

平成29年 3 月 24日

横浜市長 林 文子 様

横浜南部市場にぎわい創出事業者選定委員会

委員長 溝口 周二 (委員長署名)

横浜南部市場にぎわい創出事業に関する  
提案書の審査及び最優秀提案の選定等について (答申)

平成29年 2 月 24日 経南第525号で諮問のありました、横浜南部市場にぎわい創出事業に関する提案書の審査及び最優秀提案の選定等については、下記のとおり答申します。

記

1 提案書の審査

別添「横浜南部市場にぎわい創出事業審査結果報告書」のとおり

2 最優秀提案の選定

応募者記号 T を最優秀提案とする。

応募者記号 Q を優秀提案とする。

3 事業の評価及び検証方法について

別添「事業開始後の検証方法 (モニタリング計画) 案」を基本とし、選定された事業者と協議の上、適切な計画を策定すること。

4 その他事業の実施に関し必要な事項

別添「土壌汚染状況調査結果及び今後の対応について (案)」を基本とし、選定された事業者と協議の上、適切な対策を実施すること。

以上

# 横浜南部市場にぎわい創出事業 審査結果報告書

平成 29 年 3 月 24 日

横浜南部市場にぎわい創出事業者選定委員会

横浜南部市場にぎわい創出事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）は、横浜南部市場にぎわい創出事業（以下「本事業」という。）に関して、横浜南部市場にぎわい創出事業審査基準（平成28年7月28日公表。以下「審査基準」という。）に基づき、提案内容等の審査を行いましたので、審査結果及び審査講評をここに報告します。

平成29年3月24日

横浜南部市場にぎわい創出事業者選定委員会  
委員長 溝口 周二

## 目 次

1	選定委員会について .....	1
(1)	選定委員会の構成.....	1
(2)	選定委員会の開催経緯 .....	1
2	審査の方法 .....	1
(1)	審査項目及び配点.....	1
(2)	参加資格審査.....	1
(3)	対話による提案内容の確認 .....	1
(4)	基礎審査.....	2
(5)	提案内容審査.....	2
(6)	総合的な加点要素に対する評価 .....	2
(7)	提案価格審査.....	2
(8)	最優秀提案及び優秀提案の選定 .....	2
3	審査結果 .....	3
4	審査講評 .....	4
(1)	応募者の提案に対する評価 .....	4
(2)	総評 .....	7
(3)	付帯意見.....	7

## 1 選定委員会について

### (1) 選定委員会の構成

委員長	溝口 周二	(横浜国立大学名誉教授)
委員	上田 勝彦	(株式会社ウエカツ水産代表取締役 東京海洋大学客員教授)
委員	江原 絢子	(東京家政学院大学名誉教授・一般社団法人和食文化国民会議理事・副会長)
委員	太田 恵理子	(キリン株式会社 キリン食生活文化研究所所長)
委員	佐藤 勝利	(株式会社佐藤不動産鑑定コンサルティング代表取締役)
委員	三原 園子	(関東学院大学法学部教授)
委員	山路 清貴	(横浜市まちづくりコーディネーター)

(委員は五十音順 敬称略)

### (2) 選定委員会の開催経緯

選定委員会の開催経緯は以下のとおりです。

	日時	場所	主な議題
第1回	平成28年3月3日(木) 15時00分～18時15分	南部市場 2階大会議室	事業概要の説明 募集要項(案)の説明
第2回	平成28年5月11日(水) 13時30分～17時25分	関内トーセイビルⅡ 11階会議室	公募の進め方、提案に求める内容、審査項目及び配点の審議
第3回	平成29年2月24日(金) 10時00分～16時30分	関内トーセイビルⅡ 11階会議室	プレゼンテーション及びヒアリング
第4回	平成29年3月15日(水) 13時00分～17時30分	関内トーセイビルⅡ 11階会議室	提案書の採点 最優秀提案及び優秀提案の選定

## 2 審査の方法

### (1) 審査項目及び配点

提案内容審査の審査項目及び配点については、第2回選定委員会において審査基準として定められました。

### (2) 参加資格審査

選定委員会は、事務局が行った参加資格要件の確認について、要件を満たしていることを確認しました。

なお、参加資格の確認の結果、失格となった応募者はありませんでした。

### (3) 対話による提案内容の確認

事務局は、応募者が予定している提案内容について、本事業の趣旨、募集要項等の意図を理解したものであるかを確認するために応募者と対話を実施し、選定委員会はその内容を確認しました。

#### (4) 基礎審査

選定委員会は、事務局が行った提案書関連書類に関する基礎審査の結果について、基本事項を満たしていることを確認しました。

なお、基礎審査の結果、失格となった応募者はありませんでした。

#### (5) 提案内容審査

選定委員会は、基礎審査を通過した4グループについて、提案書及び応募者に対するヒアリングにより、審査基準に基づき審査項目毎に審査を行い、合議方式による5段階評価により得点化を行いました。

なお、審査の公平を期すため、応募した4グループにアルファベットで応募者記号を記して、それぞれ、応募者記号P、応募者記号Q、応募者記号S、応募者記号Tと呼応することとし、各グループの代表企業、構成企業の名称等を伏せて審査を行いました。

判断基準	評価	得点化の方法
・当該審査項目について、特に優れた提案である	A	審査項目毎の配点×1.00
・当該審査項目について、優れた提案である	B	審査項目毎の配点×0.75
・当該審査項目について、標準的な提案である	C	審査項目毎の配点×0.50
・当該審査項目について、やや物足りない提案である	D	審査項目毎の配点×0.25
・当該審査項目について、物足りない提案である	E	審査項目毎の配点×0.00

#### (6) 総合的な加点要素に対する評価

選定委員会は、応募者の提案について、独自性が高く、かつ本事業の目的達成に高い貢献が期待できる提案について、提案書の内容から総合的に判断の上、合議方式にて評価し加点しました。

#### (7) 提案価格審査

選定委員会は、提案内容審査及び総合的な加点要素に対する評価が終了した後、提案価格（提案借地料）について、審査基準に基づき得点化を行いました。

$$\text{【配点】} \times \frac{(\text{提案価格} - \text{基準価格})}{(\text{全応募者中最高の提案価格} - \text{基準価格})}$$

#### (8) 最優秀提案及び優秀提案の選定

選定委員会は、提案内容審査の得点、総合的な加点要素に対する評価の得点及び提案価格審査の得点を合計し、最高得点を得た提案を最優秀提案として、二番目に高い得点を得た提案を優秀提案として選定しました。

### 3 審査結果

選定委員会は、審査基準に従い、合計得点が最も高かった応募者記号Tを最優秀提案、二番目に高かった応募者記号Qを優秀提案として選定しました。

I 提案内容審査		配点	P		Q		S		T		
			評価	得点	評価	得点	評価	得点	評価	得点	
(1) 事業計画に関する事項	ア 事業実施コンセプト(様式15-1)	30点	10点	C	5.00	B	7.50	D	2.50	A	10.00
	イ 事業の実施体制等(様式15-2)		5点	C	2.50	C	2.50	C	2.50	B	3.75
	ウ 資金調達計画(様式15-3)		5点	C	2.50	C	2.50	C	2.50	C	2.50
	エ 事業収支計画(様式15-4)		5点	C	2.50	C	2.50	C	2.50	C	2.50
	オ リスク管理計画(様式15-5)		5点	C	2.50	B	3.75	C	2.50	C	2.50
(2) 建築計画に関する事項	ア 施設全体計画(様式16-1)	15点	5点	D	1.25	C	2.50	D	1.25	B	3.75
	イ 景観・環境・バリアフリー計画(様式16-2)		5点	C	2.50	B	3.75	C	2.50	B	3.75
	ウ 安全に配慮した計画(様式16-3)		3点	C	1.50	B	2.25	C	1.50	B	2.25
	エ 工程計画(様式16-4)		2点	C	1.00	C	1.00	C	1.00	C	1.00
(3) 運営計画に関する事項	ア 施設運営計画(様式17-1)	20点	10点	C	5.00	C	5.00	D	2.50	B	7.50
	イ イベント等販促活動に関する計画(様式17-2)		10点	D	2.50	C	5.00	C	5.00	B	7.50
化携(4) 関連地(市)域場への事機能の強連	ア 物流エリア、関連棟との連携(様式18-1)	20点	10点	D	2.50	C	5.00	D	2.50	B	7.50
	イ 地域社会、地域経済への貢献(様式18-2)		10点	C	5.00	C	5.00	D	2.50	B	7.50
小計		85点		36.25		48.25		31.25		62.00	
II 提案価格審査		配点		P 得点		Q 得点		S 得点		T 得点	
【配点】× (提案価格-基準価格) (全応募者中最高の提案価格-基準価格)		15点		0.00		1.23		15.00		7.59	
III 総合的な加点要素に対する加点		上限		P 得点		Q 得点		S 得点		T 得点	
独自性が高く、かつ本事業の目標達成に高い貢献が期待できる場合に、10点を上限に加点		10点		5.00		5.00		0.00		10.00	
合計		110点		41.25		54.48		46.25		79.59	
結果						優秀提案				最優秀提案	

## 4 審査講評

### (1) 応募者の提案に対する評価

各応募者に対する選定委員会の評価を以下に示します。

#### 【応募者記号P】

##### ア 事業計画に関する事項

「事業実施コンセプト」について、募集要項に示したコンセプトの展開と具体性に弱く標準的な提案と評価された。「事業の実施体制等」、「資金調達計画」、「事業収支計画」、「リスク管理計画」についても、提案の具体性は認められるが優れているとの評価は得られず標準的な提案と評価とされた。

##### イ 建築計画に関する事項

「施設全体計画」について、関連棟及び物流エリアとの連携性が感じられず、外部内部空間及び動線計画等の提案も一般的な内容であり、やや物足りない提案と評価された。「景観・環境・バリアフリー計画」、「安全に配慮した計画」については、提案の具体性は認められるが優れているとの評価は得られず標準的な提案と評価された。「工程計画」については、一般的な内容であり標準的な提案と評価された。

##### ウ 運営計画に関する事項

「施設運営計画」について、募集要項に示したコンセプトの掘り下げや展開に乏しく一般的な運営内容であり標準的な提案と評価された。「イベント等販促活動に関する計画」については多様なイベント内容が提案されているものの開催頻度や実施の具体性に乏しくやや物足りない提案と評価された。

##### エ 市場との連携、市場の機能強化、地域への貢献に関する事項

「物流エリア・関連棟との連携」について、物流エリアからの仕入れ等の連携と関連棟との連携内容の提案が示されているが具体性や実現意欲に乏しくやや物足りない提案と評価された。

「地域社会・地域経済への貢献」について、これまでの実績の提案がなされている点が評価されたが本事業での実施の具体性が低く標準的な提案と評価された。

##### オ 総合的な加点要素に関する事項

提案書及びプレゼンテーションを通じての実直な企業姿勢が評価された。また、本事業での具体的な提案は弱かったが、従業員の地元採用率などこれまでの地域貢献に対する企業姿勢に鑑みて本事業においても地域への貢献が期待できることについて評価され5点の加点がされた。

#### 【応募者記号Q】

##### ア 事業計画に関する事項

「事業実施コンセプト」について、募集要項に示したコンセプトを踏まえ、全体として魅力の高い多様な業種・業態を複合する提案がなされおり、優れていると評価された。「事業の実



「施設全体計画」、「資金調達計画」、「事業収支計画」については、提案の具体性は高いものの優れているとの評価は得られず標準的な提案と評価とされた。「リスク管理計画」については、事業期間中のリスクの対応策について独自性のある具体的な提案が含まれており優れていると評価された。

#### イ 建築計画に関する事項

「施設全体計画」について、関連棟及び物流エリアとの連携性が弱く、外部内部空間及び動線計画等の提案も一般的な内容であり標準的な提案と評価された。「景観・環境・バリアフリー計画」について、多面的な提案内容及び景観形成の考え方等が優れていると評価された。

「安全に配慮した計画」について、災害時対応等について独自性のある具体的な提案がなされており優れていると評価された。「工程計画」については、一般的な内容であり標準的な提案と評価された。

#### ウ 運営計画に関する事項

「施設運営計画」について、食に関するコンセプトを踏まえた独自性のある提案がなされているが優れているとの評価には至らず標準的な提案と評価された。「イベント等販促活動に関する計画」についても食に関するテーマ設定で提案がなされているが優れているとの評価は得られず標準的な提案と評価された。

#### エ 市場との連携、市場の機能強化、地域への貢献に関する事項

「物流エリア・関連棟との連携」について、物流エリアからの仕入れ等の連携と関連棟との連携内容の提案が示されているが一般的な内容に留まり標準的な提案と評価された。「地域社会・地域経済への貢献」について、地産地消、地域企業の活用、地域住民・地域社会との繋がりや連携について具体的な提案がなされているが優れているとの評価は得られず標準的な提案と評価された。

#### オ 総合的な加点要素に関する事項

提案書及びプレゼンテーションを通じて事業の成功に向けた意欲が強く感じられる点について評価された。また、業種業界の多様性や将来にわたって運営の安定性が期待できる点が評価され5点の加点がされた。

### 【応募者記号S】

#### ア 事業計画に関する事項

「事業実施コンセプト」について、応募者自らの業態の説明が多く募集要項に示したコンセプトの理解と展開が不足しておりやや物足りない提案と評価された。「事業の実施体制等」、「資金調達計画」、「事業収支計画」、「リスク管理計画」については、提案の具体性は認められるものの優れているとの評価は得られず標準的な提案と評価とされた。

#### イ 建築計画に関する事項

「施設全体計画」について、関連棟及び物流エリアとの連携性が感じられず、外部内部空間

及び動線計画等の提案も一般的な内容であり、やや物足りない提案と評価された。「景観・環境・バリアフリー計画」、「安全に配慮した計画」については、提案の具体性は認められるが優れているとの評価は得られず標準的な提案と評価された。「工程計画」については、一般的な内容であり標準的な提案と評価された。

#### ウ 運営計画に関する事項

「施設運営計画」について、テナントミックス等が提案されているが、募集要項に示したコンセプトを実現するための展開が不足しており、やや物足りない提案と評価された。「イベント等販促活動に関する計画」についても各種の具体の提案がなされているが優れているとの評価は得られず標準的な提案と評価された。

#### エ 市場との連携、市場の機能強化、地域への貢献に関する事項

「物流エリア・関連棟との連携」について、提案内容の具体性や実現意欲が乏しくやや物足りない提案と評価された。「地域社会・地域経済への貢献」について、多様な提案が示されているが具体性に乏しくやや物足りない提案と評価された。

#### オ 総合的な加点要素に関する事項

総合的な加点要素についての評価は得られなかった。

### 【応募者記号T】

#### ア 事業計画に関する事項

「事業実施コンセプト」について、立地特性や本事業の背景への理解が的確に示され、募集要項に示したコンセプトをさらに具体的かつ多面的に展開した魅力の高い提案がなされおり、特に優れていると評価された。「事業の実施体制等」については、代表企業を中心とした実施体制、連携内容、役割分担が詳細に示され、優れていると評価された。「資金調達計画」、「事業収支計画」、「リスク管理計画」については、提案の具体性は高いものの優れているとの評価は得られず標準的な提案と評価された。

#### イ 建築計画に関する事項

「施設全体計画」について、関連棟との一体性や連携性が高い点、施設を巡る楽しさと期待感を演出する店舗ゾーンの空間計画等により優れていると評価された。「景観・環境・バリアフリー計画」について、多面的な提案内容、環境デザイン・空間形成の考え方等が優れていると評価された。「安全計画」について、関連棟と計画施設間の歩行者動線の安全性等が優れていると評価された。「工程計画」については、施工計画について詳細な提案がなされているが優れているとの評価は得られず標準的な提案と評価された。

#### ウ 運営計画に関する事項

「施設運営計画」について、提案された各エリアの特色を創出するテナント計画、地域企業との連携の具体性等が評価され、優れた提案と評価された。「イベント等販促活動に関する計画」については、関連棟及び物流エリアとの連携イベント、各種イベントの開催頻度、情報発

信についての多様で具体的な提案等が評価され、優れた提案と評価された。

#### エ 市場との連携、市場の機能強化、地域への貢献に関する事項

「物流エリア・関連棟との連携」について、物流エリアからタイムリーに食材を提供することの具体的な提案、関連棟との相互連携を密に図る多様な施策、関連棟の連携のための協議会の設置等が評価され、優れた提案と評価された。「地域社会・地域経済への貢献」について、地産地消、地域企業とのタイアップ、地域住民・地域社会との連携等について具体性の高い提案が示され優れた提案と評価された。

#### オ 総合的な加点要素に関する事項

本事業で期待するコンセプトを実現するために、現在の南部市場や周辺地域の実情について実地レベルで非常に勉強している熟度の高い提案内容及びプレゼンテーションであり、利用客、横浜市、地域の多様な主体との連携など、多角的な視点からの提案がなされていた。また、事業の成功に向けた意欲が提案全般に強く感じられ、これらについて評価され10点の加点がされた。

### (2) 総評

本提案審査は、横浜市が募集要項で示した事業コンセプトである「食の拠点としてのイメージを活かす」、「市場ならではの食を堪能できる」、「南部市場の魅力を発信する」の実現について、最も優れた提案を選定するものであり、事前に公表された審査基準に基づき審査を行いました。

また、提案全般を通じた本事業への取り組み姿勢や意欲についても、事業実施にあたって重要であることから評価の要素としました。

最優秀提案として選定された応募者記号Tについては、横浜市の示した事業コンセプトの理解度が非常に高く、地域との連携を重視した提案で、全般的に高い評価を獲得しました。

優秀提案として選定された応募者記号Qについては、横浜市の示した事業コンセプトの実現への熱意が伝わる内容で、事業を通じた安定性を重視した提案となっており、最優秀に次ぐ評価を獲得しました。

また、応募者記号P及び応募者記号Sについては、それぞれの企業のノウハウに基づく提案となっていました。横浜市の事業コンセプトの理解とその実現という点において最優秀提案と優秀提案に及ばない提案と評価されました。

### (3) 付帯意見

最優秀提案として選定された応募者記号Tにおいては、今回の提案内容に加え、選定委員会として以下の点についての検討と確実な履行、実現を強く要望します。

- ・事業実施コンセプトに関する提案における「いつも新鮮な発見がある店舗群」、「五感で食を体験できるコンテンツ」、「地域の食と食文化の発信」、「新しい流通の関係性の構築」の中の各提案内容の実施
- ・関連棟及び物流エリアとの連携についての提案内容の実施

- ・「にぎわい」、「イベント」等の非日常だけでなく、日常の買い物も考慮した施設計画及び運営の実施
- ・施設のオープンに向け、新しく生まれ変わる横浜南部市場の効果的なPRと持続的な広告宣伝の実施

以 上

# 横浜南部市場にぎわい創出事業 事業開始後の検証方法（モニタリング計画）案

## 1 目的

事業期間の20年間を通して事業目的が継続して達成されるよう、来場者のニーズを的確に捉え施設を安定的に運営していくため、運営計画の検証・立案・実践のため方法（モニタリング計画）の骨子を策定する。

## 2 モニタリング対象事項等

### （1）実施予定日（期間）

#### ア 設計建設段階

基本設計完了時、実施設計完了時、建設工事中間時（複数回）、工事完了時

#### イ 施設運営段階

1年目：毎月、2年目：四半期毎、3～5年目：年1回、6年目以降は再検討

### （2）実施者

横浜市

### （3）モニタリング対象事項

#### ア 設計建設段階

- ① 提案通りの性能・機能を満足しているか
- ② 土壌汚染対策について横浜市が示した要件を満たしているか

（チェック内容の具体例）

建築基準法等の関係法令に適合性

周辺交通への配慮として神奈川県警察等との協議内容の合致

市場関係者と協議状況

#### イ 施設運営段階

- ① 食のコンセプトを実現する機能が備わっているか
- ② 安定的な運営がなされているか
- ③ 土壌汚染対策について横浜市が示した要件を満たしているか

（チェック内容の具体例）

来場者のニーズを的確に捉えた運営を行っているか

施設機能、運営が提案内容を下回る水準となっていないか

市場関係者との連携が継続して保たれているか

関係法令に適合した維持管理を行っているか

### 3 モニタリング実施方法

#### (1) 設計建設段階

募集要項の遵守事項、提案書で提案されている事項、土壌汚染対策について横浜市が示した要件を満たしているか等を、以下のようなチェックリスト形式で管理する。

(例) 基本協定書で、「事業者は横浜市による設計確認・承諾を得ない限り工事に着手できない」ことを定め、横浜市は、このチェックリストに基づいて確認を行い、最終的に全ての事項が満足されたことをもって設計の承諾をする。

表 チェックリストのイメージ

番号	書類名	項	記載内容	設計開始前業務	設計業務			横浜市確認		
					実施	対応事項	反映図書	確認日	判定	備考等
1	募集要項	1 (1)	〇〇〇〇とすること。	〇〇〇〇、とは具体的に以下のように対応する。 ・△△△とすること。 ・□□□とすること。	基本設計	・〇〇〇に◇◇◇を設ける計画とする。	基本設計図書図面A-1	〇月〇日	○	△△△とすること。
2	募集要項	1 (2)	△△室は◇◇㎡以上を確保すること。	(記載のとおり)	基本設計	・□□㎡とする。	基本設計図書図面A-5	〇月〇日	○	
3	提案書	様式21 4	〇〇〇〇に配慮した計画とします。	配慮とは具体的に以下のように対応することとする。 ・△△△とすること。 ・□□□とすること。	基本設計	・〇〇〇に◇◇◇を設ける計画とする。 【変更】◇◇◇⇒◎◎◎とする(○/○合意)	基本設計図書図面A-20	〇月〇日 〇月〇日	○ ○	
4	提案書	様式21 5	〇〇〇〇を設置します。	記載製品と同等品の設備を設置する。	実施設計	・AA社型番B-000を設置する	設備設計図書図面C-35	〇月〇日	○	
5	募集要項	2 (3)	□□としてはならない。	(記載のとおり)	実施設計	・□□は〇〇mm以下とならないようにする。	基本設計図書図面A-10 ~A-20	〇月〇日	○	

#### (2) 施設運営段階

施設の開業後も、モニタリング対象事項についてチェックリストを作成し確認する。

運営期間中、施設利用者のニーズの変化など、提案内容をそのまま履行することが適当でないと判断される場合があるため、チェックリストについては、横浜市・事業者・その他関係する主体と協議を行い、必要に応じて更新するものとし、見直しを行った内容に基づく事項を実施する。

(参考) 基本協定書 (案)

第●条 乙は、定期借地権設定契約に関して、以下の各号の事項を遵守しなければならない。

- (1) 事業用地上に建築し所有する建物（以下「本件建物」という。）は、募集要項及び本件提案（原則として募集要項の内容が優先するが、本件提案の内容が募集要項に示す水準を上回るものである場合は、当該上回る部分に限り本件提案の内容が優先する。以下同じ。）に従ったものとし、募集要項に従い基本設計及び実施設計の完了後、甲の指示する設計図書等を提出し、甲の確認及び承諾を得ること。
- (2) 前号に定める甲の確認及び承諾を得て、本件建物にかかる建築確認手続が完了したことを甲が確認した後、本件建物の建築を開始すること。
- (3) 定期借地権設定契約に定める期限までに本件建物を完成させて 募集要項及び本件提案に従った用途及び方法による使用を開始し、借地期間中（借地期間終了前の本件建物の解体・撤去期間を除く。）において、かかる使用を継続すること。

横浜南部市場にぎわい創出事業（以下「にぎわい創出事業」という。）は「食」をテーマとした事業であるため、事業用地の利用に関する安全の確保に向けた対応の確認に加えて、施設利用者等の安心につなげるという視点から、横浜市が作成した資料「土壌汚染状況調査結果及び今後の対応について（案）」に関して、次の事項を確認した。

## 1 確認した事項

- （１）土壌汚染対策法で定義されている「地下水等経由の摂取リスク」及び「直接摂取リスク」への基本的な対応に加え、更なる対応をすることとしている。
- （２）にぎわい創出事業の事業用地及び周辺について地下水飲用利用の有無を確認する等、土壌汚染への対応の方向性を決定する前に調査・確認が必要な事項は、確実に実施することとしている。
- （３）上記の確認をしたことから、「土壌汚染状況調査結果及び今後の対応について（案）」を、横浜南部市場にぎわい創出事業者選定委員会の答申（案）とする。

## 2 要望する事項

- （１）汚染の原因究明に努めること。汚染の詳細な原因が推定の範囲での特定にとどまったとしても、原因究明の経過やその結果判明したことに関し、正確に記録・確認し、必要に応じて情報を公開していくこと。
- （２）にぎわい創出事業の施設整備・運営を行う事業者に対し、横浜市の対応方針を十分に理解させ、確実に実施させること。
- （３）本部会の審議対象外であるが、隣接する物流エリアについても、にぎわい創出事業における今後の対応を踏まえつつ、状況把握を含む必要な対応を検討すること。

平成 29 年 3 月 15 日

横浜南部市場にぎわい創出事業者選定委員会課題検討部会



# 土壤汚染状況調査結果および今後の対応について（案）

平成29年 3月15日

横浜南部市場にぎわい創出事業者選定委員会 課題検討部会

## 「土壌汚染状況調査結果および今後の対応について(案)」の概要

市場の再編・機能強化により中央卸売市場としては廃止した南部市場は、機能集約後の敷地の一部を活用し、にぎわい創出事業の実施を目指しています。

しかし、活用予定地の一部において土壌汚染が確認されたことから、にぎわい創出事業を行う土地として安全性が確保できるかどうかについて、補足調査等を行い、検討してまいりました。

「土壌汚染状況調査結果および今後の対応について(案)」は、土壌汚染の状況を踏まえ、利用形態に応じた安全性を確保するための対応の方向性、施設の運営・整備の具体的な要件及び今後の課題をまとめたものです。

### 「土壌汚染状況調査結果および今後の対応について(案)」の取扱いについて

「土壌汚染状況調査結果および今後の対応について(案)」は、判明した土壌汚染の対応について、横浜市の方針を案として示しています。

この案について「食」をテーマとした事業用地の利用に関し、安全の確保に向けた対応の確認とともに、「安心」の観点から横浜南部市場にぎわい創出事業者選定委員会に意見を頂きます。

頂いた意見をもとに、必要な対策について横浜市としての考えを整理し、横浜市の方針として確定させます。

土壌汚染状況調査結果および今後の対応について(案)

「安全」の確保に向けた対応の確認  
とともに、  
「安心」の観点からの意見

横浜南部市場  
にぎわい創出事業者選定委員会

土壌汚染状況調査結果および今後の対応について(横浜市の方針)

### 「土壌汚染状況調査結果および今後の対応について(案)」の構成

現在判明している土壌汚染の状況から求められる**法律上の対応に加え、この事業における更なる対応を行う**ことで、より安全性を高めていきます。

土壌汚染の内容は？

**1 にぎわい創出事業予定地の土壌汚染状況調査結果(P.2/7)**  
基準を超過した物質の濃度や分布など、現在判明している土壌汚染の状況です。

法律上の対策は？

**2 土壌汚染対策法に基づく「安全」の考え方と(P.3/7)  
にぎわい創出事業予定地の土壌汚染対策の方向性**

現在の土壌汚染の状況から想定される土壌汚染対策法に基づく対応を基本にして、「食」をテーマとした土地の利用形態から、より安全性を高めるための対応について、その方向性や課題を示しています。

安全性は十分か？

更なる対応の内容は？

**3 にぎわい創出事業予定地の土壌汚染対策の考え方(P.4/7)**  
土地利用に関する具体的な対応の内容について示しています。

参考

**4 今後の詳細原因調査(P.5/7)**

今後の調査の目的や内容を示しています。

**5 参考(P.6/7)**

施設の整備工事段階などで対応する項目のほか、基準を超過した物質の特性を掲載しています。

**6 用語説明(P.7/7)**

法令上の用語や技術的な用語を掲載しています。

# 1 にぎわい創出事業予定地の土壌汚染状況調査結果

にぎわい創出事業予定地内にある管理棟を解体することから、土壌汚染対策法第3条に基づく土壌汚染状況調査を行ったところ、一部の区画から「ひ素及びその化合物」「ほう素及びその化合物」の土壌溶出量が、土壌汚染対策法の指定基準値を超えて検出されました。また地下水の一部についても同じ物質が条例による基準値を超えて検出されました。

これを受け、事業予定地の自主調査を行ったところ、一部の区画から「ほう素及びその化合物」の土壌溶出量が土壌汚染対策法の指定基準値を超過しました。

## 管理棟周辺の地歴調査及び表層調査

管理棟周辺では、食品衛生検査所等で使用・保管していた薬品類が調査対象となり、薬品の搬入経路付近の表層や排水管の下部を調査しました。

<調査対象物質>

第一種特定有害物質（揮発性有機化合物）：2物質

ジクロロメタン、ベンゼン

第二種特定有害物質（重金属等）：8物質

カドミウム及びその化合物、六価クロム化合物、シアン化合物

水銀及びその化合物、鉛及びその化合物、ひ素及びその化合物

ふっ素及びその化合物、ほう素及びその化合物

第三種特定有害物質（農薬等）：2物質

チオベンカルブ、有機リン化合物

<基準を超過した物質（土壌溶出量）>

- 「ひ素及びその化合物」「ほう素及びその化合物」  
（区画の場所は詳細結果図参照）

<地歴やその他の物質の検出状況>

- 工場利用などの履歴はありません。
- 揮発性ガスは検出されませんでした。
- 「土壌含有量」は基準値の数十分の一以下または検出されませんでした。

## 管理棟周辺の詳細調査及びにぎわい創出事業予定地の表層調査

管理棟周辺では、表層等で汚染が確認された区画について「深度方向調査」及び「地下水調査」を実施しました。また、管理棟がにぎわい創出事業予定地に含まれることから、にぎわい創出事業予定地全域について、管理棟周辺で基準値を超過した物質を対象に「表層調査」を実施しました。

<調査対象物質>

第二種特定有害物質（重金属等）：2物質

ひ素及びその化合物、ほう素及びその化合物

<基準を超過した区画>

○管理棟周辺：

28区画（10m格子）の内、

「ひ素及びその化合物」…9区画

「ほう素及びその化合物」…2区画

（ほう素の2区画はひ素も基準超過）

○地下水

「ひ素及びその化合物」

「ほう素及びその化合物」

…それぞれ2区画

○にぎわい事業予定地：

57区画（30m格子）の内、

「ほう素及びその化合物」…1区画

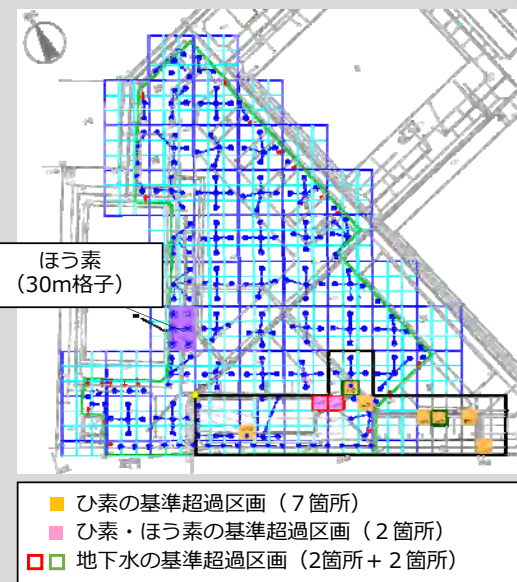
<基準を超過した区画の  
汚染物質の濃度>

○ひ素及びその化合物：基準値の1.2倍～8.3倍

○ほう素及びその化合物：基準値の1.6～5.2倍

○地下水（ひ素）：基準値の1.8～3.0倍

地下水（ほう素）：基準値の5.4～6.4倍



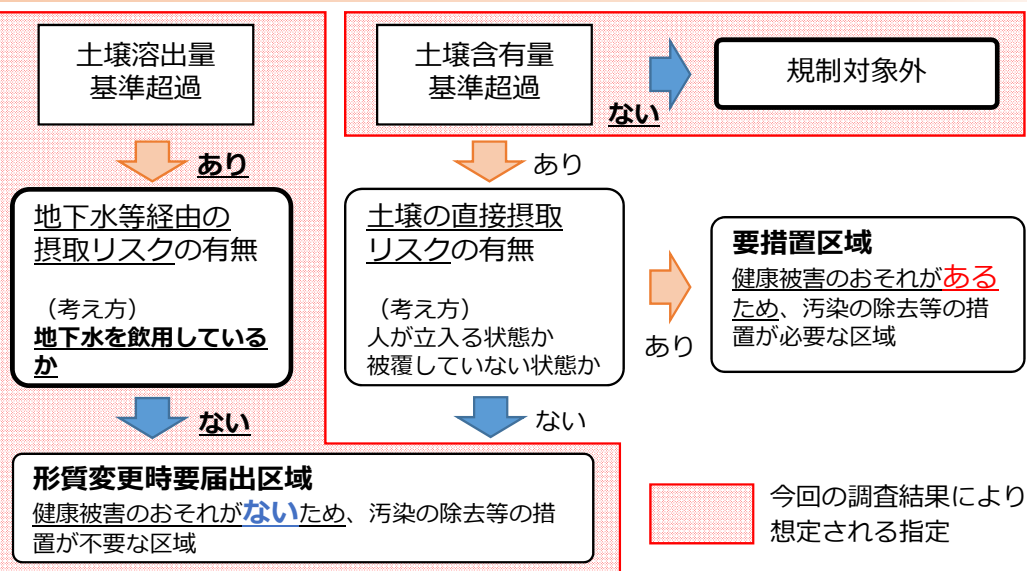
地下水調査では、2回目の調査でひ素が不検出、ほう素が19倍となるなど結果が安定しないため、再調査します。

## 2 土壤汚染対策法に基づく「安全」の考え方とにぎわい創出事業予定地の土壤汚染対策の方向性

土壤汚染対策法では、土壤汚染による健康被害が生ずるおそれがないように適切に管理されていれば、私たちの健康に問題はないという考え方に基づいており、今回の調査結果に照らし合わせると地下水を飲用しないことが基本的な対応となります。

「食」をテーマとした土地利用であることから、より安全性を高めるために、食品等が地下水や土壤に触れないことを対策の目標とします。

### 土壤汚染対策法が想定する健康リスクと措置



今回調査の結果、「土壤含有量」は基準値以下であることから、**地下水を飲用しない（※）**ことが、「健康被害のおそれがない」ための法律上の基本的な考え方となります。

※現状、敷地内で飲用されていないことを確認できています。周辺地域に関しては、公開されている情報から飲用されていないと考えますが、今後の区域指定手続きの一環として所管局により確定します。

### にぎわい創出事業予定地の土壤汚染対策の方向性

にぎわい創出事業が「食」をテーマにしていることから、**土壤汚染対策法上の基本的な考え方に加え、より安全性を高める**ため、土壤汚染対策の方向性を次のように定めます。

#### 土壤汚染対策の方向性

<法の基本的な考え方に加え、より安全性を高めたい対象>

**地下水や土壤が食品等に触れ、汚染物質が体内に取り込まれる可能性の排除**

<土壤汚染の状況を確認する視点（対策の要件を満たすため）>

- 物質の特性の視点（対策の確実な効果）  
少量でも健康に影響があるような物質や、気体として移動しやすい物質がないこと（例：シアン化合物、揮発性ガスなど）
- 物質の濃度の視点（対策の継続的な管理）  
参考となる他の基準を逸脱しない程度の範囲でありつづけることが見込めること（基準の例：排水基準（水質汚濁法））

現状、上記に示したような土壤汚染の状況がおおむね確認できるものの、地下水について高い分析値があることから、今後の詳細原因調査を通じ、より詳しく確認します。

<土壤汚染対策（安全性を高めるための更なる対応）の目標>

**地下水や土壤が食品等に触れないようにする。**

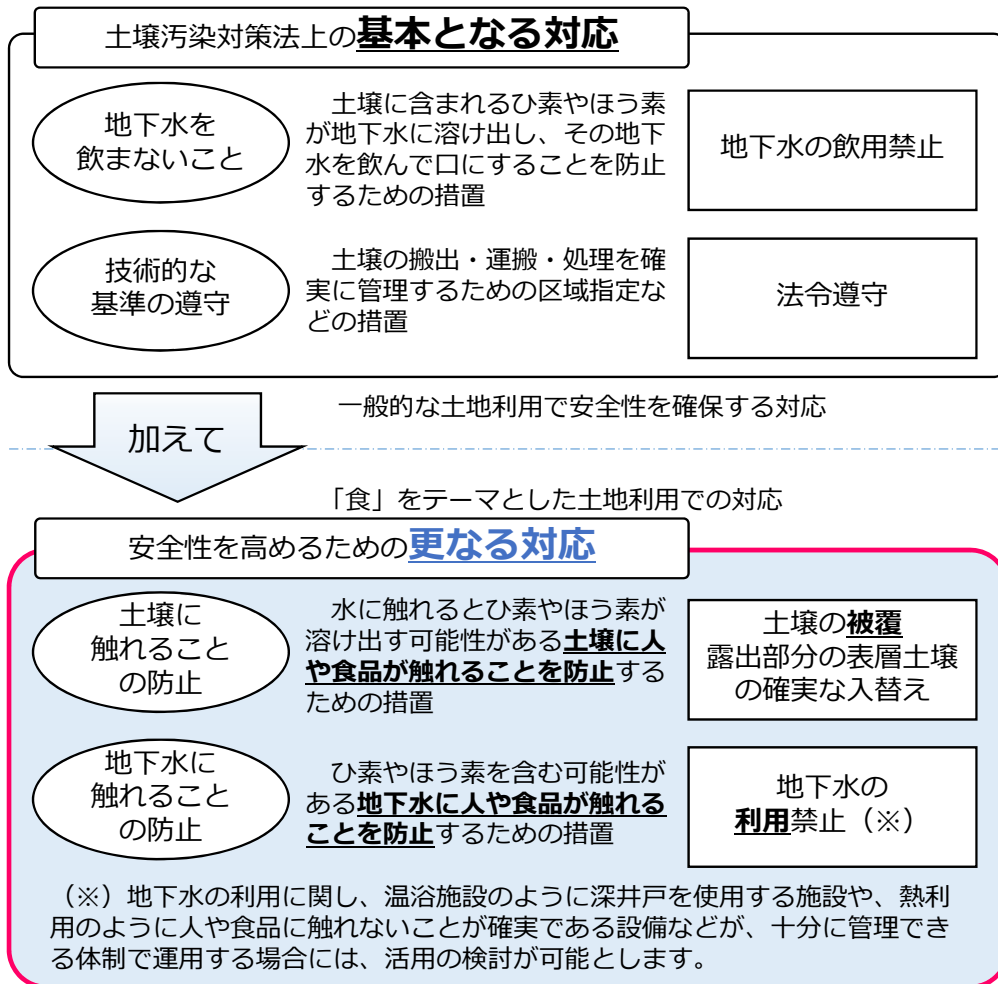
<対策の要件>

**対策の効果が確実**であり、**将来にわたって管理**できること



### 3 にぎわい創出事業予定地の土壌汚染対策の考え方

「食」をテーマにした事業として施設を整備することから、土壌汚染対策法上の基本的な対応である地下水を飲まないことに加え、更なる対応として事業予定地で地下水に触れること、土壌に触れることを防止します。



#### 土壌汚染対策を考慮した運営・施設整備の要件

にぎわい創出事業者による運営・施設整備に際しては、次の要件を実現してまいります。

##### <運営・施設整備の要件>

- 1 地下水の利用禁止 (更なる対応に基づく事項)  
事業用地内では、地下水の飲用禁止にとどまらず、利用も禁止します。
- 2 施設の整備にあたり遵守すべき事項
  - (1) アスファルト等による被覆 (更なる対応に基づく事項)  
事業予定地内の平地部分は、アスファルト等による被覆を施し、土壌が飛散するなどして直接触れることを防止します。
  - (2) 土壌が露出しない構造 (更なる対応に基づく事項)  
建物下部の排水管などについて、下部がコンクリート等で被覆されている専用の配管ピットに配置することで、メンテナンススペース等から土壌が飛散するなどして直接触れることを防止します。
  - (3) 広場等の表層土壌の確実な入替え (更なる対応に基づく事項)  
広場や植栽などのために土壌を入替える際には、元の土壌の飛散防止や汚染物質の移動に対して十分な厚さを確保します。

#### 要件を満たしていることの確認

横浜市とにぎわい創出事業優先交渉権者は、事業成立性などを踏まえた上で、要件が実現可能であることを確認した後、契約を締結します。

設計・施工時や施設完成時には、要件が満たされていることを横浜市が確認します。

施設の運営が開始された後については、にぎわい創出事業の効果測定に際し、継続して要件が満たされていることを確認します。確認方法は選定される事業者の施設計画及び協議により確定しますが、次のように想定しています。

確認方法の例：広場等の表層土壌調査、市職員による目視確認

## 4 今後の詳細原因調査

土壌汚染状況調査およびその後の自主調査の結果から、土壌汚染の原因は、地下に海水が浸透していることや埋立材による自然由来に類似した状況であり、管理棟での薬品使用等によるものではないと推定しています。

### 薬品の使用等が原因ではないと推定する根拠

#### (1) 敷地の由来

地歴調査において、敷地が市場用地として埋立てられ、他の用途に使用されていないことを確認しています。また、埋立材として金沢区の開発による山土および根岸湾の浚渫土を用いています。一般に、山土の比較的硬い岩盤にはひ素が、海底の砂である浚渫土にはほう素が含まれている可能性が高いとされています。

#### (2) 地下水に海水が多く含まれていること

横浜の海水面が敷地の地盤面を基準として-1.5m~-3.6m程度に対して、過去の地質調査で地下水面は-1.5m~-3.0m程度の間で観測されており、地下水に多くの海水が含まれていると考えられます。また、値が離れているものの、地下水調査に結果では、混入率が17%~77%であることを示しています。

#### (3) 検出された物質

薬品の使用等が原因であった場合、使用していたほかの物質についても検出される可能性が高いと考えます。調査結果では、ひ素やほう素のほか、ふっ素及び鉛の化合物が微量検出されましたが、その他の物質は不検出でした。「土壌汚染対策法に基づく調査及び措置に関するガイドライン」（環境省）によると、調査の結果検出されたひ素等の4物質は、土壌溶出量や土壌含有量が基準値の10倍を超えない範囲であれば、自然由来の可能性が高いとされています。

#### 【参考】ひ素やほう素の濃度について

ひ素は全国の約7%にあたる温泉で飲用を想定した環境基準値の10倍を超えていますが、「飲用不適」などの管理のもと、一般に利用されています。また、ほう素は海水中の濃度が環境基準値の4.5倍を超えていますが、常時飲用しなければ健康被害は生じません。

薬品の使用等が原因でなければ、強い毒性を持つ物質や、アスファルト等による被覆を通過する物質が新たに見つかる可能性は大幅に低下するため、詳細な調査により確認します。

### 今後の詳細原因調査の目的

#### (1) 薬品等が原因でないことの確認

土壌汚染調査結果の平面的な分布では、管理棟周辺で比較的多くの基準超過区画があることから、関連性を調査します。

#### (2) 地下水の分析値の確認

地下水については正確性を期すために分析を2回実施したものの、数値に隔たりがあるため、状況の正確な把握に向け、頻度や範囲を広げて調査します。

#### (3) 地下水におけるほう素及びその化合物の濃度の確認

数値に隔たりがあるものの、基準値の19倍の濃度の調査結果は、自然由来に類似した原因以外の可能性があるため、追加分析のほか、分析の状況なども調査します。

### 今後の詳細原因調査の内容

#### (1) 事業予定地における「深度方向調査」

事業予定地でほう素が検出された区画において、深度方向調査を実施します。この区画には薬品の使用等の履歴がなく、土壌汚染の傾向を比較できます。

#### (2) 管理棟周辺の表層土壌分析

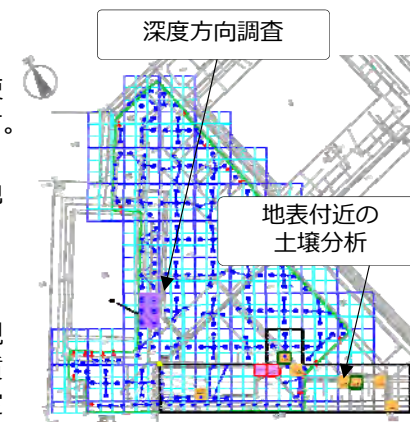
管理棟周辺で汚染が確認された区画を対象に、地表付近についても同じ物質の土壌分析を行います。汚染物質の移動の傾向を検討できます。

#### (3) 地下水の流向及び水質調査

市場敷地全体の地下水の流れを把握するため、観測するための井戸を複数設置し、流れの方向と水質を調査します。これにより、現在の調査結果が安定していないことの原因や、海水及び敷地外からの地下水の影響などの背景的な要因を検討します。

#### (4) 原因究明のためのその他の調査

上記の調査の結果により必要となった場合には追加調査を行います。



## 5 参考

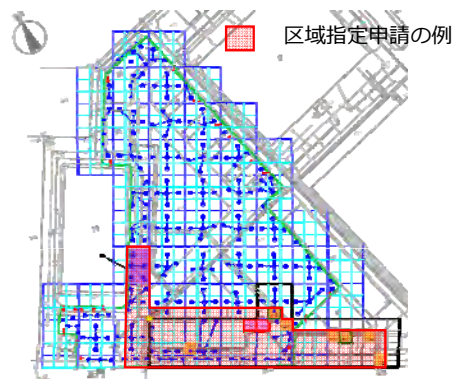
### 施設整備工事の際の土壌汚染対策法の具体例

土地の利用に関するもののほか、施工に関しても土壌汚染対策を念頭に置いて実施してまいります。

#### (1) 区域指定について

土壌汚染対策法では、汚染が確認された区画が「区域指定」され、それぞれの施工段階で技術的な基準を満たすことを求めています。

本事業においても、汚染が確認された区画を含み、事業者の施設計画に合わせて区域指定される見込みです。



#### (2) 施工方法等について

建物を支持する杭や基礎部分の施工方法などについては、土壌を乱さない施工法を選定して指定するなど、土壌汚染対策法等の考え方に基づき、事業者が行う施設整備の条件とします。

### 地下水を原因とした周辺への影響の対策について

横浜市生活環境の保全等に関する条例では、地下水汚染の原因地であると認められた場合、敷地外への拡散防止措置が求められる場合があります。

今後、詳細調査の結果をもとに所管局の指導に対応します。

### ひ素及びその化合物、ほう素及びその化合物に関する物質特性

用途などの情報は次のとおりです。

項目	ひ素及びその化合物	ほう素及びその化合物									
用途	砒素は半金属元素と呼ばれ、代表的な無機化合物である亜ヒ酸は歯科医療で歯の神経を抜く際に使われる亜ヒ酸ペースタや、シロアリ駆除などに使われています。また、半導体の原料として工業利用されています。	ほう素はほう酸などの数多くの化合物があり、ほう酸として医薬品や防虫剤として使われています。また、ホウケイ酸ガラスとしてパイレックスや硬質ガラスとして工業利用されています。									
環境中での動き	大気中への排出量の1/3は火山活動を主体とした天然由来で、粒子状物質を經由して降雨により最終的に土壌や河川に降下すると考えられます。多くのひ素化合物は土壌に吸着しやすい性質があります。水中や <b>土壌中、岩石</b> 、大気中に <b>広く存在</b> しています。	人間活動に伴う排出のほか、海水からのほう酸の蒸発などにより排出されます。大気中では粒子状物質の形で存在し、降雨や重力によって地表に降下し、 <b>水中ではほう酸またはほう酸塩イオン</b> の形で存在します。 <b>ほう素化合物は水底の泥や土壌中に吸着されます。</b>									
環境中での特徴	砒素はもともと自然界に存在するため、水道水の原水、河川や地下水から水道水質基準や環境基準を超える濃度が検出されることがあり、主に <b>地質由来</b> と考えられている。	<p>海域はふっ素及びほう素の濃度が相当高く、汽水域等の海水の影響が大きい場所では環境基準を適用しないとされています。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>海水濃度</th> <th>環境基準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ふっ素</td> <td>1.5mg/L</td> <td>0.8mg/L</td> </tr> <tr> <td><b>ほう素</b></td> <td><b>4.5mg/L</b></td> <td><b>1.0mg/L</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>環境省HP（環水企89-2・環水管68-2の説明）より抜粋</p>		海水濃度	環境基準	ふっ素	1.5mg/L	0.8mg/L	<b>ほう素</b>	<b>4.5mg/L</b>	<b>1.0mg/L</b>
	海水濃度	環境基準									
ふっ素	1.5mg/L	0.8mg/L									
<b>ほう素</b>	<b>4.5mg/L</b>	<b>1.0mg/L</b>									
毒性	めまいなどの急性中毒症状のほか、長期間の飲用による慢性中毒症状が報告されています。	一般には、ほう酸を用いた動物実験で腎臓重量の増加などの異常が認められたため、基準が設定されています。									

「土壌汚染対策法に基づく調査及び措置に関するガイドライン（改定第2版）（環境省）  
「事業者が行う土壌汚染リスクコミュニケーションのためのガイドライン（公財）日本環境協会」より抜粋



## 6 用語説明

### 土壌汚染対策法

土地の土壌汚染を見つけるための調査や、汚染が見つかったときにその汚染によって私たちの健康に健康被害が生じないようにするための対策の方法を定め、土壌汚染のある土地を適切に管理していくための方法について定めている法律です。この法律は平成15年2月に施行され、平成22年4月に改正法が施行されています。

### 特定有害物質

土壌汚染対策法では、土壌に含まれることに起因して人の健康に係る被害を生じるおそれがあるものとして、鉛、砒素、トリクロロエチレン等の25物質を指定しています。

25の特定有害物質は、その摂取経路にかかるリスクなどから、「第一種特定有害物質（揮発性有機化合物）」「第二種特定有害物質（重金属等）」「第三種特定有害物質（農薬等）」の3種類に分類されています。

### 土壌汚染状況調査

土壌汚染による環境リスクの管理の前提として、土壌汚染に係る土地を的確に把握する必要があります。このため、汚染の可能性のある土地について、一定の機会を捉えて、土壌の特定有害物質による汚染の状況の調査を行うこととしており、これを「土壌汚染状況調査」といいます。

### 区域の指定

都道府県知事等は、土壌汚染状況調査の結果報告を受けたとき、土壌汚染があると報告を受けた土地を、次のいずれかの区域に指定します。

#### (1) 要措置区域

汚染状態が指定基準に適合せず、土壌汚染の摂取経路がある区域です。

健康被害が生じるおそれがあるため、汚染の除去等の措置が必要です。

#### (2) 形質変更時要届出区域

汚染状態が指定基準に適合していませんが、土壌汚染の摂取経路がない区域です。

健康被害が生じるおそれがないため、汚染の除去等の措置は必要ではありません。

### 指定基準値

特定有害物質が含まれる汚染土壌を摂取することによる健康リスクに関し、以下の考え方により指定基準値を設定しています。

	対象としている健康リスク	指定基準値の設定の考え方
土壌溶出量	土壌中の特定有害物質が地下水に移動し、有害物質を含んだ地下水を摂取すると健康に害を及ぼすことから、水にどの程度溶出するかを分析	一生涯を通じた毒性（慢性毒性）を考慮。 70年間、1日2リットルの地下水を飲用することを想定して基準値を設定。
土壌含有量	特定有害物質を含む土壌を直接摂取した場合に、有害物質が消化器官の中で溶解し、体内に吸収されてしまうと健康に害を及ぼすことから、土壌にどの程度含まれているかを分析	一生涯（70年間）汚染土壌のある地域に居住し、1日あたり6歳以下の子どもが200mg、大人が100mgの土壌を摂食することを想定して基準値を設定。

### 排水基準

水質汚濁防止法により定められた、全国一律に適用される放流水の水質基準。健康項目に係わる有害物質と環境項目に係わるその他に大別され、それぞれの項目について数値が定められています。健康項目に関わる物質には土壌汚染対策法の有害物質が含まれており、環境基準（土壌汚染対策法の指定基準値と同じ値）の10倍に設定されています。

### 環境基準

環境基本法に基づき、人の健康保護と生活環境を保全することが望ましい基準として定められています。ひ素やほう素については、飲用のための水道水の基準と同じ値に設定されています。

「土壌汚染対策法に基づく調査及び措置に関するガイドライン（改定第2版）（環境省 水・大気環境局 土壌環境課  
「事業者が行う土壌汚染リスクコミュニケーションのためのガイドライン（公財）日本環境協会」などより抜粋