品質管理の高度化に資する施設の整備・配置を計画的に推進すること。

その際、HACCP（食品製造等に関する危害要因を分析し、特に重要な工程を監視・記録するシステム）の考え方を採り入れた品質管理や、外部監査を伴う品質管理認証の取得に取り組む卸売市場にあつては、必要となる施設の早急な整備・配置に努めること。

また、施設の整備・配置に当たっては、取扱物品の構成、生産者や実需者のニーズ、施設整備に伴う場内物流の効率性への影響、卸売業者や仲卸業者のコスト負担、立地条件、地域性等を勘案した導入の効果や必要性等も考慮しつつ、卸売市場ごとに低温（定温）管理施設の整備に係る数値目標や方針を事前に策定すること。

さらに、施設運営に当たっては、コールドチェーンシステムの確立を含めた取扱物品の品質管理を徹底する観点から、適切な温度管理の徹底に十分配慮すること。

## （７）卸売市場側からの変化への対応

総務省や農林水産省は、国の財政の厳しい状況にも鑑みて、地方公共団体が経営する卸売市場に対して、全国一律に自立的な市場運営や経営への誘導を行っている。

しかし、これまで個々の卸売市場では、時代の変化に対応したマーケットを見据えた広域・連携視点が欠如し、自己完結的に経営が行われてきた。また、「経営戦略」と言われても、卸売市場を運営する地方自治体にも、業者にも経験者なく、「経営戦略」を立てる人材や組織のガバナンスも欠如しており、PDCA サイクルを回して経営改善をしていく習慣もない。

## （８）東京都の中央卸売市場の立ち位置

### １）首都圏の中央卸売市場としての特性

東京都の中央卸売市場は、背後に抱える消費者のマーケットの規模も大きく、その公共性も地方の市場に比べて大きいため、「経営戦略」策定の必要性の認識が遅れたといえる。

すなわち、卸売市場は社会的な機能としてなくならないという安心感の一方で、公共的な役割を担っているという意識の緊張的継続力や、マーケットの変化に応じた役割・位置付けへの対応（経営努力）が欠如している。

しかし、東京都の中央卸売市場は、経営、施設整備、品質管理、改革のあらゆる面で全国の卸売市場を先導する役割を担っており、今後、①11 市場再編シナリオも視野にいたれた地方公共団体の枠組みを超えたエリア・マーケティングや戦略立案、②経営体として機能する体制・ガバナンスの再構築と実践検証の仕組みの定着、③関係者とのコミュニケーションの在り方充実や具体化などに取り組んでいかなければならない。

## 2) 青果と水産物の機能分解・再編も「市場のあり方」の一つ

経営管理や設備投資の感覚を導入し、市場関係者当事者の選択をより重視した案として、青果と水産物の機能を分化し、「青果の豊洲移転・水産物は築地市場改修で営業」という選択肢も考えられる。

マーケット状況や課題、細かいビジネスモデルの相違を考慮して、青果と水産物の機能を分離・再編し、青果と水産物の買い回り機能は、物流機能向上で解消をする。ここからさらに進んで、11 市場を部門ごとの再編という視点から、首都圏の市場再編も視野にいて、インフラ分野全般の傾向とも連動した市場のあり方の議論もありうる。

この場合、豊洲用地については、過大投資対応への将来努力を「開設者」と「青果関係者」の分担で明確化し、築地用地については、改修に関する投資判断と同時に、その後の経営見通しを明確化することとなる。

## 4. 築地市場を取り巻く情勢の変化

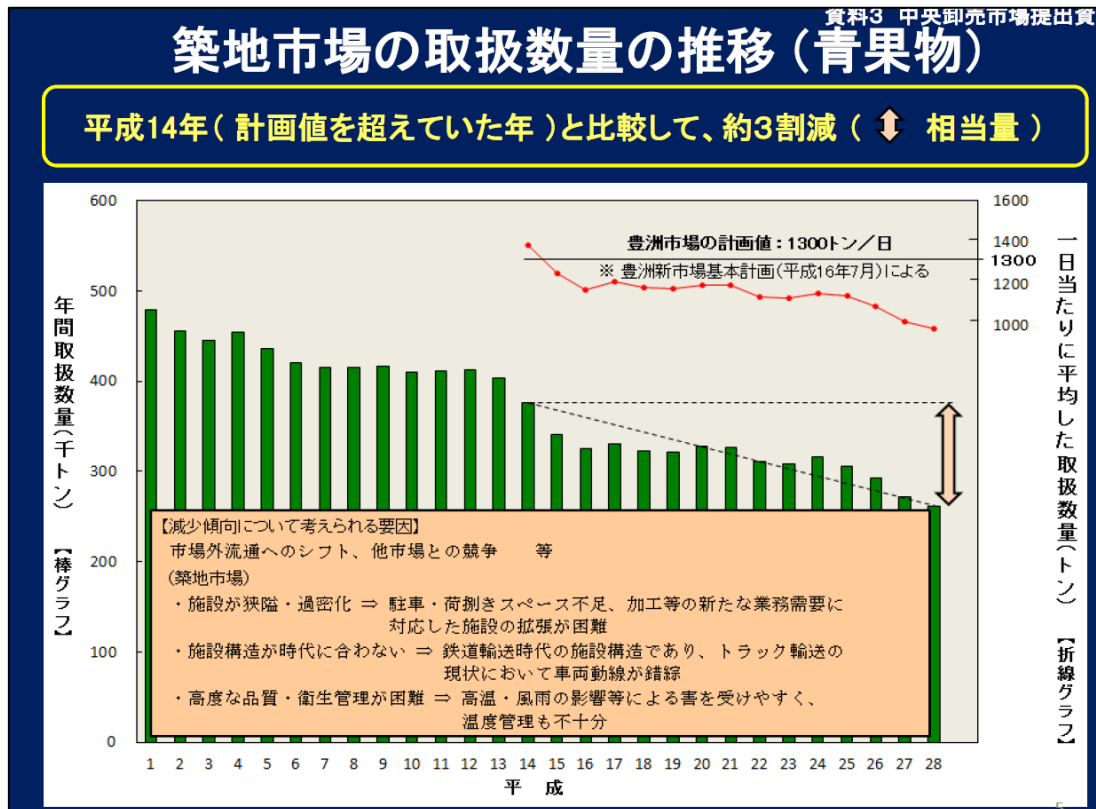
### (1) 築地市場の取扱量は平成元年から今日までに 40%~50%減少

#### 1) 築地再整備が企画された時点でも、既に築地市場の取扱高は減少傾向

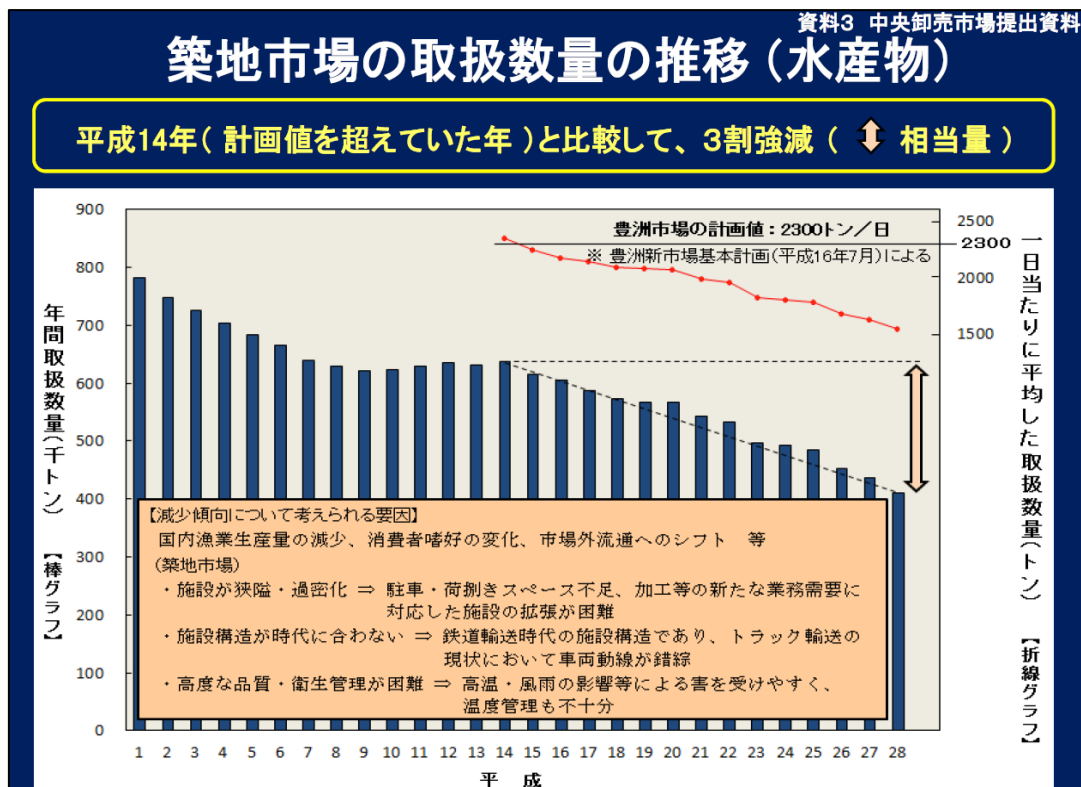
築地市場の水産物の取扱数量は、平成元年から平成 9 年まで 80 万トン弱から 60 万 t 強まで約 25%減少し、その後平成 14 年までは水準を維持しているが、15 年以降 28 年まで減少の一途をたどって更に約 30%減少、平成元年と比較すると約 50%の減少となっている。

築地市場の青果は、平成元年から平成 9 年まで平成 14 年度約 48 万トンから 42 万トンへと 12%減少し、平成 28 年には約 26 万トンと平成元年に比べて約 45%減少している。

築地再整備から豊洲市場移転へと舵をきるまでの昭和末期から平成 11 年までの築地市場の取扱量の減少傾向は明らかであり、現在では、築地再整備が計画された平成 2 年と比べて、40%から 50%減少している。



(第5回市場問題PTより)



(第5回市場問題PTより)

## (2) 築地市場、築地市場再整備計画、豊洲市場計画の比較

### 1) 築地市場

築地市場は、「狭い」と言われ続けてきた。その面積は23ha、建物延べ床面積 285,476 m<sup>2</sup>である。



(東京都中央卸売市場 「築地市場概要平成28年度版」より)

### 2) 平成2年築地再整備計画

平成2年の築地再整備計画は、敷地は23haだが、建物延べ床面積は537,220 m<sup>2</sup>で、築地市場の約1.9倍の大きな建物の建設であった。法定容積率を500%、700%としての大規模開発であった。



## 平成2年築地再整備計画

建物延べ床面積 537,220㎡ (1.9倍)



### 施設別概要

| 施設名              | 構造・規模                           | 軒の高さ     | 延床面積                       |
|------------------|---------------------------------|----------|----------------------------|
| 市場棟              | 鉄骨<br>地上 2 階<br>地下 1 階          | 27.5 m   | 222,250㎡                   |
| 買荷保管棟            | 鉄骨鉄筋コンクリート造<br>地上 4 階<br>地下 1 階 | 21.0 m   | 100,840㎡                   |
| 駐車場棟 (1)         | 鉄骨鉄筋コンクリート造<br>地上 4 階<br>地下 1 階 | 22.5 m   | 36,890㎡                    |
| 駐車場棟 (2)         | 鉄骨鉄筋コンクリート造<br>地上 7 階<br>地下 1 階 | 33.3 m   | 53,830㎡                    |
| 事務所棟             | 鉄骨<br>地上 13 階<br>地下 1 階         | 58.9 m   | 47,950㎡                    |
| 冷蔵庫棟 (1)・(2)・(3) | 鉄骨鉄筋コンクリート造<br>地上 9 階<br>地下 1 階 | 44.9 m   | 66,470㎡                    |
| 加工施設棟            | 鉄筋コンクリート造<br>地上 5 階             | 21.5 m   | 9,710㎡                     |
| 関連営業所棟           | 鉄骨<br>地上 5 階<br>地下 1 階          | 21.2 m   | 3,060㎡                     |
| 廃棄物処理施設          | 鉄筋コンクリート造                       | —        | 5,830㎡                     |
| その他施設            | 鉄筋コンクリート造<br>又は<br>鉄骨造          | —        | 10,790㎡                    |
| 合 計              |                                 | 537,220㎡ |                            |
| 市場会館棟            | 鉄骨<br>地上 28 階<br>地下 2 階         | 119.0 m  | 97,670㎡<br>(うち市場用 31,680㎡) |

### 〔再整備の概要〕

- ①計 画 地：東京都中央区築地5丁目2番1号 他
- ②計画敷地面積：約23ヘクタール
- ③地域・地区：商業地域、防火地域
- ④法定容積率：500%、700% / 法定建ぺい率：80%
- ⑤計画延床面積：537,220㎡
- ⑥計画駐車台数：約7,500台
- ⑦予 定 工 期：平成元年度～3年度 準備工事、3～15年度 本工事

(東京中央卸売市場 「平成2年中央卸売市場パンフレット」 より)



(東京中央卸売市場 「平成2年中央卸売市場パンフレット」 より)

### 3) 平成16年の豊洲市場基本計画

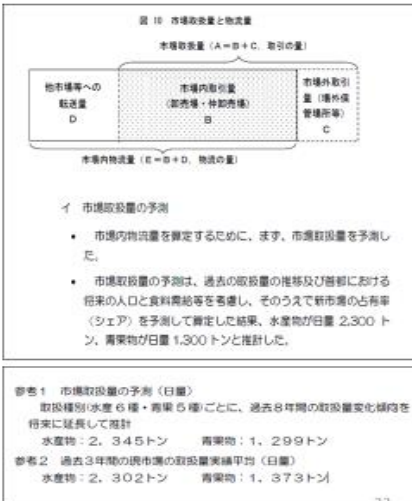
平成 16 年の豊洲市場基本計画では、敷地面積は 40.7ha（護岸面積を含むと約 44ha）、建物の延べ床面積は約 51 万㎡で築地市場の約 1.7 倍となっている。

## 平成16年豊洲新市場基本計画

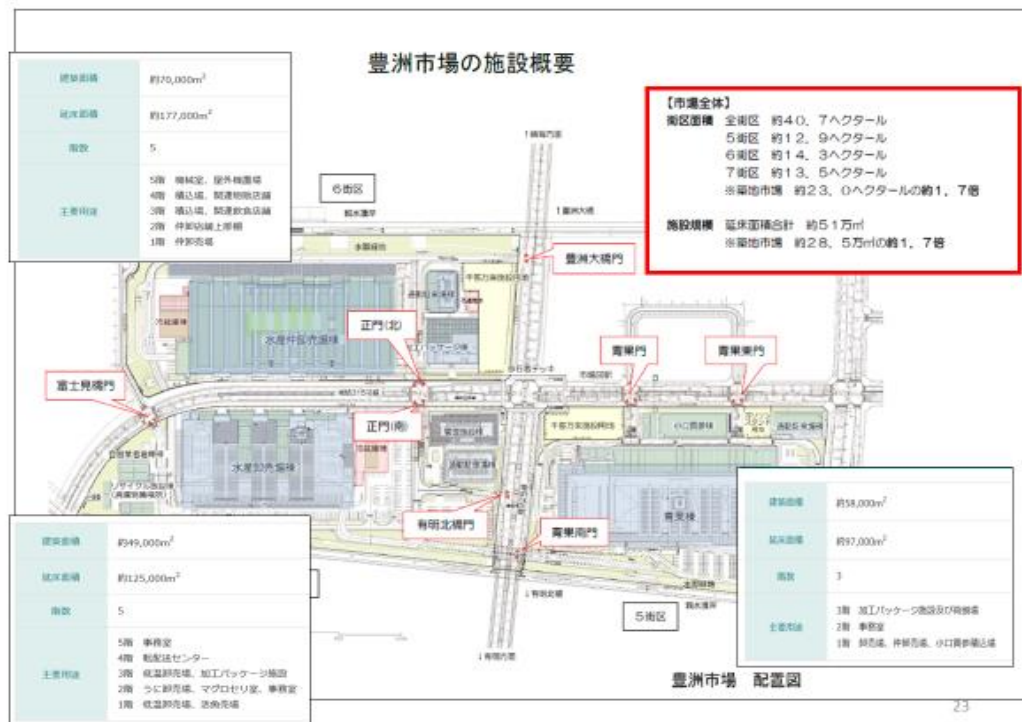


### 豊洲市場の計画値

- 水産物日量2,300トン  
(築地H27年実績1,628トンの141%)
- 青果物日量1,300トン  
(築地H27年実績1,021トンの127%)



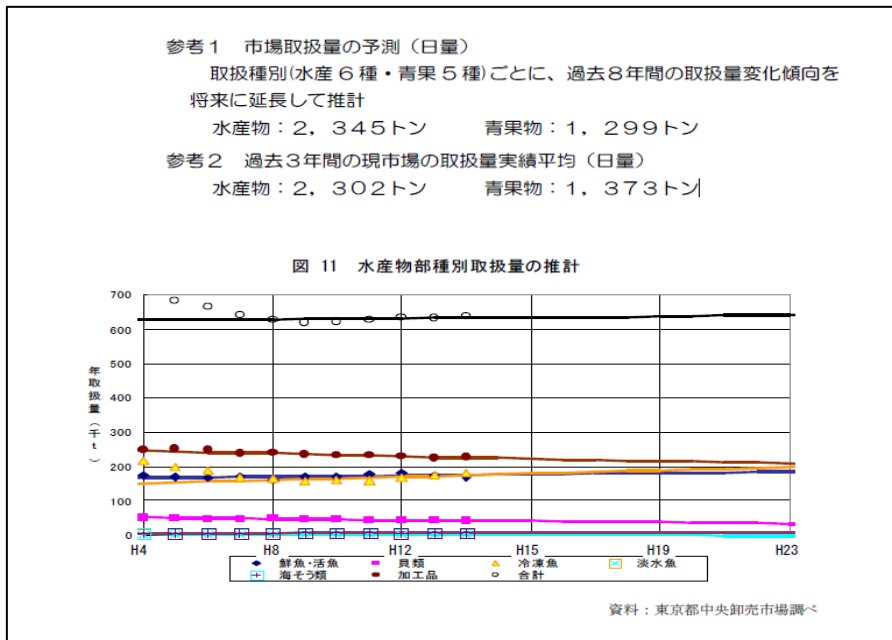
(東京都中央卸売市場 「豊洲新市場基本計画」平成 16 年 3 月 より)



(第 3 回市場問題 P T 資料より)



この築地市場での取扱量の計画値は、水産物で2,300トン（築地市場平成27年実績の141%）、青果で1,300トン（築地市場平成27年実績の127%）である。



（東京都中央卸売市場 「豊洲新市場基本計画」平成16年3月 より）

### （3）築地市場の現状、豊洲市場への移転の検討

1. 築地市場の取扱量は、平成元年～平成27年に40～50%近く減少。  
なぜ、未だに築地市場は「狭い」のか？  
なぜ、未だに自動車の量が減らないのか？  
なぜ、40haの用地（建物延べ床面積は築地市場の1.7倍）が必要だったのか？  
※安い使用料の卸売市場、法律の趣旨に従って使用されているのか？

（4）新たな使用料及び使用料額（施設使用料 1月1㎡につき）

| 区分<br>(仮称)   | 税抜額     | 税込額     | 〔参考〕              |                   |
|--------------|---------|---------|-------------------|-------------------|
|              |         |         | 基本施設に係る<br>現行使用料額 | 低炭化機能に係る<br>経費相当額 |
| ①低温卸売業者売場使用料 | 695 円   | 750 円   | 545 円             | 205 円             |
| ②低温荷さばき場使用料  | 695 円   | 750 円   | 545 円             | 205 円             |
| ③低温作業所使用料    | 1,495 円 | 1,614 円 | 1,409 円           | 205 円             |

2. 総務省・農水省による地方公営企業・卸売市場の経営戦略の確立の  
強調は、この10年の傾向だとしても、  
「経営戦略がないまま建設した巨大な豊洲市場」をどう考えるか？

## Ⅱ 豊洲市場移転案について

### 1. 豊洲市場建設の経緯

#### (1) 築地再整備計画からその頓挫までの経緯

##### 1) 築地市場再整備計画着工

築地市場の再整備計画は、1986 年（昭和 61 年）1 月に東京都首脳部会議で築地市場現地再整備の方針が決定され、1988 年（昭和 63 年）11 月に水産物部を 1 階、青果部を 2 階、屋上に駐車場を配した立体構造の「築地市場再整備基本計画」が策定された。

1990 年（平成 2 年）には築地市場再整備基本設計（工期 14 年、総工費 2,380 億円）、1993 年（平成 5 年）5 月に鈴木都知事も列席して築地市場再整備起工祝賀会が行われた。

##### 2) 築地市場再整備計画頓挫

しかし、この築地再整備は、1995 年（平成 7 年）には、①工期の遅れ、②整備費の増嵩（再試算で 3,400 億円）、③業界調整の難航（買荷保管所や冷蔵庫の移転等）などにより全く進まなかった。

3400 億円とされた工事費用については、その後、東京都の財政状況悪化の中、1996 年（平成 8 年）4 月の第 6 次卸売市場整備基本方針答申では、築地再整備予算が当初の 2380 億円から 1700 億円に下方修正され、同年 11 月の築地市場再整備推進協議会にて東京都「再整備基本計画の見直しの基本的考え方」では市場全体の整備計画の概算事業規模 2500 億円とされている。

#### (2) 豊洲移転への転換

##### 1) 豊洲地区への移転の契機

このような中で、1997 年（平成 9 年）10 月に、築地市場再整備推進協議会にて、東京都から「平成 9 年度基本計画、10 年度基本設計、11 年度実施設計、12 年度本格工事着工のスケジュール」について説明があった直後に豊洲移転への動きが表面化する。

すなわち、同年 12 月に築地市場再開発特別委員会で、伊藤宏之委員長から「現在地での再整備のより良い方策を模索し、同時に、選択肢の一つとして豊洲地区も視野に入れながら、検討していく」と提案・承認された。

##### 2) 築地市場整備問題検討会（青山份座長）による豊洲移転準備と石原都知事就任

東京都では、1999 年（平成 11 年）2 月には、築地市場整備問題検討会（青山份（あおやま・やすし）政策報道室理事が座長。）が設置され、同年 4 月の石原慎太郎都知事の誕生と

ともに、豊洲移転へと大きく進み、2010 年（平成 22 年）10 月の石原都知事の豊洲移転決断によって、決定した。

## 2. 豊洲市場という巨大な卸売市場

### （1）新しい実験場としての唯一無二の卸売市場

#### 1）5884 億円を投資した唯一無二の卸売市場

豊洲市場は、日本における唯一無二の卸売市場である。

5884 億円を卸売市場に投資する力は東京都以外にないし、採算を度外視した卸売市場は東京都以外の地方自治体では建設することができない。開場後も更に 6000 億円を超える維持管理費用や設備更新費用もかかる。これらの費用は到底使用料で賄いきれるものではなく、将来にわたっての東京都による財政投入が不可欠となる。

巨額な財政資金に依存する「経営戦略」は東京都以外の地方自治体には無理だが、その東京都も未来永劫財政が豊かであるという保証はない。その条件の中で開場する豊洲市場は、新しい卸売市場のモデルを作り出す唯一無二の実験場であり、全国の卸売市場が豊洲市場に注目しているといつてよい。

### 2）豊洲市場開場には、築地市場の移転ではない、新しい卸売市場の運営形態が必要

#### i）新しい卸売市場の姿

豊洲市場という器は、全く新しい卸売市場のモデルを提供する可能性がある。築地市場の「にぎわい」を作りだしているのは、仲卸業者である。高い品質の生鮮食料品を寿司屋などに提供しているのも仲買業者の「目利き」の技である。そしてこれが「築地ブランド」を形成して来た。

豊洲市場の基本的なコンセプトは、完全な閉鎖的市場であり、全館コールドチェーン化に対応できるように作られている。転配送センターや、食品加工場も設置されている。また、将来的には自動車の出入りも情報管理で行われ、商品流通も IT を活用することが想定されている。

豊洲市場で企図されている卸売市場のビジネスモデルは、IT を活用した新しい流通システムである。機能的で衛生的な新しいビジネスが始まる。衛生管理した仲買店舗は「築地ブランド」を形成した雰囲気醸し出すことはできない。仲買の目利きは、生鮮食料品の現物を見て判断する技能だが、IT を活用した流通システムでは、目利きを生かす機会は少なくなる。生鮮食料品の輸出増加を企図するビジネスに「目利き」が果たす機会は少ない。

#### ii）生鮮食料品（モノ）と取引（カネ）が分離した取引所

これを突き詰めていけば、市場外流通が行っているような生鮮食料品というモノと取引によるカネが分離して流れていくビジネスとなる。証券取引は人が集まって取引をしていたかつての証券取引所から人がいない IT で売り買いする証券取引所へと変化したように、生鮮食料品の取引は IT で取引され、豊洲市場は物流センターとして機能するというビジネスモデルが将来像として想定される。

逆説的だが、この段階に至れば、それは、卸売市場と競争をしているスーパーやネット販売による流通と同じであり、卸売市場を地方自治体が設置する理由もなく、全くの民間ビジネスとして行えば良くなる。

### 3) 市場流通の減少傾向の中での巨大な卸売市場の開場

築地市場の生鮮食料品の取扱高は、平成元年と比較すると約 50%減少している。豊洲市場の開場により、この減少傾向に歯止めをかけ、取扱高を増加させていくことが企図されている。

豊洲市場の目標は、水産物 2,300 トン/日（築地市場の平成 27 年度実績は 1,628 トン/日。約 1.41 倍の目標）、青果物 1,300 トン/日（築地市場の平成 27 年度実績は 1,021 トン/日。約 1.27 倍の目標）である。この目標を達成することができるかどうか、そのための具体的な「経営戦略」は描けていない。

しかし、この目標を達成できたとして、豊洲市場の取扱高が増加することによって、日本全体の卸売市場の取扱高が増加することになるのか、それとも日本全体の卸売市場取扱高の減少傾向は止まらずに他の卸売市場の取扱高の減少傾向が加速するのか、それは分からない。

前者であれば、豊洲市場は卸売市場を再生させるパイオニアになりうるし、後者であれば、東京都が巨額な資金を投入して地方の卸売市場の衰退を促進する結果になる。この観点からも、豊洲市場は、注目されている。

## (2) 経営戦略なき「巨大な卸売市場」

### 1) 地方公共団体の財政健全化、市場会計の透明性の向上と説明責任の強化

地方公共団体の財政については、平成 21 年 4 月に「地方公共団体の財政の健全化に関する法律」が施行され、地方公共団体の財政状況は、地方公営企業や第三セクターの財務状態を含めて評価されることとなった。このため、総務省では、「地方公営企業会計制度の見直しに係る報告書」を取りまとめて、公営企業会計の透明性の向上と各自治体の説明責任の強化を図ることとした。

石原都知事が豊洲移転を決定したのは、2010 年（平成 22 年）10 月であり、この時代はまだ市場会計の「透明性の向上と説明責任の強化」という概念が浸透していなかったものと考えることができる。

## 2) 豊かな東京都の財政が招いた「経営戦略なき巨大卸売市場」の建設

石原都知事が就任した時点での大きな課題は、東京都の財政再建であった。しかし、財政再建にめどが立ち、東京都の財政が好転すると、「財政健全化」の視点から市場会計を検証することもなく、豊洲市場開場のために巨額の資金がつぎ込まれることとなった。

このため、総務省や農林水産省、そして全国の他の地方自治体では、厳しい財政の中で地方公営企業や卸売市場を経営するための「経営戦略」確立への努力が行われている時期に、豊洲市場開場後の資金需要、財源手当てなどの検討が全く行われてこなかった。

石原都知事の豊洲移転決定の時期にも、卸売市場の取扱量の減少は避けられない傾向となっていた。この段階で築地市場 23ha の 2 倍近い 40ha の市場用地を求めて、巨大な卸売市場を建設することは、「経営戦略」なき建設計画であったと言わざるを得ない。

## (3) 東京都の市場会計の実力と 5884 億円の巨大投資

### 1) 東京都の市場会計の損益計算書

東京都の中央卸売市場の損益計算書では、平成 27 年度の営業収益は 147 億円、そのうち使用料は売上高割使用料 31 億円と施設使用料 79 億円をあわせても 110 億円である。これが市場会計における毎年度の主たる収入である。

これに対して営業費用は 167 億円である。管理費は 114 億円で使用料収入 110 億円とほぼ見合っている。その他は減価償却費が 51 億円となっている。

営業損益は、営業収益と営業費用の差額だから 20 億円の赤字であるが、営業外収益が 34 億円（そのうち約 20 億円は一般会計からの収入である。）あるため、その他の費用項目はあるものの年度純損益は+3 億円となっている。

### 2) 「経営戦略」の検討の形跡がない巨大投資

そもそも、営業収入 147 億円、使用料収入 110 億円の卸売市場が、5884 億円の新規投資をして、運営が成り立っていくのか。素朴な疑問がある。

豊洲市場建設の経過において、卸売市場建設に対して 5884 億円の初期投資をし、さらに維持管理費用やメンテナンス費用・大規模更新費用などを支払いながら、いかにして巨大市場を運営していくのか、その検討を行った形跡はない。

また、業者との話し合いの中で、業界要望への対応として 469 億円（＝210 億円＋259 億円）の積み増しがあるが、要望をする業界がその費用を使用料値上げで負担の用意があるかどうかの計算を行った交渉経過もない。

これらに鑑みると、豊洲市場開場後の「経営戦略」が全く検討されないまま、豊洲市場建設に邁進したことがうかがわれる。

## ●当初からの疑問

営業収入147億円、使用料収入110億円の卸売市場が、5884億円の新規投資をして、ペイするのか？

| 損益計算書       |  | (単位：億円) |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
|-------------|--|---------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 区 分         |  | H18     | H19 | H20 | H21 | H22 | H23 | H24 | H25 | H26 | H27 |
| 営 業 収 益     |  | 143     | 143 | 141 | 141 | 139 | 136 | 138 | 142 | 144 | 147 |
| 売上高割使用料     |  | 32      | 32  | 31  | 29  | 30  | 29  | 29  | 30  | 30  | 31  |
| 施設使用料       |  | 81      | 82  | 81  | 81  | 80  | 80  | 79  | 79  | 79  | 79  |
| 雑収益         |  | 29      | 29  | 29  | 30  | 29  | 28  | 30  | 33  | 35  | 36  |
| 営 業 費 用     |  | 158     | 157 | 160 | 155 | 152 | 151 | 153 | 155 | 164 | 167 |
| 管理費         |  | 103     | 106 | 108 | 100 | 101 | 98  | 101 | 106 | 110 | 114 |
| 業務費         |  | 1       | 1   | 1   | 1   | 1   | 1   | 1   | 1   | 1   | 1   |
| 減価償却費       |  | 49      | 49  | 50  | 49  | 48  | 47  | 46  | 44  | 52  | 51  |
| 資産減耗費       |  | 5       | 1   | 2   | 4   | 2   | 4   | 5   | 3   | 1   | 1   |
| 営 業 損 益     |  | △15     | △14 | △19 | △14 | △13 | △15 | △15 | △13 | △20 | △20 |
| 営 業 外 収 益   |  | 43      | 38  | 34  | 26  | 26  | 36  | 29  | 24  | 32  | 34  |
| 営 業 外 費 用   |  | 26      | 22  | 7   | 5   | 6   | 18  | 11  | 6   | 11  | 7   |
| 経 常 損 益     |  | 2       | 2   | 8   | 8   | 8   | 3   | 3   | 5   | 1   | 7   |
| 特 別 損 益     |  |         | △40 | 16  | 24  | 53  |     |     | △2  | △19 | △4  |
| 当 年 度 純 損 益 |  | 2       | △38 | 25  | 31  | 61  | 3   | 3   | 3   | △18 | 3   |

(第5回市場問題P T資料より)

### (4)「ダウンサイジング」の発想なき規模の利益の追求

豊洲市場の計画目標は野心的なものである。築地再整備や豊洲市場移転は、市場取扱量の減少傾向を挽回し、増加傾向へと転じる契機にしようとしたものと考えられるが、市場取扱量の減少は、日本の食生活の変化や新たな流通ルート進展などの外部要因も大きく影響しており、ひとり市場の努力だけで回復できるものではない。

現在の政策の方向から考えれば、築地再整備計画も豊洲移転計画も、既に当時においても野心的な計画であり、「経営戦略」が策定されていれば、全国的な市場取扱量の減少傾向を踏まえて「ダウンサイジング」して、量的拡大より質的向上を図ることが正しい選択であったといえる。また、どのような設備投資をするかは、使用料の負担限度との関係で市場開設者と業界とが調整すべきであった。

当時は、まだ、市場の「経営戦略」の策定や、費用対効果を考慮した投資という考えが定着していなかったかもしれない。しかし、新しい流通ルートが民間により開拓されている現在においては、公的な卸売市場だからといっても採算を度外視した投資に対して税金で補てんする時代ではない。

### 3. 豊洲市場移転と市場会計

#### (1) 豊洲市場の事業費用

##### 1) 豊洲市場の建設の総事業費用の推移

豊洲市場の総事業費用は、2011 年（平成 23 年）2 月には 3,926 億円であったが、2016 年（平成 28 年）3 月では 5,884 億円と、約 2000 億円増加している。事業費用は土地関係と建物関係に分けることができる。

土地関係では、2011 年 2 月では土地取得費用が 1,980 億円、土壌汚染対策費用が 586 億円の合計 2,566 億円が、2016 年 3 月には土地取得費用が 1,859 億円、土壌汚染対策費用が 858 億円の合計 2,717 億円となっている。特に土壌汚染耐先費用が 272 億円増加している。

建物建設関係では、2011 年 2 月には 990 億円であったものが、2013 年 3 月には 1,532 億円、2015 年 3 月には 2,752 億円、2016 年 3 月には微調整をして 2,747 億円となっており、2011 年 2 月から 2015 年 3 月の間に約 2.8 倍と大幅な増加をしている。

#### 【総事業費の推移】

単位: 億円

|               | 2009年2月<br>平成21年 | 2011年2月<br>平成23年 | 2013年3月<br>平成25年 | 2015年3月<br>平成27年 | 2016年3月<br>平成28年 |
|---------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 建設費           | 990              | 990              | 1,532            | 2,752            | 2,747            |
| 土壌汚染対策費       | 586              | 586              | 741              | 849              | 858              |
| 用地取得費         | 2,370            | 1,980            | 1,859            | 1,859            | 1,859            |
| その他<br>関連工事費等 | 370              | 370              | 389              | 424              | 420              |
| 合計            | 4,316            | 3,926            | 4,521            | 5,884            | 5,884            |

※ 金額については、中央卸売市場より提供

(第 1 回市場問題 P T 資料より)

##### 2) 5,884 億円の総事業費用の不透明さ

豊洲市場の総事業費用が大幅に増加したことについて、都政改革本部の内部統制チーム



で別途検討がされている。

### i) 土壌汚染対策費

土壌汚染対策費用については、土壌汚染対策を請け負ったゼネコンのJV (Joint Venture 共同企業体) が、ほぼそのまま各街区の建物建設を請け負っていることが指摘されている。

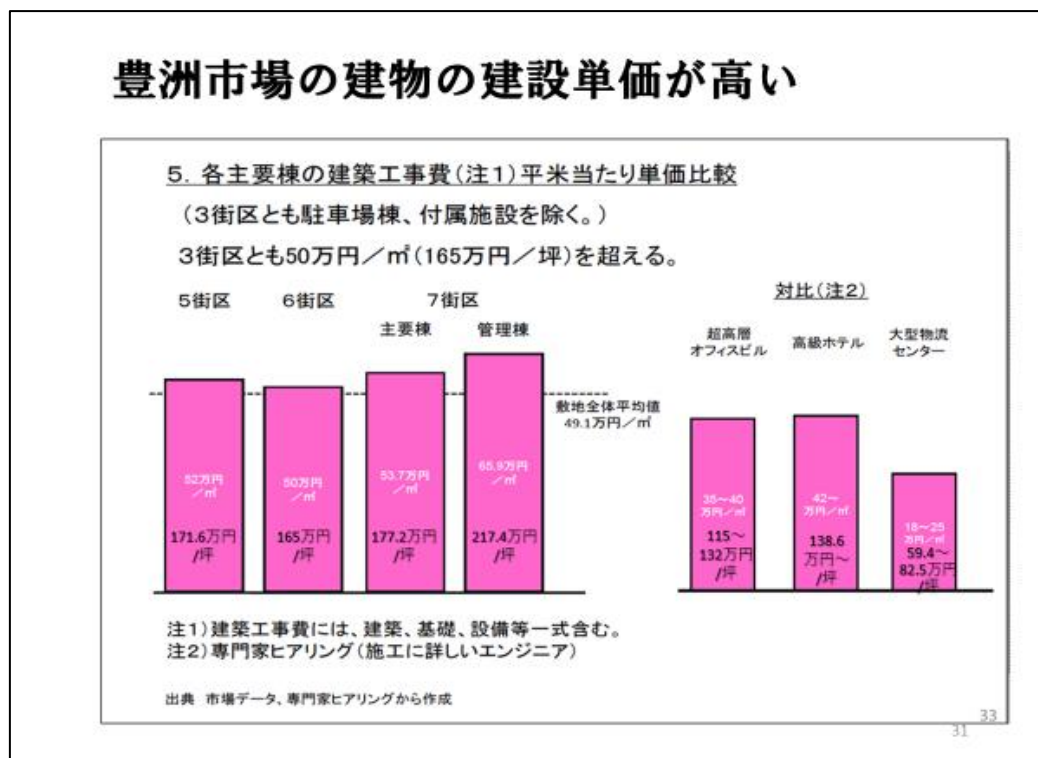
### ii) 建物の建設費用

豊洲市場の建設費用は、それぞれの建物の単価を見ると、5 街区（青果）は 171.6 万円/坪、6 街区（水産仲卸）は 165 万円/坪、7 街区（水産卸）は 177.2 万円/坪、管理棟は 217.4 万円/坪である。

豊洲市場の工事発注時、超高層オフィスビルで 115～132 万円/坪、高級ホテルで 138.6 万円/坪、市場と類似性のある大型物流センターで 59.4～82.5 万円/坪である。

最近の政令指定都市の卸売市場の建設単価は、京都市中央市場施設整備基本計画（平成 27 年（2015 年）3 月）で 110 万円/坪、福岡市新青果市場（平成 28 年（2016 年）1 月 13 日プレスリリース）で 70 万円/坪、札幌市中央卸売市場はやや旧いが（平成 19 年（2007 年）2 月 17 日プレスリリース）で 77 万円/坪である。

これらの単価を比較すれば、豊洲市場の建物が他の卸売市場の単価の 2～3 倍以上となっており、高級ホテルよりも高価であることが分かる。



（第6回都政改革本部会議より）

### iii) 建物建設費用が高騰した経過

豊洲市場の建物建設費用は、当初の平成 23 年 2 月時点では 990 億円、それが平成 25 年度時点では 1,532 億円となり、平成 27 年度末には 2,752 億円と約 2.6 倍となっている。他の卸売市場や大規模物流センターの坪単価と比較すれば、当初の 990 億円という見積もりがほぼ妥当であったということも言える。

なぜ、このように建設費が増加したのか。これについては 2011 年（平成 23 年）3 月 11 日の東日本大震災や東京オリンピックによる人件費や資材の高騰が原因であるという見解があるが、それによっても、異常に高い坪単価となっていることの説明ができない。

平成 28 年度 2,747 億円の内訳には、業界要望への対応、設計変更・業界要望に伴う追加工事などがあり、これらの業界要望への対応による工事費用の増加は、「経営戦略」の観点からは使用料の値上げに結びついていく投資である。豊洲市場建設において、業者の費用負担能力に応じた設備投資であることを認識した上での費用対効果を考えた投資であったのか、明確ではない。

また、猪瀬知事から舩添知事への交代期である平成 25 年（2013 年）の入札では、11 月 18 日の第 1 回の入札不調から 12 月 27 日の第 2 回目の入札までの間に約 1.5 倍、先送りのテクニックで後年度に繰り越した工事を含めると 2 倍弱の価格となっている、この経過は不透明である。

## 3) これから要する費用に引き継がれていく建設時の不透明さ

### i) ライフサイクルコスト

建物は、初期建設費用だけを考えれば良いものではない。費用がかかるのは、むしろ建物を使う段階であって、最近では、建物建設時にライフサイクルコスト（初期建設費用＋維持管理費用＋更新・廃棄費用）を考えることが常識化している。建物を使い始めてからの費用は、通常、初期建設費用の 2 倍から 3 倍とされており、2,747 億円の建物の維持管理費用等は 6,000 億円～9,000 億円となる。

しかし、豊洲市場の建設においては、東京都は設計を発注した日建設計にライフサイクルコストを計算することを求めておらず、東京都も独自にライフサイクルコストを計算していない。これは、「経営戦略」を策定する上で、致命的な欠陥である。

豊洲市場開場後の維持管理費用は、東京都を介する費用だけで 76 億 5,800 万円/年とされており、建物寿命を 60 年とすると、これだけで 459 億 8,000 万円となる。これに通常のメンテナンス、大規模修繕・設備更新の費用がかかるので、開場後の費用は 6,000 億円を超えると容易に計算できる。

## 豊洲市場のライフサイクルコスト

● **ライフサイクルコスト**  
**= 初期建設費用 + 維持管理費用 + 更新・廃棄費用**  
**(減価償却の対象は3050億円・うち建物2747億円)**

### 「ライフサイクルコスト」とは

建物のコストを考えるときに、初期の建設費のみを対象に判断しがちですが、建物の使用期間を考えると、右図のように初期建設費は一部にしかすぎません。建物の耐久性が大幅に向上していることも考え合わせると、今後大きな地震が起きた時の補修・修繕費用など将来の費用も含めたライフサイクルコストの視点から建物性能を考えることが重要といえます。



※通常、地震や事故による補修費用はライフサイクルコストに算入しない。

26

(日本建築構造技術者協会 J S C A 「安心できる建物を作るために」 より)

### ii) メンテナンスや大規模修繕・改修の費用

設備の更新は不可欠である。豊洲市場の減価償却対象の建物・設備は、約 3050 億円である。そこで、設備の割合を 1/3 と仮定して、約 1000 億円とする。設備更新を 15 年としたうえで、そのうちの 20%だけを更新すると計算すると、15 年、30 年、45 年と 200 億円のキャッシュが必要となる。これで 600 億円となる。これは、低く見積もった計算であり、民間企業では、設備更新は 20%だけ更新するのではなく、100%更新するものとして見積もりを行うことに留意が必要である。

これに日常的な設備のメンテナンスが必要となるこれらを年間 5 億円とすると、60 年で 300 億円となる。

極めて低く見積もった計算では、合計 900 億円となる。しかし、豊洲市場は閉鎖型の施設であり、設備も多く費用がかかっているため、設備更新を怠っていると水光熱費用などがかさむことになる。900 億円は極めて低い数字であり、2000 億円程度になることも想定しておくべきである。

### iii) メンテナンスや大規模修繕・改修に、建設時の不透明さが引き継がれるおそれが高い。

メンテナンスや大規模修繕・改修は、建物を建設し、設備を納入した企業やその関連会社が行うことが多いため、建物建設段階の不透明さをそのままにしておくことは、それが

豊洲市場開場後にも引き継がれていくことを意味する。

したがって、豊洲市場の建設に係る不透明さは、豊洲市場の開場によって断絶するのではないことから、豊洲開場後のメンテナンスや更新については、建設し、納入した企業ではなく、透明かつ費用効果的になるような企業を選ぶことが望まれる。それが、開場後の費用を圧縮する方法の一つでもある。

#### 4) 業者の費用負担

##### i) 豊洲移転した場合の業者の負担金額は未定

豊洲市場に移転する場合、この豊洲市場の維持管理費用のうち、業者が最終的に負担する部分はいくらか、また、東京都を介しないで直接に業者が負担する費用はいくらか、そして個々の業者がいくら負担するのか、業者の経営にとって肝心な情報が、東京都から業者に知らされていない。これは、市場の健全な運営上極めて問題であるとともに、そのような業者の経営判断上重要な情報を開示しないまま、移転の判断を業者に求めることは適切ではない。

さらに、豊洲市場では電動のターレを使用することになっており、業者によってはターレの買い替え費用もかかることになる。これも業者の負担となる。

| 豊洲市場と築地市場の維持管理経費の比較について |                  |                 |       |
|-------------------------|------------------|-----------------|-------|
| (単位:百万円)                |                  |                 |       |
| 項目                      | 豊洲市場<br>(開場後概算額) | 築地市場<br>(27決算額) | 差引    |
| 委託料                     | 3,450            | 557             | 2,893 |
| 警備                      | 1,037            | 181             | 856   |
| 設備保守・樹木管理等              | 2,413            | 376             | 2,037 |
| 光熱水費                    | 4,209            | 1,015           | 3,194 |
| 電気・水道等                  | 3,417            | 1,015           | 2,402 |
| 地域冷暖房                   | 792              |                 | 792   |
| 計                       | 7,658            | 1,572           | 6,087 |

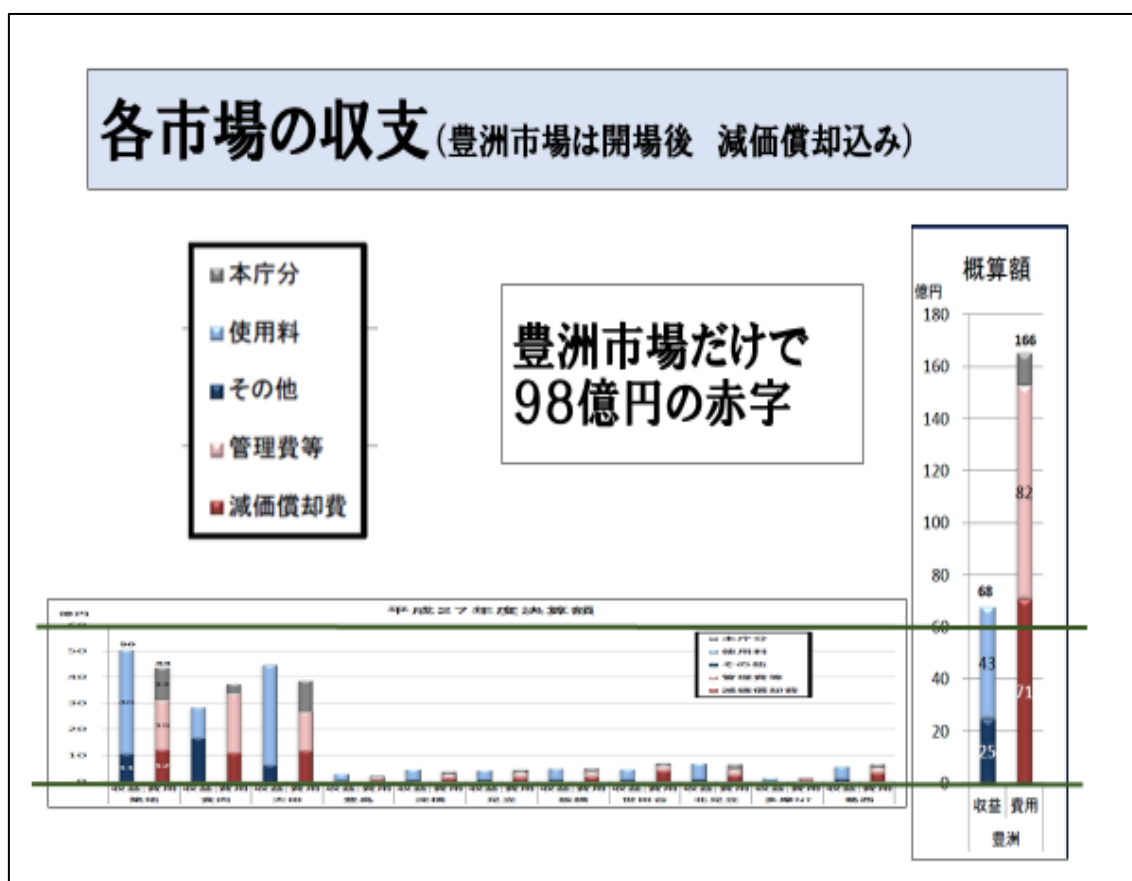
(注)数値は表示単位未満四捨五入のため、合計等に一致しないことがある。

(金額については東京都中央卸売市場より提供)

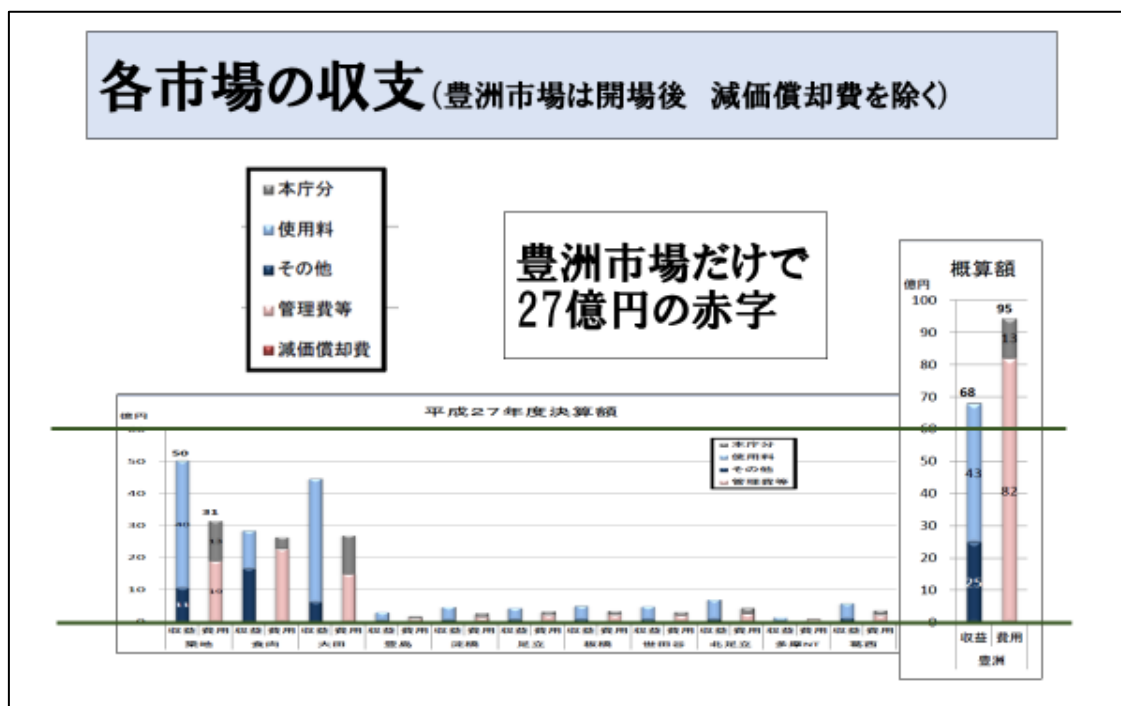
## ii) 豊洲市場の収支は、11 市場の中で飛び向けたガリバー

東京都の 11 の中央卸売市場の使用料収入は 110 億円である。築地市場に代わる豊洲市場は、開場すると豊洲市場だけで約 98 億円の赤字となる。キャッシュの動きのない減価償却費を除いても 27 億円の赤字となる。

これまで、11 の市場は順番に施設整備を行ってきており、相見互いの部分があったため、一律の使用料を設定してきた。しかし、豊洲市場の赤字があまりにも巨大であること、他の市場で 5884 億円に見合う投資が行われることはありえないことから、今後一律の使用料の設定という方式も見直さざるを得なくなる可能性もある。また、豊洲市場に移転する事業者も、近未来の使用料の負担増が容易に想定されるところ、これを受忍しなければならない。



(第 5 回市場問題 P T 資料より)



(第5回市場問題PT資料より)

#### 5) 豊洲市場を早く開場しないと、お金の無駄遣いか

豊洲市場が開場した後の維持管理費用は、年間 76 億 5814 万円である。これは平年度ベースの額だから、10 年では 765 億 8140 万円となる。

築地市場の維持管理費用は、年間 15 億 7152 万円で、その差額は 60 億 8662 万円である。すなわち、豊洲に移転すると更に約 61 億円かかることになるが、市場の売り上げが直ちに増加するわけではないから、使用料収入も増加しないし、業者の利益も増加しない。経費だけが增加することになる。

2016 年 11 月の豊洲移転を中止し、総合的判断のための判断材料を整理している間が仮に 1 年とすると、その間の費用は、豊洲市場の維持管理費用の 18 億 3595 万円 (503 万円/日と計算) に築地市場の維持管理費用 15 億 7152 万円を加えた 34 億 747 万円となる。これに、業者の補償費用としての予算計上分 50 億円を加えると 84 億 747 万円となり、豊洲市場の維持管理費用 76 億 5814 万円を 7 億 4933 万円超過する計算になる。

しかし、これは 1 年限りのことであって、豊洲市場へ移転した後は、築地市場よりも維持管理費用が毎年 61 億円も多くかかることになる。また、2017 年 11 月に移転した後、地下ピットの盛土がなく、汚染された地下水が満ちていたり、地下水モニタリングの値が環境基準を超えていたりするなど「無害化された状況での開場」とはかけ離れた事態が生じ、風評被害による営業への影響が生じていた可能性もある。その場合には、多額の損失が生じていた可能性が高い。ちなみに、築地市場の取扱高は 5291 億円であり、1 ヶ月平均では 441 億円である。

これらを勘案すると、2017 年 11 月に豊洲市場に移転していた場合には、短期的にも、中長期的にも、多額の費用を負担することになると考えられる。

**豊洲市場開場しないと、お金の無駄遣いか？**

● **豊洲市場と築地市場の管理費の比較（平年度ベース）**  
 ※豊洲市場の管理費を豊洲の業者と市場会計とで、どう費用を分担できるか。

| 築地市場      | 豊洲市場      | 増分        |
|-----------|-----------|-----------|
| 15億7152万円 | 76億5814万円 | 60億8662万円 |

※平年度増分約61億円。10年で約610億円、20年で約1220億円、30年で1830億円増

● **豊洲開場前（未使用管理費）込みの比較（1年間～2年間程度）**  
 ※豊洲開場前  $34\text{億}747\text{万円} + \alpha = 18\text{億}3595\text{万円} + 15\text{億}7152\text{万円} + \alpha$  円  
 ＊未使用豊洲市場管理費  $18\text{億}3595\text{万円} = 503\text{万円/日} \times 365\text{日}$ （503万円/日は減額余地あり）  
 ＊築地の管理費15億7152万円  
 ＊補償費用  $\alpha$  円  
 ※豊洲開場後  $76\text{億}5814\text{万円} - (34\text{億}747\text{万円} + \alpha) = (42\text{億}5067\text{万円の増} - \alpha \text{円})$

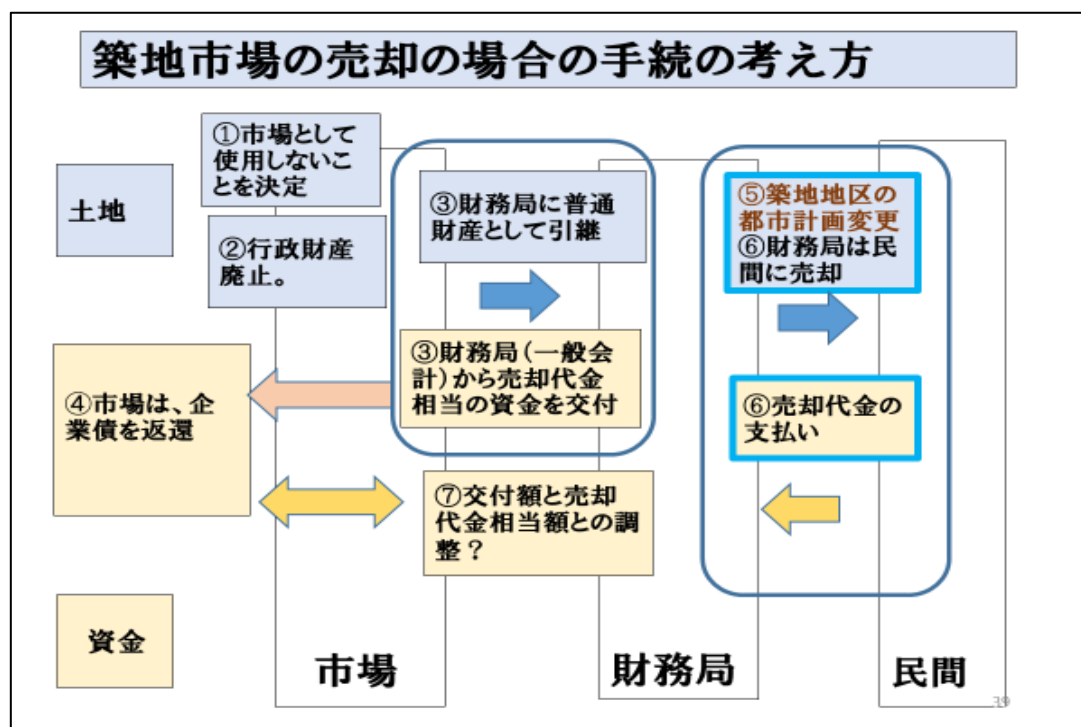
<参考> 2016年11月7日に移転していた場合  
 ※（「地下ビットの盛土・地下水」「地下水モニタリングの環境基準値越え」で営業不能の可能性）  
 ※その場合の損失は、月平均441億円（築地市場の取扱高5291億円H28年版築地市場概要）が基準

## （２）築地市場の跡地利用案

### １）築地市場の売却手続

築地市場の用地については、中央卸売市場としての用途が廃止されれば、東京都の行政財産から普通財産となる。前例に従えば、築地市場用地は中央卸売市場から財務局に引き渡され、しかるべく査定をおこなって財務局から一般会計から中央卸売市場への支出が行われる。





## 2) 築地市場跡地の売却額

築地市場跡地の売却額は、「築地市場移転後の用地開発に係る調査委託報告書」（2012年3月、東京都の委託により森ビルが調査）によれば約2300億円と算定されている。また、平成23年2月現在の資料では3500億円となっている。現在では環状2号線の有償所管換えの坪単価を基礎として計算し、4386億円となっている。

将来の実際の築地市場用地の売却額は、その時の条件に依存するので、下位推計2300億円、中位推計3500億円、上位推計4386億円として計算する。

## 豊洲新市場移転に必要な経費と財源（平成23年2月現在）



※築地市場跡地売却収入…平成22年1月1日現在の近傍地の公示地価等から試算すると3千5百億円強となります。ただし、これはあくまで一定の条件のもとでの試算であり、将来の売却額を示すものではありません。

（注）図中の金額は、すでに整備に充てたものを除き、見込額です。

（東京都中央卸売市場HPより）

### 3）築地市場の跡地利用案

築地市場の跡地は、その一部分を環状2号線の用地として使用する。その他は、東京都の普通財産だから、都市計画施設としての市場を廃止し、新しい都市計画の下で活用され、売却されることとなる。現在のところ、具体的な構想は決まっていない。なお、当然、築地市場の市場としての用途廃止の時期と売却の時期とには時間的な「ずれ」が生じる。

### （3）豊洲市場開場後の市場会計

#### 1）豊洲開場後の損益計算

豊洲市場開場後の損益計算書はどうか。平成30年度に豊洲市場が開場するとして、平成40年度までを、次の仮定を置いて試算してみた。

予測値は、前提を置いた計算値である。このため、厳密な数字ではなく、数字のオーダーを知ることにある。

#### ●試算の主な前提条件

- ①豊洲市場開場は平成30年度
- ②売上高使用料収入は、5年ごと3%減少
- ③各売り場の整備・改修費は、年50億円（現在と同じ）
- ④企業債は、借り換え無し
- ⑤築地市場の売却収入は、4,386億円（環状2号線単価基準）

⑥築地市場売却収入繰入時期は、平成 32 年度売却、平成 32～36 年度の 5 年間で均等割特別利益に計上

# 損益計算書及び資本的収支

(単位：億円)

| 区分                 | H27 | H28 | H29 | H30   | H31  | H32  | H33  | H34  | H35  | H36  | H37  | H38  | H39  | H40  |
|--------------------|-----|-----|-----|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 営業収益               | 147 | 152 | 153 | 169   | 169  | 169  | 169  | 169  | 168  | 168  | 168  | 168  | 168  | 167  |
| 売上高割使用料            | 31  | 32  | 33  | 33    | 33   | 33   | 33   | 33   | 32   | 32   | 32   | 32   | 32   | 31   |
| 施設使用料              | 79  | 79  | 79  | 82    | 83   | 83   | 83   | 83   | 83   | 83   | 83   | 83   | 83   | 83   |
| 雑収益                | 36  | 40  | 41  | 54    | 54   | 54   | 54   | 54   | 54   | 54   | 54   | 54   | 54   | 54   |
| 営業費用               | 167 | 225 | 227 | 305   | 309  | 313  | 316  | 319  | 322  | 325  | 328  | 331  | 335  | 338  |
| 管理費等               | 116 | 174 | 175 | 196   | 196  | 196  | 196  | 196  | 196  | 196  | 196  | 196  | 196  | 196  |
| 減価償却費              | 51  | 51  | 52  | 109   | 113  | 117  | 120  | 123  | 126  | 129  | 132  | 135  | 139  | 142  |
| 営業利益               | △20 | △74 | △74 | △136  | △140 | △143 | △146 | △149 | △154 | △157 | △160 | △163 | △166 | △170 |
| 営業外収益              | 34  | 88  | 47  | 35    | 35   | 80   | 69   | 58   | 46   | 35   | 35   | 34   | 34   | 34   |
| 営業外費用              | 7   | 59  | 18  | 24    | 24   | 24   | 15   | 15   | 15   | 12   | 9    | 6    | 4    | 4    |
| 経常利益               | 7   | △44 | △45 | △125  | △128 | △87  | △93  | △107 | △123 | △134 | △134 | △135 | △136 | △140 |
| 特別利益               | -   | -   | -   | 388   | -    | 744  | 744  | 744  | 744  | 744  | -    | -    | -    | -    |
| 特別損失               | 4   | -   | -   | 1,191 | 68   | 5    | 35   | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    |
| 当年度純損益             | 3   | △44 | △45 | △929  | △196 | 652  | 616  | 637  | 621  | 610  | △134 | △135 | △136 | △140 |
| 経常利益<br>(減価償却費等除く) | 51  | 3   | 15  | △23   | △22  | 23   | 20   | 9    | △4   | △12  | △9   | △6   | △5   | △5   |

|        |       |       |    |     |    |     |     |     |     |     |       |     |    |     |
|--------|-------|-------|----|-----|----|-----|-----|-----|-----|-----|-------|-----|----|-----|
| 資本的収入  | 1,134 | 1,277 | 0  | 56  | 15 | 148 | 148 | 148 | 148 | 148 | 15    | 15  | 15 | 15  |
| 資本的支出  | 1,116 | 1,692 | 91 | 121 | 50 | 650 | 50  | 118 | 449 | 410 | 1,381 | 961 | 50 | 100 |
| 繰上改良費  | 970   | 1,507 | 57 | 90  | 50 | 50  | 50  | 50  | 50  | 50  | 50    | 50  | 50 | 50  |
| 企業債償還金 | 146   | 185   | 33 | 31  | -  | 600 | -   | 68  | 398 | 360 | 1,331 | 911 | -  | 50  |

|        |       |     |     |     |     |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|--------|-------|-----|-----|-----|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 正味運転資本 | 1,007 | 744 | 668 | 880 | 755 | 1,015 | 1,842 | 2,626 | 3,066 | 3,536 | 2,161 | 1,209 | 1,169 | 1,079 |
|--------|-------|-----|-----|-----|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|

※平成27年度は決算値、平成28年度以降は試算条件に基づく試算。数値は、原則として、表示単位未満四捨五入のため、合計等に一致しないことがある。

会計上、特別利益はH32年度に全額計上されるが、過去の事例をもとに5等分し、現金収入されるH32～36年度に表示している。

(第5回市場問題PT資料より)

築地市場の売却収入は「特別利益」であるため、これを除外して通常の損益計算を見ると、平成 40 年度で、営業収益は微増の 167 億円だが、管理費等が 196 億円、減価償却費 142 億円となり、営業利益は▲170 億円となる。営業外収入を 34 億円などがあり、当年度純損益は、▲140 億円となる。そしてこの状態が 50 年から 60 年継続する。

この主な原因は、平成 27 年度の管理費等が 116 億円であるのに対して、平成 40 年度の管理費等が 196 億と 80 億円増加していることと、減価償却費用が 51 億円から 142 億円と 91 億円増加していることである。これが豊洲市場開場の市場会計に与える影響である。

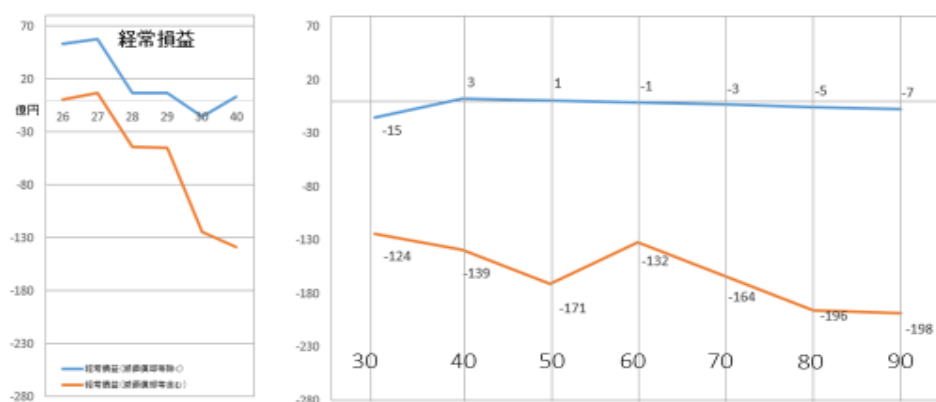
## 2) 60 年後の累積赤字

上記の平成 40 年度までの市場会計を、建物の耐用年数 60 年間として、60 年間の収支を計算すると、累積赤字は 1 兆円を超える計算になる。

| 豊洲市場移転の場合の収支試算概数(収益的収支) |                                        |      | (単位:億円/消費税抜) |      |      |      |      |      |
|-------------------------|----------------------------------------|------|--------------|------|------|------|------|------|
| 区 分                     |                                        | 30推計 | 40推計         | 50推計 | 60推計 | 70推計 | 80推計 | 90推計 |
| 営業収益                    | 営業収益                                   | 169  | 168          | 166  | 164  | 162  | 160  | 158  |
|                         | 売上高割合                                  | 33   | 31           | 29   | 27   | 25   | 23   | 21   |
|                         | 施設使用料                                  | 82   | 83           | 83   | 83   | 83   | 83   | 83   |
|                         | 雑収益                                    | 54   | 54           | 54   | 54   | 54   | 54   | 54   |
|                         | 営業外収益                                  | 36   | 35           | 35   | 35   | 35   | 35   | 35   |
|                         | 受取利息                                   | 1    | 1            | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    |
|                         | 一般会計補                                  | 20   | 20           | 20   | 20   | 20   | 20   | 20   |
|                         | その他雑収                                  | 15   | 14           | 14   | 14   | 14   | 14   | 14   |
|                         | 特別利益                                   | 388  | 0            | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
|                         | 収益合計                                   | 593  | 203          | 201  | 199  | 197  | 195  | 193  |
| 営業費用                    | 営業費用                                   | 305  | 338          | 368  | 327  | 357  | 387  | 387  |
|                         | 人件費                                    | 37   | 37           | 37   | 37   | 37   | 37   | 37   |
|                         | 管理費・業                                  | 156  | 156          | 156  | 156  | 156  | 156  | 156  |
|                         | 減価償却費                                  | 109  | 142          | 172  | 131  | 161  | 191  | 191  |
|                         | うち減価償却                                 | 71   | 71           | 71   | 0    | 0    | 0    | 0    |
|                         | 資産消耗費                                  | 3    | 3            | 3    | 3    | 3    | 3    | 3    |
|                         | 営業外費用                                  | 24   | 4            | 4    | 4    | 4    | 4    | 4    |
|                         | 企業債利息                                  | 21   | 1            | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    |
|                         | うち企業債利                                 | 20   | 0            | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
|                         | 生鮮流通外                                  | 3    | 3            | 3    | 3    | 3    | 3    | 3    |
| 費用合計                    | その他雑支                                  | 0    | 0            | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
|                         | 特別損失                                   | 1191 | 0            | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
|                         | 費用合計                                   | 1520 | 342          | 372  | 331  | 361  | 391  | 391  |
|                         | 営業損益                                   | -136 | -170         | -202 | -163 | -195 | -227 | -229 |
|                         | 経常損益                                   | -124 | -139         | -171 | -132 | -164 | -196 | -198 |
|                         | 当年度損益                                  | -927 | -139         | -171 | -132 | -164 | -196 | -198 |
|                         | 経常損益・減価償却除く                            | -15  | 3            | 1    | -1   | -3   | -5   | -7   |
|                         | (仮定)                                   |      |              |      |      |      |      |      |
|                         | ・減価償却は、H50年までは、年間3億円ずつ増えるが、その後は横ばいと仮定。 |      |              |      |      |      |      |      |

## 建物寿命60年間の経常損益予測

豊洲グラフ



また、市場会計の将来推計は前提を置いて計算することとなるが、簡便にどのくらいの赤字になるかを見るために、市場の収支は減価償却費用を含め年間▲140 億円と置くと、60 年間では▲8,400 億円になる。

### 3) 減価償却費用の位置づけ

減価償却費用は、税金の世界では、「事業などの業務のために用いられる建物、建物附属設備、機械装置、器具備品、車両運搬具などの資産は、一般的には時の経過等によってその価値が減っていきます。このような資産を減価償却資産といいます。」(国税庁ホームページ <https://www.nta.go.jp/taxanswer/shotoku/2100.htm>) として、減価償却分を必要経費として計上することができることになっている。

減価償却費は、初期費用を延払いすることによって会計年度ごとの費用と認識するものである。言い換えれば、建物や設備は、一度整備すると何年も使えるので、この整備に要した費用を、次の再整備に向けての財源を確保するためにあらかじめ決められた期間に割り振って費用化する仕組みが減価償却であるということもできる。

減価償却費は、実際のお金の支払いが発生するものではなく、「内部留保資金」として、今後必要となる施設の再整備に要する資金を計画的に積み立てていくものである。そして、この「内部留保資金」は、主に施設整備の費用や、これまでに行った施設整備のために借り入れた借金の元金返済の財源として使われることになる。

すなわち、減価償却を計上していない場合は、初期投資額が回収できず、事業そのものは継続できるが、その施設などの価値がなくなった場合に更新できなくなり、その時点で事業は終了することを意味する。企業や経営体は、持続することを前提としているので、減価償却を計上することとしており、都議会に提出する書類も、これまでどおり、減価償却費用を含んだものとなる。

### 4) 減価償却費用を含まない損益計算書の意味

豊洲市場移転後の損益計算書から、現金支出とならない減価償却費を差し引いたらどうなるか、それについて計算をしたのが、「経常損益（減価償却を除く）」である。

これを計算する意味は、将来の設備更新のための積立てを行わず、一度作った設備だけで、営業する、すなわち、豊洲市場の建物・設備は「使いきり」という前提で、豊洲で営業する場合に経常収支がどうなるかを計算したものである。

この前提が現実的かどうかは別にして、計算した結果によれば、概ね 5 億円のマイナスで推移するという計算になっている。

### 5) 資本的収支

資本的収支とは、公営企業の将来の経営活動に備えて行う建設改良費や、建設改良に係

る企業債償還金などの投資的な支出、そしてその財源となる収入をいう。いわゆる、将来の出費に備えて、「ストック」がどれだけあるかを示すものである。

資本的支出には、建設改良費、企業債償還金（元金）、他会計からの長期借入金償還金など、費用とは関係のない支出で現金支出を必要とするものを計上する。資本的収入には、企業債、固定資産売却代金（売却益は除く）、他会計からの出資金、長期借入金、建設改良事業の補助金、負担金、寄付金など、収益に関係のない収入で現金を予定されるものを計上する。

豊洲市場開場後の資本的収入は 15 億円、資本的支出は 100 億円であり、「ストック」が毎年 85 億円減少していくと計算されている。

#### 6) 正味運転資本

正味運転資本とは、「流動資産－流動負債」で、流動負債の支払いに充当したのちにどれだけの流動資産が残るかを示す。正味運転資本の大きさは、事業体の支払い返済能力を判断するための指標で、財務流動性を判断するための指標である。

市場問題プロジェクトチームでは、東京都中央卸売市場と共同で、築地処分収入が 4,386 億円のケース、同 3,500 億円のケース、同 3,000 億円のケースについて市場会計試算を行った。

その試算によれば、正味運転資本の平成 42 年度までの推計結果は次の通りである。

①築地処分収入 4,386 億円のケース：平成 42 年度正味運転資本 968 億円

②築地処分収入 3,500 億円のケース：平成 42 年度正味運転資本 58 億円

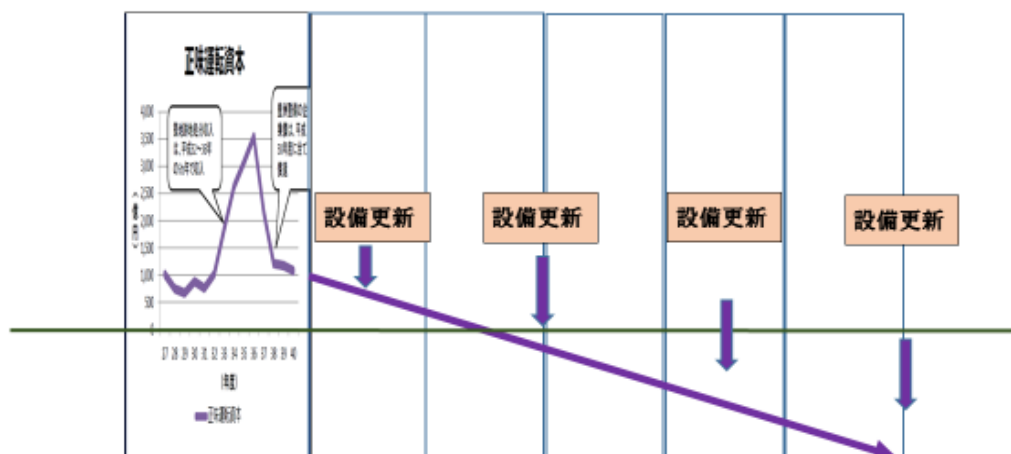
③築地処分収入 3,000 億円のケース：平成 42 年度正味運転資本△455 億円

以上より、いずれのケースでも、正味運転資本は、平成 38 年度以降急速に減少し、②のケースでは、平成 43 年度マイナスに転じることはほぼ確実である。③のケースでは、平成 38 年度に△213 億円と、マイナスに転じる推計となった。

正味運転資本がマイナスとなった後の事業継続・市場経営は、資金を市場会計外から調達することが必要となると考えることが妥当である。

また、定期的な設備更新に要する費用を考えれば、遠からず正味運転資金はマイナスとなる。

### 豊洲市場の60年 設備更新時期ごとに多額の支出？



(4) 豊洲市場開場後の赤字を誰が負担するのか。

#### 1) 60年間の市場会計の累積赤字

市場会計の将来推計は前提を置いて計算することとなるが、ここでは簡便に市場の収支は減価償却費用を含め年間▲140億円と置き、60年間では▲8,400億円になるとする。

豊洲市場への投資額は5,884億円であり、このうち国庫交付金208億円と保有資金1628億円を除いた4048億円を充当しなければならない。

築地処分売却益は、下位推計2300億円、中位推計3500億円、上位推計4386億円であるから、下位推計では▲1748億円、中位推計では▲548億円、上位推計では+338億円となる。

これに60年間の赤字である▲8400億円を加えると、下位推計では▲1兆0148億円、中位推計では▲8948億円、上位推計では▲8062億円となる。

#### 2) 累積赤字の解決方法

累積赤字に対する財源としては、使用料収入、11の中央卸売市場の売却収入、一般財源からの繰り入れがある。ただし、中央卸売市場の売却益は、市場のものではなく都民の財産であるから、広い意味ではこれも一般財源からの繰り入れとみなし得る。

##### i) 使用料収入を値上げする。

現在、11市場からの使用料収入は、110億円。2倍して使用料収入を220億円(+110億



円)にする。この場合、豊洲の赤字を支えるため、他の市場の使用料も上がることになり、他市場の業者の経営を圧迫するため理解が得られるかという問題がある。理解が得られない場合、豊洲市場だけ使用料を上げて約 1 1 0 億円の増収を図ると、豊洲の業者の経営が更に困難になる。

## ii) 「たこ足生活」で対応する。

現在 11 ある市場を、順次売却し、その収益を市場会計に繰り入れて、赤字を賄う。

ただし、市場用途廃止により用地は普通財産になる。普通財産は都民の財産で、市場の財産ではない。

## iii) 税金を投入する。

豊洲市場の固定資産のうち、減価償却の対象となるのは約 3050 億円である。これらの減価償却に相当する額、大規模修繕に必要な額等を税金で賄う。

## iv) 累積赤字の解決方法の組み合わせ

実際に一般財源から市場会計に繰り入れる場合、市場に対して自助努力を求めることになる。その上で、税金による赤字補てん分を 30%、50%、70%として計算すると、都民の税金負担額は、次のようになる。(税金によらない部分は、使用料の値上げにより賄う)

| 築地売却額（上位・中位・下位）に対応した累積赤字額 | 一般会計負担分<br>30% | 一般会計負担分<br>50% | 一般会計負担分<br>70% |
|---------------------------|----------------|----------------|----------------|
| 下位推計▲1 兆 0148 億円          | 3044 億円        | 5074 億円        | 7104 億円        |
| 中位推計▲8948 億円              | 2684 億円        | 4474 億円        | 6264 億円        |
| 上位推計▲8062 億円              | 2419 億円        | 4031 億円        | 5643 億円        |

## 3) 市場会計の赤字についての情報公開と事業者・都民の判断

豊洲市場は、「経営戦略なき巨大施設」の建設である。豊洲市場が開場すれば、巨大な赤字が発生する。当面は、築地市場の売却益や手持ち資金で賄うことができるが、それも限度がある。また、一般会計からの繰り入れで賄うとしても、東京都の財政が今後 60 年間にわたって潤沢であるとは限らない。

既に、国の財政も他の地方自治体の財政も豊かではなく、公営企業体では「経営戦略」の策定や民間的手法の導入に舵をきりつつある。

豊洲市場を開場するに当たっては、当面の経営状態だけでなく、一般会計からの資金繰り入れや使用料の値上げが必至であることを、都民や事業者に情報公開をしたうえで、判断を行うべきである。

**豊洲市場への移転には、費用負担問題がある。その解決を後の世代に「つけ回し」しない。誰が、どれだけ費用負担をするかの覚悟が不可欠。**

### 1. 使用料収入を値上げする。

- 現在、11市場からの使用料収入は、110億円。**2倍して使用料収入を220億円(+110億円)**に  
※豊洲の赤字を支えるため、**他の市場の使用料も上がる。**
- ※**豊洲市場だけ**使用料を上げて約110億円の増収を図ると、豊洲の業者の経営が困難に。

### 2. 「たこ足生活」で対応する。

- 現在11ある市場を、順次売却し、その収益を市場会計に繰り入れて、赤字を賄う。  
※市場用途廃止により用地は普通財産に。**普通財産は都民の財産で、市場の財産ではない。**

### 3. 税金を投入する。

- (1) 減価償却分＝大規模改修などの設備費用(約3050億円)は税金で賄う。  
⇒ 減価償却を除いた経常損益がプラスであることが条件。市場規模が縮小の中で、可能か？
- (2) 減価償却分＋豊洲建設費の不足分(築地市場の売却益4,386億円は過大?)は、税金で賄う。
- (3) 市場の赤字は、全て税金で賄う。

| 築地売却額（上位・中位・下位）に対応した累積赤字額 | 一般会計負担分<br>30% | 一般会計負担分<br>50% | 一般会計負担分<br>70% |
|---------------------------|----------------|----------------|----------------|
| 下位推計▲1兆0148億円             | 3044億円         | 5074億円         | 7104億円         |
| 中位推計▲8948億円               | 2684億円         | 4474億円         | 6264億円         |
| 上位推計▲8062億円               | 2419億円         | 4031億円         | 5643億円         |

※市場の収支は減価償却費用を含め年間▲140億円と置き、60年間では▲8,400億円になると計算。

41

ちなみに、東京都議会に報告する中央卸売市場の予算・決算案は、減価償却費用を含むものである。一般会計からの繰り入れや使用料の値上げがなされない限り、平年度ベースで毎年度赤字の予算・決算案を提出することになる。

### ●豊洲市場開場後 特別利益・特別損失がない平年度の 損益計算書の姿

### ●修繕費・大規模 改修費用の蓄積が できない。

### ●これが数10年継続 すると予測

### ●都民も、議会も、 本当に許容できる のか？

| 損益計算書及び資本的収支       |       |       |     | (単位：億円) |       |       |       |
|--------------------|-------|-------|-----|---------|-------|-------|-------|
| 区分                 | H27   | H28   | H29 | H37     | H38   | H39   | H40   |
| 営業収益               | 147   | 152   | 153 | 168     | 168   | 168   | 167   |
| 売上高減価償却            | 31    | 32    | 33  | 32      | 32    | 32    | 31    |
| 施設使用料              | 79    | 79    | 79  | 83      | 83    | 83    | 83    |
| 雑収益                | 36    | 40    | 41  | 54      | 54    | 54    | 54    |
| 営業費用               | 167   | 225   | 227 | 328     | 331   | 335   | 338   |
| 管理費等               | 116   | 174   | 175 | 196     | 196   | 196   | 196   |
| 減価償却費              | 51    | 51    | 52  | 132     | 135   | 139   | 142   |
| 営業損益               | △20   | △74   | △74 | △160    | △163  | △166  | △170  |
| 営業外収益              | 34    | 88    | 47  | 35      | 34    | 34    | 34    |
| 営業外費用              | 7     | 59    | 18  | 9       | 6     | 4     | 4     |
| 経常損益               | 7     | △44   | △45 | △134    | △135  | △136  | △140  |
| 特別利益               | —     | —     | —   | —       | —     | —     | —     |
| 特別損失               | 4     | —     | —   | —       | —     | —     | —     |
| 当年度純損益             | 3     | △44   | △45 | △134    | △135  | △136  | △140  |
| 繰越損益<br>(減価償却費等除く) | 51    | 3     | 15  | △9      | △6    | △5    | △5    |
| 資本的収入              | 1,134 | 1,277 | 0   | 15      | 15    | 15    | 15    |
| 資本的支出              | 1,116 | 1,692 | 91  | 1,381   | 961   | 50    | 100   |
| 繰越剰余金              | 970   | 1,507 | 57  | 50      | 50    | 50    | 50    |
| 企業債償還金             | 146   | 185   | 33  | 1,331   | 911   | —     | 50    |
| 正味繰越資本             | 1,007 | 744   | 668 | 2,161   | 1,209 | 1,169 | 1,079 |

※平成27年度は決算値、平成28年度以降は試算条件に基づく試算。一般会計上、特別利益はH32年度に全部計上されるが、過去の事例を以て

42

(第5回市場問題PT資料より)

## 4. 豊洲の用地取得と土壌汚染対策

### (1) 豊洲市場用地取得の経緯

石原知事が1999年（平成11年）4月に就任した後、同年9月に築地を視察して、「古い、狭い、危ない」と発言し、豊洲移転が加速した。そして同年11月の築地市場再整備推進協議会「検討のとりまとめ」では、現在地再整備困難・移転整備へと方向転換した。

これを受けて、東京都は、直ちに同年11月東京ガスに豊洲地区を築地市場の移転場所とする打診を行っている。東京ガスは、2000年（平成12年）6月27日、「築地市場の豊洲移転は基本的に受け入れがたい。豊洲用地は工場跡地であり、土壌処理や地中埋設物の撤去等が必要。また大変な改善費用を要する」と東京都に回答している。この後、浜渦副知事が交渉に乗り出し、2001年（平成13年）2月21日、浜渦副知事と伊藤副社長の間で「覚書」を取り結び、交渉が進み、豊洲用地は、最終的には2011年（平成23年）3月から4月にかけて、全ての用地を東京都が買収した。

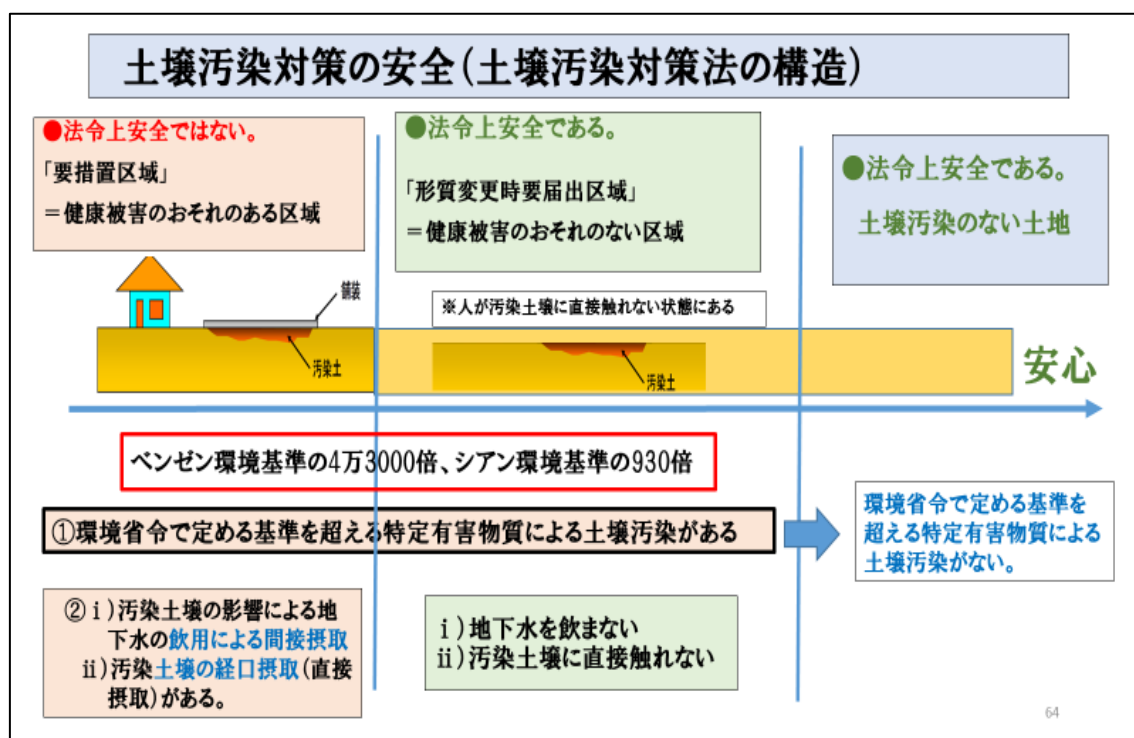
### (2) 土壌汚染対策法と土壌汚染対策

#### 1) 土壌汚染対策法の趣旨

土壌汚染対策法の趣旨の一つは、「汚染された土壌を適切に管理すること」である。健康被害のおそれがあり、措置が必要な区域は「要措置区域」に指定され、土壌の汚染状態と利用の仕方に応じて、地下水の水質の測定、封じ込め、土壌汚染の除去などの措置が指示される。また、土壌汚染調査の結果、汚染状態が土壌溶出基準または土壌含有量基準に適合していないが、有害物質を飲用によって摂取したり、直接接触して摂取したりすることがなければ、健康被害のおそれがないため、「形質変更時要届出区域」となり、汚染の除去等の措置は必要ではない。

したがって、現在の豊洲用地のように「形質変更時要届出区域」として指定されている土地については、土壌汚染対策法上は、健康被害のおそれがなく、汚染の除去等の措置は不要ということになる。

豊洲市場の用地は、東京ガスの工場跡地であるが、土壌汚染対策法上、「形質変更時要届出区域」として指定されている。よって、地下に「環境基準の4万3000倍のベンゼン、環境基準の930倍シアンの汚染土壌」があっても、土壌汚染対策は不要であるということになる。しかし、問題は、「法令的、科学的に安全である」としても、そのような場所に新たに卸売市場を設置して営業ができるか、ということである。



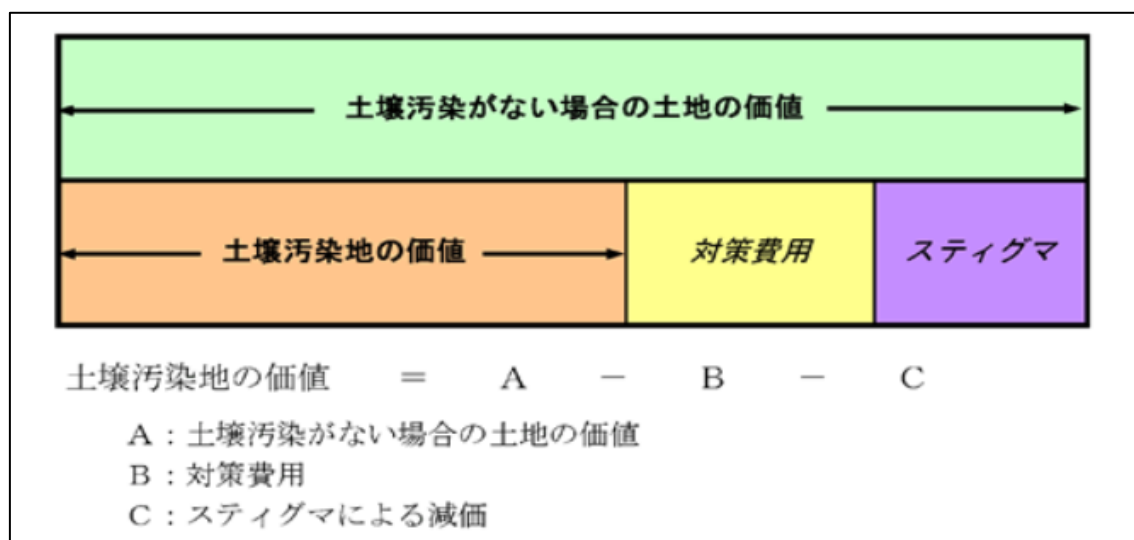
## 2) 土壌汚染対策法上の安全と土壌汚染がある土地売買の商慣行

豊洲市場は、建設費 2,744 億円、用地取得費 1,859 億円、その他関連工事費等 421 億円、土壌汚染対策費 860 億円の合計 5,884 億円と見込まれている。このうち土地に係る費用は、用地取得費 1,859 億円と土壌汚染対策費 860 億円の合計の 2,719 億円である。

商慣行では、土壌汚染対策法の条件は最低限のことを定めたものであり、「形質変更時要届出区域」で法律上何らの措置は不要であるとされている土地であっても、汚染土壌の除去等の措置が講じられている。これは、汚染土壌の除去等の措置が行われなければ売買が成立しないか、瑕疵担保責任が問われるからである。

土壌汚染対策法上安全だとされた上で、土壌汚染対策としてどの程度の対策が必要か、すなわちどの程度の費用をかけるかは、土壌汚染がある土壌の上に何を建てるかという用途によって、また、どの程度の汚染対策費用を支出できるかによって、さらに、その土地に設置される施設を利用する人の許容度によって変わってくる。

ちなみに、汚染土壌がある土地の売買の価格は、①土壌汚染地の価値、②安全のための費用、③卸売市場としての用途として適切な土壌汚染対策費用（安心のための費用）、例えば卸売市場として用いる場合の風評被害・スティグマ（心理的嫌悪感）克服のための土壌汚染対策その他の費用などを考慮して決定される。



(DOWAエコジャーナルHPより)

### (3) 豊洲市場の土壌汚染対策の目標

豊洲市場における土壌汚染対策の目標は、「無害化された安全な状態での開場」に設定されている。その内容は次のとおりである。

- ①技術会議により有効性が確認された土壌汚染対策を確実に行うこと
- ②これにより、操業に由来いたします汚染物質がすべて除去、浄化されること、
- ③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

### (4) 豊洲市場の土壌汚染対策と土壌汚染対策法の関係

豊洲市場の土壌汚染対策は、土壌汚染対策法の枠外で決定され、進められてきたことは、その経過からも明らかである。

すなわち、土壌汚染対策法が施行されたのは、2002年（平成14年）5月であるが、同法附則第3条で既に操業を終えていた豊洲用地は土壌汚染対策法の対象外とされた。この時点で存在していたのは、2001年（平成13年）10月に施行された環境確保条例土壌汚染対策指針だけである。

一方、東京ガスは、2001年1月に豊洲の土壌汚染対応を公表し、2月に土壌汚染工事開始している。その後、7月に「築地市場の豊洲移転に関する東京都と東京ガスとの基本合意」がなされ、豊洲用地は東京都に売却するという方向が決定づけられる。その基本合意において、東京ガスは同年10月に施行された環境確保条例土壌汚染対策指針に従った土壌汚染対策を行えば足りるとされたのである。そして2007年（平成19年）4月に東京ガスは土壌汚染処理を完了する。

その後、2007年（平成19年）4月に「豊洲市場における土壌汚染対策等に関する専門家会議」が発足し、2010年（平成22年）8月に技術会議も検討を終了し、同年12月には土壌汚染対策工事設計契約が締結されている。

豊洲市場用地が、土壌汚染対策法の対象となるのは、2010年（平成22年）4月の改正土壌汚染対策法施行によるが、その段階では豊洲市場用地は「要措置区域」となるのか、「形質変更時要届出区域」となるのかは決定しておらず、「形質変更時要届出区域」とされたのは、2010年（平成22年）10月に石原都知事が豊洲移転を決定した後、2011年（平成23年）11月であった。

このような経過から見れば、石原都知事の豊洲移転の決定も、豊洲市場用地の土壌汚染対策の内容の決定も、土壌汚染対策法の枠外で行われ、土壌汚染対策法の対象として取り込まれた後も、土壌汚染はあるが、健康被害のおそれがない区域である「形質変更時要届出区域（一般管理区域）」に指定されている。

よって、豊洲用地は、当初から、法的には安全であり、したがって科学的にも安全であるという前提の上で実施されており、新しく卸売市場を開設し、業者も移転し、客もきて営業できるようになるには、どの程度の土壌汚染対策が必要となるかという課題として行われたのである。

|                |                                                                                                                           |                                                                                                                 |                                                                        |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 1988年<br>昭和63年 | 11月「築地市場再整備基本計画」を策定<br>※平成3年工事着手、平成8年填工中断                                                                                 |                                                                                                                 |                                                                        |
| 1999年<br>平成11年 | 11月「築地市場再整備推進協議会」検討の<br>とりまとめ」；移転整備へと方向転換。                                                                                |                                                                                                                 |                                                                        |
| 2000年<br>平成12年 |                                                                                                                           | 6月2日 東京ガス「弊社豊洲用地への築地市場移転に関わる御都のお考えについて（質問）」                                                                     |                                                                        |
| 2001年<br>平成13年 | 4月 東京都卸売市場審議会「東京都卸売市場整備基本方針」答申<br>10月環境確保条例土壌汚染対策指針施行<br>12月 東京都卸売市場整備計画（第7次）を策定、築地市場の豊洲移転を正式決定                           | 1月 東京ガス豊洲の土壌汚染対応公表<br>2月 東京ガス・東京豊洲開発土壌汚染工事開始<br>7月「築地市場の豊洲移転に関する東京都と東京ガスとの基本合意」                                 |                                                                        |
| 2002年<br>平成14年 | 5月 土壌汚染対策法公布（30mメッシュ）<br>※附則により、豊洲用地は対象外                                                                                  | 7月 「豊洲地区開発整備に係る合意」（都と東京ガス、東京ガス豊洲開発、東京電力、東京鉄鋼埠頭）                                                                 |                                                                        |
| 2003年<br>平成15年 | 2月 土壌汚染対策法施行<br>5月 「豊洲新市場基本構想」策定                                                                                          |                                                                                                                 |                                                                        |
| 2004年<br>平成16年 | 7月 「豊洲新市場基本計画」策定                                                                                                          | 5月 豊洲土地購入（約118億9491万円）東京鉄鋼埠頭株式会社                                                                                |                                                                        |
| 2005年<br>平成17年 | 9月「豊洲新市場実施計画のまとめ」                                                                                                         | 5月 「豊洲地区用地の土壌処理に関する確認書」（都と東京ガス、東京ガス豊洲開発）                                                                        |                                                                        |
| 2006年<br>平成18年 | 10月「豊洲新市場基本設計相当」了承                                                                                                        | 2月から11月 豊洲土地購入（約801億7404万円）                                                                                     |                                                                        |
| 2007年<br>平成19年 |                                                                                                                           | 4月 東京ガス・東京ガス豊洲開発土壌汚染処理を完了<br>10月 都再調査結果公表（ベンゼン環境基準の1000倍）                                                       | 4月 専門家会議発足<br>①5月19日・②6月30日                                            |
| 2008年<br>平成20年 |                                                                                                                           | 5月 都詳細調査結果公表（ベンゼン環境基準の4万3000倍、シアン化合物環境基準の860倍）<br>7月 都絞り込み調査結果公表（シアン化合物同930倍）                                   | ③7月26日 第9回専門家会議最終報告<br>8月 技術会議発足                                       |
| 2009年<br>平成21年 | 2月「豊洲新市場整備方針」策定。<br>2月 総工費4316億円（建設費990億円、土壌汚染対策費586億円、用地取得費2870億円その他関連工事費等370億円）<br>4月 改正土壌汚染対策法公布※豊洲対象                  | 5月 環境影響評価条例に基づく事業段階環境影響評価手続の「調査計画書」提出                                                                           | ④1月15日・⑤1月28日<br>⑥2月3日 第12回技術会議・報告書（その1）                               |
| 2010年<br>平成22年 | 4月改正土壌汚染対策法施行（10mメッシュ）<br>10月 石原都知事、記者会見で豊洲移転決断表明                                                                         | 11月 都中央卸売市場が環境影響評価書案を都環境局に提出<br>12月 土壌汚染対策工事設計契約                                                                | ⑦8月2日 第14回技術会議・報告書（その2）<br>11月基本設計プロポ公表                                |
| 2011年<br>平成23年 | 2月：総工費3926億円（建設費990億円、土壌汚染対策費586億円、用地取得費1980億円、その他関連工事費等370億円）<br>7月 土壌汚染対策法施行規則の改正<br>11月 豊洲市場用地を「形質変更時要届出区域（一般管理区域）に指定」 | 3月 土壌汚染対策工事設計図完成<br>3月 土壌汚染対策費のうち東京ガス・東京ガス豊洲開発が78億円負担を合意<br>4月 全ての用地の取得を完了<br>8月 環境影響評価書公表・縦覧<br>8月 土壌汚染対策 契約締結 | 3月「豊洲新市場建設工事基本設計契約締結」（日建設計）<br>6月建設工事基本設計完了<br>10月 建設工事実施設計の契約締結（日建設計） |



### （５）豊洲市場用地で地下水モニタリングが行われた理由

改正土壤汚染対策が施行され、2011 年（平成 23 年）11 月に豊洲用地が「形質変更時要届出区域」として指定された後、東京都は、次のように考え、2 年間モニタリングを実施した。

- ①平成 22 年 3 月・4 月、「形質変更時要届出区域」の指定解除
- ②平成 22 年 11 月～平成 23 年 11 月まで、「形質変更時要届出区域」の指定の一部解除
- ③平成 24 年 9 月に、豊洲用地には自然由来の土壤汚染が広範に広がっていることが判明し、「形質変更時要届出区域（一般管理区域）」を、操業由来の土壤汚染の除去、すなわち「形質変更時要届出区域（自然由来特例区域）」に変更することをめざす。

この措置は、東京都の「操業由来の土壤汚染を除去する」という約束を、「形質変更時要届出区域（一般管理区域）」から「形質変更時要届出区域（自然由来特例区域）」へと変更することによって示そうとしたものである。

よって、このような区域指定の解除や変更の目的がない他の卸売市場においては、地下水モニタリングが行われてはいない。また、これは土壤汚染対策法の区域指定の解除・変更のための地下水モニタリングであって、その指標として環境基準が用いられているものである。よって、飲まないから大丈夫とか、飲んでも安全という議論は的を射たものではない。

### （６）「無害化された安全な状態での開場」のための土壤汚染対策と費用

#### １）専門家会議・技術会議での土壤汚染対策の検討

豊洲市場では、生鮮食料品を扱う市場であり、かつ、新規の市場であったため、汚染土壌が残ったままの土地で営業が成り立つかどうか、業者の不安が大きかった。

そこで、東京都は、2007 年（平成 19 年）5 月に発足した専門家会議、及び 2008 年（平成 20 年）8 月に発足した技術会議で土壤汚染対策を検討し、技術会議で提言された土壤汚染対策を実施することとした。

#### ２）東京都議会の付帯決議と東京都の答弁

このことについて、東京都議会は、「平成 22 年度東京都中央卸売市場会計予算に付する付帯決議」で、次のように決議している。

「2 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。」

また、東京都の岡田中央卸売市場長は、平成 23 年（2011 年）2 月 23 日の平成 23 年予算特別委員会答弁で、この決議について、次のような答弁をしている。

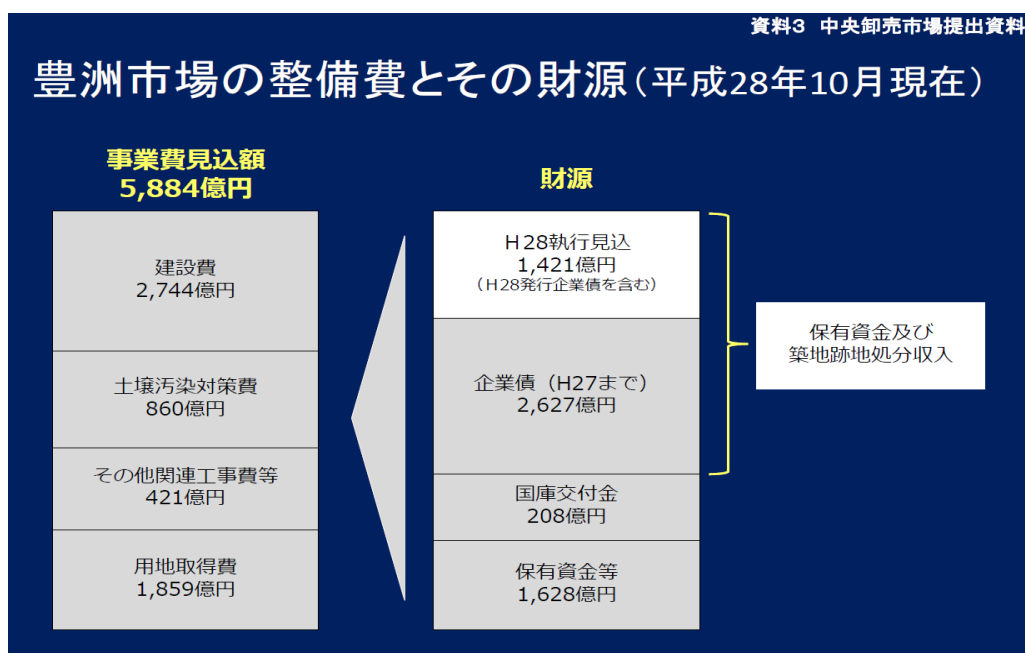
「汚染土壌が無害化された安全な状態とは、技術会議により有効性が確認された土壌汚染対策を確実にを行うことで、操業に由来いたします汚染物質がすべて除去、浄化され、土壌はもちろん、地下水中の汚染も環境基準以下になることであると考えてございます。」

### 3) 860 億円の土壌汚染対策費用の支出への対応

豊洲市場用地の土壌汚染対策費用は、860 億円を要している。これは、技術会議の提言を実施し、「無害化された安全な状態での開場」を実現するための費用である。

土壌汚染対策法上は、豊洲市場用地は「形質変更要届出区域」であり、環境省が定める基準を超える汚染土壌があるが、地下水を飲んだり、汚染土壌に直接触れたりすることがなく、健康影響のおそれがない区域である。

なお、「土壌汚染対策法上安全だから、豊洲市場に移転すべき」という考えもある。その場合には、東京都議会として「平成 22 年度東京都中央卸売市場会計予算に付する付帯決議」を取り消すなどの、都議会決議への対応を明確にする必要がある。その対応如何により、石原都知事の判断や東京都議会決議に従って実施された土壌汚染対策費用 860 億円に対する責任の所在が明確にされなければならない。」



(第5回市場問題PT資料より)

## (7) 専門家会議の議論を踏まえた検討

### 1) 専門家会議の議論の注目点

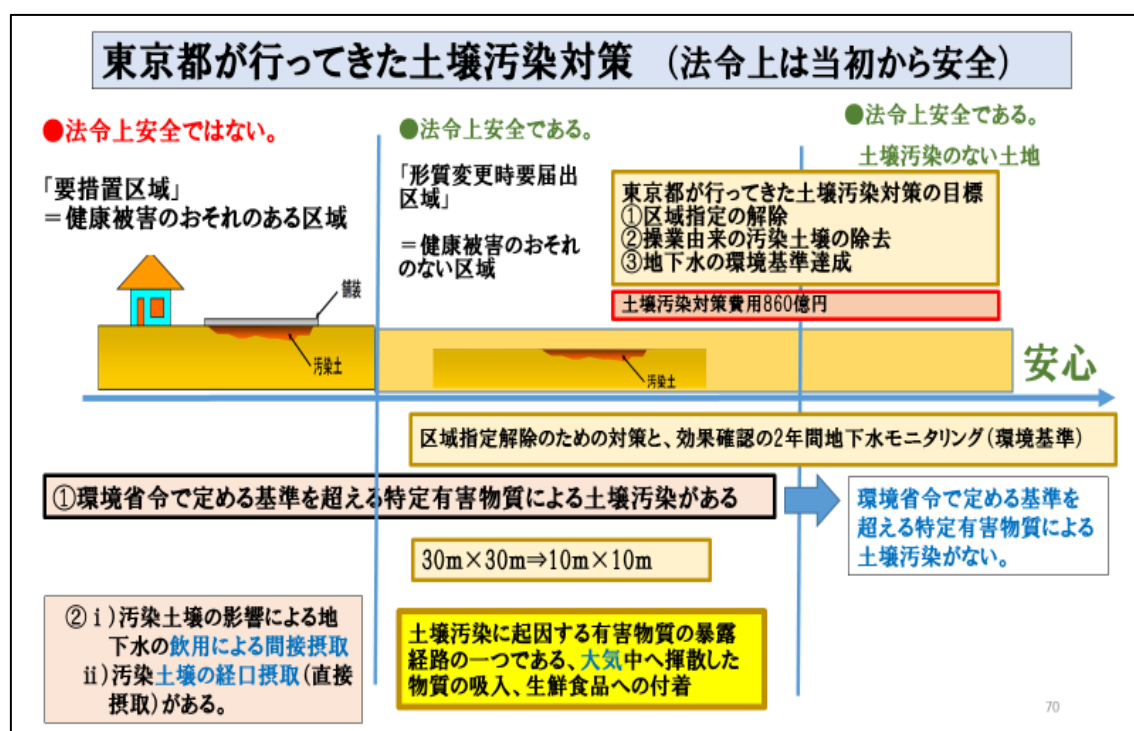
市場問題プロジェクトチームでは、専門家会議の結論が取りまとめられた後に審議をす



ることとしている。

市場問題プロジェクトチームとしては、次の点に関心を有している。

- ①東京都及び都議会が、豊洲用地の土壤汚染対策の安全・安心の目標としてきた「無害化された安全な状態での開場」が達成されているのか、達成されていない場合にはどのような安全・安心の目標を設定するのか。
- ②専門家会議及び技術会議が提案した地下ピットの下の盛土に相当する対策とは何か、その費用はいくらか。



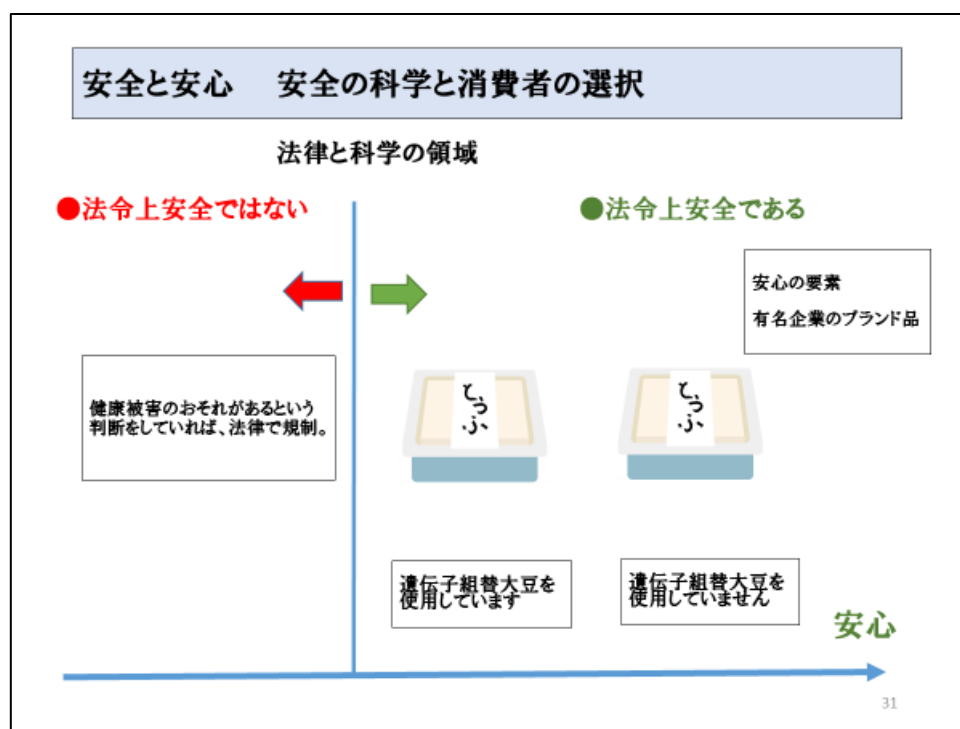
## 2) 安全と安心の違い、法令・科学と消費者の選択

なお、豊洲市場は科学的に安全だから、直ちに豊洲に移転するべきであるという議論について、豊洲市場では、法令上安全である（「形質変更時要届出区域」＝「健康被害のおそれのない区域」）であるとの前提の上で、新たに卸売市場を設置する上で安全・安心な場所として営業していけるかという観点から土壤汚染対策が行われたことを指摘しておきたい。

法令上安全であっても、消費者は商品を選択できる場合は、「安心」という価値を選択することがある。例えば、「遺伝子組み換え大豆を使用している豆腐」も、「遺伝子組み換え大豆を使用していない豆腐」も、販売が禁止されていないので共に「安全」であるが、日本の消費者は「遺伝子組み換え大豆を使用していない豆腐」を選択して買う。この場合、「遺伝子組み換え大豆を使用している豆腐」は「安全」だが、「安心」な商品として消費者に選択されなければ、営業としては成り立たない。

すなわち、豊洲市場の土壌汚染対策では、「豊洲市場で商売ができるか」という業者の判断、「豊洲市場の商品を買うか」という消費者の選択に対する回答が求められ、それが「無害化された状態での開場」ということに結びついたのである。

繰り返しになるが、仮に、土壌汚染対策法の安全で「事足れり」とするなら、それは「形質変更時要届出区域」に指定された時点で、「健康被害のおそれのない区域」として法的に認定されたのであって、860 億円もかけて、地中に埋まった「ベンゼン環境基準の 4 万 3000 倍、シアン化合物環境基準の 860 倍、シアン化合物同 930 倍」の汚染土壌も除去する必要がなかったという立論になる。それも一理であるが、その場合、科学者が安全だと説き、石原都知事が「安全宣言」をしても、豊洲市場で商売をしようという業者も豊洲市場で買い物をしようという買受人もおらず、中央卸売市場が設置できないということになる。それは「科学への冒涇」ではなく、「生鮮食料品を取引する商売の話」なのである。



#### (8) 新規に立地する施設の態様、既存の卸売市場など個別の条件に応じた土壌汚染対策

卸売市場と土壌汚染対策の程度については、「法令的・科学的に安全」であることは必要条件であって、全ての卸売市場に画一的に適用される原則である。他方、「安心」の問題は消費者の選択に係る部分であるので、個々の卸売市場の即した判断がなされなければならない。よって、全国の卸売市場についても「無害化すべき」であるということにはならない。

既存の卸売市場の敷地の下に汚染土壌が発見された場合は、法律を超える土壌汚染対策

について、業者の使用料の負担能力や、財務状況などを勘案し、市場の「経営戦略」が成立する範囲内で、必要かつ可能な対策を講じることとなる。既に運用されている施設の地下に汚染土壌が発見されたとしても、法令の定める措置やあるいはそれを若干上回る措置で十分であると施設利用者が許容し、従来通りの運用ができるならば、それで必要にして十分ということになる。

なお、土壌汚染対策法や土壌汚染対策条例が規制する領域外の土壌汚染対策は、その上に立地する施設、それを利用する者の許容度に依存する。例えば、汚染土壌が残存する土地の上に、サッカー場やオフィスビルが立地することもある。

## （９）豊洲市場の立地上の課題

### １）土壌汚染対策費の瑕疵担保責任に係る請求権の放棄

東京都が東京ガス株式会社から豊洲用地を購入するに当たっては、卸売市場を立地することが明示されており、東京ガスも、オフィスビルや商業ビルと違って卸売市場の立地にはより費用がかかる土壌汚染対策が必要となるという認識を持っていたことがうかがわれる。

そこで、土壌汚染対策費 860 億円は、本来、東京ガスが負担するべきであったにもかかわらず、東京都がその請求権を放棄したことによって、市場会計に損害を与えたのではないかという問題が発生する。このことについては、現在、東京都は石原慎太郎元都知事に損害賠償を求めるべしという住民訴訟が提起されているので、その帰趨を見守ることとし、本報告書では、860 億円を東京都が負担しているという事実を踏まえて、論を進める。

### ２）不適切な立地上の選択

あらかじめ土壌汚染があることが判明している場所に、新たに卸売市場を立地することは、市場関係者に不安を招来する。特に臨海部の工業専用地域では、土壌汚染のおそれが高いため、通常は、そこに卸売市場を立地する選択をすることはない。

臨海部の工場跡地については、平成 29 年度の土壌汚染対策法の改正に当たって、経団連から「工場建設や建替えが進まず、遊休地化する事例が増加している。土地の取引および利活用が萎縮している」などの意見が寄せられ、中央環境審議会答申でも、臨海部の工業専用地域に関する特例が提言されている。

築地市場の移転先を決定する際に、5つの代替案を検討したと言われている。その選択肢は、40haの土地が必要であるという条件を付した上での代替案の検討であり、「豊洲ありき」の代替案の例示である。その際、臨海部の工場跡地における土壌汚染対策が著しく軽視されており、豊洲を移転先としてことは、立地上の選択として不適切であったと言わざるを得ない。

## ＜参考＞中央環境審議会答申

### （４）臨海部の工業専用地域の特例

（略）

これら（都市計画法で規定される工業専用地域）については、規制改革実施計画において、「工業専用地域の土地の形質変更に係る規制の在り方につき、事業者等の意見を踏まえつつ、人の健康へのリスクに応じた必要最小限の規制とする観点から検討し、結論を得る。」

とされている。

以上を踏まえ、臨海部の工業専用地域については、一定の要件の下で以下のような特例を設けるべきである。

#### ア 特例区域の指定の要件と確認方法

臨海部の工業専用地域にあつて、人への特定有害物質の摂取経路がない土地であり、専ら埋立材由来又は自然由来による所与の基準不適合土壌が広がっており、かつ、特定有害物質による人為由来の汚染のおそれが少ない又はおそれがない土地については、特例を設けることとし、土地所有者等の申請により新たな区域（以下「新区域」という。）への指定を可能とすべきである。ただし、人為由来汚染の位置が特定されている土地は新区域に含めない。

また、新区域として指定後に人為由来汚染が特定された場合については、当該箇所を新区域から除外する。（略）

## ５．豊洲市場でのコールドチェーンと品質管理

### （１）コールドチェーンのための設備

#### １）流通におけるコールドチェーンの必要性

農林水産省の第 10 次卸売市場整備基本方針では、「コールドチェーンの確立を含めた卸売市場における品質管理に対する生産者及び実需者のニーズに対応するため、低温の卸売場や荷さばき場、温度帯別冷蔵庫等の低温（定温）管理・多温度帯管理施設や、衛生施設等の品質管理の高度化に資する施設の整備・配置を計画的に推進すること。」と述べられており、生鮮食料品の温度管理は重要な項目である。

#### ２）豊洲市場の施設におけるコールドチェーン化のための条件整備

豊洲市場の業務は、すべて閉鎖型の建物の中で行われ、建物内の機密性は築地市場の比べて高い。卸と仲卸の間は、建物内の通路で結ばれており、業者が生鮮食料品の流通をコールドチェーン化するに際しての「条件整備」に配慮されている。

しかし、豊洲市場ではコールドチェーン化が図られているというのは正しくない。豊洲市場では、業者がコールドチェーン化を図るに際して、全館空調が可能であるという条件が整備されているというのが正確である。

## （２）コールドチェーンを確立するための課題

### １）氷と発泡スチロールによるコールドチェーンの確保

生鮮食料品である魚介類の周辺温度は、「空調温度」によってではなく、「氷」によって決まる。よって、豊洲市場において「製氷施設」及び「配氷施設」は不可欠である。

しかし、「製氷施設」及び「配氷施設」は、豊洲市場の当初計画では位置づけられていない。これは、コールドチェーン化における致命的欠陥であるので、早急に解決しなければならない。

### ＜参考＞「卸売市場コールドチェーン導入の手引」

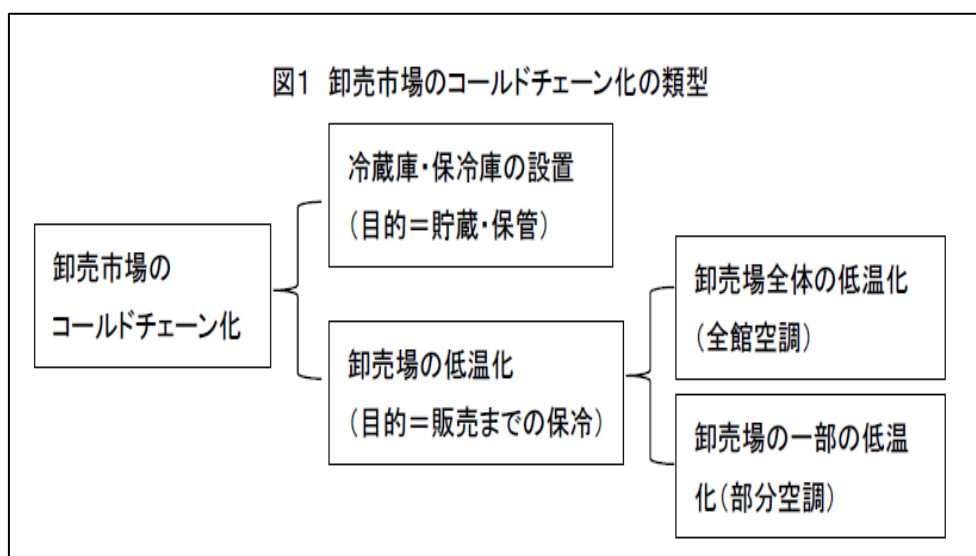
#### 2.9卸売場全体の空調の必要性の検討

青果、水産のいずれにも卸売場は全館空調が理想的であるのは確かですが、現実にはほとんど必要ありません。コールドチェーン化といっても温度を下げればよいというものではないのです。まず、魚介類のうち、鮮魚は氷または水氷の入った容器に入っているのが普通ですから、鮮魚の周辺温度は氷によって決まるのであって、卸売場の空気温度は鮮魚とは関係なく、せいぜい氷の解ける時間に影響を与える程度です。そして氷は徐々に融解し、その蒸発によって周辺の空気も冷却されますから、空調するまでもなく鮮魚売場の空気温度は周辺環境よりも確実に低くなっています。

一方青果物では、産地で予冷された物も卸売市場到着時には 20℃近くまで温度が上昇している例が沢山あります。予冷不足、輸送中の温度管理の不備によるものです。しかし、それでも予冷品は 20℃を下回る品温を維持している場合がほとんどであり、鮮度保持上は、到着時の温度以下の品温をできるだけ長く維持することが求められますから、卸売場あるいは予冷品置き場の実際の空気温度（設定温度ではありません）は、20℃以下であることが求められます。

### ２）品質・鮮度保持の基本としての物流のスピード

コールドチェーンによる生鮮食料品の品質保持の要諦は、「なによりも卸売場での長時間にわたる滞留を避けることが、品質・鮮度の保持には有効です。これは青果物に限らず水産物についてもいえることです。」（「卸売市場コールドチェーン導入の手引」より）であり、施設の閉鎖性だけでなく、物流の効率化が基本であるという視点も欠かせない。



(初版物流流通システム研究センター 第2版 食品チェーン研究協議会  
「卸売市場コールドチェーン導入の手引き」より)

#### <参考>「卸売市場コールドチェーン導入の手引」

##### 2.8空調対象区域の設定

対象となる商品とその入荷量を勘案して空調の対象区域(ゾーン)を設定する必要があります。卸売場での滞留時間は本来的には短いのが基本ですから、その間に品温を下げるなどとは考えず、滞留中の温度上昇を防ぐという視点で低温化の対象となる区域と面積を決めることが求められます。

##### 3) 輸送と豊洲市場との接続におけるコールドチェーンの切断

豊洲市場では、自動車と施設の荷卸しの高さを同じにするなどの工夫がなされており、そうでない市場に比べて、この点は優位性がある。しかし、コールドチェーンについて完璧を期そうとすれば、生鮮食料品が温度管理された自動車で卸売市場に運ばれ、自動車から施設内に移される場合に、自動車と施設との間に空間ができないようにすることが必要である。

民間の企業では、取扱商品が多品種であっても特定し、ITによってコントロールすることができ、運搬する自動車を指定して物流センターへの搬入に際して空間が生じないようにすることが可能である。

しかし、卸売市場ではそこまでの完璧なコールドチェーン化は実現できない。豊洲の建物への生鮮食料品の搬入・搬出の扉の部分は、荷物の出入りが多ければ頻繁に空いていることになり、温度管理が難しくなる。なお、仲卸棟の温度設定は 25℃であり、「定温管理」ではあるが「低温管理」ではない。

### ＜参考＞「卸売市場コールドチェーン導入の手引」

卸売場は一般に、コールドチェーン化の観点からみれば、以下に挙げるような困難な条件下にあります。

#### (1) 出入口は広いところが多く、人と物の出入りが激しい

卸売場の出入口は広くかつ出入りの多い時間帯は扉も閉めてないところが多く、そこからの人と物の出入りは頻繁で外気の流入量が多くなるため、ますます温度管理を難しくしています。

#### (2) 人と物の両方が対象

冷蔵庫は一般に物が対象であり普通の建物空調は主に人間が対象ですが、卸売場の空調は青果物、水産物、花き、食肉などが主な対象ではあるものの、同時にそこは人が長時間働く場所であり、人の健康にも配慮する必要があるという点に特徴があります。

### 4) 豊洲市場のコールドチェーン施設・設備のコストパフォーマンス

生鮮食料品の温度管理については、コスト負担の観点も大切である。

第 10 次卸売市場整備基本方針では、「施設の整備・配置に当たっては、取扱物品の構成、生産者や実需者のニーズ、施設整備に伴う場内物流の効率性への影響、卸売業者や仲卸業者のコスト負担、立地条件、地域性等を勘案した導入の効果や必要性等も考慮しつつ、卸売市場ごとに低温（定温）管理施設の整備に係る数値目標や方針を事前に策定すること。」と述べている。

豊洲市場の建物内では、各業種別に温度管理ができるようになっているが、構造的に天井が高く、空調の工夫をすとしても費用対効果の面からは難がある。海外の事例では、全館的な空調設備を設置しても使用する際の電気代が高く、営業を圧迫する要因となるために、設備は設置したが利用していない例もある。これも維持管理費用負担を考慮した「経営戦略」の大切さを示している。

### ＜参考＞「卸売市場コールドチェーン導入の手引」

2.3 コストパフォーマンスを考えた機器・資材の選択：工事業者に全面的に依存するのではなく、自らも適切で低廉な機器・資材を探し、低コストで効果の高い低温管理施設をつくるよう心掛けましょう。目新しい技術や表面的な効果だけを考えるのではなく、常にコストパフォーマンス（投資効果）を考えた投資が必要です。機器の設置場所・位置・方向も冷熱の効果的な利用という点からは重要な要素となります。

### (3) 品質管理

#### 1) 工程管理による品質管理 HACCP

農林水産省の第 10 次卸売市場整備基本方針では、「HACCP（食品製造等に関する危害要因を分析し、特に重要な工程を監視・記録するシステム）の考え方を採り入れた品質管理



や、外部監査を伴う品質管理認証の取得に取り組む卸売市場にあつては、必要となる施設の早急な整備・配置に努めること。」とし、「大規模増改築等卸売市場施設の新設に当たっては、原則として外気の影響を極力遮断する閉鎖型の施設とすること。」と述べられている。もちろん、コストパフォーマンスが重要であることは言うまでもない。

HACCP は「工程ごとにあらかじめ危害要因を分析し、特に重要な工程を重点的に管理し、最終製品が安全であることを証明していくもの」と説明されているように、HACCP / ISO 22000 / FSSC 22000 は、工程管理の仕組みであつて、業態に応じた工程管理（ソフト）が大切である。すなわち、施設（ハード）ができれば良いということではなく、工程管理（ソフト）の中で、施設（ハード）面の貢献を考えることになる。

工程管理は、公認された検査機関の検査を受けなければならないし、一度認証を受ければ良いということではなく、不断の工程管理が必要となる。この観点から、HACCP / ISO 22000 / FSSC 22000 の取得は手間も費用もかかるが、品質管理の水準を関係者に説明する上では有効な手段である。

## 2) 豊洲市場の「施設・設備」によって HACCP が取れるわけではない。

豊洲市場では、閉鎖系の施設であるから、ハード面での優位性がありうる。しかし、HACCP 等の認証は、工程管理によって品質管理をするものであるもので、豊洲市場なら HACCP などが取得でき、築地市場では HACCP などが取得できないということではない。

HACCP などの取得は、豊洲市場であれ築地市場であれ、業者単位でその使用する施設を含めて作業工程の管理をすることが必要になる。実際、第一水産株式会社は、築地市場で FSSC22000 を取得（平成 29 年 3 月 25 日記者発表）している。

### （4）閉鎖型空間における衛生管理

豊洲市場では、建物施設内で荷捌きができるようになっている。閉鎖型空間は、外部からの風雨、塵埃、直射日光、小動物の侵入等を防ぐことができるため、衛生管理上有効である。

しかし、閉鎖系の施設であっても、豊洲市場は、実験室のように完全に出入り口が管理されているわけでもなく、小動物の侵入の防止に関しては特別な措置が講じられているわけではない。よって、それを防止し、侵入を発見した場合には駆除対策を講じることが必要となる。

## 6. 豊洲市場の物流機能

### （1）市場内の物流

#### 1) 豊洲市場での場内物流の考え方

「豊洲新市場実施計画のまとめ」（平成17年9月東京都）では、搬入所要時間の平均を40分、搬出所要時間の平均を30分、搬入・搬出の車両待ち時間を0分として検証を行っている。

場内通路としては、各出入口と3つの街区間を結び、市場内の幹線となる「外周通路」と、バースや待機駐車場等からの出入りを行うための通路となる接続通路とを活用し、バース・駐車場から直接外周通路には接続せず、接続通路を通じて外周通路へ接続させるという構想が述べられている。

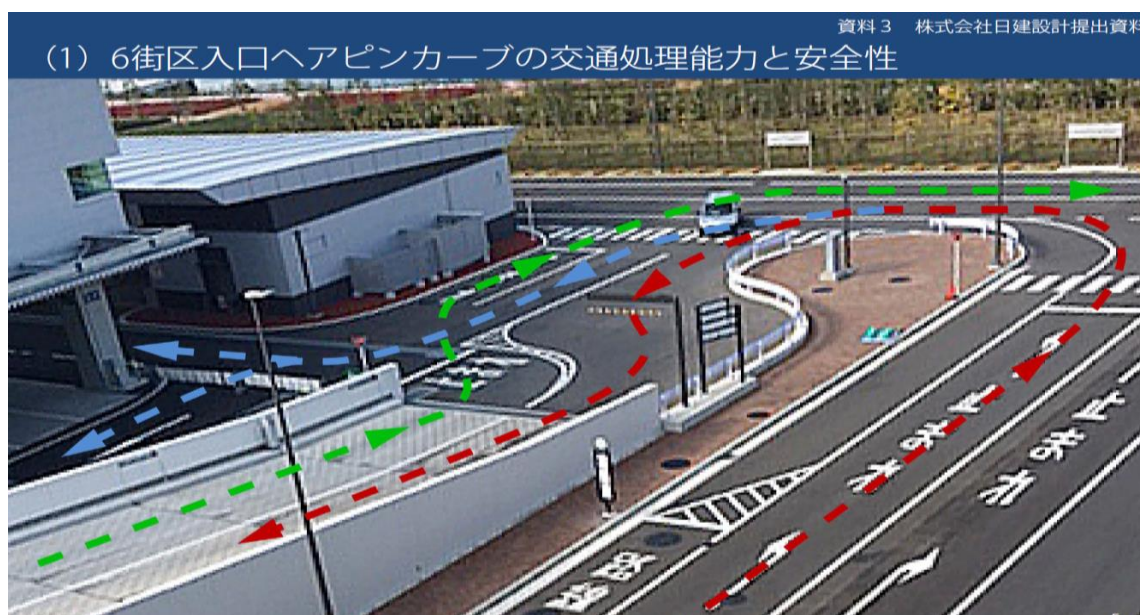
また、車両の入出場管理のために、入出場時に市場利用車両の管理をするため、各出入口にゲートを設け、このゲートは、後続の待ち車両が公道に影響を及ぼさないような位置とすること、また、入場から出場まで、円滑に荷の搬入・搬出が出来るよう、車両をバースや駐車場へ誘導する場内車両誘導システムを構築することになっている。

ITを活用した物流システムは、「ジャストインタイム」的な効率的物流システムであるが、このような「車両の入出場管理システム」や「場内車用誘導システム」が機能するためには、豊洲市場に生鮮食料品を搬入・搬出する関係者の協力と投資が必要となる。

## 2) 豊洲市場への入場

豊洲市場への入場に当たっては、場内外で違法駐車や車両混雑などを発生させないこととしているが、6街区入り口は入場後の直進通路に公共交通のバス停留所が設置され、さらに、ヘアピンカーブとなって施設内に入ることとなっている。

このヘアピンカーブでは、このままでは入場後直ちに渋滞が生じ、豊洲市場に入れない自動車の列が幹線道路に並ぶことになりかねず、交通制御は工夫の余地が大きい。

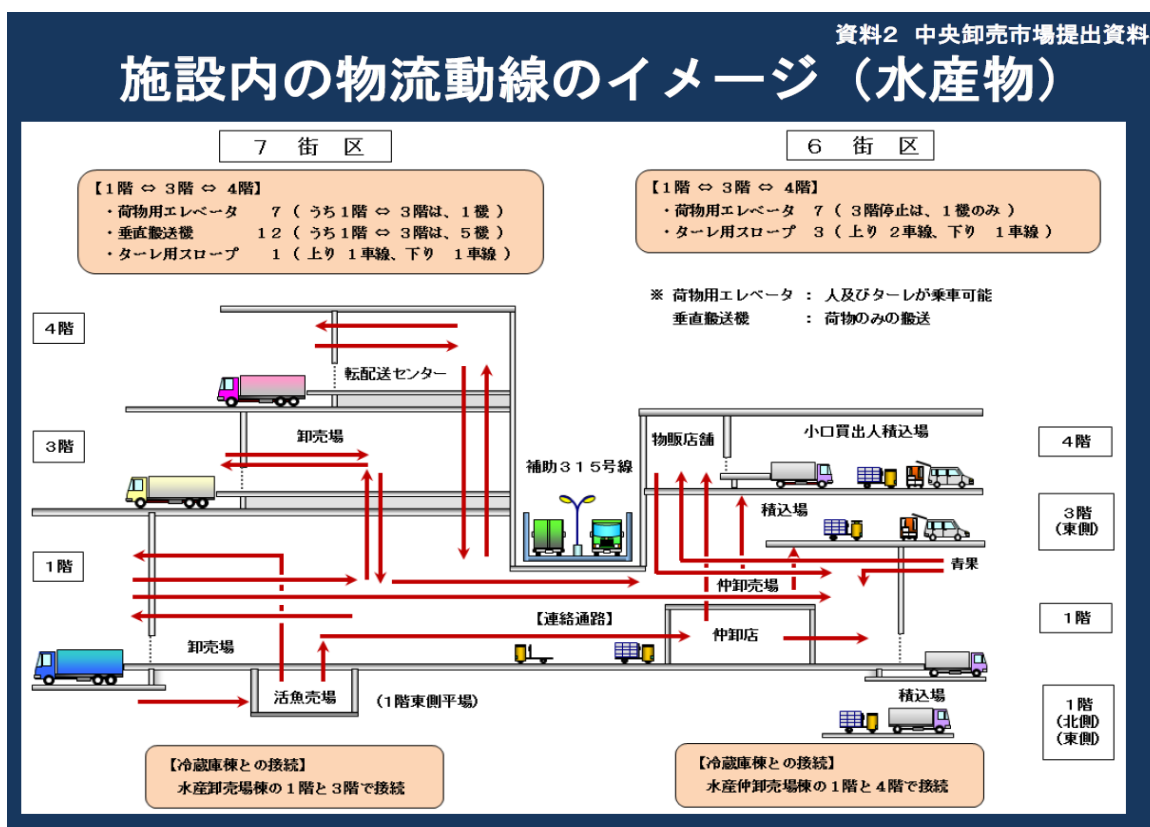


(第3回市場問題PT資料より)

### 3) ターレの移動距離の増大

豊洲市場では、荷捌きが建物の上層階に設置されているため、ターレの移動距離が長くなっている、これにより仲買人の負担が増し、その分経営上の支出が増加することになる。

例えば、荷捌き場は、5 街区（青果）は 3 階に、6 街区（仲卸）は 3 階と 4 階に設置されている。5 街区（青果）では、青果棟の 1 階に小口売参詰め込み場があり、さらに開放型の小口売参棟が建設されている。



（第 3 回市場問題 P T 資料より）

### 4) ターレスロープの安全措置

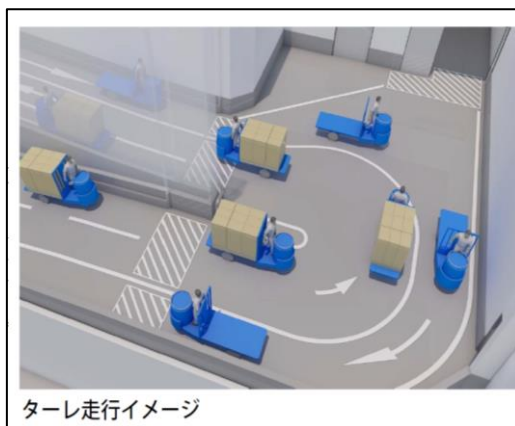
豊洲市場の敷地は築地市場の約 1.7 倍あり、建物の延べ床面積も約 1.8 倍あるが、業者が行政許可を得て使用するスペースは築地市場のスペースとほぼ同じである。増加したスペースの多くは通路である。通路が多いことは物流施設として必要なことではあるが、物流動線が長くなれば、城内での滞留時間が長くなり、非効率となる。

| 参考 豊洲市場の延床面積について   |           | 資料2 中央卸売市場提出資料 |                                                                                 |
|--------------------|-----------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 築地市場【28年度版 築地市場概要】 |           | 豊洲市場           |                                                                                 |
| 敷地面積               | 230,836㎡  | (概算値)【参考】      | 備考                                                                              |
| 建物延床面積             | 285,476㎡  | 407,000㎡       | 市場基幹施設 : 418,000㎡<br>(青果棟、水産卸売場棟、水産仲卸売場棟、管理施設棟)<br>うち 荷捌きスペース・物流通路(売場内) 72,000㎡ |
| 駐車台数               | 4,580台    | 517,000㎡       | その他施設 : 99,000㎡<br>(小口買参棟、加工パッケージ棟、通勤駐車場棟、リサイクル施設棟、容器業者倉庫棟等)                    |
| 卸売業者売場             | 37,120㎡   | 5,100台         |                                                                                 |
| 水産関係               | 23,920㎡   | 35,700㎡        |                                                                                 |
| 青果関係               | 13,200㎡   | 24,700㎡        |                                                                                 |
| 仲卸業者売場             | 15,197㎡   | 11,000㎡        |                                                                                 |
| 水産関係               | 11,885㎡   | 16,745㎡        |                                                                                 |
| (1店舗)              | (平均) 7.2㎡ | 13,019㎡        | 1,578区画×8.25㎡                                                                   |
| 青果関係               | 3,312㎡    | 8.25㎡          |                                                                                 |
| (1店舗)              | 2.3㎡      | 3,726㎡         | 99区画×2.4㎡+45区画×3.0㎡                                                             |
|                    |           | 2.4㎡           |                                                                                 |

(第4回市場問題PT資料より)

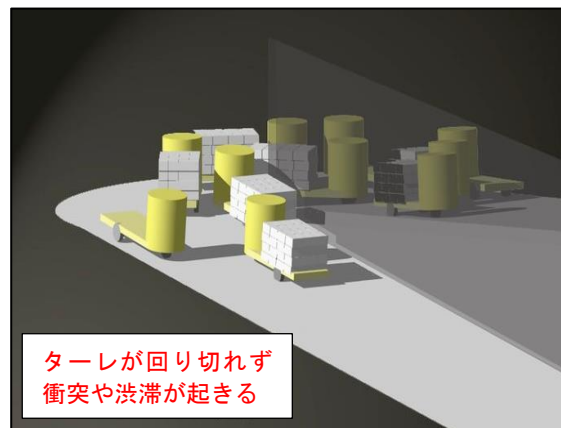
豊洲市場では、通路に多くの面積を割いているが、荷捌き場を建物の2階以上に設置しており、1階からターレで荷物を運ばなければならない。特に7街区の3階から6街区の4階まで荷物を運ぶには、平面で移動するよりも時間がかかることになっている。

よって、繁忙時には、多くのターレがターレスロープを急いで行き来することになるが、ターレスロープのカーブはヘアピンカーブになっており、衝突や荷崩れが起きる恐れがあるので、事前の対処が必要である。



ターレ走行イメージ

(第3回市場問題PT資料より)

ターレが回り切れず  
衝突や渋滞が起きる

(森山委員作成)

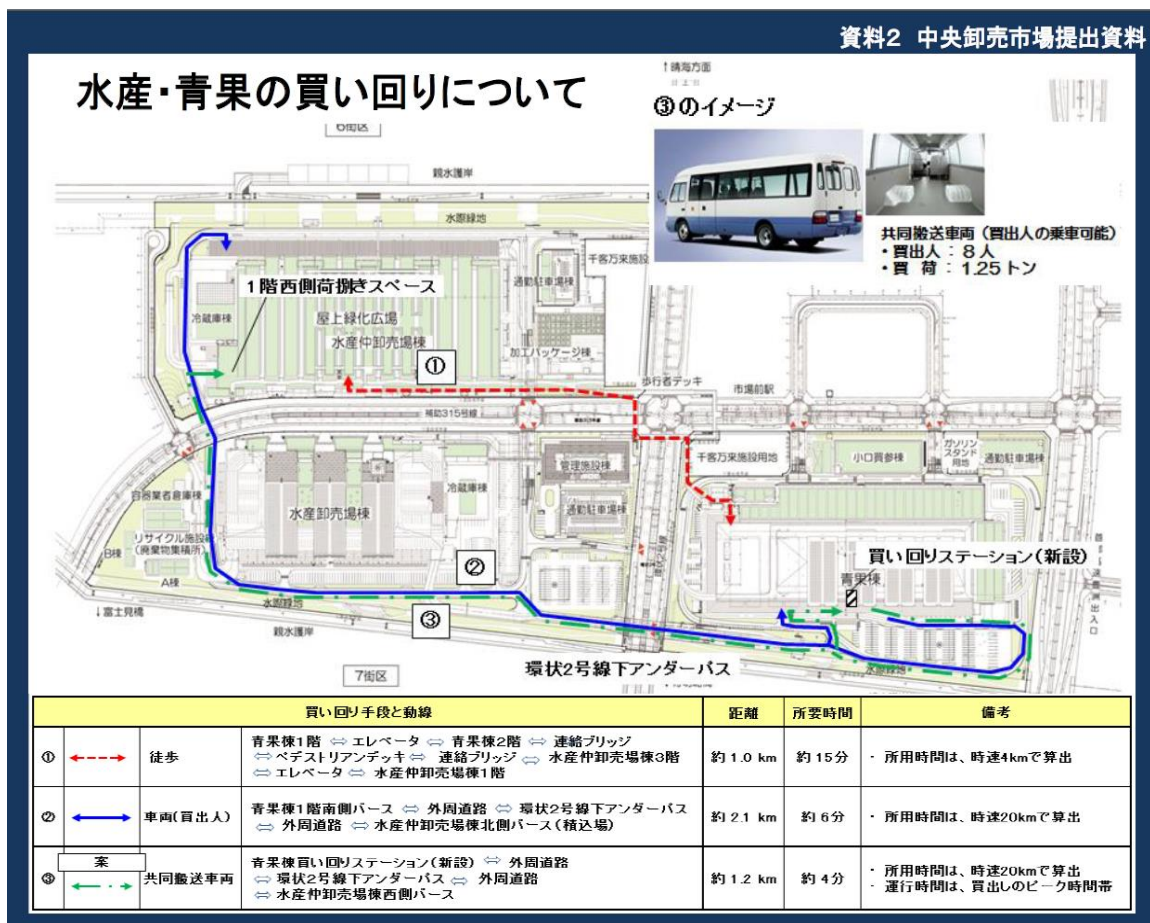


## 5) 水産物と青果の買い回り

豊洲市場では、荷捌きが建物の上層階に設置されており、さらに 6 街区の水産物と 5 街区の青果の買い回りに不都合がある。

このため、買出人が買い回りをするのか、仲卸が買出人に届けるのか、仲卸と買出人との間でどちらが豊洲市場入場から退場までの時間短縮のための費用を負担するのかという課題もある。

卸売市場では、市場内での滞留時間の長短は、生鮮食料品の品質管理にも影響するが、仲卸業者の従業員の労働単価や買出人に営業の効率性にも影響する。この買い回りの課題は、6 街区に卸のための栈橋が建設されていることから明らかなように、当初案では 6 街区卸、7 街区が仲卸であったものが、逆転して 6 街区が仲卸、7 街区が卸となったために生じた問題で、が豊洲市場の設計や施設整備の修正によって解決することは難しく、開場後に対応するしかない。



（第3回市場問題PT資料より）

## 6) 転送配送センターの設置

豊洲市場は、築地市場もそうであったように、首都圏の中核的な中央卸売市場の機能と

して、他の卸売市場のハブ的な機能を果たす。

このため、転配送のための場所を特別に 7 街区の 4 階に設けて、物流の効率化を図ることとしている。

## （２）豊洲市場へのアクセス

豊洲市場へのアクセスは、公共交通としては「ゆりかもめ」の市場前駅しかない。買出人や通勤者への足としては不十分であり、ゆりかもめの運行時間の早朝への前倒しや、新たな路線バスの運行などの工夫が必要である。

# 7. 豊洲市場の建物の構造安全性

## （１）構造計算による安全の確認

### 1) 建物設計を行う専門家

建物の設計には、デザイン・空間の設計、プロジェクトマネジメントを担う「意匠設計者」、構造計画、耐震設計、経済性を考慮した骨組の設計を担う「構造設計者」、快適な居住性・環境配慮、電気・空調・給排水・通信などを担う「設備設計者」がおり、これらの専門家が協力して建物設計を行う。

### 2) 構造設計者の仕事

構造設計者は、構造計画、詳細設計、構造計算、構造設計図書を作成する。

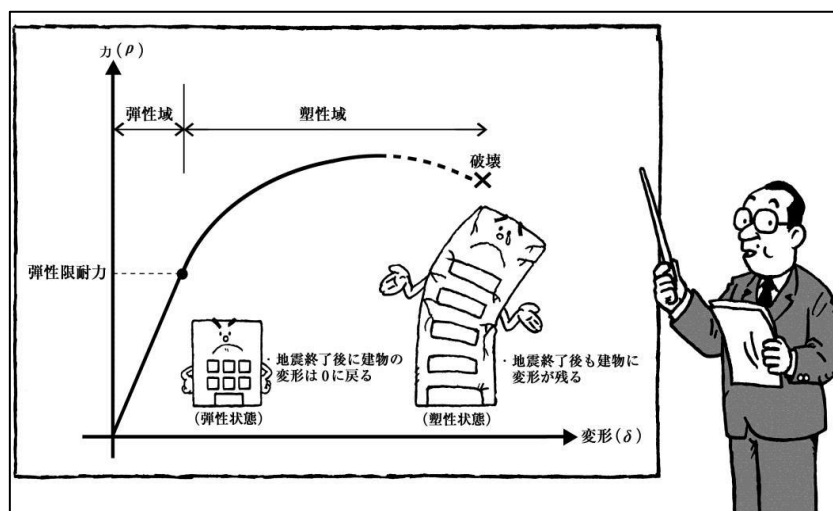
「構造計画」とは、建築主の要望（予算、工期）、用途、デザイン、地盤、気候、材料、耐震性、耐火性、居住性、環境等の様々な条件を考慮して最適な骨組を設計する基本方針であり、「構造計算」とは、構造計画で考えた骨組の強度・安全性を確認する作業である。構造設計者は、構造設計図書の作成、確認申請・審査、工事監理にもかかわる。

### 3) 構造計算による安全性の確認

「構造計算」では、まず構造計画（架構システム：基礎構造・骨組形式）を立案し、その計画案の妥当性・安全性をコンピューターにより、複雑な建築骨組を単純な線材にモデル化して確認する。

耐震設計の考え方は、中地震（震度 5 弱）に対しては建物の損傷が生じないこと、大地震（震度 6 強）に対しては建物が大破・崩壊しないこと（一部損壊は止むを得ない）である。

耐震強度（保有水平耐力）は、大地震（震度 6 強）に対して大破・崩壊の可否を判定するものである。

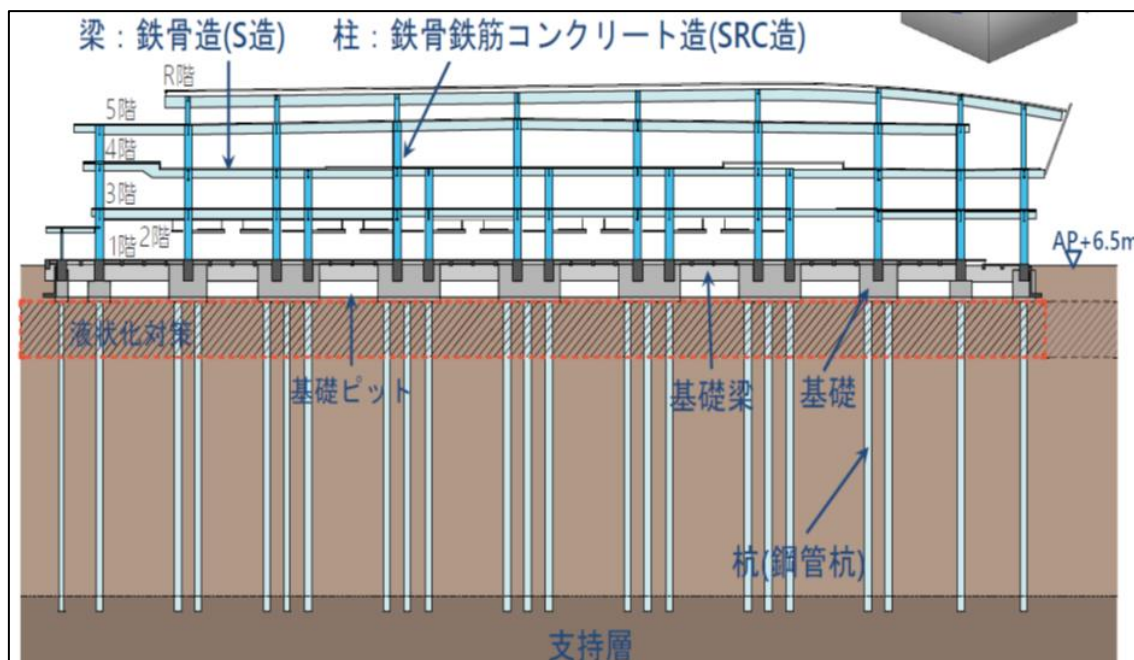


(第2回市場問題PT資料より)

## (2) 豊洲市場の建物構造概要と耐震設計目標

### 1) 豊洲市場の建物構造概要

水産仲卸売場等の代表的な構造断面図は、次のように、基礎は鉄筋コンクリート造の独立フーチング基礎となっており、杭は鋼管杭が採用され杭先端はAP-約36m以深の固い支持層に設置されている。鋼管杭上部の地層は液状化対策として地盤改良が施されている。



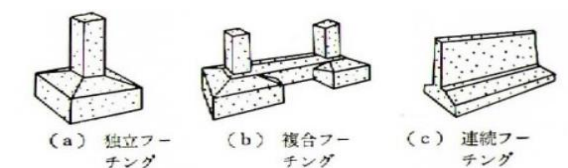
(第2回市場問題PTより)



構造方式（X,Y 方向共に純ラーメン構造方式）および構造種別（柱：鉄骨鉄筋コンクリート造、梁：鉄骨造）は、各棟ともに概ね同様となっている。

<語句>

- ラーメン Rahmen 構造： Rahmen とは、ドイツ語で「額縁」のこと。ラーメン構造とは、柱と梁で骨格を造っていく構造。
- フーチング：基礎における、地面の中に埋め込まれたその底辺の部分のこと。



（「わかりやすい土木講座 6 土木学会編集 新訂第 2 版土質工学」箭内寛治・浅川美利より）

## 2) 豊洲市場の耐震設計目標

豊洲市場は、大地震が起きた時も、災害応急対応活動ができるように、通常の耐震よりも高度なものとなるように用途係数「1.25」をクリアするように設計されている。

| 耐震安全性の目標水準 |                                                                 |                                                                                                                    |                                                                                                                               |             |
|------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 表 5.1 用途係数 |                                                                 |                                                                                                                    |                                                                                                                               |             |
| 分類         | 目標水準                                                            | 対象とする施設                                                                                                            | 用途例                                                                                                                           | 用途係数        |
| I          | 大地震動後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られている。  | (1) 災害応急対策活動に必要な施設のうち特に重要な施設。<br>(2) 多量の危険物を貯蔵又は使用する施設、その他これに類する施設。                                                | ・本庁舎、地域防災センター、防災通信施設<br>・消防署、警察署<br>・上記の附属施設(職務住宅・宿舍は分類Ⅱ。)                                                                    | 1.5         |
| Ⅱ          | 大地震動後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて機能確保が図られている。  | (1) 災害応急対策活動に必要な施設。<br>(2) 地域防災計画において避難所として位置付けられた施設。<br>(3) 危険物を貯蔵又は使用する施設。<br>(4) 多数の者が利用する施設。ただし、分類Ⅰに該当する施設は除く。 | ・一般庁舎<br>・病院、保健所、福祉施設<br>・集会所、会館等<br>・学校、図書館、社会文化教育施設等<br>・大規模体育館、ホール施設等<br>・ <u>市場施設</u><br>・備蓄倉庫、防災用品庫、防災用設備施設等<br>・上記の附属施設 | <u>1.25</u> |
| Ⅲ          | 大地震動により構造体の部分的な損傷は生じるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られている。 | 分類Ⅰ及びⅡ以外の施設。                                                                                                       | ・寄宿舍、共同住宅、宿舍、工場、車庫、渡り廊下等<br>※都市施設については別に考慮する。                                                                                 | 1.0         |

「構造設計指針・同解説」(平成28年、東京都財務局)より抜粋 <sup>21</sup>

(第 2 回市場問題 P T より)

## (3) 設計荷重の設定について

### 1) 豊洲市場 6 街区の建物に関する記載誤りの是正

豊洲市場の 6 街区建物については、平成 24 年 10 月 22 日に市場から建築指導課に計画通知申請し、構造計算書は公益財団法人東京防災・建築まちづくりセンターが審査し、平成 25 年 11 月 6 日に判定結果を通知し、平成 25 年 11 月 20 日に確認済証を交付されていた。ところが、計画通知申請の書類のうち、6 街区の建物 4 階の一部の押さえコンクリートの厚さは、構造計算書では 10 mm、設計図では 150 mm、実際の工事でも 150 mm となっていたことが平成 28 年に判明した。構造上の問題としては、構造体スラブの耐荷重安全性と設計地震力への影響度が課題である。

本件は、申請者による構造計算書の誤りであり、審査機関も見落とししたものであるが、全体に比べると限られた比率であり、実際の強度は 1.34 と十分余裕があり、誤りを訂正して、手続を進めることで良いとし、この問題は解決した。

### 2) 卸棟の床積載荷重は 1t/m<sup>2</sup>だが、仲卸棟の積載荷重 700kg/m<sup>2</sup>は少ないのではないか。

積載荷重には、床用の積載荷重、地震用の積載荷重などがある。ここでは床用の積載荷重が議論の対象となっている。業者の方々が、「水槽を置いたりするだけで床が抜けるのではないか」という疑問についての検討である。

#### 質問イ：水産仲卸売場の積載荷重 700kg/m<sup>2</sup>で十分か？

##### 積載荷重：東京都からの提示内容(参考資料)

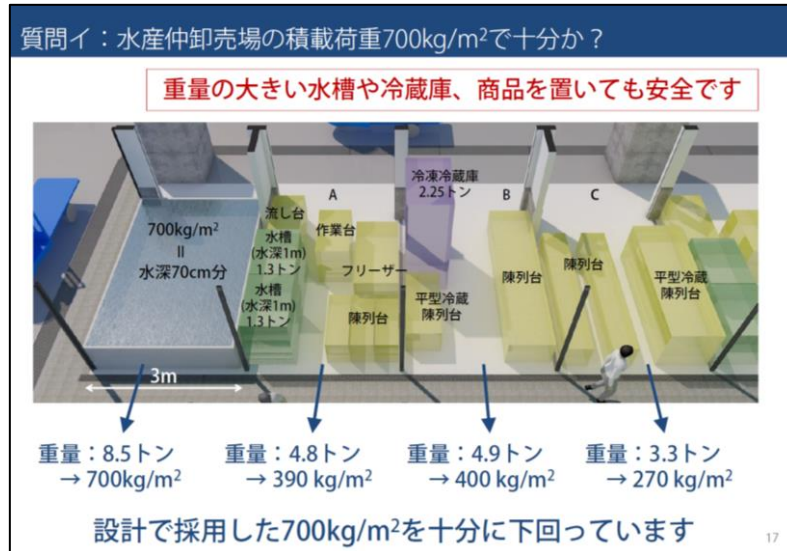
(kg/m<sup>2</sup>)

|                    |               | 床用   | 小梁用  | 架構用  | 地震用 |
|--------------------|---------------|------|------|------|-----|
| 駐車場                | T2(乗用車・軽トラック) | 400  | 350  | 300  | 150 |
|                    | T5(2t車)       | 550  | 475  | 400  | 200 |
|                    | T8(4t車)       | 800  | 650  | 500  | 220 |
|                    | T12(6t車)      | 1500 | 1000 | 750  | 250 |
|                    | T20(10t車)     | 2000 | 1800 | 1000 | 300 |
| 卸売場・荷捌場<br>(青果・水産) | 25t車対応        | 1250 | 1000 | 700  | 400 |
|                    | 20t車対応        | 1000 | 850  | 600  | 350 |
|                    | 10t車対応        | 850  | 700  | 550  | 300 |
|                    | その他           | 700  | 600  | 450  | 250 |
| 仲卸売場               | 店舗・通路         | 700  | 600  | 450  | 250 |
| 倉庫・冷蔵庫             | 青果・水産物        | 700  | 600  | 450  | 250 |
|                    | 青果・水産物(ラック式)  | 1000 | 850  | 600  | 350 |

13

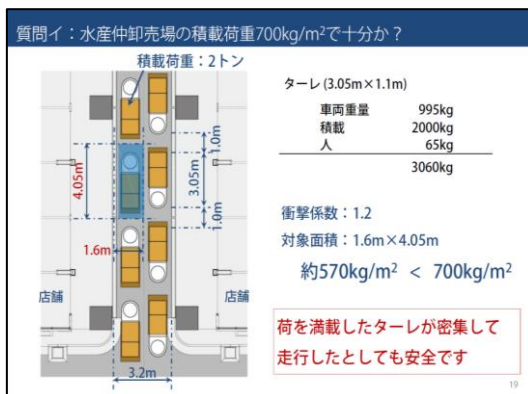
(第 2 回市場問題 P T 資料より)

市場としての床用積載荷重は、市場の利用方法に規定される。利用方法が異なれば、それに対応した床用積載荷重が設定される。築地市場での利用方法を豊洲にあてはめた場合が、日建設計の説明通りであれば、問題はない。

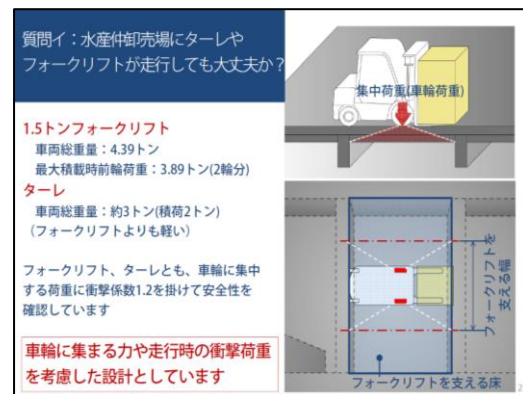


(第2回市場問題P Tより)

なお、床用積載荷重を700kg/m<sup>2</sup>の設定は、東京都が与条件として日建設計に示し、それを日建設計が検証した。東京都は、ターレを使用することを基本として荷重を算出し、日建設計はターレだけでなくフォークリフトも使うことを想定して計算し、その上で東京都はその計算を妥当なものとして判断したものである。



(第2回市場問題P Tより)



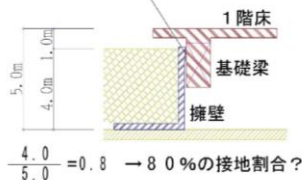
(第2回市場問題P Tより)

#### (4) 地震用荷重の設定

豊洲市場の建物の下には地下ピットという空間がある。日建設計は地上に接しているレベルから地震用の積載荷重を計算しているが、これについて、地下の砕石層から計算するべきではないかという疑問が示された。

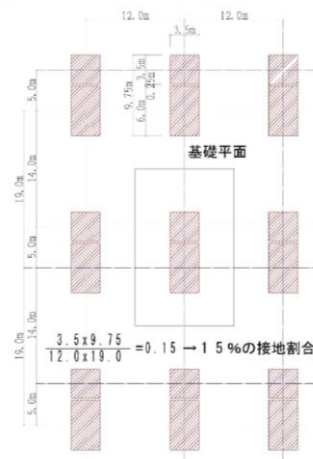


発泡樹脂材 or 空隙で  
絶縁されている



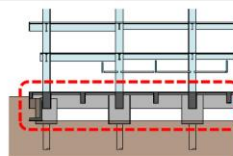
↑ 上図:日建設計の設定。実際は間接的・局所的な接触しかない。これで80%も拘束に有効な接地面積があるといえるのか？

→右図:鉛直部材水平断面の接地面積は建築面積の15%程度しかない。(概算)



(第2回市場問題PTより)

これに対する日建設計の考え方は、次のとおりである。



基礎ピット側面は直接土に接していないのに、土の拘束効果(地震力低減効果)を前提として良いのか？

基礎ピットの外周は大部分が土に接していますが、土の拘束効果(地震力低減効果)を前提としていません。

土の拘束効果がないのであれば、構造的には4階建ではなく5階建とみなして設計するべきではないか？

拘束効果を考慮しなくても、基礎ピットを十分頑丈に設計しているため、5階建とみなす必要はありません。

基礎の大きさ、剛性を考慮して杭の設計を行うべきではないか？

基礎の大きさ、剛性を考慮しても、杭は地震時に安全です。

27

(第2回市場問題PTより)

日建設計の考え方は、委託を受けた設計事務所の判断に任されている範囲内であり、建築基準法では、そのような考え方で設計することが許容されていると判断した。また、東京都の建築基準法所管部局は、そのように処理した。

他方、地下の碎石層から計算するべきだという考え方も、そのように考える者が委託を受けた場合にはありうるものであり、誤りであるという根拠はない。ただし、建築基準法の所管部局は、具体的な事例に即して判断するので、仮定のケースについては、判断をし

ていない。なお、法律の許容する範囲内で、専門家としてどの方法が妥当かという議論はありうる。

## 8. 豊洲市場の液状化対策

【作成中】

### Ⅲ 築地市場改修案

#### 1. 築地の補修

##### (1) 18 年間放置されてきた築地の大規模補修

###### 1) 築地市場を管理する東京都の役割

1999 年（平成 11 年）9 月 1 日石原慎太郎元都知事築地視察時発言「古い、狭い、危ない」から、築地の豊洲移転が具体的に動き始めた。「古い、狭い、危ない」と言われてから今日まで 18 年経過しているが、築地は国内最大の水産物市場として機能し続けているし、築地ブランドは、国の内外に定着している。これは、長年にわたる築地の業者が築いてきた実績によるもの

築地市場が稼働している限り、業者が働きやすい環境を整備し、築地ブランドを維持することは、市場を管理する東京都の役割である。

###### 2) 補修が必要な箇所

補修が必要な箇所としては、次が挙げられる。

###### ①雨水・水回り対策

屋根の雨漏り、排水溝の目詰まり（通常の降雨時の状況と対策、局地的な集中豪雨時の状況と対策）、トイレ・手洗い所の状況と対策

###### ②床対策（通路の凸凹）

トラックの通路の舗装の状況と対策、店舗内の舗装の状況と対策

###### ③建物塗装対策

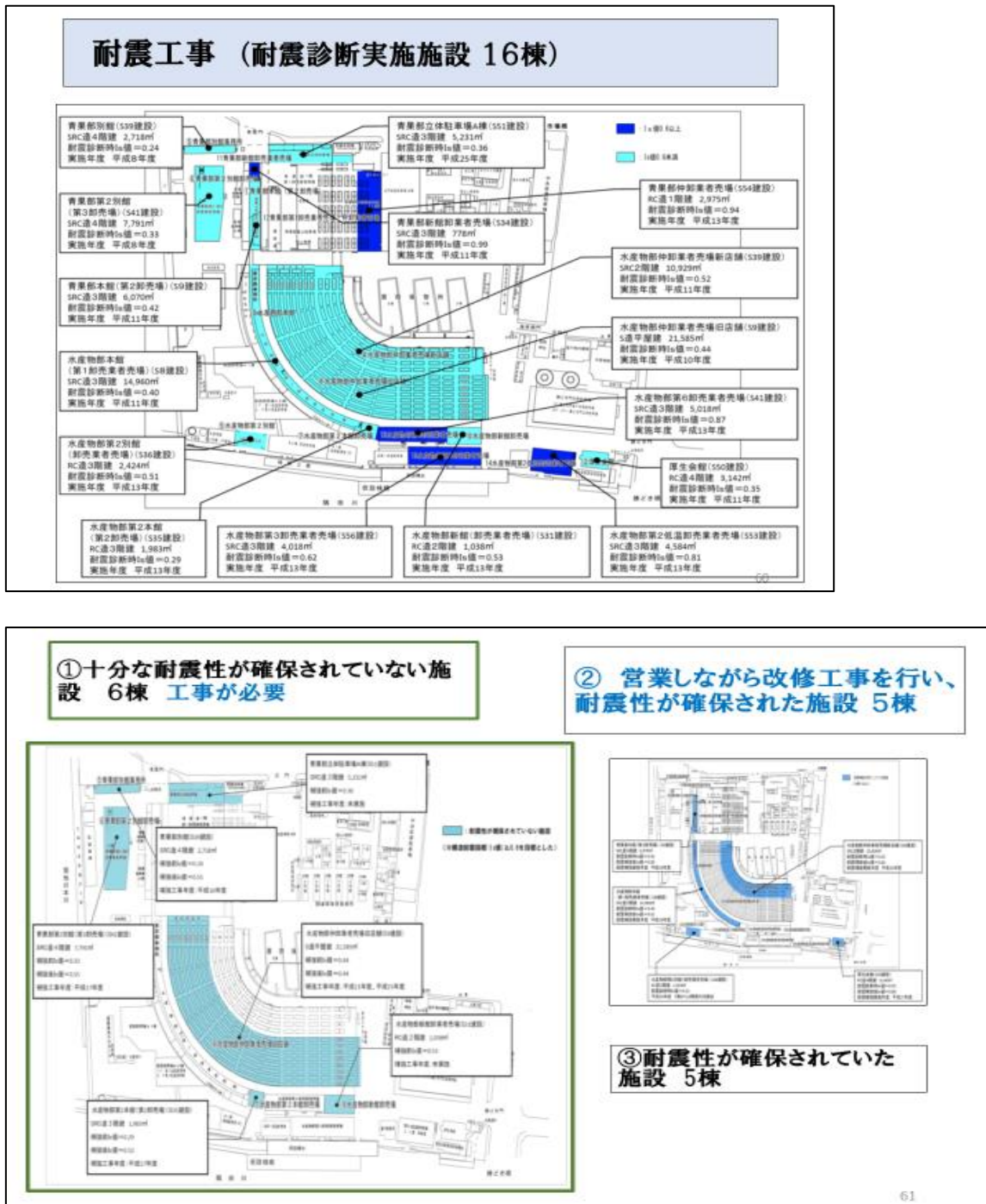
東京都管理の建物、業者管理の建物の塗装

##### (2) これまで行ってきた補修工事と、できなかった工事

###### 1) 耐震工事

耐震薪炭は、16 棟について行われ、耐震基準を満たしていた棟は 5 棟あった。耐震基準を満たしていなかった 11 棟のうち、5 棟については営業しながら耐震工事を行い、残り 6 棟については営業しながらの耐震工事ができない状態にある。





（第7回市場問題PT資料より）

## 2) 違法状態にある仮設建築物

築地再整備の時に設置した仮設建築物が使用許可の延長手続が行われていないまま使用されている。これについては、中央卸売市場当局において、現在、建築基準法担当部局と協議を行っている。また、既存不適格の建物もあるので、その対応が必要である。



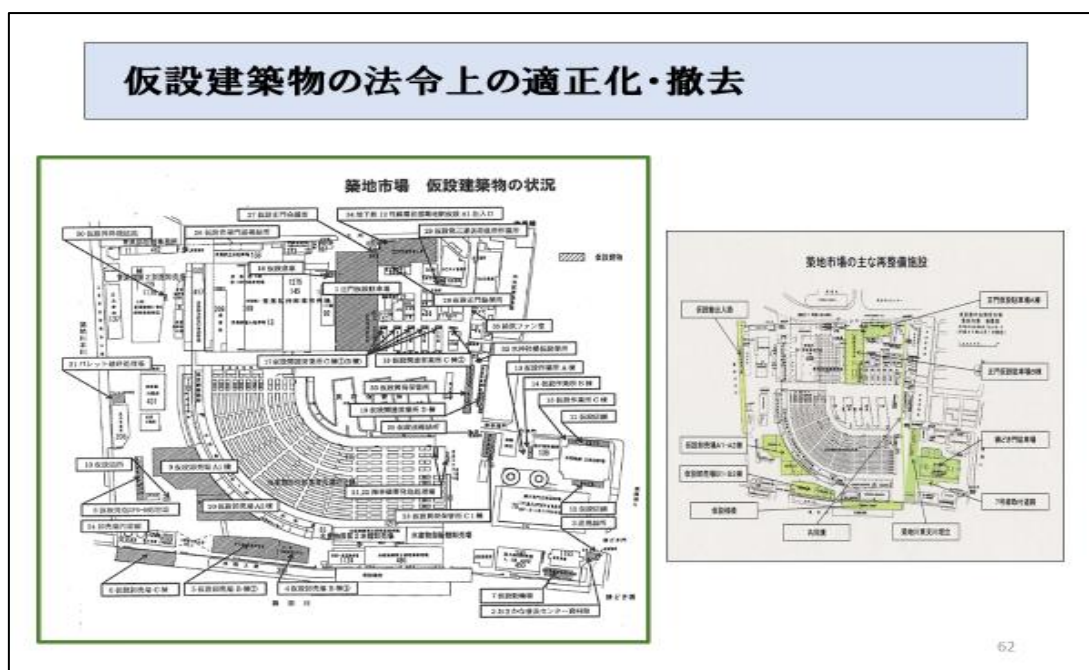
### ＜参考＞建築基準法 （仮設建築物に対する制限の緩和）

#### 第 85 条

5 特定行政庁は、仮設興行場、博覧会建築物、仮設店舗その他これらに類する仮設建築物について安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める場合においては、一年以内の期間（建築物の工事を施工するためその工事期間中当該従前の建築物に替えて必要となる仮設店舗その他の仮設建築物については、特定行政庁が当該工事の施工上必要と認める期間）を定めてその建築を許可することができる。

### ＜参考＞仮使用承認制度 （平成 27 年 6 月 1 日から民間開放）

建築基準法（昭和 25 年 5 月 24 日法律第 201 号）では、特殊建築物等を新築又はこれらの建築物の増築、大規模な修繕等の工事で避難施設等に関する工事を行う場合においては、原則として、検査済証の交付を受けた後でなければ建築物等を使用できません。ただし、特定行政庁が、安全上、防火上及び避難上支障がないと認めて承認したときは、仮に、使用することができます。この使用制限を解除する一連の手続きを「仮使用承認制度」といいます。



（第 7 回市場問題 P T 資料より）

### 3）アスベスト対策

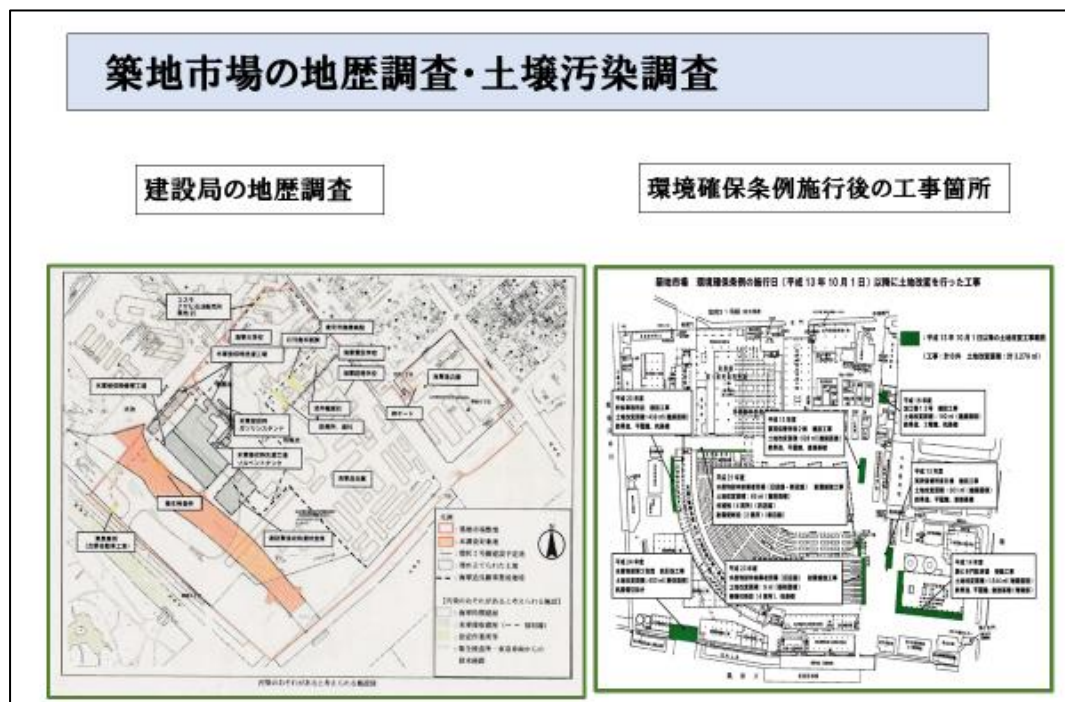
築地市場におけるアスベスト対策は、アスベスト対策の強化に対応して、順次進められ、営業しながらのアスベスト対策が行われているが、営業しながらではできない箇所については封じ込め措置が講じられ、アスベストが飛散しないようになっている。



(第7回市場問題PT資料より)

#### 4) 築地市場の土壌汚染調査

東京都環境確保条例では、3000 m<sup>2</sup>の敷地内で土壌を掘り起こす工事を行う場合は、土壌汚染調査を行うこととなっている。築地市場内には、条例に該当する工事が7か所行われたが、土壌汚染調査が行われていないままになっていたため、早急に調査を行う必要がある。土壌汚染がある場合には、法令に従った措置を講じることになる。



(第7回市場問題PT資料より)

## 5) 築地市場の液状化対策

【作成中】

## 2. 築地市場改修案の位置づけ

(1) 築地市場改修は、18 年間放置されてきた築地をリニューアルする。

築地市場改修案は、耐震工事の実施、違法な仮設建築物の撤去、アスベスト対策工事、土壌汚染調査などを行いつつ、屋根の改修などの補修の課題を解決し、あわせて現在の卸売市場の求められている機能を向上させて、新しい築地市場を創造するものである。

(2) 築地市場改修案の利点

### 1) 築地ブランドの継続

築地市場改修案の最大の利点は、「築地ブランド」をそのまま維持することができる点である。ブランド形成は、1 日にしてできず、国内外に広く周知されるまでには、長年の積み重ねが必要である。

### 2) 銀座に近接し、交通至便な立地

築地市場の「築地ブランド」は、銀座に近く、地下鉄やバスなどの交通が便利という立地条件にも支えられている。買出人にも便利であり、好立地が仲卸と買出人との関係を支えている。

### 3) 卸売市場を平面で活用する

品質管理の基本は、市場内での滞留時間の最小化であり、生鮮食料品の温度を保つ基本は氷と発泡スチロールである。それを支えるものとして施設の閉鎖性や温度管理があり、物流スペースの確保と搬入搬出の動線の確保がある。築地市場改修案は、それを満たすことができる構想となっている。

### 4) 新たなにぎわいの創造が可能

築地市場改修案では、市場の協力が得られれば、隅田川沿いのスペースや、新大橋通り増にスペースは、新たなにぎわいを創出することが可能となる。

(3) 築地市場改修案の検討に必要な要素

### 1) 豊洲市場移転案しかないという思い込みから解放されること

豊洲市場移転案について、「豊洲移転しかありえない」という思い込みが多くの人にある。その理由としては、2016年8月31日の小池知事の豊洲移転延期の記者会見でも述べられているように、「豊洲新市場は既に建設済み」、「土壌の汚染対策も実施」、「都議会も業界団体も了承している」、「11月7日に移転が行われないと、環状2号線がオリンピック・パラリンピックに間に合わない」、「移転の準備をしている業者も延期すると混乱する」などがあげられる。

しかし、小池知事は、『一度決めたことだから』、『もう作ってしまったのだから』、『既定路線だから』何も考えなくてよいという都政は行いません。これまでの決定等で、都民ファーストに基づいていないものは、都民目線で情報を公開し、経緯を明らかにする。都民の利益を第一に考え、時に政策を変更する。」と述べ、その総合的判断に資するために、市場問題プロジェクトチームが発足した。

### 2) 豊洲市場移転案における「将来世代への付け回し」をしない責任感

市場問題プロジェクトチームでは、豊洲市場移転案について、市場会計の側面など多面的な検討を行った。これにより、豊洲市場の建設過程において、投資の費用対効果や後年度負担とその財源について検討がされていなかったこと、また、豊洲開場の開場は、それを維持しようとすれば、他の10の市場の経営にも大きな影響を及ぼし、かつ、将来世代に多額の負担を「付け回し」するなることが判明した。

それでも、豊洲市場を開場するという判断はありうるが、「選択肢が一つしかない」というのは、「初めに結論ありきの議論」であり、総合的な検討に基づく選択を可能にしない。

### 3) 築地市場再整備案のトラウマの克服

築地市場改修案に対しては、かつて築地再整備案が頓挫したことがあり、関係者に「築地で営業しながらの改修はできない」というトラウマがある。しかし、これらは今日では解決できるようになっている。

#### ① 過大な市場整備規模

当時は市場の取扱量が増加すると予測していた。今回の築地市場改修案では、少子高齢化・水産物の需要の減少傾向を勘案した適正規模にする。

#### ② 当時の未熟な建築技術

当時は、営業しつつリノベーションする技術が未熟であった、現在では、営業しつつ改修する事例は、積み重ねられており、建築技術が進歩している。また、アスベスト対策工事も多く事例があり、確立された技術となっている。

#### ③ 業者間の互譲の合意の欠如（「種地」の確保）

かつての築地再整備案は、ローリング回数増がもたらす工費の膨張（3400億円）、工事期間の長期化（20年）により不可能となった。今回の築地市場改修案は、取扱量が30%減少

しているという現状を踏まえ、「種地」が確保できるようになった。その上で、7 年間で工事を完了するには、最低限のローリング回数に抑えることが肝要であり、「業者間の互譲の合意」が不可欠である。

### 築地再整備はなぜ頓挫したか。再整備の条件は何だったか？

#### 1. 過大な市場整備規模

⇒取扱量が増加すると予測。(敷地40haは、過大)

※前回築地市場再整備平成2年当時と比べ、**取扱量が40～50%減少。**

※更に少子高齢化・水産物の需要の減少傾向を勘案した**適正規模に。**

#### 2. 業者間の互譲の合意の欠如（「種地」の確保）

⇒ローリング回数増がもたらす工費の膨張(3400億円)、工事期間の長期化(20年)。

※「種地」の確保＝「業者の互譲の合意」が最低限のローリング回数につながる。

#### 3. 当時の未熟な建築技術

※現状では、**営業しつつ改修する事例は、積み重ねられている。**

※現状では、**アスベスト対策工事の事例も、積み重ねられている。**

67

(第7回市場問題PT資料より)

#### (4) 適正規模の市場をめざす築地市場改修案

卸売市場の経由率及び取扱金額は減少の一途をたどっている。中央卸売市場全体を見ても、平成元年度と平成25年度を比較すると、水産物は64.6%から42.9%に、青果は49.0%から36.7%へと減少している。取扱金額も平成12年度と平成26年度を比較すると、水産物で2兆7177億円から平成26年度1兆5839億円へと42%減少、青果は2兆3240億円から平成26年度1兆9104億円へと12%減少している。

投資計画を考える時には、往々にして拡大路線を夢見て、ネット販売や海外販路の拡大によって取扱量も取扱金額も大幅に増加することを見込んで過剰な投資をしがちである。しかし、卸売市場を取り巻く厳しい傾向は継続しており、経営戦略としては、将来的に「ダウンサイジング」も視野に入れて、安定的な経営を図ることが適切である。

このような観点からすれば、かつての築地再整備案は過剰なものであった。よって、現時点では適正規模の市場規模とし、かつ、将来の変化に対応できるよう、間仕切りを変えることもできる柔軟な構造にすることが適切である。適正規模の築地市場改修案は、市場機能としては平面にすべておさめることを基調とし、物流拠点に不可欠な駐車スペースを2階に配置することによって、駐車台数も増加させ、あわせて、事務棟を駐車場の近くに配置することによって利便性を増すこととしている。

なお、市場運営の要である業者の経営も近代的経営を行うことができるよう、また業者

団体の意思決定は透明性が高く、ガバナンスが確保されたものとなるよう、変革していかなければならない。

### （５）築地市場改修案の課題の克服

築地市場改修案の課題は、いくつかある、それをひとつひとつ分けて対処することが必要である。

#### １）築地市場改修案には、建築技術的な問題はない。

##### i) 営業しながら改築する事例の積み重ねがある

市場問題プロジェクトチームでは、現時点における建築技術の進展を踏まえ、築地市場の改修案を検討し、提示することとした。

既に、豊洲市場建設における青天井的な資金投入の弊害が明らかになっている中で、市場問題プロジェクトチームとしては、中央卸売市場の経営を破たんさせることなく、築地市場が抱える施設の不備を改善して必要にして十分な改修を行うことができる現実的な案を作成した。

##### ii) パイオニアたちによって建築技術のフロンティアが切り開かれてきた。

築地市場改修案にはいくつかの課題はあるが、それは本格的に予算を投入して基本設計を策定する過程の中で克服できる課題である。最近の建築技術も「できない理由」を並べるのではなく、「できる工夫」をしながら、進歩してきた。

このようなパイオニア的な建築技術者によって、運用しながら改修するという具体例が積み重ねられてきており、これらの時代を切り開いてきた建築家にとって、築地市場改修案に建築技術的な問題はない。

#### ２）築地市場改修案の最大の課題は、「築地に残って営業したいという意思」の有無

築地市場改修案は、建築技術的には何ら問題はない。建築技術はリノベーションを重ね、進化している。問題は、かつて築地再整備に関わった人々のトラウマの克服であり、制度的な課題の克服である。これらの課題は、建築技術の問題ではなく、人々の意思によって解決することができる課題である。

豊洲に移転することを決めていた人々も、「本当は築地に残りたい」と述べていた。その意思は本物であったのかどうか、築地市場改修案が実現できるかどうかの課題である。

民間で行われている「営業しながらの改修工事」は、改修工事発注元である企業が、ローリング区域を指定し、その通りに移動が行われる。築地市場改修に当たっても、従前のような協議会ではなく、企業の意思決定と執行に匹敵する行動がとれる透明でガバナンスが確立した新しい組織が必要となる。



### 3. 築地市場改修案の概要

#### (1) 築地市場の現状と、改修後の姿

先ず、現在の築地市場の姿と、改修後の姿を示す。

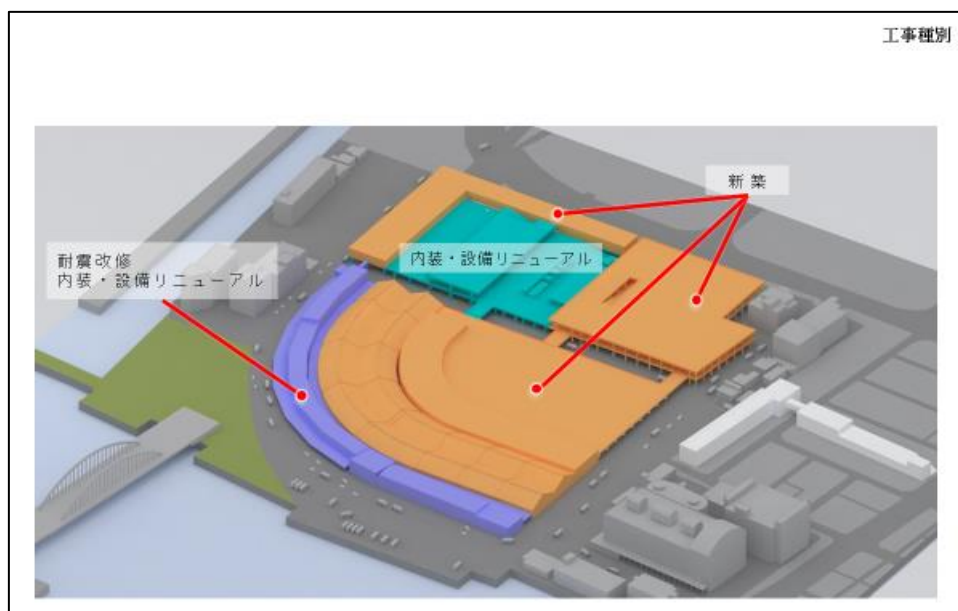


築地市場改修案は、新築の部分と、既存の建物を生かしてリニューアルする部分とに分かれる。卸が入っているアーチ形の建造物は、歴史的な建造物であり、耐震改修を行い、内部をリニューアルする。また、青果棟は耐震基準を満たしているため、コールドチェー



ン機能を高めつつ、閉鎖型の建物にリニューアルする。その他は新築とし、それぞれの工事区分ごとに建物を本設として建て、配管などの設備も全て備える。

なお、改修計画で建築する建物は仮設建築ではなく、全て本設で、建築基準法に適合した建物である。



## （２）築地市場改修案の基本コンセプト

築地市場改修においては、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最小限の引越して順送りに機能更新、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

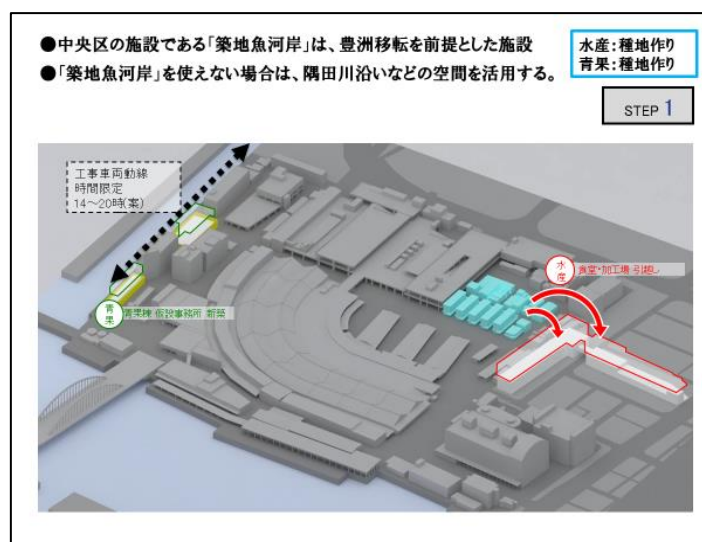
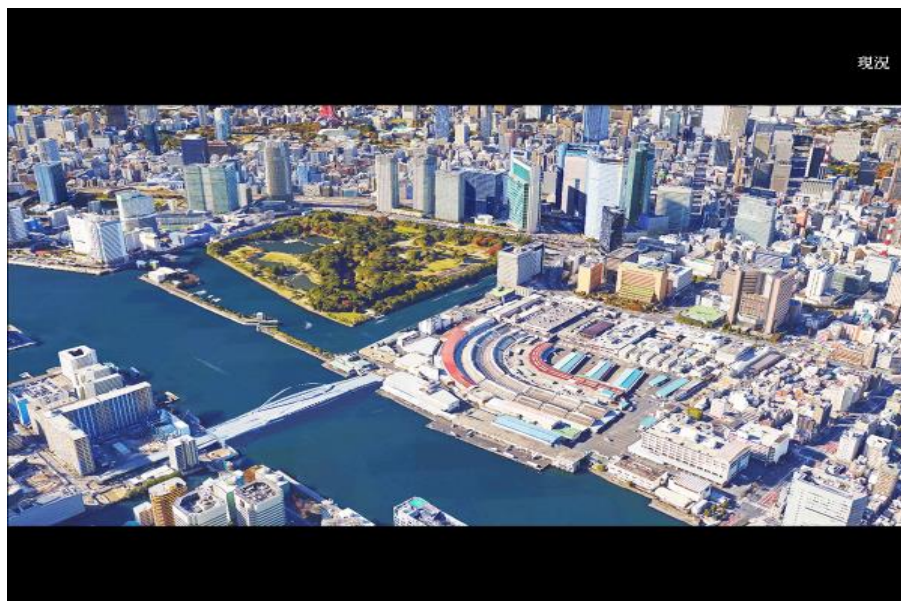
## （３）築地市場改修計画のプロセス

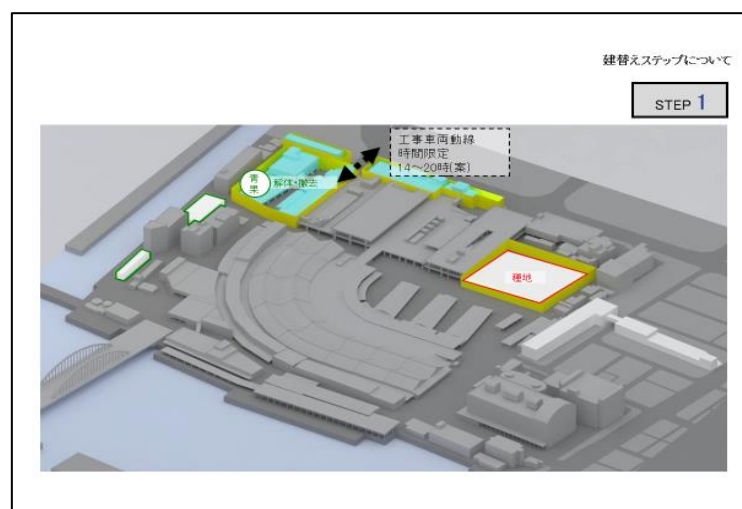
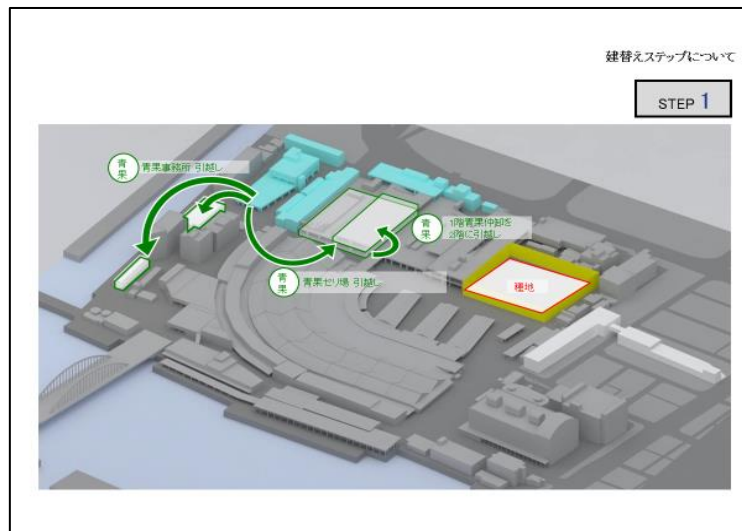
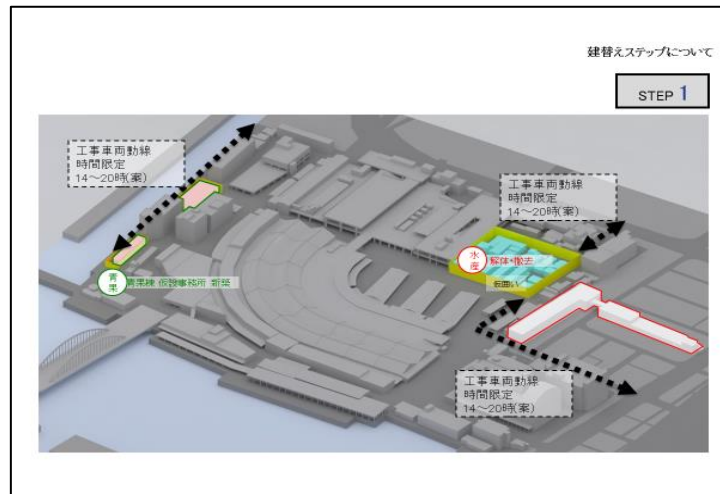
ステップ 1ー 水産・青果、種地作り

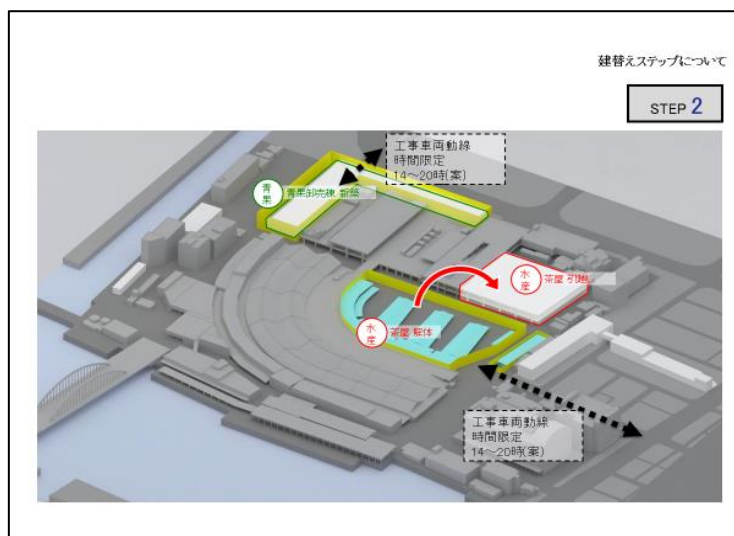
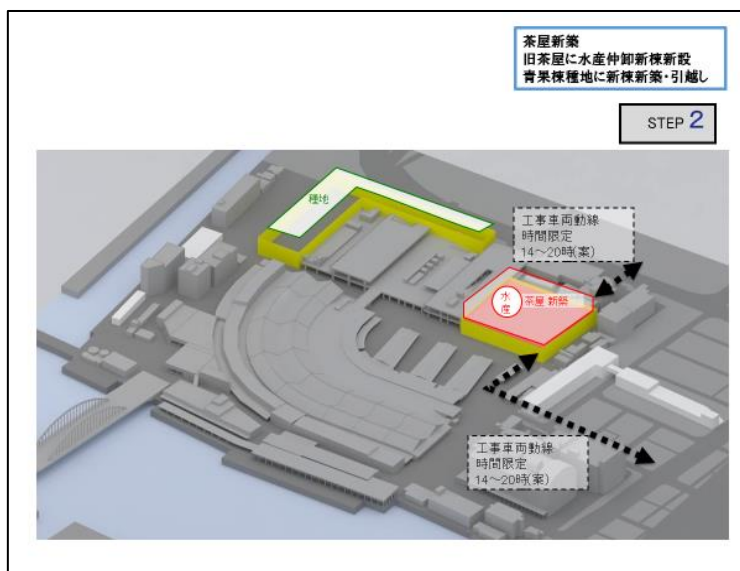
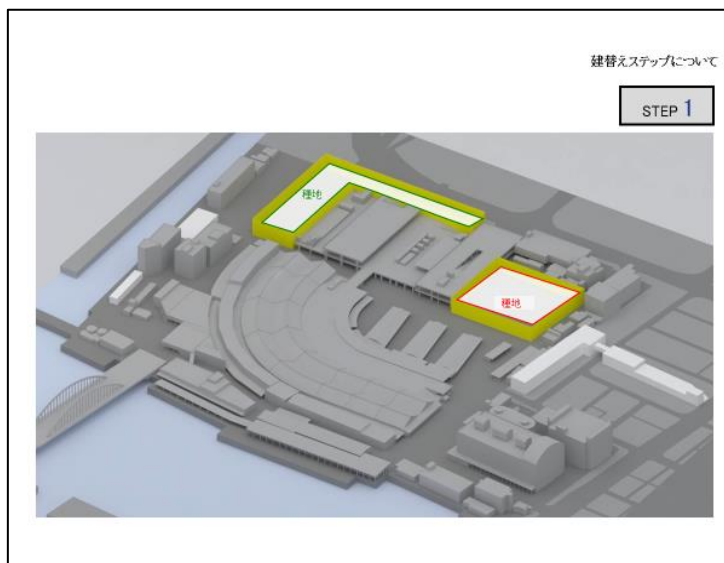
ステップ 2ー 茶屋新築、旧茶屋に水産仲卸新棟新設、青果棟種地に新棟新築・引越し

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

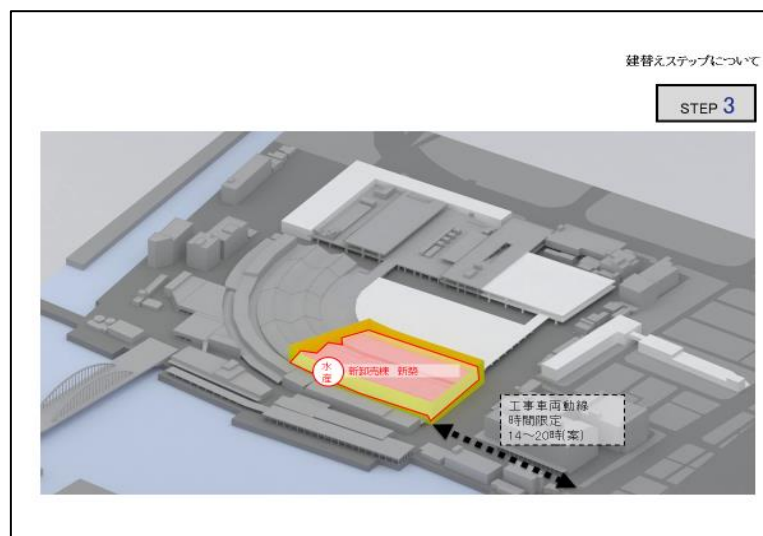
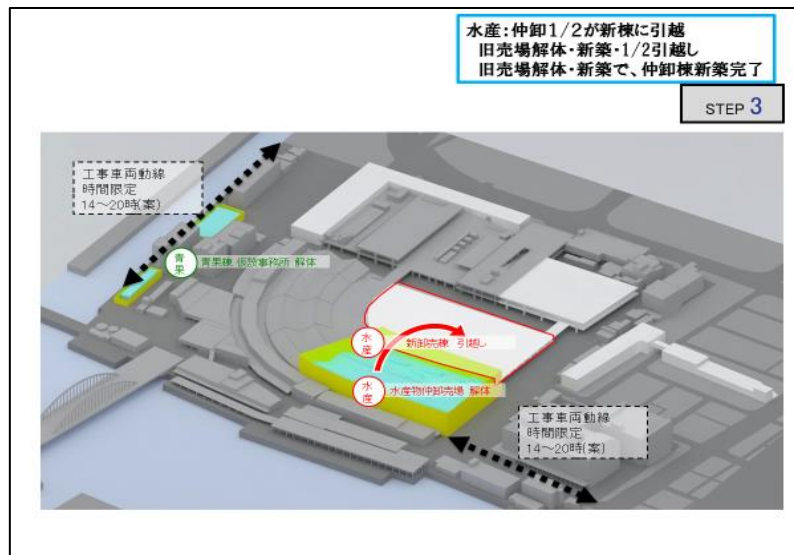
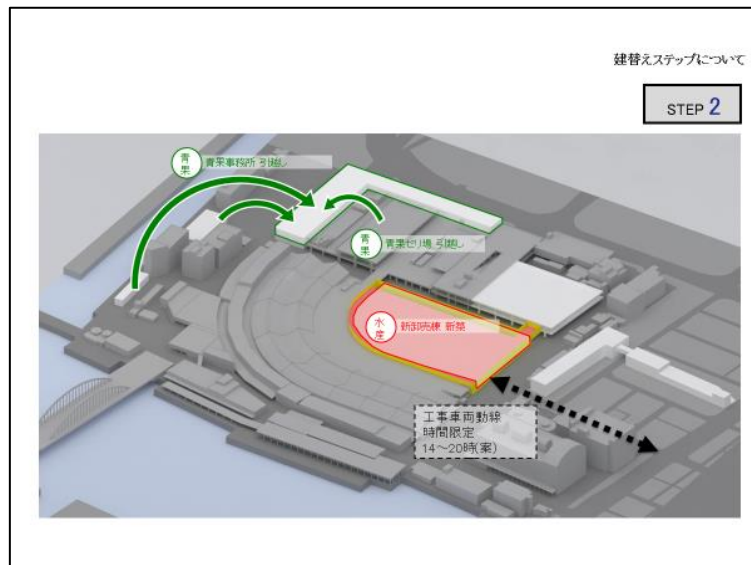
ステップ 4ー 仮設の水産卸を旧仲卸棟新築棟に移転、仮設駐車場を撤去・新築、仮設建物をすべて撤去。完成へ。

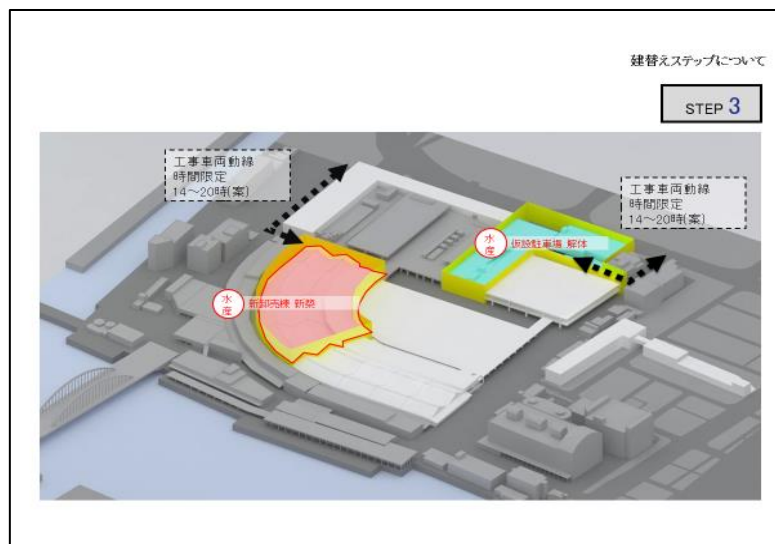
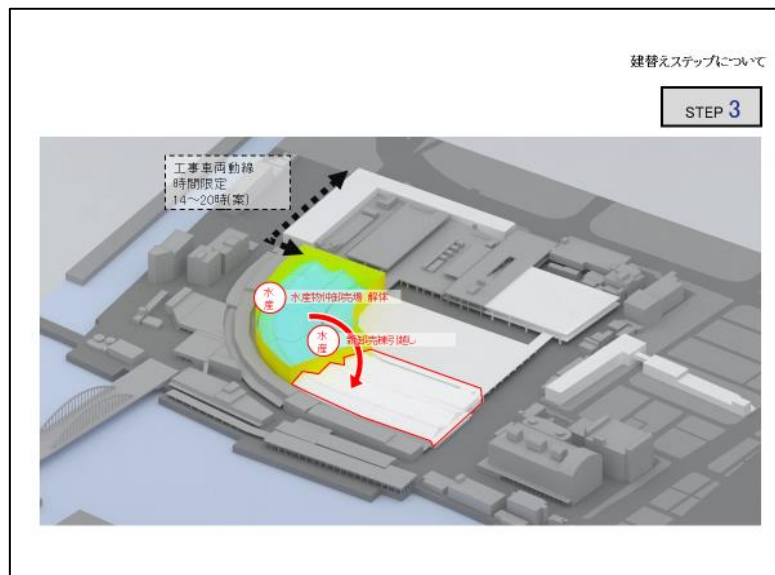


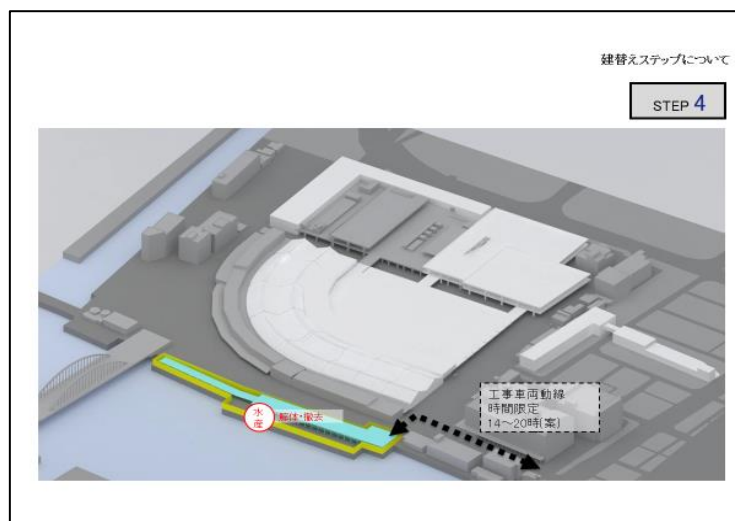
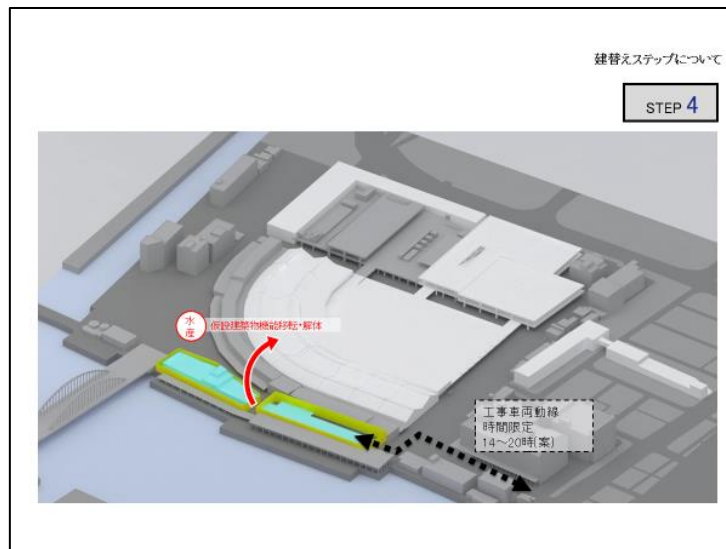
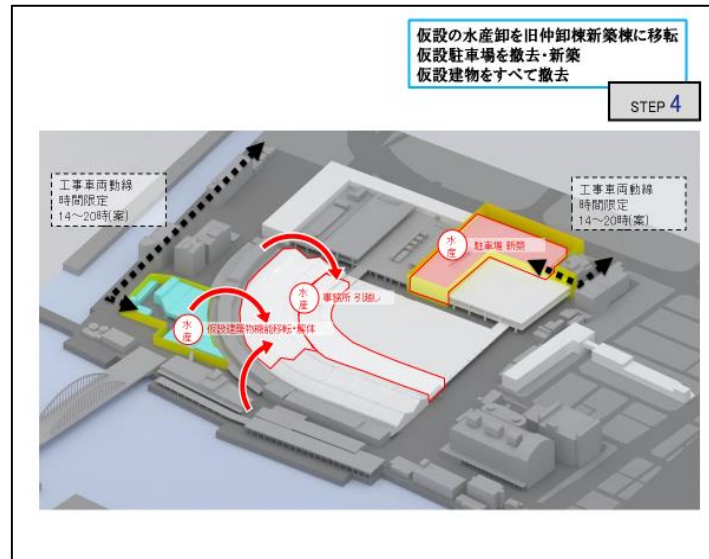




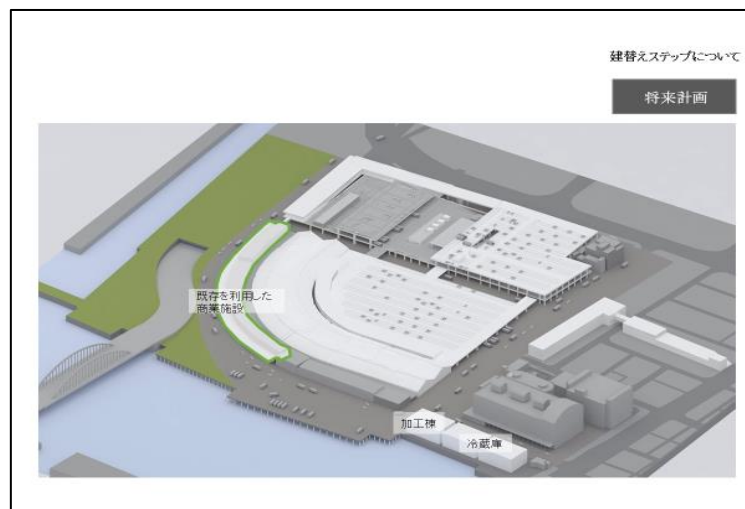
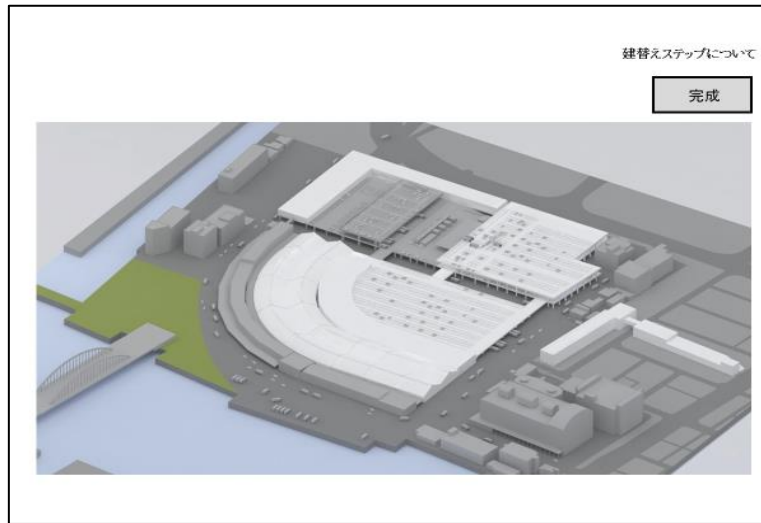








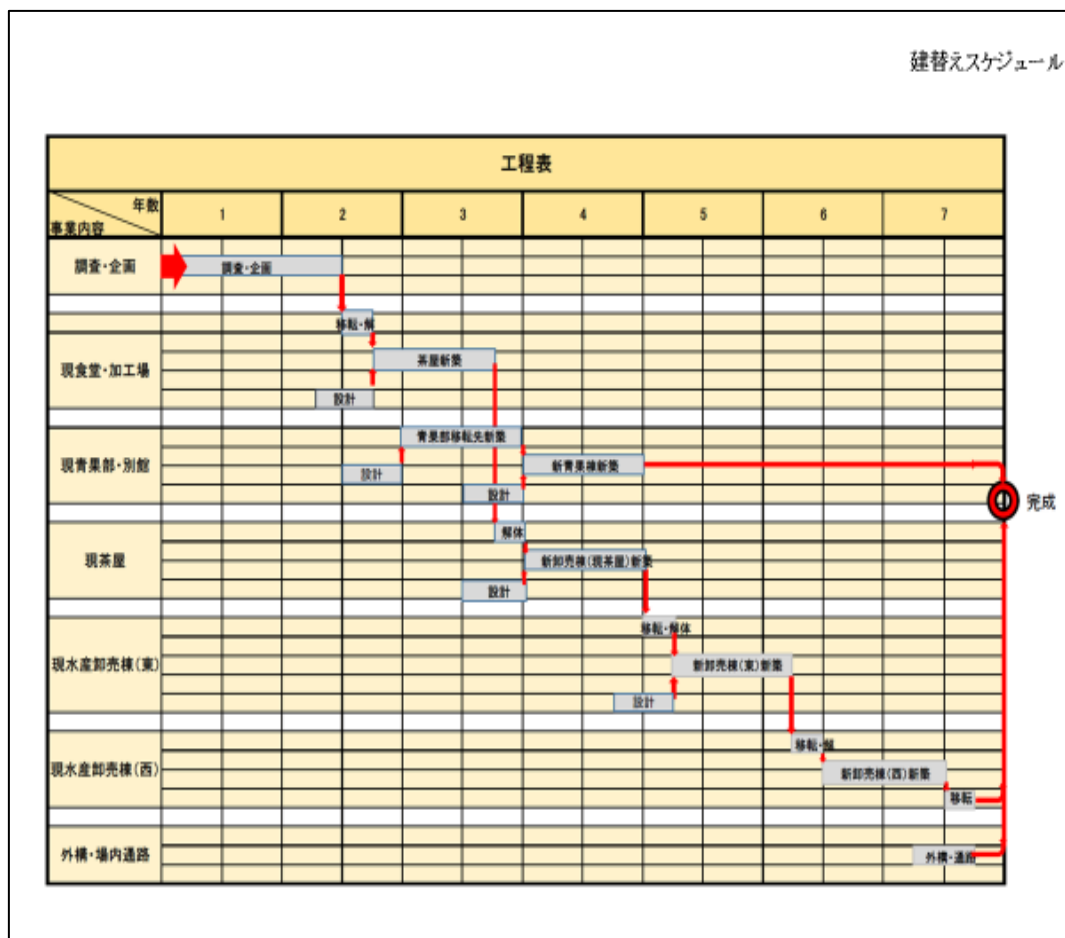




#### 4. 築地市場改修案の工期・工事費用

##### (1) 工期

築地市場改修案では、卸のアーチ形の建造物と青果棟を除いて、全て新築で建て替える計画である。そのため仮設建築もなく、ローリングによる移動も最小限となっている。よって、調査期間は1.5年、工事に入ってから5.5年、合計7年で終了する。



##### (2) 工事費用

工事費用は、①移転費用、②解体費用、③新築費用、④リニューアル費用に分けて積算している。新築費用は坪単価 120 万円を見込んでいる。

坪単価 120 万円は、京都市中央市場施設整備基本計画の 110 万円/坪、福岡市新青果市場の 70 万円/坪、札幌市中央卸売市場の 77 万円/坪と比べても、また、豊洲市場の契約時における卸売市場以外の建物の坪単価、超高層オフィスビル 115～132 万円/坪、高級ホテル 138.6 万円/坪、大型物流センターで 59.4～82.5 万円/坪であり、その後建設工事費が 2～3 割高騰していることを考慮に入れても、十分な単価設定である。

しかし、豊洲市場の建設坪単価、5 街区 171.6 万円/坪、6 街区 165 万円/坪、7 街区 177.2 万円/坪、管理棟 217.4 万円/坪に慣れ親しんだ人々からは、「安すぎる、そんな費用ではできない」という声も聞かれる。

事業予算案)

| 事業予算一覧 (案)      |              |                        |          |          |            |                |
|-----------------|--------------|------------------------|----------|----------|------------|----------------|
| 事業内容            |              | 面積・延床(m <sup>2</sup> ) | 面積・延床(㎡) | 単価(千円/坪) | 計(千円)      | 備考             |
| 調査室・加工場         | 移転           | 13,150                 | 4,000    | 515      | 2,060,000  | 単価＝引換15+C工事300 |
|                 | 解体・撤去        | 13,150                 | 4,000    | 120      | 480,000    |                |
|                 | 基礎(新設)新築     | 7,500                  | 2,300    | 1,500    | 3,450,000  |                |
| 調査室・別館          | 移転元(新設)新築    | 15,121                 | 4,600    | 600      | 2,760,000  |                |
|                 | 移転           | 15,121                 | 4,600    | 15       | 69,000     |                |
|                 | 解体・撤去        | 15,121                 | 4,600    | 120      | 552,000    |                |
|                 | 新築受棟新築       | 16,000                 | 4,800    | 1200     | 5,760,000  |                |
|                 | 新築受棟リニューアル   | 22,000                 | 6,600    | 300      | 1,980,000  |                |
| 新築受棟            | 新築受棟新築       | 21,000                 | 6,300    | 1,300    | 8,190,000  |                |
| 新築受棟(東)         | 新築受棟(旧受棟)へ移転 | ※600㎡/2                | 300      | 10,000   | 3,000,000  | ※ 10,000千円/社   |
|                 | 解体・撤去        | 15,800                 | 4,800    | 120      | 576,000    |                |
|                 | 新築受棟(東)新築    | 21,000                 | 6,300    | 1,500    | 9,450,000  |                |
| 新築受棟(西)         | 新築受棟(東)へ移転   | ※600㎡/2                | 300      | 10,000   | 3,000,000  | ※ 10,000千円/社   |
|                 | 解体・撤去        | 17,500                 | 5,300    | 120      | 636,000    |                |
|                 | 新築受棟(西)新築    | 21,000                 | 6,300    | 1,500    | 9,450,000  |                |
| 新築受棟西           | 新築受棟リニューアル   | 4,000                  | 1,200    | 1,000    | 1,200,000  |                |
| 新築受棟西           | 移転           | 31,700                 | 9,600    | 15       | 144,000    |                |
|                 | 解体・撤去        | 31,700                 | 9,600    | 120      | 1,152,000  |                |
| 新築受棟            |              | 23,000                 | 7,000    | 1,200    | 8,400,000  |                |
| 外構・道路           |              | 250,000                | 70,000   | 20       | 1,400,000  |                |
| 小計1(直接費)        |              |                        |          |          | 60,674,000 |                |
| 調査・企画費          |              |                        |          |          | 1,000,000  | ※ 直接費の3%       |
| プロジェクトマネジメント業務費 |              |                        |          |          | 1,000,000  | ※ 直接費の3%       |
| 設計監理費           |              |                        |          |          | 2,450,000  | 移転・解体費を除く新築工事費 |
| 小計2             |              |                        |          |          | 44,924,000 |                |
| 予備費             |              |                        |          |          | 6,676,000  | 小計2の10%        |
| 総事業費            |              |                        |          |          | 73,441,300 |                |

### (3) プロパティマネジメントなどの民間的手法の導入

#### 1) 民間的手法の導入

坪単価 120 万円を見込んでいても、東京都の入札制度を介すると、それより安くなるはずが、かえって高くなってしまいう心配がある。それは、入札制度と事業推進体制及び手法に問題がある可能性があるからである。

よって、築地市場改修案の実施に当たっては、当初から民間的な手法を取り入れて、工事を迅速かつ適切な価格で進めることができるような工夫が必要である。

例えば、築地市場は東京都の財産であるが、「所有と経営を分離」し、築地市場の経営を一括して委託する「プロパティマネジメント」の手法を活用して、資産価値の保全、管理運営、収益の確保等を図る方法が考えられる。これにより、卸売市場ごとの「経営戦略」を更に進めることもできる。

## 2) ライフサイクルコスト計算を契約条項に盛り込む

なお、築地市場改修案の設計に当たっては、これまで都庁の契約では行ってこなかったと言われているが、「ライフサイクルコストを計算する契約」をすることが必要である。

## 5. 築地市場改修案の実現のための課題

築地市場で営業しながら改修することは可能であるが、容易にできるわけではない。工事一般における配慮のほか、生鮮食料品を取り扱う市場における工事であることに対する特別な配慮も必要となる。さまざまな課題に対する、現時点での対応について、以下、記述する。

### (1) 工事実施における課題

#### 1) 種地作りのためのスペース

##### i) 中央区施設「築地魚河岸」の活用

中央区の施設である「築地魚河岸」は、「築地市場移転後も築地の活気とにぎわいを将来に向けて継承するため、中央区が設置した、仲卸を経営母体とした小売り店約 60 軒が入居する生鮮市場です。」とされており、豊洲移転を前提とした施設である。

少なくとも仲卸業者が築地市場内と「築地魚河岸」の両方に出店する意味はない。よって、築地市場改修案が採用される場合、その活用の可能性を示したものである。

##### ii) 隅田川沿いのスペースその他

「築地魚河岸」の活用には中央区の協力が必要だが、協力が得られない場合には、隅田川沿いの適地に観光的視点を加味したレストラン施設を新設することも可能であり、種地は市場内でも確保することができる。

#### 2) 工事上の配慮全般

銀座・新宿・渋谷等の密集地での様々な工事事例を参照しても、本計画は特段に困難なレベルの工事ではない。工事上の安全管理・環境対策は、建設業者の規模如何にかかわらず、当然に配慮すべき範囲であり、銀座や渋谷・新宿等の密集地における工事と同様、通常行われている。

このような密集地における工事においては、計画地の外に資器材置き場を設けたり、プレハブ化等工場製作の部材・機器を増やす等の対策を講じ、施工工程の詳細に照らした搬入計画を策定する等、現場内工事の合理化を図るのが一般的であり、ゼネコンにとって、特別に困難な工事ではない。

### 3) 運営しながらの工事・工事後の改善

本計画では、工事区画、工事用車両動線並びに工事時間帯をごく一部に限定し、市場の日常の営業活動に対する影響を最小限にしようとするもの。すなわち、工事期間中の市場は、ほぼ従来同様の営業活動が可能であり、特段の支障はきたさない。

なお、敷地内動線、通路幅、荷捌場の場所・広さ、大・中型含め車両の駐車方法、降雨時の荷捌き等々、現状見受けられる種々課題は、本件工事完了後に大きく改善される。

### 4) 工事中の粉じん対策等

通常のゼネコンは、建設工事現場の安全・環境対策として、砂泥・粉塵対策の大切さは広く理解し、対処している。また、その具体的対応策も状況に応じて種々一般化されており、本件においても特殊な事情は無い。

工事車両のタイヤ洗浄については、一般に工事ヤードの出入りゲート内側に洗浄用プールを設け工事車両にそこを通過させる他、高圧洗浄装置を設置し、プールの通過のみでは除去できない汚泥を洗浄する。この設備に要する面積はほぼダンプトラック一台分であり、仮囲いの内側に十分設けられるものである。

汚染土壌が万一発見された場合、除却部分を工事ヤードと同様、周囲に砂泥・粉塵の飛散を及ぼさないよう仮囲い等で封じ、対策する。除却を要する部分が比較的広域にわたる場合、複数の区画に分割して、区画ごと順次対策工事を施工する。

### 5) アスベスト対策

アスベスト対策は、築地市場の営業をしながら、既に 19 か所については実施してきている。アスベスト除去工事は全く未知の工事ではなく、多くの実績がある工事であり、築地市場でも、営業しながらのアスベスト対策工事が行われている。残っている箇所については、封じ込め対策を実施している。

築地市場改修の際には、国土交通省の基準に従い、撤去することにより更に安全を確実なものにする。室内のアスベストは密閉して飛び散らないように除去工事をし、屋根のスレートのアスベストは湿潤状態にして除去する。



## 6）耐震工事

耐震工事も、築地の営業をしながら、5棟が改修工事により耐震性が確保されている。十分な耐震性が確保されていない6棟については、これを取り壊し、耐震性が確保された建物を新築する。

## 7）工事関係車両動線の確保と、築地市場関係車両の区分け

工事用車両で、台数が多いのは土工事のダンプトラックとコンクリートミキサー車であり、工程上の台数管理は建設業者なら通常の業務範囲で行うことができる。工事用車両の動線は限定した部分しか使用しないようにし、築地市場への関係車両が少なくなる時間帯、例えば14時から20時の間に出入りするように区分する。

なお、トラック・作業車・買い物客・観光客等の動線分離は、この改修計画とは別に、現状でも取り組まなければならない課題であって、改修計画の評価に関わるものではない。

## （2）法的手続き

### 1）仮設建築物の撤去・新築

築地市場では、築地再整備の際に仮設建築物として建築された建物が、そのまま使われており、建築基準法上違法な状態にある。この解決が、築地改修の目的の一つである。築地市場改修の際には、これら違法状態にある仮設建築物は撤去し、必要な建物は新築に切り替える。

築地市場の仮設建築物の違法状態は、いずれにしても解消しなければならない。

違法建築物を除去することを、その内容に含む築地改修工事に当たっては、次の対応が考えられるが、具体的事例に即して判断するには、築地改修案を具体化し、築地市場の公共性の観点から、中央卸売市場（その委託を受けた設計事務所）と建築基準法所管部局と



の実務的協議が必要である。

A 案 増築の確認申請において、期限切れの仮設建築物は除却するとして申請する。この場合、完了検査時に除却する建築物が残っていると検査済み証が交付されないため、仮使用認定（建築基準法第 7 条の 6）の手続きをすることになる。この仮使用は 3 年以下と定められているため、3 年を過ぎたら更新の手続きを行う。

B 案 期限切れの仮設許可を、空白期間が有ったとしても、再度仮設許可を取り直す。ただし、許可は許可要件に合ったものが特例的に認められることがある。

## 2) 環境アセスメントの要否

東京都環境影響評価条例の対象事業は、「卸売市場の設置又は変更」については「増加する敷地面積が 10ha 以上かつ増加後敷地面積が 20ha 以上」となっており、本改修工事は敷地面積を拡大するものではないので、対象とならない。

また、対象事業に「自動車駐車場の設置又は変更」があり、増設の場合は「増加する駐車能力 1000 台以上かつ増設後駐車能力 2000 台以上」となっている。築地市場改修計画では、増加する駐車能力は 600 台である。また、駐車場は築地関係業者のための駐車場である。よって、環境アセスメント条例の対象事業ではない。なお、駐車場法では、「路外駐車場 道路の路面外に設置される自動車の駐車のための施設であって一般公共の用に供されるものをいう。」と定義されているとおり、築地市場で増設する駐車場は「一般公共の用に供するもの」ではなく、「築地市場の機能として設置するもの」である。

## 3) 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。この場合も、法令に従った措置を講じることになる。これは、環状 2 号線の工事においても同様である。

## 4) 土壌汚染対策

環状 2 号線の建設工事に関連して東京都建設局が築地市場の地歴を調査しており、築地市場について工事を行う場合、土壌汚染調査が必要であることが分かっている。

築地市場については環境確保条例施行後に行われた工事について、土壌汚染調査が行われていなかったことが判明しており、今後、条例に従って土壌汚染調査が実施される。

築地市場改修工事に当たっても、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。法令上は、土壌汚染調査の結果、土壌汚染対策法の「要措置区域」に該当すれば法律に定められた措置を講じ、「形質変更時要届出区域」に定められれば形質変更時に掘り起こされる汚染土壌に対する措置を講じれば良いことになる。

問題は、法令上定められた措置以上に、どの程度の土壌汚染対策を講じるかである。その程度は、「経営戦略」との関係で、使用料の負担にどこまで耐えられるか、どの程度まで

土壌汚染対策を行えば「築地ブランド」を維持して営業できるかなど、費用対効果と卸売市場としての事業可能性などを考慮して定められる。

土壌汚染対策法が制定され、施行される前から、多くの卸売市場は営業を行ってきており、これらの既存の卸売市場で土壌汚染対策をする場合にどこまでの土壌汚染対策を行うかは、各市場の判断に委ねられている。豊洲市場の土壌汚染対策には、豊洲市場独自の経緯と理由があるのであり、全ての既存の卸売市場で豊洲市場レベルの土壌汚染対策を講じるべきという議論は、採用しえない。

### （３）機能向上（基本計画・基本設計・実施設計の進捗に合わせ検討する事項）

#### １）閉鎖型施設の程度

閉鎖型施設といっても、研究所や研究室と異なり密閉はできない。市場機能として、出入り口の数・場所・サイズ・開閉の時間的長さ等、相応の制約がある。豊洲市場でも、害獣・害虫対策含めた衛生環境の整備は完璧ではない。

基本計画などの段階で、建築的・設備的な対策に加え、市場関係者との意見交換により、運営面にも工夫が必要となる。

#### ２）温度調節・空調

空調は、費用対効果・経済合理性を考慮し、個別事業者が柔軟に対応できるよう、対象エリアのゾーニングなどを考慮する。

なお、空調他の機械置き場は、基本計画などの段階で、採用するシステムの種類、容量に応じて、屋上に架台を設置する方法や機械室の分散配置（サブステーション化）などを検討する。

#### ３）２階駐車場の設計

駐車場のスペースは、約 600 台増加する計画。柔軟に対応できるので、基本計画などの段階で、２階駐車場に屋根をつけたり、動きやすい導線設定は、市場関係者との意見交換を行う。

#### ４）完成時の物流動線

築地市場は、出入り口がたくさんあり、決まった物流動性を設定しておらず、慣習的に搬出・搬入のトラックの動線や駐車位置が定められている。築地改修後は、機能的な動線を示すことが望ましい。

### （４）工期・工事費用の妥当性

### 1) 調整や調査による期間を考慮する。

築地市場改修案については、これから調査を行い、データを揃える部分が多い。それによつては調査に時間がかかることも十分想定される。

また、築地市場の地主は東京都だが、工事はそこで働く業者などの関係者の理解を得て進めなければならないので、そのための組織づくりや実際の相談に時間がかかることも想定される。これらも、工期を考える際の要素である。

### 2) 前回の築地再整備では、工事中に工事費用が高騰した。費用は大丈夫か。

民間では、締結前には計画図に従つて工事の内容・工事範囲・工事工程が入念に定められ、これらに基づいた工事費の明細が、これらとともに契約図書の一部として定められる。

これら工事請負契約の約款は、原則相互にフェアなものであり、契約図書に定めのない不測の事態に対しても、如何に対応するかの規定が当然に定められている。

万一不測の事態が発生した場合には、あくまで信義則に則り双方協議の上、公平で公正な解決策を講じるものであつて、契約当事者の一方がその主張を頑なに譲らないということは許されるものではない。

民間レベルの工事では、「営業しながらの改修工事」だからといって、工事費が 2 倍・3 倍になることはない。

### 3) 築地市場の「にぎわい」を維持・向上させるための費用の積み増し

築地市場の大きな特徴は「にぎわい」である。このため、機能向上だけでなく、「にぎわい」という付加価値を高めるための費用の積み増しも必要となる。この部分は、築地市場の収益改善の方策と合わせて検討する事項である。

## (5) 環状 2 号線との調整

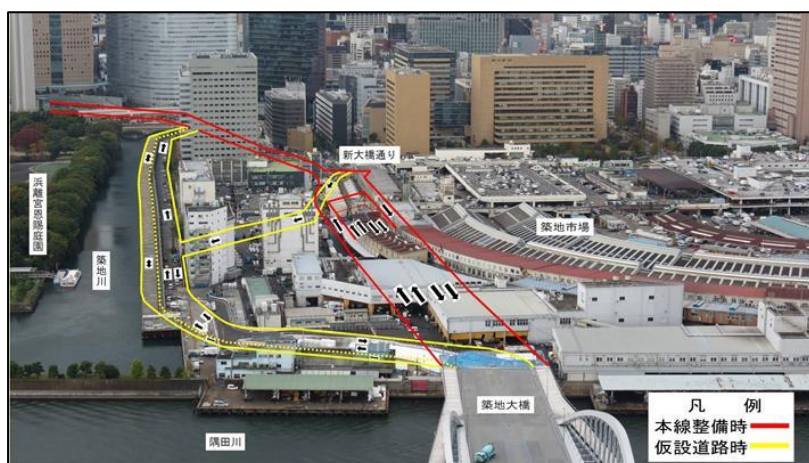
### 1) 環状 2 号線用地を残しながら築地市場の改修を実施

かつての築地再整備案では環状 2 号線は位置づけられていなかったが、今回の築地市場改修案では、環状 2 号線は、築地の地下部に片側 2 車線の道路を通る予定としている。

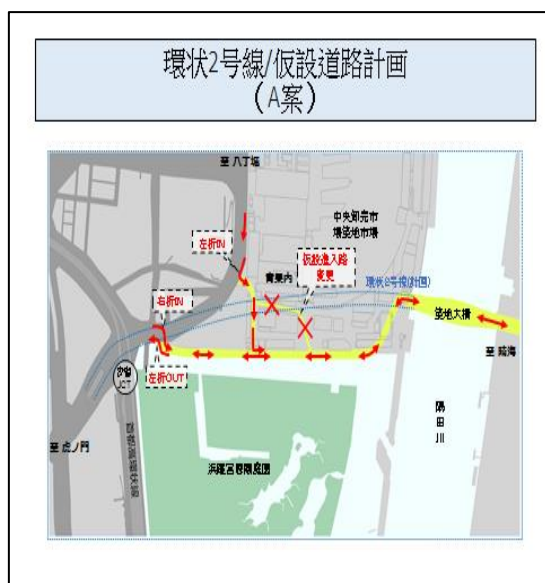
築地市場改修計画では、東京オリンピック・パラリンピックの期間中は、片側 1 車線の仮設道路を使用する。この場合、新大橋通りからの左折の合流はヘアピンカーブとなる汐留 JC 近傍を避け、青果門近辺から築地川沿い仮設道路に直角に合流する（接続部は多少のアールでなじませる）案が考えられる。また、築地川沿い仮設道路を選手村からの一方通行とし、選手村方面へのアクセスは他の幹線道路を迂回するという案も考えられ、この案では汐留ジャンクション付近からの右折 IN が無くなり、新大橋道路へ左折 OUT のみとなるので、渋滞を起こしにくくなる。

環状 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。

なお、環状 2 号線の変更が行われれば、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はいなくなるので、設計開始から 4 年ほどで環状 2 号線の工事に着手できることになる。



新大橋道路からの  
合流路を変更



## 2) 環状 2 号線の都市計画変更手続

環状 2 号線は、昭和 21 年 3 月に道路幅員 100m の大きな道路として都市計画決定され、昭和 25 年 3 月に道路幅員が 40m に変更された、その後、平成 5 年 7 月と平成 19 年 10 月に都市計画変更され、平成 19 年 12 月に事業認可されている。

環状 2 号線は、昭和 21 年に都市計画決定されていたが、平成 2 年の築地再整備計画では、市場内には環状 2 号線はなく、どのような調整が行われたか不明である。

しかし、環状 2 号線は、これまでも都市計画変更がなされており、決定された都市計画は変更できないという前提に立って検討することは適切ではない。状況が変われば都市計画を変更すれば良く、築地市場改修案を採用する場合には、都市計画を変更することになる。平成 2 年の築地再整備計画に見られるように、環状 2 号線の都市計画は築地市場改修の工事实施の妨げになるものではないが、都市計画変更手続が並行して行われることが望ましい。

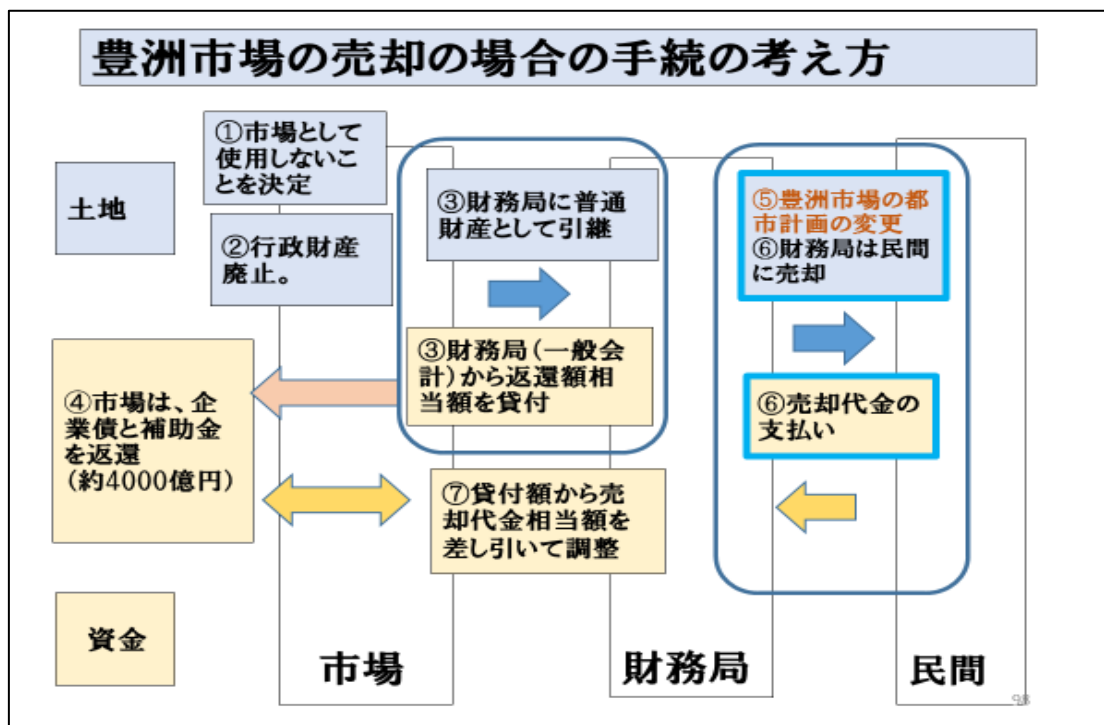
## 6. 豊洲用地の処理と跡地利用

### (1) 豊洲市場の処理

#### 1) 豊洲市場用地の売却の場合の手続

築地市場改修案を採用する場合、豊洲市場を開場しないことになる。この場合、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。その手続を図示すれば次のとおりである。

また、豊洲市場用地を東京都の財産としてどのようにして活用するかは、2020 東京オリンピック・パラリンピック以降の晴海・豊洲・有明の臨海地区全体の開発計画の中で考えることが適当である。豊洲市場の卸売市場予定地の廃止と、豊洲用地の活用策の間には時間的なずれが数年単位で生じるので、その間に都市計画の変更など必要な措置を講ずることとなる。



## 2) 豊洲用地売却までの活用策

豊洲市場の市場予定地としての用途の廃止から、用地売却までは数年単位の時間がかかることもある。その間、2020 東京オリンピック・パラリンピックがある。よって、2020 東京オリンピック・パラリンピックの駐車スペースや、報道機能などの活用策も考えられる。また、築地市場にも近いことから、築地市場改修の工事に役立てることも考えられる。

## (2) 臨海地区の一体的開発の視点

2020 東京オリンピック・パラリンピック以降の晴海・豊洲・有明の臨海地区全体の開発計画を考える際には、周囲と一体となった居住用ビル、オフィスビル、商業施設やエンターテインメント施設及び新しい交通システム・ルートなどの設置が構想できる。

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。

なお、環状 2 号線についても、かつての築地再整備計画では全く想定されていなかったが、築地市場改修案を選択する場合は、共存を図るため都市計画の変更を行うことになる。

## (3) 豊洲用地の売買価格

豊洲用地の売買価格は、どのような開発をするかによって、変わってくる。現在の都市



計画を前提とすれば、豊洲用地を購入した時点の価格は 1859 億円である。また臨海部を一体的に開発するために、地区計画変更等の開発手法を利用して容積率を上げる場合、3200 億円から最大 4370 億円という計算もできる。

不動産売買はその時点における開発ニーズによるので処分価格は不確実であるが、下位推計は 1900 億円、中位推計 3200 億円、上位推計は 4300 億円という幅で計算することができる。

### ＜豊洲用地の価格評価の例＞

●「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。

●なお、豊洲の建物の解体費用を約150億円と見込む。

|         | パターンA                                                                                  | パターンB                                                                      |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| 分譲マンション | SRC造50階建て<br>容積対象床面積152,053㎡<br>販売総戸数2,100戸（平均専有面積72.41㎡）<br>販売坪単価3,305千円<br>消化容積率400% | SRC造50階建て<br><br>同左                                                        |
| 賃貸マンション | SRC造17階建て<br>容積対象床面積134,000㎡<br>賃貸個数2,500戸（平均専有面積53.6㎡）<br>賃料坪単価12,000円<br>消化容積率394%   | SRC造17階建て<br><br>同左                                                        |
| 事務所ビル   | RC造7階建て<br>延床面積210,000㎡<br>賃貸対象床面積141,000㎡<br>賃貸坪単価20,000円<br>消化容積率537.09%             | RC15階建て<br>延床面積312,000㎡<br>賃貸対象床面積214,500㎡<br>賃貸坪単価20,000円<br>消化容積率797.97% |
| 商業施設    | RC4階建て<br>賃貸対象床面積220,000㎡<br>賃貸坪単価10,000円<br>消化容積率281.34%                              | RC 6 階建て<br>賃貸対象床面積330,000㎡<br>賃貸坪単価10,000円<br>消化容積率422%                   |
| 土地評価額   | 約3200億円                                                                                | 約4370億円                                                                    |

## 7. 築地市場改修案が市場会計に及ぼす影響

### （1）築地市場改修案が実施された場合の市場会計

築地市場改修案が実施された場合の市場会計を、平成 42 年までの約 10 年間を見通してみる。

市場全体の管理費等は平成 27 年度決算で 78 億円、平成 42 年度でも 85 億円と微増にとどまっている。また、減価償却費は平成 27 年度決算で 51 億円、平成 42 年度では増加しているが 92 億円となっている。これは築地市場改修による減価償却があるものの 21 億円にとどまっているからである。

これらを勘案すると、平成 27 年度の当年度損益は 2 億円のプラスであり、その後も 1 桁

又は 10 億円台のマイナスが続き、平成 42 年度は 18 億円のマイナスと計算される。これは、主として減価償却費の増加に伴って営業損益のマイナスが拡大することによる。

## 築地市場の大改修の場合の収支試算概数(収益的収支)42年まで

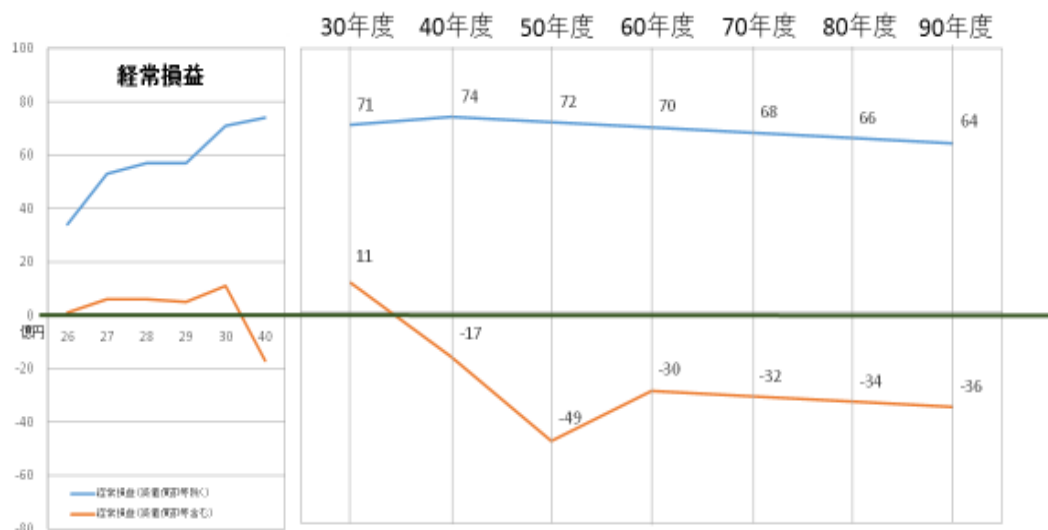
| ▼築地市場改修      |         |      |          |      |      |      |      |      |          |      |      |      |      |      |          |      |      | (単位:億円/消費税込) |  |  |  |
|--------------|---------|------|----------|------|------|------|------|------|----------|------|------|------|------|------|----------|------|------|--------------|--|--|--|
| 区 分          | 第9次整備計画 |      | 第10次整備計画 |      |      |      |      |      | 第11次整備計画 |      |      |      |      |      | 第12次整備計画 |      |      |              |  |  |  |
|              | 28年度    | 27年度 | 28年度     | 29年度 | 30年度 | 31年度 | 32年度 | 33年度 | 34年度     | 35年度 | 36年度 | 37年度 | 38年度 | 39年度 | 40年度     | 41年度 | 42年度 |              |  |  |  |
| 営業収益         | 144     | 146  | 151      | 153  | 169  | 170  | 170  | 170  | 170      | 169  | 169  | 169  | 169  | 169  | 169      | 169  | 169  |              |  |  |  |
| 売上高割合使用料     | 30      | 31   | 32       | 33   | 33   | 33   | 33   | 33   | 33       | 32   | 32   | 32   | 32   | 32   | 31       | 31   | 31   |              |  |  |  |
| 施設使用料        | 79      | 79   | 79       | 79   | 82   | 83   | 83   | 83   | 83       | 83   | 83   | 83   | 83   | 83   | 83       | 83   | 83   |              |  |  |  |
| 雑収益          | 35      | 36   | 40       | 41   | 54   | 54   | 54   | 54   | 54       | 54   | 54   | 54   | 54   | 54   | 54       | 54   | 54   |              |  |  |  |
| 営業外収益        | 32      | 34   | 88       | 47   | 38   | 38   | 38   | 38   | 38       | 35   | 35   | 35   | 35   | 35   | 35       | 35   | 35   |              |  |  |  |
| 受取利息         | 2       | 2    | 1        | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1        | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1        | 1    | 1    |              |  |  |  |
| 一般会計補助金      | 19      | 20   | 76       | 34   | 20   | 20   | 20   | 20   | 20       | 20   | 20   | 20   | 20   | 20   | 20       | 20   | 20   |              |  |  |  |
| その他雑収益等      | 11      | 12   | 11       | 12   | 15   | 15   | 15   | 15   | 15       | 14   | 14   | 14   | 14   | 14   | 14       | 14   | 14   |              |  |  |  |
| 特別利益         | 11      |      |          |      |      |      |      |      |          |      |      |      |      |      |          |      |      |              |  |  |  |
| 収益合計         | 187     | 188  | 239      | 200  | 205  | 208  | 208  | 208  | 208      | 204  | 204  | 204  | 204  | 204  | 203      | 203  | 203  |              |  |  |  |
| 営業費用         | 164     | 167  | 175      | 177  | 185  | 188  | 192  | 195  | 198      | 201  | 204  | 207  | 210  | 213  | 216      | 217  | 217  |              |  |  |  |
| 人件費          | 35      | 37   | 42       | 40   | 37   | 37   | 37   | 37   | 37       | 37   | 37   | 37   | 37   | 37   | 37       | 37   | 37   |              |  |  |  |
| 管理費・庶務費      | 78      | 78   | 78       | 70   | 85   | 85   | 85   | 85   | 85       | 85   | 85   | 85   | 85   | 85   | 85       | 85   | 85   |              |  |  |  |
| 減価償却費        | 52      | 51   | 51       | 52   | 60   | 60   | 67   | 70   | 73       | 76   | 79   | 82   | 85   | 88   | 91       | 92   | 92   |              |  |  |  |
| 汚濁処理費(築地改修)  |         |      |          |      | 21   | 21   | 21   | 21   | 21       | 21   | 21   | 21   | 21   | 21   | 21       | 21   | 21   |              |  |  |  |
| 資産消耗費        | 1       | 1    | 4        | 15   | 3    | 3    | 3    | 3    | 3        | 3    | 3    | 3    | 3    | 3    | 3        | 3    | 3    |              |  |  |  |
| 営業外費用        | 11      | 7    | 58       | 18   | 9    | 9    | 9    | 9    | 9        | 9    | 9    | 9    | 9    | 9    | 4        | 4    | 4    |              |  |  |  |
| 企業債利息等       | 2       | 2    | 1        | 1    | 8    | 8    | 8    | 8    | 8        | 8    | 8    | 8    | 8    | 8    | 3        | 1    | 1    |              |  |  |  |
| 30年度繰上利息(重利) |         |      |          |      | 0    | 0    | 0    | 0    | 0        | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |          |      |      |              |  |  |  |
| 生鮮流通対策費      | 3       | 3    | 57       | 17   | 3    | 3    | 3    | 3    | 3        | 3    | 3    | 3    | 3    | 3    | 3        | 3    | 3    |              |  |  |  |
| その他雑支出等      | 8       | 2    | 0        | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0        | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0        | 0    | 0    |              |  |  |  |
| 特別損失         | 30      | 4    |          |      |      |      |      |      |          |      |      |      |      |      |          |      |      |              |  |  |  |
| 費用合計         | 205     | 178  | 233      | 195  | 194  | 197  | 201  | 204  | 207      | 210  | 213  | 216  | 218  | 217  | 220      | 221  | 221  |              |  |  |  |
| 営業損益         | -20     | -21  | -24      | -24  | -18  | -18  | -22  | -26  | -28      | -32  | -35  | -38  | -41  | -44  | -48      | -49  | -49  |              |  |  |  |
| 経常損益         | 1       | 6    | 6        | 5    | 11   | 9    | 5    | 2    | -1       | -6   | -9   | -12  | -12  | -13  | -17      | -18  | -18  |              |  |  |  |
| 当年度損益        | -18     | 2    | 6        | 5    | 11   | 9    | 5    | 2    | -1       | -6   | -9   | -12  | -12  | -13  | -17      | -18  | -18  |              |  |  |  |

### (2) 築地市場の 60 年の市場会計の推計

築地市場改修による建物の多くは新築であり、60 年は使用すると設定し、60 年間の市場会計を推計する。減価償却費が平成 50 年度の 49 億円まで順次増加し、その後は減少し、概ね 30 億円台で推移する。

この計算は、売上高割使用料 5 年毎▲3%と設定した数字であり、営業努力で対処できる可能性がある。また、この程度のマイナスであれば市場の営業以外の営業努力(新しいビジネス)で対処できる可能性がある。

## 築地市場の60年 どうなっているか？



## 築地市場の大改修の場合の収支試算概数(収益的収支) 90年まで

築地大改修の場合の収支試算概数(収益的収支)

(単位: 億円/消費税込)

| 区 分          | 30推計 | 40推計 | 50推計 | 60推計 | 70推計 | 80推計 | 90推計 |
|--------------|------|------|------|------|------|------|------|
| 営業収益         | 169  | 168  | 166  | 164  | 162  | 160  | 158  |
| 売上高割合使用料     | 33   | 31   | 29   | 27   | 25   | 23   | 21   |
| 施設使用料        | 82   | 83   | 83   | 83   | 83   | 83   | 83   |
| 雑収益          | 54   | 54   | 54   | 54   | 54   | 54   | 54   |
| 営業外収益        | 36   | 35   | 35   | 35   | 35   | 35   | 35   |
| 受取利息         | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    |
| 一般会計補助金      | 20   | 20   | 20   | 20   | 20   | 20   | 20   |
| その他雑収益等      | 15   | 14   | 14   | 14   | 14   | 14   | 14   |
| 特別利益         |      | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
| 収益合計         | 205  | 203  | 201  | 199  | 197  | 195  | 193  |
| 営業費用         | 185  | 216  | 246  | 225  | 225  | 225  | 225  |
| 人件費          | 37   | 37   | 37   | 37   | 37   | 37   | 37   |
| 管理費・業務費      | 85   | 85   | 85   | 85   | 85   | 85   | 85   |
| 減価償却費        | 60   | 91   | 121  | 100  | 100  | 100  | 100  |
| うち減価償却費(築地)  | 21   | 21   | 21   | 0    | 0    | 0    | 0    |
| 資産消耗費        | 3    | 3    | 3    | 3    | 3    | 3    | 3    |
| 営業外費用        | 9    | 4    | 4    | 4    | 4    | 4    | 4    |
| 企業債利息等       | 6    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    |
| うち企業債利息等(築地) | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
| 生鮮流通対策費      | 3    | 3    | 3    | 3    | 3    | 3    | 3    |
| その他雑支出等      | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
| 特別損失         | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
| 費用合計         | 194  | 220  | 250  | 229  | 229  | 229  | 229  |
| 営業損益         | -16  | -48  | -80  | -61  | -63  | -65  | -67  |
| 経常損益         | 11   | -17  | -49  | -30  | -32  | -34  | -36  |
| 当年度損益        | 11   | -17  | -49  | -30  | -32  | -34  | -36  |
| 経常損益・減価償却除く  | 71   | 74   | 72   | 70   | 68   | 66   | 64   |

(仮定)

・減価償却は、H50年までは、年間3億円ずつ増えるが、その後は横ばいと仮定。

52

### (3) 築地市場改修案と豊洲移転案との比較

築地市場改修案と豊洲移転案について、築地売却益及び豊洲売却益、それぞれ下位推計、中位推計、上位推計について計算をすると、次の表のようになる。

|         | 既投資額                | 豊洲・築地売却益                            | 豊洲・築地解体費 | 工事費用 | 合計                      | 今後の土壌汚染対策費 |
|---------|---------------------|-------------------------------------|----------|------|-------------------------|------------|
| 築地市場改修案 | ▲5884               | 下位推計 1900<br>中位推計 3200<br>上位推計 4370 | ▲150     | ▲734 | ▲4868<br>▲3568<br>▲2398 | ▲ $\alpha$ |
| 豊洲移転案   | ▲5676<br>(5884—208) | 下位推計 2300<br>中位推計 3500<br>上位推計 4386 | ▲33      | ▲27  | ▲3436<br>▲2236<br>▲1350 | ▲ $\beta$  |

※国庫交付金 208 億円

※豊洲移転案の工事費用は、追加工事費として総工事費の 1%を見込む

#### 1) それぞれ下位推計ケースを比較する

平年度ベースの収支を築地市場改修案▲20 億円、豊洲移転案▲140 億円とする。その差は 120 億円である。

築地市場改修案▲4868 億円と豊洲移転案▲3436 億円との差は、1432 億円。これが初期投資における差額となる。

$1432 \div 120 = 11.9$  であり、約 12 年で初期投資の差額は解消する。

#### 2) それぞれ中位ケースを比較する。

築地市場改修案▲3568 億円と豊洲移転案▲2236 億円との差は、1332 億円。これが初期投資における差額となる。

$1332 \div 120 = 11.1$  であり、約 11 年で初期投資の差額は解消する

#### 3) それぞれ上位推計ケースを比較する

築地市場改修案▲2398 億円と豊洲移転案▲1350 億円との差は、1048 億円。これが初期投資における差額となる。

$1048 \div 120 = 8.7$  であり、約 9 年で初期投資の差額は解消する

## 築地改修案と豊洲移転案との費用比較

|       | 既投資額                  | 豊洲・築地売却益                         | 豊洲築地解体費 | 工事費用 | 合計                      | 今後の土壌汚染対策費 |
|-------|-----------------------|----------------------------------|---------|------|-------------------------|------------|
| 築地改修案 | ▲5884                 | 下位推計1900<br>中位推計3200<br>上位推計4370 | ▲150    | ▲734 | ▲4868<br>▲3568<br>▲2398 | ▲α         |
| 豊洲移転案 | ▲5676<br>= 5884 - 208 | 下位推計2300<br>中位推計3500<br>上位推計4386 | ▲33     | ▲27  | ▲3436<br>▲2236<br>▲1350 | ▲β         |

※単位億円

※国庫交付金208億円

※豊洲移転案の工事費用は、追加工事費として総工事費の1%を見込む。

※築地改修案の豊洲解体費用は、解体後の土盛り費用は含まず(売却後の使用方法による)

●(築地改修案と豊洲移転案の差)÷120億円(140億円-20億円)

※下位ケース(▲4868億円-▲3436億円=)▲1432億円÷120=11.9(年)

※中位ケース(▲3568億円-▲2236億円=)▲1332億円÷120=11.1(年)

※上位ケース(▲2398億円-▲1350億円=)▲1048億円÷120=8.7(年)

## 8. 築地市場改修案の課題

### (1) 築地市場関係者の合意と協力

築地市場改修案の技術的な課題はない。実現可能である。

築地市場改修案の実現を妨げているのは、「築地市場には残りたくない」、「豊洲市場に移転したい」という市場関係者である。その理由はそれぞれであるが、既に豊洲に投資した資金を回収したいということであれば、積極的な支出については補償することによって解決する。豊洲市場開場後の市場会計は毎年 140 億円のマイナスとなるのだから、それがたとえ 300 億円だと仮定しても、2 年分である。豊洲市場に移転した場合、使用料の増額に応じるか、あるいは都民の税金の投入に頼って市場で営業するかになる。合理的な経営者であれば、そのような道を選択せず、自立的な経営を行う道を選択する可能性が大きいと考える。

築地市場改修案は、将来の都民につけ回しをしないために、また、使用料の上昇幅を抑制するためにも、選択肢として存在する。

## 平成2年の再整備のトラウマ 業者の合意

●**築地市場の取扱量が40%～50%近くも劇的に減少している中で、豊洲市場で商売をするか、築地市場で商売をするか、その選択をする最後の機会。**

●**豊洲移転するつもりの方々の業者の方々も、「できることなら、築地で商売したい」とのご意見であった。**

●**今、建築技術的には可能であるという選択肢を提供した。その上で、業者の方々が、どう判断されるかが、重要な課題。**

※単一・少数の企業での「営業しながら改修事例」では、企業が指定した通りに、場所を移動していく(東京駅、渋谷駅、南海なんば駅・高島屋の事例)。それができれば、建築技術的には、問題なく回収可能。

●**東京都の事業とはいえ、実際に営業しているのは業者の皆さん。**

工事の実施に際しては、市場関係者含め影響を及ぼす方々に対し、事前に説明会・資料配布等を通じ十分内容のご理解を得ておくのが原則。

また、工程の進捗に合わせ、公報・掲示等を活用し、各工程ごと個別の状況説明を重ねていくことも怠ってはならない。万一、予想外の事態が発生した場合、先方のお話を十分に聴き、迅速かつ誠実に対応することを先ず心がけるべき。

●**利害関係者との十分なコミュニケーションが保たれていれば、工事中止や大幅な変更等を余儀なくされることは考えにくい。工事を進める上で、コミュニケーションを図ることができる業者の新らしい組織が必要**

111

### (2) 市場経営の近代化

農林水産省は、公的な卸売市場が競争の中で厳しい状況におかれていることを認識し、民間的な手法での改革を推奨している。

このためには、施設を設置する東京都が、許認可を与える行政庁として、また、卸売市場を設置する施設管理者として、責任を持った対応をすることが基本である。その上で、市場で営業する業者との連携にあたって、業者団体の意思決定の透明性、運営におけるガバナンスの確保が不可欠である。これがなければ「経営戦略」の策定も、その実行もおぼつかない。

築地市場改修、または豊洲市場移転の選択肢のいずれにおいても、この点は重要である。



## ＜資料＞土地購入と土壌汚染の経緯

| 年                 | 土地購入関係                                                                                                                                  | 事項                                                                                                                                                               |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1988 年<br>昭和 63 年 |                                                                                                                                         | ◆11 月 「築地市場再整備基本計画」を策定                                                                                                                                           |
| 1991 年<br>平成 3 年  |                                                                                                                                         | ◆築地市場再整備に着手                                                                                                                                                      |
| 1996 年<br>平成 8 年頃 |                                                                                                                                         | ◆築地市場現地再整備が約 400 億円使った段階（立体駐車場、仮設売場など）で工事中断                                                                                                                      |
| 1998 年<br>平成 10 年 | ■7 月～平成 11 年 10 月まで<br>東京ガス等は、石炭ガス工場の操業に由来する土壌汚染調査を実施。                                                                                  |                                                                                                                                                                  |
| 1999 年<br>平成 11 年 | △11 月 東京都、東京瓦斯に対し、豊洲地区の先端部を念頭に、開発計画を変更した上、築地市場を豊洲地区へ移転することを打診。                                                                          | ◆11 月 築地市場再整備推進協議会「検討のとりまとめ」；現地在再整備困難・移転整備へと方向転換。                                                                                                                |
| 2000 年<br>平成 12 年 | ■6 月 2 日 東京ガス「弊社豊洲用地への築地市場移転に関わる御都の御考えについて（質問）」<br>△6 月 27 日 東京都、東京の質問に対する回答                                                            | ★12 月 都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（平成 12 年東京都条例第 215 号）公布                                                                                                               |
| 2001 年<br>平成 13 年 | ■1 月 東京ガス、豊洲の土壌汚染調査結果と対策工事について公表<br>■2 月 東京ガス・東京豊洲開発土壌汚染工事開始<br>●2 月 21 日 浜渦副知事と伊藤副社長の間で「覚書」を取り結ぶ。<br>●7 月「築地市場の豊洲移転に関する東京都と東京ガスとの基本合意」 | ◆4 月 東京都卸売市場審議会「東京都卸売市場整備基本方針」答申；豊洲地区を候補地として移転整備に向け検討<br>★10 月 東京都環境確保条例の土壌汚染対策規定施行・土壌汚染対策指針（平成 13 年東京都告示第 1182 号）<br>◆12 月 東京都卸売市場整備計画（第 7 次）を策定、築地市場の豊洲移転を正式決定 |
| 2002 年<br>平成 14 年 | ■東京ガス、東京都に対して土地利用の履歴等調査届出書を提出<br>●7 月 31 日 「豊洲地区開発整備に係る合意」（都と東京ガス、東京ガス                                                                  | ★5 月 土壌汚染対策法公布                                                                                                                                                   |

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                        |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
|                   | <p>豊洲開発、東京電力、東京鉄鋼埠頭）及び「<b>豊洲地区開発整備に係る合意に当たっての確認</b>」</p> <p>■10月4日 東京ガス等、東京都に対し「<b>土壌汚染状況調査報告書</b>」を提出。</p> <p>■11月1日 東京ガス等、東京都に対し「<b>汚染拡散防止計画提出書</b>」を提出し、東京都受理。</p>                                                                               |                                                                                        |
| 2003 年<br>平成 15 年 |                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>★2月15日 土壌汚染対策法施行・東京都環境確保条例施行規則及び土壌汚染対策指針の改正</p> <p>◆5月 「豊洲新市場基本構想」策定</p>            |
| 2004 年<br>平成 16 年 | <p>●財産価格審議会</p> <p>▲5月 豊洲土地購入(約 118 億 9491 万円) 東京鉄鋼埠頭株式会社</p>                                                                                                                                                                                       | <p>◆7月 「豊洲新市場基本計画」策定</p>                                                               |
| 2005 年<br>平成 17 年 | <p>●5月31日 「<b>豊洲地区用地の土壌処理に関する確認書</b>」(都と東京瓦斯、東京ガス豊洲開発)</p> <p>■9月 東京ガス等、東京都に対し「<b>汚染拡散防止計画提出書</b>」を追加提出し、東京都受理</p>                                                                                                                                  | <p>◆9月 「豊洲新市場実施計画のまとめ」</p>                                                             |
| 2006 年<br>平成 18 年 | <p>▲2月 豊洲土地(保留地)購入(11月分と合わせて、約 601 億 7404 万円) 東京都市計画事業豊洲土地地区画整理事業(東京ガス)</p> <p>●11月10日 財産価格審議会(7街区) 東京都財産価格審議会「土壌汚染物質が発見された場合には、従前の所有者が処理対策を実施することとなっているため、土壌汚染は存しない更地として評価」</p> <p>▲11月 豊洲土地購入(保留地)(2月分と合わせて約 601 億 7404 万円) 東京都市計画事業豊洲土地地区画整理</p> | <p>◆10月 「豊洲新市場基本設計相当」了承</p> <p>◆12月 「豊洲新市場整備等事業実施方針」・「豊洲新市場整備等事業業務要求水準書(案)」公表(PFI)</p> |

|                   |                                                                             |                                                                                                                                                      |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                   | 事業（東京鉄鋼埠頭株式会社）<br>（地下埋設物の撤去費用 25 億円は東京ガスが負担。よって 25 億円を引いた金額を予算計上）           |                                                                                                                                                      |
| 2007 年<br>平成 19 年 | ■4 月 27 日 東京ガス・東京ガス豊洲開発「汚染拡散防止措置完了届出書」を提出（約 100 億円を支出）                      | 4 月 専門家会議発足<br>◆10 月 都再調査結果公表（ベンゼン環境基準の 1000 倍）                                                                                                      |
| 2008 年<br>平成 20 年 |                                                                             | ◆5 月 都詳細調査結果公表（ベンゼン環境基準の 4 万 3000 倍、シアン化合物環境基準の 860 倍）<br>◆7 月 都絞り込み調査結果公表（シアン化合物同 930 倍）<br>8 月 技術会議発足                                              |
| 2009 年<br>平成 21 年 | △2 月 東京都、東京ガス等に対し、操業由来に係る汚染物質につき、東京都が実施する汚染対策費用の一部の負担を求めるよう申し入れ。            | ◆2 月 「豊洲新市場整備方針」策定、「築地市場の移転整備疑問解消 BOOK」公表<br>総工費 4316 億円（建設費 990 億円、 <b>土壌汚染対策費 586 億円</b> 、用地取得費 2370 億円、その他関連工事費等 370 億円）<br>★4 月 24 日 改正土壌汚染対策法公布 |
| 2010 年<br>平成 22 年 | ◆10 月 石原都知事、記者会見で豊洲移転決断表明                                                   | ◆2 月 豊洲新市場整備手法を PFI から直営に見直し<br>★4 月 1 日 改正土壌汚染対策法施行、東京都環境確保条例施行規則及び土壌汚染対策指針の改正<br><br>◆11 月 基本設計業務プロポーザル案件公表<br>◆12 月 土壌汚染対策工事設計契約                  |
| 2011 年<br>平成 23 年 | 3 月 土壌汚染対策工事設計図完成<br>◆3 月 10 日 東京都財産価格審議会の評定「土壌汚染については、処理費用の負担について、都と従前地権者と | ◆3 月「豊洲新市場建設工事基本設計契約締結」（日建設計）                                                                                                                        |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                     |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>の間に協議の上、別途取り扱うこととしていることから、本件評価に当たっては考慮外とする」</p> <p>◆3月31日 「豊洲地区用地の土壤汚染対策の費用負担に関する協定書」。土壤汚染対策費のうち東京瓦斯株式会社が2億4000万円・東京ガス豊洲開発が75億6000万円、合計<b>78億円負担</b>を合意</p> <p>◆3月31日：東京瓦斯株式会社から<b>32億2650万円</b>で土地購入</p> <p>◆3月31日：東京ガス豊洲開発株式会社から<b>527億2756万4000円</b>で土地購入</p> <p>◆4月5日：東京電力株式会社から<b>17億2584万8000円</b>で土地購入</p> <p>◆4月20日：国から<b>1億3436万6000円</b>で土地購入</p> <p>※以上、豊洲土地購入（約1298億8323万円）、豊洲土地所管換（約585億3327万円）によって、4月に全ての用地の取得を完了</p> | <p>◆6月 豊洲新市場建設工事基本設計完了</p> <p>◆8月 環境影響評価書公表・縦覧</p> <p>◆8月 土壤汚染対策 契約締結</p> <p>5街区＝鹿島他6社JV（約119億円）</p> <p>6街区＝清水建設他10社JV（約333億円）</p> <p>7街区＝大成建設他5社JV（約89億円）</p> <p>◆10月 豊洲新市場建設工事実施設計の契約締結（日建設計）</p> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|