

豊洲新市場の建設について(報告)

平成 16 年 4 月

中央卸売市場

目 次

基本計画の検討経過	1
建設予定地の概要	2
基本計画の検討内容	5
1 新市場が果たすべき機能等	5
（1）効率的な流通システム	5
（2）安全・安心の市場づくり	7
（3）顧客サービスの充実	8
（4）環境への配慮	9
（5）景観への配慮	11
（6）千客万来の市場づくり	12
2 施設計画	13
（1）基本的な考え方	13
（2）ゾーニング	14
3 民間活力の導入	15
（1）市場建設にあたっての国及び都の方針	15
（2）民間事業者との役割分担	15
（3）導入手法	15

基本計画の検討経過

基本計画の検討にあたっては、平成15年5月に策定した「豊洲新市場基本構想」を踏まえ、東京都と築地市場業界団体代表とで構成する「新市場建設協議会」と「新市場基本計画懇談会」を開催し、協議を行うとともに、関係機関等への情報提供を行っている。

また、基本計画策定の参考に資するため、学識経験者等からの意見聴取を行っている。

検討状況

- ・新市場建設協議会

2回開催 平成15年7月8日、12月15日

- ・新市場基本計画懇談会

14回開催 平成15年7月17日～平成16年4月6日

- ・学識経験者等からの意見聴取

生鮮食料品の低温物流、水産物・青果物流通の今後の見通し等に関し5回実施

- ・関係区や関係団体等に対し、適宜必要な情報提供を行っている

当面のスケジュール

今後は基本計画の策定に向け検討を進め、7月に公表予定。

建設予定地の概要

1 位置及び規模

位置

江東区豊洲六丁目 5・6・7街区（平成18年度区画整理事業完了後）

規模

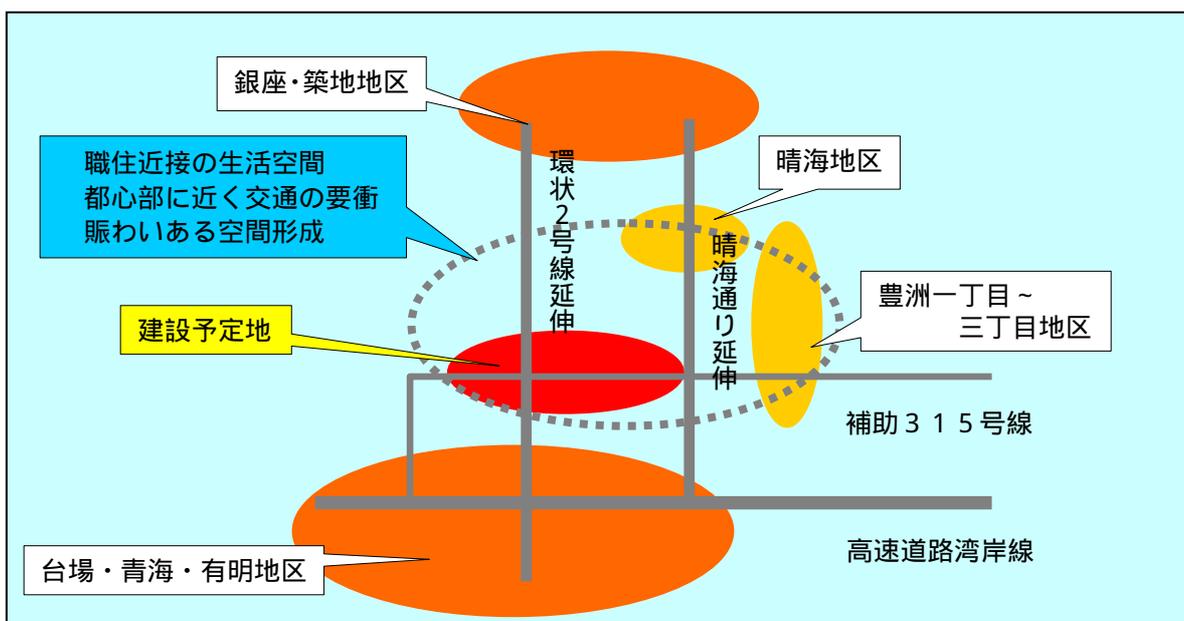
市場施設用地 約37.5ha（防潮護岸を含んだ総面積約44ha）

2 建設予定地の立地特性

ア 周辺環境

- ・豊洲地区は、都心の東南部、東京湾エリアの中心に位置し、三方が海に囲まれている。
- ・豊洲地区は都心から2～4kmの位置にあり、飲食、物販施設が多数集積する銀座・築地地区、食・遊・住が共存する晴海地区、IHIビル等の計画が進行している豊洲一丁目～三丁目地区、さらには臨海副都心地区に隣接している。

新市場の周辺は、職・住・学・遊の多様な機能が整備された、職・住近接型のまちづくりが進められている。



イ 交通環境

- ・豊洲地区には、都心部と臨海副都心とを結ぶ広域幹線道路と公共交通機関が整備される。
- ・南北に、都心と臨海副都心を結ぶ晴海通り、環状2号線が延伸され、東西には豊洲一丁目～三丁目と臨海副都心を結ぶ補助315号線が整備される。
- ・東京臨海新交通ゆりかもめが有明駅から延伸され、豊洲地区内に設けられる豊洲1駅、2駅（仮称）を経て地下鉄有楽町線豊洲駅と接続する。

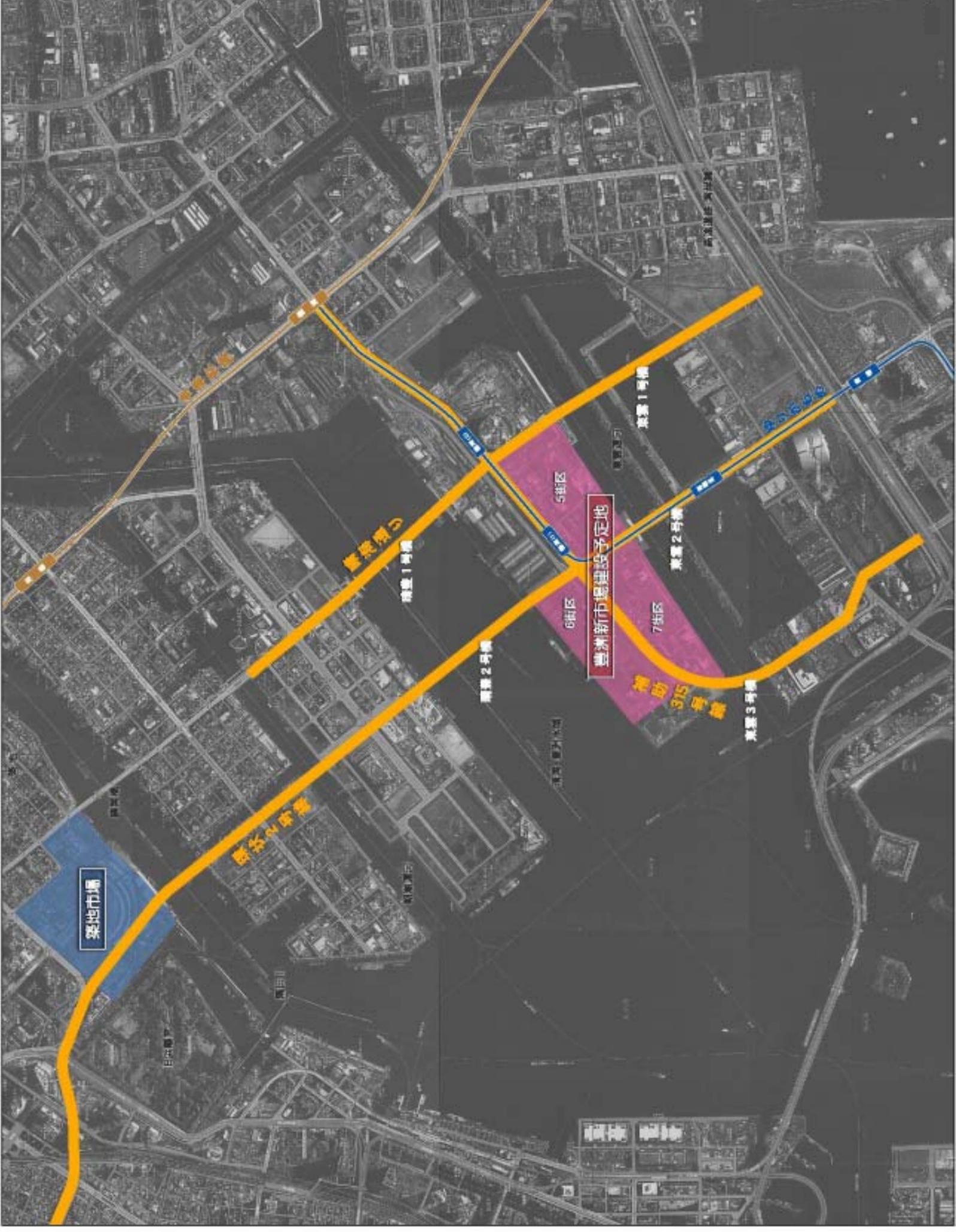
ウ 立地特性

豊洲地区は、新市場の建設に不可欠な、以下の条件を満たしている。

消費地である既成市街地の外周地域で、交通条件の良好な位置。

- ・高速道路の出入り口・主要幹線道路の結節点に位置する。
 - ・輸入食料品の搬入拠点である港湾、空港からの輸送利便が良い。
 - ・市場利用者のための公共交通機関が確保できる。
- 機能、経営面で現市場との継続性が保てる位置。
- ・冷蔵庫等の関連施設が多い東京湾中央部に位置し、現市場に近い。

豊洲新市場建設予定地



基本計画の検討内容

1 新市場が果たすべき機能等

卸売市場は、安全・安心な生鮮食料品を消費者に安定的に供給する使命を担っている。

新市場においては、この使命を拡充することはもとより、首都圏 3,300 万人に供給するハブ機能を果たしていく必要がある。

このため、基本計画策定に向けて、以下の項目について検討を行っている。

(1) 効率的な流通システム

一貫した物流システム

商品の搬入から搬出まで一貫した物流システムを構築する。

一貫した物流システムを実現するための方策

ア 取引形態の変化や荷の流れに対応した施設配置

- ・新市場における施設配置については、出来る限り荷を移動させないようにすることを基本に、荷の流れや扱い量に応じた作業エリアを設定する。

転配送センター：他市場等への転配送品を仕分けるなど首都圏のハブ機能を担う。

荷捌きスペース：卸売業者の第三者販売や仲卸業者・売買参加者等の大口需要者(量販店等)向けの商品を仕分ける。

買荷スペース：小口需要者(料理店や小売店等)向けの商品を仕分ける。

バース：卸売場、仲卸売場、転配送センターに設置し、機能的かつ衛生的な搬出入を行う。

イ 作業やシステムの共同化・一元化

- ・ 現市場では、複数の業者が個別の対応を行っていることなどから、流通全体が非効率となっている。このため、新市場では作業やシステムの共同化・一元化を進める。
- ・ 集中的かつ一元的に行えるよう、現在の複数体制の見直しが必要である。
- ・ 場内搬送方法の合理化を図るため、新たな搬送車両や自動搬送装置等を導入する。
- ・ 自動搬送装置等の導入に当たっては、その共同利用や識別の手段（バーコード・ＩＣタグなど）を統一化する。

流通を支える情報システム

ア 新市場での取り組み

新市場では、電子商取引への対応や物流コスト、事務処理コストの削減、商品管理の徹底、安全・安心の確保などの観点から、卸売市場の流通システムの核である 商取引・物流管理、 車両・駐車場管理を中心に情報化を進めていく。

イ 情報化の方策

商取引・物流管理システム

- ・ 標準商品コードや、ＥＤＩ標準（農林水産省基準）の普及を図り、電子商取引の拡大を図るとともに、場内における商品の取り扱い情報を提供し、適正な物流管理を行う。
- ・ 取引や物流を担う市場業者が主体となり整備をする。

車両・駐車場管理

- ・ 駐車場やバースの利用状況をリアルタイムで把握・管理し、車両の円滑な移動を確保する。

(2) 安全・安心の市場づくり

食の安全・安心を確保することは卸売市場の必須条件である。

新市場においてはH A C C P的視点に立った施設整備や体制づくりを行う。

衛生的な施設の整備

ア 閉鎖型施設の整備

- ・外気の影響の排除及び害虫・害獣対策の観点から閉鎖型施設を整備する。
- ・新市場においては、使用目的・商品特性に応じた閉鎖の度合いをきめ細かく確保する。

イ 温度管理等

- ・生鮮食料品の安全や品質管理のため、商品の特性や物品管理の仕方に応じて、必要な区画を設けるとともに、適切な温度管理や湿度管理のできる施設とする。

ウ 清浄度等に応じた施設

- ・施設の使用目的に応じた清浄度確保の必要性によりゾーニングし、それに応じた維持管理を行う。
- ・施設の清潔を維持するために、できるだけ清掃しやすい構造とする。

安全確保のための体制づくり

ア 危機管理体制

- ・危機管理マニュアルの充実、安全・品質管理者を中心とした食の安全・安心確保の推進、衛生保持のためのマニュアルの整備を行う。

イ 食品の安全情報の提供

- ・情報システムを整備し、生鮮食料品のトレーサビリティの導入を図る。

(3) 顧客サービスの充実

新たな顧客サービス

ア 買出入の利便性の向上

- ・買出入が必要な品揃えを短時間で効率的に行えるよう、仲卸売場に近接した駐車場を設けるとともに、買い回り動線の確保などを視野にいれた施設整備を行い、利便性の向上を図る。

イ 情報提供機能

- ・食品に関する新情報や、消費者のニーズの動向に関する情報を提供するシステムを整備する。
- ・消費者に食に関する情報を提供するためのPRコーナーや市場資料館などを設置する。

ウ 開業を目指す小売店や販売力が低下している小売店に対し、リテールサポート体制をより充実する必要がある。

付加価値機能

ア 加工・パッケージ施設

多様化する顧客ニーズに対応するため、加工・パッケージ機能を充実する。

- ・加工・パッケージ施設については、衛生対策を十分に行う必要があることから、HACCP等を見据えた閉鎖型の施設とする。
- ・冷凍魚の加工やカット野菜など、増加する加工・パッケージの需要に十分に伝えていくため、新たに共同加工・パッケージ施設を整備する。

イ 冷蔵庫及び定温倉庫

- ・冷蔵室及び冷凍室には仕分け、ピッキング等、新しいサービスができるよう整備を行う。
- ・敷地等の効率的活用を図るためにも保管品目、保管期間、利用実態等に応じた施設を検討する必要がある。

(4) 環境への配慮

排気ガス対策

ア 搬出入車両対策

- ・共同配送を推進し、車両台数の抑制を図る。
- ・外部電源装置の設置や、運転手のための待機スペースを設けることにより、保冷等のために行っているアイドリングをストップする。

イ 場内搬送車両対策

- ・自動搬送装置の導入等により場内搬送車両台数を削減する。
- ・場内搬送車両については全て無公害車とする。

棧橋の活用

- ・豊洲新市場周辺の水域は10mを超え、大型船の着岸が可能であるが、景観等について配慮する必要がある。
- ・現在行なっている活魚輸送に加え、大掛かりな設備を特に設けることなく、海上輸送で入荷できる可能性のある生鮮食料品や時間とコストの面から、海上輸送へ転換できる可能性のある生鮮食料品を船舶輸送の対象として検討する。
- ・災害時における広域輸送基地として、棧橋を活用する。
- ・新しい観光拠点の観点から、水上バスなどの導入を検討する。

地域環境への配慮

ア 周辺への騒音や振動の遮断

- ・遮音効果が高くなるよう、施設配置を工夫する。
- ・敷地境界に必要な応じて緩衝緑地帯等を設置する。
- ・場内通路には、低騒音性舗装を採用する。

イ 屋上緑化

- ・ヒートアイランド現象等の緩和や空調負荷の低減のため、可能な限り屋上緑化を行う。

ウ 光害対策

- ・街路灯などの照明器具の高さや向きを工夫する。
- ・施設配置や緑化(中高木)などにより、遮光効果を高める。

廃棄物対策

目標を定め、リサイクル率の向上を図る。

ア 生ごみ

- ・青果部の実験結果等を踏まえ、スーパーエコタウン事業のバイオマスプラント等を活用してバイオマス化を進める。

イ 缶・ビン、ダンボール、魚腸骨

- ・現状の資源化方式が最も適していることから、引き続き資源化を行う。

ウ 発泡スチロール

- ・現在実施している破砕減容固化方式のほか、溶剤により減容し再生成する方式やガス化溶融方式等、より効果的な新しい方式を採用する。

エ プラスチック

- ・スーパーエコタウン事業と連携し、ガス化溶融等によるエネルギーへの転換を図る。

省資源・省エネルギー対策

ア 電力

- ・屋上緑化の活用等により建物の断熱性を高める。
- ・太陽光発電等自然エネルギーの活用を図る。
- ・深夜電力を利用した氷蓄熱の採用やコージェネレーション等により使用電力量の平準化を図る。

イ 給排水

- ・雨水を貯留し、便所洗浄用等の雑排水に利用し、上水の総使用量を抑制する。
- ・床を平滑にするドライフロアシステムを採用する等、清掃のための給水量を削減できるような施設仕様とする。

(5) 景観への配慮

地域のまちづくりや景観に配慮した市場の実現のために、以下の視点に留意した施設づくりを行う。

水辺の景観

6 街区水際線

賑わい軸に接続して安らぎや憩いの場を提供し、都心の景観を望む絶景のウォーターフロント・プロムナードとして整備する。

- ・ 5 街区 7 街区 6 街区と連続する回遊動線を確保する。
- ・ 宅地内緑地の散策路や休憩スペース等による魅力あるウォーターフロント景観を形成する。
- ・ 棧橋は、新市場の海の玄関として景観に配慮する。
- ・ 晴海方面及びレインボーブリッジからの景観に配慮し、可能な限り緑化する。

5・7 街区水際線

- ・ 都民が水に触れられる親水空間として整備する。
- ・ 水際のうるおいを取り込んだ緑地として、並木、芝生、遊歩道、ひろば、などを整備する。

緑化

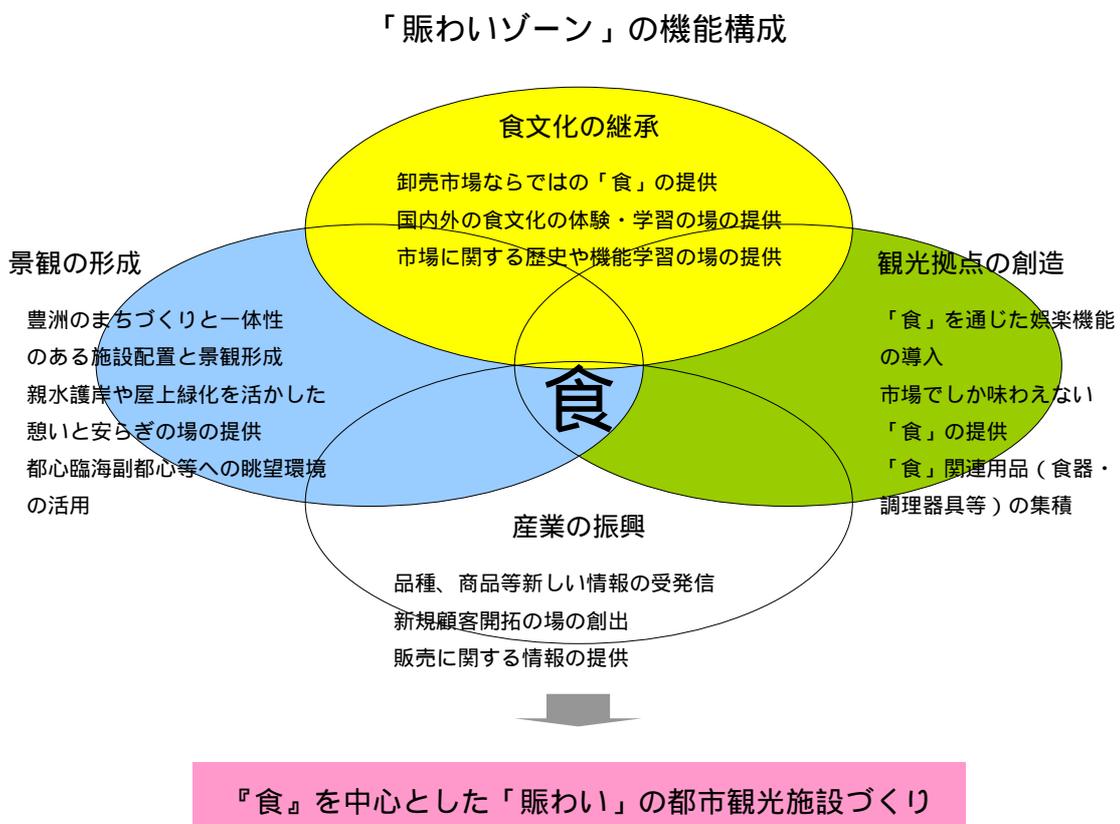
- ・ 道路境界には、良好な都市景観形成を目的として緑化を推進する。
- ・ 6 街区西側端部には、緩衝緑地ともなる、まとまったボリュームの緑地を設置する。
- ・ 景観ゾーンに連担した 6 街区の施設屋上は、積極的に屋上緑化を推進する。
- ・ 5・7 街区の屋上駐車場は、景観に配慮した設えとする。

建築デザイン

- ・施設デザインは、無機質的なものではなく、都市景観に配慮する。
- ・ゆりかもめの駅から5街区・景観ゾーンへつながるペDESTリアンデッキは、都市景観上、魅力あるデザインとする。

(6) 千客万来の市場づくり

市場ならではの「食」をキーワードに、新しく開かれた市場の「賑わい」を創出するための機能の導入を図る。



開発手法の検討

賑わいゾーンの機能を実現するために設置する施設の開発は、定期借地権方式などを利用した民間活力による効率的な施設整備・運営を図るものとし、開発条件について検討を進める。

2 施設計画

(1) 基本的な考え方

効率的な物流を実現

- ・効率的な物流を実現するため、主要な流通機能を水産物部・青果部の部門別に配置する。
- ・流通を担う施設は、搬送距離の短縮や搬送経路の円滑化を目指した機能的施設配置とする。
- ・大型船の停泊が可能な6街区の晴海側水域に棧橋を設置する。

新たな機能に対応した施設の設置

- ・首都圏のハブ市場としての機能を発揮するため、他市場への転送品等を扱う転配送センターを新たに設ける。
- ・卸会社の第三者販売や仲卸会社の直荷引きなど、取引の弾力化に対応した荷捌きスペースを新たに設ける。
- ・顧客のニーズに対応し、加工やパッケージ等のサービス機能を充実するため、加工・パッケージ施設を設ける。

円滑な車両動線の確保

- ・入退場時に車両の管理や誘導を行うため、入口にゲートを設ける。
- ・入場車両の効率的で円滑な移動を確保するため、駐車場付近等での低速移動車と錯綜しないよう敷地の外周部に周回道路を設置する。

市場利用者の利便性に配慮した施設配置

- ・車両と人の動線が錯綜しないよう、ペDESTリアンデッキを効果的に設置する。
- ・ゆりかもめの豊洲1駅(仮称)近くに都民の利用施設を集約する。
- ・買出人用の駐車場を、できる限り仲卸売場に近接して設ける。

流通の変化に柔軟に対応

- ・将来の流通変化に対応して施設機能の更新や増改築などが容易にできるよう、各施設について発展余地を確保する。

(2) ゾーニング

豊洲地区の街づくりに配慮した3種類のゾーンを設定し、施設配置計画のベースとする。

流通ゾーン

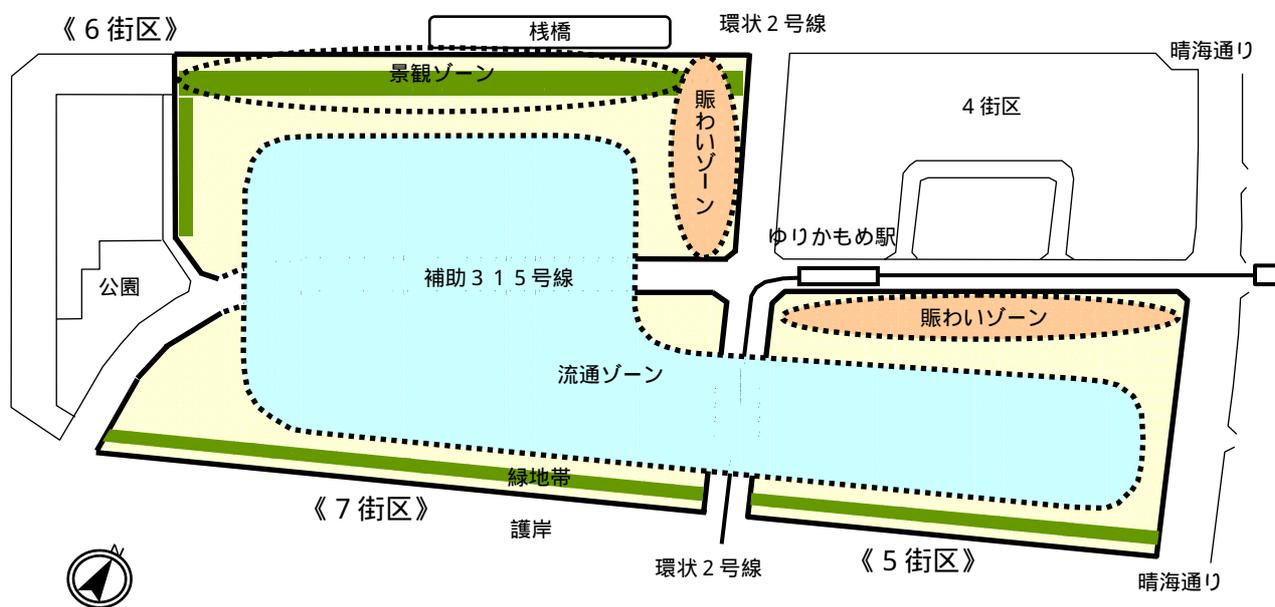
315号線の高架下、環状2号線下のアンダーパスで結ばれた、5・6・7街区に流通ゾーンを配置する。

景観ゾーン

6街区の晴海側護岸沿いに、東京の海の玄関にふさわしい景観を確保するため、景観ゾーンを配置する。

賑わいゾーン

6街区の環状2号線沿い及び5街区の東京臨海新交通「ゆりかもめ」の2駅を結ぶ軸に沿って、市場ならではの賑わいを創出するため、賑わいゾーンを配置する。



3 民間活力の導入

(1) 市場建設にあたっての国及び都の方針

- ・農林水産省は、現在進めている卸売市場制度改正の中で、卸売市場の効率的な整備・運営のためにPFIの導入を推進する方針を掲げている。
- ・都は第二次都庁アクションプランにおいて、「豊洲新市場整備にあたっては、PFIなど、民間活力を活用した手法の積極的導入を図る」こととしている。

(2) 民間事業者との役割分担

- ・卸売市場の施設整備・運営にあたっては、限られた財源を有効に配分することはもとより、迅速な施設整備や柔軟な市場運営の観点からも、民間活力を積極的に導入することが求められている。
- ・新市場においても、民間事業者との役割分担を明確にした上で、民間活力の積極的導入を図る。

(3) 導入手法

定期借地権方式

- ・都有地を一定の期間民間に貸付、借受者が自ら施設を建設し運営を行う方式
- ・市場においては、平成14年度から「東京都中央卸売市場用地貸付に関する規則」を定め、定期借地権方式により市場関係業者が自ら施設整備を行う仕組みを導入し施設整備の迅速化、効率化を図っている。
- ・冷蔵庫、加工・パッケージ施設、転配送センターなどの整備においては、「東京都中央卸売市場用地貸付に関する規則」の活用などにより、より効率的で迅速な施設整備や、弾力的運営を目指す。
- ・千客万来施設は、民間事業者による開発が最も適切であることから、定期借地権方式の適用等について検討する。

P F I 方式

- ・民間が設計・建設を行い、施設完成後に所有権を都に移転し、民間が維持管理、運營業務を実施する BTO 方式や、民間が設計・建設を行い、施設完成後も民間が所有し続ける BOT 方式などがある。
- ・基本計画策定を踏まえ、対象施設、導入方式、導入の効果、リスク分担等、多角的に検討する。