

豊洲新市場基本設計 検討事項（5，6，7街区共通）

課題① 構造計画(モニタリング空間)について

- ・モニタリング空間は、土壌対策後2年間の土壌汚染確認を行うスペースである。もし、汚染が確認された場合、土の入替えも考えているため、小型ユンボの稼働ができる空間を設置する。
(検討の方向性)
- *小型ユンボの搬出入は建物外から出入りできるように出入口を設計する。
- *施設内1階床にマシンハッチを設置することは極力避ける(揮発性物質がマシンハッチの目地から室内に漏れるのを防ぐため)
- *将来的に地下空間を有効利用することが可能かどうかの検討を併せて行うこと。

課題② 東京ガス等の施設埋設物(基礎、PC・松杭等)について

(検討の方向性)

- *AP2.0m～6.5mまでは、土壌汚染対策工事にて撤去することとしている。AP2.0mより下については撤去する部分としない部分があるため、支障となる杭、埋設物が設計段階で把握できるものは対策費として概算工事費に反映する。
- *杭打ち箇所の検討において、既存埋設杭を避けて打設することが可能であるか設計時に検討すること。

課題③ 地区施設等の計画について

(検討の方向性)

- *企画提案書、まちづくりガイドライン等を踏まえ、歩道状空地、水際緑地等を計画する。
併せて、道路等との高低差処理の方法を検討し、市場として利用可能な敷地範囲を明確にすること。

課題④ 人の動線計画について

(検討の方向性)

- *各街区における一般来場者（見学者）、施設内就業者、小口買出人等の動線を分ける必要のあるエリアが想定されるため、それぞれの動線計画を明確にする。また、駐車場と売場との動線計画を検討する。
- *例えば、ゆりかもめ若しくは1階の歩道から各街区の施設に出入りする動線、一般来場者の立ち入り禁止区域の整理等。（セキュリティ対策）
- *売場内の清潔エリアに入る際の衛生管理を考慮し、必要な対策を検討すること。

課題⑤ 施設内の売店、喫煙所について

- ・現築地市場にある売店（煙草、軽食類等販売）を施設内に設ける必要がある。街区毎の必要箇所数、規模などの与条件については別途伝えることとする。
- ・施設内の分煙を図るため、喫煙ルームを設ける。

(検討の方向性)

- *例えば、エスカレータ、階段等のデッドスペースを活用する。
- *喫煙所については売店の側、出入り口付近等使い勝手を考慮したうえで必要相当数を配置する。

豊洲新市場基本設計 検討事項（5街区）

課題① 事務室・倉庫が不足している。

（検討の方向性）

- ・ 3階にある大型車待機駐車場 20 台分を地上に移動し、事務所・倉庫を拡張する。
- ・ 小口ピッキング西側の買参事務所・金融機関（計 480 m²）を複層化する。
- ・ 当面は、築地の現状面積とこれまでの要望内容をもとに計画する。

- * 買参事務所・金融機関は最大 4 階まで複層化できる。
- * これらにより最大 3,500 m²程度の床面積を確保できる。

課題② 小口買参積込場の駐車台数が足りない。

（検討の方向性）

- ・ 拡張の可能性や将来の増築の可能性について検討する。
- * 小口買参積込場については、軽トラック・バンなども使用する。
- * 階数を増やすことについてはアセス（日影・景観・風環境等）に影響が無いことが条件となる。

課題③ 漬物・鳥卵卸売場のバース（搬出入車両の駐車スペース）がない。

（検討の方向性）

- ・ 卸売場の前面にそれぞれ中型車 3 台分（計 6 台分）程度のバース（搬出入車両の駐車スペース）を設ける。
- * 交通量調査によると、鳥卵は中型車 3 台分必要。漬物は個別のデータがないため今後確認する。

課題④ 待機駐車場とバースが連携していない。

（検討の方向性）

- ・ それぞれのバースの近くに対応する車種の待機駐車場がくるように待機駐車場の位置を再検討する。検討にあたっては、大型車を最優先する。
- ・ 併せて、外周道路の形状を変更するなどして待機駐車スペースを拡張、3 階にあった大型車待機駐車場 20 台分を地上に確保するとともに、小型車待機駐車場を仲卸売場からも近い位置に変更する。
- * 外周道路の形状の変更にあたって、例えば、環状二号線の出入口から入場した車の左折レーンの位置を見直すことが考えられる。

課題⑤ 外周道路及びバース脇の道路が一方通行である。

（検討の方向性）

- ・ バース脇の道路について相互通行に対応した幅員・形状にできるか検討する。少なくとも小口買参積込場とバースとの間は相互通行にする。
- ・ 外周道路について相互通行の必要性和可能性を検討する。ただし、外周道路については業界から要望を受けて一方通行にした経緯があることから、当面は可能性の検討にとどめる。
- * 外周道路については、例えば、小口ピッキングと小口買参積込場との間だけでも相互通行にすれば、小口ピッキングや小口買参積込場への搬出入がスムーズになると思われる。

課題⑥ 見学者通路を歩行者デッキ（ペデストリアンデッキ）からの動線とする。

（検討の方向性）

- ・ 関連飲食店舗（地上）への動線を確保する。
- ・ 道路上を通る際は、梁下（けた下）4.7m 以上確保する。

- ・ 卸売場・仲卸売場内では、できれば梁下 4.0m 以上確保する。また、現在 3.05m しかない卸売場と小口買参積込場との間の通路の天井高さについて、小口買参積込場と同程度 (3.65m) 以上確保する。

* 漬物事務所 (2 階) と青果棟 3 階とを連絡通路で繋いでほしいとの要望があることから、このことも踏まえて検討する。

課題⑦ 小口買参積込場とバスとの間の道路が混雑する。

(検討の方向性)

- ・ 小口買参積込場の出入口を北側に設ける。
- ・ バス脇の道路と外周道路との接続位置及び箇所数を再検討する。少なくとも関連店舗の近くに外周道路との接続箇所を追加する。

課題⑧ ターレ・フォークリフト置き場 (約 700 台分) の位置が決まっていない。

(検討の方向性)

- ・ 小口買参積込場を候補の一つとして適切な位置を検討する。あわせて、小口買参積込場については、壁を設けるなど小動物等の侵入を防ぐ構造とする。
- * 将来的にはすべて電動車となるため、充電口も確保する。

課題⑨ 卸売場内の階段が物流上邪魔になる。

(検討の方向性)

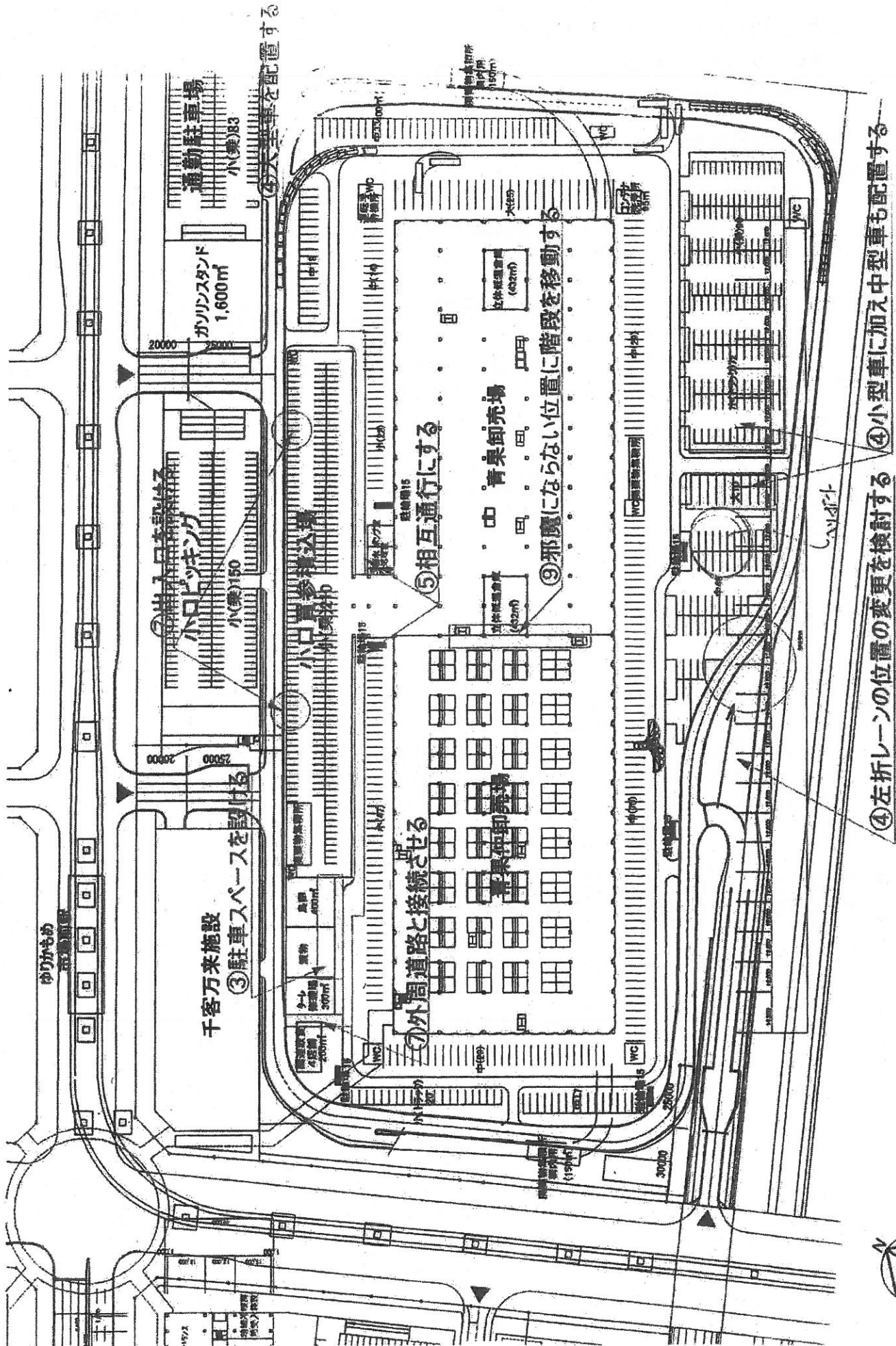
- ・ 仲卸売場・荷捌き場・立体低温倉庫・小口買参積込場等への動線を考慮し、物流上邪魔にならない位置に移動する。

その他の課題

- ・ ターレ修理場について、例えば小口買参積込場の東側に移動するなど、漬物・鳥卵卸売場から離す。
- ・ 小口買参積込場内の廃棄物集積場所について、例えば積込場内の反対側 (東側) に移動するなど、漬物・鳥卵卸売場から離す。
- ・ 漬物・鳥卵卸売場、ターレ修理場へのターレ用動線 (相互通行) を設ける。
- ・ 特に小口買参積込場への開口部 (幅 24m) から冷気が漏れないよう工夫する。
- ・ 仲卸店舗 2 階の事務所からの避難経路について建築基準法上の整理を行う。

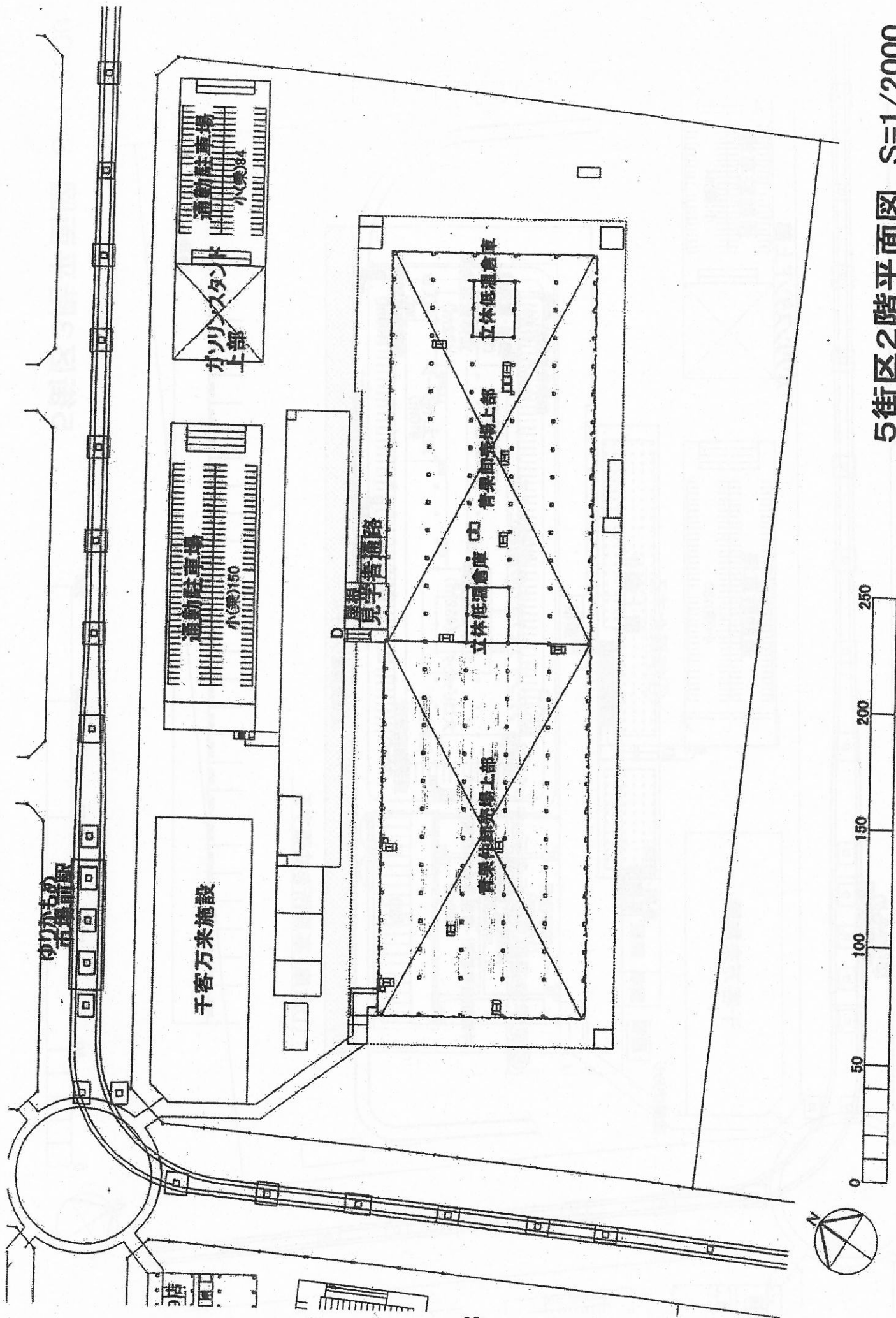
* 検討にあたっては、法律関係のチェックを行うこと。

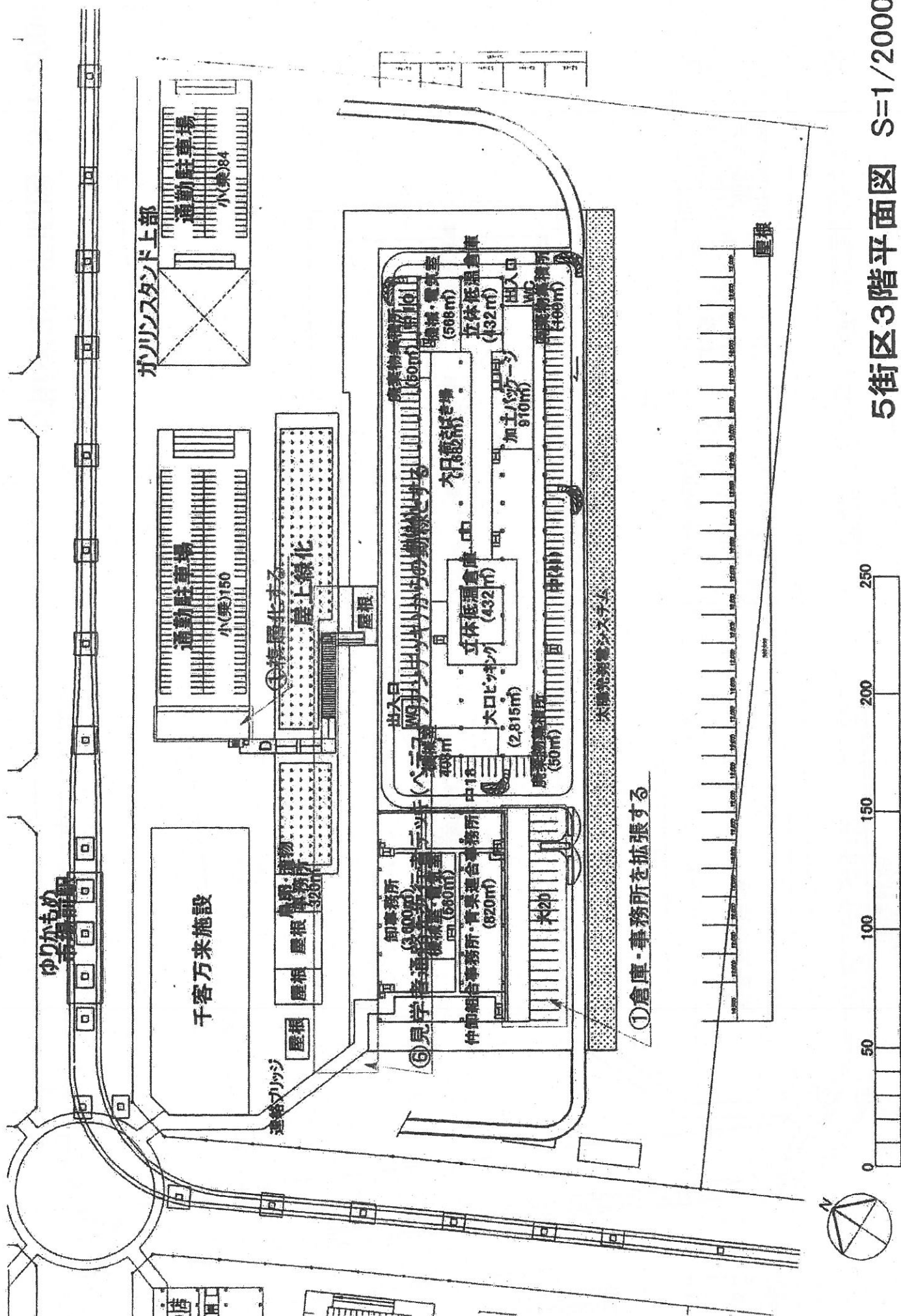
* 今後、業界から要望があれば、要望内容を踏まえ検討すること。

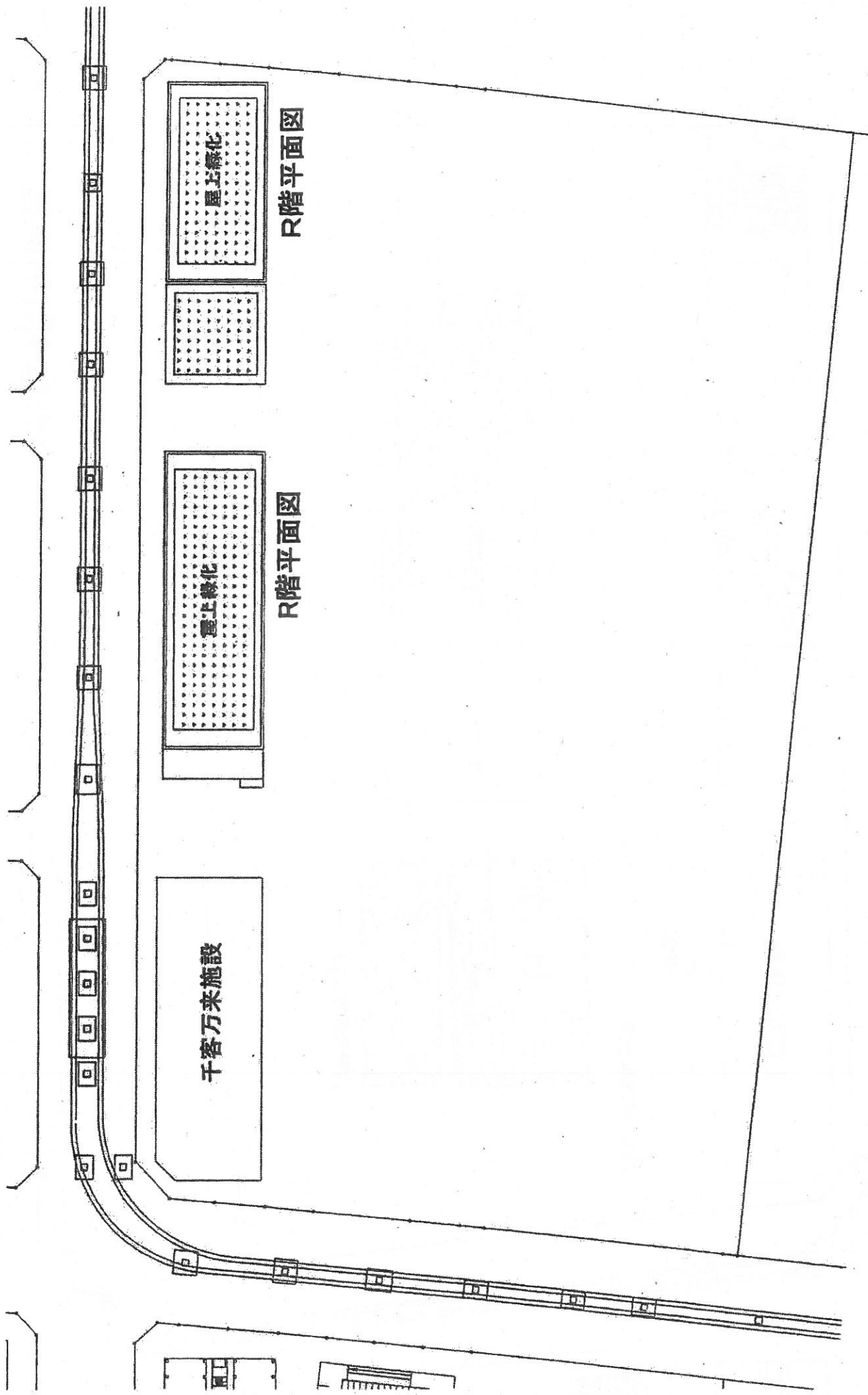


④左折レーンの位置の変更を検討する
④小型車に加え中型車も配置する

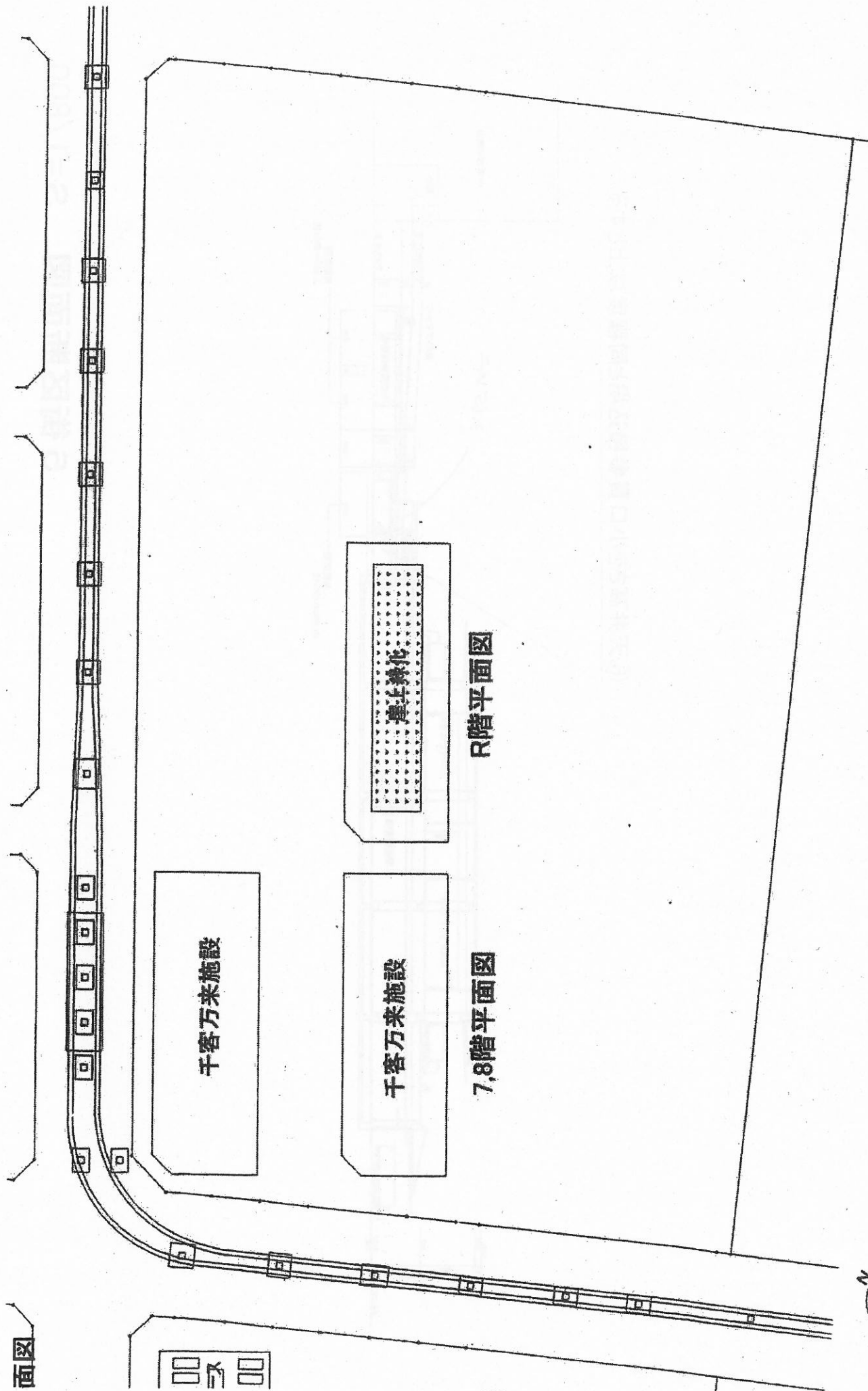
5街区1階平面図 S=1/2000





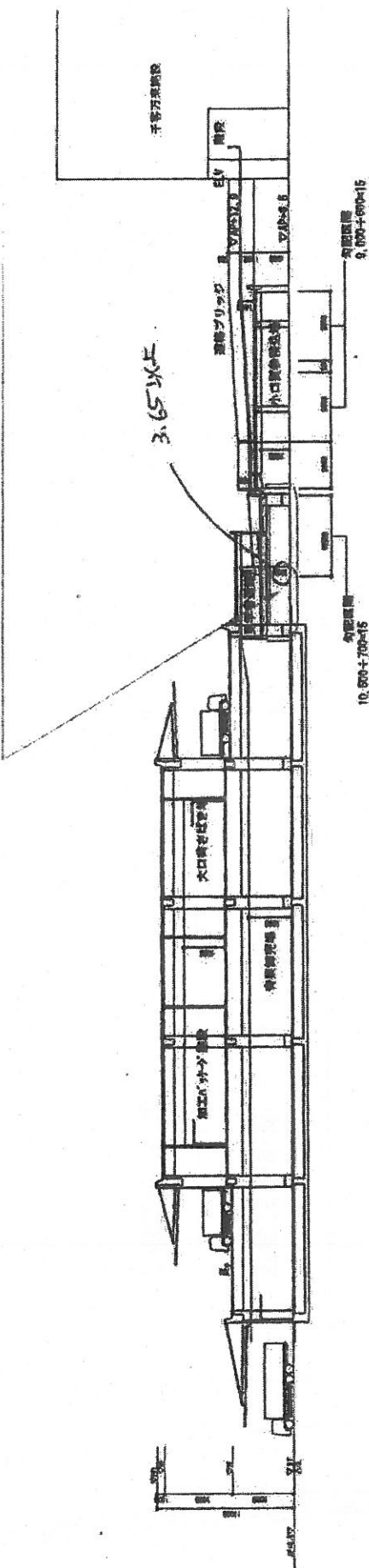


5街区5階平面図 S=1/2000



5街区6階平面図 S=1/2000

⑥天井高さを小口買参積込場と同程度以上とする



5 街区断面図 S=1/800

基本設計の与条件（業界からの要望書以外）（5街区）

バス	311 台以上（*資料 1 (P.11)） （大型 25 台、中型 217 台、小型 69 台）
待機駐車場	714 台以上（*資料 1 (P.11)） （大型 30 台、中型 142 台、小型 92 台、乗用車 450 台）
通勤駐車場	785 台（全体で 2,532 台）以上（*資料 1 (P.13)）
駐輪場	240 台（バイク 150 台、自転車 90 台）以上（資料 2 (P.25)）
ターレ・フォークリフト置場	700 台程度（電源も必要）（*資料 3 (P.48)）
外部電源設備	50 台程度（アイドリングストップ対策）（*資料 3 (P.49)）
天井高さ	卸売場・仲卸売場 5.5m（*検討会等）
床荷重	卸売場・仲卸売場 700kg/m ² 、立体低温倉庫 1t/m ² （*検討会等）
スロープ	大型車対応（トレーラー等は 1 階）（*検討会等）
雨水貯留層	約 530 m ³ （*資料 4 (P.6-18)）
防風植栽	高さ 3m 以上の常緑樹を 29 本以上（水際緑地沿い） （*資料 1 (P.23)）
ヘリポート	地上 2 機、屋上 1 機（*東京都危機管理監からの要請） （地上は大型対応（発着場 36m×36m、駐機スポット 40m×25m 想定）） （屋上は中型対応（発着場 23m×23m 想定）、可能であれば駐機スポット 20m×20m を追加）
太陽光発電システム	全体で 2,000kW 以上（5 街区で 1,500kW 以上を想定） （*資料 4 (P.6-10)）
物流量 （1 階売場⇔3 階）	最大 54t/h（売場⇔加工パッケージ 36 t/h、売場⇔大口ピッキング 18t/h）（*資料 3 (P.44)） （大口荷捌き場は 3 階において直接搬出入することを想定）

（備考）

- *資料 1 環境影響評価書(案)資料編
- *資料 2 実施方針等に関する質問、意見及び提案への回答書
- *資料 3 豊洲新市場整備等事業業務要求水準書(案)
- *資料 4 環境影響評価書(案)

中央漬物

平成 23 年 1 月 28 日 (水) 14:00~

中央漬物

東京都

・1 階の配置 (400 m²) については動かせないということではようがないが、食品を扱っているため、隣に修理場があるのは食品にガソリン、油等の臭いがついてしまう恐れがあるため、本来はよろしくない。

そのため、せめて隣のターレ修理場との間は、ある程度のスペースをとっていただきたい。

・2 階の事務所について、平成 21 年 3 月 31 日の図面が出るまでは、250 m²×2 事業者 (中央漬物・中央鳥卵) であったはずだが、いつの間にか 2 事業者で 320 m²に変更されてしまっている。これは、当初の予定通り 500 m²に戻していただきたい。

・1 階の階高は、5.5m と聞いているが、これは変更されていないか。

・2 階の事務所部分と、卸売場棟を連絡通路等で繋いでいただけないか。3 名ほど事務員として障害者を採用しているため、エレベーターを設置してもらわなければならない。

避難経路は、内階段、外階段の他にもう 1 本欲しい。

・200V の業務用冷蔵庫、事務所の空調として、5KW が 5~6 台必要となる。

空調は自前での設置になるのか、都整備となるのか。

・現在、電動ターレと、電動フォークを 1 台ずつ使っている。トラックからの荷降ろし、仲卸店舗への配送等に使用している。

ターレが施設外を走れないということは聞いていなかった。ターレが施設外を走れないということであれば、ターレは必要なくなる。

現在、仲卸や買参がターレで荷を取りに来ているが、施設外をターレが走行できないとなれば、荷を配達しなければいけなくなる。

屋根をつけて、室内扱いにさせていただくか、何らかの措置をしていただかないと、配達ができなくなってしまう。

・通い桶、バットがあるので、洗浄するための水道設備が必要である (高圧洗浄機 (1 週間に 1 回程度))。

・4t トラックで荷が届き、荷降ろし作業を行うが、施設前にトラックをつけられるか。

中央鳥卵

平成 23 年 1 月 28 日 (金) 16:00~

中央鳥卵: [REDACTED]

東京都: [REDACTED]

- ・ 1 階が 400 m²、階高 5.5m、2 階事務所は 250 m²ということで聞いている。
- ・ 1 日 5~6 台の 10t 車で入荷がある。ピーク時は 100t の入荷がある。出荷は 2t 車がほとんどである。

入荷、出庫車両を施設前後に着けて、荷降ろし、荷積み作業ができるだけのスペースが必要である。

トラックから降ろして、すぐに倉庫に入れなければならない。トラックからの荷降ろしは、マテ搬を検討している。

・ 食品衛生法上、卵の保管温度は、10℃以下となっている。農水基準では、23℃以下とされているので、18℃程度での保管を考えている。

・ 現在の配置図では、隣に廃棄物集積場とトイレがあるが、食品を取り扱っているため、こうした汚染施設が隣にあるのは良くない。配置変更をお願いしたい。

戸田鶏卵について（物販店舗）

- ・ 現在、店舗（13 m²）、事務所（40 m²）、倉庫（10 m²）の使用指定を受けている。物販エリアに 80 m²いただければ、店舗、事務所、倉庫を兼ねることができる。

豊洲新市場基本設計 検討事項 6 街区

課題 1 残さ(魚腸骨集積所)及びふぐ除毒所の設置場所がない。…図面①

(検討の方向性)

- ・ 業界との調整で、1 階の別紙資料①の通り、廃棄物集積所に隣接する計画で、現在調整を図っている。

課題 2 販売用発泡容器仮置場が決まっていない。

(検討の方向性)

- ・ 1 階仲卸売場内に販売用発泡容器仮置場が必要なため、約 1 0 0 m² × 2 社分を追加設置する。

課題 3 分銅(はかり)置場の設置を検討する。

(検討の方向性)

- ・ 1 階仲卸売場内に分銅置場が必要なため約 3 0 m²程度を確保する。

課題 4 4 階事務室面積が足りない…図面②

(検討の方向性)

- ・ 現状の計画では、事務室面積が足りない。仲卸棟 4 階事務室の東西に、事務室増築可能エリアを設けており、これらを含めて検討すること。
- ・ 東卸の要望により、2 階を仲卸事務所として使用する場合は、見学者通路についても十分考慮した上で計画をおこなう事。

課題 5 飲食店舗のレイアウトを検討すること。…図面③

(検討の方向性)

- ・ 現在、業界調整により飲食店舗については、1 階東側スロープ下に配置計画(1 6 店舗)する予定である。この場合、仲卸店舗との動線が確保されていないため、仲卸エリア 1 階東側バース壁面に人用の出入り口扉を設置する要望がある。これらの検討を行う。

課題 6 仲卸棟北側に設置している 2 本のスロープについて検討すること。…図面④

(検討の方向性)

- ・ スロープ下に廃棄物集積所出入口がありスロープの設置位置が重なっている。3 階荷捌き用スロープについて、場所及び勾配を検討すること。また、現計画ではスロープ下に廃棄物集積所が設置されており、これらの取り扱いについても合わせて検討する事。

課題 7 ターレ置場が決まっていない。

(検討の方向性)

・約1000台(台数は業界と協議)の置場を確保する。設置場所の候補の順位は下記とする。

- ① 仲卸店舗裏の物流通路への設置とする(仲卸要望の物流通路への柱移動も含めて検討する必要あり)。
- ② 3階荷さばきスペース
- ③ 315道路下連絡通路(但し、建設局との協議が必要)

課題8 仲卸店舗2階(棚)の設置条件について。

(検討の方向性)

- ・東卸より、現在の築地市場新店舗と同様に、2階についてはダンベ等を設置したい意向があるので床荷重の検討を行う。

課題9 物販店舗の設置位置を検討する。…図面⑤

(検討の方向性)

- ・業界要望により、6街区3階中央に配置計画を検討する。40㎡×96店舗の配置。但し、計3840㎡の中で間仕切り位置を変更する場合あり。店舗内はスケルトン渡しで計画。

*設置にあたっては、買出人積込所の排気が影響しないよう対策をおこなう。

課題10 エレベータの設置箇所数と前面のたまり場について。

(検討の方向性)

- ・1階－3階間の物流については、スロープ搬送を主として計画しているが、最大物流量を踏まえ、エレベータ必要台数の整備を行う。
- ・エレベータを設置する場合、扉前面の待機たまり場の広さについても検討をおこなう。

*最大物流量…78t/h(豊洲新市場整備等事業 業務要求水準書P44)

課題11 3階プラットホームのスロープが急勾配である。…図面⑬

(検討の方向性)

- ・特例として、3階プラットホームから買出人積込所へのターレ用スロープを計画しており勾配を検討する。

*衛生対策のため、スロープ端部にターレタイヤの「消毒用マット」又は「消毒用水層」を設置計画する。

課題12 仲卸棟東側小型駐車場の必要有効高さが確保されていない。…図面⑥

(検討の方向性)

- ・2階には小型トラック用の駐車場を設置しており、必要有効高さを確保する検討を行う。

課題13 1階機器室等の配置計画を検討する。…図面⑦

(検討の方向性)

- ・荷捌きスペースの支障となっていることから、ポンプ室等の必要面積を含めて、配置計画を再検討し、仲卸売場の面積拡大を検討する。

課題 1 4 3階機械室(1階用冷房用)の設置位置を検討する。…図面⑧

(検討の方向性)

- ・設備機器の配置計画にあわせて、機械室設置位置・箇所数・面積の検討をする。

課題 1 5 屋上排気ダクトの設置位置について。…図面⑨

(検討の方向性)

- ・機器設置スペースの設置に伴い、排気用に屋上まで排気シャフトを設置する。現計画では、設置箇所が足りないため検討をおこなう。また、屋上は緑化広場として開放するため、排気口のデザインについて考慮すること。
- ・排気シャフトは、3階の換気用としても使用するため形状を検討する。

●動線計画等

課題 1 6 市場関係者、見学者、屋上広場使用者の動線計画を検討する。…図面⑩

(検討の方向性)

- ・市場関係者、見学者、屋上広場使用者の動線計画の検討を行う。屋上広場への動線としては、①315道路から、エレベータにより屋上まで移動する計画(2ヶ所)②見学者通路から屋上への移動③ペデストリアンデッキからの移動動線がある。
*③については、建物内でスロープにより移動できないか検討する。
- ・屋上広場使用者が、屋上広場から水際緑地へ行くためのルートを確保する。

課題 1 7 東側スロープ1階部分の動線を検討する。…図面⑪

(検討の方向性)

- ・周回道路とスロープの上り口の接続が悪いため検討する。

●外構等

課題 1 8 緑地形状を検討する。…図面⑫

(検討の方向性)

- ・地区計画の中で、西側道路境界に約4000㎡の緑地を確保している。なお、西側道路からの景観に配慮した計画とする。

課題 1 9 連絡ブリッジの検討をおこなう。…図面⑬

(検討の方向性)

- ・仲卸棟と千客万来の間は、ターレが通行する車線及び歩道を設置している。
- ・ターレ走行車線については、衛生対策として室内扱いにするため壁天井を計画している。

課題 2 0 路線バス運行の検討をする。

(検討の方向性)

- ・バス運営業者との協議は行っていないが、バス停の設置が必要であると考えている。
- ・終点になることが考えられるため、待機場所の検討もおこなう。

● 3 1 5 道高架下 連絡通路

課題 2 1 道路保守管理者(建設局)の 3 1 5 道保守管理ルートを検討する。

(検討の方向性)

- ・ 6 街区又は 7 街区より道路橋脚のメンテできる経路を確保する。詳細については関係部署と今後協議する。

課題 2 2 3 1 5 道高架下連絡通路の構造計画をおこなう。…図面⑭

(検討の方向性)

- ・ G L 下に下水道管等があり、土壌対策工事を見極めながら構造計画を行うこと。なお、東京都建設局に占用許可申請を行うことで調整済。連絡通路屋根面の雨水は、市場敷地内で排水処理する方向で計画すること。

別紙資料①



1階平面図

取巻材の幅=50mm

校舎

11

4

4

12

3

7

14

14

14

14

1

補助315号

6-7街区連絡通路

22

22

大(40)

大(40)

大(40)

大(40)

大(40)

大(40)

大(40)

大(40)

大(40)

大(40)

大(40)

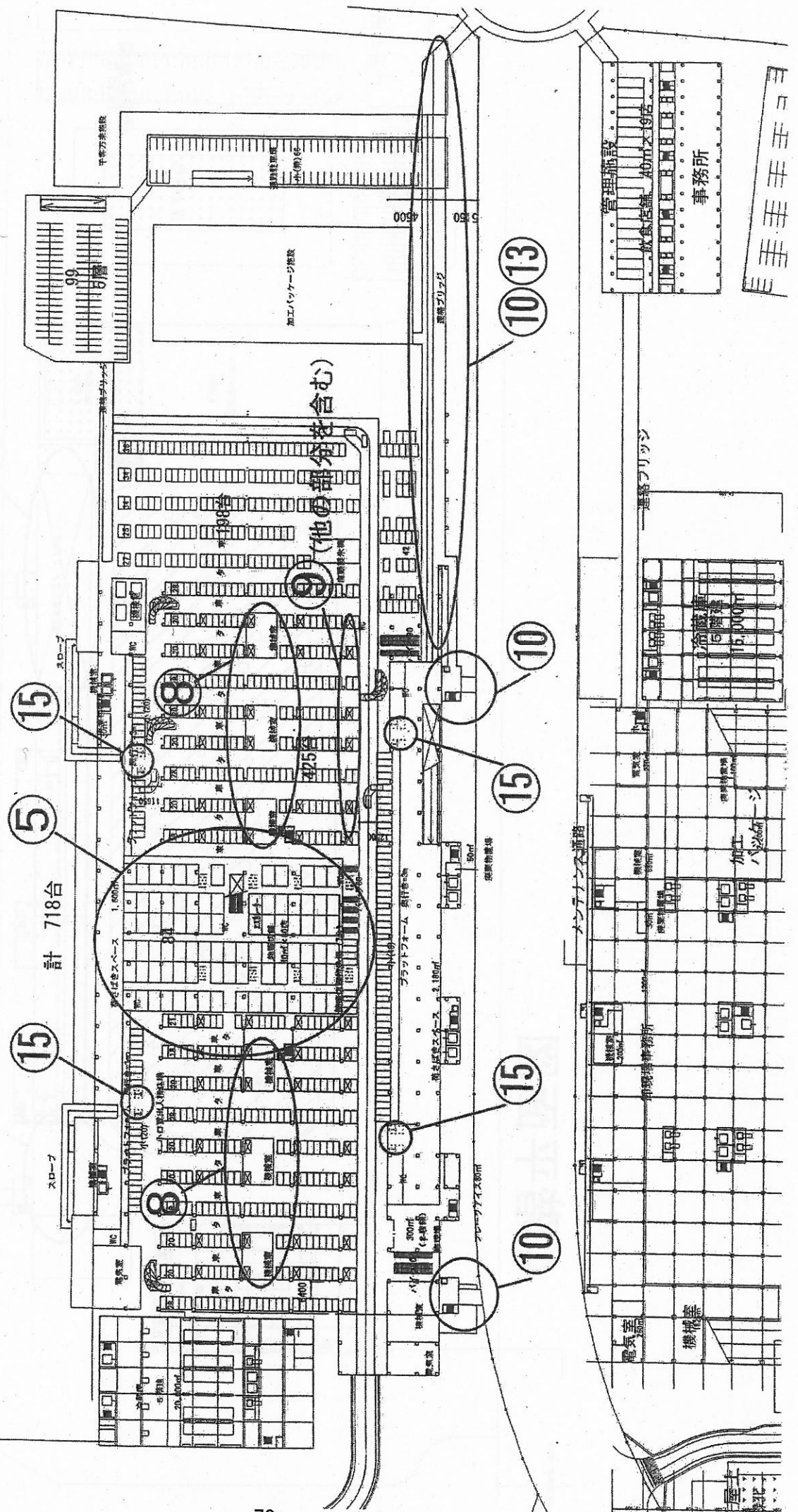
大(40)

大(40)

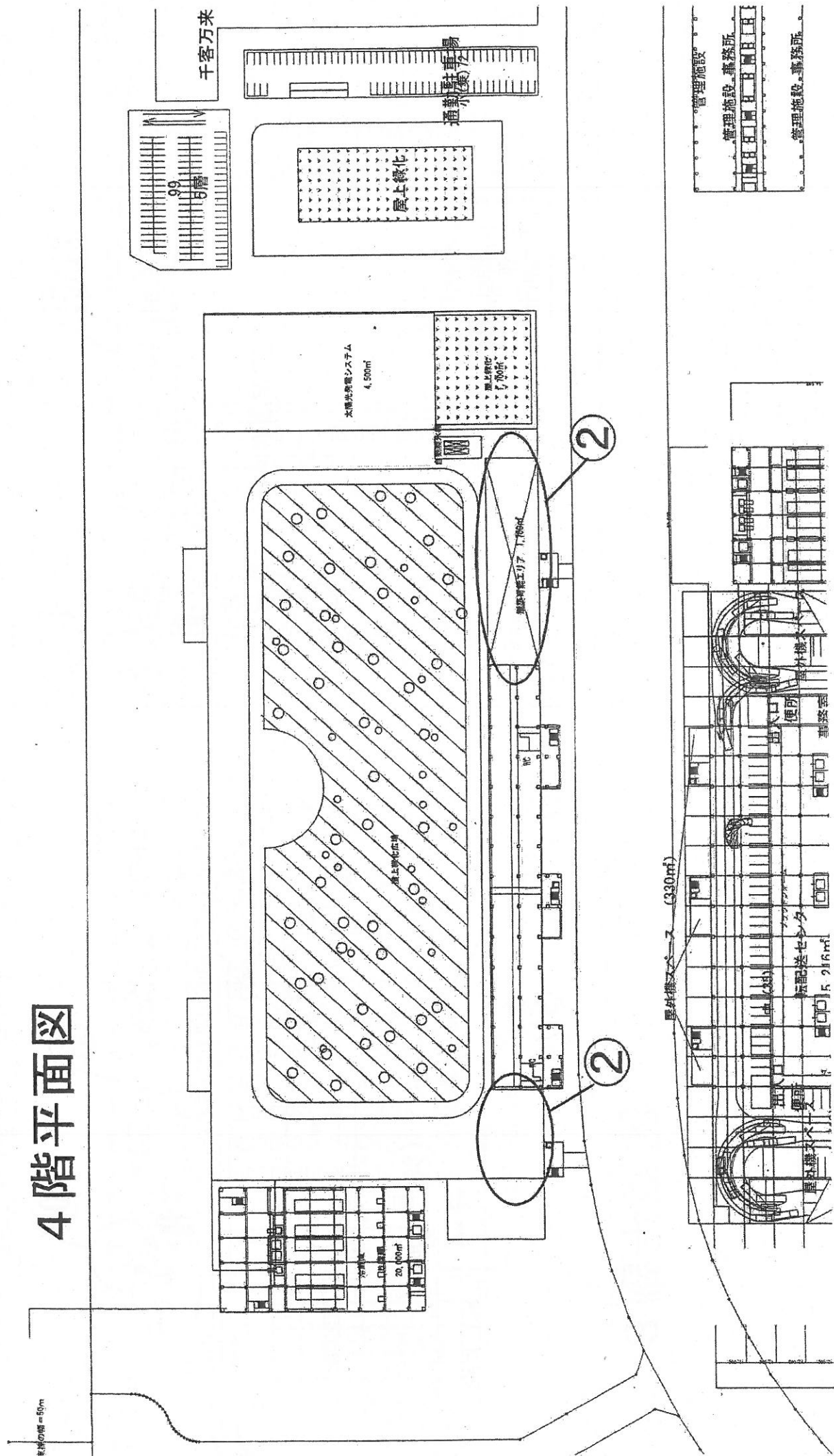
大(40)

Architectural site plan of a school campus. The plan shows a large rectangular building complex with a central courtyard. To the left is a large parking lot labeled "千客万来" (Thousands of guests, tens of thousands of arrivals). To the right is a smaller building labeled "管理施設" (Management facility) and "事務所" (Office). The main building has several entrances and exits, including "出入口" (Entrance/Exit) and "EV" (Electric Vehicle) charging stations. A large area is labeled "荷さばきスペース" (Loading/Unloading Space). The plan also shows a "通車場" (Vehicle passage) and a "通車路" (Vehicle road). A large area is labeled "小 (186台)" (Small (186 cars)). The plan includes a scale bar and a north arrow.

3階平面図



座標の幅 = 50m



豊洲新市場基本設計 検討事項（7 街区）

課題① 1F 消化ポンプ室、雨水 MR の位置検討

- ・卸売場と冷蔵庫との動線について 10m 程度の幅員で計画している。今後、冷蔵庫の計画との調整が必要になるが、出入口の幅員を確保するため、現配置計画の変更を検討する。

（検討の方向性）

- * バースに影響を及ぼす位置は避ける。また売場が有効に使用できるように検討を行う。

課題② 3F 荷置き荷捌き場と冷蔵庫の動線確保

- ・ 3 階フロアで卸売場棟と冷蔵庫棟との動線が現計画では 10m 程度を計画している。今後の冷蔵庫の計画との兼ね合いで、出入口の箇所が南側に必要になった場合等、スロープが支障になる可能性がある。

（検討の方向性）

- * 判断材料のひとつに冷蔵庫から売場側への予想物量からどの程度の動線幅員が妥当か検討する。（物量：255 t/日 業務要求水準書、別紙 1 参照）
- * 関係業界と出入りの箇所数、最低幅員を協議しながら、その中で東側スロープの変更が必要であれば、プラン変更を検討する。（1 階東側、現待機駐車場部にランプ形状のスロープを新たに設ける等）
- * スロープの変更に伴い、1 階からのスロープも計画変更が必要になる可能性がある。

課題③ 1F ドックシェルター型とプラットホーム型バースの位置、台数の検討

- ・ 大物売場はドックシェルターを採用することとしているが、業界との調整段階でプラットホーム型を採用する可能性もある。また売場の配置計画によって台数が変わるため再度変更が必要な場合がある。

（検討の方向性）

- * 品目別配置計画を踏まえ検討を行う。

課題④ 1 階売場と 3 階荷置荷捌場を繋ぐターレ用スロープの検討

（検討の方向性）

- * 1 車線ずつの相互通行を 1 箇所とする。
- * 卸売場の品目別配置計画との兼ね合いがあるため支障にならない場所に設置する。
- * スロープを設置した場合、人荷用 EV の台数との兼ね合いで現計画再検討する必要がある。

課題⑤ 南側スロープの検討

- ・ 現計画では西側から東側に向かって上がる勾配が計画されている。315 号線及び環状 2 号線から出入りする車両動線を想定すると、東側方面から出入りする動線を計画するほうがスムーズであるとする。

（検討の方向性）

- * 1 階の待機駐車場の配置変更と併せてよりスムーズな車両の動線を考慮し、スロープの計画を検討する。

課題⑥ 補助315号線から4F 転配送へのアクセスの検討

- ・現計画では補助315号線から3階フロアにアクセスし、西側スロープを利用して4階まで行き来する動線が計画されている。(スロープ勾配約11%)

(検討の方向性)

- *20t積載車(セミトレーラ)が走行可能な車路の動線計画を再度検討する。(1階からの支柱が支障になる)
- *3階から4階へのスロープの斜度を緩和する検討を行う。(走行距離を延長するなど)
- *315号線から売場へのアクセスルートが現在2車線(相互通行)になっているが、3車線(入りが2車線、出口1車線)に増やす検討を行う。
- *315号線から3階フロアへのアクセスを途中から分岐させ、4階フロアに直接すり付くスロープを設置する。(3階西側スロープは不要になる)

課題⑦ ターレ・フォーク置場の検討

(検討の方向性)

- *売場内の品目別配置計画を考慮したうえで、1階及び3階の売場内の適切な場所を検討する(ターレ・フォーク約900台 業務要求水準書記載)

課題⑧ 見学者通路・見学スペースの検討

- ・現計画では管理棟との連絡ブリッジを通り売場棟内に入り、2階の見学者通路を通って見学スペースから売場を見学する(吹き溜りエリア)回遊性がなく行き止まりになっている。

(検討の方向性)

- *大物のせりを見学できるスペースの検討を行う。(卸売場の品目別配置との調整が必要になる。)
- *見学者通路の回遊性を持たせるように動線を確保し、6街区仲卸売場の見学者通路との回遊性も確保する。建物外からの動線計画を併せて検討する

課題⑨ 高さ31mを超える場合の規制についての検討

- ・現計画では5、6階に事務所を配置したため、高さが約31mを超えることが考えられる。

(検討の方向性)

- *高さ31mを抑えることが可能か検討する。(現フロア配置のまま階高を抑える可能性を検討)
- *31mを超える場合に必要な非常用EVの設置等の検討が必要

課題⑩ 補助315号線沿いの壁面後退線

- ・道路面から高さ20mまでは道路境界から6m以上はセットバックすること。また高さ20mを超える部分は10m以上セットバックすることとしている。(東京都都市計画豊洲地区計画)
- ・現計画では5、6階に事務所が配置されたことに伴い、EV部が1号壁面後退線を越えている。

(検討の方向性)

- *EVの位置を後退させ、壁面後退線を越えない範囲に収められるか検討する
- *現位置のEVを3階フロアまでの動線とし、上層階へのアクセスは別に設ける。(売り場に支障を及ぼさないエリアに設ける、且つ建物外から事務所への動線が売場と錯綜しないようにする)

課題⑪ 5・6階の卸事務所の規模の検討

- ・築地で使用している現規模と比較すると約4400㎡不足している（倉庫含む）
（検討の方向性）
- *5階の屋上緑化スペースを拡張する。（4階の転配送エリアに影響を及ぼさない範囲）
- *階層を増やすことはアセスの兼ね合いがあるため難しい。

課題⑫ 管理棟の規模の検討

- ・管理棟の計画面積約1800㎡不足している。
（検討の方向性）
- *現計画の規模を拡張できるか。（管理棟西側は観光バス等の待機スペースで必要になる可能性がある）
- *階層を増やす検討（階高を含めて、アセスを一脱しない範囲）

課題⑬ ターレ修理場の位置の検討

- ・建物外をターレが走行することはできない為、現計画では修理場までの自走は不可能。
（検討の方向性）
- *売場に併設する位置に配置し直す等、修理場の位置の再検討を行う。
- *生鮮品を扱う売場と分断を図るとともに、売場棟から乗入れできる動線確保

課題⑭ 廃棄物集積所の検討

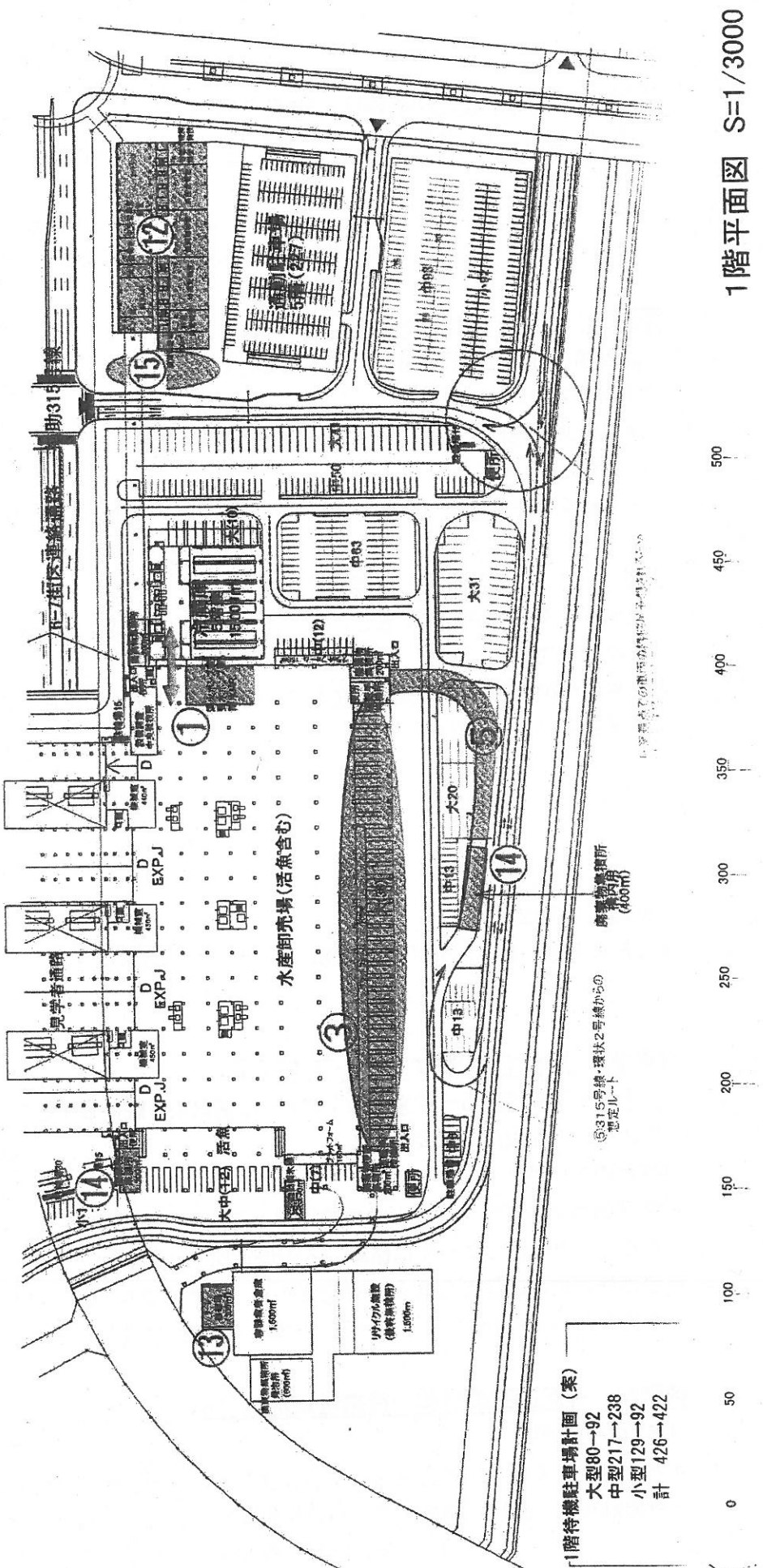
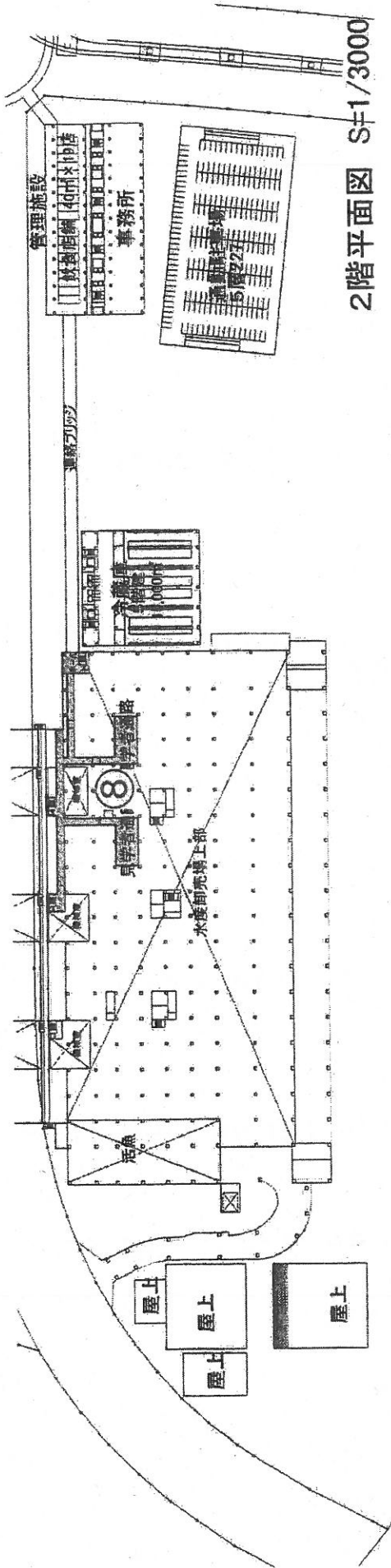
- ・北西方向の集積所は道路境界線にかかっている。南側の集積所はスロープ下を利用する計画だが、現位置では高さが取れていない
（検討の方向性）
- *位置の検討を行う。街区内の集積所（200㎡4箇所、400㎡1箇所）の箇所数、規模についても併せて検討する。

課題⑮ 観光バスの駐車スペースの確保

- ・バスで見学等に来る一般来場者を想定し、道路上に駐停車することがないように敷地内に一定のスペースを設ける必要がある。
（検討の方向性）
- *管理棟西側スペースがひとつの候補地となるが、大型バスが最大限駐停車できるエリアを計画する（将来計画によっては路線バスの停留所も必要になる可能性がある）
- *管理棟西側に配置した場合、廃棄物置場の位置変更が必要になる可能性もある
- *乗降車時の人の動線（見学者エリアへ）を考えた駐車場所とする。

課題⑯ 外周道路の計画、待機駐車場の計画

- （検討の方向性）
- *外周道路の車路の計画を明確にする（交差点での優先道路、停車位置等）
- *待機駐車場の整理（外周道路から待機駐車場に入らないよう、内周通路からの出入りにする）
（大型、中型、小型の駐車スペースをなるべく集約する）



1階待機駐車場計画 (案)

大型80→92

中型217→238

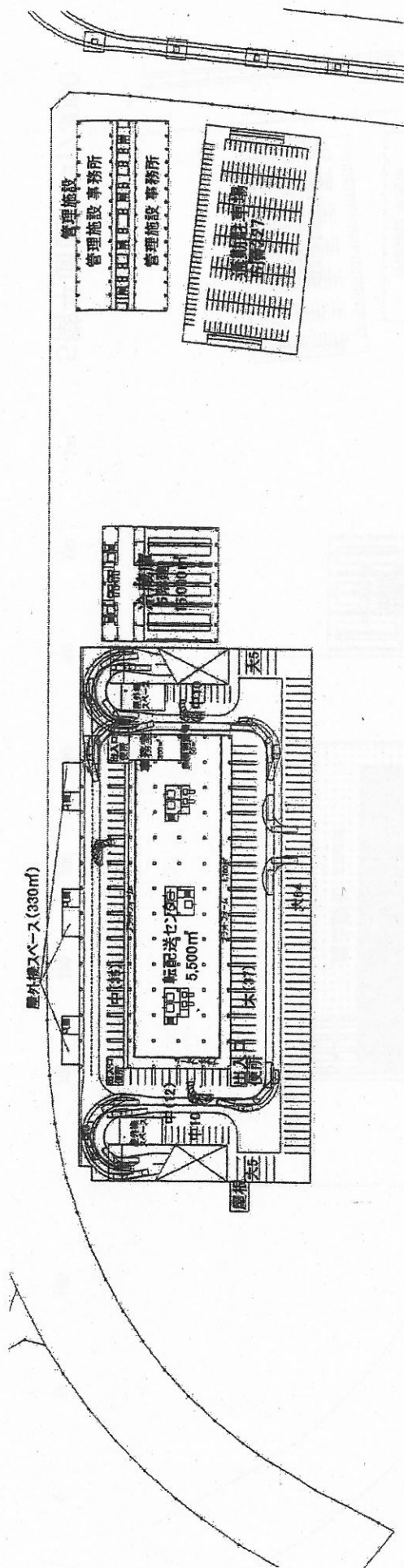
小型129→92

計 426→422

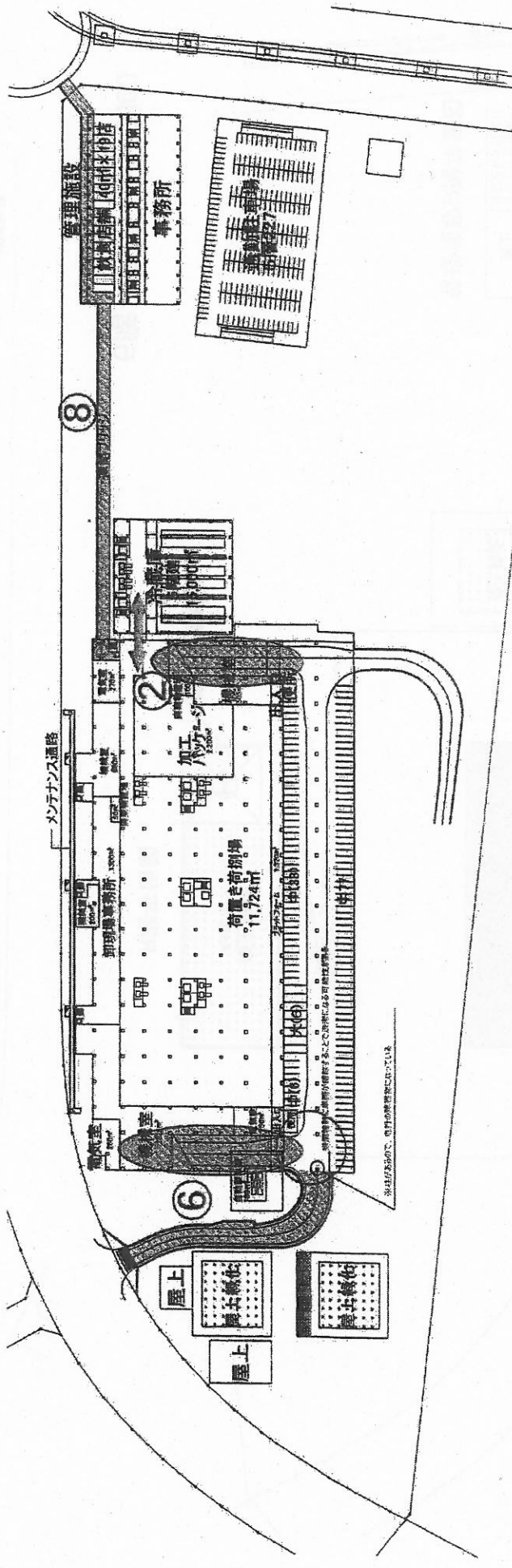
⑤315号線・環状2号線からの
想定ルート

水産卸売場
(400m)

1. 水産卸売場の構造は、本計画に準拠する。

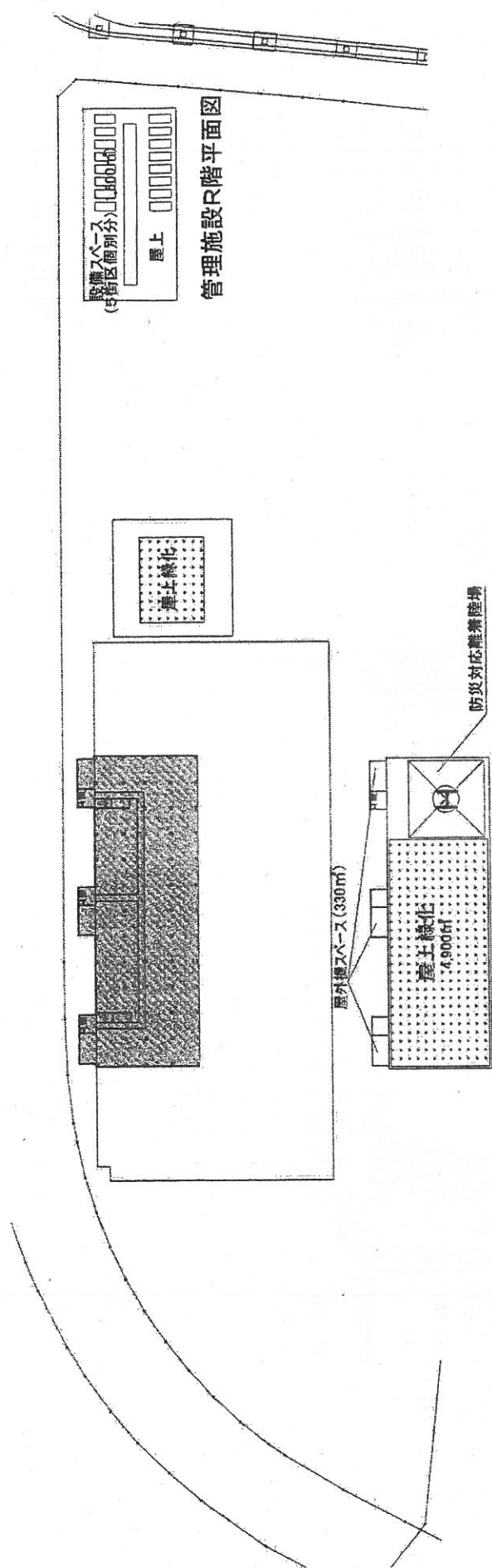


4階平面図 S=1/3000



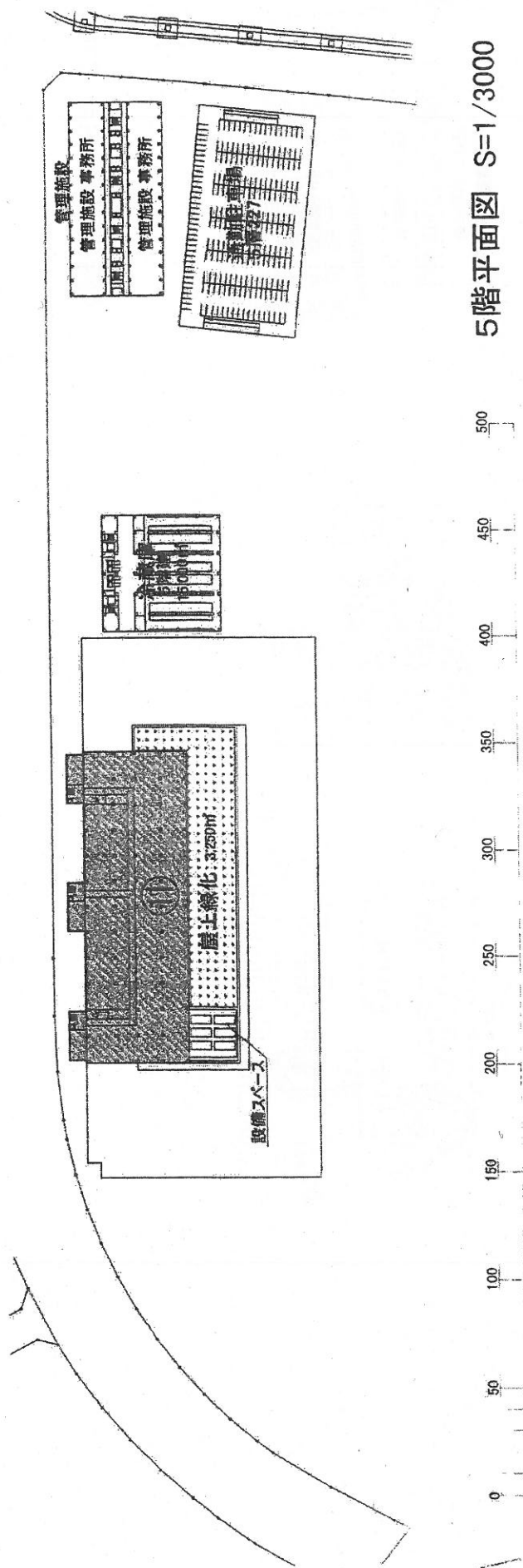
3階平面図 S=1/3000



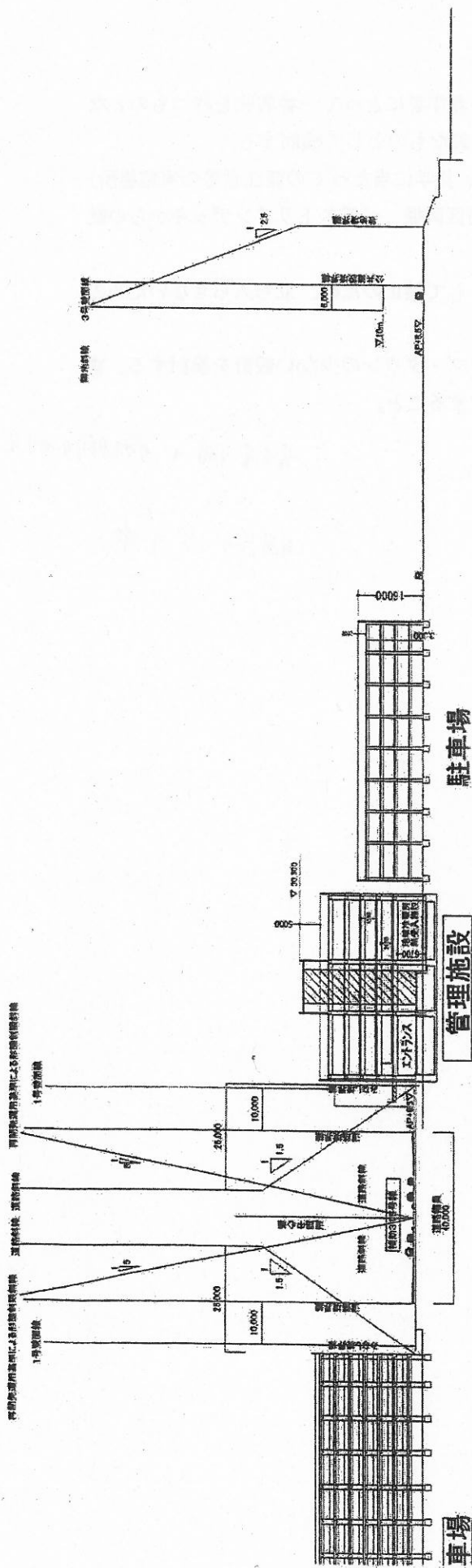


R階平面図

6階平面図 S=1/3000



5階平面図 S=1/3000

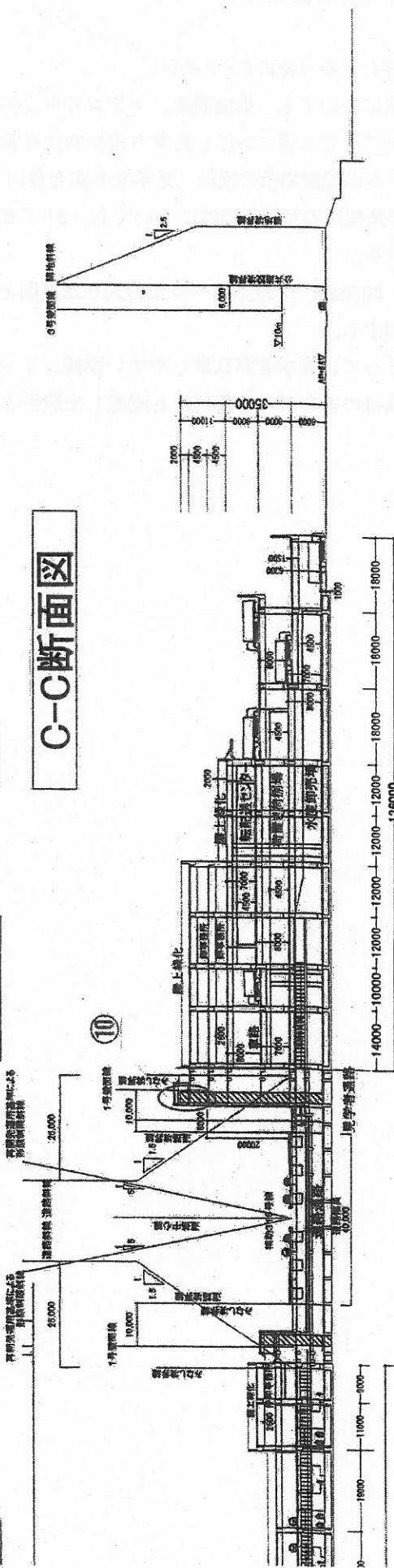


C-C断面図

駐車場

管理施設

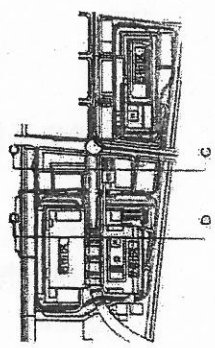
車場



D-D断面図

水産卸売場

車場



◆見学者通路に係る諸条件

- 315 10t?
- ・回遊性を持たせる（特に6・7街区）
 - ・豊洲新市場においても、築地同様、マグロのセリが見学者にとって一番興味を持つものとなるため、マグロセリ場における見学方法を特に有意義なものとして検討する。
 - ・見学者ルームの配置場所の検討（見学者の集合場所、見学に当たっての諸注意等の実施場所）
 - ・5街区（青果棟）の見学者通路についても、6・7街区同様、ペデストリアンデッキからの動線を検討する。
 - ・見学者は、卸売場、仲卸売場への立ち入りは原則として禁止のため、立ち入らせないための措置を検討する。
 - ・見学に当たって、見学者が見学しやすい動線、アップ・ダウンの少ない設計を検討する。また、都の福祉のまちづくり条例にも配慮した設計とすること。

各々屋敷等でのセリの創設?

・見学者の滞留場。

○電力設備

東京電力からの引き込み

東京電力と協議の上、ルート・受電電力など確定

東京ガスからの引き込み

東京ガスと協議の上、ルート・受電電力など確定

保護協調

東京ガス受電の保護設備の確定

太陽電池の給電範囲

需要負荷の確定

非常用発電機

発電容量と発電方式の確定

非常用エレベーターの検討

検針設備

自動検針の範囲を確定

電動車充電、外部電源設備

充電場所、充電方式、対象台数などの検討

○通信設備

LAN 回線

ルート・システムなどの検討、

テレビ共聴

共同アンテナや CATV など方式の確定

防犯カメラの検討

携帯電話の検討

○防災設備

防災センター

集中監視システムとの整合

○各街区間の配線配管方法

道路下は、建設局との協議がひつようなため、配管配線の実数を確定する必要がある。

○外構の配電方式

外灯などの配電方法について検討

○現加工、リサイクルセンターなど民間整備施設の引き込み

直近に引き込みポイントがほしいとの要望があるため、キュービクルなどを検討

- 1、6街区水産仲卸のダンベ等の屋外機排熱対策及び3階積込場の排気ガス対策
 - ・ 仲卸排熱機器 1200 台（22 年現在）、豊洲では更に増加の傾向
 - ・ 店舗部温度上昇防止、空調コストの削減
 - ・ 機械室や排気シャフトの配置と3階積込場の使い勝手への影響
 - ・ 屋上施設と公園景観の調和の問題
- 2、温度管理
 - ・ 一般事務室・店舗空調、売場空調（都整備空調 25℃、地冷）、低温卸売場・荷捌場（10～15℃）、低温倉庫（5～10℃）、冷蔵庫（-2～-60℃各種）等多様な温度帯の施設整備が必要
 - ・ 設備の共同化、相互利用などによる温度管理コストの縮減、冷凍機排熱の活用
 - ・ 外気処理負荷の低減などエネルギー管理のトータルシステム
 - ・ 設備機械室、屋外機・クーリングタワー等の設置スペース確保、景観対策
- 3、給水管ネットワーク
 - ・ 1街区2引き込み・場内ループ化による給水の安定化、防災力強化（6、7街区）
 - ・ 将来の施設拡張を見据えた、場内幹線網の整備
 - ・ 栈橋、護岸公園等の給排水設備
 - ・ ランニングコストの縮減（直結給水対象の拡大・検針システム等）
 - ・
- 4、排水設備
 - ・ 水産売場及び現加工、加工パッケージ、飲食店舗などの排水水質管理
 - ・ 地下水管理施設・処理施設と一般排水設備の統合・一体的運用
 - ・ 雨水の非透水性と場内雨水排水能力
- 5、再生水利用
 - ・ 大量に使用する水のうちの範囲の排水を再利用するか。
 - ・ 雑排水再生処理、雨水利用中水設備の費用対効果
- 6、ろ過海水
 - ・ 都は整備しない。（業界が整備するとの方針は変えない）。
 - ・ 活魚、えび、貝等の取引、冷凍マグロ解凍には海水が不可欠（業界の主張）
 - ・ 食の安全、豊洲海域の海水採水のリスク、処理コスト、供給方法など
- 7、その他
 - ・ 築地のWCは汚い（巷間の定説）。清潔で使い勝手の良いWCの実現
 - ・ 売場の乾式化。水道で洗い流すだけの清掃からスーパーを使った床清掃への転換。
 - ・ 人荷用エレベーターの仕様（故障、トラブルが多いとの業界の不安を払拭）