

第3章 新市場づくりの基本方向

1 新市場予定地の概要

敷地概要

新市場予定地は3つの街区からなり、市場施設用地は約37.5haである。防潮護岸と緑地をあわせた総面積は約44haである。

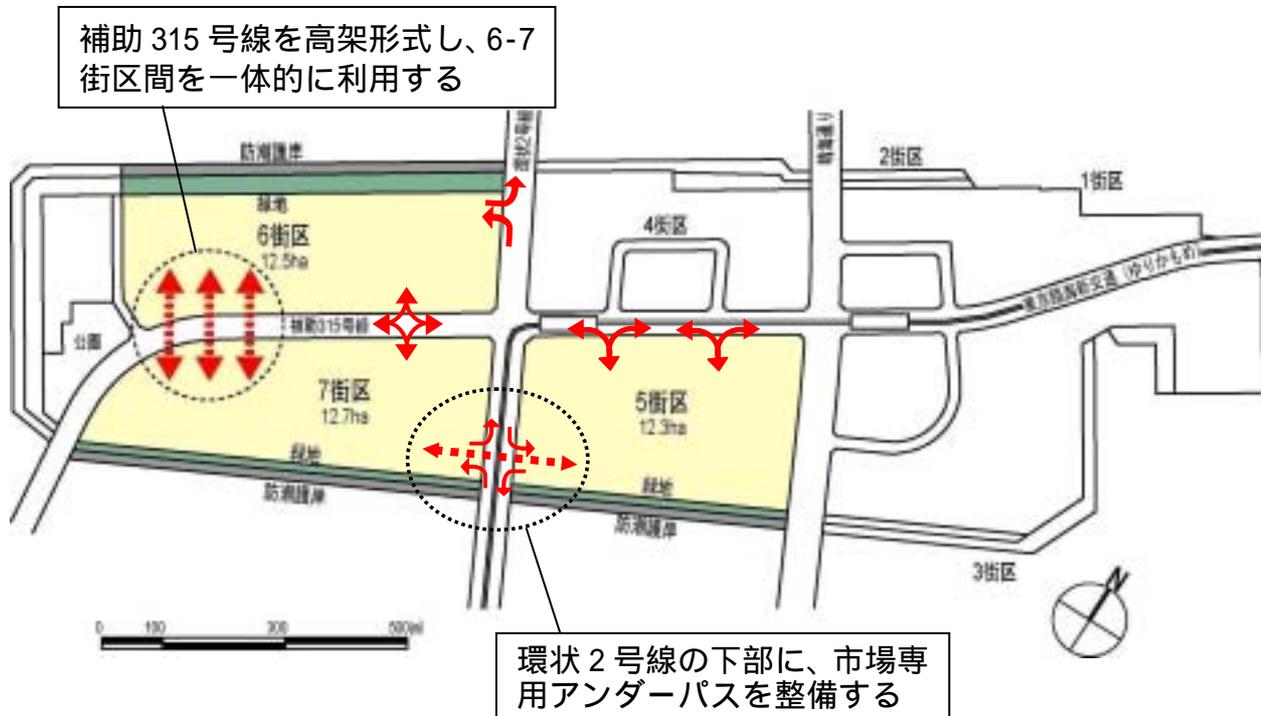
幹線道路

環状2号線、晴海通り、補助315号線が整備される。

公共交通機関

ゆりかもめの駅が整備され、ペDESTリアンデッキで結ばれる。

図1 新市場予定地の概要



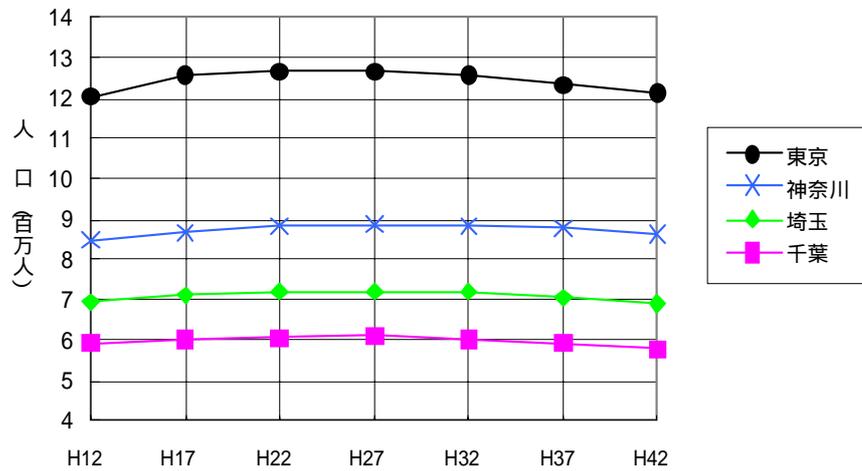
2 新市場の取扱規模

首都圏の生鮮食料品需要の見通し

首都圏の人口は、平成27年頃から漸減に向かうが、都心回帰の進展等で微減にとどまると予測される。一方、食料品の消費は、外食、中食への移行が進むが、人々の生鮮嗜好は維持されると考えられる。

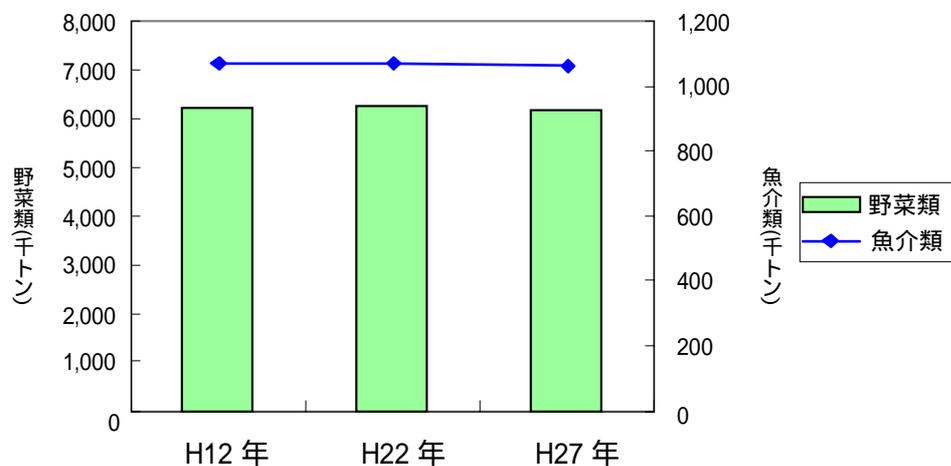
このため、首都圏の生鮮食料品需要は、今後30年程度は現在の水準が続くと予測する。

図2 首都圏人口の将来予測値



出典：東京都人口予測、国立社会保障・人口問題研究所

図3 都内の魚介類、野菜類の総摂取量予測



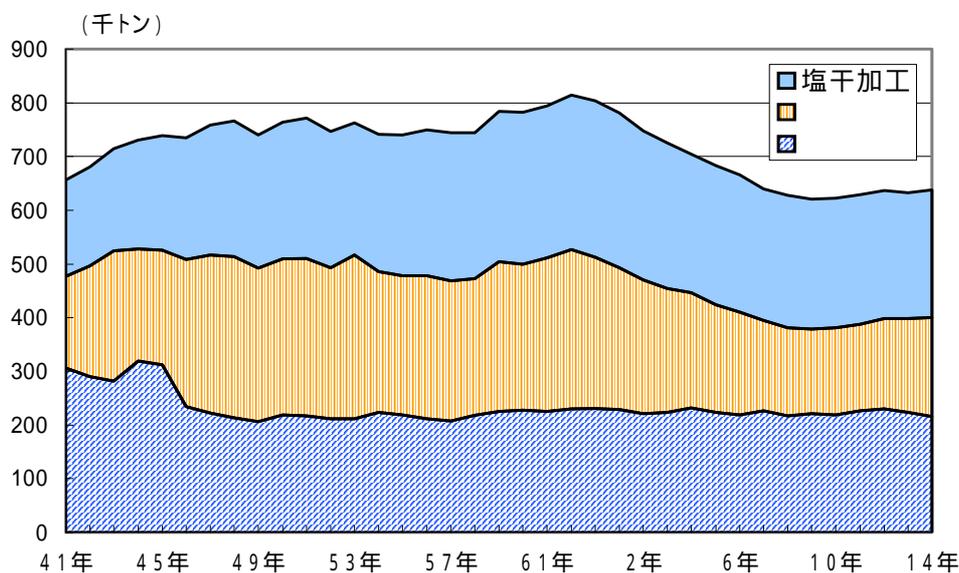
出典：東京都中央卸売市場調べ

築地市場の
取扱量

バブル崩壊後減少を続けた築地市場の取扱量は、平成8年に下げ止まり、その後は水産物2300トン/日、青果物1500トン/日で安定している。

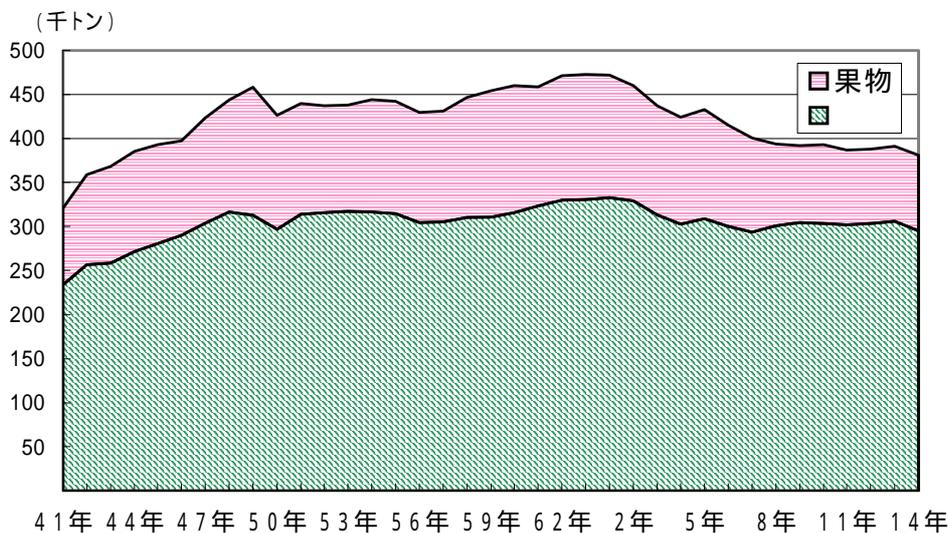
これは、消費が実需ベースで下げ止まったこと、品揃え機能に優れた基幹市場への買出入の回帰が生じたためと考えられる。

図4 築地市場の品目別取扱量 - 水産



出典：東京都中央卸売市場調べ

図5 築地市場の品目別取扱量 - 青果



出典：東京都中央卸売市場調べ

新市場の 目標取扱量

新市場の取扱量は、以下のような市場の取扱量を増減させる流通上の要因を考慮し、現在の取扱量をやや上回る水準で設定することとする。

なお、市場の取扱量水準は、市場の競争条件の変化に応じて、今後、さらに変化する可能性もある。

施設規模の算定の基礎となる物流量については、仲卸業者の直荷引きや他市場向けの集散品等を加えて設定する。

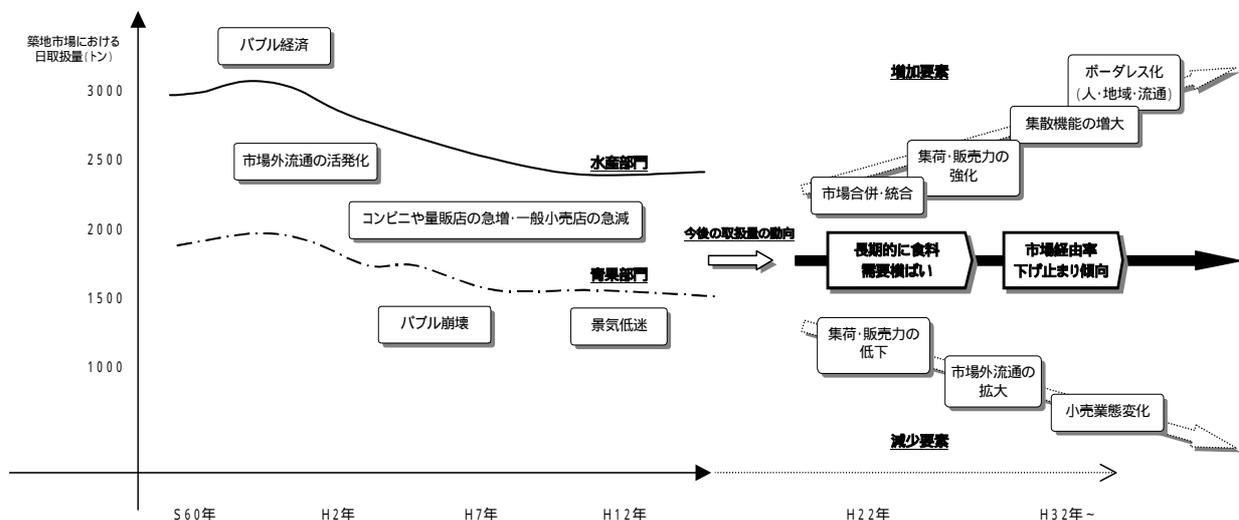
（取扱量の増加要素）

物流機能の高度化やコスト削減に取り組み、利便性の高い競争力のある市場を実現すれば、出荷先、仕入先としての新市場の魅力が高まる。

（取扱量の減少要素）

市場外流通の拡大、中小小売店・飲食店など市場が基盤としてきた買出入の減少が続く、市場業者の顧客満足への対応が不十分であれば、出荷者、買出人にとって市場の魅力が低下する。

図6 今後の築地市場取扱量の変化要素



3 ゾーニング・部門構成の考え方

ゾーニングの 考え方

< 流通ゾーン >

温度管理された卸・仲卸売場内で取引と物流を完結させ、駐車場での荷の積み込み、積み降ろしを無くすなど、物流の効率化と衛生・環境対策の充実を図る。

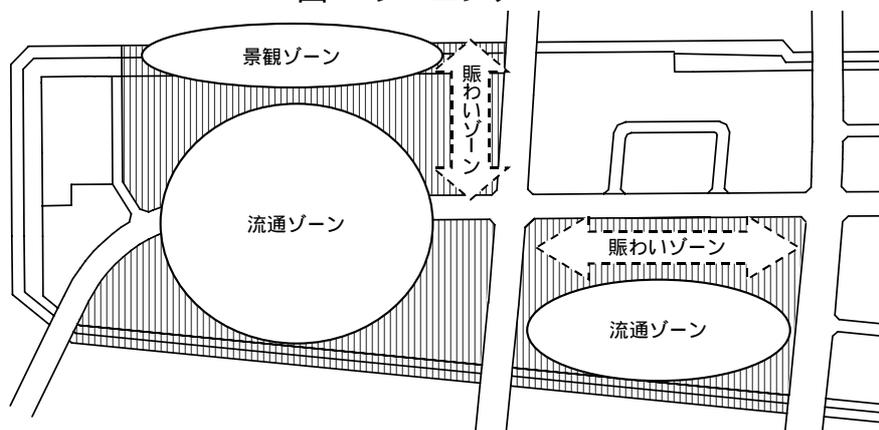
< 景観ゾーン >

- (1) 市場外周の水際線については、護岸の緑地と市場の施設や建物の屋上緑地が一体的となって良好な景観を形成するように、景観に配慮した建物デザインを採用する。
- (2) 緩傾斜護岸や宅地内緑地はウォーターフロント・プロムナードとして、都民や地域住民が憩い、散策できるよう、魅力的かつ快適な空間として整備する。

< 賑わいゾーン >

豊洲地区開発整備計画再改定案のにぎわい軸に沿って、市場ならではの飲食・物販、オフィス等の商業・業務機能で構成する千客万来ゾーンを配置し、市場と周辺街区とが一体となった街の賑わいを形成する。

図7 ゾーニング



流通ゾーンの
部門構成

市場づくりの基本となる部門構成については、従来の水産・青果・関連という業種別構成の是非や、加工・配送部門、販わいを創出する部門など市場機能高度化のための新たな部門の設置を多角的に検討し、以下の各案等を基本に基本計画策定時に具体化を図る。

表1 部門配置案

	配置の考え方	5街区	6街区	7街区
A案	取扱品目別構成 ・取扱品目に基づく市場づくり	青果部	水産物部	
B案	ワンストップ・ショッピング機能重視 ・仲卸の店売り部門を1カ所に集中	青果 卸部門	水産 卸部門	水産・青果 仲卸部門
C案	配送・保管機能の分離 ・市場の本体部門から転・配送、保管等の機能を分離	配送・保管 部門	青果部 (卸・仲卸)	水産物部 (卸・仲卸)
D案	B・C案の折中 ・市場の本体部門と転・配送、保管等機能を分離し、本体部門では水産・青果の仲卸の店売り部門を集約	配送・保管 部門	水産・青果の 仲卸部門	水産・青果の 卸部門