

# 第6回 市場問題プロジェクトチーム

2017年2月23日

# <第6回PTのテーマ：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（通路の凸凹）
- 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7回PTは3月開催予定

テーマ：豊洲市場の地震による液状化

**築地再整備は、なぜ  
「とん挫」したのか？**

# 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)

### 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	27.5 m	222,250㎡
買荷保管棟	鉄骨鉄筋コンクリート 地上4階 地下1階	21.0 m	100,840㎡
駐車場棟(1)	鉄骨鉄筋コンクリート 地上4階 地下1階	22.5 m	36,890㎡
駐車場棟(2)	鉄骨鉄筋コンクリート 地上7階 地下1階	33.3 m	53,630㎡
事務所棟	鉄骨 地上13階 地下1階	58.9 m	47,950㎡
冷蔵庫棟(1)(2)(3)	鉄骨鉄筋コンクリート 地上9階 地下1階	44.9 m	46,470㎡
加工施設棟	鉄筋コンクリート 地上5階	21.5 m	9,710㎡
関連営業所棟	鉄骨 地上5階 地下1階	21.2 m	3,060㎡
廃棄物処理施設	鉄筋コンクリート造	—	5,630㎡
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㎡
市場会館棟	鉄骨 地上28階 地下2階	119.0 m	97,670㎡ (うち市場用途 31,680㎡)

●費用 約3400億円

工期 約20年

●環状2号線は計画になし

### [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

## 21世紀の基幹的市場として……。



親水遊歩道をとり入れた築地4場完成予想図

築地市場現在地再整備 事業費（執行額）内訳

単位：百万円

区 分	事 業 費 (執 行 額)
調査・設計費等	3,895
仮設工事	13,230
正門仮設駐車場	2,947
仮設卸売場棟（A棟・A2棟・B棟）	5,493
隅田川仮設棧橋	3,271
その他	1,519
建物建設費	15,920
駐車場棟	12,794
厚生会館曳家	786
場内排水本管	1,187
その他	1,153
土木・外構工事	6,078
共同溝設置	2,287
築地川本川仮設搬出入路	1,890
築地東支川埋立	471
その他	1,430
合 計	39,123

# 築地再整備計画ができなかった理由

## これまでのリニューアル(再整備)の取組は？

築地市場の現在地での再整備については、関係者間で長い時間をかけて検討し、実際に工事に着手したものの、多くの問題が発生し、中断した経緯があります。その後も、様々な案を検討しましたが、再整備は困難と結論づけられました。

### 過去の経緯 (再整備工事の着手～計画の見直し・再検討)



## 当時明らかになった再整備の問題点とは？

### 工事期間の長期化

- 少ない空地を活用し、営業を継続しながら、工事を進めていくため、当初14年とされていた工期が、完成まで最低でも20年以上に長期化

### 建設費用の増大

- 重層配置となることや、仮設施設の建設等から、全体の建設費が増大する見通し

### 営業活動への深刻な影響の懸念

- 工事用車両と営業用車両が錯綜し、相当な交通混雑が発生
- 空地が仮設施設や工事用作業スペースなどに転用され、駐車場が一層不足
- 物流動線の長期間の制約などによる出荷者・買出人の築地市場離れ
- 仮設店舗や新店舗等への移転の都度、市場業者に費用や作業が発生

「築地は到着してから積み降ろしまでに4~5時間かかる。これで工事が始まると、産地から荷物が来なくなる。」

<平成11年3月19日 築地市場再整備推進協議会における業界委員の発言>

「買出人の駐車場所がない現状のままでは、築地市場は地盤沈下してしまう。(中略)現状のまま10年も15年も工事をやるとしたら、我々としては到底ついていけない。」

「他市場に行くことを考えている人もいる。」

<平成7年11月30日 築地市場再整備推進協議会における業界委員の発言>

### 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、混雑や路上駐車解消が限定的
- 低温流通、高度な衛生管理等への対応に限界
- 空地がほとんど無く、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

# 『築地市場の移転整備 疑問解消BOOK』より

## 第1章 なぜ移転整備が必要なの？

### 再整備は今でもできないの？

築地市場の再整備工事を行う場合、生鮮食料品の安定供給に支障を来たさないよう、営業をそのまま続けながら、工事を進めることになります。このためには、仮設建物の用地や作業スペースとして、十分な種地の確保が必要になります。

#### 工事の手法は？

- ① 活用できる空地进行を種地とし、そこに仮設建物を建設して仮移転
- ② 次に、移転元の建物を取り壊して、その跡地に新たな建物を建設
- ③ ①～②の繰り返し

#### 種地の条件は？

- 場所** 売場や荷さばき場、駐車場等が分断されないよう、場内または隣接地に必要
- 広さ** 4.5ha(築地市場の敷地の約2割)の広さが必要

用途	面積(ha)
仮設建物の建築面積	2.0
作業スペース	2.0
工事用搬入路	0.5
計	4.5

#### 種地を確保できる？



## 再整備ができない理由

1. 種地が確保できない。
2. 時間と費用がかかる。
3. 業界調整が難航。

### 再整備工事を行った当時と比べて、現在では取扱数量が減少している分、種地になる空地が生じているのでは？

現在でも、駐車場や荷さばき場所の不足から、場内や周辺道路の渋滞が解消できておらず、深夜から早朝にかけて、場内に入りきれないトラックによる路上での荷の積み降ろしなどが恒常的に行われています。

築地市場正門・青果門付近に路上駐車しているトラック台数は、過去3回の調査(H10,14,17年)において、いずれも1日あたり400台前後



敷地のほぼすべて(94%)が施設や通路等に利用されています。

築地市場の混雑は解消されておらず、種地を確保することは、現在でも困難です。

### 種地の規模を縮小できないの？

種地の規模を縮小すると、工事区域を細分化しなければならなくなり、仮移転の回数や工事に必要な作業が増加します。

過去の再整備当時の見積において、工事区域を6つに分割した工期は20年以上

12区域に細分化

工期は32年以上

工事のさらなる長期化につながります。

築地市場の敷地では、再整備に必要な種地を確保することができず、現実的に、工事を進めることは不可能です。

なぜ必要なの？

なぜ異洲なの？

土壌汚染対策は？

どんな市場になるの？

新市場の整備予定

資料編

# 新市場には40haの広さの土地が必要の根拠

## 第2章 なぜ豊洲なの？

### 新しい市場には、どんな機能がどのくらい必要なの？

- 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。

#### 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。

##### 市場ならではの賑わいを創出 千客万来施設・・・約3ha

食の魅力を感じていただける観光拠点として、都民や観光客などが来場しやすい駅・道路に面した場所に配置します。また、築地市場と密接不可分な関係にある場外業者の事業継続にも配慮して整備します。

##### 潤い・安らぎを提供し、 環境負荷を低減 緑地・・・約4ha

条例により緑化が義務付けられていることや、まちづくりとの調和のため、敷地の一定割合を緑地にします。このほかに、屋上も活用して、積極的に緑化します。

##### 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

約5ha

など

# 基本的質問

1. 再整備ができない理由として、

- ①種地が確保できない、
- ②時間と費用がかかる、
- ③業界調整が難航、があるが、

- (1) 築地再整備に取り掛かる設計段階で、なぜ分からなかったのか。
- (2) 再整備の条件が整わないまま、約400億円を支出した理由は何か。

2. 築地再整備より移転整備のメリットとして、「十分な市場敷地が確保できる。当面40ha程度を想定」としているが、

- (1) なぜ、40ha要件は不可欠と判断したのか。誰が、設計したのか。
- (2) 当初「40haが必要」としていた計画(疑問解消ブック)と、「現在の豊洲市場」とを比較して、40haの妥当性について説明してください。

**豊洲市場のPFIは、なぜ  
放棄されたのか？**

# 豊洲新市場整備等事業実施方針

## 平成 18 年(2006年)12 月 東京都中央卸売市場

東京都（以下「都」という。）では、東京都中央卸売市場築地市場（以下「築地市場」という。）について、情報化、物流の効率化、衛生・環境対策の強化を実現し、21世紀の生鮮食料品流通の中核を担う市場へと再生するため、「豊洲新市場整備等事業」（以下「本事業」という。）を、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成 11 年法律第 117 号。以下「P F I 法」という。）に基づく事業として実施することを予定している。

この方針は、P F I 法第 5 条第 1 項の規定に基づき、特定事業の選定及び当該特定事業を実施する民間事業者の選定を行うに当たっての特定事業の実施に関する方針（以下「実施方針」という。）として定め、同条第 3 項の規定によりここに公表するものである。

### (5) 事業概要

#### ア 事業方式

本事業では、P F I 法に基づき特定事業を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）が、本事業の対象となる施設（以下「本施設」という。）を設計・建設した後、都に所有権を移転し、事業期間中の維持管理及び運営を遂行する B T O（Build-Transfer-Operate）方式により実施する。

#### イ 事業期間

事業契約締結の日から平成 39 年 3 月までの期間とする。

#### ウ 事業範囲

事業者が遂行する主な業務は以下のとおりであり、詳細は業務要求水準書（案）に示す。

#### (ア) 本施設の設計・建設業務

# 基本的質問

1. 豊洲市場をPFIで行おうとした理由は何か。
2. PFIを断念した理由は何か。
3. PFIを断念した時点で、
  - (1) 豊洲市場整備費用をどう考えていたのか。
  - (2) 豊洲市場整備費用が市場会計に及ぼす影響について、どう考えていたのか。

**この間、築地の補修は、どう  
してきたのか？**

## < 築地の補修の考え方 >

- 1999年(平成11年)9月1日石原慎太郎元都知事築地視察時発言  
「古い、狭い、危ない」  
⇒ここから、築地の豊洲移転が具体的に動き始めた。
- 「古い、狭い、危ない」と言われてから今日まで18年経過しているが、  
※築地は国内最大の水産物市場として、機能し続けている。  
※築地ブランドは、国の内外に定着している。  
⇒これは、長年にわたる築地の業者が築いてきた実績によるもの
- 築地市場が稼働している限り、業者が働きやすい環境を整備し、築地ブランドを維持することは、市場を管理する東京都の役割。  
※補修を行う場合も、営業しながらの補修なので、業界の意向が重要。  
⇒この18年間の築地の補修について、確認する。

## ●築地市場に対する東京都の適正管理の責任。

### ①古い(汚い)

⇒補修して、直す、きれいにする。

### ②狭い

⇒取扱量は2004年(平成16年)当時の70%。

整理整頓すれば、限られたスペースを有効に利用できる。

### ③危ない

⇒(1)ソフト対策

①観光客と市場活動の動線の分離

②築地市場の場内動線の整理 など

(2)ハード対策

①耐震工事

②アスベスト対策(封じ込め対策実施済み)

# 1. 「古い」の現状と対策を説明してください。

## (1) 雨水・水回り対策

### 1) 屋根の雨漏り、排水溝の目詰まり

#### ① 通常の降雨時の状況と対策

#### ② 局地的な集中豪雨時の状況と対策

### 2) トイレ・手洗い所の状況と対策

## (2) 床対策（通路の凸凹）

### 1) トラックの通路の舗装の状況と対策

### 2) 店舗内の舗装の状況と対策

## (3) 建物塗装対策

### 1) 東京都管理の建物の塗装の状況と対策

### 2) 業者管理の建物の塗装の状況と対策

## 2. 「狭い」・「危ない」の現状と対策を説明してください

(1) 取扱量の減少に対応した場内スペースの効率化

(2) 場内動線の安全確保

1) 観光客と市場活動の動線の分離の状況と対策

2) 築地市場の場内動線の整理の状況と対策

(3) 道路での荷捌きの状況と対策

### 3. 「危ない」の現状と対策を説明してください

#### (1) 電気配線

- 1) 漏電事故防止の状況と対策
- 2) 適正配線 (コンセントの数、位置など)

#### (2) アスベストへの対策

※除去、または封じ込め・飛散防止対策

#### (3) 耐震工事

- 1) これまで実施した耐震工事の状況  
※どのようにして工事を行ったのか。
- 2) 耐震工事が残っている対象建物の状況  
※耐震工事ができなかったのは、なぜか。  
※耐震工事を行うため、どのような方法を考えているか。