

築地市場の補修について

平成 29 年 8 月 10 日

専門委員

(氏名) 竹内 昌義

1 築地市場での保守点検の現状（東京都中央卸売市場から）

東京都中央卸売市場の資料から

① 築地市場の概要

築地市場は昭和 10 年 2 月に建てられ、満 82 年経過している。面積は 23ha。水産物・青果物の総合市場であり、関東近県まで、供給圏を持つ。水産物では世界最大級の取扱規模を誇り、日本の建値市場としての役割も持つ。

一方、近年の魚介の取扱高はピークから比べると 3 割減となっている。
現在、建物、設備の老朽化が進んでいるが、抜本的な修繕や補修が行われずに、日々の補修や機能維持を続け、辛うじて安全性を確保しようと努力されている報告を受けた。
1988 年に築地再整備計画、その後、1999 年ごろ別敷地への移転に傾き、それが決定した以降、移転地の新築を前提としてきたのである。

② 補修を要する箇所の把握及び対応と職員による直営補修費及び（直営以外）の推移

補修を要する箇所に関しては、職員による定期巡回点検、または事業者からの苦情電話を。職員による応急対応、少額の修繕工事のいずれかで対応してきた。
その数は平成 23 年から 27 年までで年間 1300～1800 箇所程度、修繕費は 3 億円～3 億 3 千万円ほど。移転予定の 27 年度は 1 億 5 千万円と最小限にとどまった。

③ 対応の実例

③-ア 直営対応

路面陥没部分をモルタルで補修
加工したマンホール対応
自動水栓の付け替え
マンホールの蓋を設置など

雨漏り対応では簡単な屋根の取り替え工事、雨樋の設置、防水工事、コーキング材補修などがあげられる。

また、昨今のゲリラ豪雨の際には、冠水する事故の例も報告された。

平成 23 年 8 月 26 日 時間最大 降雨量 55mm に冠水

③-イ トイレの状況

水産物部本館など各建築内のトイレ（大小便器や配管）及び手洗所においてつまりが日常的に発生

都度、衛生作業委託によりつまり等を除去

排水溝は定期的に堆積した廃棄物を除去

○衛生面での配慮

トイレ入り口に薬剤を入れた足洗い槽を設置、長靴等の消毒ができるようにしている。

トイレ総数 210 か所

③-ウ 路面補修

27 年度の路面補修は 600 か所にのぼる。

③-エ 場内動線の安全確保

A. 大量の商品を短時間に荷解きする卸売市場の特性から産地車両や買出し車両がピーク時間帯に集中。

荷解きスペースの確保が必要である。

B. 観光客と場内活動動線の分離状況

平成 28 年 7 月以降、観光客の水産仲卸市場への立ち入りを変更

午前 9 時以降→午前 10 時以降

観光客等を関連事業者棟エリアに滞留させる仮設案内板を設置

C 場内動線の整理の状況

（一社）築地市場協会の交通委員会 都交通規制要領等の場内に関わるルールを周知
観光客等の入場制限を強化している時間帯に交通整理や巡視職員を配置。

D 場内通路及び道路でも荷解きの状況と対策

長年にわたる事業者同士の慣習的ローカルな取り決めで荷解き

市場協会を通じて、各業界団体と協力し、場外道路の違法駐車車両を取締り。（定期的に実施）

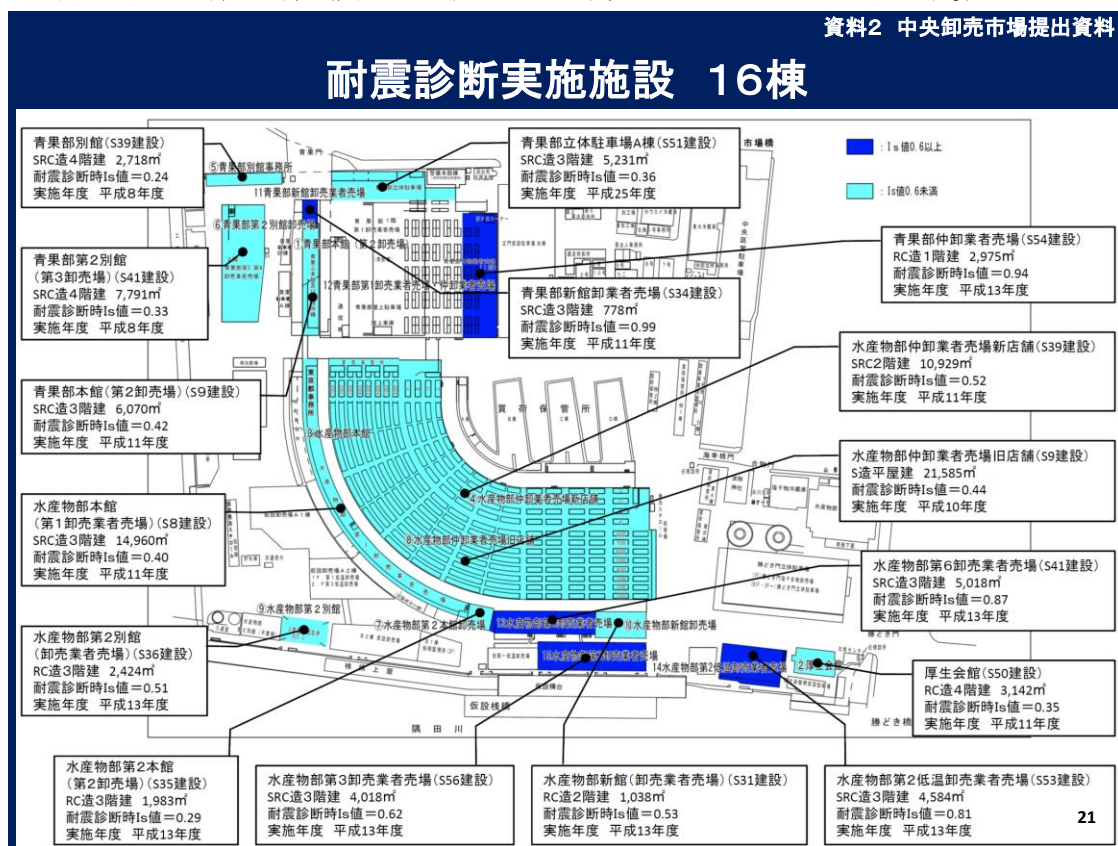
③-オ 漏電事故防止の状況

電気設備点検の実施、老朽化した設備の補修・取替、変電室の雨漏り対策、自主点検など

平成 28 年 11 月に安全上、業務上の支障を点検。すでに 2200 万円程度執行済み。来年度に 2～3 億程度を予定。

④-ア 耐震化の状況

耐震診断実施棟 16 棟（関連の施設などは民間が建てているため手付かず。）

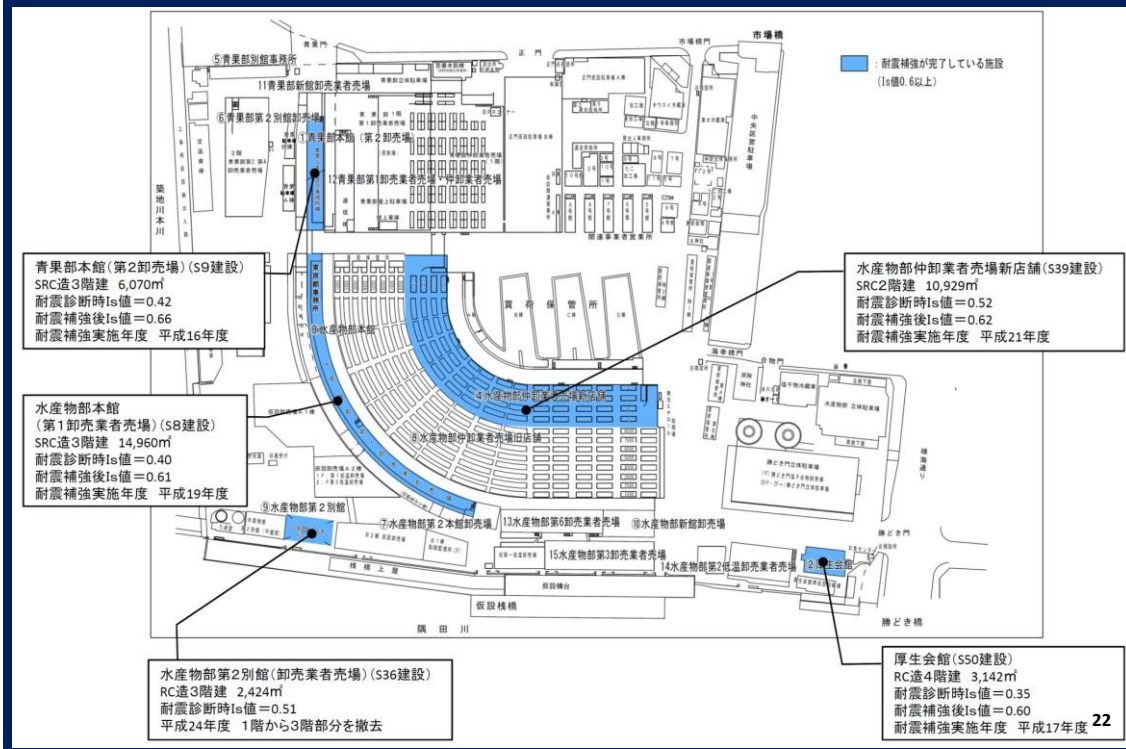


(出典：第6回「市場問題プロジェクトチーム会議」資料より)

改修工事により耐震化完了した施設 5 棟

資料2 中央卸売市場提出資料

耐震化の状況① —改修工事により耐震性が確保された施設 5棟—



(出典：第6回「市場問題プロジェクトチーム会議」資料より)

資料2 中央卸売市場提出資料

耐震化の状況② —十分な耐震性が確保されていない施設 6棟—

The map illustrates the layout of the Aomori Prefectural Central Wholesale Market, highlighting six specific buildings that require further seismic reinforcement. These buildings are shaded in light blue. The surrounding area includes various other market facilities, parking lots, and roads. A legend indicates that the highlighted buildings have a seismic resistance index (Is) less than 0.6, which is below the target value of 0.6 or higher.

■ : 耐震性が確保されていない施設
(※構造耐震指標(Is値)≧0.6を目標とした)

5 青果部別館事務所
SRC造 3階建 5,231㎡
補強前Is値=0.36
補強工事年度:未実施

6 青果部第2別館卸売場
青果部別館(S39建設)
SRC造 4階建 2,718㎡
補強前Is値=0.24
補強後Is値=0.55
補強工事年度:平成16年度

青果部第2別館(第3卸売場)(S41建設)
SRC造 4階建 7,791㎡
補強前Is値=0.33
補強後Is値=0.55
補強工事年度:平成17年度

水産物卸仲業者売場旧店舗(S9建設)
S造平屋建 21,585㎡
補強前Is値=0.44
補強後Is値=0.44
補強工事年度:平成21年度、平成23年度

水産物卸新館卸業者売場(S31建設)
RC造 2階建 1,038㎡
補強前Is値=0.53
補強工事年度:未実施

水産物第2本館(第2卸売場)(S35建設)
SRC造 3階建 1,983㎡
補強前Is値=0.29
補強後Is値=0.52
補強工事年度:平成17年度

水産物卸第2本館卸売場

水産物卸新館卸売場

国田川

23

④ーイ 耐震化が不可能だった理由

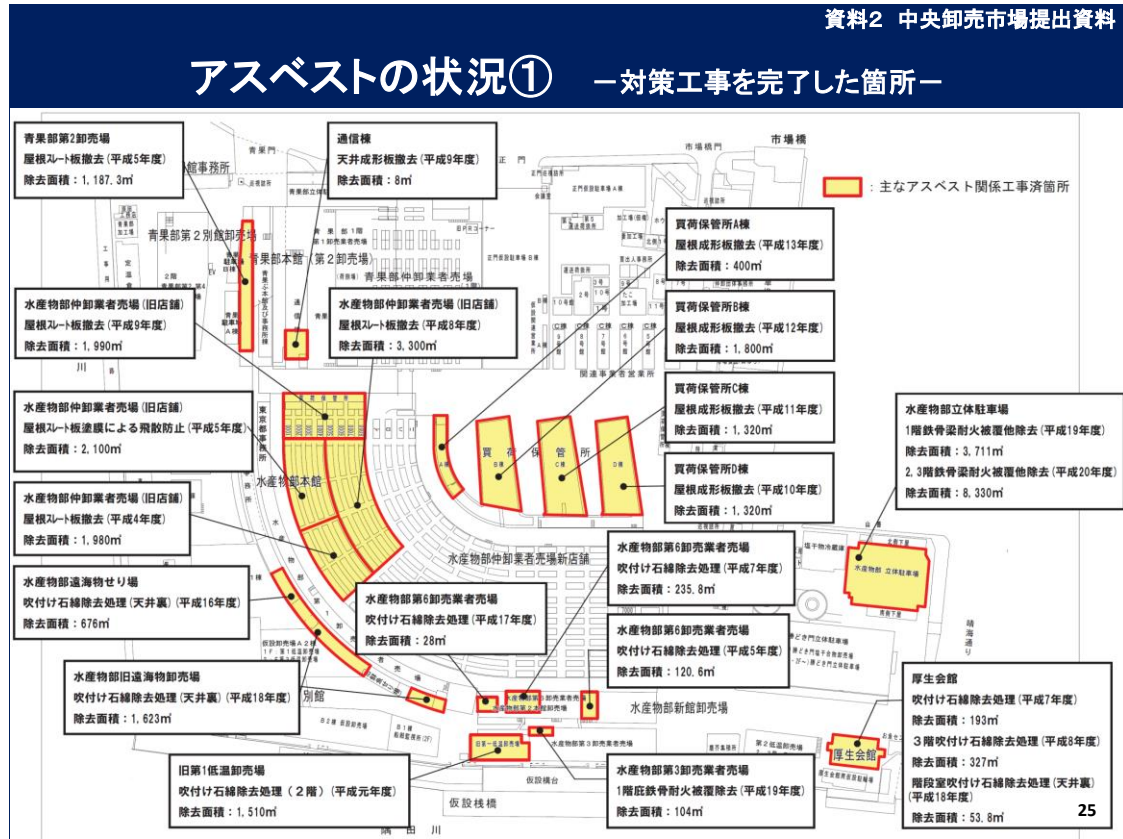
- 売場棟内での種地の確保が困難
- 事業者の営業への影響への懸念
店舗移動による影響
移動後の店舗の影響

種地の問題に関しては、規模が縮小しており、敷地に余裕が生まれている。また、店舗移動は定期的に行われていた歴史があり、これも大きな理由に当たらない。仲卸業者は、それぞれの店舗の位置による優劣がつかないように定期的に、店の位置を移動していた歴史がある。

⑤アスベストの状況

⑤-ア アスベストの状況 アスベスト対策をしたところ

資料2 中央卸売市場提出資料



(出典：第6回「市場問題プロジェクトチーム会議」資料より)

⑤-イ アスベストが残存するところ

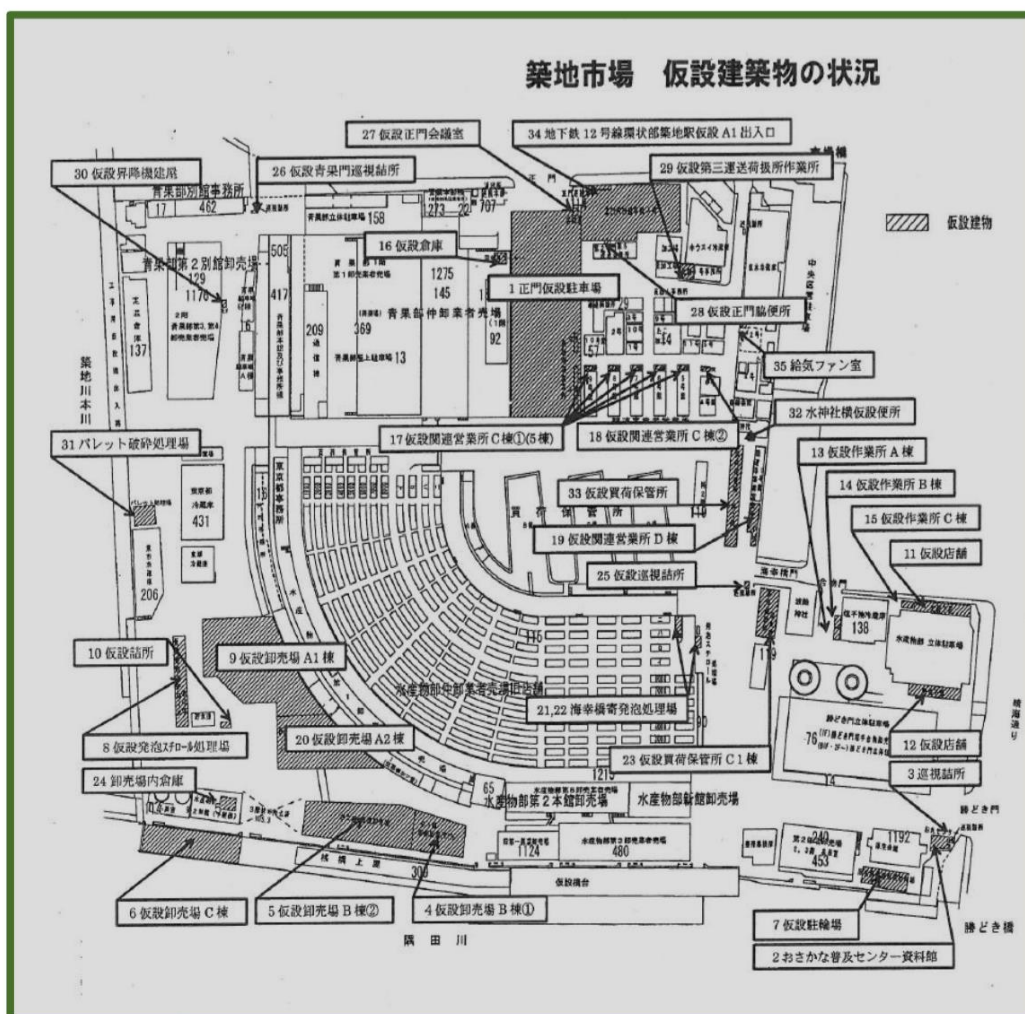


(出典：第6回「市場問題プロジェクトチーム会議」資料より)

上記に関して、アスベストの除去工事が及ぼす悪影響に関して、懸念される声が聞かれるが、全く問題はない。

すでに現場で無害化工事がされてきたこと、また、アスベスト除去工事は専門業者によって、多くの現場で行なわれている汎用的な技術の工事である。

⑥ 確認申請上仮設建築物とその他



(出典：平成 29 年 2 月 23 日 東京都中央卸売市場 記者会見資料より)

図のように一部の場所は築地再整備計画で、仮設建物として建てられ、その後、本設に変更されていない。

したがって、築地の敷地内で増改築を行う場合は、これらの法的根拠に関して、整理し、申請を出しなおす措置が必要である。



(出典：東京都 提供資料より)

⑦ まとめ

築地をいかなる形であれ、ある程度の期間使う場合には、耐震性の確保をすることが優先される。現在の状態は決して良い状態とはいえず、速やかに対応する必要がある。

その場合、応急的な対応をとる可能性も出てくる。

また、衛生面などを含んだトイレの計画、給排水計画、ゲリラ豪雨の対策も同様に、雨水管の増設など、トータルな視野に立ち全体の計画を見直す必要がある。

一方、築地の業者と都の対応が、腑に落ちない点がある。

一般的なオーナーとテナントという関係を超えて、業者の意向が強く全体計画に反映されることに違和感を覚える。

その状態を超えて、今回、移転が決定されたわけだが、豊洲移転をきっかけに各業界団体は一見まとまっているように見える。しかし、継続して移転慎重派も多く存在する。

今後、この組合と都の市場関係者との関係を変えて行かない限り、今後の取組は難しいと考える。

主な検討事項

- 1) 屋根の雨漏り
- 2) 排水溝
- 3) 海水ろ過装置
- 4) 路面の凸凹
- 5) 電気配線
- 6) トイレ
- 7) 自転車、駐車の整理

(2) 築地市場再整備はなぜ頓挫したのか。

① 築地市場再整備の概要

まずは今まで築地において、再整備計画がどのように進んできたか把握する。

豊洲移転の経緯表

年	築地再整備の動き	豊洲移転の動き
1986 年 昭和 61 年	◆1 月 東京都首脳部会議で築地市場現地再整備の方針を決定。	
1988 年 昭和 63 年	◆11 月「築地市場再整備基本計画」を策定（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）。	
1990 年 平成 2 年	◆築地市場再整備基本設計（工期 14 年、総工費 2,380 億円）	
1991 年 平成 3 年	◆2 月 築地市場の実施設計の進め方を決定。再整備に着手。	
1993 年 平成 5 年	◆5 月 築地市場再整備起工祝賀会（鈴木都知事も列席し祝賀） ◆8 月 駐車場棟 2 に建設着手。	
1995 年 平成 7 年	◆再整備工事に着手するも、以下の問題が顕在化 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） ◆約 400 億円使って工事中断。 ◆11 月東京都が、財政の逼迫を理由に再整備計画の見直しに言及。	※4 月 青島都知事就任、東京都市博中止決定 ◆11 月 築地市場再整備推進協議会で、主として青果関係委員から臨海副都心への移転問題も含めて再整備工事を見直すべきとの意見。
1996 年 平成 8 年	◆4 月 第 6 次卸売市場整備基本方針答申で「現在地で再整備及び現行基本計画の見直し」 ◆11 月 「第六次東京都卸売市	

	場整備計画」を東京都卸売市場審議会に報告（「整備完成後の維持管理費を考慮し、適切な市場運営が図れるように整備することとし」、概算事業規模 2500 億円） ◆11 月 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」原案の提示。	
1997 年 平成 9 年	◆10 月 築地市場再整備推進協議会にて、東京都「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を説明」	◆12 月 組合の築地市場再開発特別委員会で「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」。
1998 年 平成 10 年	◆11 月 組合は 11 月 19 日から 25 日まで説明会、26 日から 28 日まで組合員全員による意向投票調査を実施。投票総数 872 票（投票率 90.9%）、現在地 495 票、	◆4 月 6 団体が東京都宮城哲夫市場長に対し、「臨海部に市場をつくることが可能かどうかについて」要望書を提出。 ◆6 月 要望書に対する東京都の回答「臨海部への築地市場移転可能性にかかる検討結果について」（市場業界団体、場外市場関係者及び中央区・江東区の協力が前提。12 月までに協力確認の回答を要請。） ★7 月～1999 年 10 月まで。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。 ◆8 月 組合から東京都に対して、現在地再整備の要望書（再整備立体化を要望）提出。 ◆9 月 東京都から築地再整備での

	豊洲 376 票。 ◆12 月 組合は現在地再整備を機関決定。	立体化はできない旨の回答。
1999 年 平成 11 年	◆6 月 東京都から「見直し計画素案に対する改定試案（A～E）」を検討。 ◆7 月 築地再整備案の「東卸案」を決定。 ◆11 月 築地市場再整備推進協議会での移転の方向性。（現在地での再整備を推進すべきという意見はあるものの、本推進協議会としては、移転整備の方が合理性と実現性が高いとの判断のもと、極力速やかに、これまでの現在地再整備の方針を変更し、移転整備へと方向を転換すべきであり、都としてできるだけ早期に、この問題について判断を下すべきとの意見が大勢を占めた）。東卸は引き続き現在地再整備を要望。	◆2 月 築地市場整備問題検討会（青山政策報道室理事が座長。） ※4 月 石原慎太郎氏が都知事に就任 ◆9 月 石原都知事、築地を視察して、「古い、汚い、危ない」と発言。 ◆11 月 築地市場再整備推進協議会「検討のとりまとめ」；現在地再整備困難・移転整備へと方向転換。 ●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。
2000 年 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）」 「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」 ●6 月 27 日、東京都、東京の質問に対する回答（乙 23 号証）。 ★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 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。 ★2 月 東京ガス・東京豊洲開発土壌汚染工事開始。 ●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。 ◆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。 ●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」 ★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） ◆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 平成 14 年		★5 月 土壌汚染対策法公布（大木浩大臣）（平成 14 年 5 月 29 日法律第 513 号） ★6 月 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。 ●7 月 31 日「豊洲地区開発整備に係る合意」（都と東京ガス、東京ガス豊洲開発、東京電力、東京鉄鋼埠頭）及び「豊洲地区開発整備に係る合意に当たっての確認」 ★10 月 4 日 東京ガス等、東京都に対し「土壌汚染状況調査報告書」を提出。 ★11 月 1 日 東京ガス等、東京都に対し「汚染拡散防止計画提出書」を提出し、東京都受理
2003 年 平成 15 年		★2 月 15 日 土壌汚染対策法施行（鈴木俊一大臣）

		★2月15日 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。 ※4月 石原都知事再選 ◆5月 「豊洲新市場基本構想」策定。
2004年 平成16年		▲3月 財産価格審議会 ▲5月 豊洲土地購入(約118億9491万円) 東京鉄鋼埠頭株式会社 ◆7月 「豊洲新市場基本計画」策定。
2005年 平成17年		●5月31日 「豊洲地区用地の土壌処理に関する確認書」及び(都と東京瓦斯、東京ガス豊洲開発) ◆9月 「豊洲新市場実施計画のまとめ」 ★9月 東京ガス等、東京都に対し「汚染拡散防止計画提出書」を追加提出し、東京都受理。
2006年 平成18年		▲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) ◆10月 「豊洲新市場基本設計相当」了承。 ●11月10日 財産価格審議会(7街区) 東京都財産価格審議会「従前の地権者が条例に基づき必要な土壌汚染処理対策を実施する」旨が確認されていることにより「土壌汚染対策にかかる要因を考慮しない価格」 ▲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事業(東京鉄鋼埠頭株式会社) (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) ◆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)
2007 年 平成 19 年		★3 月 日本環境学会による現地視察で基準 1 万倍の地下水汚染発覚。 ※4 月 石原都知事は浅野史郎氏、黒川紀章氏らを破り 3 選 ★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。 ★10 月 都再調査結果公表(ベンゼン環境基準の 1000 倍)
2008 年 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)。 ★7 月 第 8 回専門家会議 都絞り込み調査結果公表(シアン化合物同 930 倍)。 ★8 月 技術会議発足
2009 年 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。 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 2370 億円、その他関連工事費等 370 億円) ★4 月 24 日 改正土壌汚染対策法公布(平成 21 年 4 月 24 日法律第 23 号) (3000 m²以上の土地の形質の変更時の調査, 10m 四方での調査、形質変

		更用届出区域の区分の創設)
2010 年 平成 22 年	◆8 月 都議会民主党の要望を受け、都が民間の設計事務所に委託。現在地で再整備した場合の費用は約 1460 億～1780 億円、工期は約 11～17 年間との試算を議会で公表。	◆2 月 豊洲新市場整備手法を PFI から直営に見直し。 ★4 月 1 日 改正土壤汚染対策法施行、東京都環境確保条例施行規則及び土壤汚染対策指針の改正。 <◆10 月 石原都知事、記者会見で豊洲移転決断表明> ◆11 月 基本設計業務プロポーザル案件公表。
2011 年 平成 23 年		◆3 月「豊洲新市場建設工事基本設計契約締結」(日建設計) ●3 月 10 日 東京都財産価格審議会の評定「土壤汚染については、処理費用の負担について、都と従前地権者との間で協議の上、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」 ●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 78 億円負担を合意。 ●3 月 31 日：東京瓦斯株式会社から 32 億 2650 万円で土地購入。 ●3 月 31 日：東京ガス豊洲開発株式会社から 527 億 2756 万 4000 円で土地購入。 ●4 月 5 日：東京電力株式会社から 17 億 2584 万 8000 円で土地購入 ●4 月 20 日：国から 1 億 3436 万 6000 円で土地購入。

		★6 月 改正土壌汚染対策法（平成 23 年 6 月 24 日法律第 74 号） （形質変更時用届出区域が、自然由来特例区域、埋立地特例区域、埋立地管理区域、適正管理区域の 4 つに分類） ◆6 月 豊洲新市場建設工事基本設計完了。 ★7 月 8 日 改正土壌汚染対策法施行。 ◆8 月 環境影響評価書公表・縦覧。 ◆8 月 土壌汚染対策 契約締結。 5 街区＝鹿島他 6 社 JV（約 119 億円） 6 街区＝清水建設他 10 社 JV（約 333 億円） 7 街区＝大成建設他 5 社 JV（約 89 億円） ◆10 月 豊洲新市場建設工事実施設計の契約締結（日建設計）。
--	--	---

※東京都からの提供資料、月刊東卸等の刊行物、その他資料を基に作成

かつての築地再整備計画（1990 年（平成 2 年）中央卸売市場パンフレットより）

費用 3400 億円、工期約 20 年、環状 2 号線は計画になし

計画地：中央区築地 5 丁目 2 番 1 号他

計画敷地面積：23ha

地域・地区 商業地域、防火地域

法定容積率 500%、700%/法定建蔽率 80%

計画延床面積 537220 m²

計画駐車台数約 7500 台

準備工事：平成元年～3 年度、本工事 3～15 年度

再整備ができなかった理由

昭和 63 年 基本計画策定

平成 3 年 再整備工事に着手 2380 億円を予定

再整備工事の中断

平成 3 年～平成 8 年ごろ

再試算で 3400 億円、工事中断までの整備費 400 億円

計画の見直し、再検討

平成 8 年 重層配置を改め、水産部、青果部に分けた平面計画に。

平成 9 年 見直し計画に新たな問題が発生、手詰まりに。

平成 10 年 6 団体中 2 団体が現在地再整備を希望。

平成 11 年 6 つの現在地再整備案の検討を行い、移転整備計画を含めて比較検討。

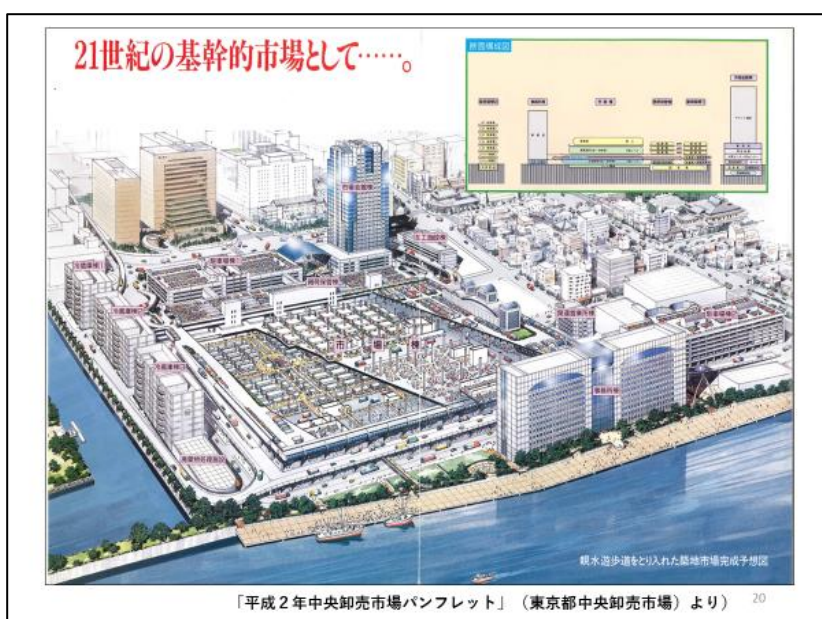
4. 築地市場改修案の実現のための課題とその対処

(1) 築地再整備案頓挫のトラウマ

築地再整備案は、そもそも過大な計画であった。

○かつての築地再整備案は、建物の延べ床面積が築地市場の1.9倍という過大な計画であった。

○その費用は、平成7年の再試算時には3400億円と計算されていた。しかし、築地再整備の工事が停止した平成8年度には、市場会計から400億円が一般会計に移転し、その後築地再整備が正式に断念されるや平成11年には2000億円が一般会計に移転している。資金的にも築地再整備は行われ得なかったのである。



(出典：平成2年中央卸売市場パンフレットより)

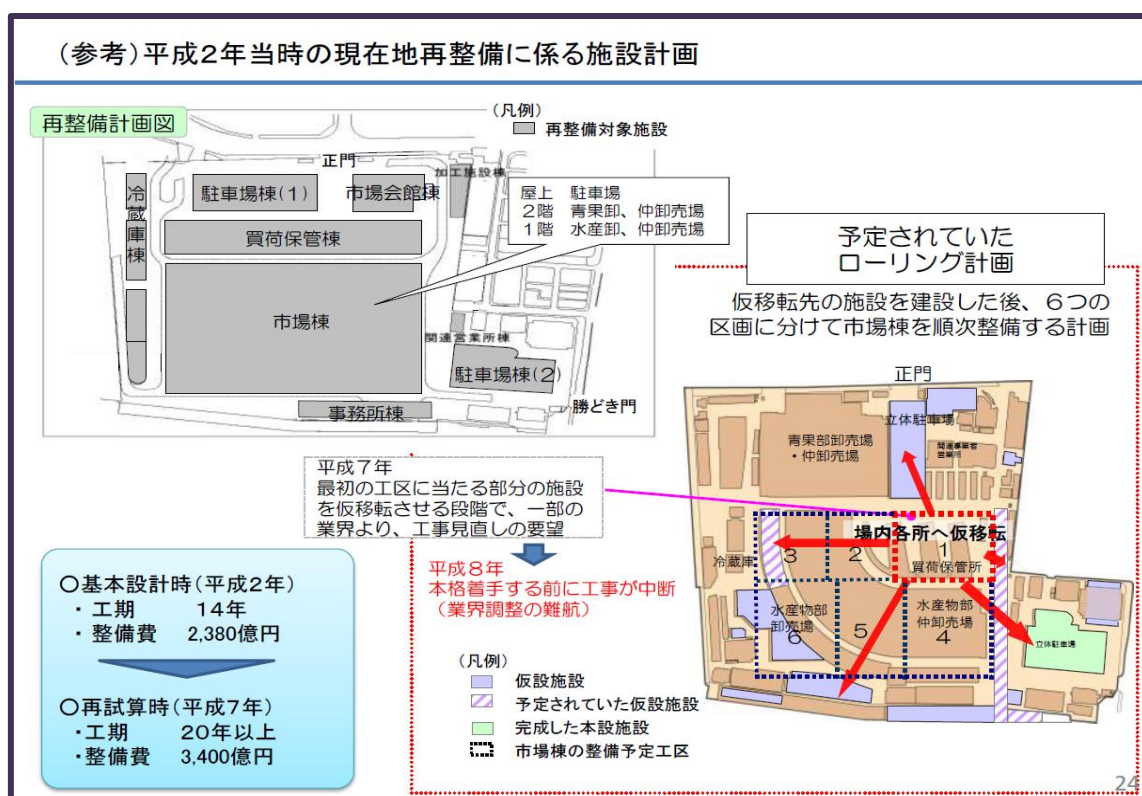
(2) 移転先でどのように営業するのかの工夫がないローリング案であった。

○「予定されていたローリング計画」は、各所に移転してどのように営業するのか分からない不合理なローリング案である。

○ローリングをしつつ営業し、再整備計画の完成図に至る過程が不明確で、実際に移転し営業する個々の業者への具体的な説明、協力が得られていたと思えない杜撰な計画である。

○この「築地再整備案」について、「業者の合意が得られていても、いざ工事が始まると業者は不満を言いつのり、工事が進まない」と決めつけるのは適当ではない。

○現在の業者の合意形成プロセスは、業者団体の幹部と東京都の中央卸売市場の幹部とが協議する形式となっており、実際に移転する個々の業者の意見がくみ上げられているか、はなはだ疑問である。個々の業者の意見を聞いて「築地再整備案」が設計されていなかったことも、築地再整備案頓挫の原因のひとつである。



(出典：第2回「市場のあり方戦略本部」資料より)

(3) 築地市場再整備が頓挫した理由

- ア 種地が確保できない。
- イ 時間と費用がかかる。
- ウ 業界調整に時間がかかる。

主な問題点

① 工事期間の長期化

最低でも 20 年以上に長期化

② 建設費用の増大

重層配置による仮設建築の建設など、全体建設費の増大の懸念

③ 営業活動への深刻な影響の懸念

工事車両と営業車両の動線の交錯で交通混雑が発生。

制約による業者離れの危険

④ 完成後も基幹市場としての機能配備が不十分

再整備後も、物流動線の抜本的改善ができず、混雑や路上駐車 of 解消が限定的

低温流通、高度な衛生管理の等への対応に限界。

空地がほとんどなく、流通の変化に対応した加工、パッケージ等の新たな施設の増設が困難

(4) 新市場には 40ha の広さが必要の根拠

平面配置で必要なもの 合計 40ha

高度な衛生管理と効率的な物流を実現（卸売、仲卸市場など） 30ha

(内訳)

卸売、仲卸市場 11ha

待機駐車場(1800 台) 9 ha

搬出入スペース 5 ha

構内道路 4 ha

冷蔵庫 1 ha

賑わいを創出する千客万来施設 3 ha

安らぎの緑地 4 ha

通勤駐車場など 3 ha

売り場の上に配置するもの

加工パッケージ施設、大口荷捌き場、転配送センターなど 5 ha

(5) 現築地市場におけるリノベーションの可能性

以下の3点はすでに解決している。

- ① 種地はある。
- ② コンパクトな計画は考えられる。
- ③ 業界団体はまとまる可能性がある。(2017年6月現在)

(6) リノベーションのための環境づくり

業界団体のすり合わせの方法。

現在までと同じ方法で業界がまとまるのは難しい。業界の利害関係のみで動くからである。

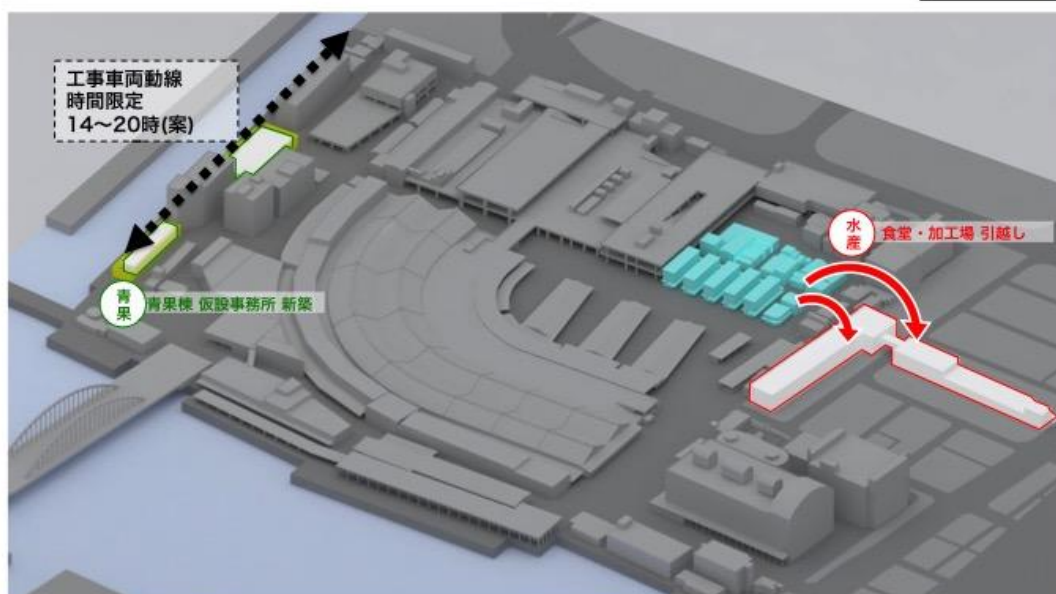
(7) 築地リノベーション計画

1) 建替えステップ

以下に建替えのステップを表す。

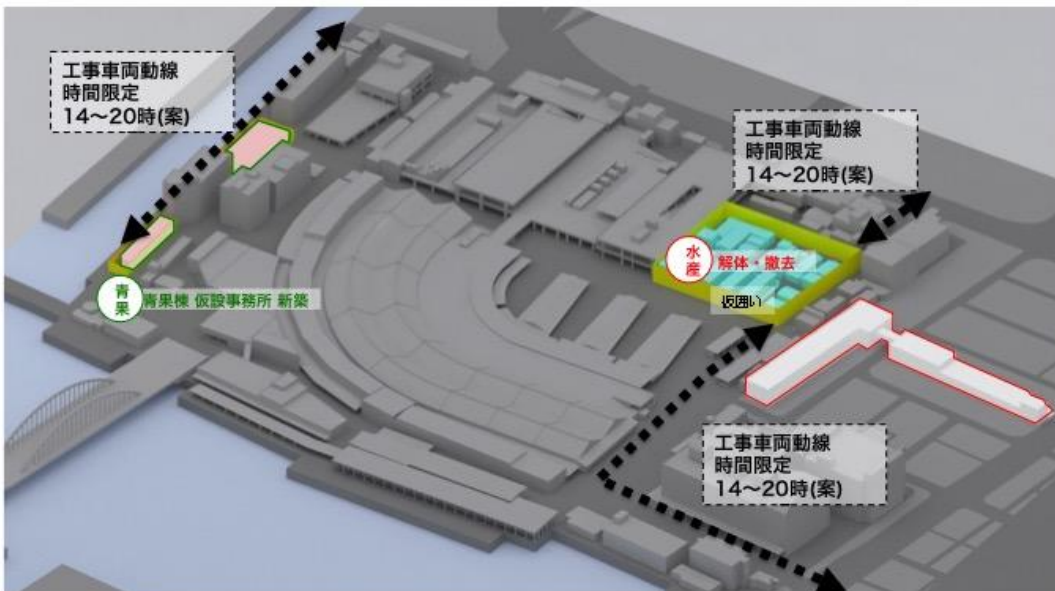
建替えステップについて

STEP 1



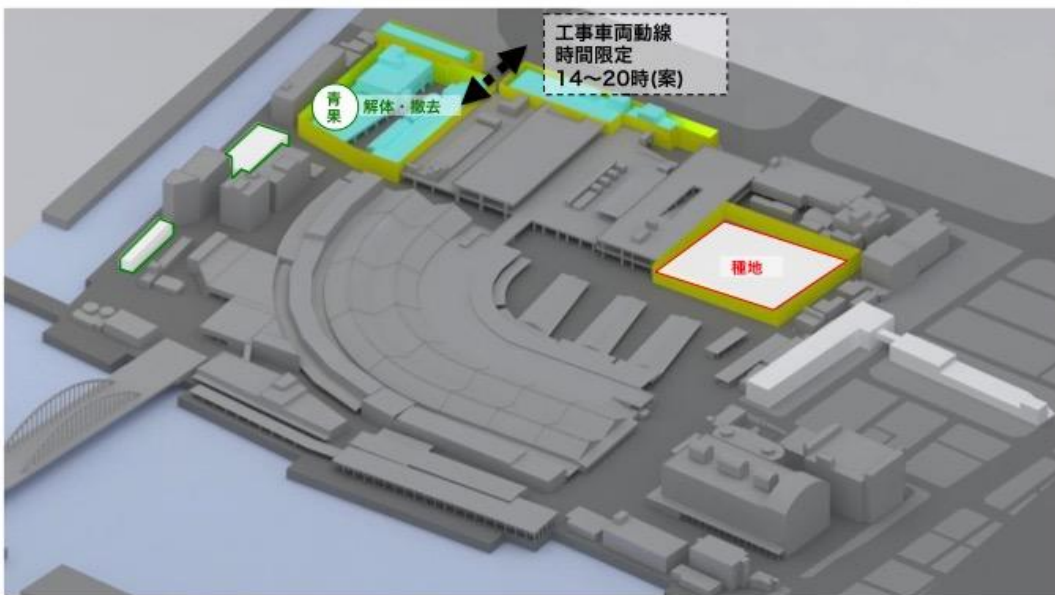
建替えステップについて

STEP 1



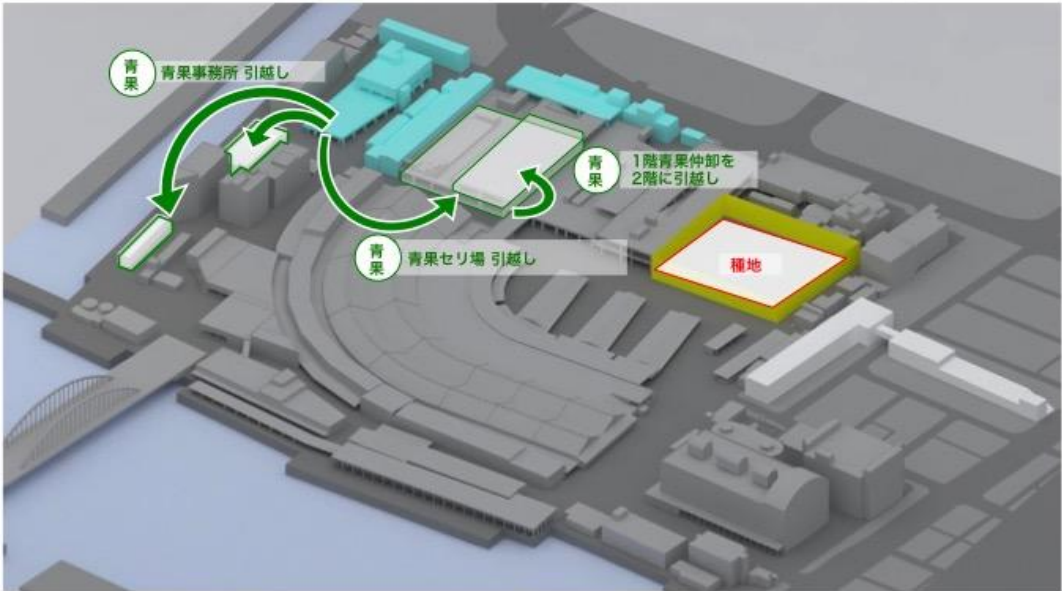
建替えステップについて

STEP 1



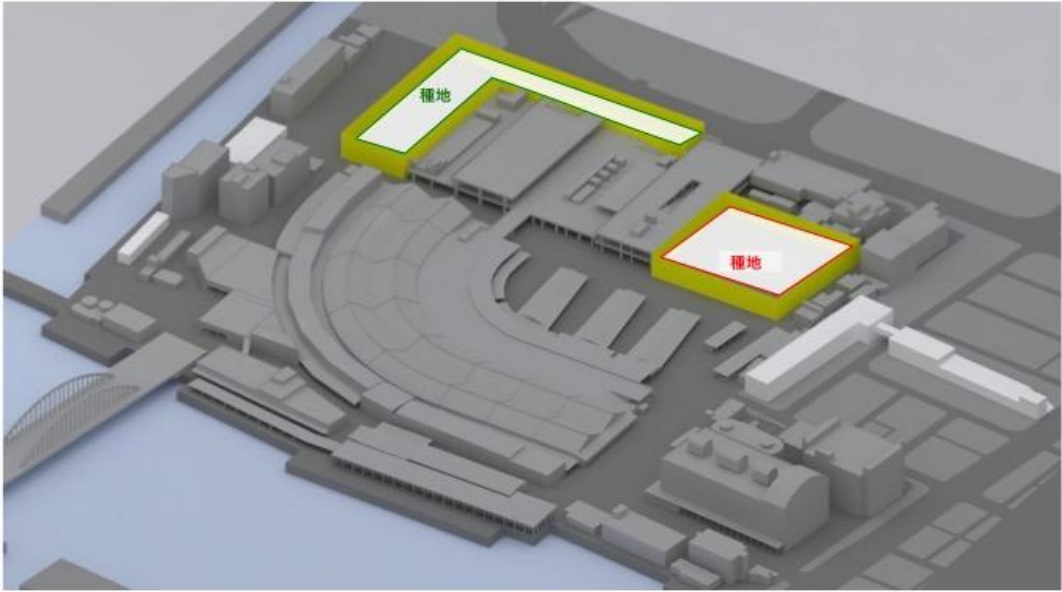
建替えステップについて

STEP 1



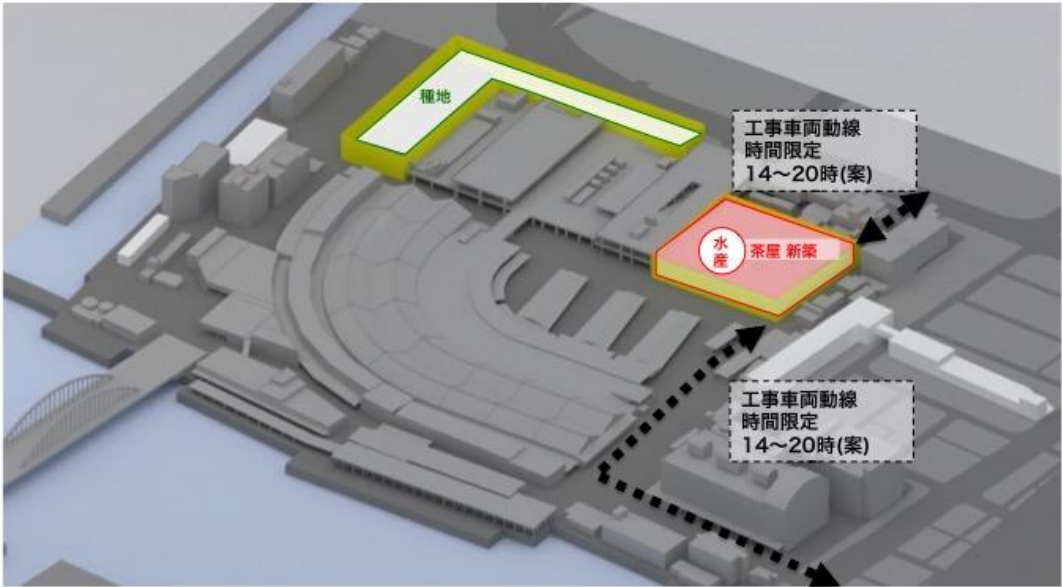
建替えステップについて

STEP 1



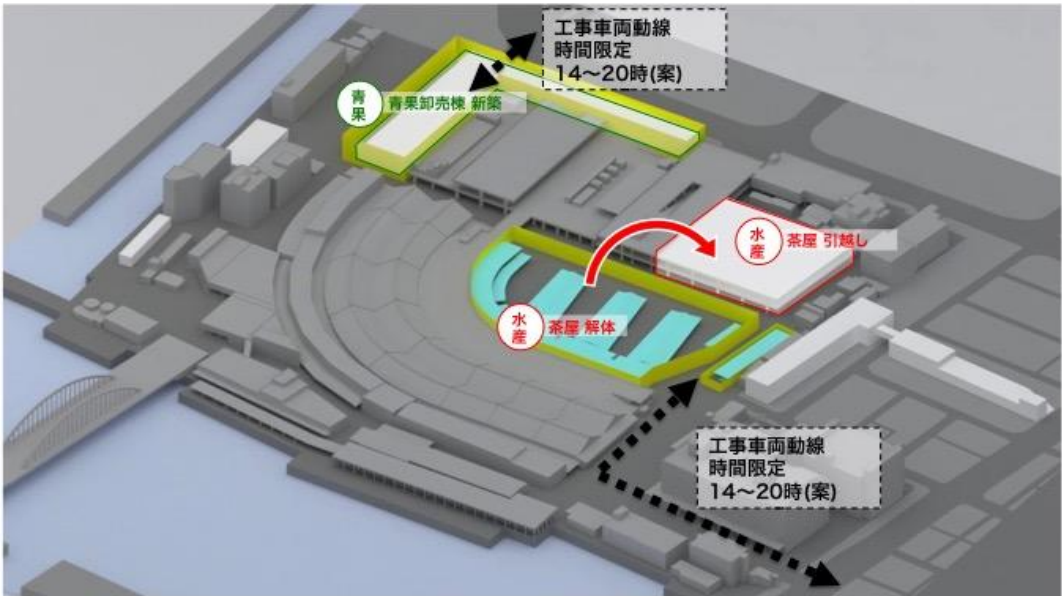
建替えステップについて

STEP 2



建替えステップについて

STEP 2



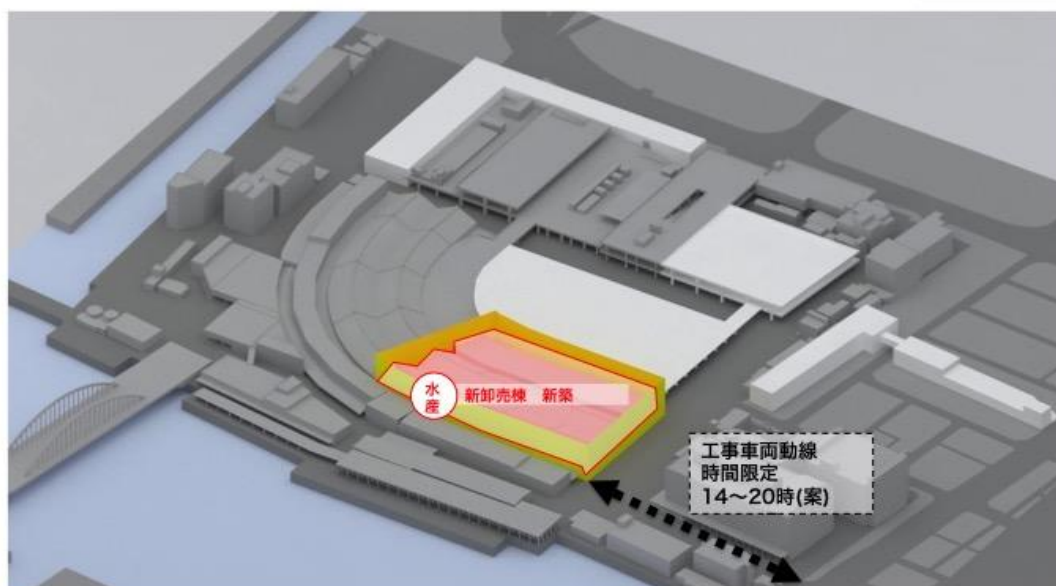
建替えステップについて

STEP 2

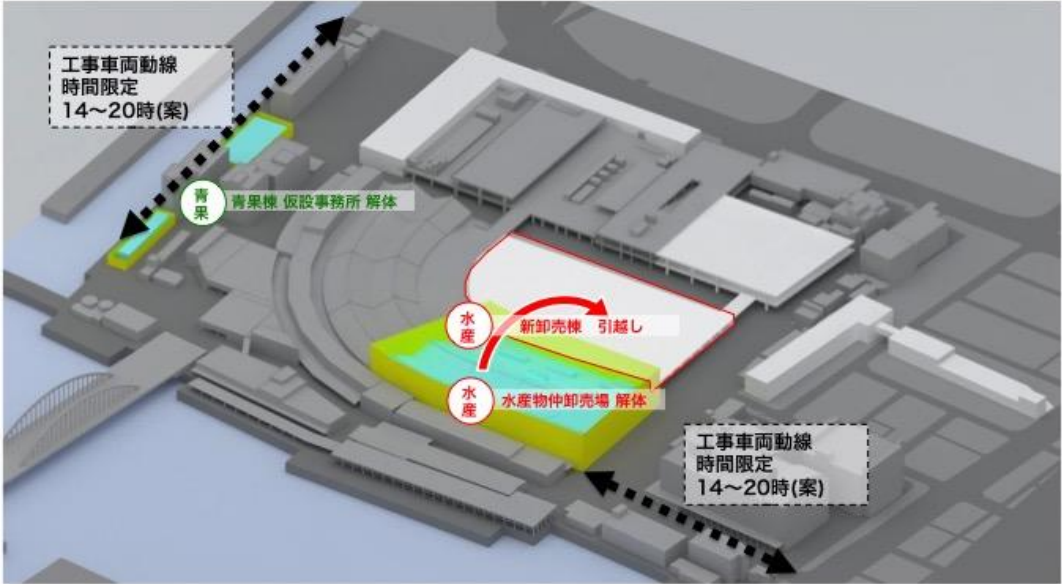


建替えステップについて

STEP 3



STEP 3

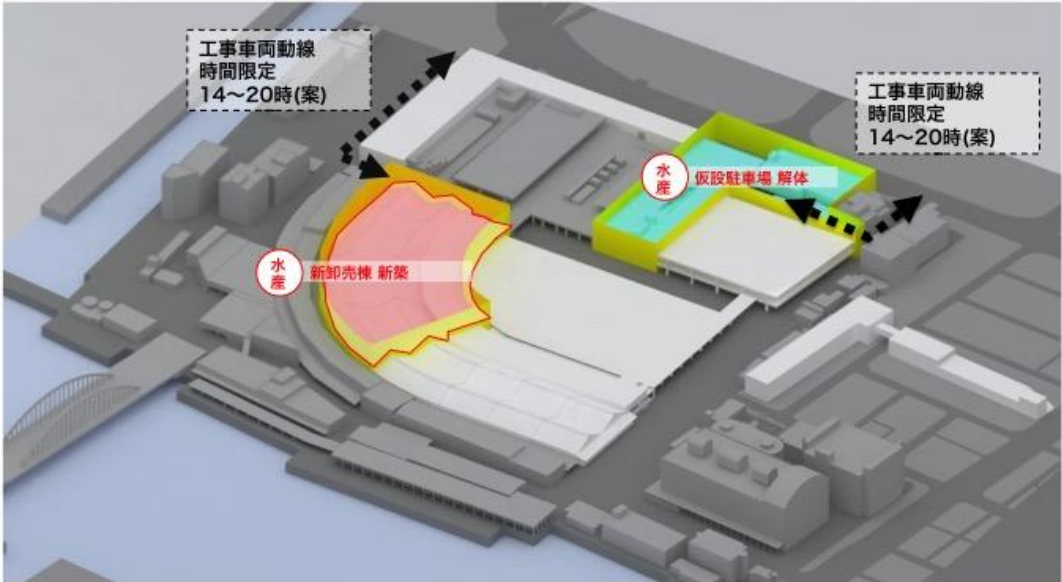


STEP 3



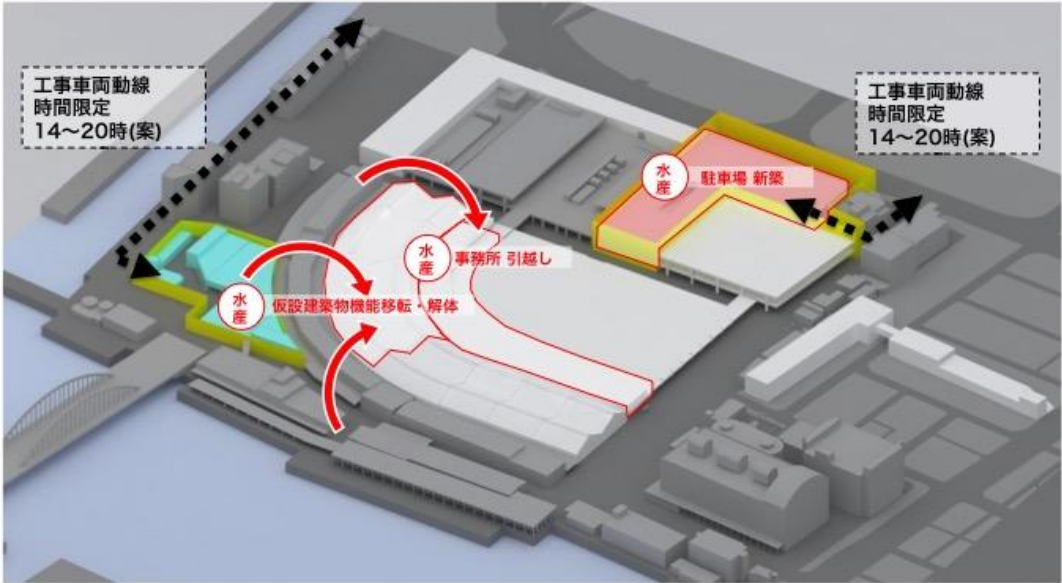
建替えステップについて

STEP 3



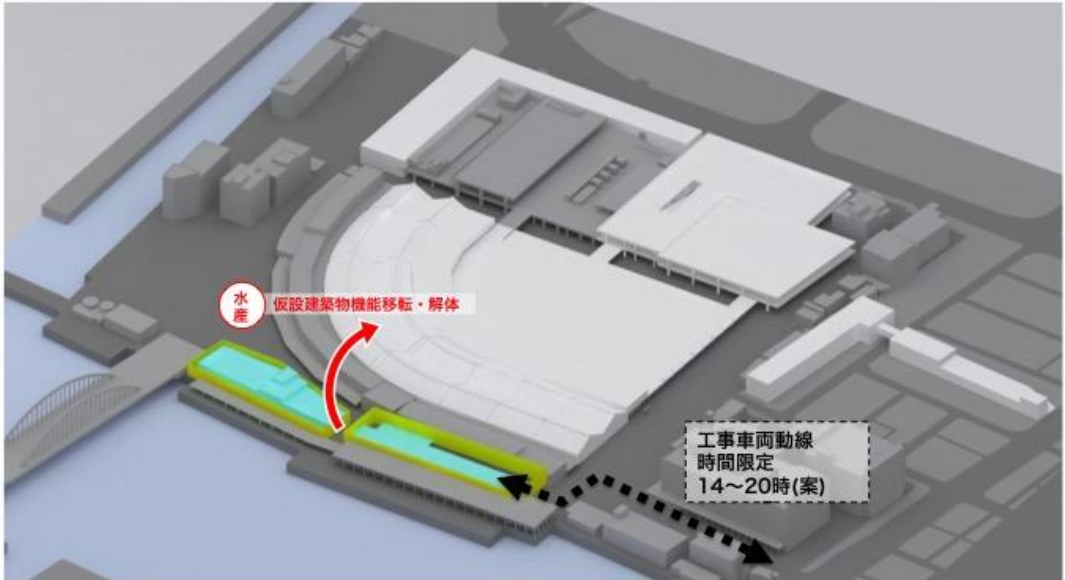
建替えステップについて

STEP 4



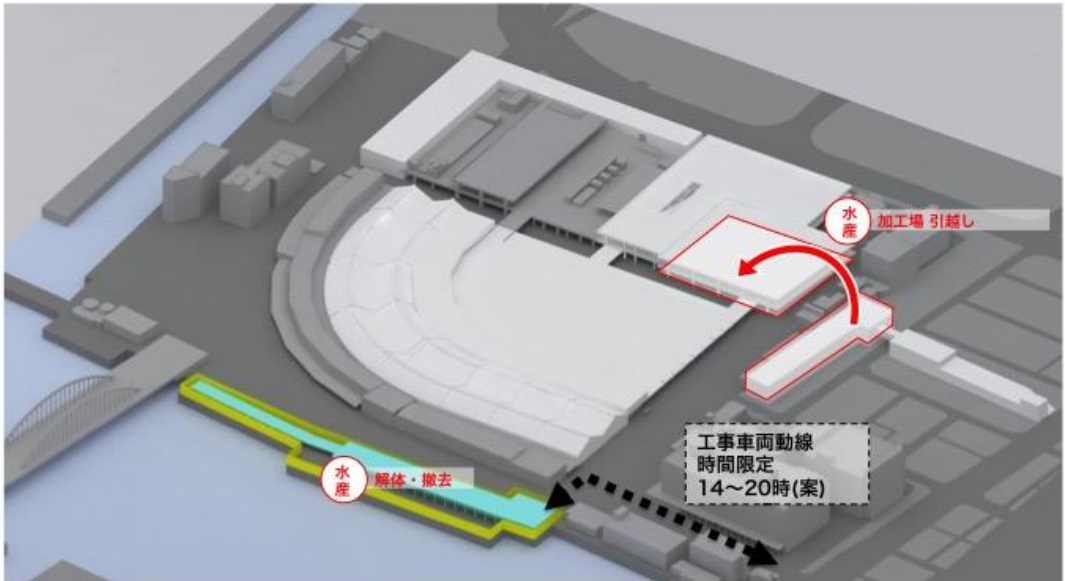
建替えステップについて

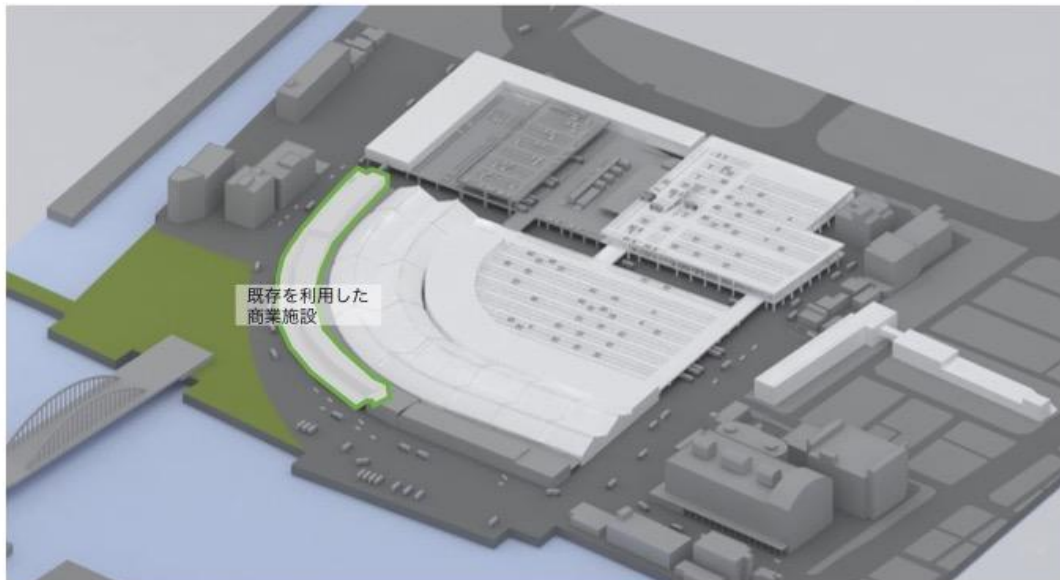
STEP 4



建替えステップについて

STEP 4



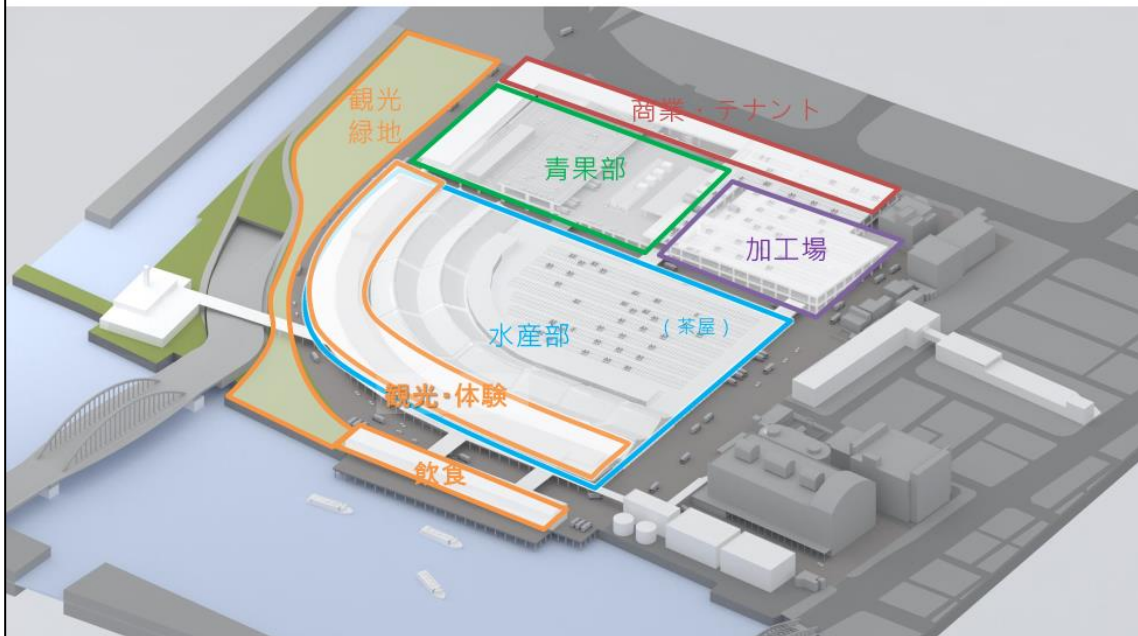


2) 築地市場改修計画のプロセス

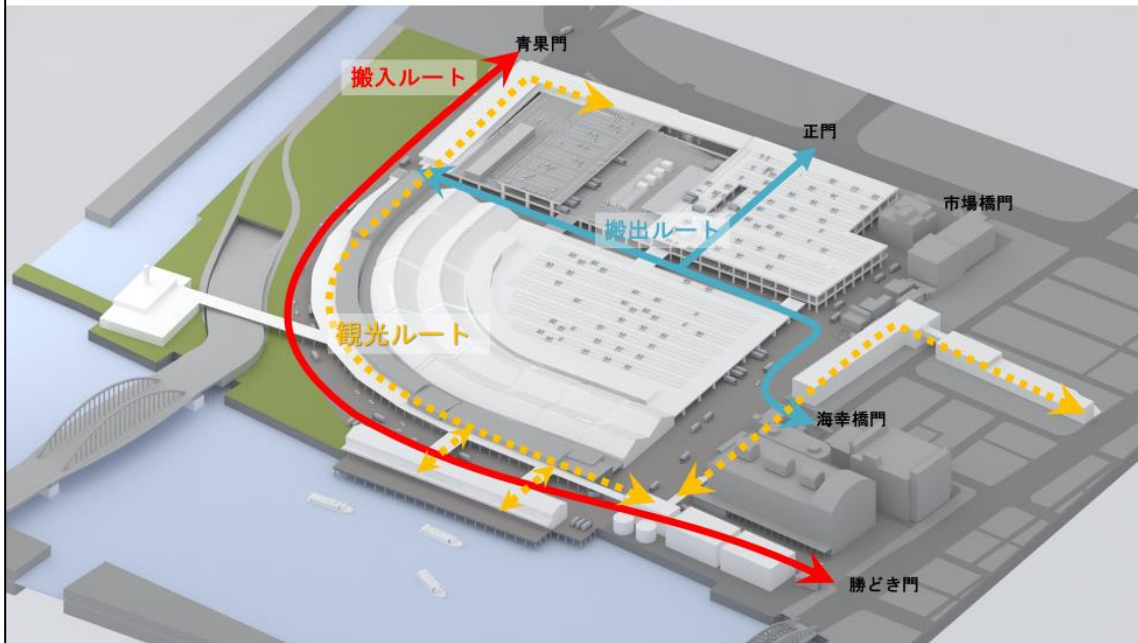
- ステップ1ー水産・青果、種地作り
- ステップ2ー茶屋新築、旧茶屋に水産仲卸新棟新設、青果棟種地に新棟新築・引越
- ステップ3ー水産：仲卸1/2が新棟に引越、旧売場解体・新築・1/2引越し、旧売場解体・新築で、仲卸棟新築完了
- ステップ4ー仮設の水産卸を旧仲卸棟新築棟に移転、仮設駐車場を撤去・新築、仮設建物をすべて撤去。完成へ。



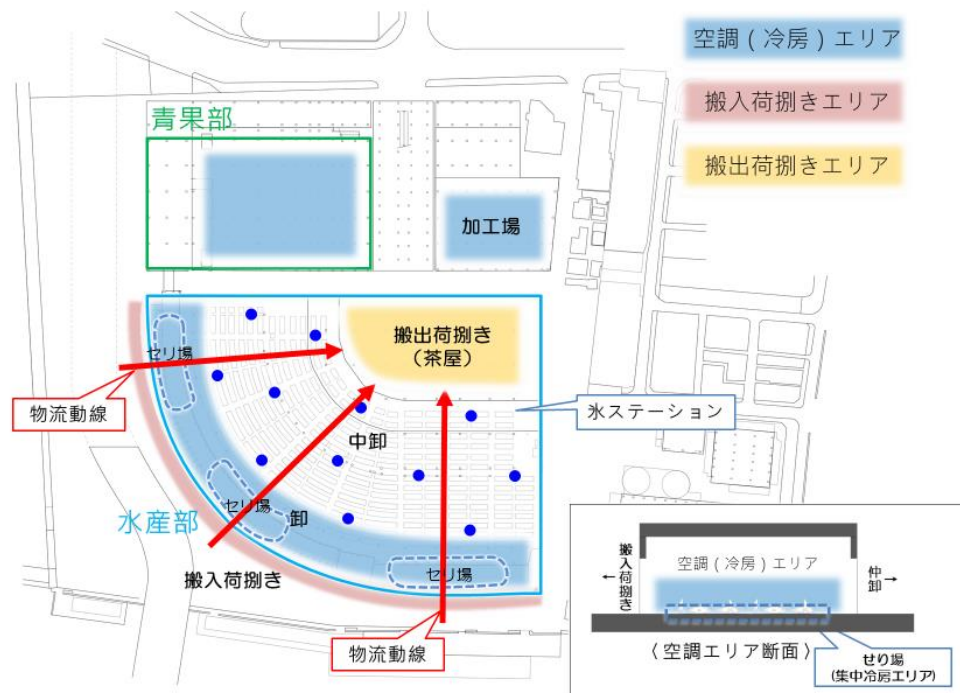
用途別施設の配置



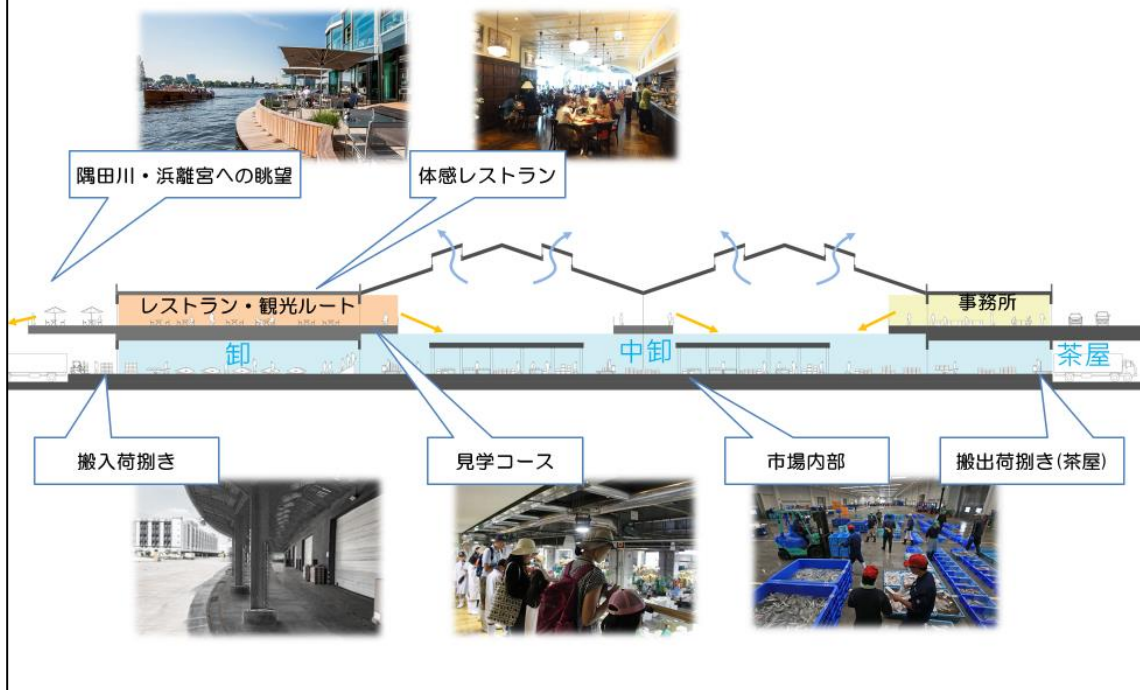
主要動線，歩車分離



物流と空調



施設の空間イメージ



施設の空間イメージ



河岸のアメニティ



新大橋通り、賑わいの創出



築地市場改修案の選択肢

(1) 経営的に自立した築地市場案（甲案）

○築地は、多くの好条件に恵まれている。

- ①日本国内だけでなく世界にも有名なブランド価値を持った市場である。
- ②銀座などにも近く、公共交通機関が整備されている絶好の立地条件にある。
- ③首都圏という大消費地を後背地に持ち、市場としての条件に恵まれている。

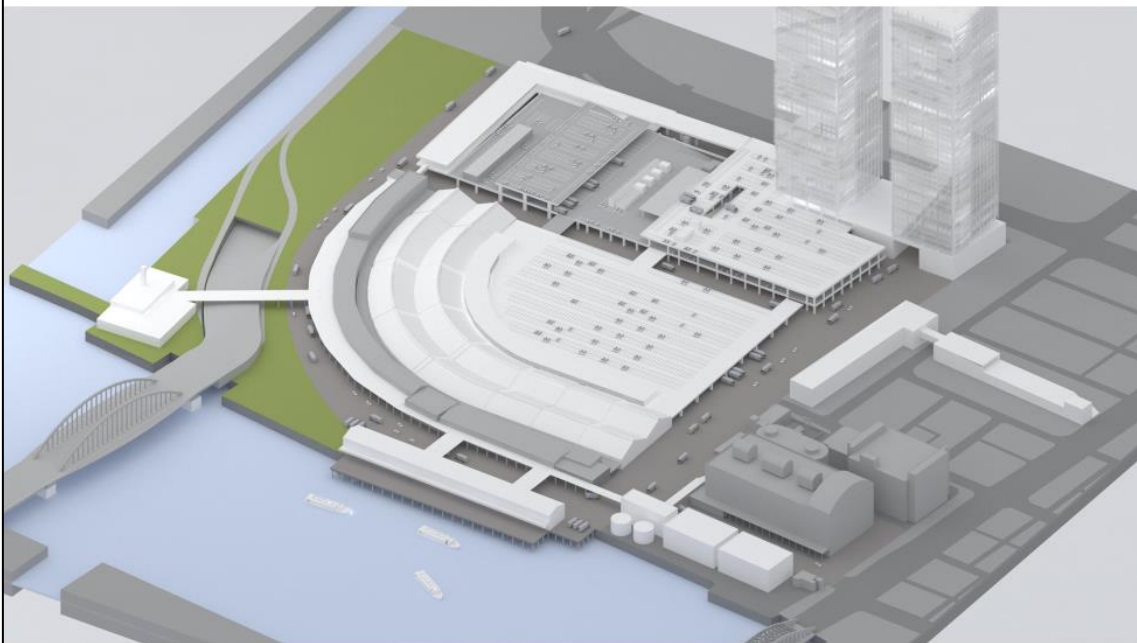
○これらの好条件を活かして、築地市場の高度利用やウォーターフロントを活用したレストランにより、市場外収入を得て、築地市場として自立することが可能な改修案を考える。

- ①ツインタワー建設によるオフィス賃料収入の確保
- ②隅田川沿いのレストランの設置による収益の確保（隅田川からの入場可能）

○この場合、次の可能性を検討する。

- ①卸売市場法の下で「経営的に自立した新しい築地市場」の可能性
- ②卸売市場の機能を有するが、卸売市場法の規制から自由になって自立した経営を行う可能性。

収益性の向上計画(オフィスビルの建設)



（２）経営的に健全な築地市場案（乙案）

1）経営的に健全な築地市場案

○ツインタワー建設は行わないことを除き、その他は（１）に同じ。

※当初計画に、河岸親水レストラン、時計台レストランなどを付加している。

○卸売市場法の枠内での、築地という好立地とブランドを活かした経営健全化を図る。

○築地改修の方法について、次の選択肢がある。

①営業しつつローリングで築地市場を改修するという方法（乙ー１案）

②築地市場は一旦どこかに移って、築地市場を改修する方法（乙ー２案）

○また、改修をどのような手法を活用するかにより、次の選択肢がある。

①特定目的会社や PPP など、民間的手法で行う手法（Ａ案）

②これまでと同様に都庁が計画し、入札して行う手法（Ｂ案）

○工事費用には、

①土壤汚染対策費用を含む。ただし、築地の土壤汚染のデータがそろっていないため、豊洲と同程度の高濃度・広範囲の土壤汚染ではなく、工事の基礎づくりなどのために掘り起こした土壤が汚染されていた場合に、それを搬出して汚染対策処理するという費用を見込む。

②文化財については、あらかじめ期間を想定できないので、工期には組み込んでいない。文化財が発見されれば、工事しながら対策を行うとしても、工期は伸びる。これは、環状２号線工事でも同様で、文化財が発見されれば 2020 オリンピック・パレオリンピックには間に合わない可能性があった。

○Ａ案の留意事項

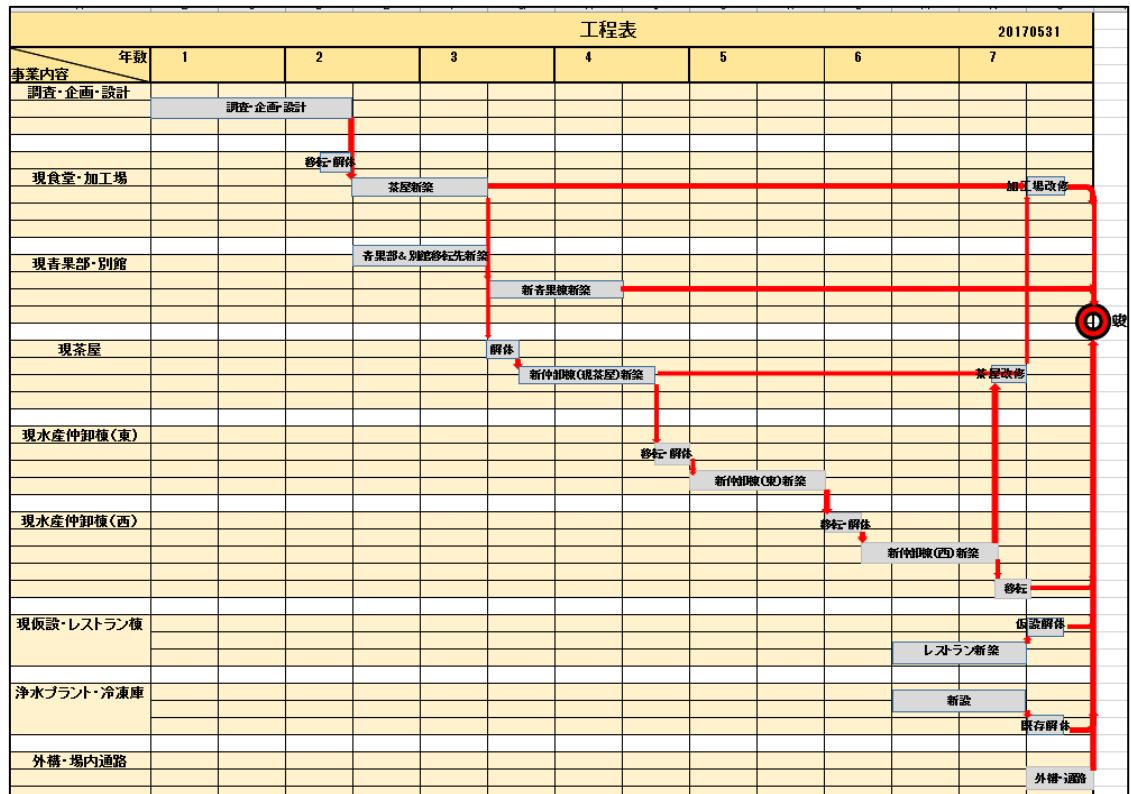
①民間の企業の事例では、施主の指揮命令権が確保されている。この工期は、それに倣ったものである。

②Ａ案で実施する場合都庁内での意思決定に時間がかかることが想定されるが、その期間は都庁内での意思決定のスピードに左右される事項であり、組み込んでいない。

③工事費用は、移転費用、解体費用、新築費用、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。

2) 民間的手法により営業しつつローリングで改修する案 (乙-1+A 案)

○工期 7 年 (調査企画設計 1.5 年+工事 5.5 年)、工費 878 億円



(出典：第 10 回「市場問題プロジェクトチーム会議」資料より)

事業予算一覧(案)						
20170331						
事業内容		面積・規模(㎡)	面積・規模(≒坪)	単価(千円/坪)	計(千円)	備考
現金室・加工場	移転	13,150	4,000	515	2,060,000	単価=引越15+G工事500
	解体・撤去	13,150	4,000	120	480,000	
	茶屋新築	7,500	2,300	1,200	2,760,000	
現金室部・別館	移転先(仮設)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	
	新倉庫新築	16,000	4,800	1200	5,760,000	
	現金室部リニューアル	22,000	6,650	500	3,325,000	
現金室	解体・撤去	7,500	2,300	120	276,000	
	新仲卸棟(現金室)新築	21,000	6,300	1,200	7,560,000	
現金卸棟(東)	新仲卸棟(現金室)へ移転	*600社/2	300	10,000	3,000,000	*10,000千円/社
	解体・撤去	15,800	4,800	120	576,000	
	新仲卸棟(東)新築	21,000	6,600	1,200	7,920,000	
現金卸棟(西)	新仲卸棟(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	
	新仲卸棟(西)新築	21,000	6,600	1,200	7,920,000	
	新卸売棟(西)へ移転	*600/2	300	10,000	3,000,000	*10,000千円/社
河岸親水レストラン	新築	4,500	1,400	1,200	1,680,000	2,250㎡*2F
アーチ型平面事務所	リニューアル	10,000	3,000	1,000	3,000,000	
荷卸場キャビン兼ベテッキ	新築	6,000	1,800	600	1,080,000	
冷凍倉庫・浄水プラント	新築	12,000	3,600	1,200	4,320,000	1,000㎡*4F*3棟
時計台レストラン	新築	10,000	3,000	1,200	3,600,000	3,000㎡*3F+PH
外構・道路		230,836	70,000	20	1,400,000	
小計1(直接事業費)					66,734,000	
調査・企画費					3,336,700	≒直接事業費の5%
プロジェクトマネジメント業務費					3,336,700	≒直接事業費の5%
設計監理費	新築工事費合計		53,085,000		3,715,950	移転・解体費を除き、新築工事費の7%
小計2(間接事業費)					10,389,350	
小計1+小計2					77,123,350	
土壌汚染対策費	ボーリング調査				50,000	100千円/㎡*5M*100か所
	汚染土壌処理費	148,000㎡*2M			2,960,000	148,000㎡*2㎡*10千円/㎡
公租公課	不動産取得税		予備費に含む			
	固定資産税・都市計画税					
	登録免許税					
予備費					7,712,335	既存仮設解体費等(小計1+小計2の10%)
総事業費	直接事業費+間接事業費+予備費				87,845,685	
新築延床面積合計(仮設を除く)		119,000 ㎡				
リニューアル延床面積合計		32,000 ㎡				

(出典：第10回「市場問題プロジェクトチーム会議」資料より)

○工期 15 年（計画・調査 5 年＋工事 10 年）、工費 1388 億円

(出典：第10回「市場問題プロジェクトチーム会議」資料より)

事業内容		面積・規模(㎡)	面積・規模(坪)	単価(千円/坪)	小計
1 旧食堂・加工場	移転	13,150	4,000	515	2,060,000
	解体・撤去	13,150	4,000	120	480,000
	茶屋(仮設)新築	7,500	2,300	1,200	2,760,000
2 旧青果部・別館	移転先(仮設)新設	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
	新青果棟新設	16,000	4,800	1,200	5,760,000
	旧青果部リニューアル	22,000	6,650	500	3,325,000
	屋上仮設増築補強および設備工事		6,650	500	3,325,000
3 旧茶屋	移転	7,300	2,200	15	33,000
	解体・撤去	7,300	2,200	60	132,000
	新卸売棟新築	21,000	6,300	1,200	7,560,000
4 旧卸売棟(東)	新卸売棟(旧茶屋)へ移転	600社/2	300	10,000	3,000,000
	解体・撤去	15,800	4,800	120	576,000
	新卸売棟(東)新築	21,000	6,600	1,200	7,920,000
5 旧卸売棟(西)	新卸売棟(東)へ移転	600社/2	300	10,000	3,000,000
	解体・撤去	17,500	5,300	120	636,000
	新卸売棟(東)新築	21,000	6,600	1,200	7,920,000
6 旧円弧事務所	耐震補強・リニューアル	4,000	1,200	1,000	1,200,000
7 仮設建築 (仮設駐車場、仮設売場、他)	再整備開始前に移転先設営	44,400	9,600	900	8,640,000
	移転	44,400	9,600	15	144,000
	延べ面積は44,453.25㎡ 解体	44,400	9,600	120	1,152,000
8 駐車場棟		23,000	7,000	1,200	8,400,000
9 外構・通路		230,836	70,000	20	1,400,000
10 欠損建物(再建されるべき建物) 冷蔵庫棟等	現存建物延べ面積	291,235			
	上記再整備で新築・改築床面積	148,650			
	残置建物延べ面積(想定)	80,000			
	欠損建物建設面積(想定)	62,585	19,000	900	17,100,000
小計1(直接費)					89,904,000
11 調査・企画費					2,697,000
12 プロジェクトマネジメント業務費					2,697,000
13 設計監理費					3,900,000
小計2					99,198,000
14 予備費					9,912,000
15 観光施設他					11,770,000
16 総事業費					120,880,000
不確定要素					
17 土壌調査・対策費	ボーリング調査	100,000	30,000	160	4,800,000
	土壌処理2 豊洲の10%				8,600,000
18 文化財調査	関連敷地の1/3を調査、掘削、埋戻含む 掘削土は場外に搬出	100,000	30,000	100	3,000,000
19 地中埋設物処理	配管盛替含む	100,000	30,000	50	1,500,000
20 小計(不確定要素)					17,900,000
21 総事業費+不確定要素	㊟+㊨				138,780,000

(出典：第10回「市場問題プロジェクトチーム会議」資料より)

○工期 7 年（計画・調査 5 年＋工事 2 年）、工費 991 億円

事業内容		面積・規模(㎡)	面積・規模(坪)	単価(千円/坪)	小計	
1 立替計画建物解体撤去	継続使用建物(8000㎡想定)を除く	207,000	62,000	100	6,200,000	
2 立替建物建設	継続使用建物(8000㎡想定)を除く	207,000	62,000	1,000	62,000,000	
3 旧円弧事務所	耐震補強・リニューアル	4,000	1,200	1,000	1,200,000	
4 外構・通路		230,836	70,000	20	1,400,000	
小計1(直接費)					70,800,000	
5 設計監理費	建設費の5%				3,540,000	
小計2					74,340,000	
6 予備費					7,430,000	
7 総事業費					81,770,000	㊦
不確定要素						
8 土壌調査・対策費	ボーリング調査	100,000	30,000	160	4,800,000	
	土壌処理 豊洲の10%				8,600,000	
9 文化財調査	関連敷地の1/3を調査、掘削、埋戻含む 掘削土は場外に搬出	100,000	30,000	100	3,000,000	
10 地中埋設物処理		100,000	30,000	30	900,000	
11 小計(不確定要素)					17,300,000	㊦
12 総事業費+不確定要素	㊦+㊦				99,070,000	

43

5) 民間的手法により一旦移転して改修する案(乙-2+A案)

○工期3年半(調査企画設計1.5年+工事2年)、工費778億円

改修案2案(一体改修)+A案(民間の手法導入) 工程表										
	都庁内手続1年	1	2	3	4	5				20170607
整備方針策定										
推進組織組成										
業者選定										
現況調査										
企画・設計										
既存解体										
土壌汚染対策										
新築工事										

(出典:「市場問題プロジェクトチーム第1次報告書」より)

改修案2案(一体改修)+A案(民間の手法導入) 事業予算一覧						20170807
事業内容		面積・規模(㎡)	面積・規模(≒坪)	単価(千円/坪)	計(千円)	備考
						移転
現食堂・加工場	解体・撤去	13,150	4,000	120	480,000	
	加工場新築	7,500	2,300	1,200	2,760,000	
現青果部・別館	解体・撤去	38,000	11,500	120	1,380,000	
	新青果棟新築	38,000	11,500	1200	13,800,000	
現茶屋	解体・撤去	7,500	2,300	120	276,000	
	新築	21,000	6,300	1,200	7,560,000	
現仲卸棟(東)	解体・撤去	15,800	4,800	120	576,000	
	新仲卸棟(東)新築	21,000	6,600	1,200	7,920,000	
現仲卸棟(西)	解体・撤去	17,500	5,300	120	636,000	
	新仲卸棟(西)新築	21,000	6,600	1,200	7,920,000	
河岸親水レストラン	新築	4,500	1,400	1,200	1,680,000	2,250㎡*2F
アーチ型平面事務所	リニューアル	10,000	3,000	1,000	3,000,000	
荷卸場キャノピー兼ペデッキ	新設	6,000	1,800	600	1,080,000	
冷凍倉庫・浄水プラント	新設	12,000	3,600	1,200	4,320,000	1,000㎡*4F*3棟
時計台レストラン	新築	10,000	3,000	1,200	3,600,000	3,000㎡*3F+PH
外構・通路		230,836	70,000	20	1,400,000	
小計1(直接事業費)					58,388,000	
調査・企画費					2,919,400	≒直接事業費の5%
プロジェクトマネジメント業務費					2,919,400	≒直接事業費の5%
設計監理費	新築工事費合計		55,040,000		3,852,800	移転・解体費を除き、新築工事費の7%
小計2(間接事業費)					9,691,600	
小計1・2					68,079,600	
土壌汚染対策費	ボーリング調査				50,000	100千円/m*5M*100か所
	汚染土壌処理費	141,000㎡*2M			2,820,000	141,000㎡*2m*10千円/㎡
公租公課	不動産取得税		予備費に含む			
	固定資産税・都市計画税					
	登録免許税					
予備費					6,807,960	既存仮設解体費等を含む(小計1・2の10%)
総事業費	直接事業費+間接事業費+予備費				77,757,560	
新築延床面積合計(リニューアルを除く)		141,000 ㎡				

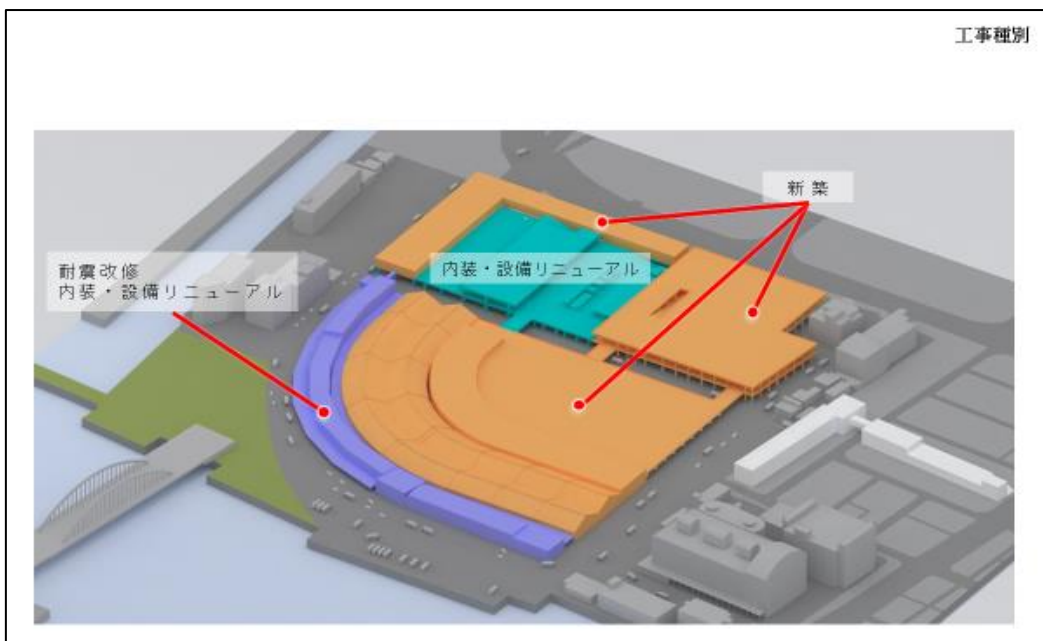
(出典:「市場問題プロジェクトチーム第1次報告書」より)

4. 営業しながら築地を改修する案（乙案）の手順

（1）改修の基本的考え方

1）改修による新築とリニューアル

- 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）
 - i）種地を順送りに創出
 - ii）動線を含め工事区域と営業区域を明確に分離

iii) 最小限の引越しで順送りに機能更新

iv) 駐車場の台数確保

②施設の機能更新

i) 耐震・防火性能の向上

ii) アスベスト対策

iii) コールドチェーン化

iv) 害獣・害虫対策含め、衛生管理の機能向上

v) 駐車場台数の増設

③価値の向上

i) 商品の流れ（搬入・セリ・搬出）の再構築

ii) 観光・アメニティ機能の向上

iii) 緑地・親水空間の整備