

第3回 市場問題プロジェクトチーム

2016年11月29日



市場問題PTにおける 検討の全体像

(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**

(市場問題プロジェクトチーム 設置要綱より)

農林水産大臣への市場移転認可手続

東京都として、

●安全性の確保など適切な場所での開設、

●業務の適正かつ健全な運営の確保など

を確認した上で、認可申請

(卸売市場法10条の認可基準)

家（仕事場）を移るときに、普通に、考えること



建物が新しくていいな！
全館冷房だし、
セキュリティも良い



安全な場所かな？
仕事をしやすいところかな？
機能は充実しているかな？



家賃はいくらかな？
水光熱費・警備費はいくらかな？
修繕の積立金はいくらかな？

●市場問題プロジェクトチームの課題を詳しく説明すると、

1. 土壌汚染の安全性

- (1) 2年間の地下水モニタリングの結果の確認・評価
- (2) その他

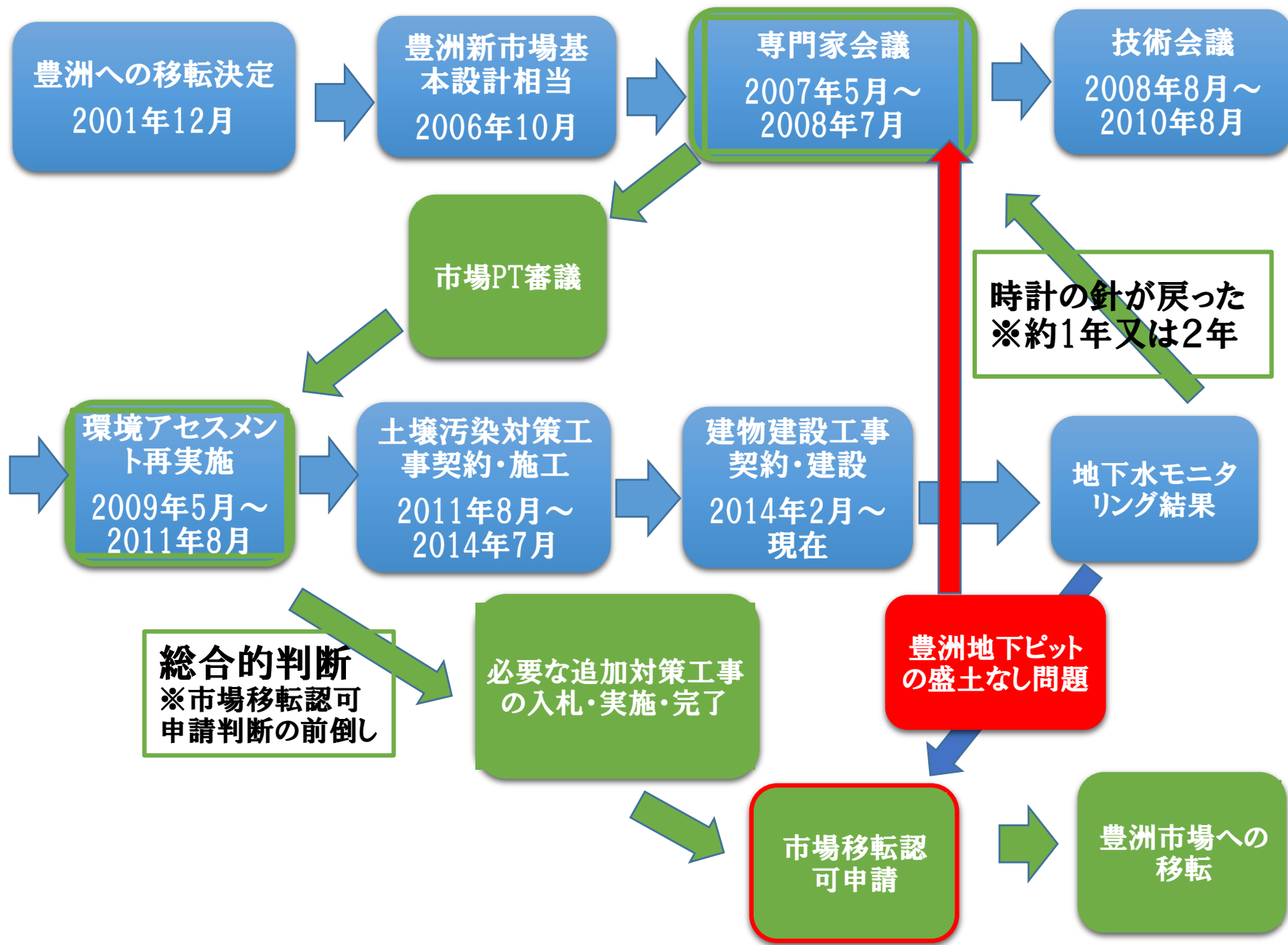
※豊洲の建物の地下ピット、盛土がなかった影響は、
⇒専門家会議の時点に「時計の針が戻った」。

専門家会議、対策の提言、環境アセスメントなどの行政手続を再び踏んでいるところ

※市場問題P Tは、専門家会議のセカンドオピニオン

※地震・液状化は、市場問題P Tが検討

土壌汚染対策関係



2. 豊洲市場の施設

●赤の枠線は、第3回PTで審議

●青の枠線は、第4回PT(12月)で審議予定

(1) 施設の安全性

1) 建物の構造安全性 (コンクリート厚さ、耐荷重、地下空間)

2) 建物の設備等 (スロープなど)

(2) 施設の機能

1) 交通アクセス

2) 市場内 (各街区内、建物間) の導線

3) 市場内の各機能 (荷捌き、積み下ろしなど) のスペース

4) 温度管理 (コールドチェーン)

5) その他

(3) 働きやすい施設

店舗のスペース、海水の利用、氷製造販売施設の配置、
電力・コンセントの配置等

(4) 豊洲市場の建設費の適正性 (材料費、人件費など)

(5) その他 (築地市場の現状・応急措置を含む)

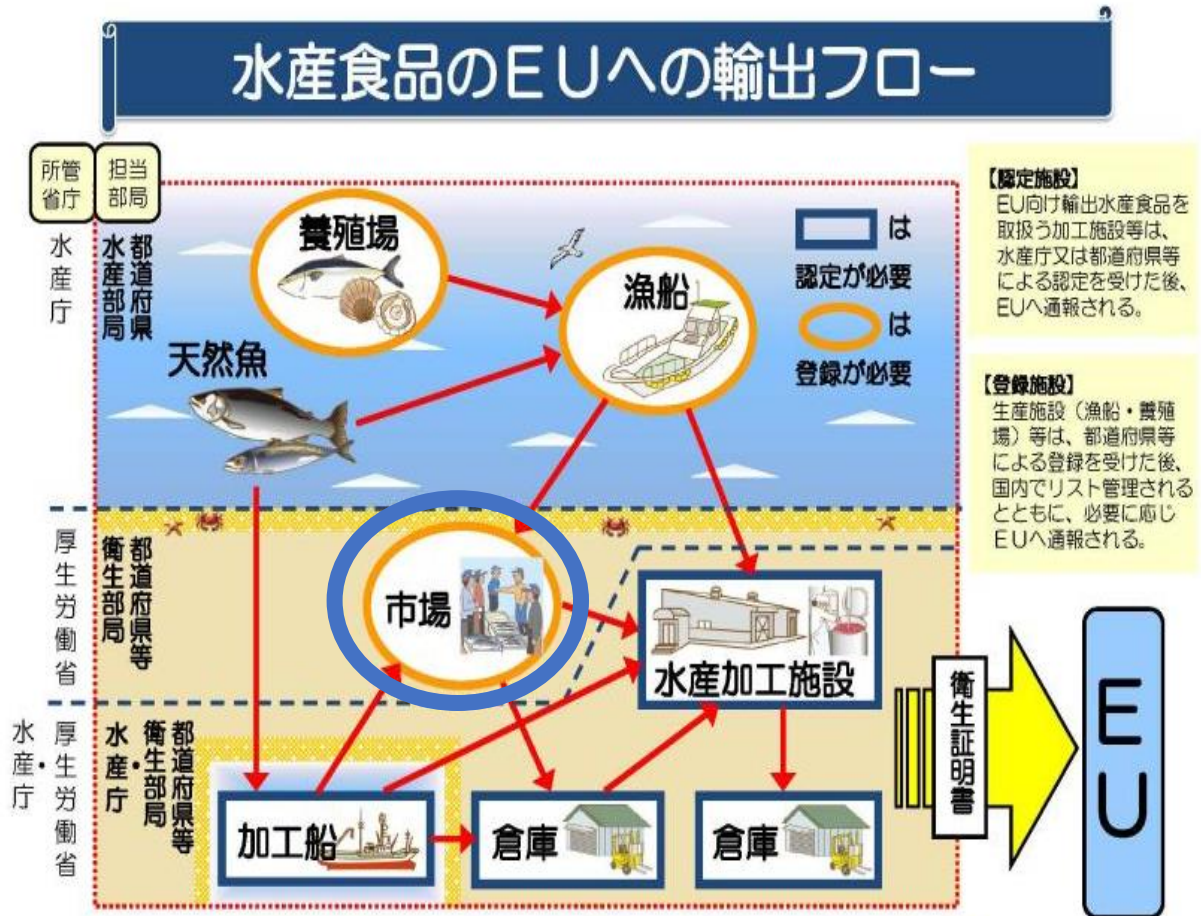
第4回PT(2016年12月予定) コールドチェーン・HACCPなど

コールドチェーンは、生鮮食品などを、産地から消費地まで一貫して低温・冷蔵・冷凍の状態を保ったまま流通させる仕組み。

HACCPは、FAOとWHOの合同機関であるCodex委員会から発表され、各国にその採用が推奨されている食品安全のための工程管理システム。
EUは、漁場から食卓までのフードチェーン全体でHACCP基準を満たすことを要求。

水産庁HP<http://www.jfa.maff.go.jp/j/kakou/sonotanohaccp.html>

1. 対EU・HACCP登録・認定施設について



- ※ EU向けに輸出を行うためには、生産（養殖場、漁船）から加工・流通に至るまで、EUの求める衛生基準を満たす必要がある。
- ※ 違法・無報告・無規則（IUU）漁業対策のため、輸出にあたっては、漁獲証明書が必要。
- ※ 原発事故を受け、輸出にあたっては、産地証明書または放射性物質検査証明書が必要。

3. 豊洲市場の事業

(1) 業者の負担と事業継続性

事業者の負担、事業者への支援措置等

(2) 豊洲市場の事業継続性

1) 豊洲市場の基本構想、実施計画、将来構想

2) 豊洲市場の経営分析

3) 豊洲市場建設費の適正性(減価償却など)

4) 市場会計の分析(築地市場、市場会計全体の分析を含む)

5) その他

(3) その他

※緑の枠線は、第5回PT(2017年1月)で審議予定

※第6回(2月) 築地市場の補修、場外市場への支援措置、

※第7回(3月) 地震・液状化などの審議

4. 築地場外市場への支援措置

●業者の負担と事業継続性(第5回PT 2017年1月予定) 建物を設計する場合、通常、計算する費用(LCC)

建設費用
既にかかった費用
(償還が課題)

豊洲市場の建物の使用に、「これから」かかる費用

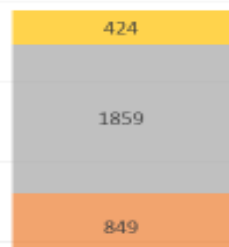
●建物建築費
(2752億円)

●建物・設備
の改修費等

●ランニングコスト

合計約5倍 (年間約61億円の増)
光熱水費約4倍 (年間約32億円の増)

5884億



2752

2015.3

東京都が積算
(不明)

※東京都は、設計者に算出を求めている。

1日当たりの築地・豊洲市場維持管理経費

万円/日

項目	築地 (27年決算見込み)	<参考>開場後 (概算額)
合計	430万円	2,100万円
委託料	152万円	950万円
警備	49	290
設備保守・樹木管理等	103	660
光熱水費	278万円	1,150万円
電気・水道等	278	930
地域冷暖房	0	220

●第6回(2017年2月※) 築地市場の補修＝家主の責任

※検討事項

- 1) 屋根の雨漏り
- 2) 排水溝の目詰まり
- 3) 海水ろ過装置
- 4) 路面(道路の凸凹)
- 5) 電気配線
- 6) トイレ
- 7) 自転車駐車の整理

など

※耐震工事の検討



第2回市場問題PTの テーマに関する報告事項

豊洲市場の建物の構造安全性の課題(第2回)

- ① 防水押えコンクリート(水産仲卸売場棟の4階荷捌きスペース)の厚み

150mm(図面)⇒10mm(構造計算書)

⇒誤りについて、訂正が必要である。

現在、東京都で建築基準法上の変更手続を進めているところ

- ② 床用積載荷重(水産仲卸売場) $700\text{kg}/\text{m}^2$ の妥当性

⇒水産仲卸売場での「積載荷重の合計÷床面積 $<700\text{kg}$ 」であれば問題はなく、実際の使い方に依存する。

※現状では大丈夫だが、 $700\text{kg}/\text{m}^2$ に設定した根拠は説明が必要。

- ③ 基礎(地下)ピット部の耐震設計上の評価について

⇒「法令上の違反がある」との意見はない。

ただし、専門的見地からの課題があり、整理の上、第3回PTで報告。

第3回市場問題PTの 検討課題（物流関係）



築地から豊洲へ移る条件は、どう整えられたか？

なぜ、豊洲に移転しなければならなかったのか？

築地市場は、70年以上にわたり、都民の食生活を支えてきましたが、施設の老朽化や狭隘化などから、近年の流通環境の変化に対応できておらず、このままでは、首都圏の基幹市場としての役割を果たしていくことが困難になります。

施設が狭隘・過密化

- 駐車場や荷さばき場所が不足し、渋滞により作業効率が低下するとともに、車両の接触事故も多発
- 魚や野菜の加工(カット等)などの新たな業務需要に対応した施設の拡張が困難



▲混み合う場内通路

施設構造が時代に合わず、老朽化も深刻

- 鉄道輸送時代の施設構造で、大型トラックの搬入スペースが大幅に不足し、車両動線が錯綜
- 老朽化が著しく、震災などの影響が懸念



▲入場待ちする車両の列

高度な品質・衛生管理が困難

- 高温・風雨の影響等による害を受けやすく、温度管理も不十分
- 荷置き場が不足し、商品を一時的に屋外に置かざるを得ない状況



▲路上に商品が山積み

課題への対応が遅れ



新市場には、どんな（物流）機能が必要か？

- 新しい市場では、時代のニーズに対応するために、食の安全・安心の確保や、効率的な物流の実現、環境への配慮、さらに、市場ならではの賑わいの創出などが求められます。
- このため、**高度な品質・衛生管理**ができる**閉鎖型の売場**、**築地市場に絶対的に不足する広い駐車場や荷さばきスペース**、**緑地**、**千客万来施設**などの整備が必要となります。
- これらの施設を配置すると、新しい市場では、**約40ha**の敷地が必要になります。

『築地市場の移転整備 疑問解消BOOK』より

平面配置が必要なもの

高度な衛生管理と効率的な物流を実現 卸売場・仲卸売場など・・・約30ha

- ・卸売場・仲卸売場 約11ha
- ・待機駐車場(約1,800台) 約 9ha
- ・搬出入のためのバス 約 5ha
- ・構内道路 約 4ha
- ・冷蔵庫 約 1ha

深夜から早朝の限られた時間内に大量の荷を効率的にさばくため、物流の大動脈である卸売場・仲卸売場を平面配置することが不可欠です。

また、待機駐車場やバスなどの施設も、売場と物流上不可分な関係にあるため、一体的な配置が求められます。

※ 施設規模は取扱数量等により算定しています。
駐車場の台数はトラック換算です。

市場の運営を支える 通勤駐車場など・・・約3ha

物流面や安全面から、搬出入車両と動線が錯綜しないよう、売場等と離して配置します。

- ・通勤駐車場(約2,800台)
- ・廃棄物処理施設
- ・管理施設(事務所等) など

物流上、平面配置が望ましいが、土地の有効利用を図るため、売場の上部に配置するもの

- ・加工・パッケージ施設 (切身やカット野菜等の加工や商品ごとの小分け、包装を行うための施設)
- ・大口荷さばき場 (量販店や外食チェーン等の店舗別に仕分けや配送を行うための施設)
- ・転配送センター (産地からの荷を仕分けし、他市場へ転送するための施設)
- ・これらに対応した待機駐車場

など

約5ha

豊洲市場の施設概要

建築面積	約70,000m ²
延床面積	約177,000m ²
階数	5
主要用途	5階 機械室、屋外機置場 4階 積込場、関連物販店舗 3階 積込場、関連飲食店舗 2階 仲卸店舗上部棚 1階 仲卸売場

【市場全体】

街区面積 全街区 約40.7ヘクタール

5街区 約12.9ヘクタール

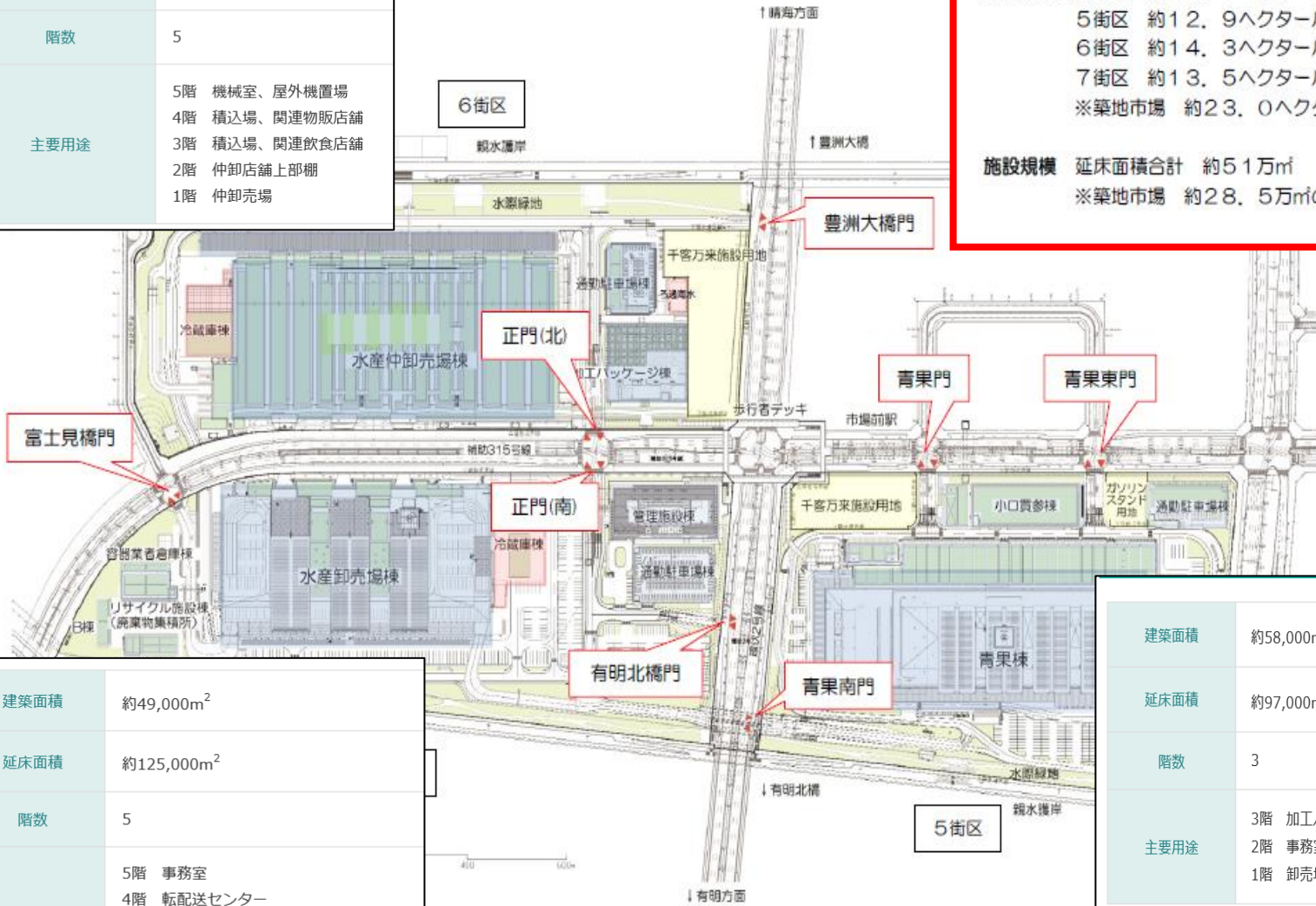
6街区 約14.3ヘクタール

7街区 約13.5ヘクタール

※築地市場 約23.0ヘクタールの約1.7倍

施設規模 延床面積合計 約51万㎡

※築地市場 約28.5万㎡の約1.7倍



建築面積	約49,000m ²
延床面積	約125,000m ²
階数	5
主要用途	5階 事務室 4階 転配送センター 3階 低温卸売場、加工パッケージ施設 2階 うに卸売場、マグロセリ室、事務室 1階 低温卸売場、活魚売場

建築面積	約58,000m ²
延床面積	約97,000m ²
階数	3
主要用途	3階 加工パッケージ施設及び荷捌場 2階 事務室 1階 卸売場、仲卸売場、小口買参積込場

豊洲市場 配置図

第3回PTの検討事項(物流関係)

1. 前提条件(設計の与条件)

2. 5街区・6街区・7街区の搬入・搬出、滞留

(1) 自動車の経路(自動車の動線・駐車場)

(2) 荷の経路(荷物の動線・荷捌き所)

(3) 買い回りの動線

3. 個別の課題

(1) 6街区入り口のヘアピンカーブ

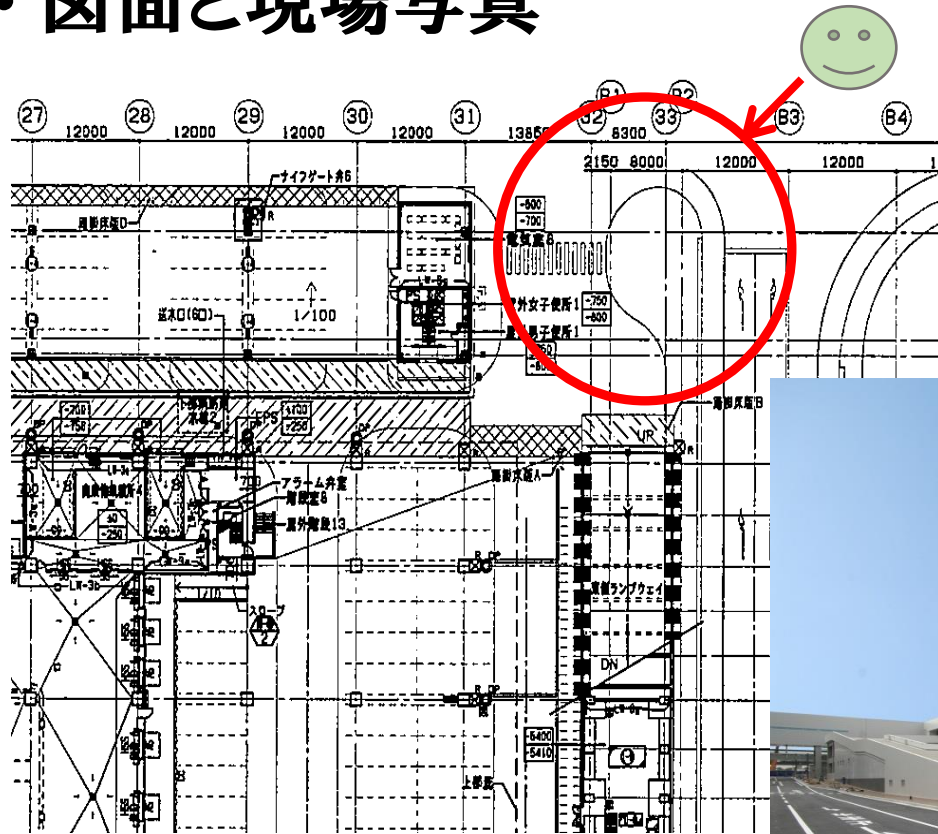
(2) 建物内のスロープのヘアピンカーブ

(3) 仲卸の作業時間(7街区から6街区への移動)

(4) バースの数・屋根の設置(7街区・卸)

6街区(水産仲卸売場棟)入口の ヘアピンカーブ

・ 図面と現場写真

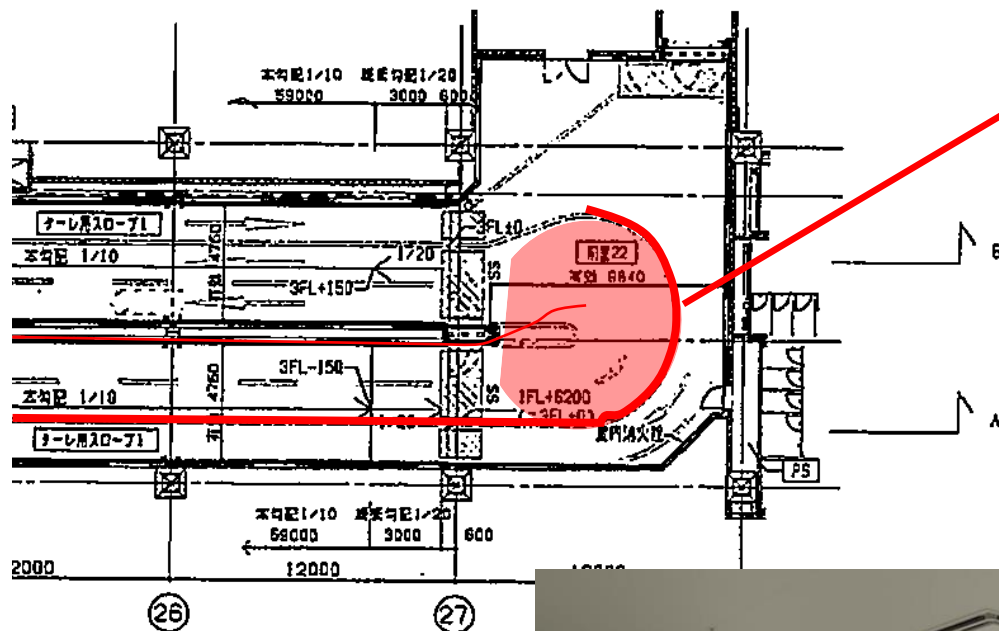


・スロープの勾配



-

水産仲卸売場棟内のスロープ(2)



このカーブを安全かつスムーズに曲がりきることができるか？

<参考:ターレ>

