

Ⅲ 築地改修案

1. 築地改修案の姿

○築地改修案



○将来の構想

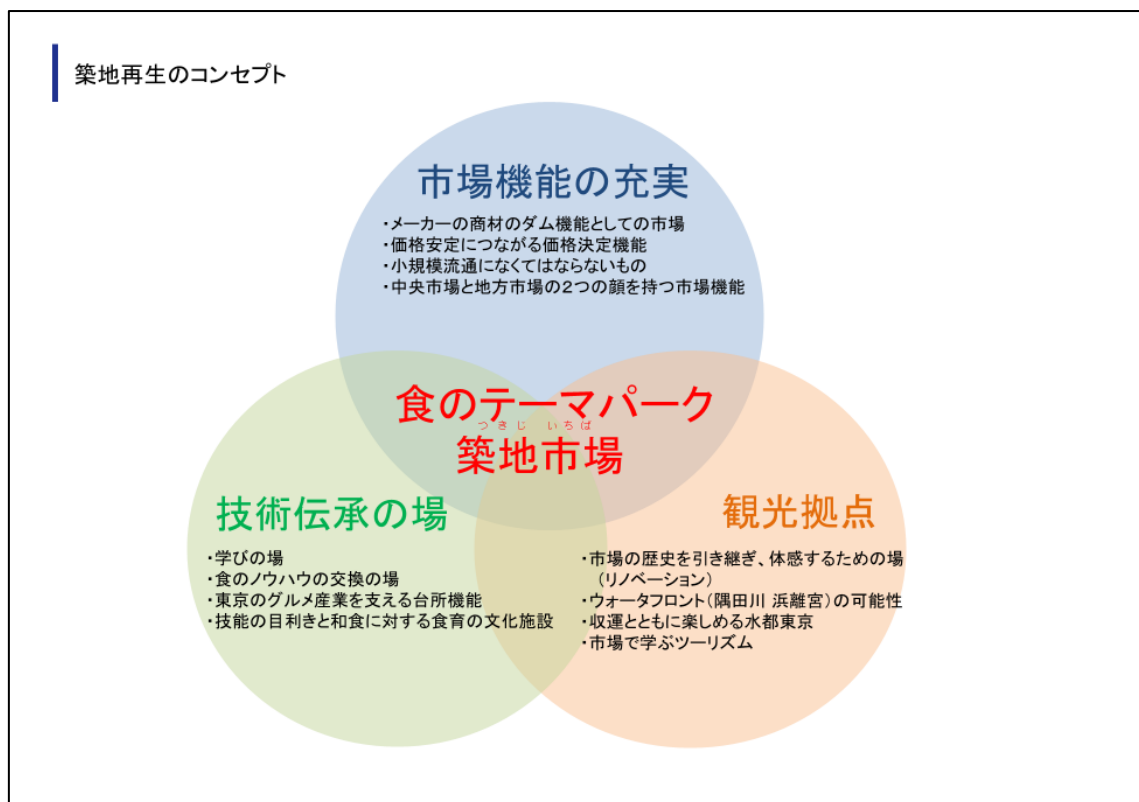
※市場として経営的に自立することができるよう、ツインタワーの建設も将来の検討事項として掲げる。築地市場の取扱量の減少傾向を考慮すれば、敷地の余地は十分ある。



2. 築地改修のコンセプト

まとめ

1. 築地市場は、改修すれば新しくなり、衛生管理や温度管理も向上する。老朽化に伴う問題は解決する。
2. 築地改修は、築地市場の再生である。現在の市場取扱量の減少傾向の中で、その傾向に底を打ち、そこから再生する。よって「築地再生」である。
3. 築地再生のコンセプトは、食のテーマパーク築地市場（つきじいちば）である。伝統と革新（イノベーション）の融合であり、「築地ブランド」を維持発展させ、自立した市場を形成する。必ずしも卸売市場法にとらわれないが、市場機能を確実に果たすことができるよう設計する。



（1）築地の立地と築地ブランドを最大限生かした新しい築地市場の形成

- 築地市場が現在有しているメリットを最大限生かす。
- 場外市場と一体となった築地市場が作り出す“にぎわい”と食の技・流通の拠点、「食のテ

ーマパーク築地市場（つきじいちば）」

○コンセプト

①市場機能の充実

- i) 生産者の生産物のダム機能としての市場
- ii) 価格安定につながる価格決定機能
- iii) 小規模流通になくってはならないもの
- iv) 中央市場と地方市場の2つの市場機能
(都民への食の供給と他の市場に対するハブ機能)

②技術伝承の場

- i) 学びの場
- ii) 食のノウハウの交換の場
- iii) 東京のグルメ産業を支える台所機能
- iv) 技能の目利きと和食に対する食育の文化施設

③観光拠点

- i) 市場の歴史を引き継ぎ、体感するための場
 - *歴史的な建物のリノベーション
 - *かつて存在した時計台の設置（築地川と隅田川が交差する場所に設置）
- ii) ウォータフロント（隅田川・浜離宮）の魅力を付加できる可能性
- iii) 船とともに楽しめる水都東京（栈橋を活かす）
- iv) 市場で学ぶツーリズム

（2）築地改修市場の目標

○「市場取扱量」の増大から「Only One」へ、量から質への転換

○新しい築地市場の計画目標

①希望的観測によらず、市場取扱量の減少傾向を客観的に分析。

- i) 築地市場の取扱量の増加を目標とするのではなく、東京都の他の10の中央卸売市場、さらに首都圏の卸売市場との連携・共存を図る。
- ii) 築地市場の取扱量は、現状維持または歩留まり量を設定。

②築地市場の目標は、「特徴ある Only One 市場の創出」

取扱量という「量」ではなく、特徴・魅力という「質」に設定。

○特徴・魅力という「質」（ソフト）を発揮するための施設（ハード）整備

①食の安全・魅力は、施設が確保するのではなく、人が確保する。

※それが、HACCPなどの国際的な認証基準取得の考えでもある。

②「特徴ある Only One 市場」を実現する「経営戦略」、それを実現する「経営組織」の改革が不可欠。

※施設（ハード）の重みづけと、特徴・魅力という質、経営戦略・経営組織という

「ソフト」の重みづけの比重を逆転する市場経営。

(3) 質の高い市場機能の発揮

1) 仲卸を基本とする築地市場の魅力

○築地市場の魅力は「仲卸」にある。

①仲卸の「目利きの技」は、仲卸業者が1人で身につけるものではなく、多種で大量の品揃えをする卸業者、築地市場を利用する料理人、寿司屋、魚屋さんなどの買受人との相互作用によってはぐくまれるものである。

②築地という抜群の立地は、築地市場の大きな利点である。

○「仲買」の減少は、「築地市場の危機」である。個々の仲買の技を維持し、継承する組織的な仕組みを構築する。

※例えば、弁護士は一人一人が資格を有して登録しているが、弁護士法人を形成して経営の安定を図っている。公認会計士も同様である。個々の仲買人も、東京都から免許を受けて仕事に当たっているが、仲買人が集まって法人組織を作り、経営を安定化するという方策も検討する。法人組織が給料を保証することによって、新規に参入する者の増加も図る。

2) 質が高く、費用効果的な品質保証を行う新しい築地市場

①費用効果的なコールドチェーンを実現する。

*魚の鮮度に不可欠なものは「氷」。氷を入手しやすいよう供給場所の配置を増加する。

②費用効果的な閉鎖型施設

i) 市場は生鮮食料品を速やかに搬入し、搬出する物流のスピードが大切であり、出入り口の扉の開閉が頻繁となるため、完全な閉鎖型施設とすることはできないし、費用効果的ではない。

ii) 温度管理は、必要な場所を限定して、適切な温度で保管できるようにする。

iii) 小動物の侵入は、実験室的な閉鎖措置は不可能であるため、駆除専門会社との連携により対処する。

③新しい施設の効果

i) 施設・設備は新しくなるので清潔

ii) 市場内は禁煙

iii) トイレ等水回りも清潔に

iv) 床面もきれいになる。

v) 配電施設設備も新しくなる。

④平面活用の市場

i) 平面活用の市場のため、搬入、卸、仲卸、茶屋、搬出の一連の流れが円滑かつス

ピーディに運ぶ。

ii) 市場内での水産物と青果の買い回りの問題は生じない。

iii) 平面活用なので、積載荷重の問題はない。

iv) 基本的な動線は定めるが、築地市場への出入り口は5か所あり利便性が高い。

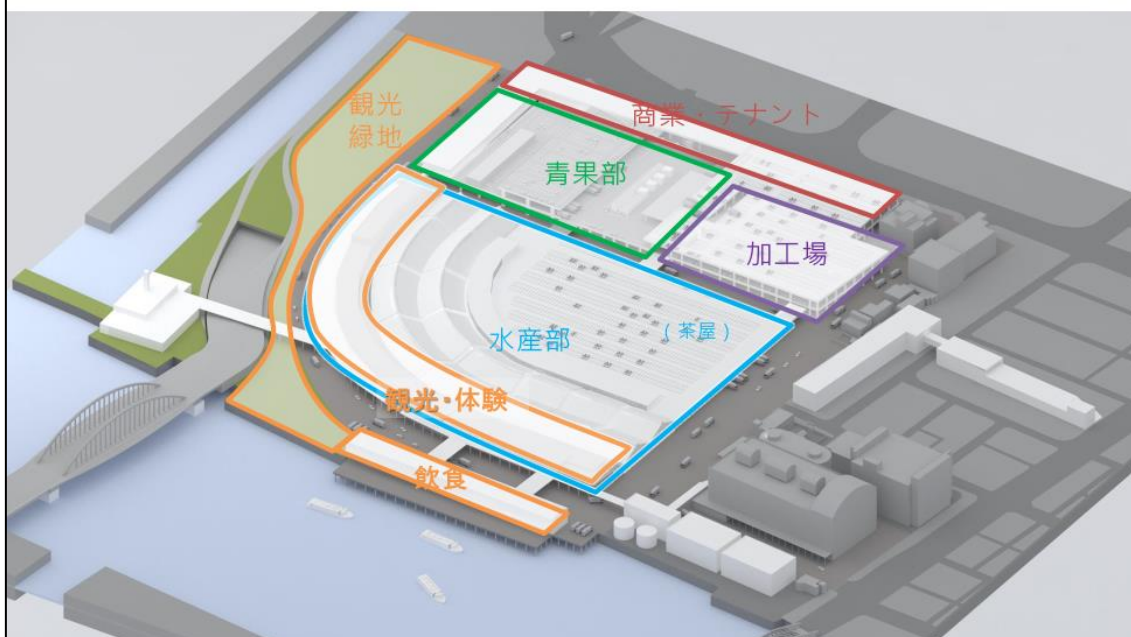
○場外と一体となった食のテーマパーク

①築地の場外は、築地市場と関連のある食の店が多く、一体となって「築地」を形成している。

②公共交通機関が整備され、銀座からも徒歩圏であるという抜群の立地のため、多くの観光客が訪れる「東京の観光スポット」である。

※新大橋通り沿いに「にぎわいの場」を創出することにより、道路上の違法駐車を無くすことができる。

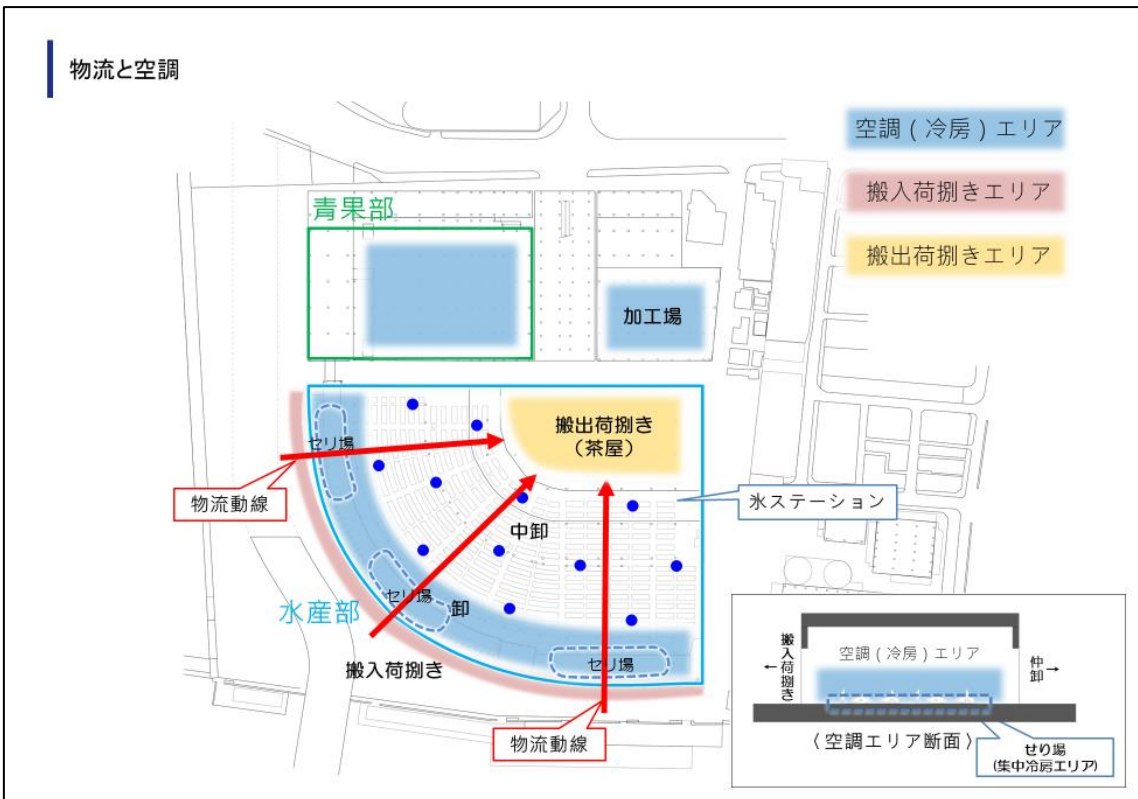
用途別施設の配置



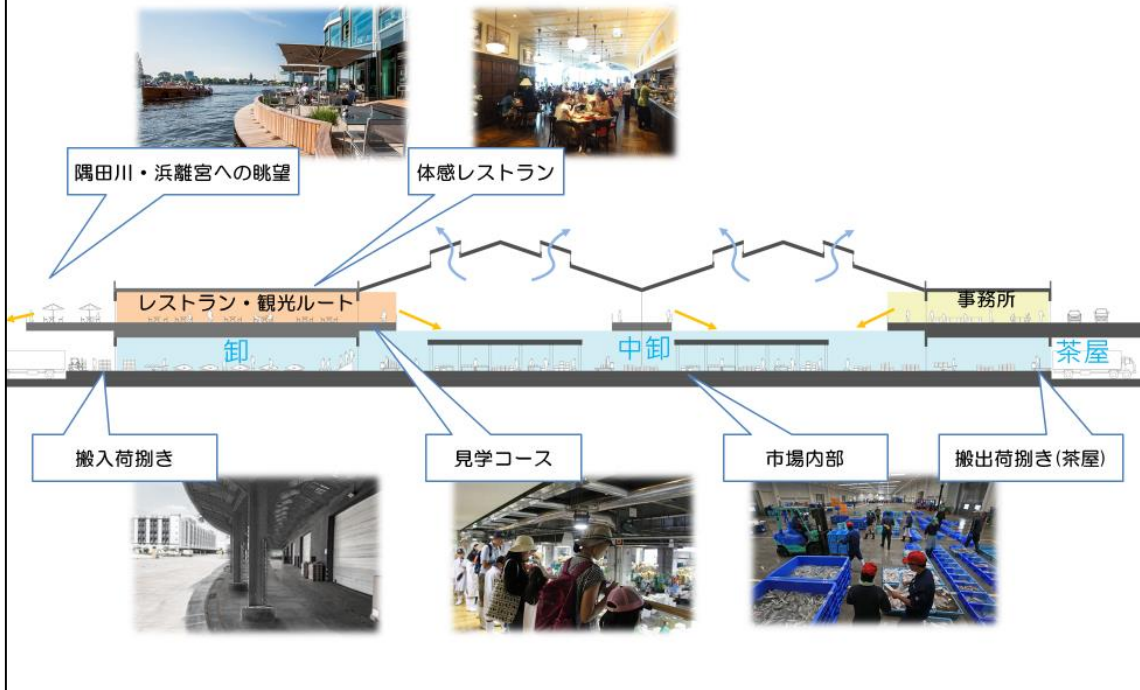
主要動線，歩車分離



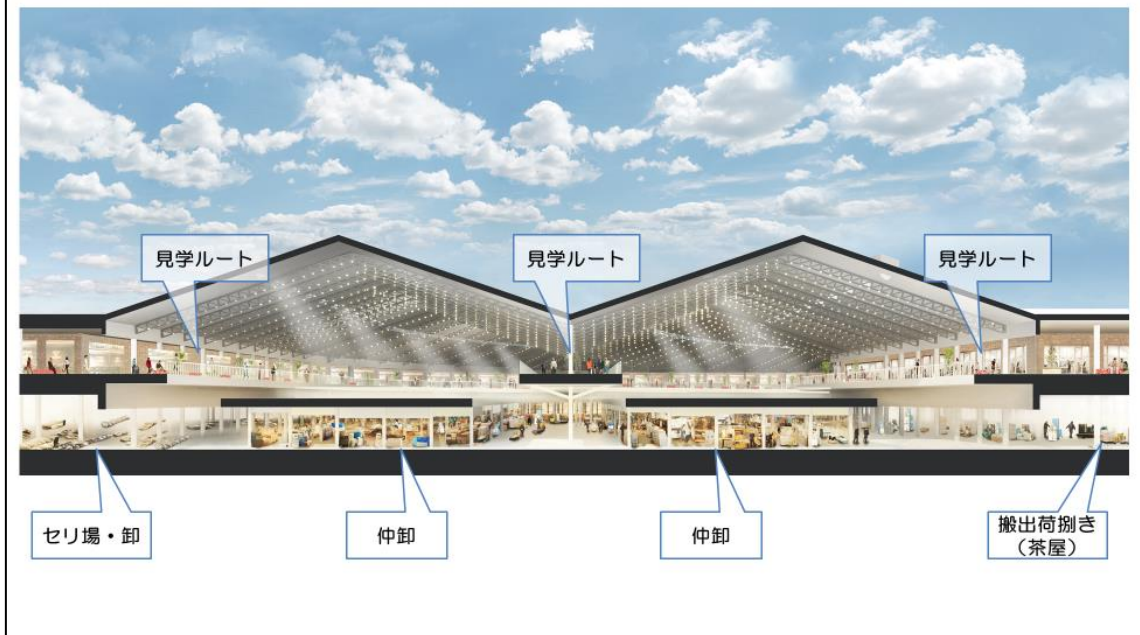
物流と空調



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



3. 築地市場改修案の選択肢

まとめ

築地改修の選択肢として、次の案を提示する。

	民間的手法導入 (A 案)	従来通り都庁主導 (B 案)
営業しながら改修 (1 案)	○工期 7 年 (都庁内手続きを含まず) 調査企画設計 1.5 年 + 工事 5.5 年 ○工費 878 億円	○工期 15 年 (都庁内手続きを含む) 計画・調査 5 年 + 工事 10 年 ○事業費：総合計：1388 億円 1209 億円 + 不確定要素：179 億円
移転して改修 (2 案)	○工期 3 年半 (都庁内手続きを含まず) 調査企画設計 1.5 年 + 工事 2 年 ○工費 778 億円	○工期 7 年 (都庁内手続きを含む) 計画・調査 5 年 + 工事 2 年 ○事業費：総合計：991 億円 818 億円 + 不確定要素：173 億円

※民間的手法導入の場合、工期の前に都庁内での意思決定の期間が加算される。

(1) 経営的に健全な築地市場案

1) 築地市場改修案の姿

○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、ウォーターフロントを活用した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) 等により、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。

○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。

2) 築地市場跡地に最も適した活用策は「新しい築地市場 (つきじいちば)」

○神田市場跡地の活用の事例により、築地市場用地の売買価格と市場会計への一般会計からの繰入額とは、関係がないことが判明している。

- 築地市場用地の最も適切な活用方法は、築地市場のブランド力を活かした新しい築地市場（つきじいちば）である。
- 築地市場廃止後、中央区は「築地魚河岸」を設置して営業する考えである。東京都として、この構想を更に発展させ、卸売市場法にとらわれず、民間活力を導入して築地市場と同様の機能を有する新たな施設を設けることも1案である。

（２）築地改修案の実現方法の選択肢

１）築地改修の方法の選択肢

- 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（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（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土壌汚染対策費用を含む。ただし、築地の土壌汚染のデータがそろっていないため、工事の基礎づくりなどのために掘り起こした土壌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・パラリンピックには間に合わない可能性があった。

２）築地改修案におけるA案の留意事項

- ①A案は、民間の活力を最大限活用する計画である。よって、行政の関与をできる限り小さくし、築地用地の所有権は東京都に残しながら、定期借地権などの活用により神田市場跡地活用のように特定目的会社を活用する。
- 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。
 - i) 意思決定は1年程度で可能とする見解

民間活用の方法として、推進組織側及び推進方法の両面の改革を検討するべきである。

推進組織側については、都庁の幹部クラスの職員を任期付き職員として民間から登用し、都庁の常勤職員とともに、知事直轄のプロジェクトチームを組織する。検討の状況の報告、各段階における重要な意思決定は、知事の判断を仰ぐものとし、

事業遂行に必要な権限を付与する。これにより、従来とは異なるスピーディな意思決定が可能となる。また、このプロジェクトチームの下部組織またはプロジェクトチームの発展形として、特定目的会社（SPC：Special Purpose Company）を設置し、実際の運営を担わせるのも有効である。

推進方法については、PPP（public private partnership）やプロポーザルコンペ等による民間からの提案採用方式がある。この場合、土地や建物の所有権および利用権についての整理を行う必要がある。その中で定期借地権を活用する方式は有望な方式の一つである。

※PPPの場合、事業そのものの提案を民間に求める。よって、PFI（Private Finance Initiative）の場合は、要求水準書を都が制作、コンペの要項として、参加者を募集するが、PPPの場合は要求水準書を作る期間を省略できる。また、リスクマネジメントをするため、リスクの分担表をあらかじめ作成して、対応する。

※「2案+A案」では、卸売市場法上、都内某所に移転したところで市場業務を行うのでそこが中央卸売市場となり、築地市場はその間中央卸売市場でなくなる。築地市場改修は、築地改修のための特定目的会社が東京都と契約し、自ら資金を調達して「食（魚食文化）のテーマパーク」として築地改修を行う。改修した築地市場は東京都と「定期借地権」契約を含む経営の契約を締結し、民間企業が卸・仲卸に相当する業務を行う者と契約し、市場業務を行う。卸売市場法の中央卸売市場ではないが、都民に対して安全で安心な水産物の供給を行い、市場業務へのテナント料は低額に設定し、レストランなどの他の事業収入により、自立した経営を確立し、税金に頼らない独立した経営を行う。

ii) 意思決定に2年程度かかるとする見解

これまでの都庁内の意思決定の方法によれば、意思決定に約2年かかる可能性がある。その内訳は、民活か従来手法かの整備方針の検討に1年、民活決定した後、要求水準書作成（選定条件の整理）に半年、業者選定に半年の1年、合計2年かかる。

また、要求水準書あるいは民間整備業者選定のための確認事項について、次の課題がある。

※ローリング整備における市場業者の移転調整を誰が行うかについて次の選択肢がある。

A 調査計画の1年半の期間で民間の責任で行なわせる。この場合、「工期7年」の厳守と移転調整のリスクを民間が負えるかという課題がある。

B 要求水準書作成前に発注者（東京都）が市場業者と「誰が、いつ、どこへ移動」の合意を得ておく。これにより、計画内容が事前に決定され、ローリング手順に反映し、問題発生時は発注者（東京都）が責任を持つことになる。ただし、計画内容が固定化され民間の知恵を生かしにくい。

※土壌汚染、文化財調査による遅延に対する取り決めについて、市場業者に対する遅延対応（遅延期間の提示、営業保証対応等）や、民間整備業者に対する遅延対応を明確にしておかなければならない。

※仮設建物の処分について（民間整備のため本体は確認申請となる）は、次の選択肢がある。

A 発注者（東京都）の責任で解決する。

B 仮設建物の継続使用は民間の責任で解決させる。

- 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。

なお、営業しながら改修（1 案）で、A 案 878 億円、B 案 1388 億円とで大きな開きがあるが、これは A 案では耐震改修の必要な建物の面積のみを積算し、B 案では現在の築地市場にある建物の面積を全て足しあわせたものであるため、建物建築面積に差異があることによるものである。

3) 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（1 案）の留意事項

- 営業しつつローリングで築地市場を改修する案は、近時の建築技術が反映されている。
- しかし、その多くは民間企業によるものであり、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。「1 案+A 案」の工期も費用も、それを前提としている。
- 今回のケースは、東京都が施主であり、高価格体質かつ事業進捗のスピード感が民間と異なる。さらに、東京都が許認可権を持ち、施設管理者であるにもかかわらず、築地市場で営業している業者の意向が東京都の意思決定に大きな影響を有している現状は、民間企業における企業の指揮命令によって使用区画を区切って工事する効率性とも異なる条件下にある。一口で言えば、民間が市場を管理していれば市場ネットワークを活用して都民の食の供給に支障が出ないように工夫しつつ機動的かつ費用効果的に改修を行うが、行政は税金で成り立っているため費用効果よりも手順を重んじる傾向がある。
- よって、営業しつつローリングで築地市場を改修する場合には、民間とは異なるリスクがある。それが、工期が長くかかり、費用が増加する原因にもなる。具体的なリスクの指摘とその対処方法について、後述するが、民間と行政の違いによるリスクにも配慮する必要がある。

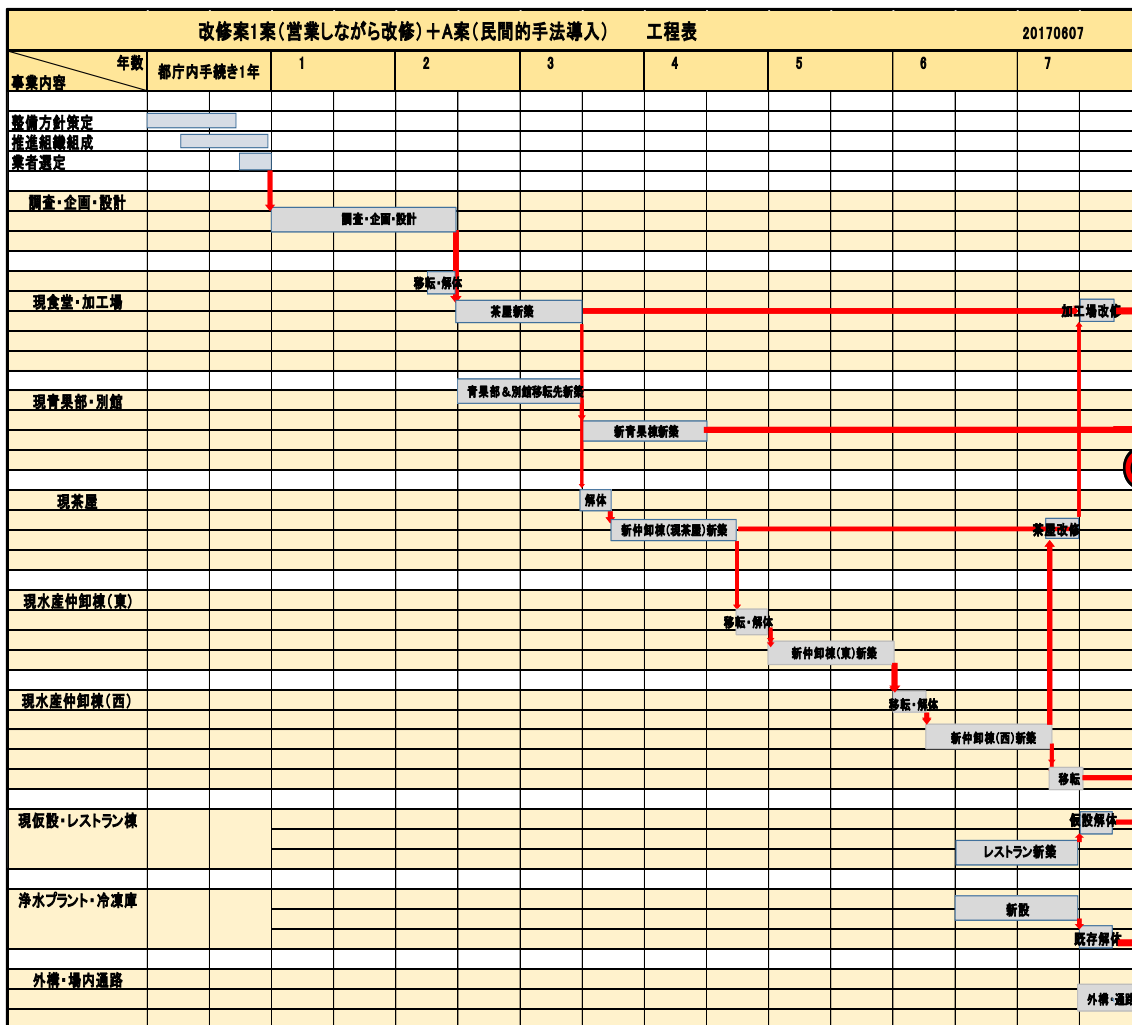
4) 移転して築地を改修する方法(2案)の留意事項

- 移転して改修をする方法の利点は、改修を短期間に行えることである。仲卸業者の減少傾向からすると、10年後には300近くに減少する可能性があるため、早期に改修を終えることは、有益である。
- しかし、この場合、仲卸業者が減少する次のリスクがあるので、改修後の築地市場に戻って来られるよう、仲卸業者に対する支援策が必要となる。
 - ①築地から某所に移転することによって、仲卸が移転費用を賄えないことなど築地を離れることを契機に廃業する仲卸業者が想定される。
 - ②某所に移転している間、買受人が某所に買い付けに来なくなること、某所での費用負担が増すことなどにより、廃業する仲卸業者がいることが想定される。
- 「築地ブランド」を維持するため、部分的にでも築地での営業を継続する方策を検討する。例えば、中央区の築地魚河岸の拡大、改修する場所から順次某所へ移転、または、改修が終了した部分から順次開業等の方策を検討する。

(3) それぞれの選択枝の工期と工費

1) 民間的手法により営業しつつローリングで改修する案 (1案+A案)

○工期7年(都庁内手続きを含まず。調査企画設計1.5年+工事5.5年)、
工費878億円



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+C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	
観音果部・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	
	新音果棟新築	16,000	4,800	1200	5,760,000	
	観音果部リニューアル	22,000	6,650	500	3,325,000	
観茶屋	解体・撤去	7,500	2,300	120	276,000	
	新仲卸棟(観茶屋)新築	21,000	6,300	1,200	7,560,000	
観仲卸棟(東)	新仲卸棟(観茶屋)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	
観仲卸棟(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
A-子型平面事務所	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ク	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)					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箇所
	汚染土壌処理費	148,000㎡*2M			2,960,000	148,000㎡*2m*10千円/㎡
公租公課	不動産取得税					
	固定資産税・都市計画税					予備費に含む
	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 ㎡				

事業内容		面積・規模(m ²)	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44,453.25m ²	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

3) 民間的手法により一旦移転して改修する案 (2案+A案)

○工期3年半(都庁内手続きを含まず。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							20170607
	都庁内手続1年	1	2	3	4	5	
整備方針策定	■						
推進組織組成	■						
業者選定		■					
現況調査		■					
企画・設計		■	■				
			■ 確認				
既存解体			■				
土壌汚染対策		■ 調査		■ 対策工事			
新築工事				■	■		

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(m ²)	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	2,250m ² *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ベテデッキ	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	1,000m ² *4F*3棟
時計台レストラン	新築	10,000	3,000	1,200	3,600,000	3,000m ² *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	141,000m ² *2M			2,820,000	141,000m ² *2m*10千円/m ²
公租公課	不動産取得税					
	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 m ²				

4) これまでの手法により一旦移転して改修する案(2案+B案)

○工期7年(都庁内手続きを含む。計画・調査5年+工事2年)、

事業費:818億 不確定要素:173億 総合計:991億

	1	2	3	4	5	6	7	8
築地市場再整備計画策定	基本計画	実施計画	基本設計	実施設計				
築地業者調整(意見聴取、合意形成)								
関係部局、機関の調整 道路、港湾、環境、衛生、都市計画、 建築指導、福祉、警察、五輪関連、他								
議会手続								
工程1			解体					
				調査 土壌 文化財 地中障害 埋設物処理		*1		
						建設工事		
							外構	
								移転

*1 調査・対策・処理にかかわる期間は状況により長期化する場合があります。

事業内容		面積・規模(m ²)	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(80000m ² 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(80000m ² 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

4. 営業しながら築地を改修する案の手順

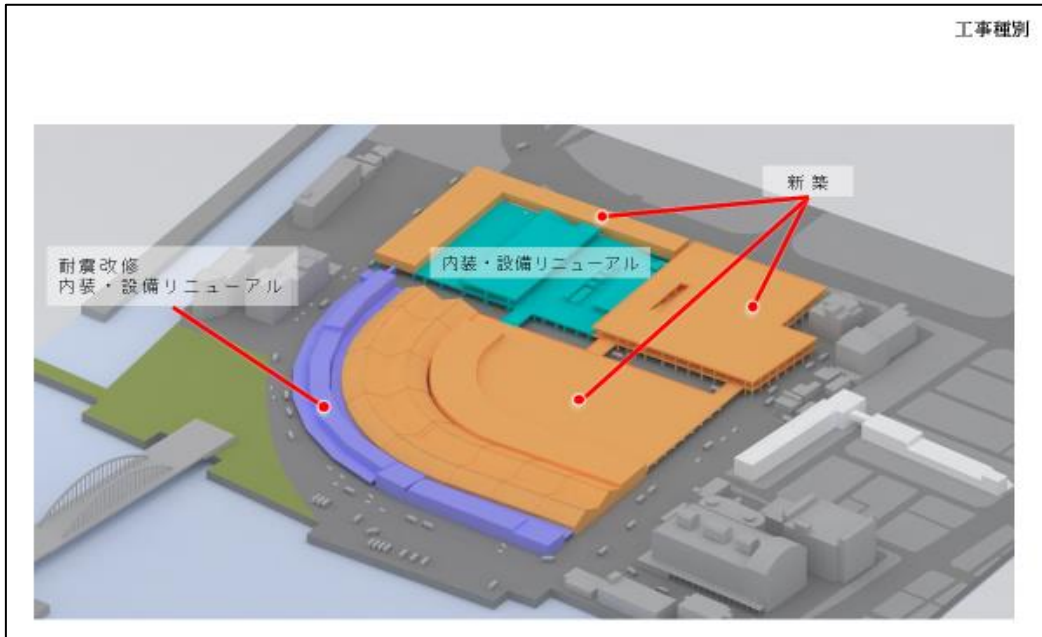
まとめ

1. 築地市場改修案では、伝統的な建築や耐震基準を満たしている建物はリニューアルして使うこととし、他は仮設建築を作って移動するのではなく、すべて新築で対応する。
2. 設計に当たっては、ライフサイクルコストも計算する。
3. 民間的手法導入の A 案の場合、神田市場の開発の事例を踏まえ、特定目的会社による定期借地権の活用等を検討し、迅速に設計・工事を施工する。また、完成後も民間的な手法による経営を検討する。

(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
- vi) 土壌汚染対策の実施

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

3) 築地市場改修計画のプロセス

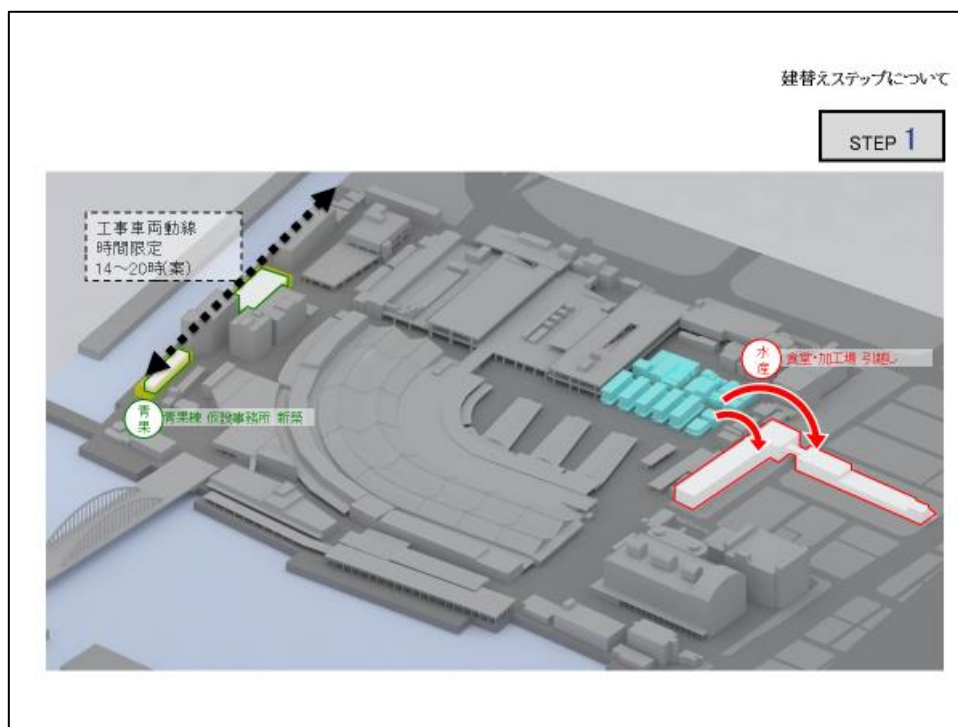
- ステップ1－水産・青果、種地作り
- ステップ2－茶屋新築、旧茶屋に水産仲卸新棟新設、青果棟種地に新棟新築・引越
- ステップ3－水産：仲卸1/2が新棟に引越、旧売場解体・新築・1/2引越し、旧売場解体・新築で、仲卸棟新築完了
- ステップ4－仮設の水産卸を旧仲卸棟新築棟に移転、仮設駐車場を撤去・新築、仮設建物をすべて撤去。完成へ。

(2) 改修の手順

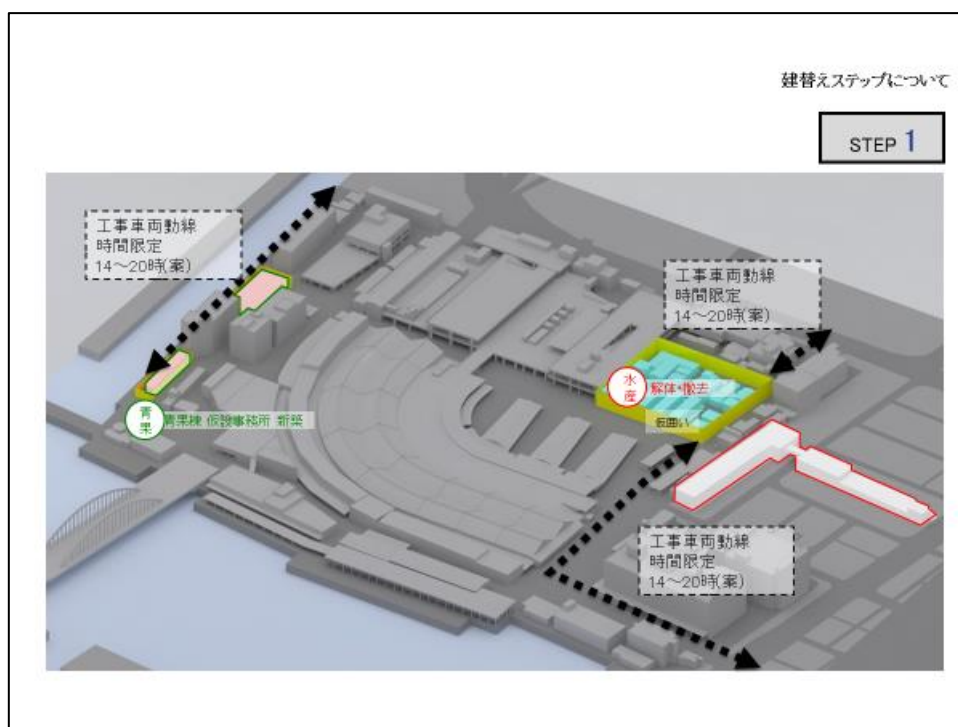
○現在の築地市場



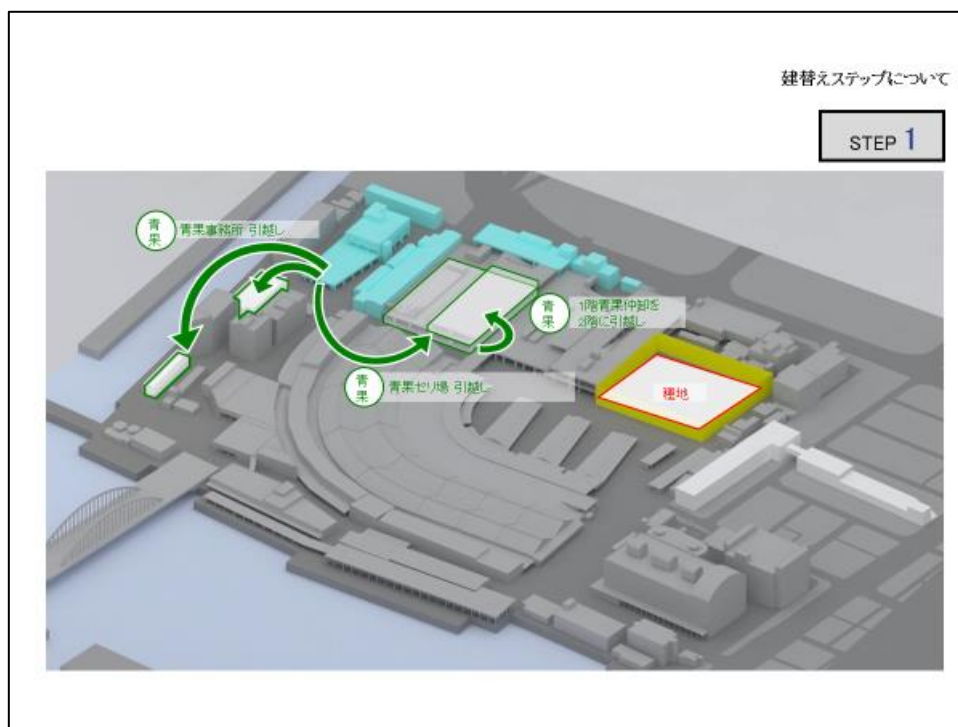
○ステップ1 場内の飲食店などを移転する。



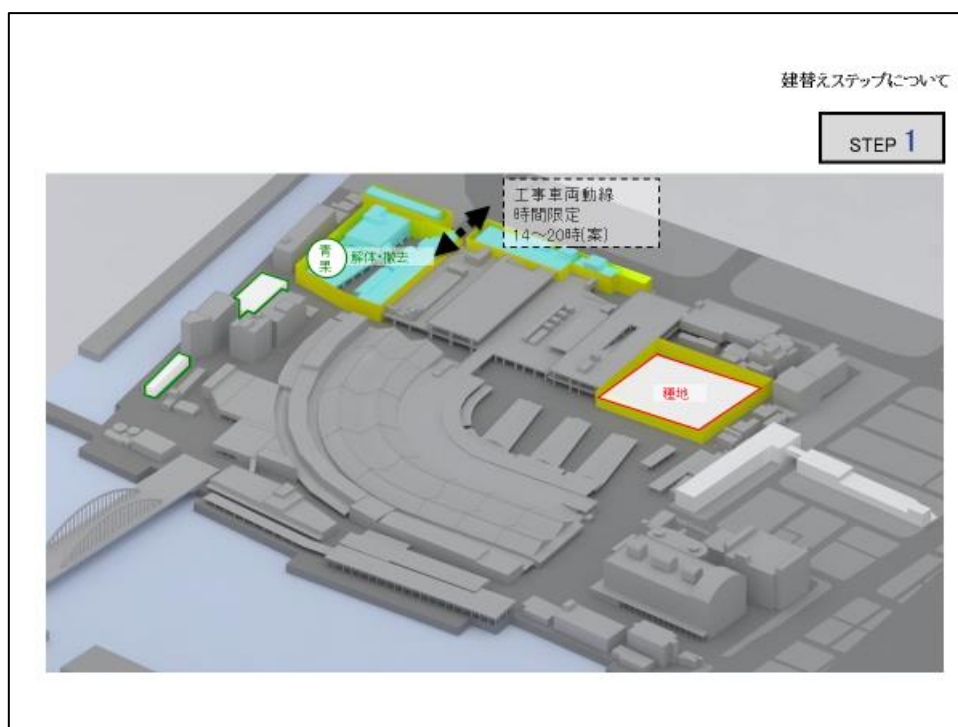
○食堂・加工場を解体・撤去する。整地して種地とする。



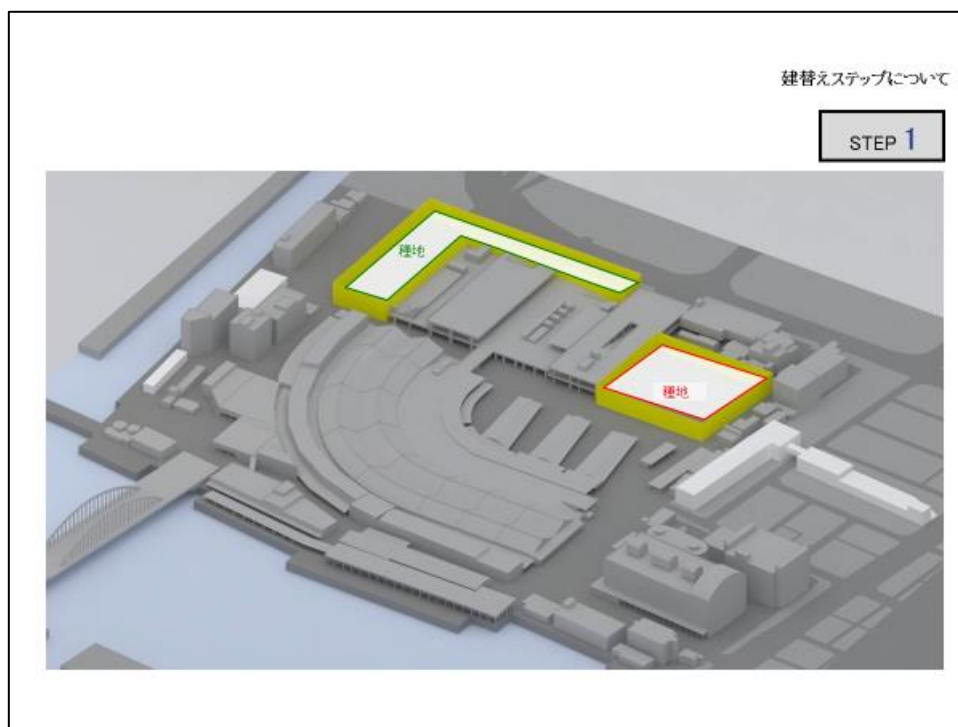
○食堂・加工場の用地を整地して種地とする。青果棟に入っている事務所などを移転する。



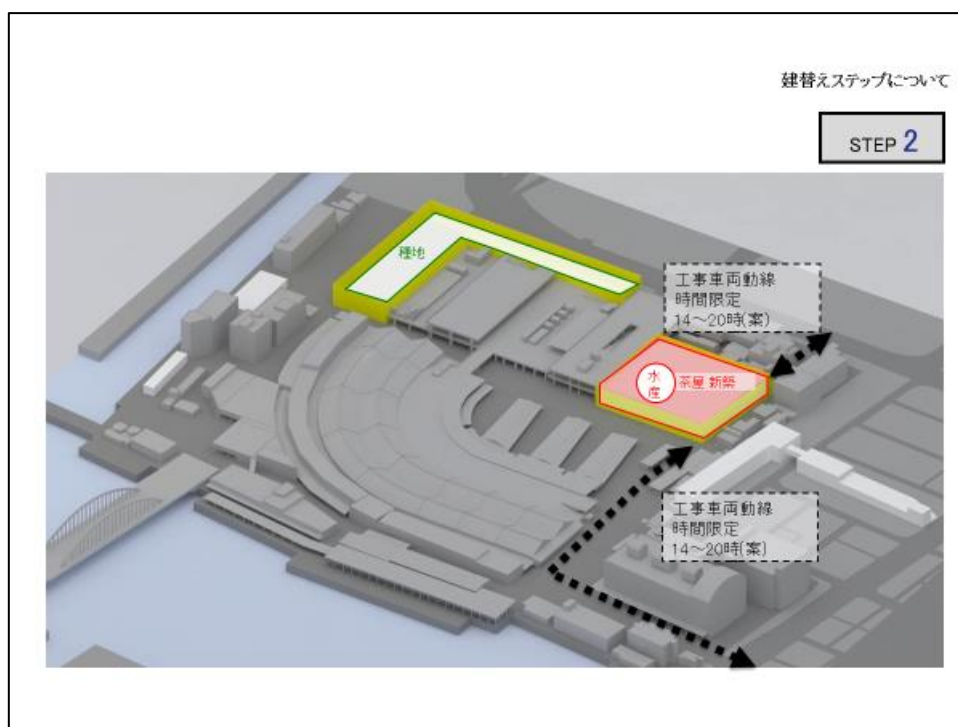
○青果棟の建物を解体・撤去する。



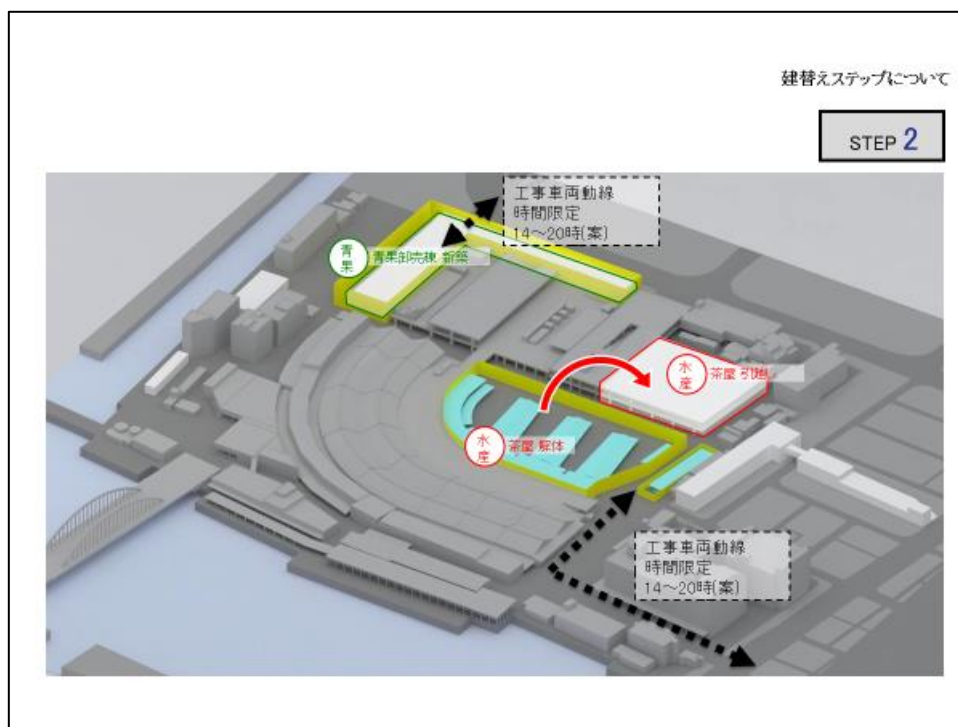
○青果棟の用地を整地して種地を作る。



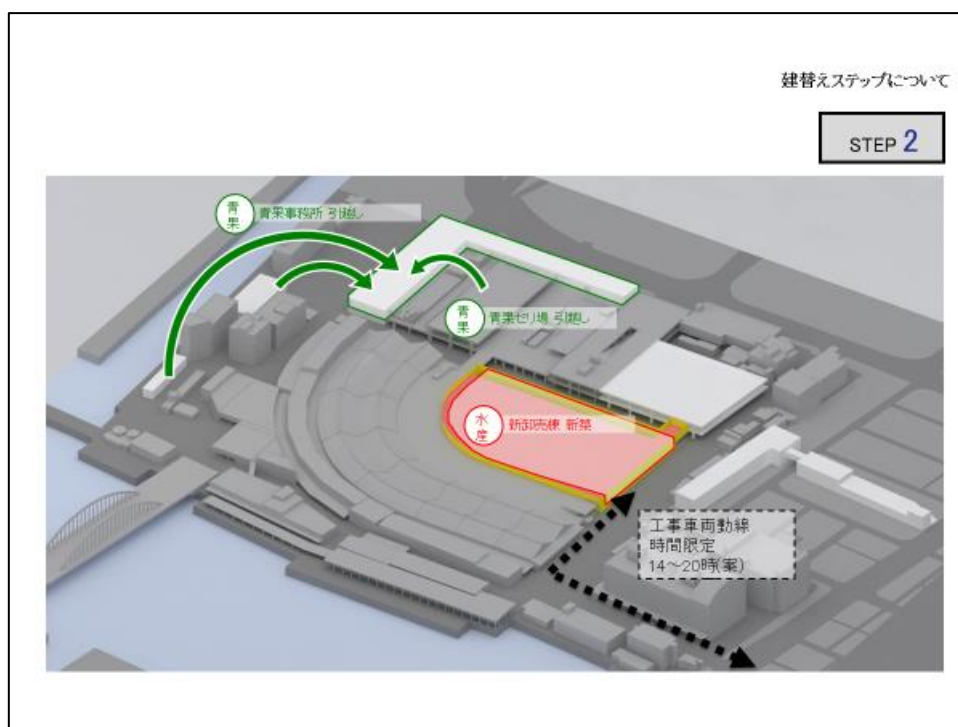
○ステップ2 種地に、茶屋を作る。



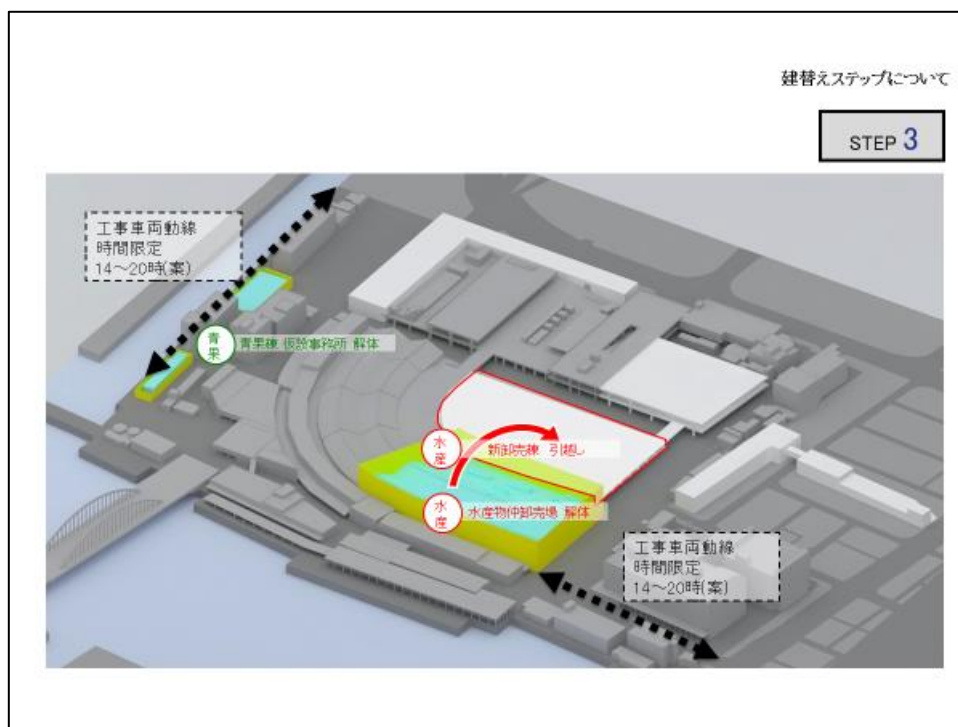
○現在の茶屋を新しい茶屋に移転する。青果棟を新築する。



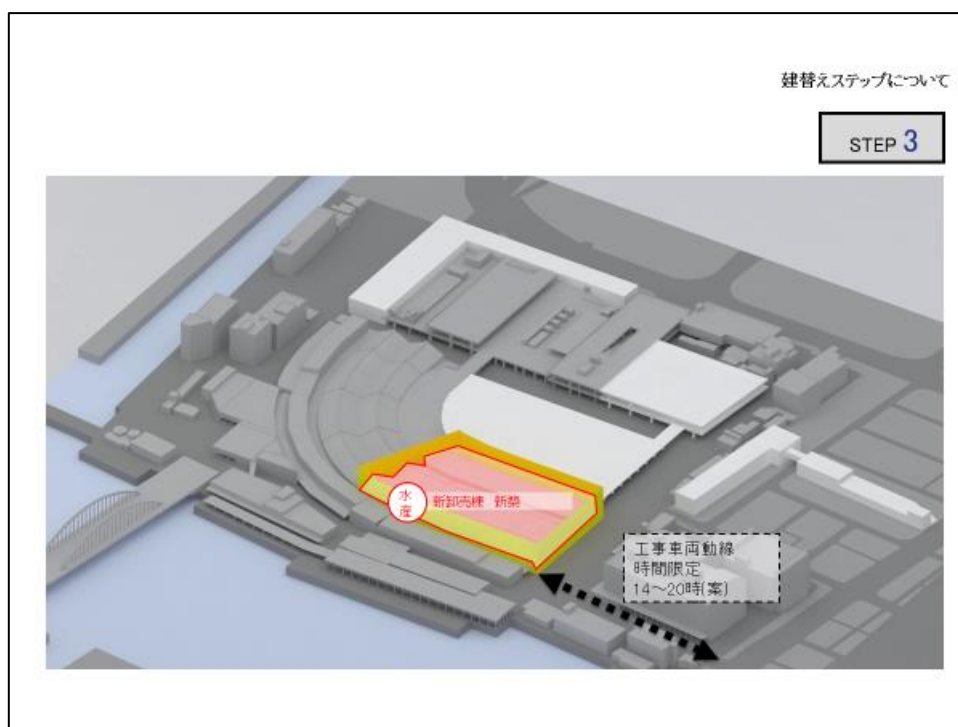
○旧茶屋を整備して水産仲卸棟を建設する。青果事務所棟を新青果棟に移転する。



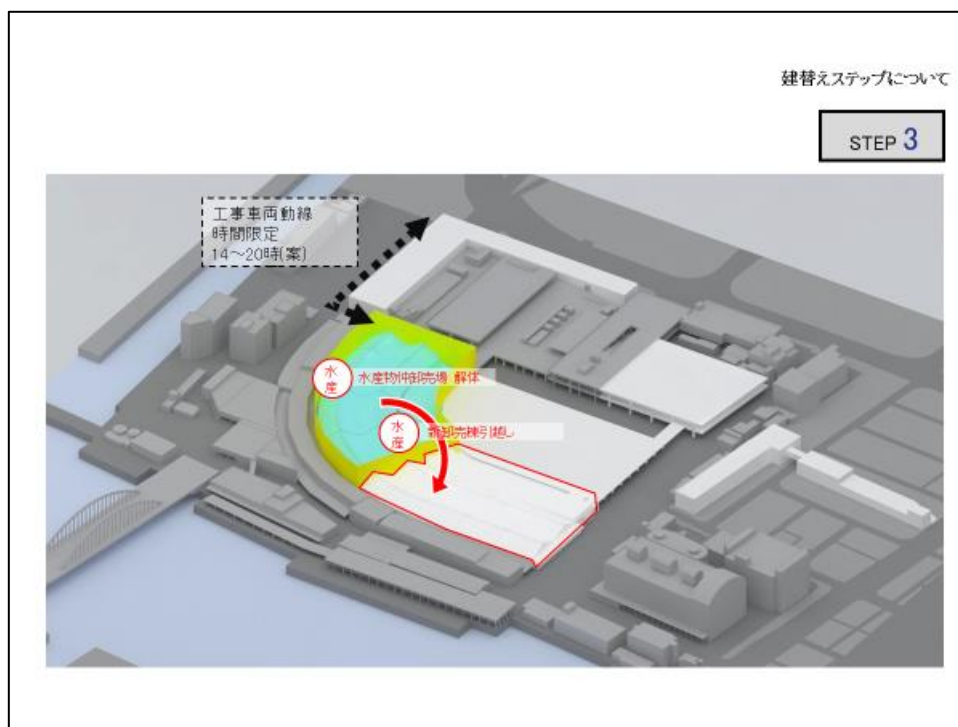
○ステップ3 仲卸の残り半分を新設仲卸棟に移転し、現仲卸棟を解体する。



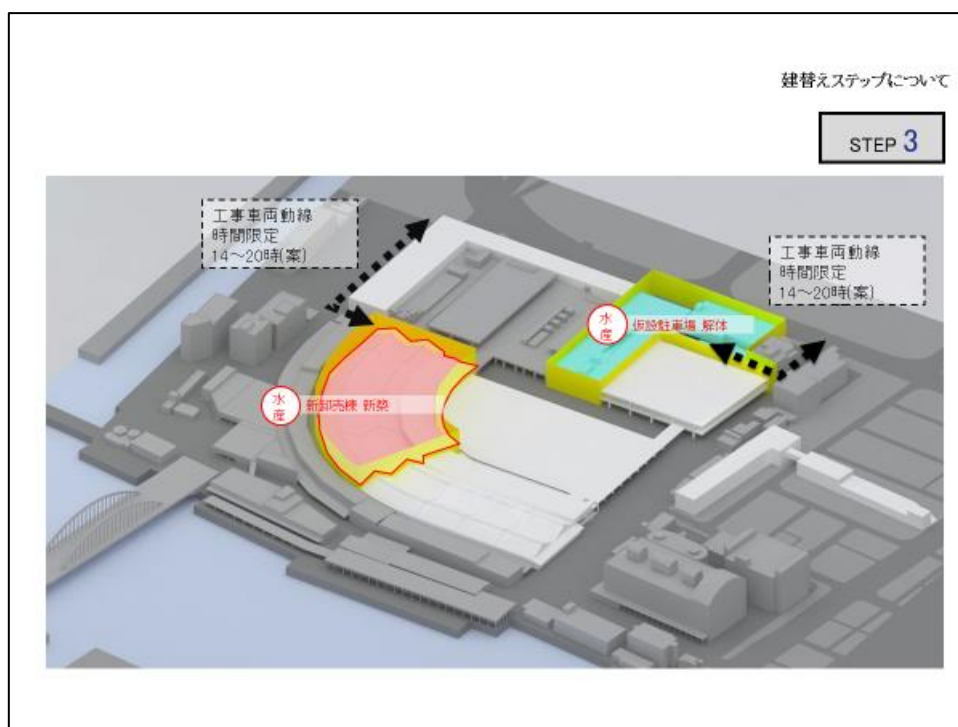
○移転した半分の現仲卸の場所に仲卸棟を新築する。



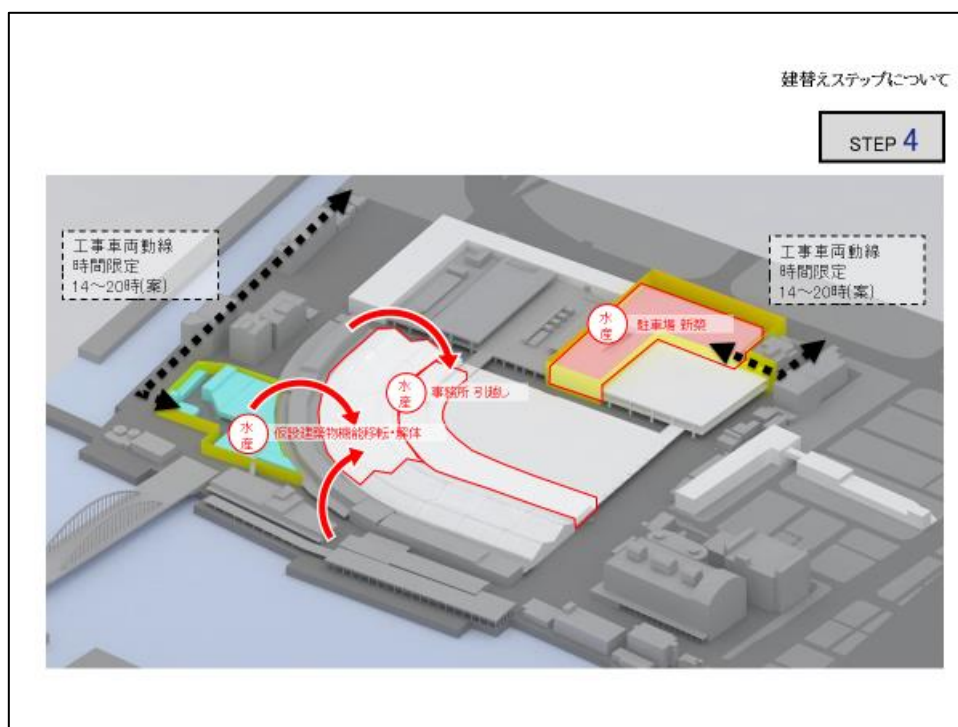
○新築した新しい仲卸棟にもう半分の仲卸を移転し、現仲卸棟を解体する。



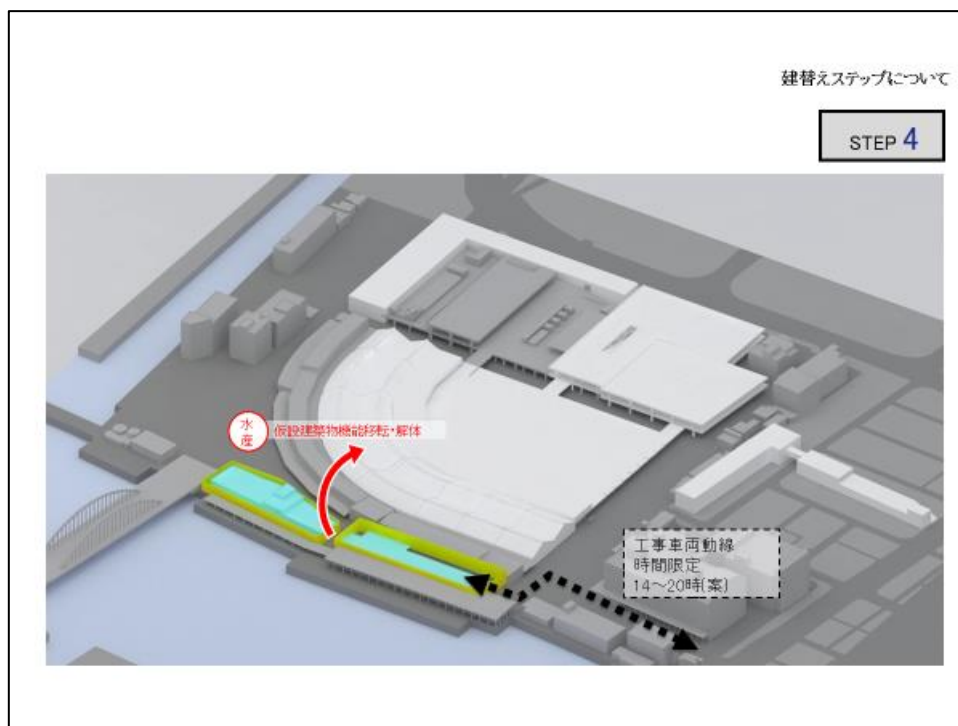
○移転した現仲卸棟に卸棟を新築する。仮設駐車場を解体する。



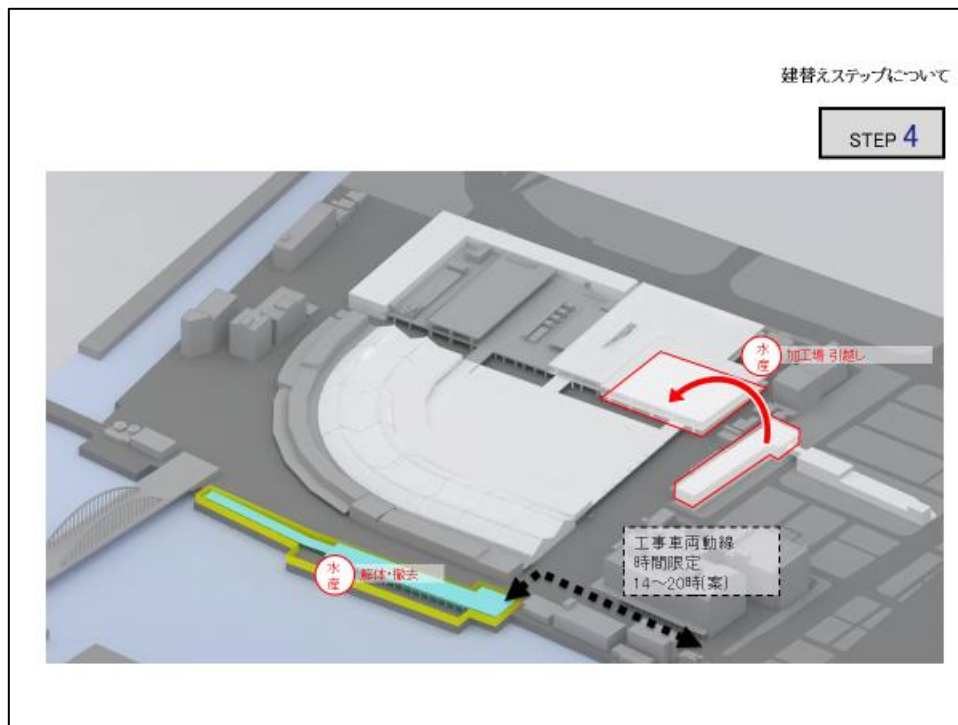
- ステップ4 新しい卸棟に仮設に入っていた卸を移転する。事務所棟も新設し移転する。仮駐車場を本駐車場に建て替える。



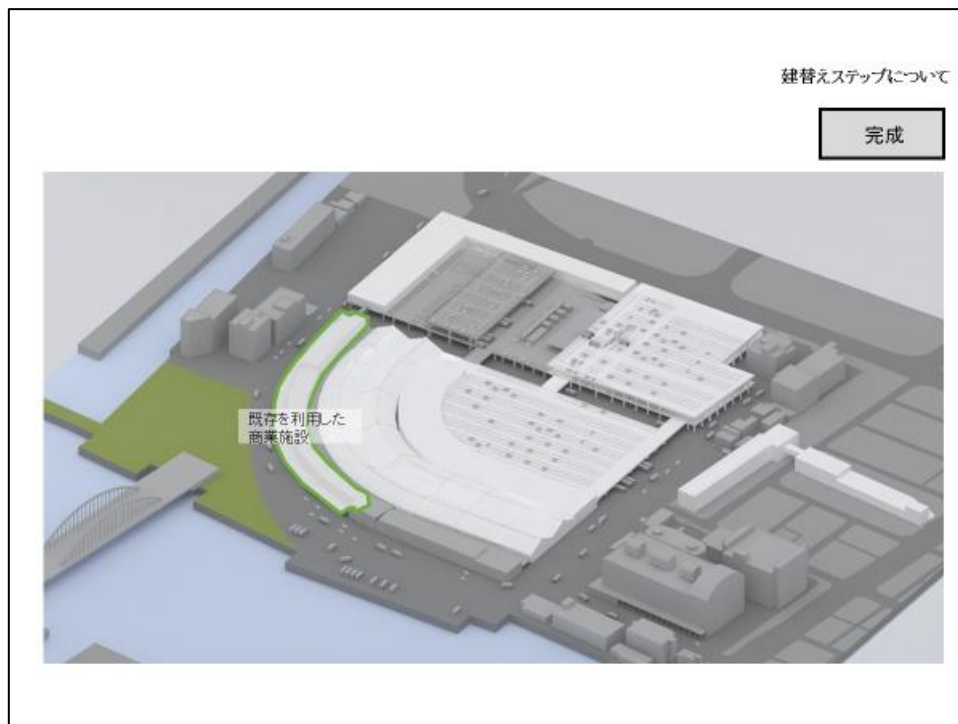
- 卸が使用していた違法な仮設建築物を撤去する。



- 仲卸棟の近くに茶屋を戻す。加工場を元の場所に建設し移転する。
卸が使用していた違法な仮設建築物を撤去する。



- 勝どき門付近に冷蔵庫を建設し、市場完成：既存施設を利用した商業施設を設置。





3) プロパティマネジメントなどの民間的手法の導入

- 坪単価 120 万円を見込んでいても、東京都の入札制度を介すると、それより安くなるはずが、かえって高くなってしまふ心配がある。それは、入札制度と事業推進体制及び手法に問題がある可能性があるからである。
- よって、築地市場改修案の実施に当たっては、当初から民間的な手法を取り入れて、工事を迅速かつ適切な価格で進めることができるような工夫が必要である。その際神田市場跡地の開発で採用されたように（但し土地は東京都が保有し、市場としての活用という目的で定期借地権を認めるなどの方法による）、都営地の管理を適切な部署に移し、特定目的会社によって開発することは有効である。開発後、卸売市場の要件に合致する部分については卸売市場としての認可申請をし、全体として自立した市場を構成する。
- 運営に当たっても、築地市場は東京都の財産であるが、「所有と経営を分離」し、築地市場の経営を一括して委託する「プロパティマネジメント」の手法を活用して、資産価値の保全、管理運営、収益の確保等を図る方法が考えられる。これにより、卸売市場ごとの「経営戦略」を更に進めることもできる。

4) ライフサイクルコスト計算を契約条項に盛り込む

- 築地市場改修案の設計に当たっては、これまで都庁の契約では行われていないとされているが、「ライフサイクルコストを計算する契約」をすることが必要である。

5. 築地市場改修案の実現のための課題とその対処

まとめ

1. 築地改修案については、平成2年の築地再整備のトラウマの払拭が必要である。
2. 営業しながらの築地改修については、工事実施上、法的手続、機能向上に伴うランニングコスト増加、環状2号線との調整など様々なリスク要因がある。
3. 東京都または設計・施工を担当する民間的組織のリーダーシップが発揮でき、築地市場で営業をしようとする業者の主体的協力が得られるよう、東京都及び業者側の双方における組織改革と意識改革が必要である。

(1) 築地再整備案頓挫のトラウマ

1) 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倍の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うことができなかったのである。

平成2年築地再整備計画

建物延べ床面積 537,220㎡(約1.9倍)
「平成2年中央卸売市場パンフレット」
(東京都中央卸売市場)より

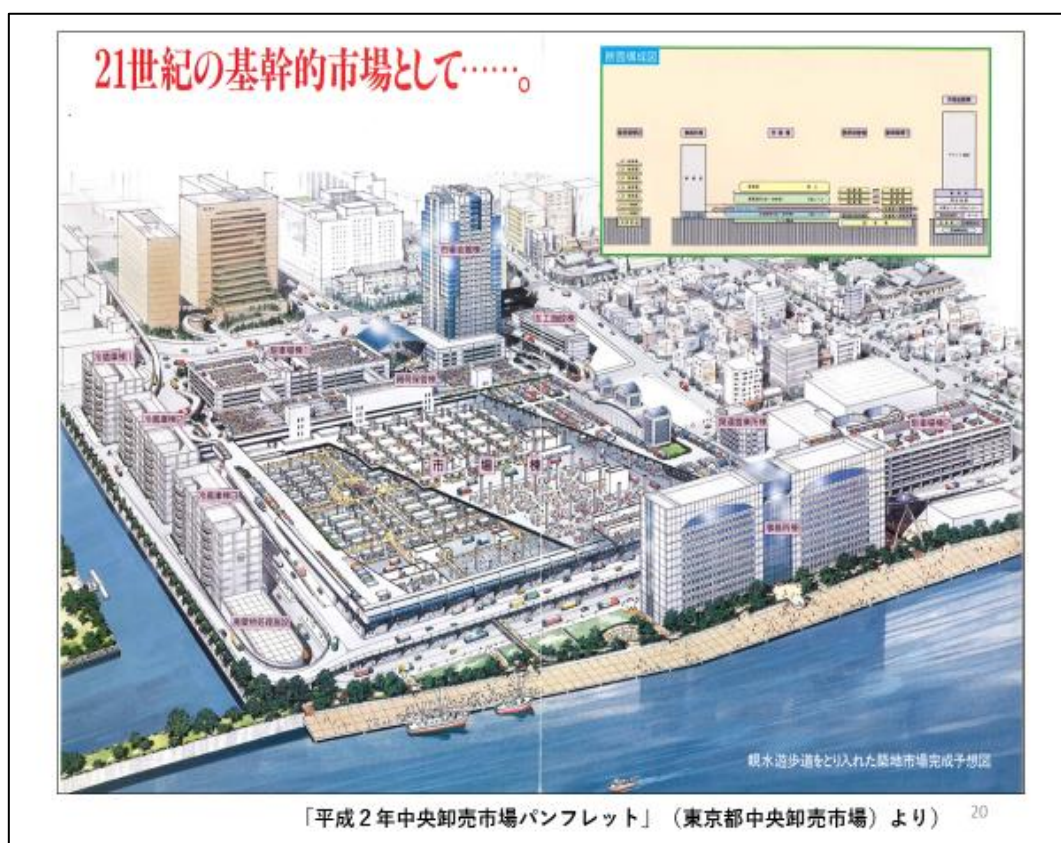


施設別概要

施設名	構造・規模	軒の高さ	延床面積
市場棟	鉄骨 地上2階 地下1階	27.5m	222,250㎡
買荷保管棟	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上4階 地下1階	21.0m	100,840㎡
駐車場棟(1)	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上4階 地下1階	22.5m	36,850㎡
駐車場棟(2)	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上7階 地下1階	33.3m	53,630㎡
事務所棟	鉄骨 地上13階 地下1階	58.9m	67,950㎡
冷蔵庫棟(1)(2)(3)	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下1階	44.9m	66,470㎡
加工施設棟	鉄筋コンクリート造 地上5階	21.5m	9,710㎡
関連営業所棟	鉄骨 地上3階 地下1階	21.2m	3,060㎡
廃棄物処理施設	鉄筋コンクリート造	—	5,830㎡
その他施設	鉄筋コンクリート造 又は 鉄骨造	—	10,790㎡
合計		537,220㎡	
市場全敷地	鉄骨 地上20階 地下2階	119.0m	97,670㎡ (うち市場用途) 31,680㎡

[再整備の概要]

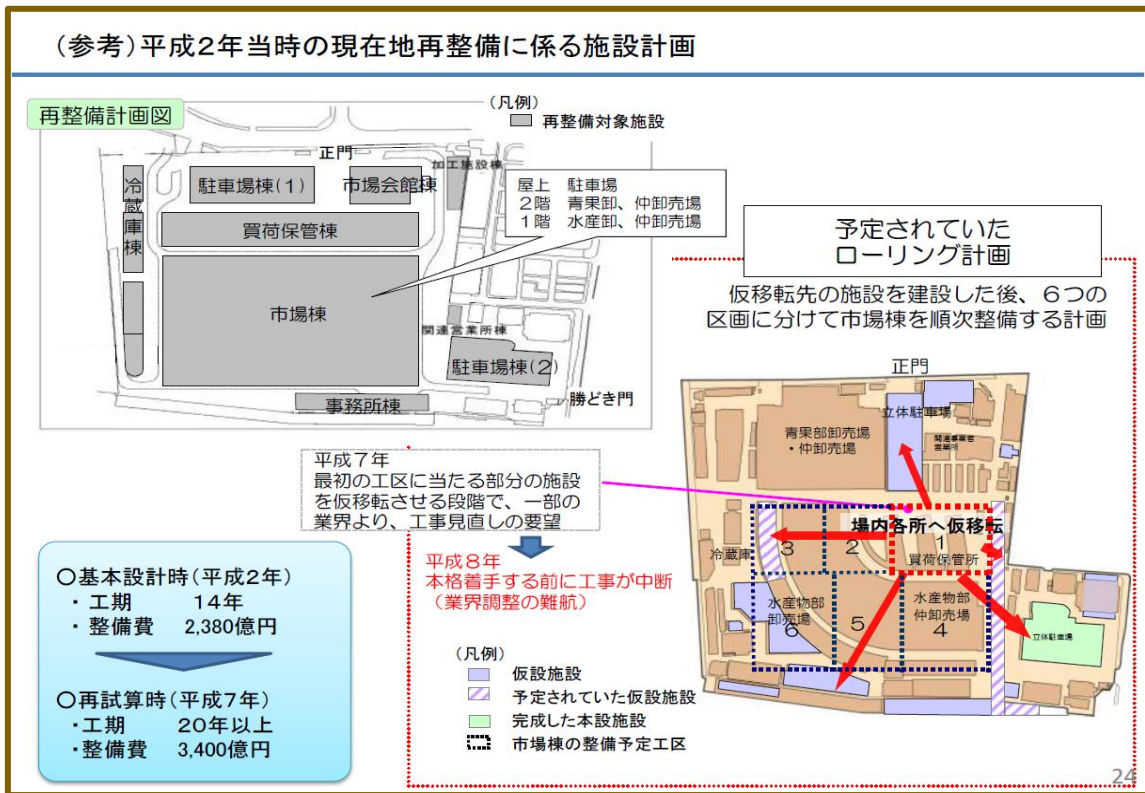
- ①計画地：東京都中央区築地5丁目2番1号 他
- ②計画敷地面積：約23ヘクタール
- ③地域・地区：商業地域、防火地域
- ④法定容積率：500%、700% / 法定建ぺい率：80%
- ⑤計画延床面積：537,220㎡
- ⑥計画駐車台数：約7,500台
- ⑦予定工期：平成元年度～3年度 準備工事、3～15年度 本工事



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。
- よって、当時の「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。

(参考)平成2年当時の現在地再整備に係る施設計画



(第2回「市場のあり方戦略本部」資料より)

3) 現在との条件の違い

- 今回の築地改修案は、次の点で、異なる。
 - ①取扱量の50%減という状況を直視した、適正規模の市場
 - ②進歩した建築技術、積み重ねられた実績
 - ③築地に残って営業することができる最後の機会であり、業者の協力が鍵
- ただし、東京都の市場経営者としての権限と責任を全うできる新たな組織が必要である。

(2) 工事実施における課題

1) 種地作りのためのスペース

(懸念)

場内食堂等の移転先とされている築地魚河岸(中央区)の協力が得られるか。

(対応)

- ①中央区の施設である「築地魚河岸」は、「築地市場移転後も築地の活気とにぎわいを将来に向けて継承するため、中央区が設置した、仲卸を経営母体とした小売り店約60軒が入居する生鮮市場です。」とされており、豊洲移転を前提とした施設である。少なくとも仲卸業者が築地市場内と「築地魚河岸」の両方に出店する意味はない。よって、築地市場改修案が採用される場合、その活用の可能性を示したものである。

②隅田川沿いのスペースその他にも移転先の候補として考えられる。「築地魚河岸」の活用には中央区の協力が必要だが、協力が得られない場合には、隅田川沿いの適地に観光的視点を加味したレストラン施設を新設することも可能であり、種地は市場内でも確保することができる。

2) 工事上の配慮全般

(懸念)

築地は24時間動いている。営業しながらの工事は、できるのか。

(対応)

- 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であり、ゼネコンにとって、特別に困難な工事ではない。

3) 工事車両

(懸念)

築地は市場に出入りする自動車が多い。工事車両が営業の邪魔になるのではないのか。

(対応)

- 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。
- 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区分する。
- 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。
- 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の課題は、本件工事完了後に大きく改善される。

4) 工事中の粉じん対策等

(懸念)

築地市場は生鮮食料品を扱っている。工事の粉じんが生鮮食料品に付着するのではない
か。

(対応)

- 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。
- また、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。

5) アスベスト対策

(懸念)

築地市場にはアスベストが残っている。工事の際に、アスベストが飛散するのではない
か。

(対応)

- アスベスト対策は、築地市場の営業をしながら、既に 19 か所については実施してきてい
る。アスベスト除去工事は全く未知の工事ではなく、多くの実績がある工事であり、築
地市場でも、営業しながらのアスベスト対策工事が行われている。残っている箇所につ
いては、封じ込め対策を実施している。
- 築地市場改修の際には、国土交通省の基準に従い、撤去することにより更に安全を確実
なものにする。室内のアスベストは密閉して飛び散らないように除去工事をし、屋根の
スレートのアスベストは湿潤状態にして除去する。



(株式会社イボキンブログより)

6) 耐震工事

(懸念)

築地の営業をしながら耐震工事はできるのか。

(対応)

- 耐震工事も、築地の営業をしながら、5棟が改修工事により耐震性が確保されている。十分な耐震性が確保されていない6棟については、これを取り壊し、耐震性が確保された建物を新築する。

(3) 法的手続きの課題

1) 仮設建築物の撤去・新築

(懸念)

築地市場には、違法な仮設建築物が存在するので、これを撤去しなければ、改修工事ができないのではないかと。

(対応-1 現在の違法状態の是正)

- 築地市場では、築地再整備の際に仮設建築物として建築された建物が、そのまま使われており、建築基準法上違法な状態にある。豊洲市場に移転する場合であっても、地下ピットに関する工事、環境アセスメントに係る手続などがあり、その間も違法状態が継続している。
- この違法状態の是正のために、期限切れの仮設許可を、空白期間が有ったとしても、再度仮設許可を取り直すことがありうるか、まずは現状の違法状態に対して、市場当局と建築基準法所管当局とでどのような解決策が講じられるのかを見極める。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ことがある。

(対応-2 築地改修時においても違法状態が維持されていた場合の対応)

- 築地市場では、築地再整備の際に仮設建築物として建築された建物が、そのまま使われており、建築基準法上違法な状態にある。この解決が、築地改修の目的の一つである。築地市場改修の際には、これら違法状態にある仮設建築物は撤去し、必要な建物は新築に切り替える。

よって、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、仮使用認定(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ことが考えられる。

- これについての建築基準法所管当局の考えは次のとおりである。

※敷地内に違反建築物が現に存在するとしても、それが工事完了時までには除却される等の是正計画があれば確認済証の交付を妨げるものではない。

*工事完了とは、既存不適格建築物ならびに他の適法建築物における確認済証の交付

対象となる全ての工事の完了を指す。

*また、仮使用申請を認定するにあたっては、防火上、安全上及び避難上支障がないことが確認される必要があり、そのためには状況により、違反建築物となっている期限切れの仮設建築物を、上記の工事完了に先立って除却することを条件とすることもありうる。

※建築確認申請の事前相談において、敷地内における違反建築物の有無について建築主に対し報告を求めるとともに、違反建築物がある場合はその是正計画を作成し提出するよう、建築主に指導している。

※期限切れの仮設建築物に係る指導事例は数が少なく、代表例としては本件の築地市場が該当する。なお、都が仮設許可手続きを所管することとなった平成12年度以降では、現に存在する仮設許可期限切れの違反建築物の是正計画において、改修工事完了後も除却せずに、存置することを容認した事例はない。

2) 環境アセスメントの要否

(懸念)

東京都環境影響評価条例に基づく環境アセスメントが必要ではないか。

(対応)

- 築地改修案の場合、東京都環境影響評価条例に基づく環境アセスメントは不要である。
 - ①築地改修案では、築地市場の面積は増えないし、環状2号線用地は除外するので面積はむしろ縮小している。また、違法建築物は撤去し、既存の建物を改修し、耐震基準を満たさない建物などは新築する計画である。すなわち、既存の卸売市場の敷地内での「建物の増改築」である。
 - ②東京都環境影響評価条例の対象事業では、「卸売市場の設置又は変更」が挙げられ、「設置」は「敷地面積10ha以上」、増設は「増加する敷地面積5ha以上かつ増加後敷地面積10ha以上」と規定されており、建物の増改築は要件になっていない。
 - ③条例の規定を離れた恣意的な運用は認められない。
 - i) 条例の義務付けは、誰がどのような場合に義務を負うかを、明確に規定することが必要であり、対象事業の要件に「建物要件」について何らの規定がないにもかかわらず、恣意的な解釈で義務付けを行おうとすることは、誤りである。
 - ii) また、軽微な変更について環境アセスメントの義務を負わないとする立法論はあるが、それも明文で要件を明らかにするか、義務免除手続きを条例で定める必要がある。
- 具体的事例を挙げれば、大田市場（敷地面積 345866 m²）では青果プロセスセンターの増築工事（建築面積 6104.66 m²、地上3階建て、延床面積 13410.74 m²）が2019年03月05日の完成をめざして2016年12月01日に着工しているが、東京都環境影響評価条例による環境アセスメントは行われていない。環境局の見解によれば、これは東京都環

境影響評価条例に照らし、違法であることになる。

- 大田市場の例について、環境局は「環境への影響が軽微であるため、環境影響評価条例の対象にならない。」と説明する。この場合、誰が、どのような手続で、どのような判断基準で環境アセスメントの義務を免除されるのかの手続と判断基準が法令で示されていなければならない。そのような法令がなく、環境局の恣意的な判断で、ある場合は義務の対象となり、ある場合は義務の対象とならないとすることは、「法令に基づく行政」ではなく、恣意的行政のそしりを免れない。環境局は、速やかに過去の条例適用の誤りを認めるべきである。条例の規定に基づかない環境アセスメントの実施例は、行政指導に基づくものに過ぎない。
- また、環境局の見解に従うと、環境アセスメント手続が終了して豊洲市場が開場したケースでも、豊洲市場を使いながら施設を改修するたびに環境アセスメントが必要となる。これは極めて不合理である。
- 「リプレースメント」を環境影響評価制度の対象とするかどうか、その要件をどう設定するかは、法律でも条例でも検討課題であるが、法令の対象とする際には、国は環境影響評価審議会に諮問し、地方公共団体も相当する審議会に諮問して検討し、慎重審議の上法令を改正して対象としている。東京都は、国や他の地方自治体の環境影響評価制度とは異なる独自の運用をしていることは明らかであり、それが「法律による行政」に合致したものであるかどうか、また、「リプレースメント」を条例に位置づけるのであれば、徒に持論に固執することなく、国や他の地方自治体と同様に環境影響評価審議会に諮って法令を改正することが筋である。適切な対処を望みたい。
- 環境局の東京都環境影響評価条例の解釈は次のとおりである。
 - ※築地市場内の建物の1棟でも改修、増改築などを行えば、東京都環境影響評価条例の対象となる。
 - ※大田市場の工事は、環境への影響が軽微であるため、環境影響評価条例の対象にならない。

3) 埋蔵文化財への措置

(懸念)

築地市場の工事を行う際に埋蔵文化財が発見されれば、その対応をしなければならず、工事は7年以上かかるのではないか。

(対応)

- 地歴調査によれば、埋蔵文化財が存在する可能性もある。
- 埋蔵文化財が発見されれば、法令に従った措置を講じることになる。これは、環状2号線の工事においても同様であり、改修工事と並行して文化財対応を行うこともあるが、工期が延びる原因となりうる。

4) 土壌汚染対策

(懸念)

築地の土壌汚染調査によって、土壌汚染が存在する場合、土壌汚染対策によって工期が遅れるのではないか。

(対応)

- 築地市場改修工事に当たっても、条例に従って土壌汚染調査を行い、法令に定められた措置を講じることは当然のことである。法令上は、土壌汚染調査の結果、土壌汚染対策法の「要措置区域」に該当すれば法律に定められた措置を講じ、「形質変更時要届出区域」に定められれば形質変更時に掘り起こされる汚染土壌に対する措置を講じることになる。
- 土壌汚染対策法に基づく土壌汚染対策費用は見込んでいる。土壌の掘削は基礎工事などのために実施し、その土砂は埋め戻ししないため、敷地内での処理は行わず、搬出先で土壌処理を行うまでの間に法で定められた土壌処理を行う。
- なお、豊洲市場の土壌汚染対策（「無害化した状態での開場」）は、高濃度かつ広範囲の土壌汚染、新規の市場開場などの条件の下で、都議会の「無害化議決」と岡田市場長の「無害化3条件」によって進められてきたものであり、築地市場において、直ちに豊洲市場レベルの土壌汚染対策を講じることにはならない。

(4) 機能向上（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）

1) 閉鎖型施設の程度

(懸念)

閉鎖型施設を作れば、ランニングコストも上がるのではないか。

(対応)

- 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。
- また、設計段階で、ライフサイクルコストの計算も契約に含める。

2) 温度調節・空調

(懸念)

空調はどこに設置するのか。また、空調を行えばランニングコストが上がるのではないか。

(対応)

- 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。
- また、設計段階で、ライフサイクルコストの計算も契約に含める。

3) 2階駐車場の設計

(懸念)

駐車場で荷捌きをすることがある。屋根もないのでは、商品が傷むのではないか。

(対応)

- 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。

4) 完成時の物流動線

(懸念)

市場は物流施設でもあるが、改修後の物流はどうなるのか。

(対応)

- 基本的な物流動線は、設計段階で定める。
- ただし、築地市場は、出入り口がたくさんあり、決まった物流動線を設定しておらず、慣習的に搬出・搬入のトラックの動線や駐車位置が定められている。
- 大田市場においても、基本的な物流動線が定められているが、設置されている出入り口からの出入りもある。

(5) 環状2号線との調整

1) 環状2号線用地を残しながら築地市場の改修を実施

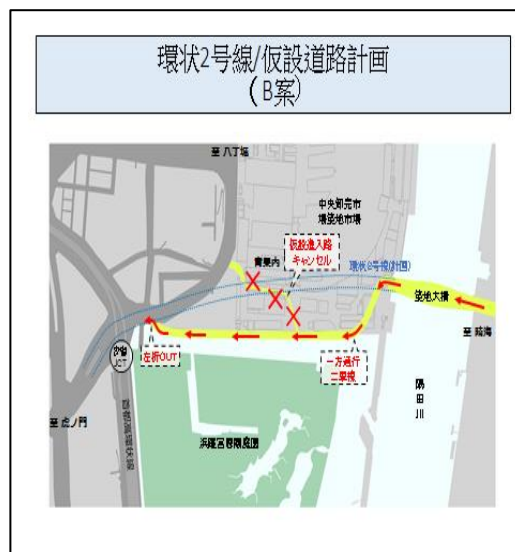
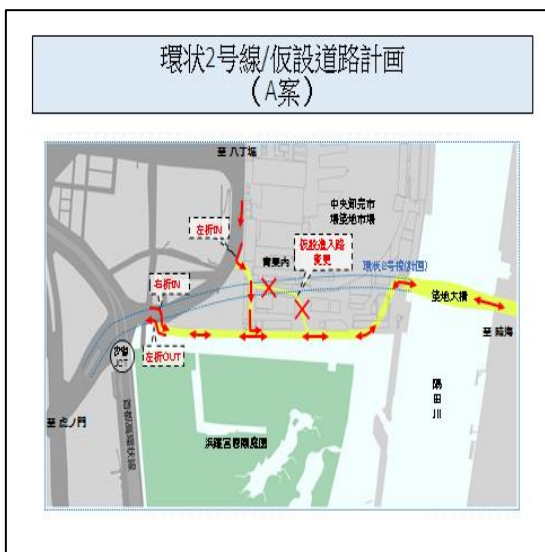
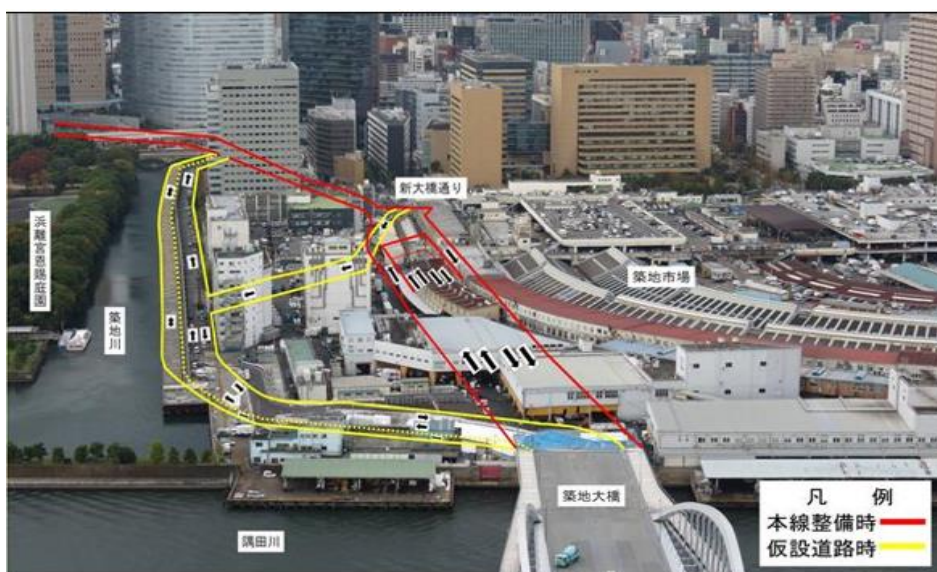
(懸念)

環状2号線は、いつ工事することができるのか。築地市場の工事中はどうなるのか。

(対応)

- かつての築地再整備案では環状2号線は位置づけられていなかったが、今回の築地市場改修案では、環状2号線は、築地の地下部に片側2車線の道路を通す予定としている。
- 築地市場改修計画では、東京オリンピック・パラリンピックの間中は、片側1車線の仮設道路を使用する。この場合、新大橋通りからの左折の合流はヘアピンカーブとなる汐留JC近傍を避け、青果門近辺から築地川沿い仮設道路に直角に合流する（接続部は多少のアールでなじませる）案が考えられる。

- また、築地川沿い仮設道路を選手村からの一方通行とし、選手村方面へのアクセスは他の幹線道路を迂回するという案も考えられ、この案では汐留ジャンクション付近からの右折 IN が無くなり、新大橋道路へ左折 OUT のみとなるので、渋滞を起こしにくくなる。
- 環状2号線は、築地市場のアーチ形の建物を歴史的な建造物として保存・改修して使用すること、対岸の浜離宮と一体的な緑地として整備するという観点から、現在の道路線形から変更することが望ましい。これは、都市計画の変更が必要となるので、築地市場改修計画を採用する場合には、関係部局との調整が必要となる。
- なお、環状2号線の変更が行われれば、築地市場改修計画では、青果の工事が終わる時点で道路部分の種地はいらなくなるので、設計開始から4年ほどで環状2号線の工事に着手できることになる。



※新大橋通りからの合流路を変更する。

2) 環状2号線の都市計画変更手続

- 環状2号線は、昭和21年3月に道路幅員100mの大きな道路として都市計画決定され、昭和25年3月に道路幅員が40mに変更された、その後、平成5年7月と平成19年10月に都市計画変更され、平成19年12月に事業認可されている。
- 環状2号線は、これまでも都市計画変更がなされており、決定された都市計画は変更できないという前提に立って検討することは適切ではない。状況が変われば都市計画を変更すれば良く、築地市場改修案を採用する場合には、都市計画を変更することになる。都市計画変更手続が並行して行われることが望ましい。

6. 築地改修案の場合の市場会計への影響

まとめ

1. 神田市場の事例では、神田市場廃止に際して一般会計から3700億円が市場会計に移転し、東京都が産業労働局に所管替えして民間に売却した価格は400億円であった。この事例では、土地の売買のタイミングの判断の悪さや減歩の交渉の結果、東京都に3300億円の差損が出たことは事実である。築地改修案の場合、豊洲がいくらで売れるかという議論をしてきたが、市場会計とは全くリンクしていないことは、明らかである。
2. 市場としての用途を廃止する場合でも、都心の一等地を売却するかどうかは、東京都の街づくりの観点から判断される事項である。仮に民間に売却する場合、3200億円から最大4370億円という試算を示す。
3. 築地改修案の場合、営業損益で11-12億円の赤字、市場会計の損益は15-20億円と見込まれる。なお、豊洲市場の設置費用の手当ては見込んでおらず、これ以上赤字を増やさないために「損切り」することも1案である。

(1) 豊洲市場の処理と市場会計への影響

- 豊洲市場を開場しない場合、卸売市場予定用地としての行政財産の廃止、普通財産へと移管するとともに、卸売市場建設のために発行していた企業債及び国庫補助金を一括して返済しなければならない。
- 豊洲市場用地を東京都の財産としてどのようにして活用するかは、神田市場の例にならない、まずは、街づくりの構想、2020東京オリンピック・パラリンピック以降の晴海・豊洲・有明の臨海地区全体の開発計画の中で考えることとなる。
- 豊洲市場の卸売市場予定地の廃止と、豊洲用地の活用策の間には時間的なずれが数年単位で生じるので、その間に都市計画の変更など必要な措置を講ずることとなる。

(2) 豊洲用地の新しい活用策が決まるまでの利用

- 豊洲市場の市場予定地としての用途の廃止から、用地売却までは数年単位の時間がかかることもある。その間、2020 東京オリンピック・パラリンピックがある。
- よって、2020 東京オリンピック・パラリンピックの駐車スペースや、報道機能などの活用策も考えられる。また、築地市場にも近いことから、築地市場改修の工事に役立てることも考えられる。

(3) 臨海地区の一体的開発の視点

- 2020 東京オリンピック・パラリンピック以降の晴海・豊洲・有明の臨海地区全体の開発計画を考える際には、周囲と一体となった居住用ビル、オフィスビル、商業施設やエンターテイメント施設及び新しい交通システム・ルートなどの設置が構想できる。
- 築地市場用地または豊洲市場用地の売却は、いずれも当面は東京都の普通財産として保有され、東京都として直ちに売却する必然性はない。豊洲用地は、それをどのように活用するか、有明・豊洲・お台場の湾岸地区に関する東京都のビジョンと関連して都市計画画面上に位置づけ、その上で売却等の処分を行うこととなる。

(4) 市場跡地利用は市場会計と切り離して開発を考えることが適切

- 豊洲用地の売買価格と市場会計への一般会計からの繰り入れ額とは、無関係である。
- 神田市場廃止の例に鑑みると、市場廃止により市場用地が中央卸売市場から財務局に引き継がれるが、その際に、一般会計から中央卸売市場に対して引き渡される金額は引継時の「適正な評定価格」であり、その後、街づくり構想が作られ、地区計画が変更されて財務局から民間に売却される価格がいくらであろうと調整されることはない。
- 神田市場の例では、正当化の理屈はあっても、市場会計への移し替えの 3700 億円と実際の売買価格との差額 3300 億円を、一般会計が負担したことは明白である。3300 億円の差損を出しても 400 億円の売却によって秋葉原は発展しているから帳尻は合うということであれば、豊洲市場でこれ以上赤字を出さないようにするための「損切り」も、豊洲用地が東京都が発展する用途に利用されれば良いということになる。
- よって、豊洲市場が廃止された場合に、当該豊洲市場を民間に売却する場合にいくらで売却するか、または売却しないで東京都が活用するかは、市場会計とは無関係である。
- 参考までに、臨海部を一体的に開発するために、地区計画変更等の開発手法を利用して容積率を上げる場合の価格の目安について、3200 億円から最大 4370 億円という試算を示す。
- ただし、豊洲市場移転案の築地市場跡地についても同様であるが、市場跡地の民間への売却と市場会計への一般会計からの繰り入れは関係がないため、所有地は売却ではなく、保有しつつ都民のために活用する方策を検討することが望ましい。

〈豊洲用地の価格評価の例〉

●「地区計画」等の開発手法を利用し容積率を上げる。用地を10区画に分割し、分譲マンション(5区画)、賃貸マンション(2区画)、事務所ビル(1区画)、商業施設(1区画)、小・中学校(1区画)とする。

●なお、豊洲の建物の解体費用を約150億円と見込む。

	パターンA	パターンB
分譲マンション	SRC造50階建て 容積対象床面積152,053㎡ 販売総戸数2,100戸（平均専有面積72.41㎡） 販売坪単価3,305千円 消化容積率400%	SRC造50階建て 同左
賃貸マンション	SRC造17階建て 容積対象床面積134,000㎡ 賃貸個数2,500戸（平均専有面積53.6㎡） 賃料坪単価12,000円 消化容積率394%	SRC造17階建て 同左
事務所ビル	RC造7階建て 延床面積210,000㎡ 賃貸対象床面積141,000㎡ 賃貸坪単価20,000円 消化容積率537.09%	RC15階建て 延床面積312,000㎡ 賃貸対象床面積214,500㎡ 賃貸坪単価20,000円 消化容積率797.97%
商業施設	RC4階建て 賃貸対象床面積220,000㎡ 賃貸坪単価10,000円 消化容積率281.34%	RC6階建て 賃貸対象床面積330,000㎡ 賃貸坪単価10,000円 消化容積率422%
土地評価額	約3200億円	約4370億円

（5）築地市場改修案が実施された場合の市場会計

1）平成42年までの収益的収支

- 築地市場改修案が実施された場合の市場会計を、平成42年までの約10年間でみる。
- 築地改修（1案+A案）の場合で、
 - ①30年度に設計・企画・調査開始、減価償却対象資産、移転・解体・撤去費用を計上。
 - ②移転・解体・撤去費用は、各年度の費用として、「管理費・業務費」に計上。
 - ③築地改修後に、管理費・運営費がどの程度になるか、現段階では分からないため、現状の築地と同じとする、前提条件で計算。
 - ④豊洲市場を開場しない場合には、市場設置費用のうち、企業債と国庫補助金の手当てが必要になるが、それは計算に入れていない。
- 築地改修が終わった段階で、当年度は、営業損益で11-12億円の赤字、市場会計の損益は15-20億円の黒字となる。

区分	▼築地市場改修																
	第9次整備計画		第10次整備計画				第11次整備計画				第12次整備計画						
	26決算	27決算	28予算改	28予算	30推計	31推計	32推計	33推計	34推計	35推計	36推計	37推計	38推計	39推計	40推計	41推計	42推計
営業収益	144	146	151	153	169	170	170	170	170	169	169	169	169	169	168	168	168
売上高割合使用料	30	31	32	33	33	33	33	33	33	32	32	32	32	32	31	31	31
施設使用料	79	79	79	79	82	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83
雑収益	35	36	40	41	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54
営業外収益	32	34	88	47	36	36	36	36	36	35	35	35	35	35	35	35	35
受取利息	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
一般会計補助金	19	20	76	34	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
その他雑収益等	11	12	11	12	15	15	15	15	15	14	14	14	14	14	14	14	14
特別利益	11																
収益合計	187	180	239	200	205	206	206	206	206	204	204	204	204	204	203	203	203
営業費用	164	167	175	185	170	229	174	211	177	213	210	180	180	180	180	180	180
人件費	35	37	42	40	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37
管理費・業務費	76	78	78	78	78	137	81	114	78	114	108	78	78	78	78	78	78
減価償却費	52	51	51	52	52	52	53	57	59	59	62	62	62	62	62	62	62
うち減価償却費(築地改修)					0	0	1	5	7	7	13	13	13	13	13	13	13
資産消耗費	1	1	4	15	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
営業外費用	11	7	58	18	9	9	9	9	9	9	9	9	6	4	4	4	4
企業債利息等	2	2	1	1	6	6	6	6	6	6	6	6	3	1	1	1	1
うち企業債利息等(借入)					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
生鮮流通対策費	3	3	57	17	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
その他雑支出等	6	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
特別損失	30	4															
費用合計	205	179	233	203	179	238	183	220	186	222	219	189	186	184	184	184	184
営業損益	-20	-21	-24	-32	-1	-59	-4	-41	-7	-44	-41	-11	-11	-11	-12	-12	-12
経常損益	1	6	6	-3	26	-32	23	-14	20	-18	-15	15	18	20	19	19	19
当年度損益	-18	2	6	-3	26	-32	23	-14	20	-18	-15	15	18	20	19	19	19
経常損益+減価償却費	34	53	57	49	78	20	76	43	79	41	47	77	80	82	81	81	81

2) 築地市場の60年の市場会計の推計

○60年先の計算では、営業損益は若干の赤字、当年度損益は24-26億円程度の黒字になる。

築地市場の大改修の場合の収支試算概数(収益的収支)

区分	30推計	40推計	50推計	60推計	70推計	80推計	90推計
営業収益	169	168	166	164	162	160	160
売上高割合使用料	33	31	29	27	25	23	23
施設使用料	82	83	83	83	83	83	83
雑収益	54	54	54	54	54	54	54
営業外収益	36	35	35	35	35	35	35
受取利息	1	1	1	1	1	1	1
一般会計補助金	20	20	20	20	20	20	20
その他雑収益等	15	14	14	14	14	14	14
特別利益	0	0	0	0	0	0	0
収益合計	205	203	201	199	197	195	195
営業費用	170	180	180	180	167	167	167
人件費	37	37	37	37	37	37	37
管理費・業務費	78	78	78	78	78	78	78
減価償却費	52	62	62	62	49	49	49
うち減価償却費(築地改修)	0	13	13	13	0	0	0
資産消耗費	3	3	3	3	3	3	3
営業外費用	9	4	4	4	4	4	4
企業債利息等	6	1	1	1	1	1	1
うち企業債利息等(築地)	0	0	0	0	0	0	0
生鮮流通対策費	3	3	3	3	3	3	3
その他雑支出等	0	0	0	0	0	0	0
特別損失	0	0	0	0	0	0	0
費用合計	179	184	184	184	171	171	171
営業損益	-1	-12	-14	-16	-5	-7	-7
経常損益	26	19	17	15	26	24	24
当年度損益	26	19	17	15	26	24	24
経常損益+減価償却費	78	81	79	77	75	73	73

【参考1】

市場問題プロジェクトチーム設置要綱

(目的)

第1条 築地市場から豊洲市場への移転及び市場の在り方に関し、都庁の関係部局と協力し、情報を公開し、関係者からの意見を聴くとともに、専門的見地からの知見の集約を行うため、市場問題プロジェクトチーム（以下「プロジェクトチーム」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 プロジェクトチームは、築地市場の豊洲市場への移転及び市場の在り方に関し、次に掲げる事項について検討し、その結果を知事に報告する。

- (1) 豊洲市場の土壌汚染、施設及び事業に関する事項
- (2) 市場の在り方に関する事項
- (3) その他関連する事項

(構成)

第3条 プロジェクトチームは、知事が委嘱する別表に掲げる地方自治法（昭和22年法律第67号）第174条に規定する専門委員をもって構成する。

(座長等)

第4条 プロジェクトチームに座長を置く。

- 2 座長はプロジェクトチームを主宰する。
- 3 座長に事故があるときは、委員の互選により座長代理を選出する。

(意見聴取等)

第5条 プロジェクトチームは、必要に応じ、関係職員等の出席を求め、その意見を聴くことができる。また、関係職員等に対して、資料並びに情報の提供及びプロジェクトチームでの説明を求めることができる。

- 2 プロジェクトチームは、専門的事項について、有識者に出席を依頼し、その意見を聴くことができる。
- 3 プロジェクトチームは、利害関係者その他必要と認める者に出席を依頼し、その意見を聴くことができる。

(会議の公開等)

第6条 会議は公開するものとする。ただし、プロジェクトチームの決定により公開に支障があると判断した場合はこの限りではない。

(庶務)

第7条 プロジェクトチームの庶務は、総務局行政改革推進部において処理する。

(その他)

第8条 この要綱に定めるもののほか、プロジェクトチームの運営に必要な事項は、座長がプロジェクトチームに諮って別に定める。

附 則

この要綱は、平成28年9月16日から施行する。

附 則

この要綱は、平成28年12月7日から施行する。

附 則

この要綱は、平成29年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成29年5月30日から施行する。

別 表

(五十音順)

井上 千弘 (いのうえ ちひろ)	東北大学大学院環境科学研究科教授
梶田 晋吾 (かじた しんご)	三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社 政策研究事業本部 官民協働室 主任研究員
菊森 淳文 (きくもり あつふみ)	公益財団法人ながさき地域政策研究所・研究所長
小島 敏郎 (こじま としろう)	青山学院大学国際政治経済学部元教授
佐藤 尚巳 (さとう なおみ)	株式会社佐藤尚巳建築研究所代表取締役、一級建築士
竹内 昌義 (たけうち まさよし)	東北芸術工科大学デザイン工学部教授、一級建築士
時松 孝次 (ときまつ こうじ)	東京工業大学環境・社会理工学院名誉教授
森高 英夫 (もりたか ひでお)	一般社団法人日本建築構造技術者協会会長

【参考2】

市場問題プロジェクトチームの開催経過

回次	開催日	議題
第1回	平成28年9月29日(木曜日) 13:00~14:34	1 市場問題プロジェクトチーム発足の趣旨 2 築地市場から豊洲市場への移転の経緯 3 検討課題とその検討手順 4 その他
第2回	平成28年10月25日(火曜日) 16:00~18:19	1 豊洲市場の建物の構造安全性について 2 その他
第3回	平成28年11月29日(火曜日) 16:03~18:35	1 豊洲市場の施設の安全性、機能について 2 その他
第4回	平成28年12月21日(水曜日) 18:00~20:05	豊洲市場の施設の安全性、機能について (1) 温度管理(コールドチェーン)、衛生管理 (2) 働きやすい施設について (3) その他
第5回	平成29年1月25日(水曜日) 17:00~19:11	豊洲市場の事業について (1) 豊洲市場の事業継続性 (2) 業者の負担と事業継続性 (3) その他
第6回	平成29年2月23日(木曜日) 15:00~17:20	1 築地市場の補修について 2 その他
第7回	平成29年3月29日(水曜日) 14:03~16:19	1 豊洲市場における液状化対策について 2 その他
第8回	平成29年4月26日(水曜日) 14:01~16:07	1 市場問題プロジェクトチーム第1次報告書素案について 2 その他
第9回	平成29年5月24日(水曜日) 14:01~16:26	1 市場問題プロジェクトチーム第1次報告書案について 2 その他
第10回	平成29年6月5日(月曜日) 14:00~16:03	1 市場問題プロジェクトチーム第1次報告書案について 2 その他

【参考3】

市場問題プロジェクトチームの構成

	氏名(敬称略)	役職等(※)	備考
座長	小島 敏郎	青山学院大学元教授	
	井上 千弘	東北大学教授	
	梶田 晋吾	三菱UFJリサーチ&コンサルティング (株) 主任研究員	平成28年12月7日 追加選任
	菊森 淳文	(公財)ながさき地域政策研究所長	
	佐藤 尚巳	佐藤尚巳建築研究所代表、一級建築士	
	竹内 昌義	東北芸術工科大学教授、一級建築士	
	時松 孝次	東京工業大学名誉教授	
	森高 英夫	(一社)日本建築構造技術者協会会長	
	森山 高至	建築エコノミスト、一級建築士	平成29年5月30日 辞職

※役職等については、平成29年6月13日現在