

第14回 新市場建設協議会

日 時 平成24年11月27日(火) 12:59~13:32
会 場 築地市場講堂

開 会

○小野管理課長 定刻になりましたので、これより第14回新市場建設協議会を開催いたします。

本日は、委員の皆様方には大変お忙しい中お集まりいただき、ありがとうございます。

開会に当たりまして、塚本会長より一言ごあいさつ申し上げます。

会長、よろしく願いいたします。

○塚本会長 中央卸売市場長の塚本でございます。

協議会の開会に当たりまして、一言ごあいさつをさせていただきます。

まず、本日はお忙しい中、第14回の新市場建設協議会にご出席いただきまして、ありがとうございます。また、日ごろは、豊洲新市場の整備につきましてご理解とご協力を賜り、厚くお礼申し上げます。

本協議会は、平成20年12月に開催して以来4年ぶりの開催となります。この間、新市場の整備をめぐるさまざまな動きがございましたが、最終的には豊洲新市場の整備を進めるということで整理がされまして、施設計画の検討を今まで行ってきたところでございます。

この中で大きな課題となっておりました土壌汚染対策につきましては、専門家会議、技術会議などの報告を踏まえまして、豊洲市場整備方針というものに基づきまして、昨年8月に対策工事の契約をいたしました。現在は対策工事を着実に実施しているところでございます。

皆様方には、今年7月に土壌汚染対策工事と地下水管理に関する協議会に参加していただきまして、現地の工事状況をごらんいただいたところでございます。現在、仮設土壌処理プラントにおきまして、汚染土壌の処理ですとか、あるいは地下水の浄化というものを実施しております。引き続き、食の安全・安心のために土壌汚染対策の工事には万全を期してまいりたいと思っております。

施設建設につきましては、昨年3月に基本設計に着手いたしまして、その後、震災対応ですとか、あるいは皆様方の要望をより反映していくために、基本設計と実施設計を一体のものとして進めてまいりました。各業界の皆様方とは、施設配置、建物の面積や構成、あるいは各階のレイアウトなど基本的な部分について幾度となく協議を重ねながら設計を行いまして、このたび取りまとめることができました。

本日は、取りまとめました施設計画について協議していただき、ご了承をいただきたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。また、市場本体施設の整備に合わせまして、賑わいを創出いたします「千客万来施設」を整備することといたしております。今般、事業内容の基本的な考え方をまとめました基本方針案を策定いたしましたので、これも本日報告させていただきます。こちら

についてもご意見をいただければと思っております。

以上、簡単ではございますけれども、私の開会のあいさつとさせていただきます。本日はよろしくお願いいたします。

○小野管理課長 ありがとうございます。

それでは、会長のあいさつが終わりましたので、映像、写真の撮影につきましてはここまでとさせていただきます。機材をお持ちの方はご退室いただきますようお願いいたします。

次に、委員のご紹介をいたします。

業界の方から、東京都水産物卸売業者協会会長、伊藤（裕）委員でございます。

東京魚市場卸協同組合理事長、山崎委員でございます。

東京魚商業協同組合理事長の神田委員は、本日欠席とのご連絡をいただいております。

東京魚市場買参協同組合理事長の大川委員はご欠席で、代理に鈴木常務理事に出席していただいております。

次に、東京シティ青果株式会社代表取締役社長、鈴木（敏）委員でございます。

築地本場青果卸売協同組合理事長、山田委員でございます。

築地東京青果物商業協同組合理事長、泉委員でございます。

築地市場関連事業者等協議会会長、森澤委員でございます。

東京都の委員は、中央卸売市場長、塚本会長でございます。

市場政策担当部長、江藤委員でございます。

企画調整担当部長、森本委員でございます。

移転支援担当部長、高木委員でございます。

新市場整備部長、志村委員でございます。

新市場事業計画担当部長、加藤（仁）委員でございます。

新市場事業推進担当部長、日浦委員でございます。

基盤整備担当部長、加藤（直）委員でございます。

施設整備担当部長、久保田委員でございます。

築地市場場長、村田委員でございます。

福祉保健局市場衛生検査所長、中村委員でございます。

続きまして、資料の確認をさせていただきます。

本日は、A4判の次第、それから協議会の設置要綱、名簿のほかに、資料1といたしまして「豊洲新市場建設工事施設計画の概要」、資料2といたしまして、A4判の「千客万来施設事業基本方

針案の概要」、資料3といたしまして「千客万来施設事業基本方針案」、以上をお配りしております。よろしいでしょうか。

それでは、議事運営を塚本会長にお願いいたします。よろしくをお願いいたします。

○塚本会長 それでは、議事を進めさせていただきたいと思えます。

本日の協議会の議題といたしましては、お手元の次第でございますように、協議事項といたしまして、豊洲新市場建設工事施設計画についてでございます。報告事項としましては、千客万来施設事業基本方針案についてを予定しております。これらにつきましてそれぞれ説明をさせていただきます、ご質問やご意見等を伺いたいと思えますので、ご協力のほどよろしくお願い申し上げます。

まず、協議事項でございます豊洲新市場の施設計画について、久保田委員から説明をお願いいたします。

○久保田委員 施設整備担当部長の久保田でございます。よろしくをお願いいたします。

それでは着席をして、資料1についてご説明したいと思います。

この資料は、これまで業界の皆様方と協議をしましてまいりました内容につきまして、「豊洲新市場建設工事施設計画の概要」という形でまとめたものでございまして、A4・2枚の全体概要のほか、A3・6枚の各階平面図とA3・1枚のパースとなっております。

まず1ページをごらんください。1の豊洲新市場整備の基本的考え方でございます。主要幹線道路が結節するなどの立地特性を有する40haを超える区域の開発を通して、新たな首都圏の基幹市場として豊洲新市場を整備するために、基本構想ですとか、基本計画でまとめてまいりましたものを五つのコンセプトという形で今回設定をさせていただいております。

まず1です。温度管理のできる閉鎖型施設を整備いたしまして、食の安全・安心を確保いたします。2といたしまして、円滑な物流動線や十分な駐車場を整備し、効率的な物流を実現いたします。3といたしまして、加工パッケージ施設のほか、ハブ機能を強化する転配送センターなどを整備いたしまして、多様なニーズに対応いたします。4といたしまして、省エネ機器ですとか太陽光発電などによりまして、環境負荷の低減を図ります。5といたしまして、賑わい施設の整備や魅力ある都市景観の形成を図り、まちづくりにも貢献をいたします。以上が基本的な考え方でございます。

続きまして、2の計画・施設概要です。1日当たりの市場取扱量と市場内の物流量につきまして、市場外取引や他市場への転送量を有する水産物部につきましては、それぞれ2,300tと2,900tを想定しております。また、市場外取引や転送がほとんどない青果部につきましては各1,300tを想定しております。この数字を踏まえまして、必要な施設規模を算定して設計を行っているところでございます。

敷地面積につきましては、5、6、7の三つの街区で計約40.7ha、これに護岸を含めると約44haになります。また、市場の基幹施設全体の床面積——ここでは「延べ面積」というふうに表示をさせていただきますけれども、これは約40万8,000㎡となります。各街区の延べ面積は表のとおりでございますが、最も規模が大きいのは6街区の水産仲卸売場棟になります。施設の構成につきましては、後ほど各階平面図でご説明いたします。

なお、表下の注記のとおり、千客万来施設ですとか、冷蔵庫棟などにつきましては、各街区の延べ面積には含まれておりません。

続きまして、2ページをごらんください。

3の配置計画です。二つの考え方に配慮いたしまして配置計画をまとめております。まず、幹線道路によりまして各街区が分かれているということから、水産・青果の買い回りの利便性を確保するため、アンダーパスによる車両の連絡を図るほか、高架下に屋内連絡通路をつくりまして、水産の卸売場と仲卸売場を接続することによりまして、市場機能の一体性を確保していきます。

また、車を利用しない買出人などにつきましては、「ゆりかもめ」の駅から直接各街区の施設にアプローチできる歩行者動線を確保していきます。

全体の配置図につきましてはごらんとおりとなつてございますけれども、この図の中の赤い三角形で示しております印については、幹線道路からの車両の出入り口を示しております。5街区に3カ所、6街区に2カ所、7街区に3カ所の計8カ所を設ける予定でございます。

次に、4 建設スケジュールでございます。現在実施中の土壌汚染対策工事の終了に合わせ、まず最も規模の大きな6街区の水産仲卸売場棟の建設工事に着手をし、追って5街区の青果棟、7街区の水産卸売場棟や管理施設棟の建設工事に着手をいたしまして、平成26年度中の完了を目指します。

続きまして、3ページをごらんください。こちらは配置図兼1階平面図でございます。

まず5街区ですが、青果の卸売場と仲卸売場、立体低温倉庫を中心に、漬物・鳥卵の卸売場やバス、待機駐車場、積込場、外周道路を配置いたします。

6街区につきましては、水産仲卸売場の店舗群を中心に、冷蔵庫やバス、待機駐車場、積込場、外周道路を配置いたします。

7街区につきましては、魚種別の水産卸売場を中心に、冷蔵庫やバス、待機駐車場、外周道路を配置いたします。

また、三つの街区のほぼ中央となります補助315号線と環状2号線の交差部付近に管理施設棟を配置いたします。

6街区と7街区につきましては、先ほど説明をいたしましたとおり、補助 315 号線の高架下に屋内連絡通路を整備いたしまして、双方の売場を接続します。また、3街区全体は外周道路によって連絡をさせます。

続きまして、4ページをごらんください。こちらは2階、または3階の平面図となっております。「ゆりかもめ」の駅から歩行者デッキ、それから連絡ブリッジを経由いたしまして、5街区につきましては青果棟の2階の事務所や連絡通路に、6街区は水産仲卸売場棟の3階の関連飲食店舗や事務所、見学者通路に、7街区は管理施設棟3階の関連飲食店舗、水産卸売場2階の事務所や見学者通路に連絡いたします。水産仲卸売場棟は、店舗上部の棚が建築基準法上の2階となっておりますことから、3階で連絡いたします。また、管理施設棟は階高の関係から、中央管理室などのある2階ではなく3階に連絡をいたします。

続きまして、5ページをごらんください。こちらは、3階または4階の平面図となっております。5街区につきましては、3階に大口荷捌場や加工パッケージ施設などを配置し、地表面からアプローチできる車両のランプウェイを設けます。

6街区につきましては、4階に関連物販店舗や積込場を配置いたしまして、店舗には上下階からアプローチできるエスカレーターを設けるとともに、積込場につきましては、地表面からアプローチできる車両のランプウェイを設けます。

続いて、7街区でございます。3階に塩干加工卸売場や加工パッケージ施設、事務所を配置いたしまして、補助 315 号線や地表面からアプローチできる車両のランプウェイを設けます。また、管理施設棟は4階に事務所を配置いたします。

それから、水産の仲卸売場棟と水産の卸売場棟につきましては、上下階を結ぶ荷の動線としてターレ用のスロープを設けてございます。

続きまして、6ページをごらんください。こちらは4階、5階、または屋上の平面図となっております。まず5街区については、屋上部分に屋外機置場を配置いたします。6街区につきましては、5階に屋外機置場を配置いたします。7街区につきましては、水産卸売場棟の4階部分に転配センターを配置いたしまして、管理施設棟の5階には事務所や非常用発電機室を配置いたします。

続きまして、7ページをごらんください。こちらは5階、6階、または屋上の平面図となっております。5街区につきましては、屋上に太陽光パネルを配置いたします。それから、6街区については屋上に緑化広場を配置いたします。7街区につきましては、水産卸売場棟5階に事務所や屋外機置場を配置いたしまして、管理施設棟の6階に衛生検査所などを配置いたします。

続きまして、8ページをごらんください。こちらは屋上の平面図となっております。5街区と

6街区については、先ほどの7ページと同じものでございます。7街区につきましては、水産卸売場棟については、屋外機置場と太陽光パネルを配置いたしまして、管理施設棟については屋外機置場を配置いたします。

以上が平面図関係の説明でございます。

続きまして、最後でございます。9ページをごらんください。こちらは、豊洲地区を南側の上空から見た新市場全体の外観パースになってございます。景観形成の観点から、青果棟、水産卸売場棟、水産仲卸売場棟につきまして、水辺に向かってなだらかに傾斜する曲面形状の屋根を採用しておりまして、水辺空間に対する圧迫感を軽減してございます。また、水際には緑地のほかに、来訪者が豊洲地区全体を回遊できるように、隣接街区などとの連絡に配慮をした遊歩道、散策路や広場などを整備いたします。

以上で説明は終わりでございますけれども、今後とも必要な調整を行ってまいりますので、よろしく願いいたします。以上でございます。

○塚本会長 それでは、説明は終わりました。

ただいま説明がありました協議事項につきまして、何かご質問、ご意見があればお願いいたします。山崎委員。

○山崎委員 冒頭に塚本会長からのごあいさつの中におりましたとおり、土壌汚染対策はどんな立派な建物ができて非常に大事なことだろうと思っておりますので、もちろん、安心・安全を確保する意味で十分に手当てをしていただけたらと思っておりますけれども、ひとつ念には念を入れて、この土壌汚染対策だけはきちんとやっていたかかないと、後で想定外だなんていう問題になったときには、この施設が全部だめになるという可能性もございますので、ぜひその辺だけはよろしく願いしたいなというふうに思っておりますので、よろしく願いいたします。

○塚本会長 土壌汚染対策につきましては、先ほどもお話しさせていただきましたとおり、私どもも大変重要な問題だと思っておりますし、これを当初の技術会議、あるいは専門家会議の提言どおり、きちんときれいにした上で建設を進めていくことが大事だろうと思っております。現在の土壌汚染対策工事が終わった後、技術会議などで汚染の状況はきちんと浄化されたというのを確認していただいた上で建築工事に取りかかっていくことが、このように考えております。

○山崎委員 よろしく願いします。

○塚本会長 森澤委員。

○森澤委員 私ども関連事業者は市場内で多種多様な業態で事業活動をしていますので、新市場ではどのような場で、どのような条件のもとで商売が展開できるかが大変重要であります。そのため、

施設整備計画の策定に当たりましては、市場当局と業態の特性を踏まえて個別に協議をさせていただきました。協議の中で述べました意見や要望のうち、この施設計画に反映されたものもあれば、まだ実現していないものもございます。

しかしながら、今回示されている施設整備計画は、市場当局と関係業界が長期にわたって協議を重ねて、総合的に検討された結果ということであり、また、私どもも新市場での経営を検討するに当たって、その前提となる施設内容を明確にイメージできないと計画も立てがたいという状況でもあります。

したがって、市場当局がこの案でいくと決めていただければ、それを受け止めてまいりたいと思います。そして、次なる段階の検討を進めていきたいと思います。ただ、先ほど申し上げましたように、実現されていない要望事項につきましては、今後とも施設整備の各過程で可能な限り実現されるよう努めていただきますとともに、十分な協議をお願いいたしたいと思います。

○塚本会長 今、森澤委員からご意見をいただきまして、確かに、今まで施設計画の協議を各業界の皆さん方とやっていく中で、正直申し上げて、100%皆さん方のご要望が全部盛り込めるということは、土地の制限もございますし、予算の制限もございまして、なかなか難しいものがございます。ただ、できる限り皆さん方のご要望を受け止めて、この施設計画に盛り込んできたものでございます。

施設計画の概要というか、大枠はこれで決めさせていただきたいと思っておりますけれども、今後、設計が進み、あるいは工事が進む中で、まだ対応が可能なものについてはいろいろご意見を伺いながら対応をしていくということで考えておりますので、よろしく願いいたします。

○森澤委員 ありがとうございます。

○塚本会長 ほかにいかがでございますか。よろしいでしょうか。

それでは、特にご意見がないようございまして、協議事項につきましては、原案のとおりご了承いただけますでしょうか。

〔「はい」の声あり〕

○塚本会長 どうもありがとうございます。

では、施設計画につきましては、この計画に基づきまして進めさせていただきたいと思います。

それでは、続きまして報告事項でございます。

千客万来施設事業基本方針案について、加藤委員から報告をお願いします。

○加藤（仁）委員 新市場事業計画担当部長の加藤でございます。よろしく願いいたします。

座ってご説明させていただきます。

それでは、資料の2「千客万来施設事業基本方針案の概要」でございますが、表紙をおめくり願います。

初めに、1の基本方針案の策定についてでございます。豊洲新市場では、市場本体施設の整備に合わせまして、にぎわいを創出いたします「千客万来施設」を整備することとしてでございます。本事業は、民間の事業者によりまして施設の整備・運営を行うものでございます。

この基本方針案は、事業を進めるに当たり、東京都中央卸売市場が現在予定してございます事業内容等の基本的考え方を示し、広くご意見等をいただくために策定したものでございます。

いただきましたご意見のうち、可能なものにつきましては、今後の事業者募集の手續に反映させてまいります。

なお、敷地につきましては図でお示ししてございます。5街区と6街区の黄色い部分を合わせまして約1.7ha、こちらが千客万来施設の敷地でございます。

次に、事業の内容等についてご説明いたします。

2 整備の目的でございますが、千客万来施設では、現在の築地に見られます市場ならではのにぎわい、この貴重な財産を継承、さらに発展させるとともに、市場本体施設と連携しまして、豊洲ならではの活気やにぎわいを生み出すことで豊洲新市場の魅力を高めつつ、また、地域のまちづくりや活性化に貢献してまいります。

3の整備手法でございますが、事業用定期借地権方式を利用いたしまして、公募型プロポーザル方式により選定した民間事業者による施設整備・運営を行うものでございます。

次に、4といたしまして、施設に導入する機能でございますが、3点でございます。

まず、さまざまな食材をはじめ、食に関する情報、食の専門家など市場関係者が集まる市場本体施設の特性を活かしまして、食の魅力を発信する機能でございます。

次に、市場本体施設と相まって、国内外から集まる人々を魅了し続けるよう、食との出会いや楽しさにあふれ、豊洲新市場ならではの活気やにぎわいが一体的に感じられる場をつくり、観光客を惹きつける機能でございます。

さらに、食に関する情報の受発信やビジネスチャンスの創出、さまざまなにぎわいイベントなどにより、市場関係者の活性化に貢献する機能。

これらの機能を導入いたしまして、整備目的を実現してまいります。

恐れ入ります。2ページをごらん願います。

次に、5でございますが、ただいま申し上げました三つの機能を具体化させるために、民間事業者に対しまして、次の施設を整備し、運営することを求めてまいります。

まず（１）、さまざまなニーズにも応え得る多種多様な物販店舗・飲食店舗でございます。イメージイラストを掲げてございますが、食に関する広範で多彩な店舗の集積による渾然とした雰囲気などにより、活気やにぎわいを感じられる施設機能を求めてまいります。

また（２）、食関連の情報を発信する施設・機能といたしまして、豊洲新市場の特性を活かし、多様でにぎわいあるイベントの開催などを通じまして、食の魅力を国内外に発信する施設・機能でございます。

さらに（３）、案内所など観光客をおもてなしする施設・機能、（４）、来場者や周辺地域に配慮した交通のアクセス、そして（５）、30年間の事業期間を通してにぎわいをもたらす施設運営を求めてまいります。

その下に※印で表示しておりますが、なお、これ以外で、事業者側で事業目的に沿った施設・機能案がある場合には、事業者からの提案を受けることといたします。

最後に、今後のスケジュールでございます。来年の3月ごろに詳細な条件等を定めました募集要項の公表、それから、6月ごろに事業予定者を決定いたしまして、先ほどご説明のありました市場本体施設と同時に開設をしてまいります。

以上が基本方針案の概要でございます。

なお、資料の3といたしまして、基本方針案の本編を配付させていただいておりますので、こちらにつきましては後ほどごらんいただきたいと思います。

報告事項の説明は以上でございます。よろしくお願いいたします。

○塚本会長 説明は終わりました。

それでは、ただいま報告させていただきました事項につきまして、何かご意見、ご質問はございますでしょうか。山崎委員。

○山崎委員 大した質問ではないんですけど、ここにあって、「30年間を通してにぎわい」ということなんですけれども、30年間というのはどういう意味を持つものなんでしょうかね。

○塚本会長 私ども、定期借地権方式の事業ということで考えておりますけれども、その期間を30年と今一応予定しております。

○山崎委員 そういうことですか。

○塚本会長 はい。最初にご説明すればよかったですと思いますが、すみません。

○山崎委員 あえて30年とうたってあるので、それがわからなかったものですから。ただ、千客万来施設は非常に大きな施設のように考えられるということになりますと、小規模の方々が出にくいような施設になるんじゃないかなという感じがありますよね。やはり今、我々は大変に厳しい状

況の中で、出たいんだけど審査でだめになったというようなことがままあるかと思うんです。でも、せっかく我々の移転に向かって、こういう施設ができるのに、我々が入れないような施設では困るんじゃないかなという思いもしたものですから、一言言わせていただいているんですけどね。

○塚本会長 逆に、千客万来施設に入る店舗などにつきましては、むしろ卸売市場らしさというか、卸売市場に隣接した施設として、それらしさというものが非常に重要だろうと思っております。したがって、出ていただく店舗につきましては、最終的には事業者の方とそれぞれの店舗に入る方が契約をしていただくことにはなりますけれども、私どもとしては市場らしさを事業者の方に求めておりますので、そういう意味では、市場の関係の方、あるいは場外の関係の方にできる限り出させていただいて、市場らしさを出していただきたいと思っております。

○山崎委員 わかりました。ありがとうございます。

○塚本会長 ほかにいかがでございましょうか。

よろしいでしょうか。それでは、ほかにないようでしたら、この報告事項については、今いただきましたご意見も含めまして、今後の募集要項の作成に反映させていただきたいと思っております。

では、本日予定しておりました議題についてはすべて終了いたしました。特にこの際何かございますでしょうか。

それでは、ないようでしたら、最後に私からお礼を一言述べさせていただきたいと思います。

本日は、施設計画につきましてご了承いただきまして、まことにありがとうございました。この計画に基づきまして、今度はいよいよ工事に着手できるように私どもは準備を進めていきたいと思っております。

それからまた、千客万来施設につきましては、今日は基本的な考え方ということでお示ししましたけれども、今後もいろいろなご意見がございましたら、ぜひ我々に言っていただければと思います。皆さんのいろんな意見を取り入れた上で、よりよい千客万来施設をつくりまして、市場施設と千客万来施設が一体となって多くのお客さんに来ていただけるような市場にしたいと思っております。

卸売市場自体は当然生鮮食品の物流機能というところが中心でございますけれども、現在の築地市場というのはそれだけにとどまらず、多くの観光客の方、あるいは来場者の方が来ていただけるような場所でもございます。私どもとしましては、豊洲新市場がそういう施設にもなるように努力していきたいと思っておりますので、今後ご協力をよろしくお願いいたします。

今日はどうもありがとうございました。

○小野管理課長 これで第14回新市場建設協議会を終了いたします。ありがとうございました。

閉 会