

中央卸売市場主要建物の維持更新計画

令和8年3月

東京都中央卸売市場

第1 はじめに

東京都では、都有施設の管理に対する全庁的な方針として示された「都有施設等総合管理方針」（平成29年2月、東京都）に基づき、都有施設の総合的かつ計画的な管理を推進することとしており、施設類型ごとの特性を踏まえた取組により、施設の長寿命化やライフサイクルコストの低減、更新時期の検討を行う必要がある。

このうち、中央卸売市場は、水産物、青果物、食肉及び花きといった生鮮食料品等の安定的な供給を通じて、都民生活を支える基幹的なインフラとしての役割を果たしている。東京都内の中央卸売市場が、持続可能な市場として今後もその機能を維持するためには、老朽化が進む各市場の建物・設備等の計画的な維持更新を着実に推進するとともに、財政負担を平準化するため、更新時期の分散化を図ることが重要である。

また、市場の施設・設備等の維持更新にあたっては、市場運営を継続しながらの居ながら工事となることから、工事場所や工事時間等に厳しい制約があり、市場業者との十分な調整が不可欠である。

こうした課題を踏まえ、「東京都中央卸売市場経営計画」（令和4年3月、東京都）では、主要な建物や設備の劣化状況を把握し、個別の建物ごとに大規模改修、長寿命化改修、改築、解体等の方針について検討した上で、財政計画との整合性を図りながら、主要な個別の建物における維持更新計画を策定することとしている。

これらの背景のもと、本稿は、令和4年度から2か年で実施した劣化度調査の結果や、建物の利用状況などをもとに、主要な建物の改修や建替え（改築）などの維持更新手法を検討するとともに、ライフサイクルコストの考慮や更新時期の平準化、財政計画との整合性を図りながら、施設・設備等の更新時期を検討し、「中央卸売市場主要建物の維持更新計画」として定めたものである。

第2 対象施設と維持更新の考え方

1 計画期間

本計画では、次の理由を踏まえて、令和9年度（2027年度）から令和18年度（2036年度）までの10年間を計画期間とした。

- ・ 中長期的な視点に立って、計画的な維持管理を推進する必要があること。
- ・ 「都有施設等総合管理方針」の計画期間が10年間であることを踏まえるとともに、現在、策定に向けた検討が進められている次期経営計画の開始期間と整合させること。

第Ⅰ期	令和9年度から令和13年度
第Ⅱ期	令和14年度から令和18年度

なお、市場を取り巻く環境の変化や、市場会計の財政状況などを踏まえ、計画の中間点である5年を目途に見直しを行うことを基本とする。また、次期経営計画の策定など、本計画に影響のある状況変化が生じた場合には、必要に応じて見直しを行うものとする。

2 計画対象施設

中央卸売市場では、約300棟の建物を保有しており、各建物の延床面積を合計すると約128万㎡となる。

このうち、本計画の対象建物として、各市場の管理棟、卸売場、仲卸売場、冷蔵庫棟、低温倉庫など主要な建物52棟を抽出した（表1参照）。

これらの建物は、市場としての機能の中でも中核的な役割を支えている建物である。

また、主要な建物52棟の総延床面積は約100万㎡となり、延床面積比で全体の約80%程度となることから、これらの建物の維持更新計画を検討することで、今後の市場機能を確保するために必要となる維持更新に係るおおよその方向性を示すことができると考えられる。

表1 計画対象施設（主要建物52棟）

市場	No.	名称(主要建物)	構造	延床面積(㎡)	完成年月
豊洲	1	水産仲卸売場	SRC(鉄筋鉄骨コンクリート造)	161,680	2018年10月
	2	水産卸売場	SRC(鉄筋鉄骨コンクリート造)	119,618	2018年10月
	3	管理施設棟	SRC(鉄筋鉄骨コンクリート造)	23,743	2018年10月
	4	加工パッケージ棟	SRC(鉄筋鉄骨コンクリート造)	21,709	2018年10月
	5	青果卸・仲卸売場	SRC(鉄筋鉄骨コンクリート造)	79,427	2018年10月
食肉	6	センタービル	その他	49,562	2002年1月
	7	市場棟	RC(鉄筋コンクリート造)	10,918	1972年7月
	8	小動物棟	RC(鉄筋コンクリート造)	7,953	1987年11月
	9	大動物棟	SRC(鉄筋鉄骨コンクリート造)	7,686	1985年3月
	10	水処理センター	RC(鉄筋コンクリート造)	4,939	1999年1月
大田	11	青果棟	SRC(鉄筋鉄骨コンクリート造)	94,878	1988年11月
	12	事務棟	SRC(鉄筋鉄骨コンクリート造)	41,825	1988年10月
	13	水産棟	SRC(鉄筋鉄骨コンクリート造)	23,939	1988年4月
	14	加工・荷捌棟	S(鉄骨造)	13,411	2019年6月
	15	青果冷蔵庫棟	RC(鉄筋コンクリート造)	5,803	1988年10月
	16	水産冷蔵庫棟	RC(鉄筋コンクリート造)	3,951	1988年10月
	17	花き棟	SRC(鉄筋鉄骨コンクリート造)	22,838	1990年3月
豊島	18	5号館(卸売場棟)	SRC(鉄筋鉄骨コンクリート造)	8,843	1972年3月
	19	卸売場	その他	5,591	1978年11月
	20	4号館事務所	その他	3,346	1968年10月
	21	低温倉庫	RC(鉄筋コンクリート造)	210	1987年3月
淀橋	22	卸売場3	S(鉄骨造)	10,491	1977年3月
	23	卸売場4	S(鉄骨造)	8,586	1985年3月
	24	総合事務所	その他	5,061	1964年5月
	25	新仲卸業者売場棟	S(鉄骨造)	4,642	2012年10月
	26	第3卸売場	その他	4,113	1968年9月
	27	卸売場1	S(鉄骨造)	3,873	1975年3月
	28	卸売場2	S(鉄骨造)	2,204	1975年8月
	足立	29	魚類新館	SRC(鉄筋鉄骨コンクリート造)	6,586
30		卸売場及び本館	SRC(鉄筋鉄骨コンクリート造)	6,327	1985年2月
31		冷蔵庫	RC(鉄筋コンクリート造)	5,624	1993年3月
32		新関連事業者棟	RC(鉄筋コンクリート造)	1,966	1989年12月
板橋	33	花き棟	SRC(鉄筋鉄骨コンクリート造)	26,233	1993年1月
	34	卸売場棟(青果)	その他	10,613	1971年9月
	35	管理棟	RC(鉄筋コンクリート造)	7,522	1971年9月
	36	卸売場棟(果実)	S(鉄骨造)	3,269	1984年2月
	37	低温倉庫	RC(鉄筋コンクリート造)	265	1990年6月
	38	青果部低温倉庫	S(鉄骨造)	200	2002年3月
世田谷	39	南棟	RC(鉄筋コンクリート造)	39,913	2001年3月
	40	中央棟	SRC(鉄筋鉄骨コンクリート造)	17,443	1971年12月
	41	低温倉庫	RC(鉄筋コンクリート造)	309	1990年7月
北足立	42	花き棟	SRC(鉄筋鉄骨コンクリート造)	19,873	1988年3月
	43	卸売場棟	S(鉄骨造)	16,054	1979年6月
	44	管理棟	SRC(鉄筋鉄骨コンクリート造)	12,011	1979年6月
	45	低温倉庫	S(鉄骨造)	1,160	1999年11月
多摩ニュータウン	46	卸売場	S(鉄骨造)	9,639	1983年2月
	47	管理棟	S(鉄骨造)	9,420	1983年2月
葛西	48	花き棟	SRC(鉄筋鉄骨コンクリート造)	35,860	1995年2月
	49	卸売業者売場棟	その他	11,326	1984年2月
	50	管理事務所棟	SRC(鉄筋鉄骨コンクリート造)	6,883	1984年2月
	51	仲卸業者売場棟	その他	3,564	1984年2月
	52	低温倉庫	SRC(鉄筋鉄骨コンクリート造)	555	1988年3月

延床面積(合計): 1,003,455

(※ 延床面積は、小数点以下を四捨五入)

3 計画対象部位

計画の対象は、建築、電気設備、機械設備とした。

市場施設の建物は、柱や壁などの空間を作る構造体と、受変電設備や空調設備、給排水衛生設備等の部位（パーツ）から構成されている。この部位は、それぞれ（物理的）耐用年数がおおむね10～30年程度と異なっており、部位ごとに耐用年数を踏まえた更新等計画を検討することとした。計画対象部位は、表2のとおりである。

表2 計画対象部位

計画の対象	計画対象部位
建築	防水、屋根、外壁、サッシ、シャッター
電気設備	特高受変電設備、高圧変電設備、高圧ケーブル、非常用発電機、電源設備、照明設備、集中監視設備、自動検針設備、自動火災報知設備(受信機)、太陽光発電設備
機械設備	給排水衛生設備、空気調和設備、冷蔵庫、昇降機設備(エレベーター)、特殊機械(食肉市場)

4 維持更新の検討方針

維持更新にあたっては、老朽化した既存施設等の機能を回復することを基本とする。

なお、第3の3に示すとおり、維持更新計画を検討する上での単価は、中央卸売市場における工事实績などを参考に設定していることから、改修・建替え（改築）に併せて、近年整備された施設等と同等の機能及び性能を付加していくという考え方とする。

近年整備された施設等と同等の機能及び性能とは、例えば以下のとおりである。

- ・ 建物の改修・改築にあたっては、「省エネ・再エネ東京仕様」（令和5年1月改正、東京都財務局）を適用し、省エネルギー化と再生可能エネルギーの利用を推進する。
- ・ 具体的には、外壁断熱、複層ガラスなどの熱負荷の抑制や、LED照明、高効率空調設備などの設備システムの効率化に取り組む。
- ・ また、東京都が設置した冷蔵庫等は、特定フロンに代わる冷媒を使用した設備に更新する。
- ・ 建物の改修・改築にあたっては、「都立建築物のユニバーサルデザイン導入ガイドライン」（令和5年改正、東京都財務局）に基づき、建物の用途ごとに要求される基本的な性能を満たすよう検討する。

5 計画策定に向けた検討ステップ

本計画の策定にあたっては、以下のステップにより検討を進めた。各ステップの検討の詳細については、第3に示す。

- ステップ1：劣化度調査
 - 豊洲市場を除く10市場において、令和4年度から令和5年度にかけて、劣化度調査を実施した。
- ステップ2：劣化度調査を踏まえた建物の分類
 - 劣化度調査の結果や建物の利用状況などをもとに、主要な建物について、改修や建替え（改築）などの維持更新手法を検討した。
- ステップ3：施設・設備等のライフサイクルを考慮した整備計画の検討
 - 施設・設備等の一般的なライフサイクル（更新周期）と、劣化度調査の結果を踏まえ、各建物における修繕・更新時期を検討した。
- ステップ4：劣化状況やライフサイクルコストを考慮した更新等時期の平準化
 - 劣化度調査の結果やライフサイクルコストなどを考慮した優先順位により、更新等時期を平準化した。
- ステップ5：財政計画等を考慮した更新等時期の分散化・均等化
 - 財政計画や、近年の予算執行状況などを考慮して、更新等時期を分散化・均等化した。

第3 主要建物の維持更新計画

1 劣化度調査

(1) 調査対象

各市場の施設・設備等の詳細な状況を把握するため、豊洲市場を除く10市場において、以下のとおり、令和4年度から令和5年度にかけて、劣化度調査を実施した。

令和4年度	大田市場、淀橋市場、足立市場、多摩ニュータウン市場、葛西市場
令和5年度	食肉市場、豊島市場、板橋市場、世田谷市場、北足立市場

(2) 劣化度調査の結果

新耐震基準に基づき建設された建物躯体のコンクリートは、十分な強度が確保されていた。また、建物の鉄骨接合部においても、構造性能への影響は確認されなかった。

それに対し、躯体を保護する屋上の防水や外壁は、ひび割れ等の劣化が進行している部分があり、また、鉄骨の上塗り塗装の剥離などが確認された。

この結果から、建物躯体のコンクリート強度が確保されている建物や、耐震補強等により耐震性能が確保されている建物、鉄骨接合部においても構造性能への影響が確認されていない建物は、防水、外壁や設備について、修繕・大規模改修や長寿命化改修を行うことにより、継続して建物を使用していくこととする。

一方で、耐震性能が確保されていても、コンクリート強度の低下が部分的に見られ、基本構想や基本計画、基本設計などの整備計画が進んでいる建物は、各種計画等に合わせた改築や解体等の維持更新手法を選択することとする。

2 劣化度調査を踏まえた建物の分類

劣化度調査の結果や建物の利用状況などをもとに、主要な建物について、改修や建替え（改築）などの維持更新手法を検討し、次のA、B、Cの3つに分類した（表3参照）。

- ・ A分類：新耐震基準（昭和56年～）に基づく建物で継続的に維持更新を進める建物
 - 新耐震基準に基づき建設された建物躯体のコンクリートは、十分な強度が確保されており、建物の鉄骨接合部においても構造性能への影響は確認されなかったため、継続的に維持更新を進める。
- ・ B分類：旧耐震基準（昭和46年～昭和56年）、及び旧々耐震基準（～昭和46年）に基づく建物で継続的に維持更新を進める建物
 - 建物躯体のコンクリート強度が低い部分はあるが、耐震診断及び補強済みで耐震性能は確保されているため、当面は継続的に使用し維持更新を進める。
- ・ C分類：解体若しくは改築する建物
 - 必要な耐震性は確保されているが老朽化が進行しており、かつ、当該市場で整備計画等が進められているため、解体若しくは改築する。

表3 主要建物52棟の分類一覧

[分類の凡例] 継続的に維持更新を進める施設(A分類:新耐震、B分類:旧耐震) C分類:解体若しくは改築する施設

市場	No.	名称 (主要建物)	分類	令和8年 (2026年) 3月末時点 経過年数	耐震 基準	市場	No.	名称 (主要建物)	分類	令和8年 (2026年) 3月末時点 経過年数	耐震 基準
豊洲	1	水産仲卸売場	A	7	新耐震	足立	29	魚類新館	B	54	旧耐震
	2	水産卸売場	A	7	新耐震		30	卸売場及び本館	A	41	新耐震
	3	管理施設棟	A	7	新耐震		31	冷蔵庫	A	33	新耐震
	4	加工パッケージ棟	A	7	新耐震		32	新関連事業者棟	A	36	新耐震
	5	青果卸・仲卸売場	A	7	新耐震		板橋	33	花き棟	A	33
食肉	6	センタービル	A	24	新耐震	34		卸売場棟(青果)	B	54	旧耐震
	7	市場棟	B	53	旧耐震	35		管理棟	C	54	旧耐震
	8	小動物棟	A	38	新耐震	36		卸売場棟(果実)	A	42	新耐震
	9	大動物棟	A	41	新耐震	37		低温倉庫	A	35	新耐震
	10	水処理センター	A	27	新耐震	38		青果部低温倉庫	A	24	新耐震
大田	11	青果棟	A	37	新耐震	世田谷	39	南棟	A	25	新耐震
	12	事務棟	A	37	新耐震		40	中央棟	B	54	旧耐震
	13	水産棟	A	37	新耐震		41	低温倉庫	A	35	新耐震
	14	加工・荷捌棟	A	6	新耐震	北足立	42	花き棟	A	38	新耐震
	15	青果冷蔵庫棟	A	37	新耐震		43	卸売場棟	B	46	旧耐震
	16	水産冷蔵庫棟	A	37	新耐震		44	管理棟	B	46	旧耐震
	17	花き棟	A	36	新耐震		45	青果部低温倉庫	A	26	新耐震
豊島	18	5号館(卸売場棟)	B	54	旧耐震	多摩 NT	46	卸売場	B	43	旧耐震
	19	卸売場	B	47	旧耐震		47	管理棟	B	43	旧耐震
	20	4号館事務所	B	57	旧々耐震	葛西	48	花き棟	A	31	新耐震
	21	低温倉庫	A	39	新耐震		49	卸売業者売場棟	A	42	新耐震
淀橋	22	卸売場3	B	49	旧耐震		50	管理事務所棟	A	42	新耐震
	23	卸売場4	A	41	新耐震	51	仲卸業者売場棟	A	42	新耐震	
	24	総合事務所	C	61	旧々耐震	52	低温倉庫	A	38	新耐震	
	25	新仲卸業者売場棟	A	13	新耐震						
	26	第3卸売場	B	57	旧々耐震						
	27	卸売場1	B	51	旧耐震						
	28	卸売場2	B	50	旧耐震						

3 施設・設備等のライフサイクルを考慮した整備計画の検討

施設・設備等の一般的なライフサイクル（更新周期）と、劣化度調査の結果を踏まえ、各建物における更新時期を検討した。

部位（パーツ）ごとの基本的な考え方は、以下のとおりである。

（1）建 築

- ・ ライフサイクル（更新周期）は、「長期保全計画作成要領」（東京都財務局）による修繕・更新の標準的な期間を参考に、防水と屋根は 30 年、外壁と外部建具（サッシ、シャッター）は 40 年と設定し、修繕周期は更新周期の半期とした。
- ・ 部位の更新時期は、新築時のしゅん功年度や、工事台帳等から直近の改修・改築等履歴をもとに設定した。劣化度調査の結果、コンクリートの中酸化等が部分的に見られた箇所は、先行して個別に対応することとした。
- ・ 防水、屋根、外壁、外部建具（サッシ、シャッター）の改修概算工事費は、建物の対象部位の面積または箇所数に、単価を掛けて算出した。更新単価は、直近で同様の工事が行われている大田市場・葛西市場・板橋市場の契約実績を参考に、面積または箇所当たりの単価を設定した。

（2）電気設備

- ・ ライフサイクル（更新周期）は、「建築物のライフサイクルコスト」（令和 5 年度版、国土交通省大臣官房営繕部監修）等を参照し、高圧変電設備（屋内）は 30 年、高圧ケーブルは 40 年、非常用発電機は 30 年、電源設備は 20 年などとした。
- ・ 概算工事費の算出にあたっては、「標準建物予算単価」（令和 7 年度、東京都財務局）の積算方法に準じ、標準単価に設備容量を乗じたほか、見積り金額や中央卸売市場における過去の工事实績などを参考に、単価を設定した。

（3）機械設備

- ・ ライフサイクル（更新周期）は、「建築物のライフサイクルコスト」等を参照し、給排水衛生設備は 30 年、空気調和設備は 25 年、冷蔵庫は 15 年、昇降機設備（エレベーター）は 25 年とした。
- ・ 概算工事費の算出にあたっては、「標準建物予算単価」と中央卸売市場における過去の工事实績などを参考に、単価を設定した。

4 劣化状況やライフサイクルコストを考慮した更新等時期の平準化

施設・設備等の一般的なライフサイクル（更新周期）を基本とした3の検討では、更新・修繕等の時期に偏りが出ることで、市場会計や市場業務への一時的な影響などが懸念されるため、以下のとおり、更新等時期を平準化した。

(1) 建築

- ・ 劣化度調査の結果、建物躯体のコンクリートや鉄骨接合部において、強度や構造性能への影響は確認されず、躯体を保護する防水や外壁の劣化が進行している部分がみられたため、これらを最優先に取り組むこととする。
- ・ 市場経営に与える影響を勘案し、修繕・更新時期を超過した部位（防水、屋根）を優先して修繕若しくは更新することとする。
- ・ 修繕・更新時期を超過した部位（外壁）、及び使用頻度の高い部位（サッシ、シャッター）をその次に修繕若しくは更新するという考え方を基本として、更新等時期を見直し（平準化）した。

(2) 電気設備、機械設備

- ・ 市場機能の根幹を支える設備である冷蔵庫や低温化倉庫に直結する特高受変電設備、高圧ケーブルなどの電気設備、及び給排水衛生設備や空気調和設備などの機械設備は、「建築物のライフサイクルコスト」等により、適切な更新時期に取り組むこととする。
- ・ 計画期間初年度の時点で標準的なライフサイクルを超過しているが、健全に稼働している電気・機械設備は、適宜修繕を行い、使用可能期間を延長することとした。
- ・ 工事量や市場業務との調整などを加味すると、単年度で工事を行うことが困難と想定される場合には、これまでの工事实績などを踏まえ、工事時期を分散化した。

5 財政計画等を考慮した更新等時期の分散化・均等化

人口減少や少子高齢化に加え、気候変動や長期化する物価高騰に伴う影響等、中央卸売市場を取り巻く課題への対応を行なうためには、施設・設備等の維持更新を進めるだけでなく、施設・設備等の更新時期の集中を回避し、財政負担を平準化する必要がある。

そこで、「東京都中央卸売市場経営計画」などに示す財政計画や、近年の予算執行状況などを考慮して、更新等時期を分散化・均等化した。

なお、維持更新に要する概算費用については、近年の予算・決算において計上された維持更新に係る額を参考に、計画期間（10年）分をフレームとして算定している。実際の必要額は、物価変動等の状況変化を踏まえつつ、各年度の予算編成過程において決定されるものである。

以上、1から5に示した検討を踏まえ、「主要建物の維持更新計画」として取りまとめた結果を次頁以降に示す。

主要建物の維持更新計画（豊洲市場）

ア 業務開始年月日

平成 30 年 10 月 11 日

イ 取扱品目、取扱数量（令和 6 年 1 日当たり）

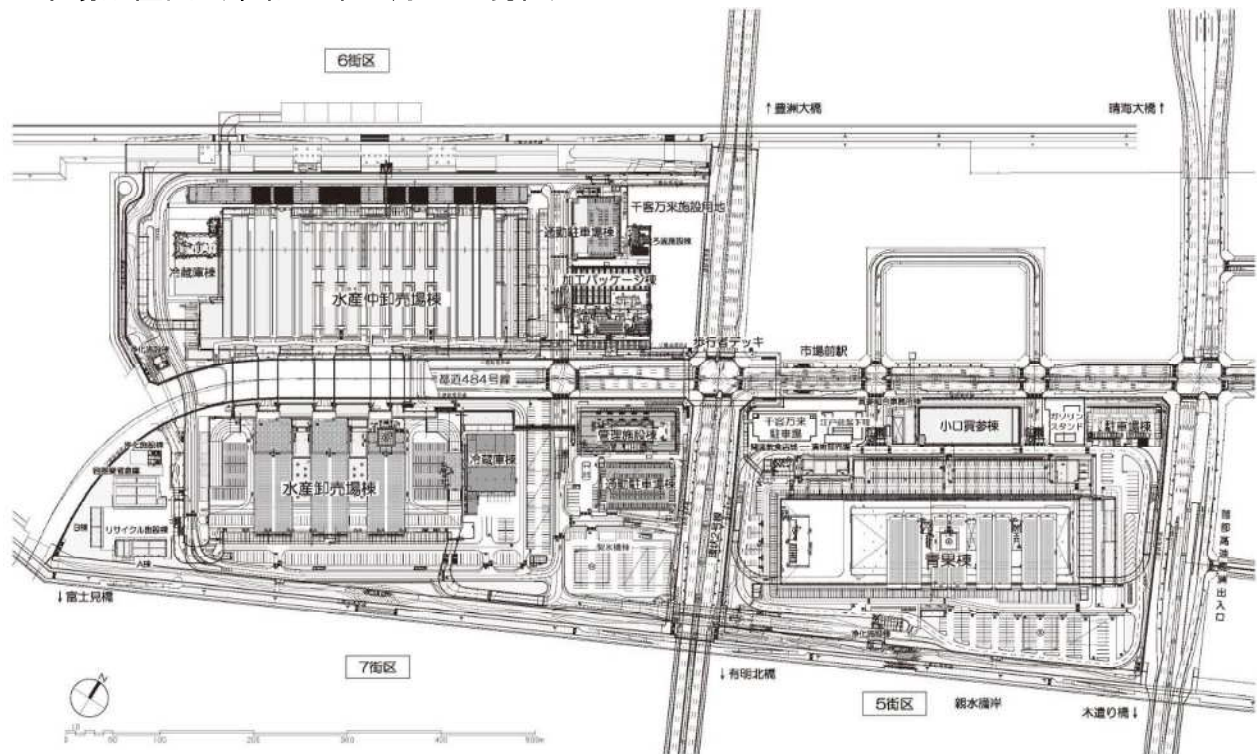
水産物：1,182t

青果物：849t

ウ 概況

築地市場から移転した東京都の中央卸売市場では最も新しい水産物・青果物を取り扱う首都圏の基幹市場で、特に水物については、我が国最大の取扱量を誇っている。温度を適切に管理できる閉鎖型施設によって、食の安全・安心を確保している。

エ 市場配置図（令和 7 年 4 月 1 日現在）



オ 維持更新計画

市場	第Ⅰ期 (R9～13年度)	第Ⅱ期 (R14～18年度)
豊洲	[水産卸売場] 自動検針、電源、集中監視	[水産卸売場] 電源、照明、自動検針、自火報(受信機)
	[水産卸売場] 自動検針、電源、集中監視	[水産卸売場] 電源、照明、自動検針、自火報(受信機)
	[管理施設棟] 自動検針、電源、特高受変電、集中監視	[管理施設棟] 電源、照明、自動検針、自火報(受信機)
	[加工パッケージ棟] 照明、自動検針、電源	[加工パッケージ棟] 電源、照明、自動検針、自火報(受信機)
	[青果卸・仲卸売場] 自動検針、電源、集中監視	[青果卸・仲卸売場] 電源、照明、自動検針、自火報(受信機)

※ 本計画策定時点の予定であり、変更となる場合がある

主要建物の維持更新計画（食肉市場）

ア 業務開始年月日

昭和 41 年 12 月 19 日（市場）

昭和 11 年 12 月 1 日（と場）

イ 取扱品目、取扱数量（令和 6 年 1 日当たり）

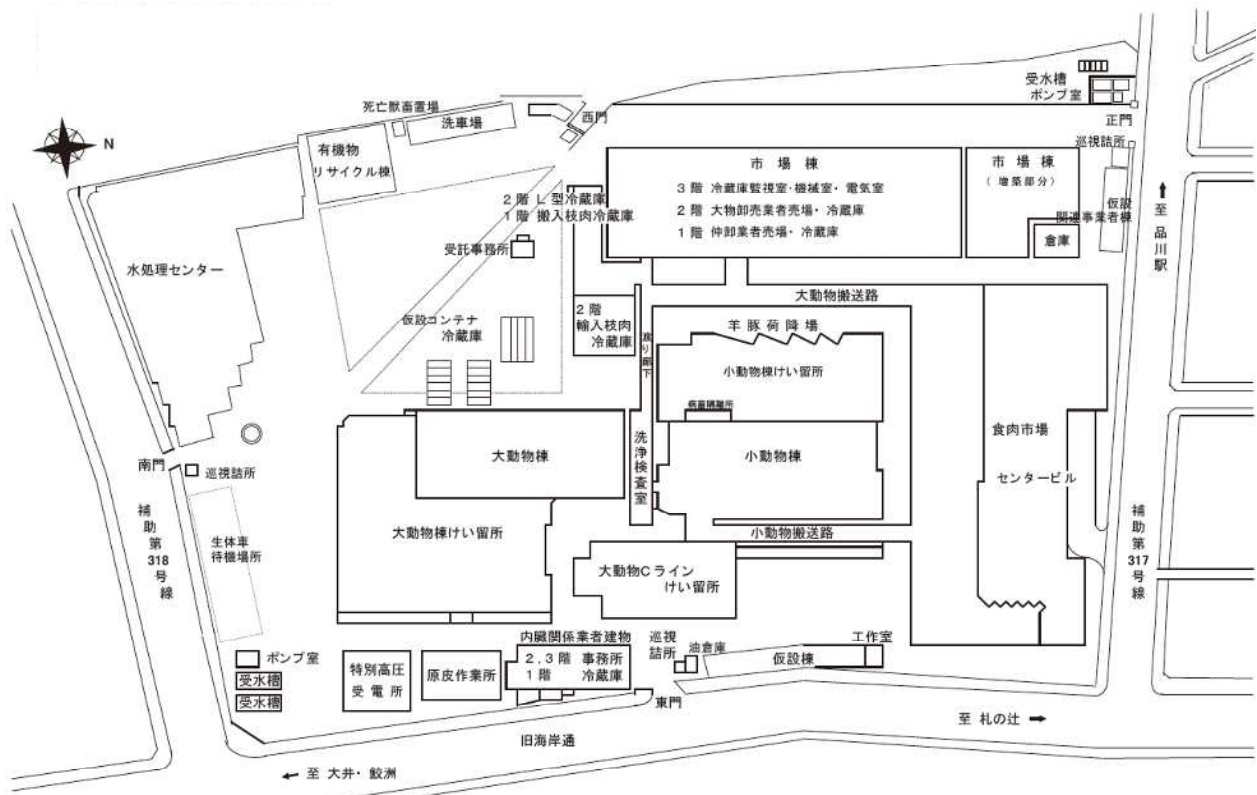
食肉：344t

ウ 概況

東京都中央卸売市場で唯一食肉を取り扱う市場で、と場を併設している。

全国の建値市場としての機能を有している。

エ 市場配置図（令和 7 年 4 月 1 日現在）



オ 維持更新計画

市場	第Ⅰ期(R9～13年度)	第Ⅱ期(R14～18年度)
食肉	[センタービル] 防水、太陽光、高圧変電、高圧ケーブル、空調換気、 冷蔵庫、昇降機、特殊機械、給排水衛生	[センタービル] 高圧ケーブル、電源、空調換気、昇降機、特殊機械
	[市場棟] 防水、高圧変電、電源、給排水衛生、冷蔵庫、特殊機械	[市場棟]
	[小動物棟] 電源、照明、給排水衛生、空調換気、特殊機械	[小動物棟] 屋根、高圧ケーブル、高圧変電、給排水衛生、特殊機械
	[大動物棟] 防水、電源、高圧変電、給排水衛生、空調換気、 特殊機械	[大動物棟] 電源、特殊機械、昇降機
	[水処理センター] 防水、高圧変電、空調換気、昇降機、特殊機械、 給排水衛生	[水処理センター] 空調換気、昇降機、特殊機械

※ 本計画策定時点の予定であり、変更となる場合がある

主要建物の維持更新計画（大田市場）

ア 業務開始年月日

平成元年5月6日（青果）

平成元年9月18日（水産）

平成2年9月8日（花き）

イ 取扱品目、取扱数量（令和6年1日当たり）

水産：13t

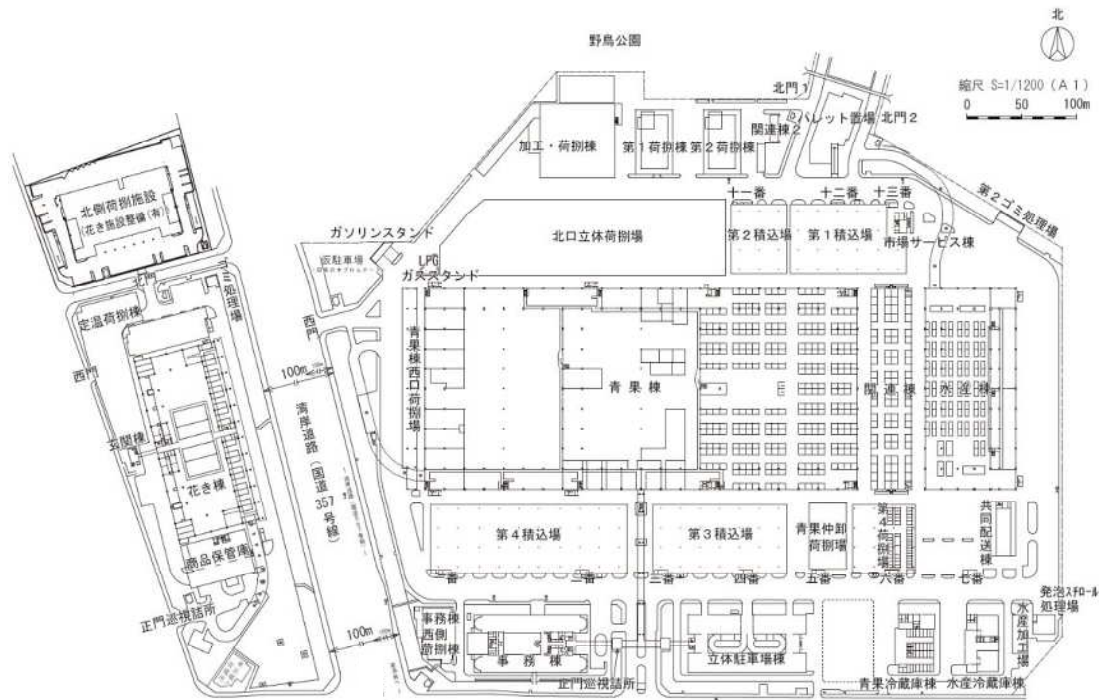
青果：3,662t

花き：237万本（切花換算）

ウ 概況

水産物・青果物・花きを取り扱う総合市場であり、特に青果物及び花きについては、水産物における豊洲市場と同様、施設規模及び取扱量ともに我が国最大である。

エ 市場配置図（令和7年4月1日現在）



オ 維持更新計画

市場	第Ⅰ期(R9～13年度)	第Ⅱ期(R14～18年度)
大田	[青果棟] 高圧変電、高圧ケーブル、電源、給排水衛生 [事務棟] 高圧ケーブル、照明、集中監視 [水産棟] 防水、高圧ケーブル、照明、給排水衛生 [加工・荷捌棟] [青果冷蔵庫棟] 高圧ケーブル、冷蔵庫、給排水衛生 [水産冷蔵庫棟] 防水、照明、高圧ケーブル、冷蔵庫 [花き棟] 防水、電源、照明、高圧ケーブル、自火報(受信機)、空調換気	[青果棟] 屋根、高圧変電、給排水衛生、空調換気 [事務棟] 照明、空調換気 [水産棟] 屋根、空調換気 [加工・荷捌棟] [青果冷蔵庫棟] 高圧変電 [水産冷蔵庫棟] 電源、高圧変電、給排水衛生 [花き棟] 屋根、高圧変電、給排水衛生

※ 本計画策定時点の予定であり、変更となる場合がある

主要建物の維持更新計画（豊島市場）

ア 業務開始年月日

昭和12年3月25日

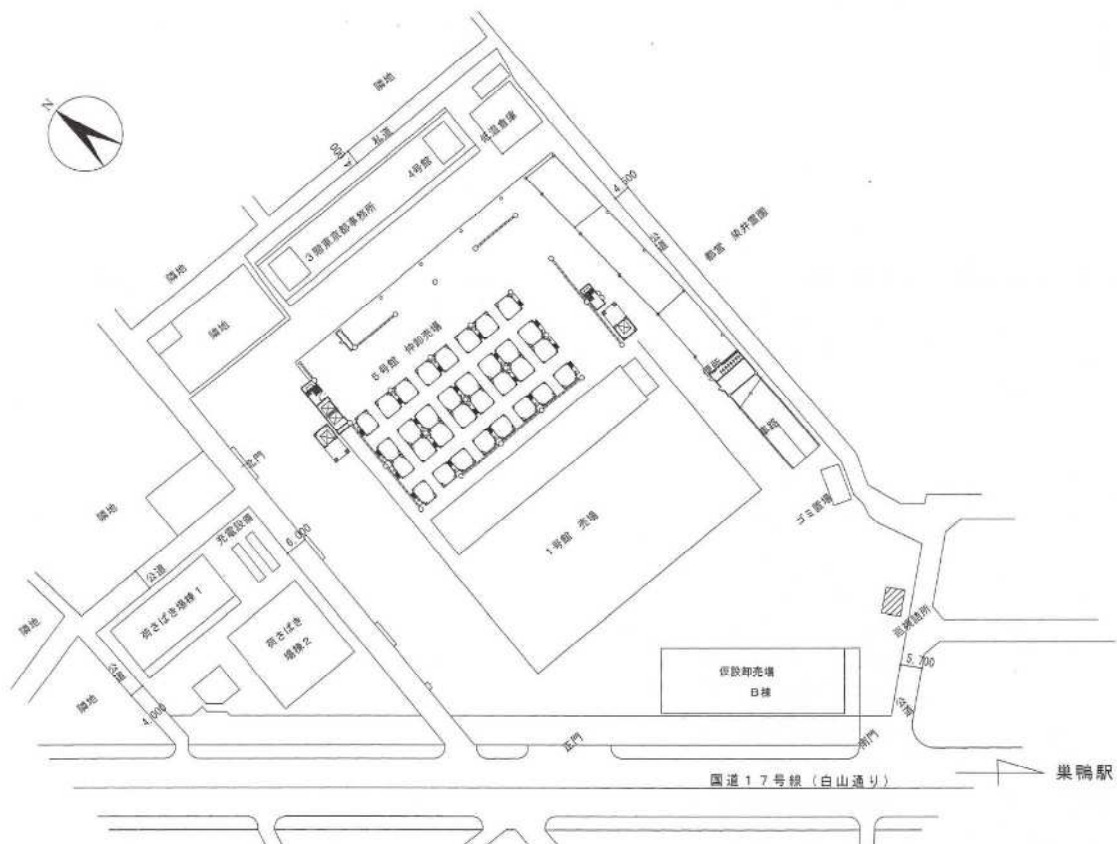
イ 取扱品目、取扱数量（令和6年1日当たり）

青果物：238t

ウ 概況

豊島区・北区・板橋区・文京区等の城北地域を中心に、青果物を供給している市場である。

エ 市場配置図（令和7年4月1日現在）



オ 維持更新計画

市場	第Ⅰ期(R9～13年度)	第Ⅱ期(R14～18年度)
豊島	[5号館(卸売場棟)] 防水、高圧ケーブル、空調換気、冷蔵庫、給排水衛生 [卸売場] 防水、給排水衛生、空調換気 [4号館事務所] 空調換気 [低温倉庫] 防水	[5号館(卸売場棟)] [卸売場] 屋根 [4号館事務所] 給排水衛生 [低温倉庫] 冷蔵庫

※ 本計画策定時点の予定であり、変更となる場合がある

主要建物の維持更新計画（淀橋市場）

ア 業務開始年月日

昭和14年2月16日

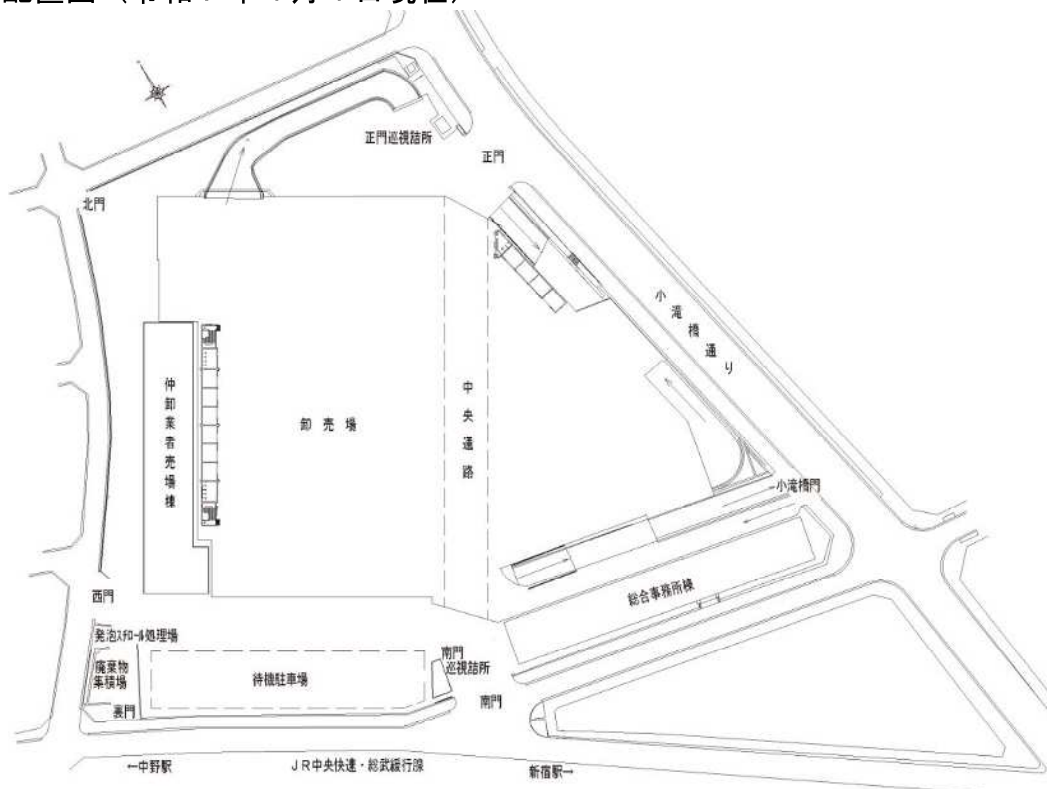
イ 取扱品目、取扱数量（令和6年1日当たり）

青果物：705t

ウ 概況

新宿副都心に隣接し、供給圏は新宿区・中野区・杉並区の城西地域が中心で、青果物では大田市場・豊洲市場に次ぐ取扱量である。

エ 市場配置図（令和7年4月1日現在）



オ 維持更新計画

市場	第Ⅰ期(R9～13年度)	第Ⅱ期(R14～18年度)
淀橋	[卸売場3] 高圧変電、給排水衛生、空調換気	[卸売場3] 高圧ケーブル
	[卸売場4] 防水、高圧変電、給排水衛生、空調換気	[卸売場4] 高圧ケーブル
	[総合事務所] 給排水衛生、空調換気	[総合事務所] R11年度～解体予定
	[新仲卸業者売場棟]	[新仲卸業者売場棟]
	[第3卸売場] 防水、高圧変電、給排水衛生、空調換気	[第3卸売場] 高圧ケーブル
	[卸売場1] 高圧変電、給排水衛生、空調換気、昇降機	[卸売場1] 高圧ケーブル
[卸売場2] 高圧変電、給排水衛生、空調換気	[卸売場2] 高圧ケーブル	

※ 本計画策定時点の予定であり、変更となる場合がある

主要建物の維持更新計画（足立市場）

ア 業務開始年月日

昭和 20 年 2 月 11 日

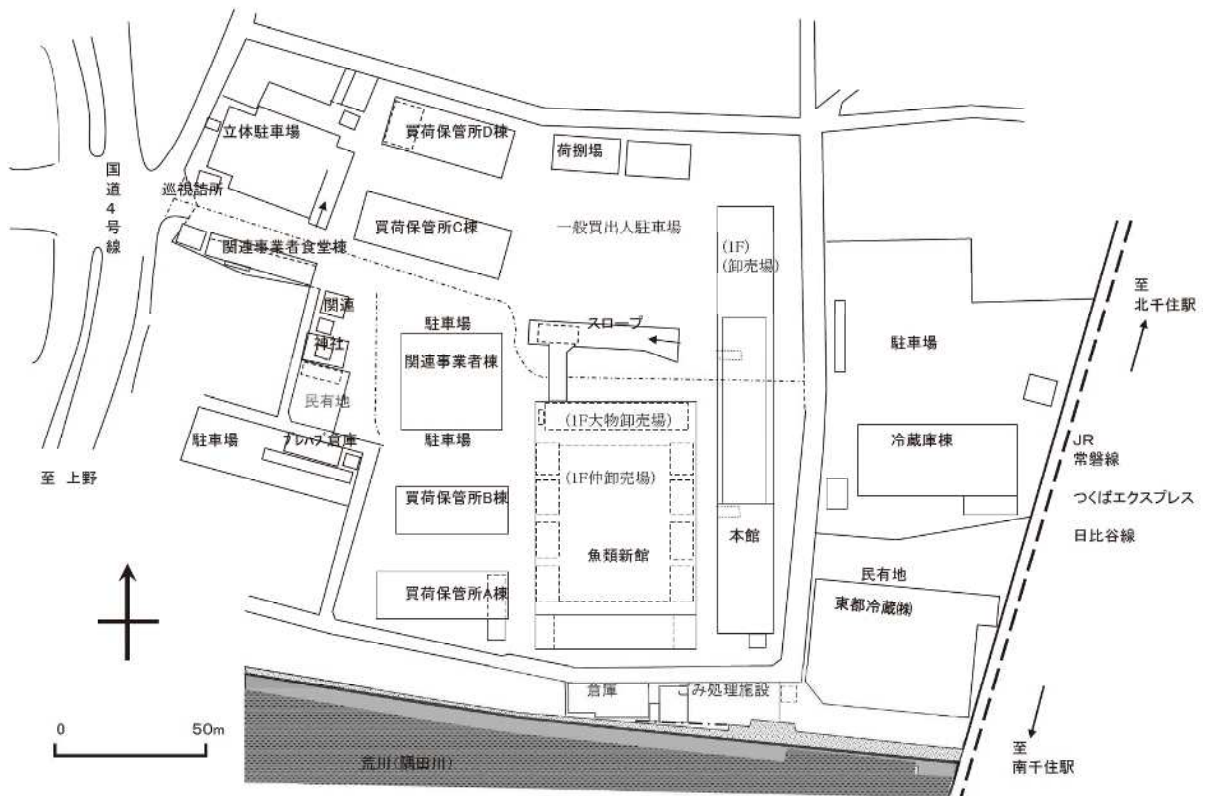
イ 取扱品目、取扱数量（令和 6 年 1 日当たり）

水産物：39t

ウ 概況

かつての総合市場から水産物市場に変わり、城北地域の拠点市場として需要にこたえている。

エ 市場配置図（令和 7 年 4 月 1 日現在）



オ 維持更新計画

市場	第Ⅰ期(R9～13年度)	第Ⅱ期(R14～18年度)
足立	[魚類新館] 高圧ケーブル、給排水衛生、空調換気 [卸売場及び本館] 防水、高圧ケーブル、自火報(受信機)、給排水衛生、空調換気 [冷蔵庫] 高圧変電、自火報(受信機)、給排水衛生、空調換気 [新関連事業者棟] 自火報(受信機)、高圧ケーブル、給排水衛生、空調換気	[魚類新館] [卸売場及び本館] 屋根、自火報(受信機)、昇降機 [冷蔵庫] 高圧ケーブル [新関連事業者棟] 自火報(受信機)、給排水衛生

※ 本計画策定時点の予定であり、変更となる場合がある

主要建物の維持更新計画（板橋市場）

ア 業務開始年月日

昭和 47 年 2 月 28 日（青果）

平成 5 年 2 月 24 日（花き）

イ 取扱品目、取扱数量（令和 6 年 1 日当たり）

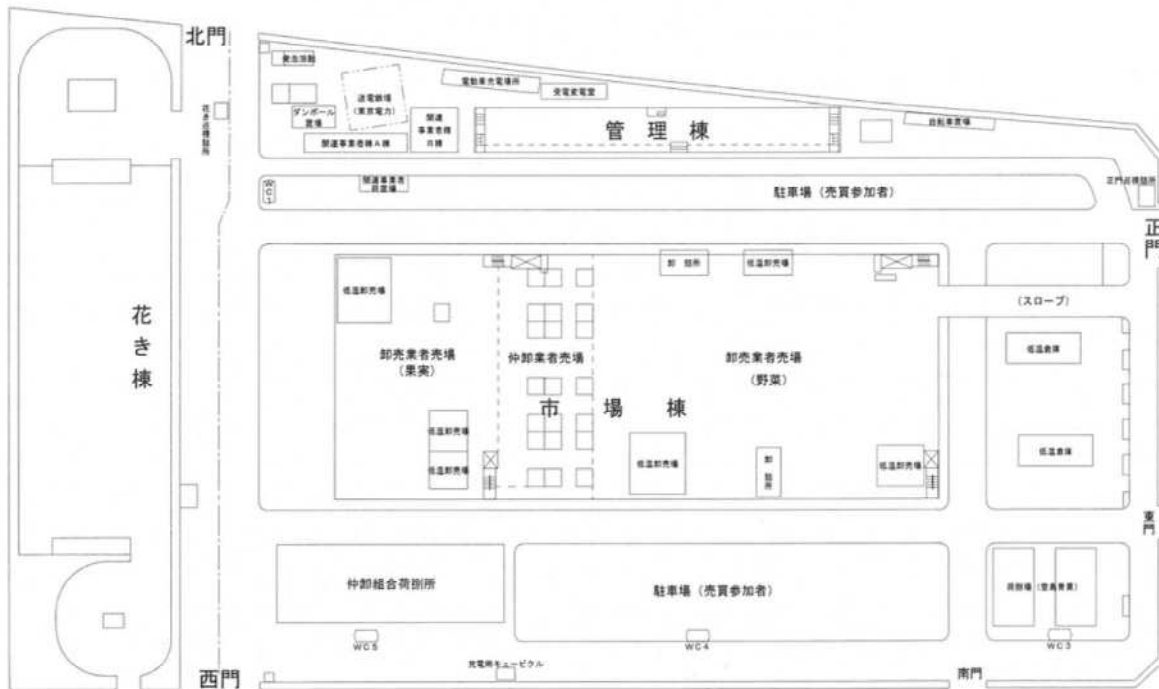
青果物：294 t

花 き：51 万本（切花換算）

ウ 概況

板橋市場は、周辺区部消費人口の増加と既設市場の過密化に対処し、生鮮食料品の円滑な流通を確保するため、豊島市場の板橋、王子の 2 分場の整理統合を軸として計画されたもので、世田谷市場とともに周辺区部の市場網整備の第一段階として建設されたものである。

エ 市場配置図（令和 7 年 4 月 1 日現在）



オ 維持更新計画

市場	第 I 期 (R9～13年度)	第 II 期 (R14～18年度)
板橋	[花き棟] [卸売場棟(青果)] 高圧ケーブル、冷蔵庫 [管理棟] 高圧ケーブル [卸売場棟(果実)] 給排水衛生、冷蔵庫 [低温倉庫] 防水、冷蔵庫 [青果部低温倉庫] 照明	[花き棟] 高圧ケーブル、冷蔵庫 [卸売場棟(青果)] R12年度～改修予定 [管理棟] R14年度～解体予定 [卸売場棟(果実)] R12年度～改修予定 [低温倉庫] [青果部低温倉庫]

※ 本計画策定時点の予定であり、変更となる場合がある

主要建物の維持更新計画（世田谷市場）

ア 業務開始年月日

昭和 47 年 3 月 27 日（青果）

平成 13 年 4 月 14 日（花き）

イ 取扱品目、取扱数量（令和 6 年 1 日当たり）

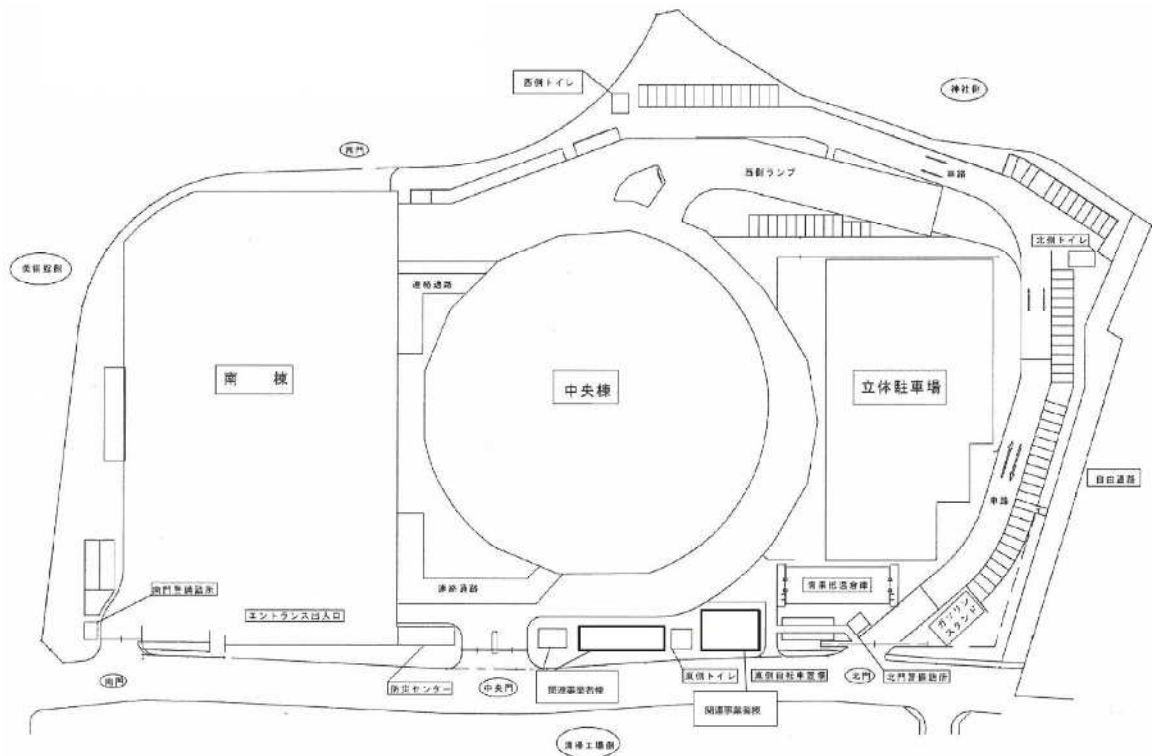
青果物：132t

花 き：68 万本（切花換算）

ウ 概 況

世田谷市場は、周辺区部消費人口の増加と既設市場の過密に対処して生鮮食料品の流通の円滑化を図るため、旧荏原市場の世田谷・調布・玉川 3 分場の整備統合を軸として計画されたもので、板橋市場とともに周辺区部の市場網整備の第一段階として建設された市場である。

エ 市場配置図（令和 7 年 4 月 1 日現在）



オ 維持更新計画

市場	第 I 期 (R9～13年度)	第 II 期 (R14～18年度)
世田谷	[南棟] 防水、高圧変電、空調換気、冷蔵庫、昇降機、給排水衛生 [中央棟] 非常用発電機、高圧変電、給排水衛生、空調換気 [低温倉庫] 防水、冷蔵庫	[南棟] 屋根 [中央棟] [低温倉庫]

※ 本計画策定時点の予定であり、変更となる場合がある

主要建物の維持更新計画（北足立市場）

ア 業務開始年月日

昭和 54 年 9 月 17 日（青果）

昭和 63 年 4 月 25 日（花き）

イ 取扱品目、取扱数量（令和 6 年 1 日当たり）

青果物：389t

花 き：50 万本（切花換算）

ウ 概 況

北足立市場は、足立市場の過密を緩和し、青果物流通の円滑化を図るため、足立市場の青果部を移転し、足立区とその周辺区部を供給対象に開設した市場である。

エ 市場配置図（令和 7 年 4 月 1 日現在）



オ 維持更新計画

市場	第 I 期 (R9～13年度)	第 II 期 (R14～18年度)
北足立	[花き棟] 高圧ケーブル、空調換気 [卸売場棟] 太陽光、給排水衛生、空調換気、冷蔵庫 [管理棟] 高圧ケーブル、高圧変電 [低温倉庫] 冷蔵庫	[花き棟] [卸売場棟] 太陽光 [管理棟] 高圧変電 [低温倉庫]

※ 本計画策定時点の予定であり、変更となる場合がある

主要建物の維持更新計画（多摩ニュータウン市場）

ア 業務開始年月日

昭和 58 年 5 月 26 日

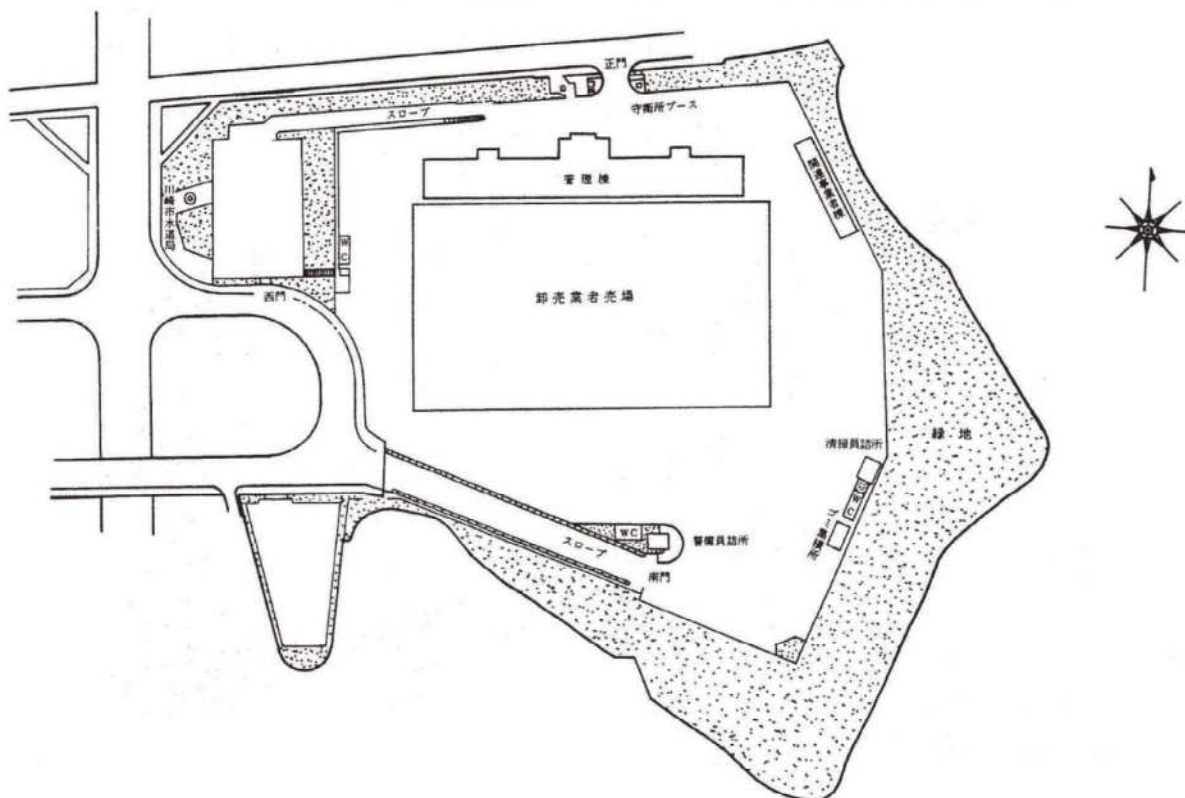
イ 取扱品目、取扱数量（令和 6 年 1 日当たり）

青果物：75t

ウ 概況

多摩ニュータウン市場は、多摩市の主要道路である鎌倉街道と南多摩尾根幹線の結節点に位置し、多摩市、町田市、稲城市、日野市及び八王子、並びに府中市の一部を供給圏として青果物を供給している。多摩地区の青果地方卸売市場と当市場を合わせて 32 万 t 弱の青果物を供給している。

エ 市場配置図（令和 7 年 4 月 1 日現在）



オ 維持更新計画

市場	第 I 期 (R9～13年度)	第 II 期 (R14～18年度)
多摩NT	[卸売場] 給排水衛生、空調換気 [管理棟] 自火報(受信機)、給排水衛生	[卸売場] 冷蔵庫 [管理棟] 屋根

※ 本計画策定時点の予定であり、変更となる場合がある

主要建物の維持更新計画（葛西市場）

ア 業務開始年月日

昭和 59 年 5 月 7 日（青果）

平成 7 年 4 月 14 日（花き）

イ 取扱品目、取扱数量（令和 6 年 1 日当たり）

青果物：349t

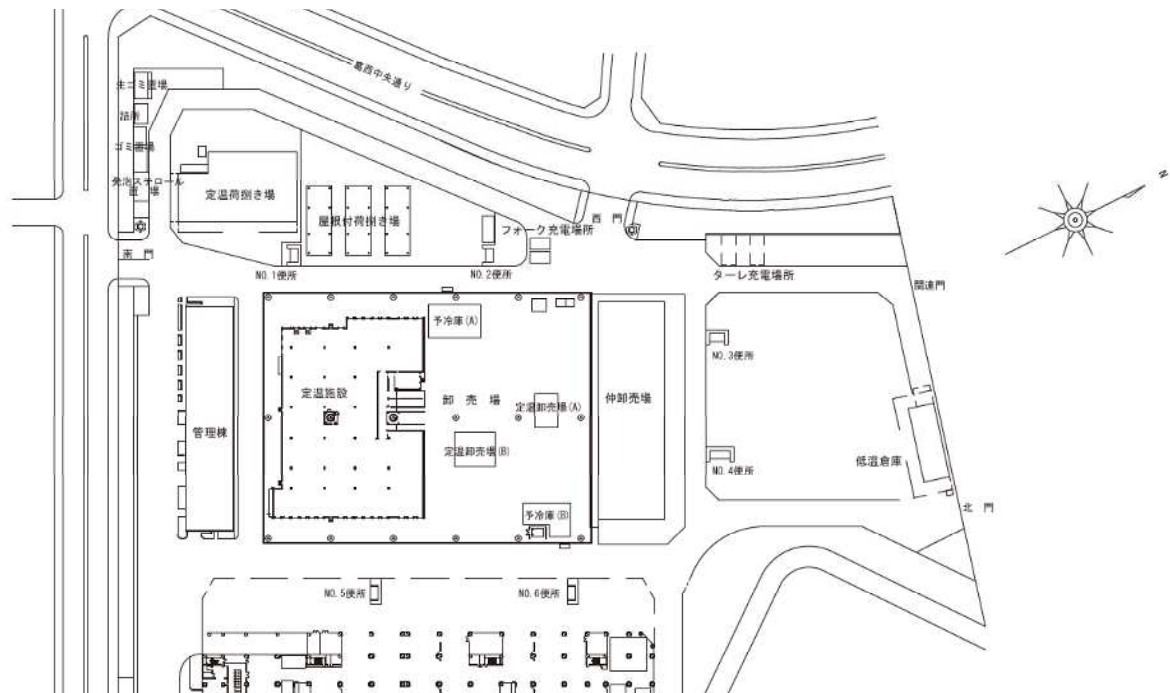
花き：37 万本（切花換算）

ウ 概況

葛西市場は江戸川区、葛飾区、江東区、墨田区等の区部東部地域を供給対象に、青果物及び花きを取り扱う市場である。

当市場は、東部流通業務団地（50ha）の中に位置し周辺にはトラックターミナル、倉庫団地などの流通業務施設が設けられており、都の 11 中央卸売市場の中では、3 番目に広い市場である。

エ 市場配置図（令和 7 年 4 月 1 日現在）



オ 維持更新計画

市場	第 I 期 (R9～13年度)	第 II 期 (R14～18年度)
葛西	[花き棟] 防水、高圧変電、空調換気 [卸売業者売場棟] 給排水衛生、空調換気 [管理事務所棟] 防水、高圧ケーブル、空調換気 [仲卸業者売場棟] 給排水衛生、空調換気 [低温倉庫]	[花き棟] 高圧ケーブル、電源、空調換気 [卸売業者売場棟] [管理事務所棟] 高圧変電、昇降機 [仲卸業者売場棟] 屋根 [低温倉庫] 冷蔵庫

※ 本計画策定時点の予定であり、変更となる場合がある