






# 仮処分命令申立書

(債務者「有限会社ムラキ」分)

平成30年10月18日

東京地方裁判所民事第9部 御中

債権者指定代理人	松	下	博	之	
同	榎	本	洋	一	
同	石	澤	泰	彦	
同	岡	田	太	一	
同	黒	田	修	平	

当事者の表示 別紙当事者目録記載のとおり

仮処分により保全すべき権利 土地明渡請求権

## 申立ての趣旨

債務者は、債権者に対し、別紙物件目録記載2の土地を仮に明け渡せとの裁判を求める。

## 申立ての理由

### 第1 事案の概要

本件は、東京都中央卸売市場築地市場（以下「築地市場」という。）を開設していた債権者が、築地市場の廃止により市場施設たる用地の使用権を喪失したにもかかわらず、同土地を不法に占有する債務者に対し、所有権に基づき、その明渡しを求める事案である。

### 第2 被保全権利

#### 1 債権者が土地を所有していること

債権者は、別紙物件目録記載1の土地を所有している（甲1）。

#### 2 債務者が土地を占有していること

債務者は、別紙物件目録記載1の土地の一部である別紙物件目録記載2の土地（以下「本件土地」という。）を占有している（甲2）。

#### 3 債務者に占有権原がないこと

- (1) 債務者は、築地市場内で水産物の取扱品目を扱うことを東京都知事から許可された仲卸業者であったものである（東京都中央卸売市場条例（以下「市場条例」という。）2条2項、24条1項、2項）。

債務者は、昭和39年10月28日、築地市場の仲卸業者として、東京都知事から市場施設である水産物部仲卸業者売場の区画の用地について、使用期間を定めて使用指定を受け（市場条例88条1項）、その後も使用指定の更新を受けて、仲卸業を営んできた。

そして、債務者は、平成28年3月31日に上記使用指定を受けていた本件土地の従前の使用期間が満了するに当たり、東京都知事に対し、平成28年3月3日付けで使用指定の申請を行い、同月31日、東京都知事から、本件土地

につき、「使用期間は平成28年4月1日から平成31年3月31日までとする。ただし、上記の間に築地市場が閉場となった場合は、その日までとする。」との内容で使用指定を受けたものである（甲4）。

(2) 築地市場の閉場による使用指定の失効

ア 債権者は、築地市場の施設の老朽化等を理由に、新たな市場として東京都中央卸売市場豊洲市場（以下「豊洲市場」という。）を整備することとし、平成28年3月31日、債権者が開設する東京都中央卸売市場から、築地市場を廃止し、豊洲市場を新設する旨の市場条例の改正を行った。

上記市場条例の改正は、東京都規則で定める日から施行されることとされていたところ、債権者は、平成30年8月1日、卸売市場法に基づき、農林水産大臣に対し、東京都中央卸売市場の業務規程の変更等について認可を申請し、同年9月10日に農林水産大臣の認可を受け、同月11日、上記市場条例の改正の施行日を同年10月11日と定める規則を公布した。

イ 上記の結果、築地市場は上記施行日である平成30年10月11日をもって廃止され、債務者は築地市場の仲卸業者の地位を有しなくなるとともに、築地市場の市場施設である用地（本件土地）の使用指定は失効し、債務者の本件土地の使用権は喪失した。

ウ なお、債務者は、東京都知事から、新たに開場した豊洲市場の市場施設について使用指定を受けている（甲34）。

(3) したがって、債務者は、本件土地を占有する何らの権原を有しない。

4 被保全権利のまとめ

よって、債権者は、本件土地の所有権に基づき、債務者に対し土地明渡請求権を有する。

第3 保全の必要性

1 平成30年11月下旬までに水産物部仲卸業者売場（本件売場）及び仮設卸売

## 場A1棟の解体に着手しなければ、東京2020オリンピック・パラリンピック大会の開催に重大な支障が生じること

### (1) 築地市場の建物・工作物の配置と築地市場廃止後の利用状況

#### ア 築地市場の建物・工作物の配置と解体撤去の概要

(ア) 築地市場は約23万平方メートルの広大な敷地に大小164棟の建物・工作物（以下「建物等」という。）が構築された卸売市場であり、それらは大きく、青果市場関係施設、水産物市場関係施設、駐車場関係施設、冷蔵施設、関連事業者が入る建物、管理用建物・施設に分類される。

このうち、仲卸業者である債務者らは、水産物市場の水産物部仲卸業者売場（以下「本件売場」という。）で使用指定を受けていた土地（本件土地）上に店舗を構えていた。本件売場は、鉄骨造の大屋根がかけられた外壁のない開放構造の旧店舗（建築面積 27,318.15 m<sup>2</sup>）と鉄骨鉄筋コンクリート造で2階部分が駐車場となっているやはり外壁のない開放構造の新店舗（建築面積 10,405.53 m<sup>2</sup>）及び旧店舗・新店舗間通路屋根（鉄骨造 建築面積 731.14 m<sup>2</sup>）で構成されている（甲10、甲11）。

また、債務者杉原水産及び債務者東中労は、仮設卸売場A1棟の部屋を事務所又は倉庫として使用している（甲11）。

(イ) 築地市場の建物等の解体除去工事は、敷地全体を第1工区から第7工区の7つの工区に分割して並行して実施される（甲12、13）。このうち、本件売場（水産部仲卸業者売場（旧店舗及び新店舗））は第4工区②（甲13の緑色エリアのうちピンク枠部分が第4工区①、それ以外が第4工区②である。）に区分され、その外周部（水産物部本館（1F第1卸売場 鉄筋コンクリート造+鉄骨造）など）及び仮設卸売場A1棟は第3工区に区分される（甲14）。

#### イ 築地市場廃止後の利用予定

(ア) 築地市場の建物・工作物が解体撤去されたのち、築地市場跡地には都

道環状2号線（東京都建設局所管）と東京2020オリンピック・パラリンピック大会（以下「東京2020大会」という。）の車両基地（デポ）（東京都オリンピック・パラリンピック準備局所管）が設置される。

都道環状2号線の工事エリアは、第1工区、第2工区の一部、第3工区の一部及び第4工区②の一部にまたがる（以下「環2施工エリア」という。）。他方、東京2020大会の車両基地は残りの区画に設置される（但し、第7工区を除く。以下「車両基地エリア」という。以上甲13）。

(イ) 解体工事の第3工区及び第4工区②における「環2施工エリア」は甲14の黄色部分であり、「車両基地エリア」は甲14の緑色部分及び紫色部分である。

## (2) 債務者らの店舗・倉庫・事務所の位置及び本件売場・仮設卸売場A1棟の解体スケジュール（甲15）

ア 築地市場が営業を終えた平成30年10月6日の午後より同月10日まで新市場への引っ越し作業が行われ、同10日限りで築地市場は閉場となった。同日以降、同月17日までは後片付け等残務処理を行う調整期間が設定されているが、同月18日以降は関係者以外の立ち入りが禁止され、解体工事が本格化する。

イ 第3工区における工程は甲16-1に、第4工区（①及び②）における工程は甲16-2にそれぞれ示すとおりである。仲卸業者である債務者らの店舗があった水産物部仲卸業者売場（旧店舗 鉄骨造（S））及び同売場（新店舗 鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC））は前記のとおり第4工区②に属している（甲14）。また、債務者杉原水産及び債務者東中労の事務所・倉庫のある仮設卸売場A1棟は第3工区に属している（甲14）。

ウ 第3工区と第4工区②のうち、甲14の黄色部分は前述のように「環2施工エリア」であり、後記(3)のとおり、平成31年4月10日までに解体除却を終えて、環状2号線整備工事のための準備作業（汚染土壌調査、埋蔵文

化財調査)を開始することが必要となる。

また、第3工区と第4工区②のうち、甲14の緑色部分は前述のように「車両基地エリア」の一部であり、後記(4)のとおり、平成31年12月10日までに解体除却を終えて、東京2020大会の車両基地(デポ)の整備工事を開始することが必要である。

#### エ 仮設卸売場A1棟について

債務者杉原水産及び債務者東中労の事務所・倉庫のある仮設卸売場A1棟は、第3工区でかつ環2施工エリア内にあるところ(甲14)、仮設卸売場A1棟にはアスベストが含まれた建築材料を使用している箇所があり、解体の本格施工(内装撤去、スレート撤去、建屋解体)に先立ってアスベスト除去のための仮設(足場設置・養生)が行われ(甲16の1「直接仮設工事」、その上でアスベスト使用材の除去を行い(甲16の1「②3-3 仮設卸売場A棟」)、さらにその後、内装撤去、スレート撤去、建屋解体を行い、平成31年3月末までに同建物の環2工事エリアに係る範囲について、解体除去を終える。

上記のアスベスト除去のための仮設は、同じ第3工区の水産物部本館の作業と同時期であり、平成30年11月下旬を予定している(甲15)。

#### オ 本件売場について

仲卸業者の各店舗(本件土地)がある本件売場は第4工区②にあるところ(甲14)、本件売場は北西端(甲14のやや左上部)から東端(甲14の右部)まで延長約410m(外周長)の大規模な構築物であり、平成30年10月下旬に仮設工事に着手してから、平成31年12月上旬までの足かけ15カ月間をかけて解体を行うものである。

本件売場の屋根にはアスベストが含まれたスレートが使用されており、屋根(鉄骨造)を解体除却するに当たり、アスベスト除去(スレート撤去)のための足場設置が必要となる(甲16の2「解体工事(建設局引渡しエリア)」

の「直接仮設工事」、「解体工事（その他エリア）」の「直接仮設工事」。

その後、屋根部のアスベストが含まれるスレートの取り外しを開始し、鉄骨部の解体除去を行う（甲16の2「②4-2 水産物部仲卸業者売場（旧店舗）」）。作業は屋根部の内側に高所作業車を入れ、防護服・防塵マスクを着用した作業員が、アスベスト飛散防止のため湿潤液を散布しながら、スレートが壊れないように手作業で取り外すという時間のかかるものである（レベル3の処理。甲17-1。甲15）。仮に、アスベストの飛散が発生した場合は、その周辺が暴露される危険があるため一般人が作業箇所付近に立ち入ることを禁止するほか、高所作業車が縦横無尽に走行できるよう、売り場に障害物がない状態にしなければならず、仲卸業者である債務者らの残置物はその妨げとなるものである。

また、本件売場の一部は「環2施工エリア」にかかり、平成31年4月1日には環2工事へと用地を引く渡す予定である。その一方、その他の範囲は「車両基地エリア」（築地デポ）に入るが、後述（4カ）のとおり、築地デポの整備が解体工事の完了時期を待って開始したのでは間に合わず、平成31年8月下旬から、本件売場の解体工事と並行して築地デポの整備工事（整地工事）に着手することが検討されている（甲15、甲22）。

以上から、本件売場について、平成30年11月下旬の明渡しが必要である。

カ 以上のとおり、債務者らは、遅くとも本年（平成30年）11月下旬までに本件売場の各店舗（本件土地）及び仮設卸売場A1棟の事務所、倉庫を明け渡す必要がある。

### (3) 都道環状2号線関係の工事スケジュール（甲18）

債権者は築地市場跡地において都道環状2号線の整備事業を行っているところ、工事途中の環状2号線を暫定的に整備した「地上部道路」を、築地市場跡地で整備されている東京2020大会の車両基地と晴海地区に整備される

選手村を結ぶ輸送ルートとして使用することが予定されている。

「地上部道路」の整備時期は、平成32年3月末であり、そのための工事期間が9ヵ月を要する（平成31年6月末着工 甲20の「既設構造物撤去（スラブ下）」「地盤改良工」、「擁壁工、盛土工」、「街築工、舗装工、安全施設工」）。さらに、旧築地市場跡地においては土壌汚染が確認されており（甲21-1）、環状2号線及び地上部道路が整備される範囲において地盤掘削に先立ち土壌汚染調査を行う必要がある（既に発注済み。甲21-1及び甲21-2）。また、同跡地は江戸時代の遺構の存在が確認されており、土壌調査と併行して埋蔵文化財の調査を行う必要がある。これらの調査に9ヵ月程度が見込まれる（甲20の「土壌汚染調査・協議、埋文試掘調査」）。

土壌汚染調査を築地市場建物等の解体除却が終了した箇所から順次行うとしても、甲14の黄色部分について、平成31年4月10日までに解体工事を完了させる必要がある（甲14に「～31.4.10まで」とあり、甲16-1及び3に「H31.4.11環2工事引渡4-1,2の一部」とある。）。

**(4) 早期に本件土地が明け渡されないと築地デポの整備工事の着工が遅れ、東京2020大会の開催に間に合わないおそれがあること（甲22）**

**ア 東京2020大会の輸送運営計画について**

東京2020大会は、国内の他のイベントにはない大規模な大会であり、東京2020オリンピック競技大会においては、約7万人の大会関係者、約17万人のスタッフに加え約780万人の観客が見込まれ、東京2020パラリンピック競技大会においては、約2万人の大会関係者、約10万人のスタッフに加え約230万人の観客が見込まれている。この大規模な人数を円滑に輸送することが、大会成功のカギを握っている。

東京2020大会においては、オリンピック・パラリンピックの大会関係者及び観客・スタッフに対し、安全、円滑、迅速な輸送サービスを提供すること及び持続可能性に配慮しつつ、万人の利用に対応した東京2020大会



の輸送を実現することが使命とされている。また、東京オリンピック・パラリンピック競技大会組織委員会（以下「組織委員会」という。）は、東京2020大会に向けたアクセスの機会を確保すべく環境整備を図ることで、障がいの有無に関わらず、すべての人々が相互に人格と個性を尊重し合う共生社会の実現に貢献することを目指している。

このため、組織委員会、開催都市である東京都及び関係機関は、輸送の条件や提供するサービス、具体的な取組みについて検討を進めており、組織委員会及び東京都は、輸送に係る検討・取組状況について、関係機関と調整し、輸送運営計画V1（以下「輸送運営計画」という。）をとりまとめ、平成29年にI O Cに提出している（以上甲23・1頁）。

#### イ 車両基地（デポ）の設置について

大会関係者に安全、円滑、迅速な輸送サービスを提供するためには、東京2020大会において日々、使用される車両の運行について、支障が生じないための万全な対応を採る必要がある。そのため、輸送運営計画においては、バス及び乗用車を管理するための拠点となる車両基地（デポ）（甲24）を設置することとなっている（甲23・23頁）。

大会関係者向けの輸送デポには、バスデポと乗用車デポがあるが、必要に応じて、車両駐車スペース、管理事務所、配車場、運転手用ラウンジ、食堂・軽食エリア、倉庫等を設置することとされ、また、車両燃料施設、洗車施設、簡単なメンテナンス施設も必要な場合があり、費用対効果を検討しながら、関係機関とも連携して必要な措置を採ることとされている。

また、輸送デポには、大会関係者の事件・事故を未然に防止するためセキュリティを確立しておく必要があり、車両や従業員（ドライバーを含む。）の入場チェックや輸送デポの監視等を実施することとなっている。

さらに東京2020大会時には、車両基地（デポ）を拠点として、選手村、競技会場など、関連する施設間を結ぶことが予定されている。

## ウ 築地デポの必要性

このように、車両基地（デポ）を設置することは、大会関係者に安全、円滑、迅速な輸送サービスを提供する上で必要不可欠な事項であり、東京都では、築地や若洲等の都有地7箇所に車両基地（デポ）を設置することを計画している（甲25）。このうち、築地市場跡地に設置される車両基地（デポ）（以下「築地デポ」という。）は、選手輸送の発着地点となる晴海の選手村や各競技会場へのアクセスが良く、所要の面積が確保でき、加えて、都心に近いことから乗務員が公共交通機関を利用して通勤できるなど利便性が高く、車両基地（デポ）の核となる非常に重要な施設となる。この築地デポには、バス約850台、フリート（乗用車）約1850台を収容する計画であり、敷地面積は約15.0haにも及び、これは、全車両基地（デポ）の敷地面積の約54%を占める（甲26）。

また、築地デポでは、車両駐車スペースだけでなく、乗務員を管理するための事務所、休憩所、食堂、給油・洗車施設等を設置する予定であり、大会関係者にとって有益な施設が整備される計画である。

したがって、築地デポを迅速かつ確実に整備することは、大会関係者に適切な輸送サービスを提供する上で必要不可欠なことであり、東京2020大会を成功に導くためには、築地デポを早期に完成させる必要がある。

## エ 築地デポの完成時期

東京2020年大会に向けた築地デポの整備スケジュールは、非常に切迫した状況にある（甲27）。

まず、東京2020年大会は、平成32年7月24日に開催される予定であるが、同大会において築地デポを有効に機能させるためには、事前にその検証作業が必要である。

具体的には、築地デポ内における人及び車両の動線の確認、フリート（乗用車）やバスの納車、車両のラッピングやオペレーションに必要な機器の設

置（コミッショニング、甲28）、実車研修、オペレーションの動作確認（甲29）等を行うことを予定しており、これらの作業には、最低でも3か月から4か月程度は必要である（甲27、甲30）。

したがって、この期間から逆算すると、築地デポは遅くとも平成32年3月末までに完成していなければならない（甲27）。

#### オ 築地デポ完成までのスケジュール

旧築地市場の解体工事全体の工期は、平成30年10月11日から平成32年2月28日までとされているが（甲31）、上記で述べたとおり平成32年3月末までに築地デポが完成していなければならないことから、上記解体工事の完了を待って築地デポの整備工事を開始したのでは、築地デポを期限までに完成させることができない。

そこで、解体工事の工区が7つに分かれていることを利用して、一部の工期を前倒しして、平成32年3月末までの完成に間に合わせようとしているのが現状である。

このうち、仲卸業者である債務者らが使用指定を受けていた土地（本件土地）は第4工区②にあるが（甲14）、この工区の解体工事の完了時期は平成31年12月10日となっている（甲14、甲16-2、甲27）。

その上で、築地デポ完成までの整備スケジュールを示すと、以下のとおりとなる（甲27）。

- (ア) 平成31年8月下旬～平成32年2月末日 整地工事
- (イ) 平成32年3月～同年3月末 上物工事（フェンス工、区画線工）

以下、整地工事、上物工事の詳細について説明する。

#### カ 整地工事について

旧築地市場の解体工事は、上物の解体だけが対象であり、敷地部分は対象に含まれていないため（甲16-2）、築地デポの整備工事を開始するにあたっては、敷地を整えるための整地工事が必要になる。

旧築地市場の敷地は、一部タイル敷きの部分がある等、凹凸があるため、盛土を行い平坦な面を造作する必要があるが、この盛土によってグラウンドレベルが0.3mから1m程度上昇することから、これに合わせて事前に擁壁工事や既設排水柵の嵩上げ工事をする必要がある。その上で、盛土工事をして、表面部分の舗装工事を実施しなければならない。

これらの工事を約3万㎡にも及ぶ第4工区②で実施するとなると、その工期には最低でも6か月程度は必要となり、上記で述べた解体工事の完了時期（平成31年12月10日）を待って整地工事を開始したのでは、平成32年3月末日の築地デポの完成期限に間に合わないことになる。

そのため、平成31年8月下旬から、解体工事と並行して整地工事の着工ができるように調整を図っているところであるが、同時期に整地工事が開始できれば、平成32年2月末日までには同工事を完了させることができる予定となっている（甲27）。

#### キ 上物工事について

上物工事では、築地デポに区画線を引くための区画線工事とセキュリティフェンスを設置するためのフェンス工事を実施する。

これらの工事を約3万㎡にも及ぶ第4工区②で実施するとなると、その工期には最低でも1か月は必要であり、上物工事の完了時期は平成32年3月末を予定している（甲27）。

#### ク 小括

以上に述べたとおり、東京2020年大会に向けた築地デポの整備スケジュールは、非常に切迫した状況にあり、債務者から早期に本件土地の明渡しを受けなければ、解体工事がスケジュール通りに進まなくなり、平成32年3月末を期限とする築地デポの完成が間に合わないおそれがある。

**2 豊洲市場が平成30年10月11日（本件期日）に開場すること、旧築地市場が同日をもって閉場となることがあらかじめ公表され、再三にわたり債務者らに**

### 同日後の速やかな退去を求めていたこと（甲32）

債権者は、8月20日から28日にかけて、使用指定又は使用許可を行っている全ての事業者を対象に、合計6回、閉場に際しての説明会を開催し、必要な手続等を説明した（甲33）。

ここでは、旧築地市場に施された造作等の原状回復義務の免除についての説明もなされ、債権者は、事業者が市場条例91条ただし書に基づく原状回復義務の免除を希望する場合、8月27日から9月4日までの間に「築地市場閉場に伴う市場施設の返還における造作等の原状回復免除及び権利放棄に関する申請書」（以下「申請書」という。）を提出しなければならないと説明した。

申請書の提出期限の翌日である9月5日の時点では、約850者の対象事業者のうち、約120者が申請書を未提出であった。そこで、債権者は、同日以降、申請書の未提出者を個別に訪問し、申請書の提出を再度求めるとともに、これがない場合には、市場施設の原状回復を事業者自身の費用と責任で行なう必要があることを重ねて説明した。

それでもなお、申請書の提出がない事業者に対しては、9月下旬以降、閉場後の築地は解体工事現場になって営業活動ができないこと、築地市場での営業を継続することは市場条例違反になること等を繰り返し説明し、その結果、10月10日の時点において、申請書が未提出である事業者は、約850者の対象事業者のうち、8者になった。

債権者は、10月10日、この8者に対して、原状回復の準備状況を確認するため、「築地市場閉場に伴う市場施設の返還における造作等原状回復にかかる計画書」（以下「計画書」という。）を提出することを求め、この際、原状回復義務の免除を希望しない場合、旧築地市場から豊洲市場への引越しの最終期限である10月17日20時までに、事業者自身が原状回復を完了しなければならないことを再び示した。

その後、3者から申請書の提出があり、10月14日の時点において、申請書

が未提出である事業者は、5者となった。

#### 第4 結語

よって、債権者は、債務者らに対し、本件土地の速やかな明渡しを求めて本申立てに及んだ次第である。

### 疎 明 方 法

証拠説明書のとおり

### 添 付 書 類

1	甲号証	各1通
2	証拠説明書	1通
3	上申書	1通
4	資格証明書	1通
5	代理人指定書	1通

## 当事者目録

〒163-8001 東京都新宿区西新宿二丁目8番1号

債権者 東京都

代表者知事 小池百合子

同所 東京都総務局総務部法務課 (送達場所)

電話 03-5388-2519

FAX 03-5388-1262

債権者指定代理人 松下博之

同 榎本洋一

同 石澤泰彦

同 岡田太一郎

同 黒田修平

〒135-0061 東京都江東区豊洲六丁目5番1号 (送達先)

(豊洲市場水産仲卸売場棟1階7021~7024)

債務者 有限会社ムラキ

代表者取締役 村木智義

## 物 件 目 録

- 1 所 在 東京都中央区築地五丁目  
地 番 1 番 3  
地 目 宅地  
地 積 1 2 1 9 7 0 . 1 9 平方メートル
  
- 2 上記1の土地のうち、水産物部仲卸業者売場1095及び1096の区画の用地  
(別紙図面の「ムラキ」と記載された黄色に着色された斜線部分)  
(18.6平方メートル)