

市場問題プロジェクトチーム

役割・検討状況の紹介と
今日、ご意見をお聞きしたいこと

2016年11月15日
築地市場第4会議室

市場問題プロジェクトチームのメンバー

【メンバー（◎印は座長）】 ※平成28年9月16日現在

- ◎小島 敏郎（青山学院大学教授、弁護士）
- 井上 千弘（東北大学教授）
- 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）

小池都政は「都民ファースト」

「一度決めたことだから」

「もう作ってしまったのだから」

「既定路線だから」

何も考えなくてよいという都政は行いません。

これまでの決定等で、

都民ファーストに基づいていないものは、

都民目線で情報を公開し、経緯を明らかにする。

都民の利益を第一に考え、時に政策を変更する。

(2016年8月31日小池知事記者会見より)

市場問題プロジェクトチームの設置

- (1) 土壌汚染の安全性→(2014年11月18日開始した)2年間地下水モニタリングの結果を確認
- (2) 豊洲新市場の施設→可能な限り安全で働きやすいものに
- (3) 豊洲新市場の事業検討→事業の継続性、予算の適正性を調査
- (4) 新たな移転時期→調査の結果、速やかに判断
- (5) 支援措置→豊洲新市場に移転される方々、廃業される方々、築地場外市場への支援、延期に伴う事柄の相談も検討

(2016年8月31日小池知事記者会見より)

(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)

●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PTは、専門家会議のセカンドオピニオン

豊洲市場への移転の課題と行政手続のステップ

ステップ1

安全性等の
検証

専門家会議
審議・評価

市場PT審議

ステップ2

環境
アセスメント

環境アセス
変更の場合

環境アセス
やり直しの場合

総合的な観点から
移転するかどうかの判断

ステップ3

必要な
追加対策
工事

ステップ4

農林水産大臣
への
認可手続

豊洲市場への移転・開場

- ①市場業者への支援・補償
- ③環状2号線地下化の代替措置

- ②豊洲の維持費の更なる削減
- ④築地の補修

ステップ3

必要な追加対策工事

◎環境アセスの手続
終了後、着工

ステップ4

農林水産大臣への
認可手続

◎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
な運営の確保を確認
した上で、認可申請

4

赤の枠線は、次回PTで審議
青の枠線は、本日ご意見を伺う事項

2. 豊洲新市場の施設

(1) 施設の安全性

1) 建物の構造計算（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）

3. 豊洲新市場の事業

(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)

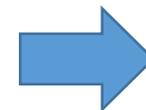
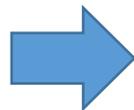
4) 市場会計の分析(築地市場、市場会計全体の分析を含む)

5) その他

(3) その他

4. 築地場外市場への支援措置

築地から豊洲へ移り、 その後はどうなる？



調査・検討

- 豊洲に移転することがゴールではない。
- ゴールは、
都民の安全で安心な食の提供を安定的に供給できる
中央卸売市場（機能・ブランド）を確保すること。



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



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？

1.築地市場の概要

①所在地

東京都中央区築地五丁目2番1号

②業務開始年月日

昭和10年(1935年)2月11日

③敷地面積

230,836㎡

④取扱実績(平成19年)

	年間		1日あたり	
	数量(t)	金額(百万円)	数量(t)	金額(百万円)
水産物	567,914	487,338	2,080	1,785
青果物	321,096	86,945	1,180	320

⑤取扱品目

水産物:約480品目

青果物:約270品目

⑥1日の入場者(平成14年11月調査)

約42,000人

⑦1日の入場車両(平成14年11月調査)

約19,000台

⑧市場関係業者数(平成20年12月末現在)

	卸売業者	仲卸業者	関連事業者	売買参加者
水産物	7社	762業者	167業者	326業者
青果物	3社	108業者		798業者

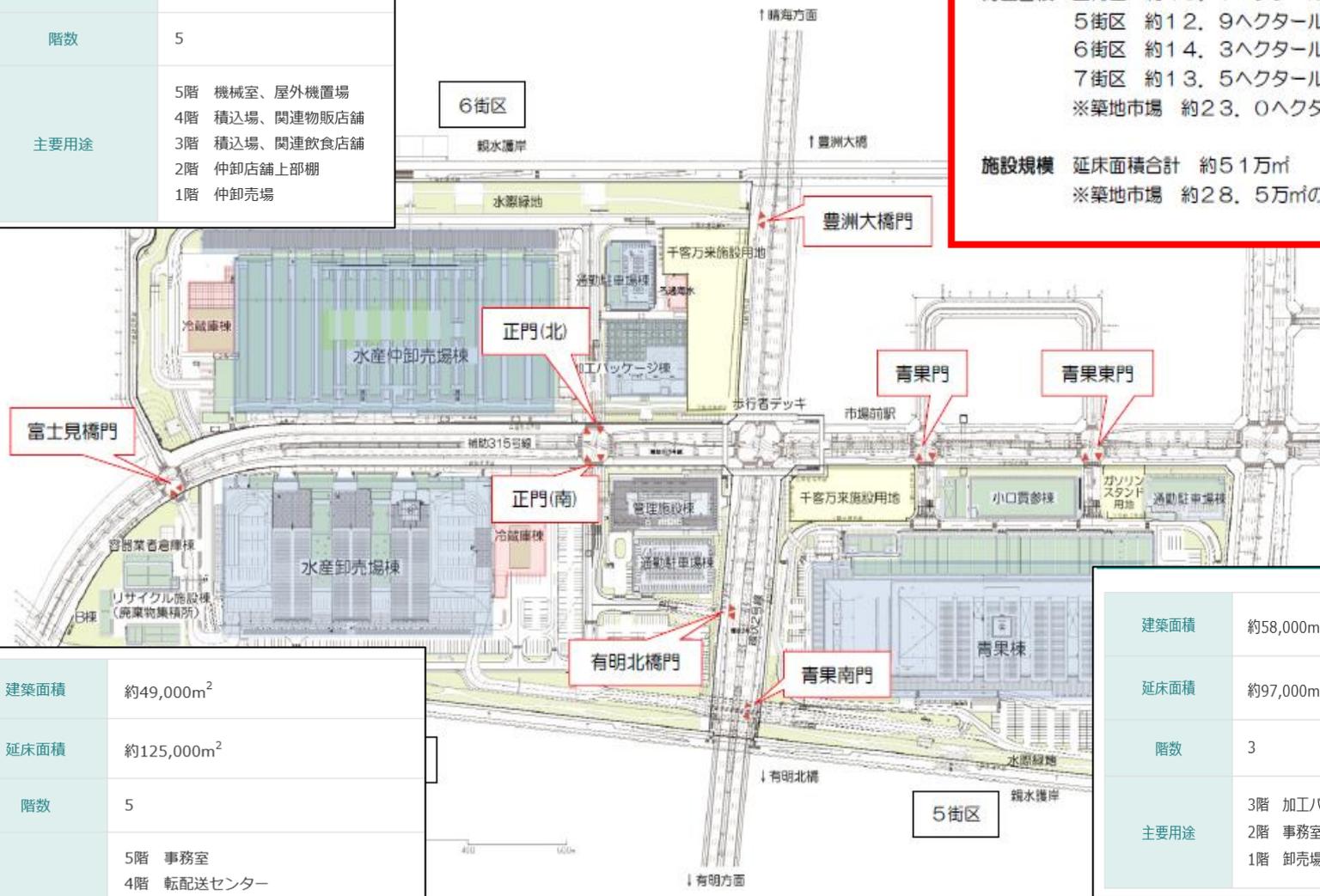
⑨場内交通事故件数(平成19年)

	件数	件数	
		(人身)	(物損)
築地市場	419件	(217件)	(202件)
大田市場(参考)	132件	(57件)	(75件)

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m ² ※築地市場 約28.5万m ² 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

ア 検討ベース

施設計画検討に用いられた時間帯別台数推計をベースに「待ち1時間」を発生させないバース数を算出。（表1）

よって左表の時間帯別バース数は、その時間に発生する搬出入台数を待たせることなく処理するに必要な数を示している

イ 施設別側面

この場合、各施設のピークが確保されていればよい

卸 売 場	転 配 送	仲 卸 売 場
116 9:00~	141 0:00~	339 9:00~
(5)	(10)	(14)

（検討点）

各施設ごとに完結できるが、全てがピークベースとなり過大である。

卸売場、転配送施設については、搬入のほとんどが混載であることと、搬出・搬入に時差があることから一体的使用について検討する

仲卸売場搬出のうち乗用車については、搬出量が極めて少量である実態を踏まえ、実効性を確保する

ウ 街区別側面

卸・転配送	仲卸売場	合 計
189 22:00~	170 9:00~	359
(21)	(25)	

（方針）

卸売場、転配送施設での荷捌きは実情を踏まえ、一体性を確保することにより両施設のピーク確保で搬出入を賄う

仲卸売場搬出については、トラック及びバース荷役が有利な乗用車等についてバースを確保する

（今回はトラック全台及び乗用車の半数を確保した）

●水産物部における豊洲市場の自動車搬出入台数

※施設別側面（ピーク時）

卸売場 216台（約 3.6台/分）
仲卸売場 677台（約11.2台/分）
転配送 235台（約 3.9台/分）

※街区別側面

卸・転配送（7街区）
189台（3.1台/分）
仲卸（6街区）
339台（5.6台/分）

「豊洲新市場実施計画のまとめ」
（平成17年9月）11頁より

水産物部におけるパース数の検証

(表1)

①		(1)				(2)				(3)				(4)			
		卸		売		場		場		場		場		場		場	
施設別搬出入台数		搬入	パース数	搬出	パース数	計	搬入	パース数	搬出	パース数	計	トラック	乗用車	計	パース数		
17:00 ~ 18:00		27	18	17	8	26	56	38	8	4	42	22	132	154	77		
18:00 ~ 19:00		6	4	13	7	10	86	58	14	7	65	17	88	105	53		
19:00 ~ 20:00		54	36	6	3	39	84	56	29	15	71	8	57	65	33		
20:00 ~ 21:00		102	68	6	3	71	121	81	56	28	109	8	31	39	20		
21:00 ~ 22:00		98	66	6	3	68	122	81	66	33	114	8	21	29	15		
22:00 ~ 23:00		129	86	5	2	88	93	62	78	39	101	6	18	24	12		
23:00 ~ 0:00		80	54	2	1	55	122	81	91	46	127	2	12	14	7		
0:00 ~ 1:00		60	40	3	1	42	143	95	92	46	141	4	25	29	15		
1:00 ~ 2:00		113	76	5	2	78	80	53	86	43	96	6	20	26	13		
2:00 ~ 3:00		107	71	14	7	78	67	45	76	38	83	19	46	65	33		
3:00 ~ 4:00		56	37	29	15	52	18	12	49	25	37	39	71	110	55		
4:00 ~ 5:00		82	55	22	11	66	6	4	32	16	20	29	141	170	85		
5:00 ~ 6:00		83	55	27	13	69	0	0	66	33	33	35	109	144	72		
6:00 ~ 7:00		17	12	33	17	28	2	1	69	35	36	43	149	192	96		
7:00 ~ 8:00		22	15	75	38	53	2	1	65	33	34	100	284	384	192		
8:00 ~ 9:00		23	15	115	57	73	0	0	23	12	12	152	375	527	264		
9:00 ~ 10:00		48	32	168	84	116	0	0	6	3	3	223	454	677	339		
10:00 ~ 11:00		66	44	95	47	91	0	0	4	2	2	126	424	550	275		
11:00 ~ 12:00		91	61	92	46	107	5	4	3	2	5	123	472	595	298		
12:00 ~ 13:00		44	29	72	36	65	22	15	11	6	21	95	392	487	244		
13:00 ~ 14:00		25	17	40	20	37	23	16	7	4	19	54	273	327	164		
14:00 ~ 15:00		34	23	38	19	42	37	25	19	10	34	50	125	175	88		
15:00 ~ 16:00		35	23	26	13	36	41	28	15	8	35	34	153	187	94		
16:00 ~ 17:00		22	15	13	7	21	64	43	12	6	49	18	157	175	88		
計		1,423		917		1,409	1,195		977		1,286	1,221	4,029	5,250			

(表2)

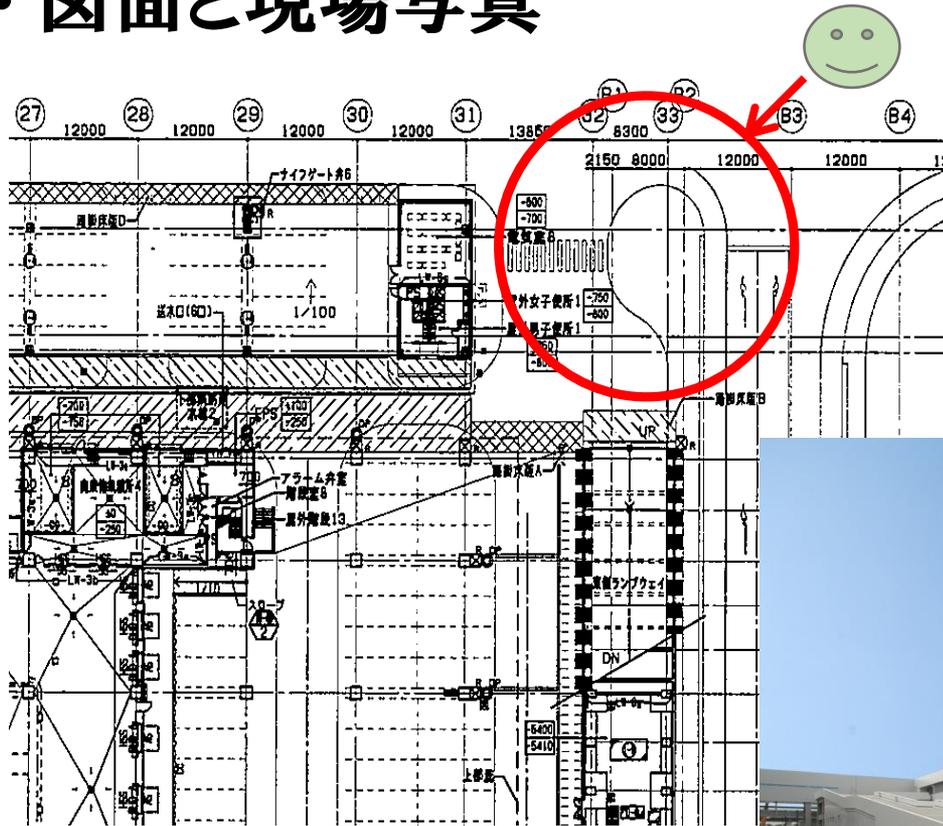
②		(15)		(16)		(17)		(18)		(19)		(20)		(21)
		卸	搬入											
7 街区搬出入台数		卸	搬入	合計										
17:00 ~ 18:00		18	38	55	8	4	12	68						68
18:00 ~ 19:00		4	58	61	7	7	14	75						75
19:00 ~ 20:00		36	56	92	3	15	17	109						109
20:00 ~ 21:00		68	81	149	3	28	31	180						180
21:00 ~ 22:00		66	81	147	3	33	36	183						183
22:00 ~ 23:00		86	62	148	2	39	41	189						189
23:00 ~ 0:00		54	81	135	1	46	47	181						181
0:00 ~ 1:00		40	95	135	1	46	47	183						183
1:00 ~ 2:00		76	53	129	2	43	45	174						174
2:00 ~ 3:00		71	45	116	7	38	45	161						161
3:00 ~ 4:00		37	12	50	15	25	39	89						89
4:00 ~ 5:00		55	4	59	11	16	27	86						86
5:00 ~ 6:00		55	0	55	13	33	46	102						102
6:00 ~ 7:00		12	1	13	17	35	51	64						64
7:00 ~ 8:00		15	1	16	38	33	70	86						86
8:00 ~ 9:00		15	0	15	57	12	69	84						84
9:00 ~ 10:00		32	0	32	84	3	87	119						119
10:00 ~ 11:00		44	0	44	47	2	49	93						93
11:00 ~ 12:00		61	4	64	46	2	47	112						112
12:00 ~ 13:00		29	15	44	36	6	41	86						86
13:00 ~ 14:00		17	16	32	20	4	24	56						56
14:00 ~ 15:00		23	25	47	19	10	28	76						76
15:00 ~ 16:00		23	28	51	13	8	20	71						71
16:00 ~ 17:00		15	43	57	7	6	13	70						70

(表3)

③		(22)		(23)		(24)		(25)	
		トラック	乗用車	計	搬出	計	パース数		
17:00 ~		22	55	77	39				
18:00 ~		17	36	53	27				
19:00 ~		8	25	33	17				
20:00 ~		8	12	20	10				
21:00 ~		8	7	15	8				
22:00 ~		6	6	12	6				
23:00 ~		2	5	7	4				
0:00 ~		4	11	15	8				
1:00 ~		6	7	13	7				
2:00 ~		19	14	33	17				
3:00 ~		39	16	55	28				
4:00 ~		29	56	85	43				
5:00 ~		35	37	72	36				
6:00 ~		43	53	96	48				
7:00 ~		100	92	192	96				
8:00 ~		152	112	264	132				
9:00 ~		223	116	339	170				
10:00 ~		126	149	275	138				
11:00 ~		123	175	298	149				
12:00 ~		95	149	244	122				
13:00 ~		54	110	164	82				
14:00 ~		50	38	88	44				
15:00 ~		34	60	94	47				
16:00 ~		18	70	88	44				

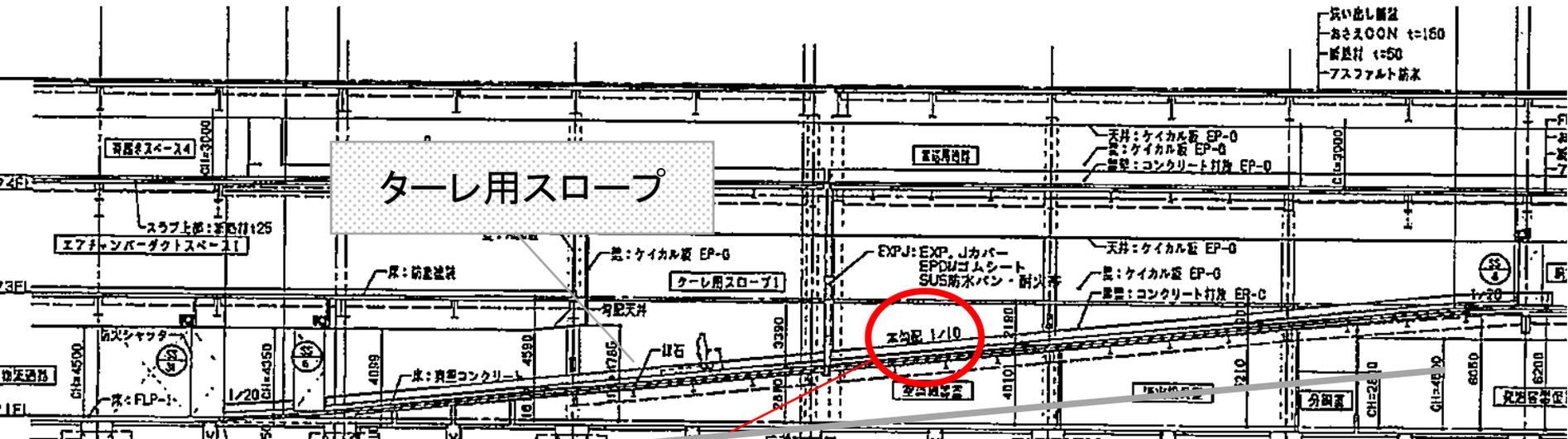
水産仲卸売場棟入口のヘアピンカーブ

- 図面と現場写真



水産仲卸売場棟内のスロープ(1)

・スロープの勾配

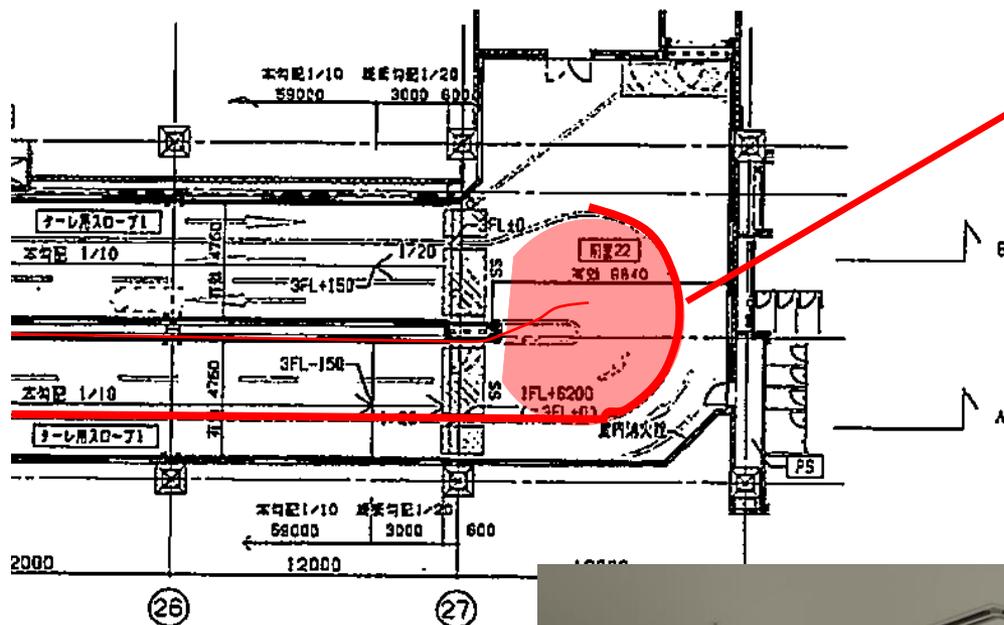


勾配10%

- ・ 勾配10%(1/10)とは
10m進むと高さが1m上がる
ということ。



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>



売場施設などを重層化したら敷地に収まらないの？

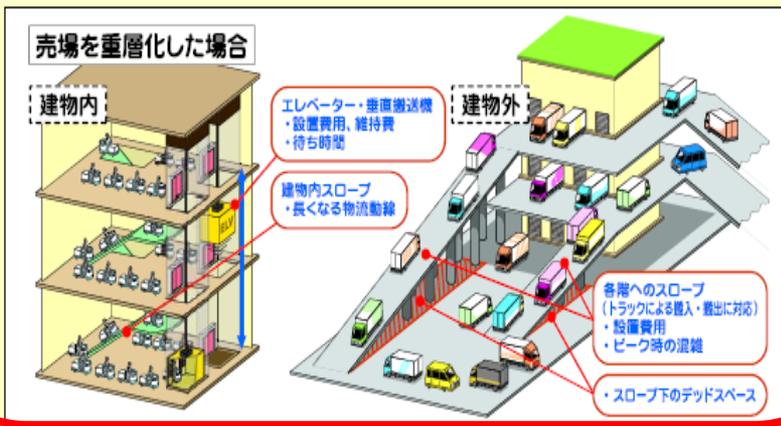
狭隘な敷地に、品質管理の高度化などに対応する新たな機能を備えた市場を整備するには、売場施設等の重層化が考えられますが、以下のようなデメリットがあります。

物流効率の著しい低下

深夜から早朝の限られた時間内に大量の荷の搬送が行われるため、エレベーターやスロープの利用集中による待ち時間・混雑の発生や、スロープ等を通じて上層階へ荷を運ぶための搬送距離の延長などにより、物流効率が著しく低下します。

コストの増大

平面配置に比べ、建設費用が増大し、エレベーター等の維持管理費用もかさみます。



- 卸売市場では、小売店等の営業時間に間に合うよう、限られた時間内に、荷の搬入・荷さばき・配送等の作業を終えなければなりません。このため、効率的な物流が行える施設配置とする必要があり、重層化には一定の制約があります。
- 施設の建設費や維持管理費については、受益者負担の観点から、施設を使用し、営業活動を行っている市場業者に負担を求めています。売場施設等を重層配置した場合、平面配置と比べて建設費等が増加することから、市場業者の負担も極めて重いものとなります。

新たな基幹市場として発展するためには、移転整備しかありません。

5

『築地市場の移転整備 疑問解消BOOK』より

豊洲市場の建物は重層化されているので、 場内物流が築地に比べて、どのくらい時間がかかるのか？

例えば、7街区の4階から、6街区の4階までターレで荷物を運ぶと、どのくらい時間がかかるか？

●物流効率に影響 搬入・搬出の自動車の、場内滞留時間に影響

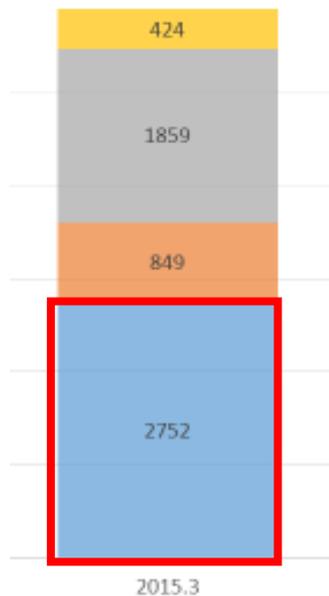
●エレベーターなどの維持管理費用に影響

20

建物を設計する場合、設計者が通常計算する費用

● 建築費 (2015年3月)

5884億



● 建物・設備の維持管理費用

※東京都
が積算
(不明)

● ランニングコスト

1日当たりの築地・豊洲市場維持管理経費

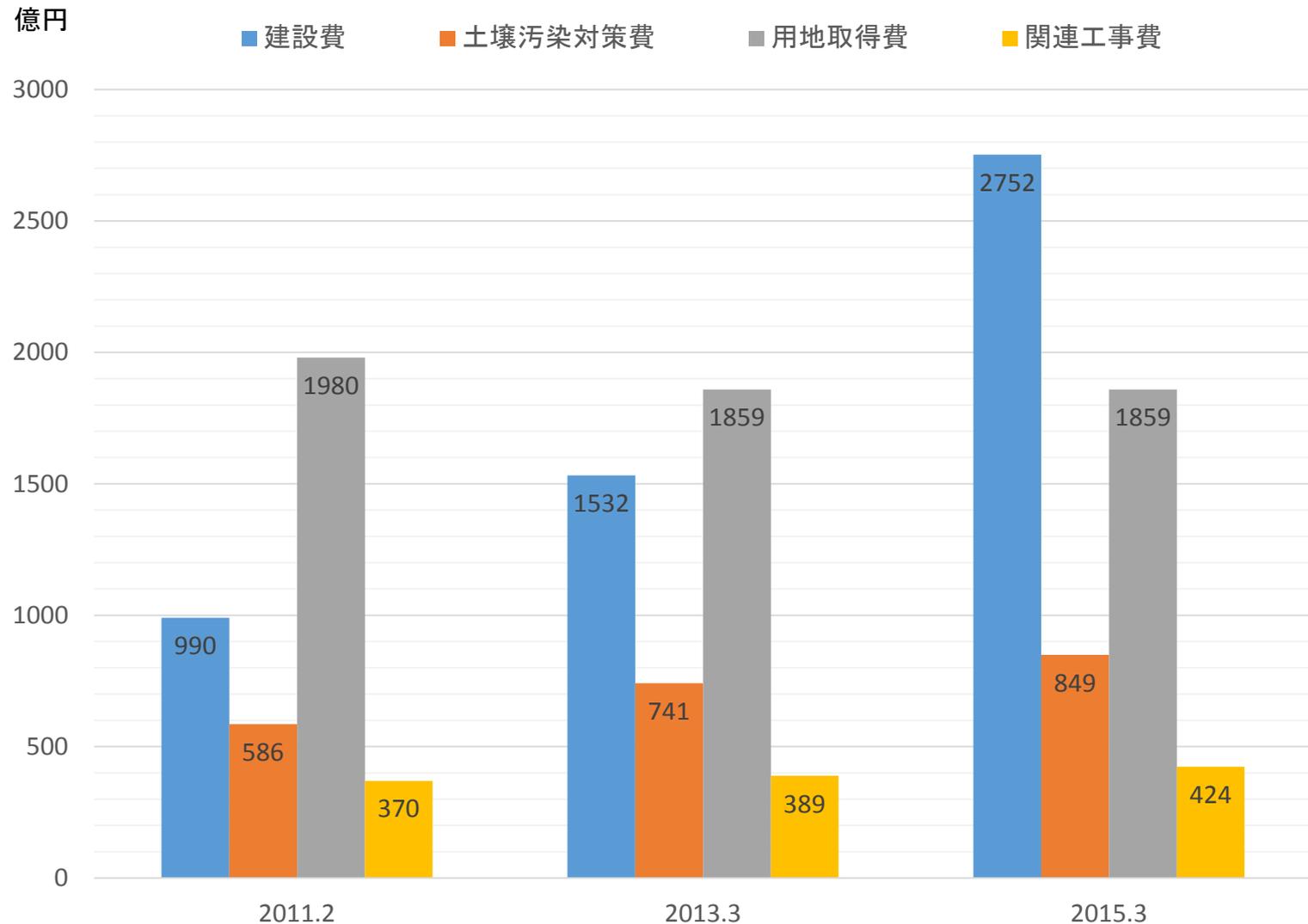
万円/日

項目	築地 (27年決算) 見込み	<参考>開場後 (概算額)
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
合計	430万円	2,100万円

※市場会計は独立採算が基本
※これらの費用は、使用料の積算に反映

利用者が負担

費用の推移(内訳)



→4年間で、建設費だけが突出して、増加している。

かつての築地再整備計画 (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㎡)

[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市場完成予想図

新市場整備にかかる経費と財源

豊洲新市場

《事業費4,316億円》

建設費 990億円
土壌汚染対策費 586億円
基盤整備費 370億円
用地費 2,370億円

《財源》

不足額 1,856億円
国庫交付金 100億円
保有資金 1,350億円
すでに整備に充てた 1,010億円

《補てん財源》

築地市場跡地 売却収入 ※

補てん

建設費	0億円
土壌汚染対策費	10億円
基盤整備費	280億円
用地費	720億円

※築地市場跡地売却収入……平成20年1月1日現在の近傍地の公示地価等から試算すると4千億円強となります。ただし、これはあくまで一定の条件のもとでの試算であり、将来の売却額を示すものではありません。

現在地再整備

《事業費3,400億円》

建設費 3,400億円 ※1

《財源》

不足額 630億円 ※2
豊洲既取得用地売却収入 720億円
国庫交付金 300億円
保有資金 1,350億円
すでに整備に充てた 400億円

《補てん財源》

なし

補てん

※1) 建設費…新市場に必要なコールドチェーンなどの機能を確保するとともに、環状2号線の計画を考慮して現在地再整備の費用を試算すると、建設費はさらに1.2倍程度に増加すると見込まれます。

※2) 不足額…豊洲既取得用地の売却が遅れる場合には、不足額は1,350億円となります。

(注) 図中の金額は、すでに整備に充てたものを除き、見込額です。

※築地市場跡地売却収入を過大見積もりすると、使用料の増大につながるなので、注意を促しています。

『築地市場の移転整備
疑問解消BOOK』より

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)

再整備工事の着手

- 昭和63年 築地市場再整備基本計画策定 (水産物部を1階、青果部を2階、屋上に駐車場を配した重層配置)
- 平成3年 再整備工事に着手 **総工費 2,380億円を予定**

再整備工事中断

- 平成3年 ? 平成8年頃 駐車場や仮設売場等の整備を進めたが、工事中で様々な問題が発生
 - 工期の遅れ
 - 業界調整の難航
 - 整備費の増大
- 営業活動への深刻な影響の懸念
- 本格着手する前に工事が中断**
- 再試算で3,400億円
- 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 基本計画の見直しを決定 (重層配置を改め、水産物部、青果部に分けた平面配置に)
- 平成9年 ? 平成11年 東京都と市場業界の代表により構成する「築地市場再整備推進協議会」において、新たな基本計画策定に向けた協議
- 平成9年～ 見直し計画案に対する様々な問題が明らかになり、手詰まりの状況
- 平成10年 業界団体から臨海部への移転可能性の調査・検討の要望 → 移転に対する各団体の意思の確認に対し、6団体中2団体が現在地再整備を希望
- 平成11年 さらに6つの現在地再整備案の検討を行い、加えて、移転整備も含めて比較検討

築地市場再整備推進協議会において、現在地再整備は、いずれの案も合意に至らず、「現在地再整備は困難であり、移転整備へと方向転換すべき」と意見集約

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？

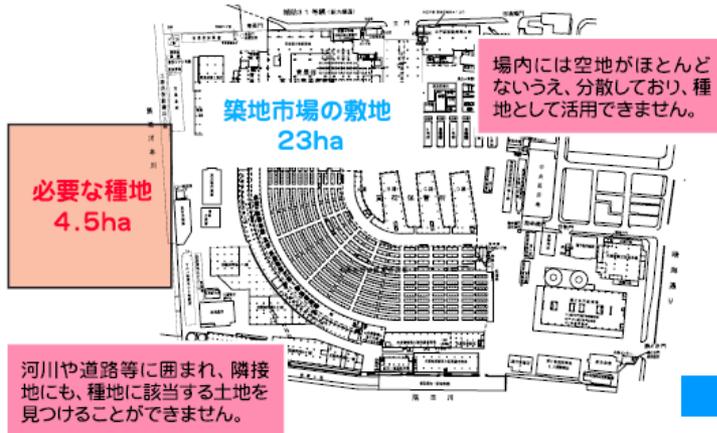
- ① 活用できる空地进行を種地とし、そこに仮設建物を建設して仮移転
- ② 次に、移転元の建物を取り壊して、その跡地に新たな建物を建設
- ③ ①～②の繰り返し

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

●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) ターレーの不法投棄
- 8) 自転車駐車の整理など



※耐震工事の検討

●実態に即してご意見をお聞きしたい事項（要望書から例示）

1. 施設の安全性・機能性

(1) 建物の設備等

水産仲卸売場棟入口の車路、同棟内のターレスロープなど

(2) 豊洲市場への交通アクセス

通勤、買出し、搬出入の自動車など

(3) 豊洲市場の場内動線（買い回り、横開きトラック）

(4) 豊洲市場での店舗や冷蔵庫等の配置

1) 冷蔵庫を水産卸売場、水産仲卸売場に1棟ずつ2棟に統合したことによる影響（入出庫待ち、動線）

2) 水産仲卸店舗のスペース など

(5) 豊洲市場での海水の使用

2. その他

(1) 豊洲市場の業者負担（使用料・ランニングコストなど）

(2) 土壌汚染、地震・液状化対策 ※土壌汚染対策は専門家会議で検討中

(3) 築地の補修 など