

小池知事 記者会見

平成29年6月20日

市場移転問題に関して

0620

豊洲市場の状況・課題-1

1. 安全・安心の基準は未達成である。

- 「無害化状態での開場」(平成22年附帯決議)を決意した。
- しかし、そのための3条件(平成23年2月市場長答弁)は、未達成である。
 - ①技術会議提言の土壌汚染対策
 - ②操業由来の汚染物質をすべて除去浄化
 - ③土壌、地下水中の汚染が環境基準以下

➡事業者と都民の皆さまからの信頼を得るための最大限の努力が必要。

豊洲市場の状況・課題-2

2. 豊洲市場開場後の健全な経営の計画が不在である。

- 都民全体の財産である築地市場地を売却し、資金を充当する予定である。
- 豊洲市場は、開場後も赤字が嵩む。

財務赤字は毎年92億円

キャッシュフロー赤字*は毎年21億円

(* 減価償却費を除く赤字/市場のあり方戦略本部 第3回資料より)

➡ 都民の財産の処分や巨額な税金投入によって豊洲市場を支え続けるシナリオは不適切である。

築地市場の状況・課題-1

1. 築地市場の課題

- 施設の老朽化、耐震工事、仮設建築物等の施設の改修が必要。
 - 用地全体の汚染状況を把握するための土壌汚染調査が必要。
 - 取扱量、取扱金額、そして仲卸業者の数が約25年間で半減している。
- ➡できるだけ早急な対策が必要である。

築地市場の状況・課題-2

2. 築地市場の価値、高いブランド力は東京都の莫大な資産である。

- 築地は、高い知名度と長い歴史を誇る、日本で唯一、市場がブランドになった稀有な存在。
 - 築地ブランドの核は、仲卸を中心とした食材の「目利きの技」である。
 - 都心の好立地にあり、市場内外一体の「食のにぎわい」がある。
 - 観光資源としても大きな経済価値。
- ➡都は、「築地ブランド」を維持、活用、発展させる新しい戦略を展開すべきである。
- ➡透明性の高い制度の運用改善が必要である。

「3つの基本方針」

方針①

「築地は守る、豊洲を活かす」



**築地市場は、
長年培ったブランド力と
地域との調和を生かし
あらためて活用する。**

**地下空間の追加対策、
地下水管理システム補強策
などの安全対策を講じた上で、
豊洲市場を活かす。**

方針②

**豊洲市場は、
冷凍冷蔵・加工等の機能を
強化し、ITを活用した
総合物流拠点とする。**

方針③

東京都は、
事業者の皆さま、都民の皆さまの
信頼回復に
徹底的に取り組む。

**この3つの基本方針に従い、
早急に
具体的な方策を詰める。**

方針① 築地市場を再開発する意味

- ➡ 築地のブランド価値を、更に高める。
現状の維持保存を超えて、
伝統と革新が交差する場に発展させる。
- ➡ 築地の土地を民間とともに有効活用し、
自立的な経営をめざす。
場外と一体となって、世界の食の関連業者を集積。
- ➡ 「TSUKIJI」は、2020以降の東京の世界への発信の
重要な拠点になる。

方針① 築地再開発のために豊洲に移転する理由

➡最も短い期間で築地を再開発する。

●施設の老朽化や耐震化への対応は急務。

●市場を取り巻く環境と仲卸など事業者の経営状況はきびしい。

●現地再整備案(営業しながら改修)は困難。

建て替えの有効な地として豊洲市場を活かす。

➡新しい築地を創造する。

●築地ブランドを活かし、さらに新しい価値を付加。

●これまでの築地市場内の古い慣行にとらわれない、新しい経営スタイルを創造する。

●築地の土地を有効活用し、採算性を向上させる。

方針① 築地市場の進化

卸売市場の変化

- 取引はセリから、IT/相対取引が増加
- 市場の役割は、物流・加工機能が増加



築地のポテンシャル

- ◆ 食に関する目利き・技術・ノウハウの集積
- ◆ 世界的TSUKIJIブランド
- ◆ 都心に隣接する好立地



新たな築地の姿

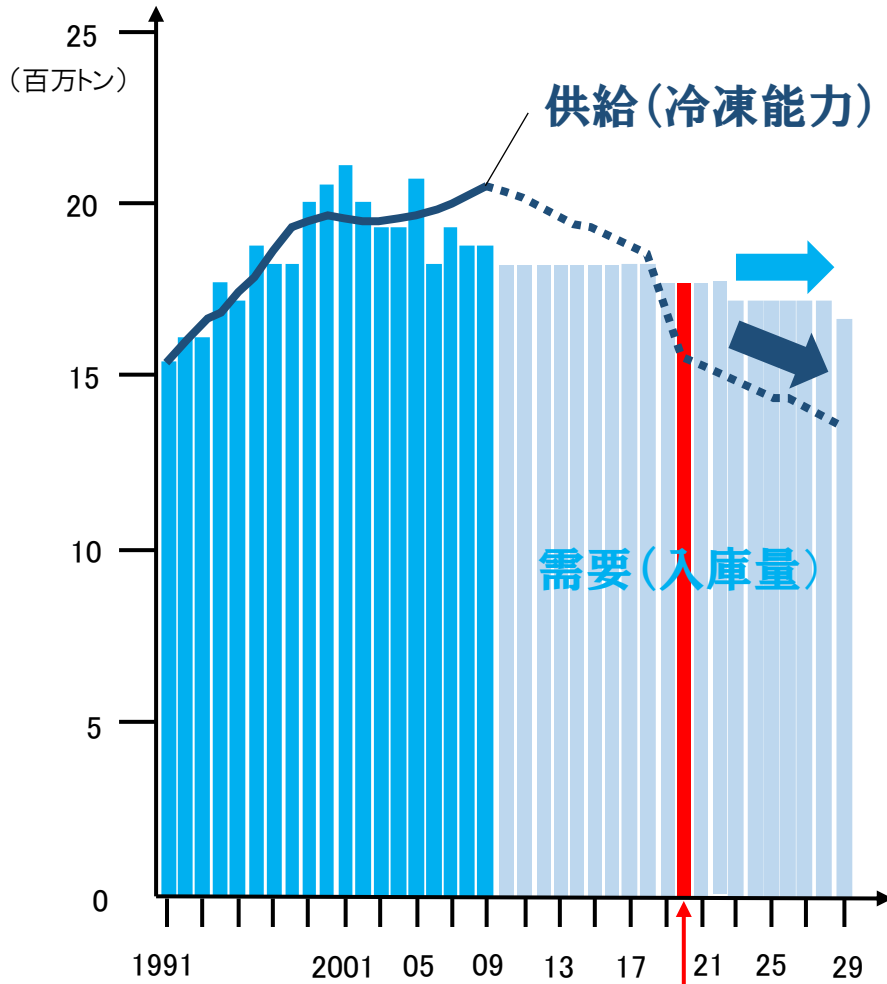
- 仲卸の目利きを活かしたセリ・市場内取引を確保・発展
- 築地のノウハウとブランドを生かした消費者向け新事業(商業、外食、教育、芸術、スポーツ等)
- 地域との一体化で一大観光拠点として発展

方針② 豊洲市場の可能性

- ➡ 豊洲は、羽田と成田に近い上、環状2号線の開通でいっそう便利になる。湾岸地域の物流センターとして有利な立地である。
- ➡ 豊洲では、市場機能のうちの転配送機能や市場外流通機能を維持、発展させる。
- ➡ 2020年からHCFCフロン規制が始まり、各地の業務用冷凍冷蔵庫の更新需要が期待される。冷凍冷蔵庫を備えた物流センターには、大きな可能性がある。

方針② 豊洲活用の背景(長期トレンド)

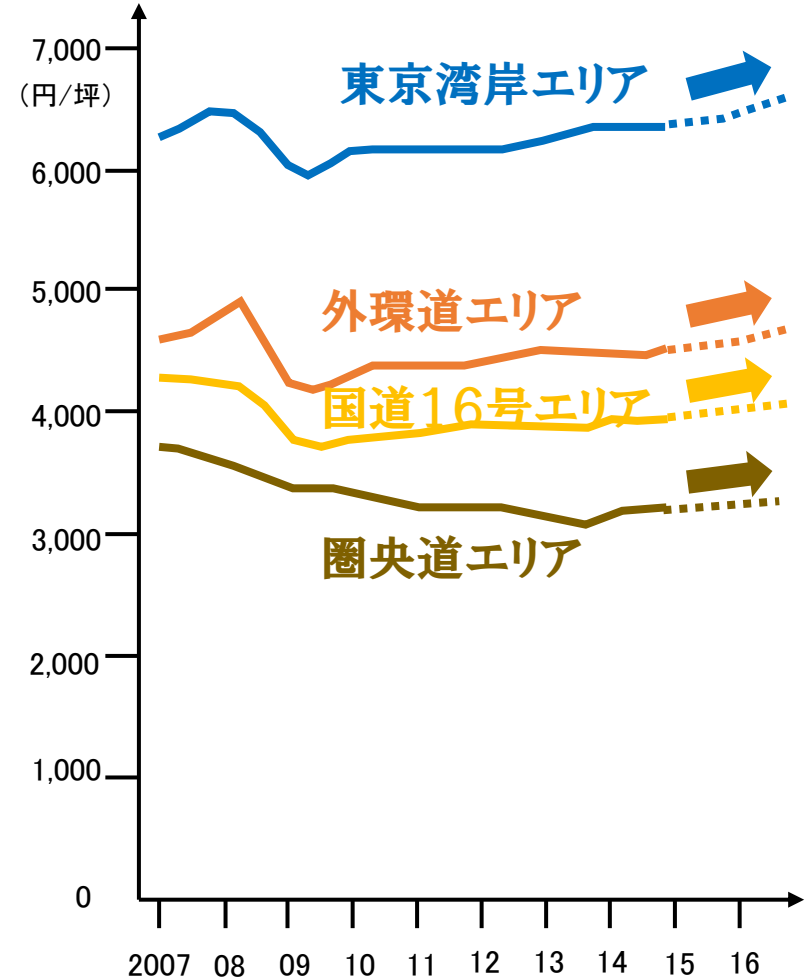
冷凍倉庫の需給ギャップ拡大*



*経産省、DBJ **CBRE予測

フロンガス規制

大型物流施設の実質賃料上昇**

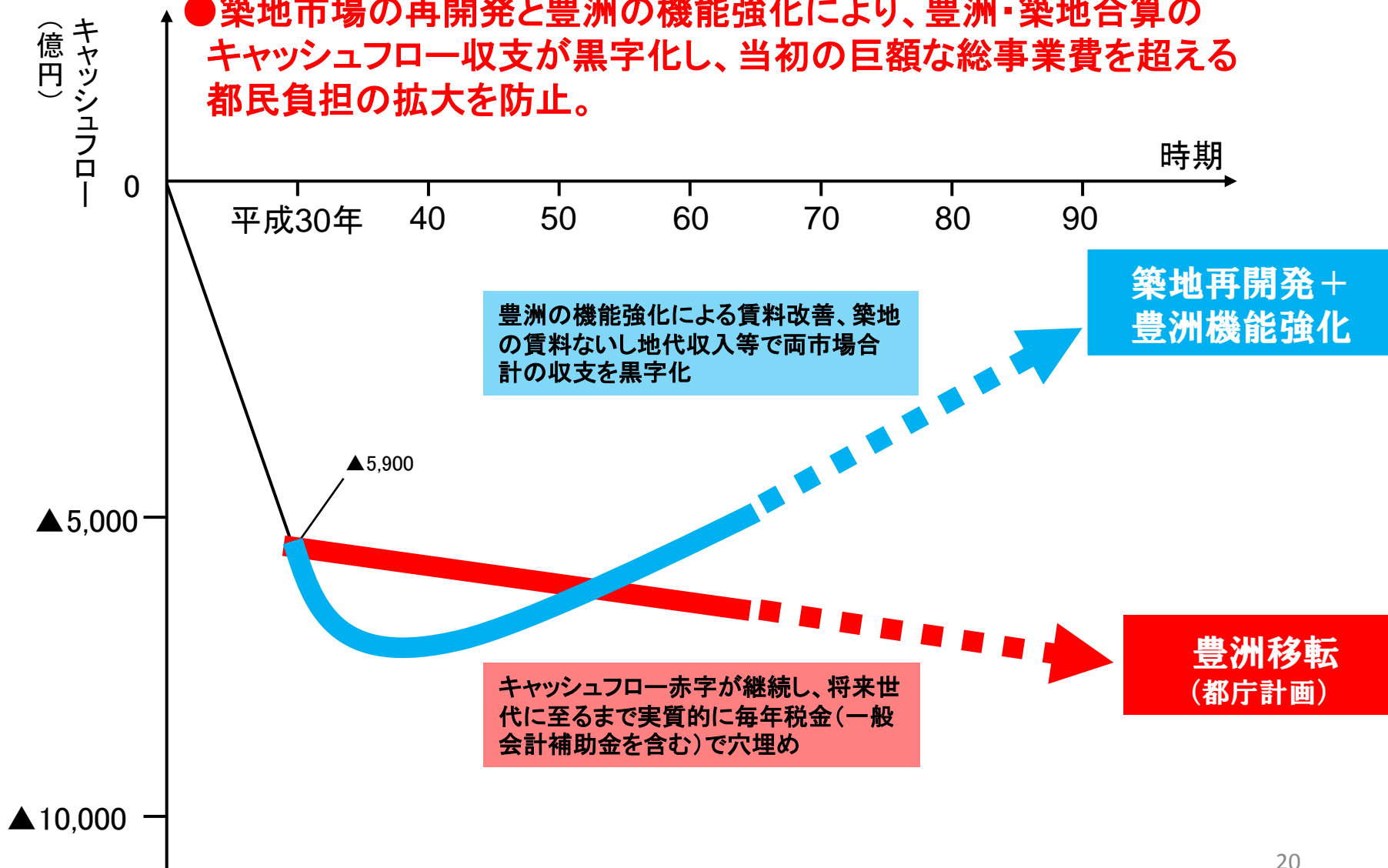


①築地再開発＋②豊洲機能強化は、 賢い支出のための選択

- ➡豊洲への過剰投資という過去の失敗を都民資産の築地市場の「売却」で充当すべきではない。
- 築地市場の土地は売却せずに保有し有効活用することでキャッシュを継続的に創出可能。
- 豊洲は将来的には物流機能を強化した物流センターとして効率経営に徹することで赤字負担を軽減しつつ存続可能。
- ➡これを両立させることが最も賢い使い道。その鍵は、市場会計が独立採算性の本旨に立ち返り、規律をもって築地再開発と豊洲活用による自立経営をめざすことにある。

「賢い支出」により持続可能な市場を構築

● 築地市場の再開発と豊洲の機能強化により、豊洲・築地合算のキャッシュフロー収支が黒字化し、当初の巨額な総事業費を超える都民負担の拡大を防止。



* 市場のあり方戦略本部 第3回資料をもとに加工

③ 東京都の信頼回復のための行動

今後は、築地の再開発および豊洲市場活用の具体案を、事業者および都民とのオープンな対話の場を設け、広く情報公開しながら検討する。

築地再開発において

- ➡ 豊洲への移転・築地への復帰に伴う業者、特に仲卸業者への経営支援措置について、検討する。
- ➡ 築地市場の街づくりについて、場外市場の方や新規に参加されたい方々との相談などを含めた工程表を作成する。
- ➡ 築地用地に関する土壌汚染調査、文化財調査等の調査を行う。

③ 東京都の信頼回復のための行動

豊洲移転において

- ➡ 豊洲市場の安全・安心問題の対応
- ➡ 専門家会議の提言の検討
- 地下空間工事
- 地下水管理システムの増強工事
- 2年間環境モニタリング（土壌汚染対策法の区分）
- ➡ 豊洲市場の安全性を発信し、風評被害を払拭する。

③ 東京都の信頼回復のための行動

豊洲移転後において

- ➡ 豊洲市場の使い勝手を改善する。
- 習熟訓練や施設改修、使用ルールの整備などを行う。
- ➡ 豊洲市場の、経営を改善する。
- 減価償却込みで92億円、減価償却を除いて21億円の赤字と見込まれている経営収支を改善する。
- ➡ 環境監視、地下水位管理、付近の交通量調査の調査などを行い、安全安心を確保する。

業者の方々への支援措置

- ➡ 業者の皆さまの経営相談を行い、必要な支援策を講じる。

3つの基本方針

- ① 築地市場を5年後を目途に再開発する。環状2号線は五輪前に開通させ、当面、五輪用のデポ（輸送拠点）として活用。その後、「食のテーマパーク」機能を有する新たな場として東京を牽引する一大拠点とする。
- ② 豊洲市場は、冷凍冷蔵・物流・加工等機能を強化し、将来にわたる総合物流拠点にする。
- ③ 築地の再開発および豊洲市場利用の具体案を、事業者および都民とのオープンな場を設け、広く情報公開しながら検討する。東京都は業者の皆さま、都民の皆さまからの失った信頼を回復するよう徹底的に努力する。

築地と豊洲の将来のイメージ

- 築地と豊洲は立地特性にあわせ、それぞれの機能を活かしつつ、共に発展させる。

〈築地〉



築地ブランド力と地域の魅力を
一体化させた食のワンダーランド

〈豊洲〉



ITを活用した総合物流センター

小池知事 記者会見

平成29年6月20日