

築地市場の補修について

平成29年2月
中央卸売市場

築地市場の概要

○業務開始 昭和10年2月(満82年経過)

○敷地面積 約23ha

○特徴

- ・東京都中央卸売市場では最も古い歴史を持つ水産物・青果物の総合市場
- ・供給圏は都内だけでなく関東近県
- ・水産物では世界最大級の取扱規模を誇り、日本の建値市場としての役割

○施設概況

- ・建物や設備の老朽化が著しく、日々の補修により機能維持や安全性を確保
- ・生鮮食料品を取扱う上で欠かせない、衛生環境の保持に努力



補修を要する箇所への把握及び対応

○手順

職員による定期巡回点検または事業者からの苦情電話



補修を要する箇所

職員による応急対応(路面陥没、雨漏りなど)

①応急処置を講じた後、
必要に応じて本格的な補修

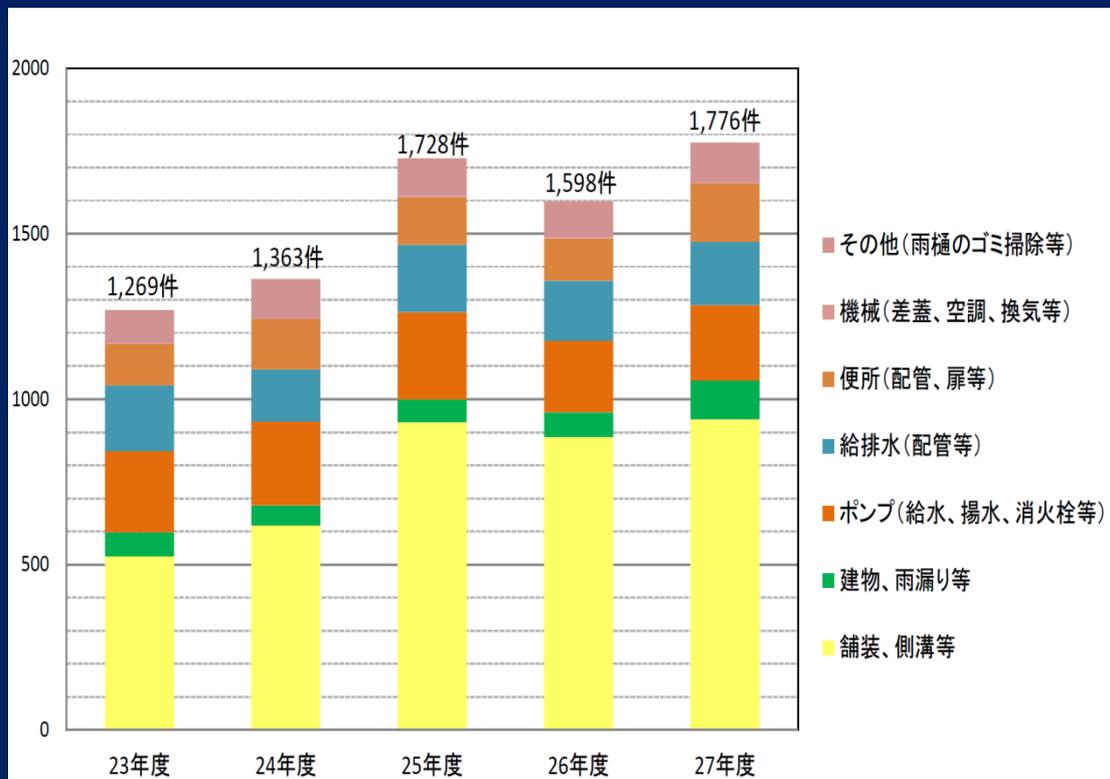
②職員による補修が明らかに困難なケースなど

修繕工事(契約)

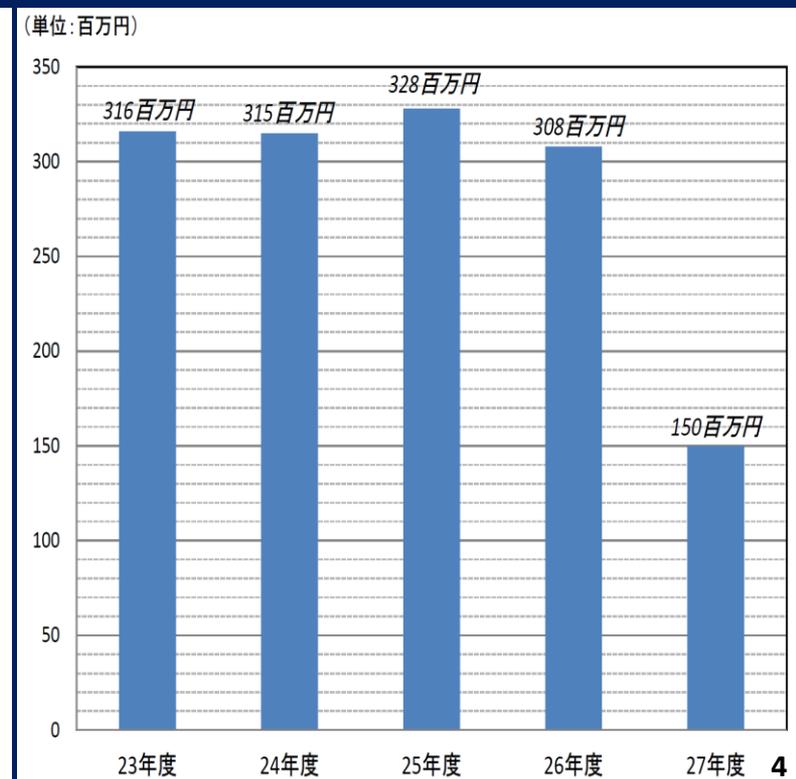
職員による直営補修件数及び修繕費（直営以外）の推移

近年は路面舗装をはじめ、直営による補修の件数が増加傾向

直営補修件数



修繕費（直営以外）

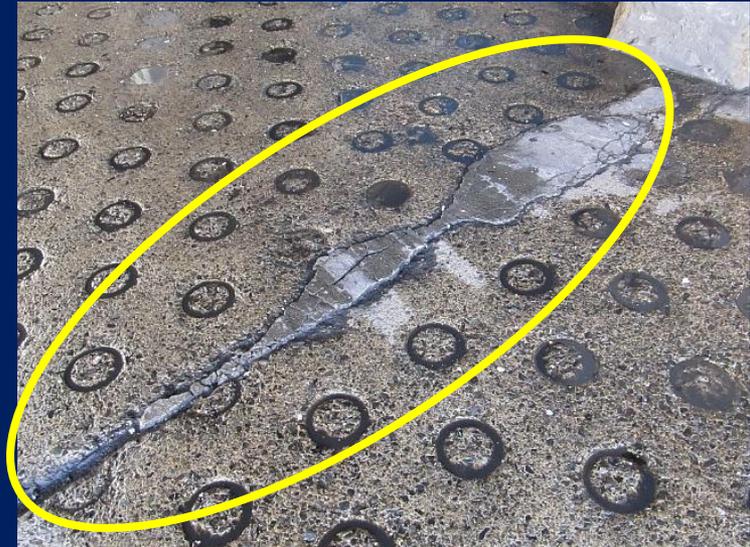


直営対応(例)

路面陥没箇所をモルタルで補修①



路面陥没箇所をモルタルで補修②



自動水栓の不良のため、予備の押しボタン式水栓に取り替え



加工したマンホール蓋を設置



雨漏り対策(老朽化屋根)

(補修前)



(補修後)



雨漏り対策(その他)

雨水受けパン設置



庇(波板)・雨どい設置



防水工事



コーキング材補修



雨漏りの通報実績（平成28年度）

日付	時間最大 降水量 ^{注)}	通報 件数
4月 5日	0.0mm	1件
4月 7日	0.0mm	2件
5月17日	9.0mm	2件
5月27日	13.0mm	1件
6月13日	16.5mm	1件
7月 9日	4.5mm	1件
8月20日	47.5mm	4件
8月22日	24.5mm	6件
8月30日	14.0mm	1件

日付	時間最大 降水量 ^{注)}	通報 件数
9月14日	0.0mm	1件
9月20日	18.0mm	1件
9月23日	5.5mm	2件
10月13日	0.0mm	1件
10月17日	7.5mm	2件
10月20日	0.0mm	1件
11月11日	12.0mm	3件
11月19日	9.0mm	1件
11月24日	3.0mm	1件

注)時間最大降水量：気象庁HP 東京都心の時間最大降水量
(測定地点:千代田区北の丸公園)

※「0.0mm」は「降水なし」または「降水量0.5mm未満」

大雨による冠水・甚大な雨漏り等が発生した日と時間最大降水量

(東京都確認分の主な記録より)

日付	時間最大降水量 ^{注)}
平成22年12月 3日	30.0mm
平成23年 8月26日	55.0mm
平成24年 5月 3日	17.0mm
平成25年 4月 3日	15.5mm

日付	時間最大降水量 ^{注)}
平成25年10月16日	49.5mm
平成26年10月 6日	28.5mm
平成28年 8月20日	47.5mm
平成28年 8月22日	24.5mm

注)時間最大降水量 : 気象庁HP 東京都心の時間最大降水量
(測定地点:千代田区北の丸公園)

<被害例:平成23年8月26日>



トイレ等の状況

水産物部本館など各建物内のトイレ(大小便器や配管)及び手洗い所において、詰まりが日常的に発生

※トイレ総数 210箇所

- ⇒ 都度、衛生作業委託により、詰まり等を除去
- ⇒ 売場通路等の排水柵は、定期的に堆積した廃棄物を除去

○衛生面での配慮

- ⇒ トイレ入口に薬剤を入れた足洗い槽を設置し、長靴等を消毒してから入場
など

廃棄物除去作業(売場通路)



水産産物部本館トイレ入口



足洗い槽

路面補修(直営対応)例

※緊急を要する箇所や補修範囲が小さい場所

<作業の流れ>

①路面陥没の通報等



②直営で補修



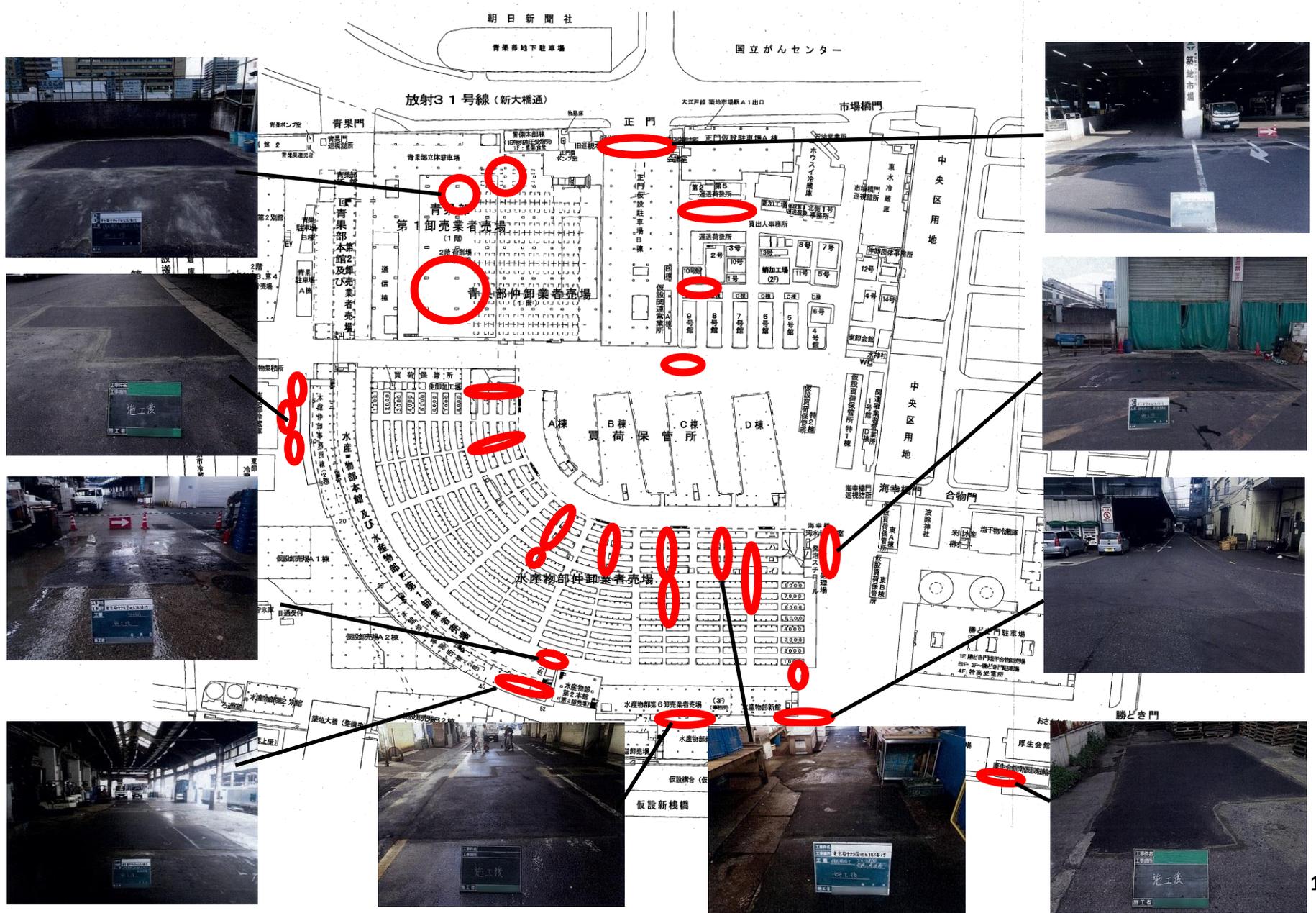
③乾燥させて完成

路面補修状況(直営補修) 27年度

● 主な直営補修箇所 (約600箇所)



路面補修状況(補修工事・契約) 27年度



場内動線の安全確保

1. 場内の混雑要因

- ・大量の商品を短時間に荷捌きする卸売市場の特性から、産地車両や買出車両等がピーク時間帯に集中
⇒十分な荷捌きスペースが確保できない中で車両が輻輳し、場内が混雑・動線が錯綜



2. 観光客と場内活動動線の分離の状況

- ・平成28年7月以降、観光客等の水産仲卸売場への立入時間を変更
(変更前)午前9時以降 ⇒ (変更後)午前10時以降



- ・観光客等を関連事業者棟エリア(魚河岸横丁)に滞留させるよう誘導する仮設案内看板を設置



水産仲卸売場内の混雑を緩和



売場見学は
午前10時
から



魚河岸横丁
へ入場でき
ます

3. 場内動線の整理の状況

- ・(一社)築地市場協会の交通委員会
⇒交通規制要領等の場内交通に関わるルールを周知
- ・観光客等の入場規制を強化している時間帯(午前6~11時)
⇒主要動線に配置した巡視職員や警備員による交通整理を実施し、円滑な動線を確保



4. 場内通路及び道路での荷捌きの状況と対策

長年にわたる事業者同士での慣習的かつローカルな取り決めにより、場内の様々な通路等で荷捌き

場内動線を著しく阻害するような荷捌き



・個別対応、移動させるなどの措置

○市場協会を通じて各業界団体と協力し、場外の道路における違法駐車車両等の取締りを定期的実施

漏電事故防止の状況

1. 電気設備の点検の実施(年次点検・日常点検)

— 築地市場全停電を実施しての設備点検 — 等



2. 老朽化した設備の補修・取替

— 漏電遮断器の取替え —



3. 変電室（ネズミ被害防止・雨漏り補修）

ネズミ被害防止対策



雨漏り補修(壁補修・受けパン設置)



4. 業界による自主点検

設備利用者による自主点検を促進するため、火災防止の注意喚起



【配布チラシ】

電気火災を防ぐポイント

- 冷蔵庫など、常にノックを差し込んでいるコンセントでは、定期的にプラグを抜いて、水分を拭き取りほごりを掃除しましょう。
- 使用していない電気器具のコンセントは必ず抜きましょう。
- 電気コード等は使用容量を守って使いましょう。
- コンセントの抜き差しは、コードでなくプラグを持って行いましょう。
- コードが傷つくのを防ぐため、器具などで踏まないように配線しましょう。
- テーブルタップは、温気やホコリの多い場所で使用しないようにしましょう。

※ 下図のようなトラッキング現象によるものと思われるコンセントの焼損が多発しています。十分注意を払いご使用ください。

⇒
⇒

臨時点検

実施日：平成28年11月（2日間）

目的：建物の構造及び設備等の状況について、安全上・業務上の支障を点検

1. 対応済（執行済額 約1,000万円）

建築	スレート屋根、水産物部雨どい オーバースライドドア、水産物部柱コーナーガード
電気	水産物部漏電遮断器、電動車充電盤
機械	給水ポンプ

2. 年度内に対応（執行予定額 約1,200万円）

建築	青果部柱コーナーガード、水産物部本館床 路面補修
電気	受電設備、電動車充電盤、電灯設備
機械	消防設備

3. 来年度以降に対応予定（過去の実績では概ね2～3億円程度）

建築	窓枠上部モルタル剥離、ガラス 青果部雨どい、天井材、路面補修
電気	受電設備ネズミ侵入対策
機械	ろ過設備、消防設備

修繕対象箇所(臨時点検)

築地市場修繕対象箇所図 (平成29年1月31日時点)

水産物部本館
柱コーナーガード修繕(建築)



今年度対応済

水産物部仲卸業者売場
スレート屋根修繕(建築)



今年度対応済

水産物部本館
床修繕(建築)



今年度対応予定

ろ過室
ろ過設備修繕(機械)



来年度対応予定

仮設卸売場A2棟横
路面補修(建築)



今年度対応予定

水産物部第6卸売業者売場
雨どい修繕(建築)



今年度対応済

水産物部新第3卸売業者売場
オーバースライドドア修繕
(建築)



今年度対応済

第7差蓋前
電動車充電盤修繕(電気)



今年度対応済

正門仮設駐車場A棟
電灯設備修繕(電気)



今年度対応予定

正門巡視詰所脇
給水ポンプ修繕(機械)



今年度対応済

たご加工場 窓枠上部モルタル
剥離修繕(建築)

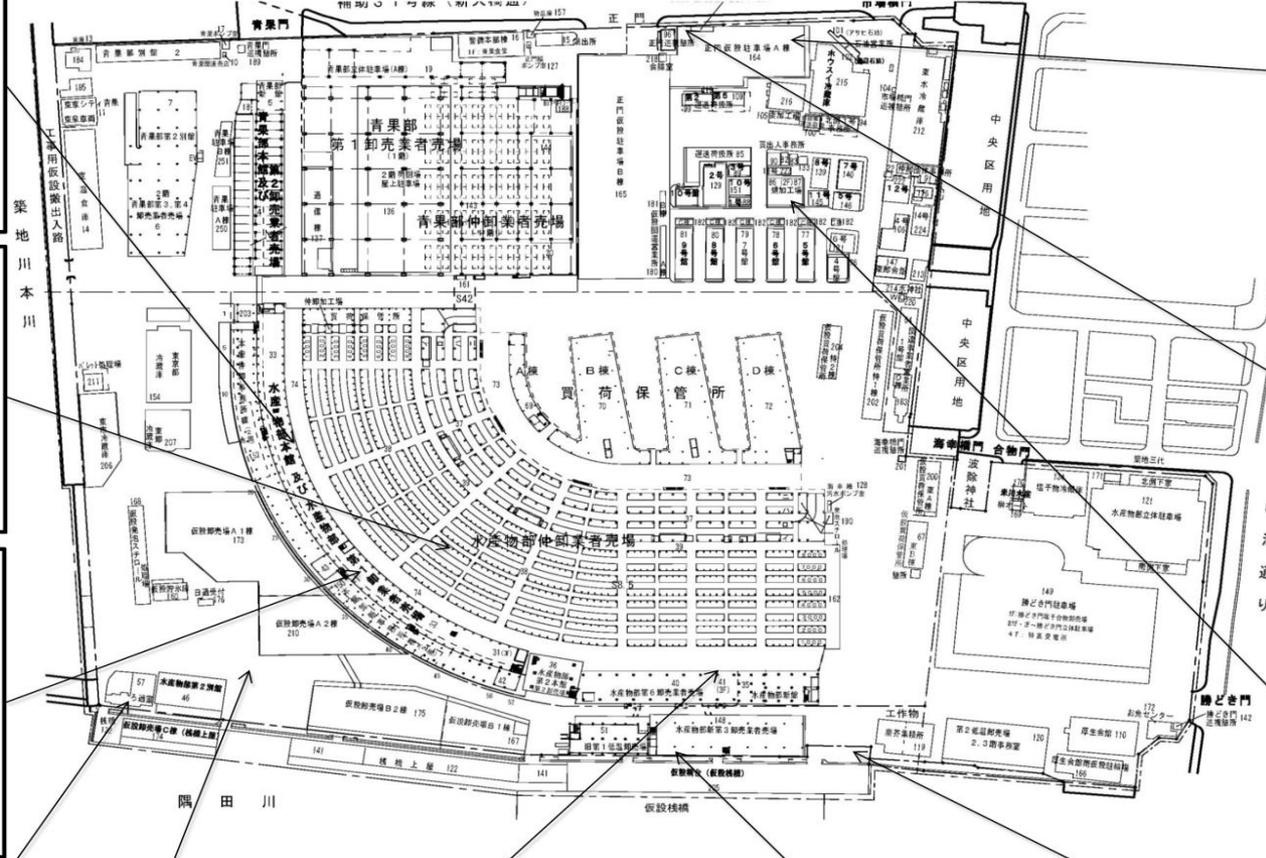


来年度対応予定

場内各所
消防設備修繕(機械)

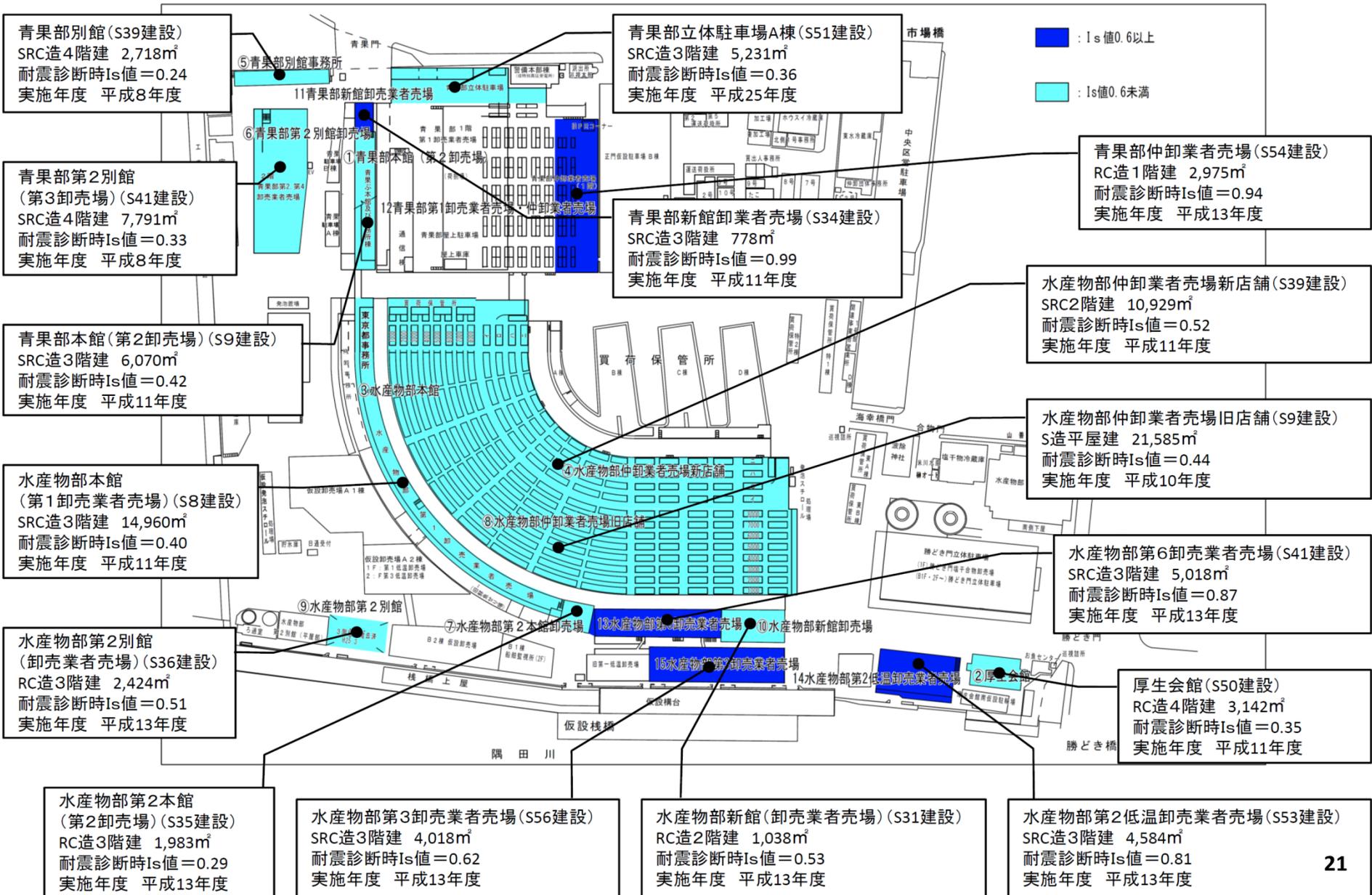


今年度・来年度対応予定



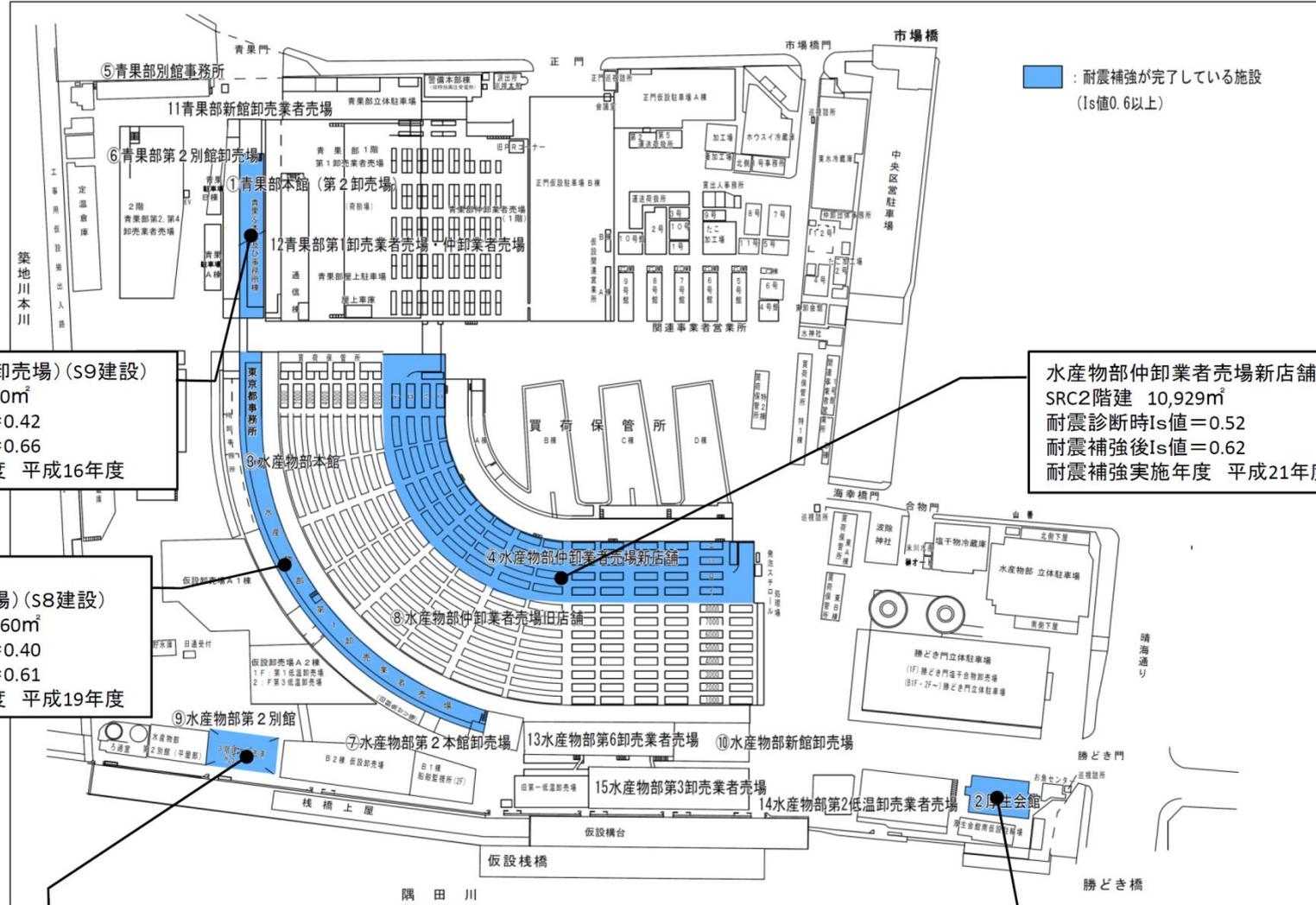
施設の耐震化及びアスベストの状況 について

耐震診断実施施設 16棟



耐震化の状況①

—改修工事により耐震性が確保された施設 5棟—



青果部本館(第2卸売場)(S9建設)
SRC造3階建 6,070㎡
耐震診断時Is値=0.42
耐震補強後Is値=0.66
耐震補強実施年度 平成16年度

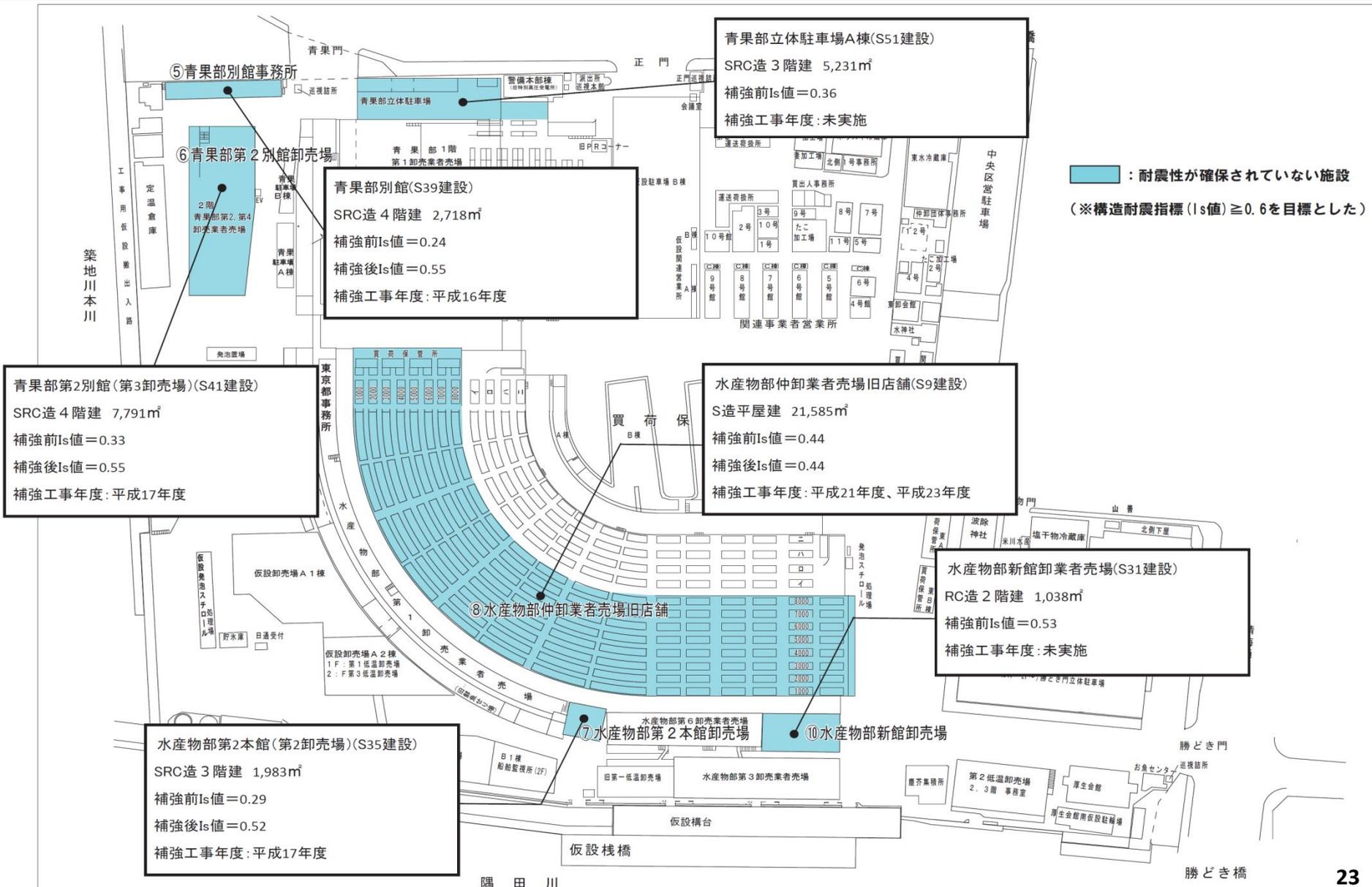
水産物部本館
(第1卸売業者売場)(S8建設)
SRC造3階建 14,960㎡
耐震診断時Is値=0.40
耐震補強後Is値=0.61
耐震補強実施年度 平成19年度

水産物部第2別館(卸売業者売場)(S36建設)
RC造3階建 2,424㎡
耐震診断時Is値=0.51
平成24年度 1階から3階部分を撤去

水産物部仲卸業者売場新店舗(S39建設)
SRC2階建 10,929㎡
耐震診断時Is値=0.52
耐震補強後Is値=0.62
耐震補強実施年度 平成21年度

厚生会館(S50建設)
RC造4階建 3,142㎡
耐震診断時Is値=0.35
耐震補強後Is値=0.60
耐震補強実施年度 平成17年度

耐震化の状況② —十分な耐震性が確保されていない施設 6棟—



全面耐震工事が困難だった理由（水産物部仲卸売場）

1. 耐震工事の方法

売場棟内で一定規模の種地確保 ⇒ ローリングが必須

- ・営業を継続しながら複数回のローリングは、工事時間の確保が限定
- ・アスベスト含有建材への対応（密閉空間での作業による飛散防止措置等）

↓
工事の長期化・複雑化

2. 事業者の営業への影響

① 店舗移動による影響

- ・複数回の移動を強いられる事業者は、その都度顧客への対応に追われる
⇒ 営業上の不利・不便・顧客離れのリスク
- ・移動を必要としない事業者との不公平感
- ・市場内動線が変化するたびに場内物流が輻輳・混乱
⇒ 産地や買出人等の顧客に対しても影響

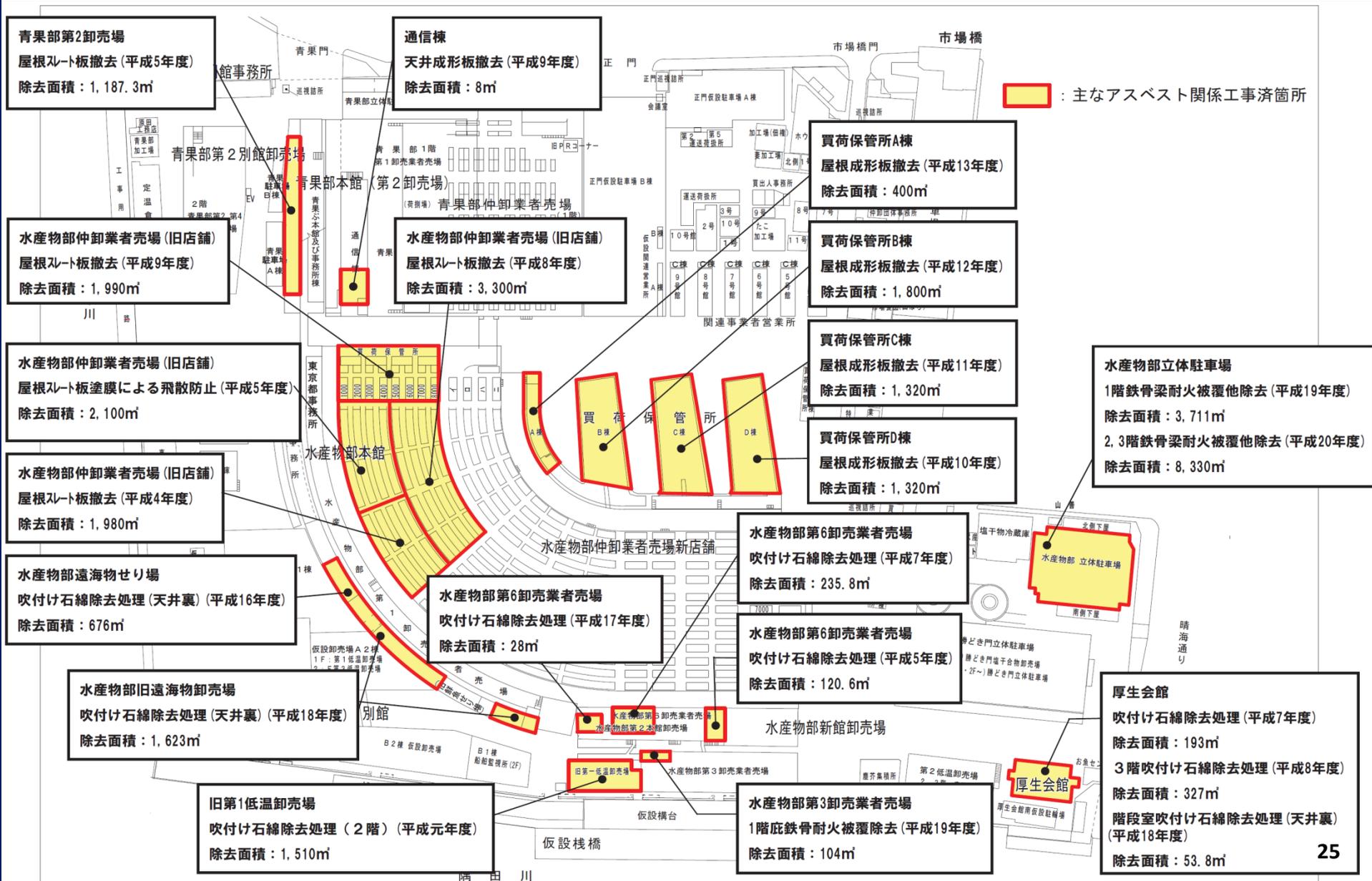
② 耐震工事後の店舗の影響

- ・移動したまま元の位置に戻らない店舗 ⇒ 不公平感は払しょくされず
- ・従来「壁」が無かった店舗が筋交いにより補強され、分断
⇒ 使い勝手に支障、実質的な使用面積の狭隘化

↓
営業上の支障への配慮

アスベストの状況①

—対策工事を完了した箇所—



アスベストの状況② -アスベストが残存する箇所-

凡例

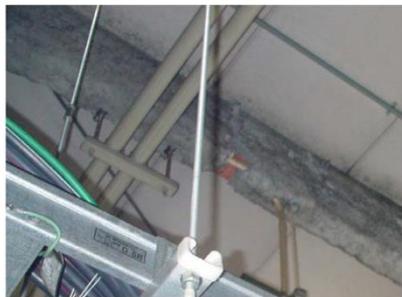
- : 主な吹付アスベスト等残存施設
- : 主なアスベスト成形板(スレート)残存施設
- : 浮遊アスベスト濃度測定地点(4回/年)

天井裏に囲い込みされている変電室(5ヶ所)及び
外壁塗料に含まれている部位を除く

青果部屋上駐車場2階梁
吹付アスベスト



青果部屋上変電室2階梁吹付アスベスト



旧第一低温卸売場
2階変電室・機械室

2階梁吹付アスベスト

青果部屋上駐車場2階

青果部屋上変電室

水産物部
仲卸売場
アスベスト含有
スレート屋根



水産物部立体駐車場
屋上階EV機械室

水産物部第3卸売場1階

水産物部立体駐車場
1階機械室

水産物部立体駐車場4階

水産物部立体駐車場4階~8階梁
吹付アスベスト



水産物部
第3卸売場

1階梁耐火ボード