

# 市場移転に関する関係局長会議

平成31年1月23日

# 1 築地再開発の検討状況

# 築地まちづくり方針（素案）概要

## 築地再開発の目的

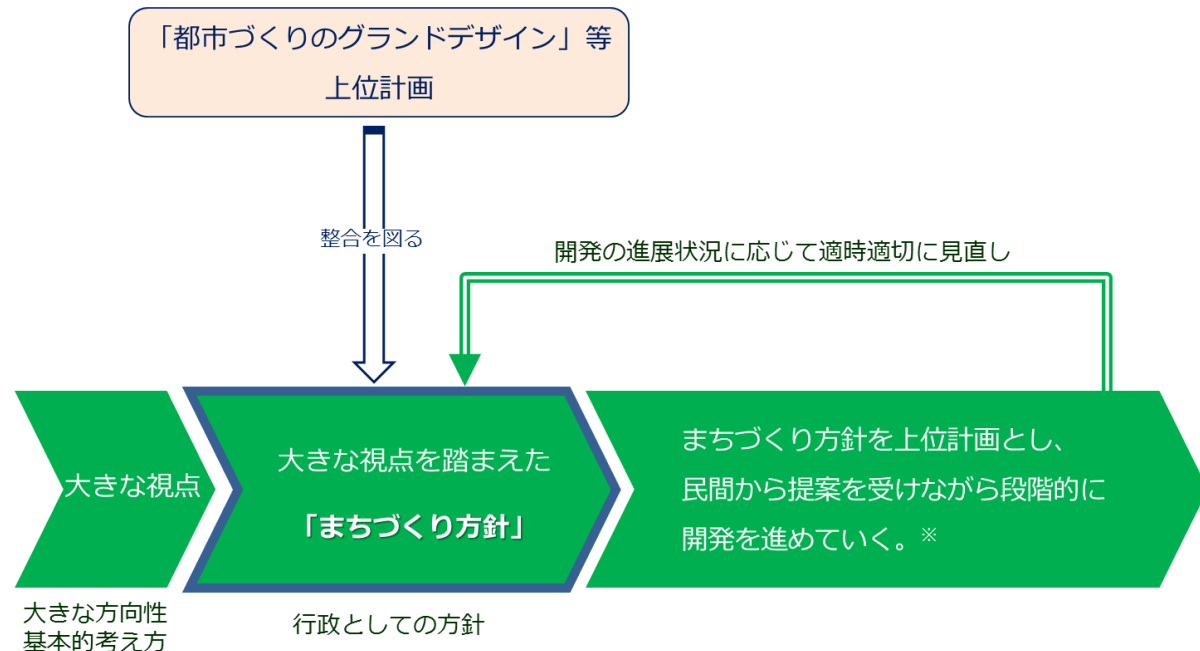
- 築地のポテンシャルを生かし、魅力と付加価値を高め、東京の持続的成長につなげていくこと

## 位置付け

- 「築地まちづくりの大きな視点」（2018年5月）を踏まえ、都として築地再開発の将来像や分野別方針、段階的整備の進め方などを示すもの

## 具体化に向けての流れ

- 長期的な観点から、経済合理性を考慮しながら民間の力を最大限に活用し、戦略的、段階的な整備、管理運営を進め、中長期的に都民にとっての価値を向上させ、東京と日本の持続的発展に結び付けていく



※民間からの提案を受けるに当たって、都は、事業実施方針及び事業者募集要項を示す。その中で、官民の役割分担についても示していく。

## 築地地区の将来像

- 浜離宮恩賜庭園など魅力的な資源を有する地域のポテンシャルを生かしつつ、新たな東京ブランドを創造・発信する「創発MICE」機能を持つ国際的な交流拠点が形成されている
- 従来のMICEの概念を超え、地域の特性を生かし周辺エリアとも連携しつつ、国際会議場等の機能を中核としながら、文化・芸術、テクノロジー・デザイン、スポーツ・ウェルネス（健康増進）などの機能が融合して相乗効果を発揮し、東京の成長に大きく寄与する交流拠点として発展していく
- そこでは都民をはじめ、国内外から多くの人々が集い、共に感動し、楽しみを共有することにより、新たな時代の東京ブランドが創造・発信される
- 当地区における新たな東京ブランドを作り出すためのクリエイティブな活動や東京の魅力を発信するイベントなどに多くの都民が主体的に参加することは、東京全体の活力・競争力の向上、ひいては日本全体の成長の源泉ともなっていく

## 設定時期

「都市づくりのグランドデザイン」などとの整合性を考慮し、2040年代の将来像を示す

## ◇都市基盤整備の方針

### □交通結節点の形成に係る方針

- ・都心部との連携強化に向け、地下鉄など基幹交通インフラ整備の具体化を図る
- ・防災船着場については、平常時の利用拡大を図りながら、舟運ネットワークの要となるよう整備するなど

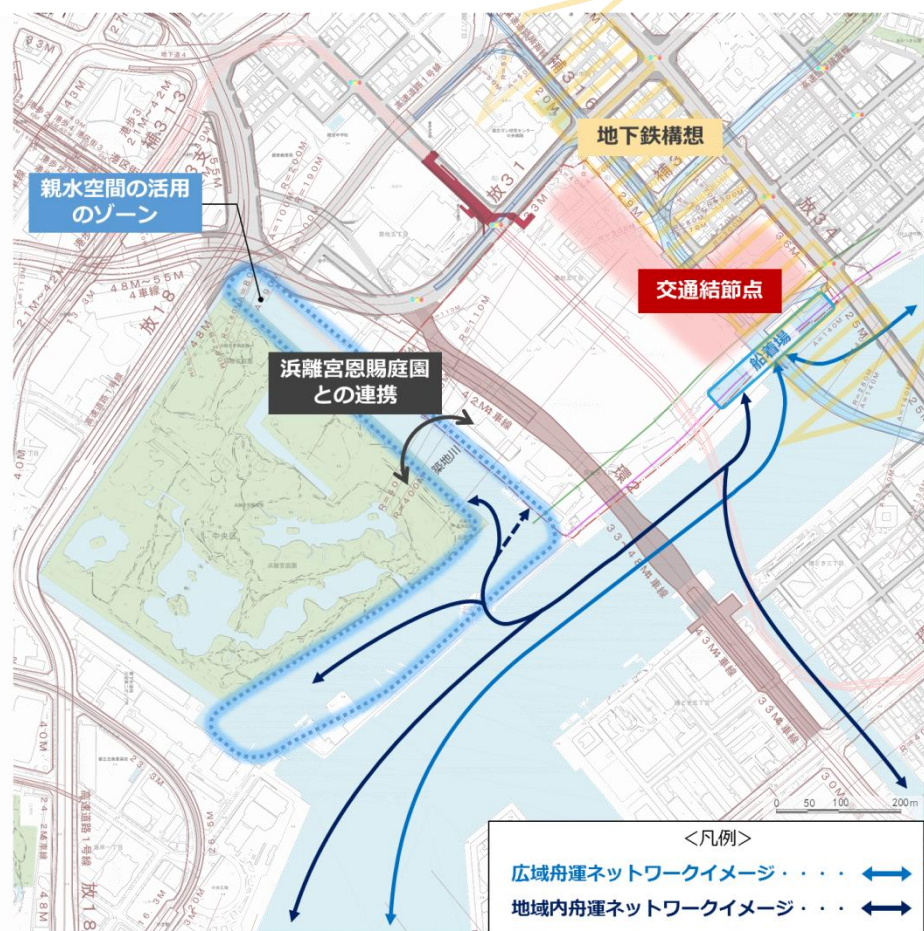
### □舟運に係る方針

- ・浜離宮恩賜庭園側の敷地にも船着場を整備するなど、地域の回遊性を高める舟運ネットワークの導入を図るなど

### □歩行者ネットワークに係る方針

- ・スーパー堤防や防潮堤の活用等により、水辺沿いの歩いて楽しい歩行者ネットワークを形成するなど

### □地区内車両等交通機能の確保に係る方針



この地図は、国土理院長承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（30都市基交第485号）して作成したものである。また、道路網図を使用（承認番号）30都市基街都第113号、平成30年7月23日）している。無断複製を禁ずる。

## ◇景観形成に係る方針

- ・隅田川などからの見え方などに配慮しながら、水辺のロケーションを生かし、文化の創造拠点を象徴する優れたデザイン・景観を形成するなど

## ◇環境配慮に係る方針

- ・先進的な技術等による環境配慮を実践しながら、時代の最先端のモデルとなる、より高度で持続可能な都市を実現する

## ◇土地利用の方針

### (導入機能設定の視点)

- ・ 浜離宮恩賜庭園や隅田川など地域資源との親和性
- ・ 東京の都心のまたとない大規模な土地の有効利用
- ・ 東京2020大会後の東京を牽引する先進性と国際性を持つこと
- ・ 新たなにぎわい・集客を創出すること

### (導入機能の基本的な考え方)

- ・ 浜離宮恩賜庭園や隅田川など地域資源、食文化など歴史的、文化的ストックを十分に生かす
- ・ 江戸・東京を象徴する文化の体験、新たな文化・芸術・デザインの創造活動やスポーツ・ウェルネスに関する活動への参画など、都民をはじめ、国内外からの多くの人々が感動や楽しみを共有しつつ、東京の新たな魅力を発信できるような機能を導入する
- ・ コア施設を核として、導入する機能相互が連携、融合し、相乗効果を発揮しながら、東京、日本の国際競争力を更に高めていく

### (より効果的な機能の導入方針)

- ・ 東京や日本の持続的成長に寄与するイノベーションを生み出し続けることに資するインキュベーション施設等の機能を導入
- ・ 臨海地域に展開する様々な機能とも有機的なつながりを図りながら、相乗効果を生み出していく など

### (コア施設)

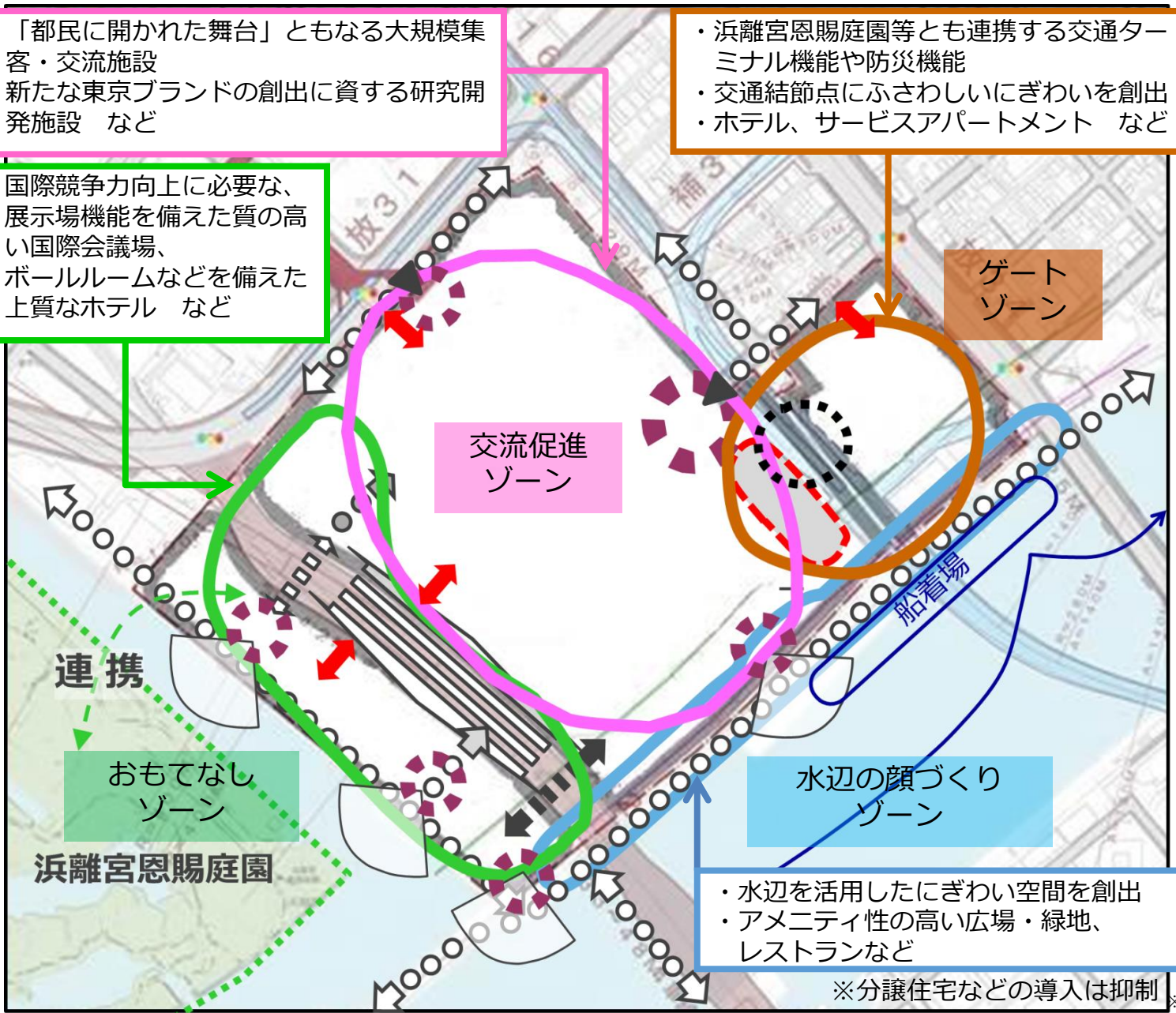
- ・ 国際競争力の向上に資する、展示機能を備えた一定規模の国際会議場
- ・ 都民が多様な創造的活動などを行うことができる「都民に開かれた舞台」ともなる大規模集客・交流施設
- ・ 新たな文化の創造、発信拠点の形成に資する取組が行われるよう、必要なマネジメントの仕組みや体制、機能が併せて整備される必要がある

# (ゾーンごとの導入機能イメージ)

- ・「都民に開かれた舞台」となる大規模集客・交流施設
- ・新たな東京ブランドの創出に資する研究開発施設 など

- ・国際競争力向上に必要な、展示場機能を備えた質の高い国際会議場、ボールルームなどを備えた上質なホテル など

- ・浜離宮恩賜庭園等とも連携する交通ターミナル機能や防災機能
- ・交通結節点にふさわしいにぎわいを創出
- ・ホテル、サービスアパートメント など



凡例<sup>※</sup>

- ◀○○○○▶ 地区内外を結ぶ歩行者ネットワーク (地上レベル) (青空)
- ◀●●●●▶ 地区内を結ぶ歩行者ネットワーク (デッキレベル) (施設貫通・屋根付可)
- ◀□□□▶ 歩行者デッキ・広場空間<sup>※</sup> ※架けられる最大範囲
- ▶ 歩行者アクセス起終点 (起終点を結ぶ動線を地上に整備)
- ⊙ 地下鉄の駅前空間
- ◻ 交通広場 (現状GLより地下を想定)
- ↔ 車両アクセス
- ◀|||||▶ 車両用通路 (地下を想定)
- ◇ 視線の抜ける場所
- ⊙ たまりの空間 (多目的広場等)

- ・水辺を活用したにぎわい空間を創出
- ・アメニティ性の高い広場・緑地、レストランなど

※分譲住宅などの導入は抑制

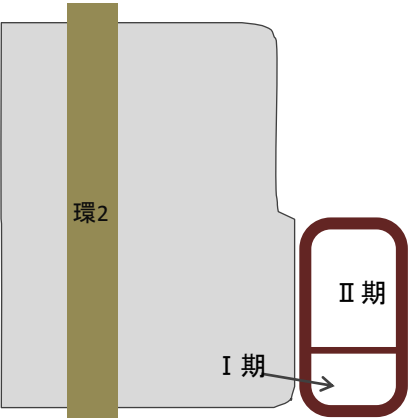
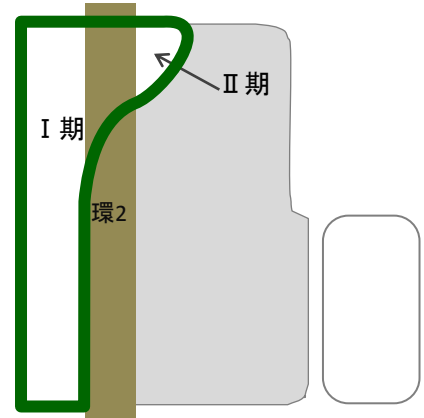
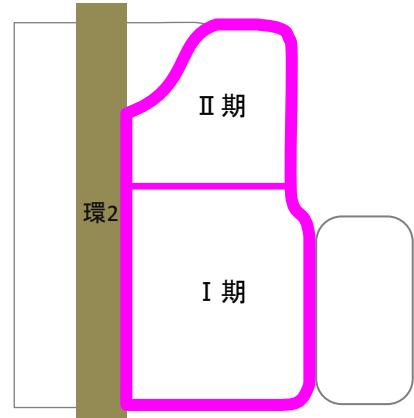
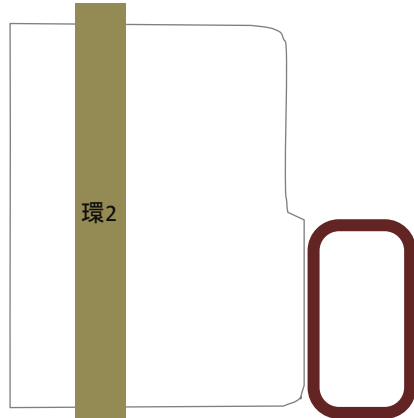
この地図は、国土理院長承認(平24関公第269号)を得て作成した東京都地形図(S=1:2,500)を使用(30都市基交第485号)して作成したものである。また、道路網図を使用(承認番号)30都市基街都第113号、平成30年7月23日)している。無断複製を禁ずる。

※凡例に記した交通広場などの位置、形状などについては、イメージを示すもので、具体的な条件等については、事業実施方針等の中で示していく。 7

## 段階的な整備の進め方

- 東京全体としての価値の最大化を図るため、時間軸を意識し、大規模な土地のポテンシャルを最大限に引き出しながら、段階的に適切な機能を順次導入、整備していく
- 旧跡に指定されている浴恩園などがある当地区において、各段階の整備に向けて、埋蔵文化財調査等を戦略的に行うこととする

※ I 期、II 期は当該段階での開発の順序を示す

第0段階	第1段階	第2段階	第3段階
<p>水の都に相応しい舟運活性化などの観点から、船着場周辺のエリアを先行整備する</p> <p>2020年頃に事業者を募集し、中期の定期借地による活用を行うことを想定</p> 	<p>地域全体の価値を早期に高められるよう、庭園側のエリアの開発を行う</p> <p>2022年頃に事業者を募集し、長期の定期借地による活用を行うことを想定</p> 	<p>まとまった規模の土地のポテンシャルを最大限に引き出せるよう、中央エリアの開発を行う</p> <p>2020年代半ば頃に事業者を募集し、長期の定期借地による活用を行うことを想定</p> 	<p>インフラ整備に合わせ、高度利用が可能と想定される第0段階の整備エリアについて、再整備を行う</p> <p>インフラの整備状況も勘案しながら事業者を募集し、長期の定期借地による活用を行うことを想定</p> 

### ◇事業者募集の時期等について

- ・事業者募集の時期等については、上記の段階ごとの募集の他、一体的な募集についても、今後検討していく



- 民間からの提案を受けるため、都は、事業実施方針や事業者募集要項を作成・公表し、官民の役割分担を明らかにしながら、より具体的な条件等を示していく。また、整備に向けて都市計画案を作成するなど、必要な手続等も順次進めていくこととする。さらに、必要に応じて民間ヒアリングも行っていく
- 各段階の開発・整備等がまちづくり方針に沿って適切に進められるよう、まちづくりのマネジメント体制を整えることなども必要
- その際、学識経験者の参画も得て、（仮称）デザインフォローアップ会議を設置など、長期的に一貫して開発をコントロールする仕組みを整えていく

など

## 今後の予定

平成31年1月23日（水曜日）	築地まちづくり方針（素案）公表、パブリックコメント開始
平成31年2月21日（木曜日）	パブリックコメント締切
平成31年3月末頃	築地まちづくり方針策定・公表

## 2 市場会計の持続可能性検証

# 収支試算のパターンと条件

## 試算のパターン

パターンⅠ：築地市場跡地を一般会計に有償所管換する場合

パターンⅡ：築地市場跡地を中央卸売市場会計が保有し、長期貸付する場合

## 試算の条件（共通）

### ○ 平成31年度予算案の予定額をベースとして推計

※ 原則として、「市場のあり方戦略本部（平成29年6月）」と同一の試算条件

- ・ 一般会計繰入金の対象範囲や水準は据置き
- ・ （参考）平成31年度の豊洲市場単体の収支状況（予定額）

経常収支：年間▲95億円（うち減価償却費▲84億円）、償却前収支：年間▲11億円

### ○ 当面の経営改善策の反映（年間24億円）

※ 平成31年度～35年度：10億円/年、平成36年度～40年度：19億円/年、平成41年度～45年度：24億円/年

- ・ 効率的な執行体制の構築（中央卸売市場部局の組織・人員体制の見直しに伴う人件費の縮減など）
- ・ 市場の運営・維持更新関係経費の縮減（ランニングコストの縮減、施設の長寿命化など）
- ・ 収入確保（低温施設使用料の本則適用、遊休施設の活用など）

## 試算の条件（有償所管換）

### ○ 有償所管換の土地価格を5,623億円として試算

- ・ 外部の不動産鑑定結果を活用した試算額
- ・ 対象面積は、環状第2号線用地を除いた20.7万㎡
- ・ 平成30年度に5,423億円を計上すると仮定して試算

※ 平成30年度の計上額は、土地処分に際して一般的に考慮すべき埋蔵文化財発掘調査費用等相当分となる200億円（試算上の数値）を留保した額

[市場のあり方戦略本部（平成29年6月）と同一の試算であり、実際に要する費用は変動する可能性]

### <参考：一般会計に有償所管換する場合の関係規定>

#### （東京都公有財産規則）

##### 第十条

公有財産を、**所属を異にする会計の間において所管換若しくは所属換し**、又は所属を異にする会計に使用させるときは、当該会計の間において**有償で整理**するものとする。ただし、特別の理由があると認めるときは、この限りでない

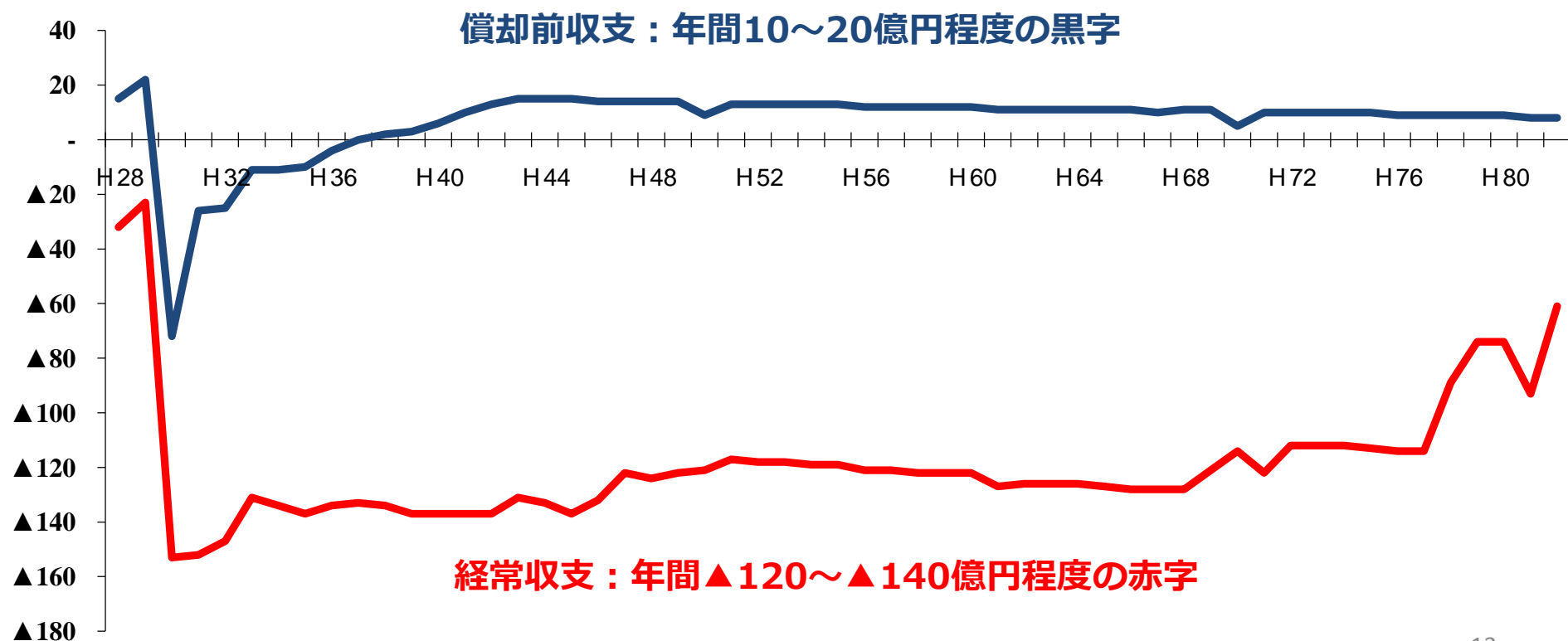
#### （公有財産関係の条例及び規則の施行について（依命通達））

##### 第一・七・（一）

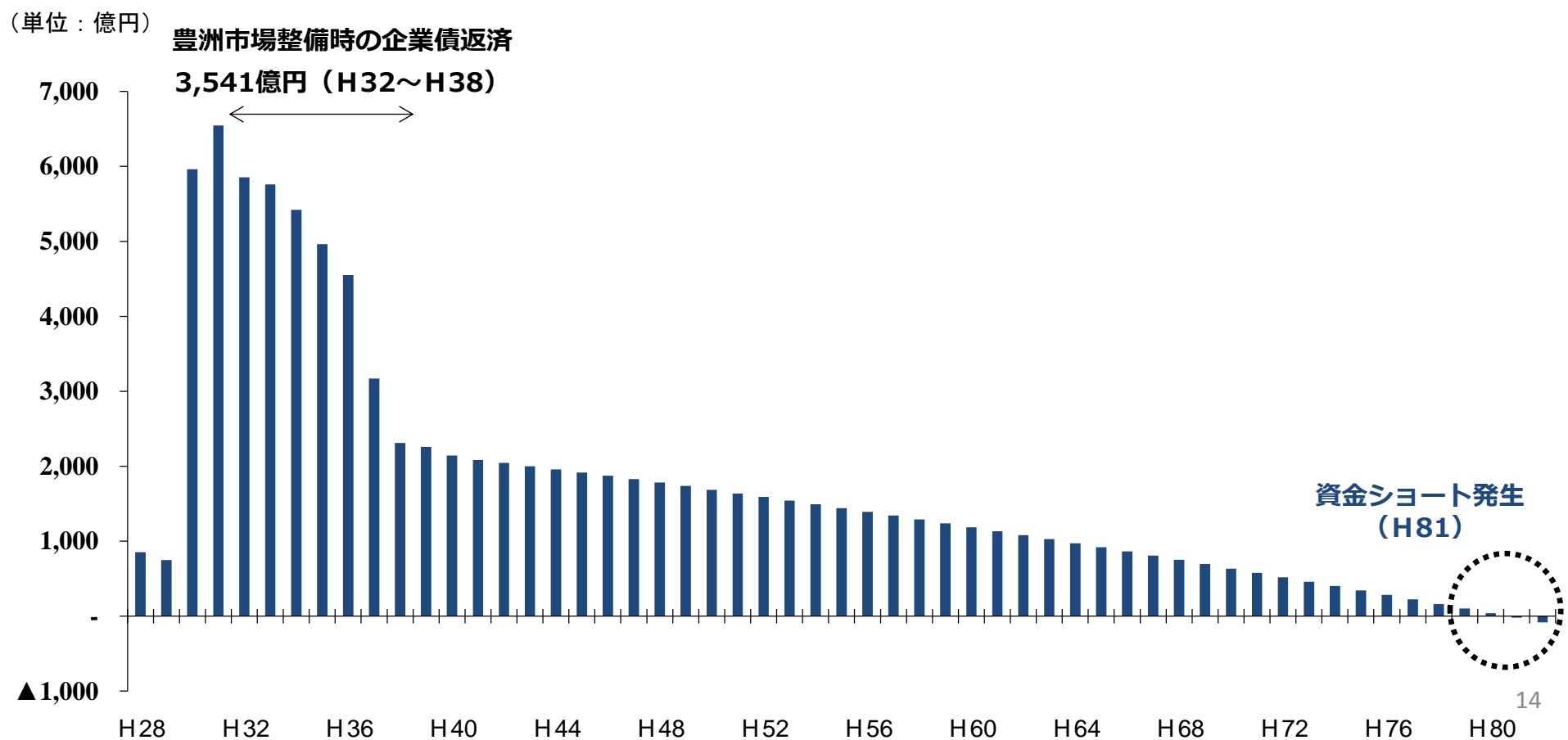
**所属を異にする会計間における公有財産の所管換若しくは所属換または使用は**、原則として**有償で整理**すべきものであり、これは、公有財産の取扱いにおいて**特別会計の独立性を乱さないための趣旨**のものであるから、この場合の**価格は、適正な評定価格で行うべきものであること**

- 償却前収支は、年間10～20億円程度の黒字で推移する見通し
- 経常収支は、豊洲市場の減価償却費の影響により、年間▲120～▲140億円程度の赤字で推移する見通し

(単位：億円)



- 築地市場跡地の有償所管換に伴う収入により、豊洲市場を整備する際に発行した企業債は、借換をすることなく、全て期限どおりに返済できる見通し
- 累積資金は長期的に減少傾向にあるが、今後約50年間は事業継続が可能となる見通し



## 試算の条件（長期貸付）

### ○ 年間最大154億円で貸付を行うとして試算（附帯事業として実施）

- ・ 外部の不動産鑑定結果を活用した試算額
- ・ 貸付面積は、20.1万㎡として試算
  - ※ 20.7万㎡から河川区域相当部分（試算上の面積）を除いた仮定の面積であり、実際に貸し付ける場合には諸条件等により変動する可能性
- ・ 貸付方法は、定期借地権として試算
  - ※ 経済情勢の変動等に伴う地代の改定（通常は3～5年程度）は見込んでいない
- ・ 平成34年度より段階的に貸付を開始し、平成41年度以降を年間154億円の貸付料と仮定して試算
- ・ 試算に当たっては「築地まちづくりの大きな視点」や「築地まちづくり方針（素案）」を活用

### <参考：附帯事業に関する関係規定>

（地方公営企業法及び地方公共団体の財政の健全化に関する法律（公営企業に係る部分）の施行に関する取扱いについて）

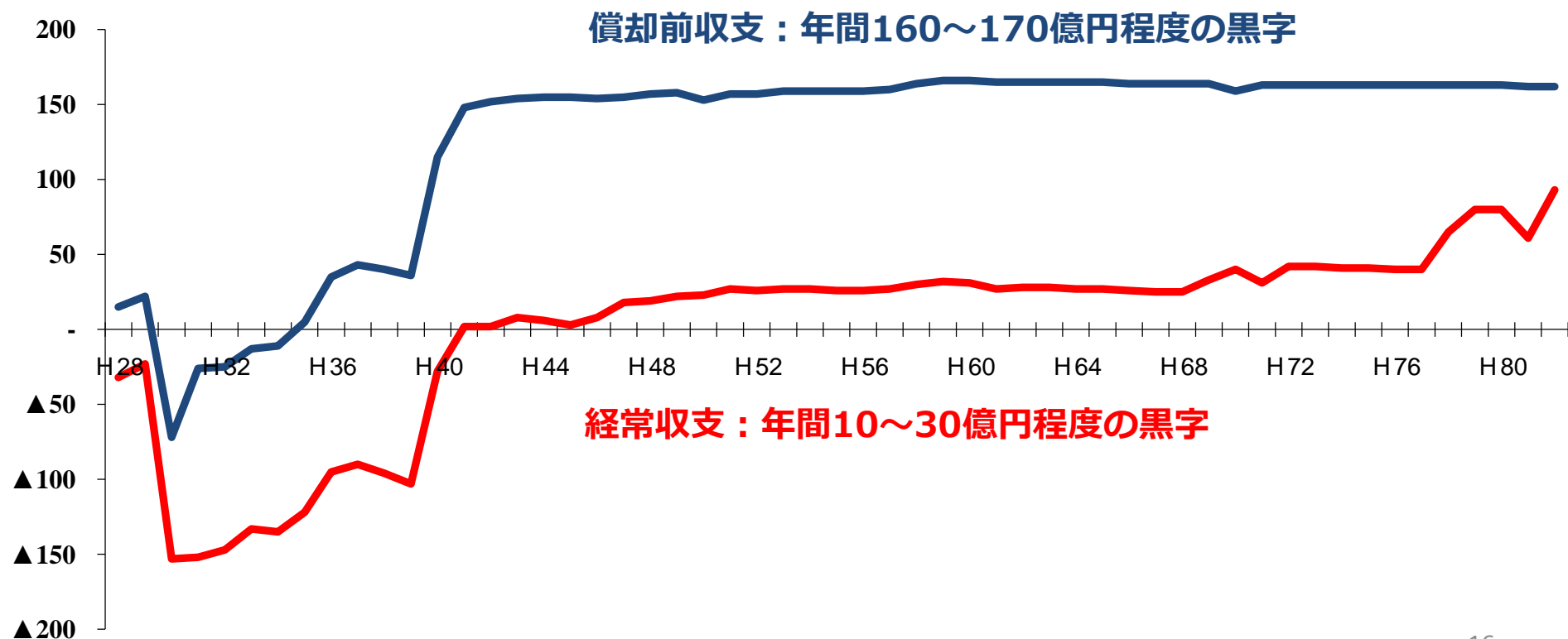
三（三） 附帯する事業とは、・・・次のいずれかに該当する場合をいうものであること

2 本来の事業に係る土地、施設等の資産、知識及び技能を有効活用する関係にある場合

（四） 附帯事業は、本来の事業の健全な運営に資するために行われるものであるから、本来の事業に支障を生ずるものであってはならないことはもとより、十分な採算性を有することが必要であること

- 毎年度の地代収入により、償却前収支は黒字で推移する見通し
- 経常収支についても、築地市場跡地全体の地代収入を安定的に確保することにより、黒字で推移する見通し

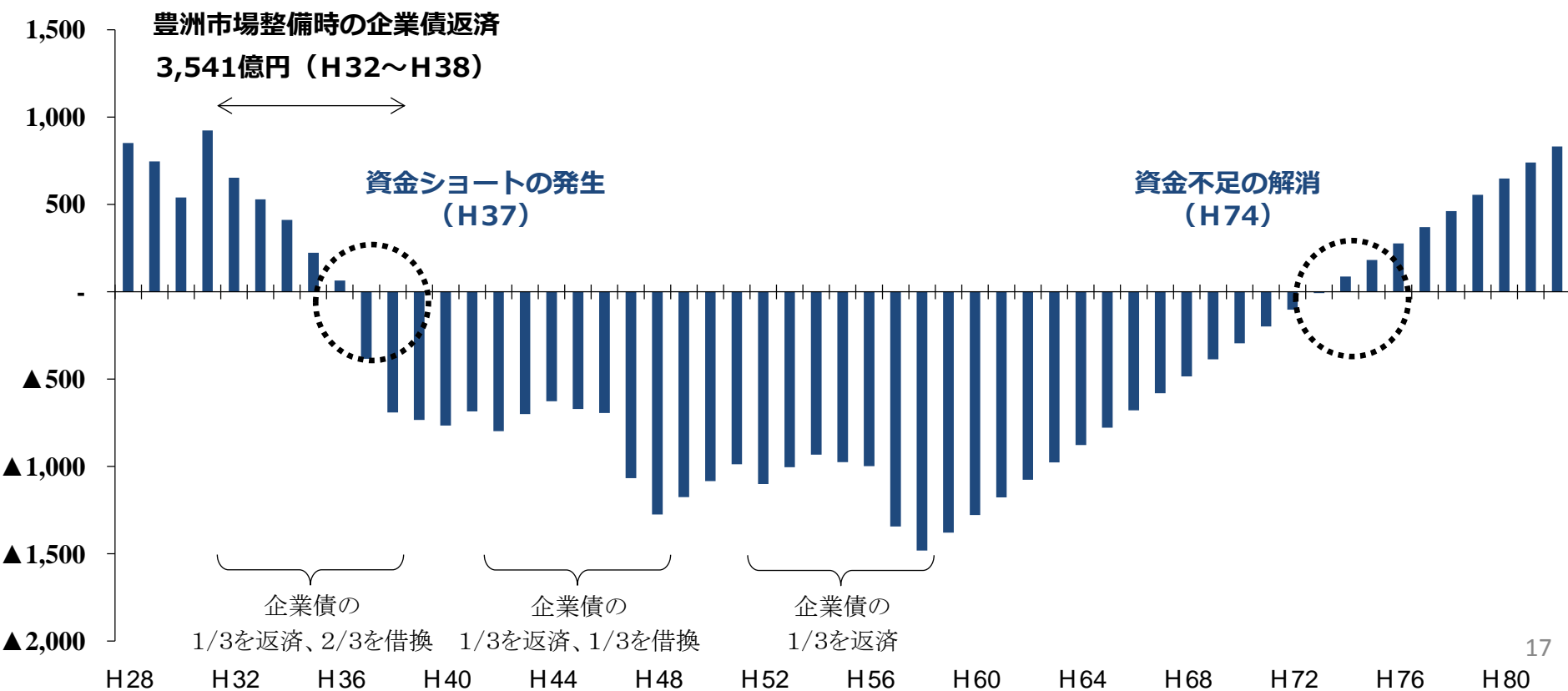
(単位：億円)





- 豊洲市場を整備する際に発行した企業債返済のため、借換制度を活用したとしても、平成37年度には資金ショートが発生する見通し
- 資金ショート発生後、約35年間は資金不足が継続する見通し

(単位：億円)



# 試算結果のまとめ

区 分	有償所管換する場合	長期貸付する場合
償却前収支	<b>10～20億円/年</b> (10億円/年)	<b>160～170億円/年</b> (170億円/年)
経常収支	<b>▲120～▲140億円/年</b> (▲130～▲140億円/年)	<b>10～30億円/年</b> (20～30億円/年)
資金収支	<b>平成81年度に資金ショート</b> (平成61年度に資金ショート)	<b>平成37年度に資金ショート</b> (平成47年度に資金ショート)

( ) 内の数値は、「市場のあり方戦略本部（平成29年6月）」時点における試算結果

## 試算結果を踏まえた今後の方向性

- 卸売市場を取り巻く環境の変化を踏まえた今回の収支試算結果とともに、  
**将来の東京全体としての価値の最大化を目指す今後の築地まちづくりを見据えて、  
築地市場跡地については、一般会計に有償所管換をする**
  - ※ 有償所管換の土地価格5,623億円から、土地処分に際して一般的に考慮すべき埋蔵文化財発掘調査費用等相当分となる200億円（試算上の数値）を留保した5,423億円を平成30年度最終補正予算案に計上予定
- これにより、中央卸売市場会計の事業継続性は、**今後約50年間は確保できる見通し**
- 一方で、経常収支については、前回の試算結果と比べて改善傾向にあるものの、  
豊洲市場の減価償却費の影響により赤字で推移する見通しであり、長期的な観点に  
立てば、市場経営のあり方について検討が必要
- こうした点も踏まえた上で、当面の経営改善策を着実に実行するとともに、  
卸売市場法の改正なども踏まえつつ、**市場会計全体の将来を見据えた戦略的な  
経営と強固な財務体質確保に向けた経営計画を策定する**