

# 第1章 新市場の整備にあたって

## 1 市場を取り巻く環境

### ○ 変革期にある卸売市場

卸売市場は、グローバル化や情報化の進展による流通環境の変化、食品流通に占める卸売市場経由率の低下、大規模集散市場への集中化による市場間格差の拡大など、大きな変革の波に直面している。

### ○ 卸売市場流通をめぐる変化

- ・ 大規模市場の拠点市場化や生鮮食料品の輸入量の増大など、生鮮食料品の生産・供給が変化している。
- ・ 生産者からの直接買付やインターネット取引など、流通チャンネルが多様化している。
- ・ 食品専門スーパーに消費者の購入先がシフトしているなど、小売業界に変化がみられる。
- ・ ライフスタイルの多様化により、惣菜・弁当など「中食」「外食」化傾向が著しく、食生活が変化している。
- ・ 流通の各段階における食の安全・安心の確保が強く求められている。

## 2 新市場の果たすべき機能

流通環境等の変化に対応できるよう、現市場がもつこれまでの機能の再構築を図るとともに、将来を見据え、新たな機能の整備が求められている。

- ・ 他市場への転配送施設を設置するなど、首都圏のハブ機能確立する。
- ・ 搬入から搬出までの一貫した物流システムを確立するなど、取引・物流両面の効率化を図る。
- ・ 高度な衛生管理、よりよい品質管理が可能となる施設整備や体制づくりを行うなど、安全・安心の市場づくりを行う。
- ・ 買い回りの利便性の向上及び商品や取引情報の提供など、顧客サービスを充実する。
- ・ 環境負荷の低減、省エネ・省資源を実現する。
- ・ 賑わいゾーンの設置や魅力ある都市景観に配慮するなど、まちづくりに貢献する市場とする。

## 第2章 基本計画の内容

### 1 施設計画

#### ○ 建設予定地

位置 : 江東区豊洲6丁目 5・7街区及び6街区の一部  
(平成18年度土地区画整理事業完了後)

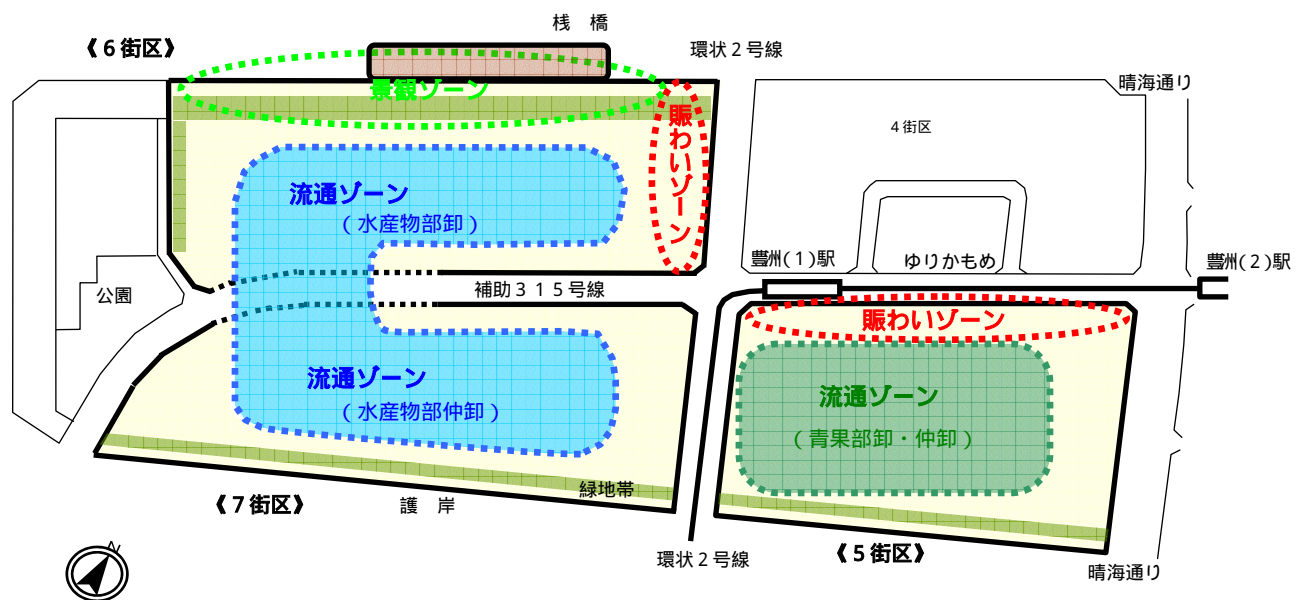
敷地面積 : 約37.5ha (防潮護岸を含んだ総面積約44ha)

立地特性 :

- ・ 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
- ・ 機能、経営面で現市場との継続性が保てる位置

#### ○ ゾーニング

- ・ 豊洲地区のまちづくりに配慮し、流通ゾーン、景観ゾーン、賑わいゾーンを設定した。
- ・ 流通ゾーンは、効率的な物流等の観点から、5街区に青果部卸・仲卸を、6街区に水産物部卸を、7街区に水産物部仲卸の各機能を配置することを基本とする。



#### ○ 施設配置

- ・ 施設配置計画にあたっては、新市場が備えるべき流通機能とにぎわい機能を適切に調和させる。
- ・ 施設配置の確定は、「東京都環境影響評価条例」に基づく計画段階環境影響評価手続きを経て行う。

## ○ 施設規模

施設規模の前提となる新市場の物流量は、過去の取扱量の推移や将来の取扱量の増減、物流量の増減の要素を総合的に勘案し、現状とほぼ同程度に設定する。

水産物：2,900トン/日、青果物：1,300トン/日

### 施設規模

区 分	施設規模	
水産物部	169,000 m <sup>2</sup>	(134,000 m <sup>2</sup> )
青果部	50,000 m <sup>2</sup>	(37,000 m <sup>2</sup> )
関連・管理施設等	175,000 m <sup>2</sup>	(147,000 m <sup>2</sup> )
合 計	394,000 m <sup>2</sup>	(318,000 m <sup>2</sup> )

( )内は現市場の施設規模

### 新設される施設

転配送センター、荷さばきスペース、加工・パッケージ施設

## 2 効率的な流通システム

### ○ 一貫した物流システム

- ・ 効率的な物流のための転配送センター、荷さばきスペースを新たに配置する。
- ・ 新たな搬送車両や自動搬送装置等を導入し、場内搬送方法の合理化を図る。
- ・ 機能的かつ衛生的な搬入を行うため、卸売場、仲卸売場、転配送センターに新たに搬入・搬出バースを設置し、バース形式による荷の搬入を行う。
- ・ 情報システムの活用や現在の複数体制の再編を図り、作業やシステムの共同化・一元化を行う。

### ○ 流通を支える情報システム

- ・ 市場の入口から出口まで、円滑に荷の搬入ができるよう、車両をバースや駐車場へ誘導するシステムを構築する。
- ・ 物流作業のスピードアップや迅速な入出庫管理を行うため、ICタグ等を活用し、卸売場や仲卸売場等の市場内の各流通段階で入出荷等の商品管理を行う。

### 3 安全・安心の市場づくり

- ・ HACCP的視点に立った施設整備や体制づくりを行い、総合的に食の安全・安心を確保する仕組みを構築する。
- ・ 外気などの影響を受けないよう、原則として閉鎖型施設とする。
- ・ 生鮮食料品の鮮度維持のため、適切な温度管理や湿度管理のできる施設とする。

### 4 顧客サービスの充実

#### ○ 新たな顧客サービス

- ・ 買い回りしやすい動線の確保を図るため、水産・青果仲卸売場、関連店舗などの配置に十分配慮した施設整備を行う。
- ・ 中小小売店や飲食店の支援のため、品揃えの提案や商品情報の提供など、リテールサポート機能を確立する。

#### ○ 付加価値機能

- ・ 「小口分化・リパック機能」、「調理向けの加工」など、量販店や飲食店などの顧客からのニーズに対応するため、加工・パッケージ施設の整備を行う。
- ・ 取扱物品の特性に応じた鮮度保持と品質管理の徹底及び貯蔵・保管機能をもつ冷蔵庫及び定温倉庫の整備を行う。

### 5 環境への配慮

#### ○ 排気ガス対策

- ・ 搬出入車両台数の削減やアイドリング・ストップの徹底など、搬出入車両対策を行う。
- ・ 車両台数の削減や全車両無公害車への転換など、場内搬送車両対策を行う。
- ・ 船舶の活用（棧橋の設置 200m）

#### ○ 地域環境への配慮

- ・ 市場機能からの騒音や振動、漏れ光などが、直接、周辺街区へ影響しないような対策を講じる。
- ・ 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。

## ○ 省資源・省エネルギー対策

- ・ 電力使用量を平準化し、電力負荷の軽減など、電力総量の抑制を図る。

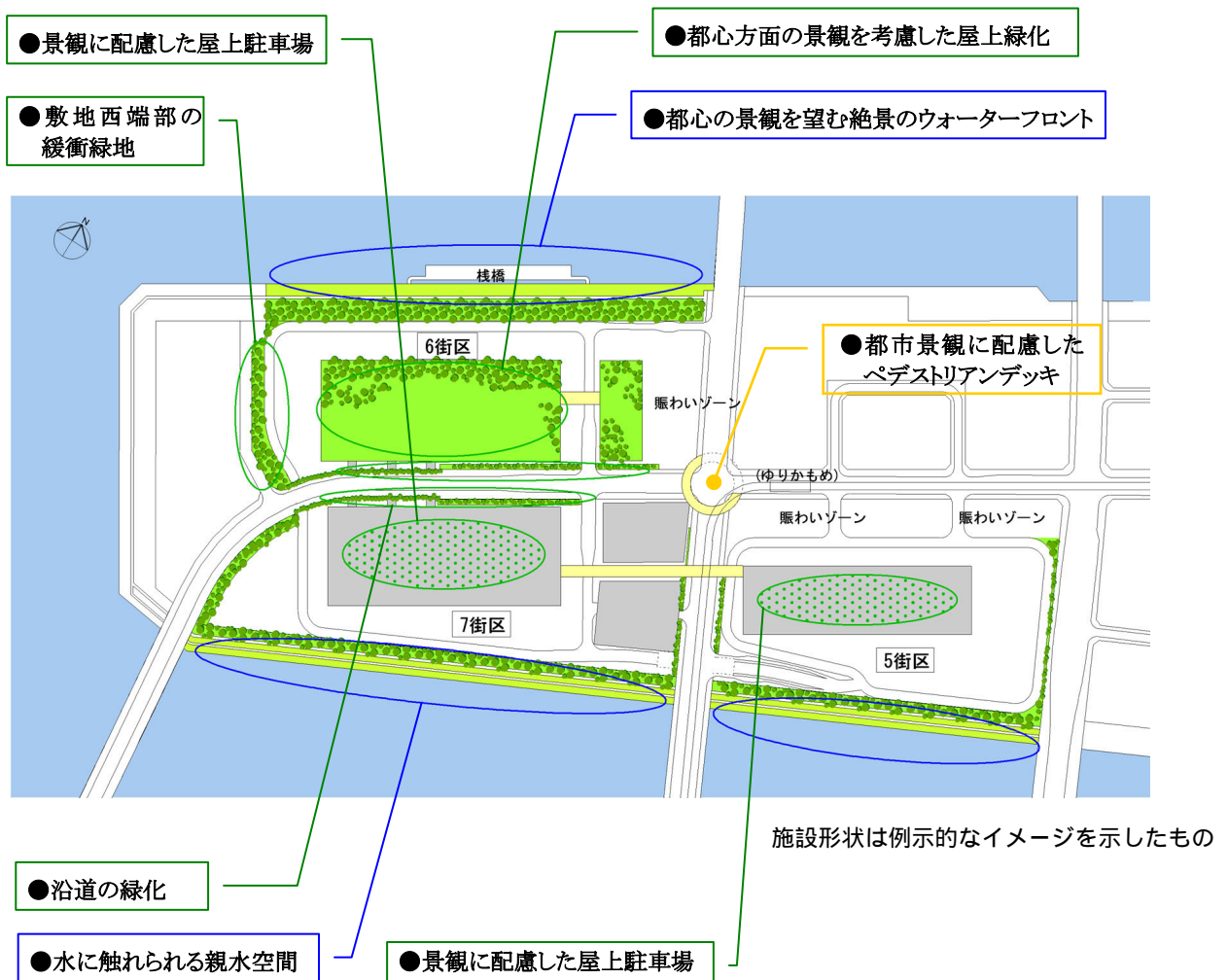
## ○ 廃棄物対策

- ・ 生ごみやプラスチック等の廃棄物については、東京都スーパーエコタウン事業者をはじめとする民間事業者との連携を図り、リサイクル率を向上させる。

## 6 景観への配慮

### ○ 景観計画

- ・ 水際線は、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。
- ・ 景観ゾーンに連担した6街区の施設は、積極的に屋上緑化を行う。



## 7 千客万来の市場づくり

賑わいゾーンに、『食』を中心とした出会いと楽しさに溢れる千客万来の市場づくりを行う。

### 【基本的考え方】

#### ◇ 食文化の継承

- ・ 国内外の食文化の体験・学習の場の提供
- ・ 市場に関する歴史や機能学習の場の提供

#### ◇ 観光拠点の創造

- ・ 「食」を通じた娯楽機能の導入
- ・ 市場でしか味わえない「食」の提供

#### ◇ 産業の振興

- ・ 品種、商品等新しい情報の受発信
- ・ 新規顧客開拓の場の創出

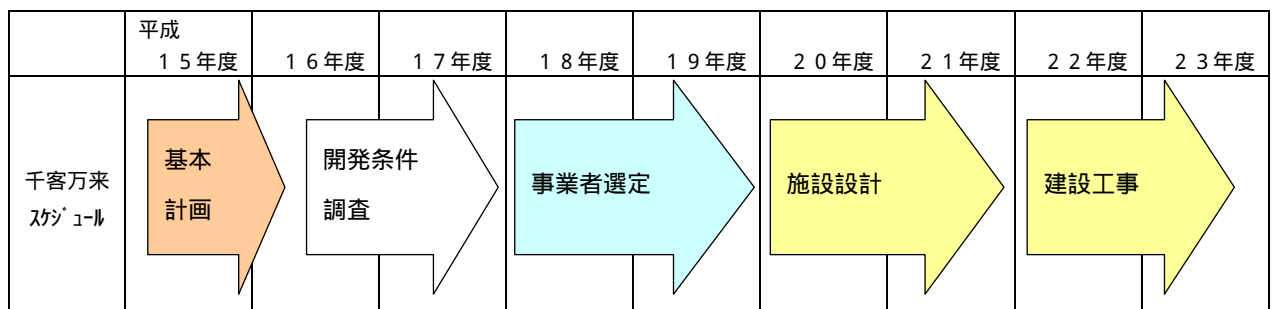
#### ◇ 景観の形成

- ・ 豊洲のまちづくりと一体性のある施設配置と景観形成
- ・ 親水護岸や屋上緑化を活かした憩いと安らぎの場の提供

#### ※ 開発手法

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。

### 開発スケジュール



(新市場の開場時期を最短の平成24年度と想定した場合)

## 第3章 計画の実現に向けて

### 1 民間活力の導入

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とともに、市場の活性化を推進するため、民間との役割分担の下に、民間活力を積極的に導入する。

民間活力を導入するにあたっては、以下の手法が考えられる。

#### ◇ 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、運営業務を実施するB T O方式（サービス購入型）などがある。
- ・ 新市場は、整備すべき施設の規模が大きく多岐にわたること、また、市場利用者が膨大であるという特質があるので、今後、多角的に考察・検討していく。

#### ◇ 市場用地貸付制度

- ・ 所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制度
- ・ 市場用地貸付制度 利用対象施設

転配送センター、水産物部冷蔵庫、青果部定温倉庫、  
加工・パッケージ施設、リサイクル施設、通勤車両用駐車場

### 2 事業の財政フレーム

- ・ 新市場の運営にあたっては、多角的な経費の削減や収入の確保に努め、独自の財政収支計画に基づき、健全な財政運営を確保する。  
今後、事業内容や経費等について検討し、新しい使用料体系などを明確にしていく。
- ・ 建設工事費は、民間事業者が整備主体となる施設も含め、本基本計画全体の施設規模に基づき算定すると、概ね1,300億円となる。

### 3 新市場整備スケジュール

#### ○ 整備スケジュール

年度	平成 14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24~ 28
事業内容											
基本構想	■										
基本計画		■									
実施計画			■	■							
基本設計				■	■						
実施設計					■	■	■	■			
環境アセスメント			■	■	■						
都市計画				■	■						
建設工事						■	■	■	■	■	
開 場											■

#### ○ 今後の取組

本基本計画に基づき、都と民間事業者が連携して、実施計画を策定する。

- ・ 各施設の規模・配置
- ・ 事業主体
- ・ 物流や食の安全・安心などの個別システム
- ・ 新市場の名称 等