

築地市場改修案の参考

※平成2年の再整備のトラウマ 建築技術

＜ゼネコンにとって、特別に困難な工事か＞

●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。

＜今回は、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って工事の内容・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って、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。

＜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。

＜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。改修計画の評価に関わるものではない。

<工事中の粉じん対策>

●**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。

※平成2年の再整備の負の遺産 仮建築物の存在 築地市場改修採用の場合、公共性を見地からも検討

●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。

建築基準法第85条5項

「…仮設店舗その他これに類する仮設建築物について安全上、防火上、衛生上支障が無いと認める場合においては、1年以内の期間（建築物の施工を要するために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。」

●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、

A案 期限切れの仮設許可を、空白期間があったとしても、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。

B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、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。

※なお、計画地内に許可期限切れの仮設建築物が在るからと言って、建築確認申請が受理されないという規定は無い。

※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

※機能向上の築地市場改修案

●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

●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。

●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。

●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。