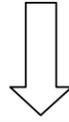


# 現在地再整備が実現困難な理由

## 1 過去の再整備工事中断の経緯

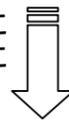
<前提>敷地内にローリング工事用の種地となるまとまった空地がないことから、施設の仮移転を繰り返しながら、建設等のスペースを生み出すことが必要

過去の再整備計画では、以下の手順で施設の仮移転等を行った後、本格的な整備に着手することを予定



場内の駐車場と小規模施設の集約を図り、立体駐車場や仮施設等を整備  
新設の施設等への買荷保管所の仮移転等を図り、既存建物を撤去  
空いたスペースを活用し、卸・仲卸売場等の工事に着手

しかし、買荷保管所の仮移転先が場内各所に分散することなどから、物流動線の輻輳等による営業活動への深刻な影響が懸念



業界調整が難航し、卸・仲卸売場の工事に着手する前に、工事が中断  
工期の遅れや整備費の増高も顕在化

## 2 種地確保の困難性

### 種地の条件

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
工事中用搬入路	0.5
計	4.5

場所  
売場や荷さばき場等が分断されないよう、場内または隣接地に必要な

<条件>

- ・ターレやフォークによる荷の搬送が可能な距離にあること
- ・買出人の買回りが容易な位置にあること
- ・仮移転に伴い店舗間格差が生じないこと

種地確保は困難

現行の築地の敷地では、場内にまとまった種地を確保できず、隣接地にも該当する土地を見つけることはできない

## 3 再整備実施における主な問題点

工事期間 完成まで最低でも20年程度は必要

- ・少ない工事用空地を活用し、かつ営業を継続しながら、ローリング工事を進めていくため、完成まで最低でも20年程度は必要と見込まれる
- ・全体のローリング工事が完了する前に、最初に整備した工区の施設の補修等が必要となる時期に差し掛かるため、再整備完了後も、継続して修繕工事が行われることになる

建設費用 割高となる

- ・立体構造となることや、仮施設の建設や設備の切り回し工事等により、全体の建設費用が増高する見込み

営業活動への影響 支障が極めて大きい

- ・工事用車両と営業用車両が錯綜するため、相当な交通混雑が発生
- ・平場が仮施設や作業スペースなどに転用されるため、駐車場が一層不足
- ・店舗位置や荷の搬送経路が頻繁に変更され、運用が混乱
- ・場内物流動線が長期間制約されることなどにより、出荷者、買出人の築地市場離れの心配
- ・ローリング工事に伴い、仮設店舗や新店舗への移転など、複数回の移転が不可欠
- ・整備時期による新・旧店舗の格差や、不利な立地の店舗が発生

アスベスト対策 工事期間が更に延び、営業にも深刻な影響

- ・解体工事の際、アスベストが確認された施設はすべて飛散防止対策工事が必要
- ・生鮮食料品を扱う市場で営業を継続しながらの対策工事となり、より一層安全面の配慮が求められるため、両側に緩衝帯を設け、通常工事より広く工事区域を設定することになる
- ・完全に密閉・隔離した状態で慎重に工事を行う必要があり、工事期間が更に長くなると見込まれるため、市場業者の営業に一層深刻な影響を与える

完成後の市場機能 基幹市場としての機能配備が不十分

- ・完成後の市場施設は、現有規模を若干上回る程度で、基幹市場としての機能配備が不十分
- ・低温流通、情報化、高度な衛生管理等への対応が制約
- ・オープンスペースがほとんどとれず、市場流通の変化に対応した、加工パッケージ施設等の新たな施設の組み入れなどが困難

財源 中央卸売市場会計が保有する資金では不足

- ・再整備事業に必要な事業費3,000億円の財源については、市場会計が保有する資金1,650億円に、既に購入した豊洲新市場予定地の売却収入720億円を加えたとしても、630億円が不足

その他、工事の進捗に影響を及ぼす要因

- ・環境確保条例第117条の規定による調査(3,000㎡以上の土地改変を行う場合)
- ・環状第2号線の建設工事
- ・隅田川のスーパー堤防整備事業(再整備工事実施時に該当)
- ・都営地下鉄大江戸線(敷地地下部に幅約20メートルのトンネル)
- ・地下構造物(場内排水本管、場内共同溝等)