

令和 4 年 12 月 20 日
東京都中央卸売市場

千客万来施設事業等について

【基本的考え方】

- ・ 都は、豊洲市場が地域との共生により活性化していくために、市場ならではの賑わいが不可欠であり、千客万来施設はその中心的な役割を果たすものと認識している。
- ・ 都は、千客万来施設事業の工期の遅れなどこれまでの経緯について十分に認識した上で、都としての責任を果たすため、着実な整備の実現に向けて、引き続き、以下の通り千客万来施設事業に全力で取り組んでいく。

【建設工事について】

①工事の状況

- ・ 千客万来施設の整備については、令和 2 年 10 月に着工し準備工事を開始するとともに、令和 3 年 9 月に建設工事を本格化させた。これまで、杭工事、基礎工事、鉄骨組立工事等を終え、現在、外壁、内部仕上げ等の工事を進めており、令和 5 年 9 月竣工に向けた新たな工程に従い工事は順調に進行している。
- ・ 千客万来施設とぐるり公園とを結び、両者が一体となった賑わいを創出し、地域の街づくりにも貢献するために都が整備を行うこととしている連絡橋については、令和 4 年 10 月に工事契約を締結した。今後、千客万来施設の開業との整合を図りながら、整備を進めていく。

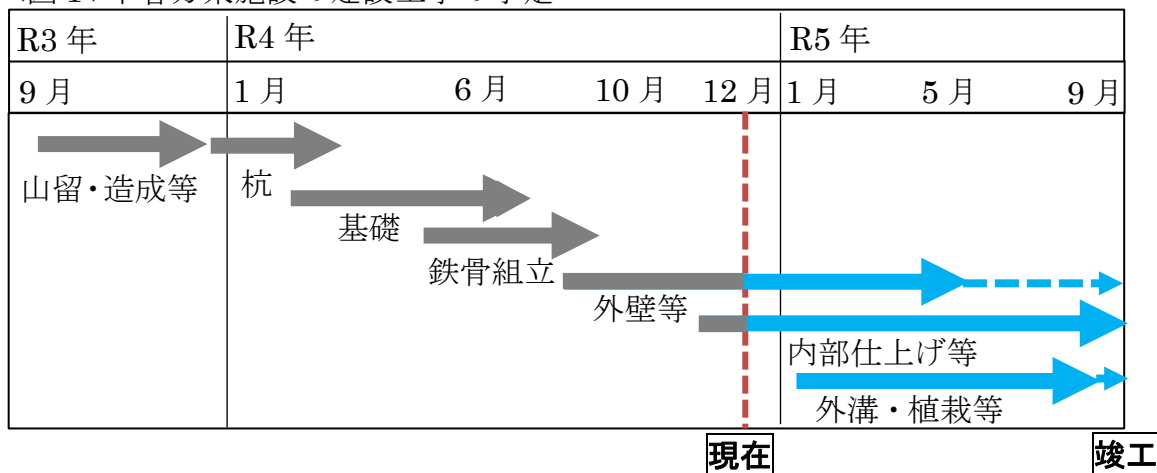


<千客万来施設の建設工事の様子（11月中旬）>

②工程管理について

- ・ 新たな工程での施設建設工事を着実に進めていくため、都は事業者である万葉倶楽部並びに工事関係者等も含めて基本的に毎週、打合せを実施するなど、定期的に工事の進捗状況を確認している。
- ・ また、庁内の専門職員に加え、外部の建築の専門家による工程のチェックを実施するなど工程管理を徹底することで、確実な整備につなげていく。

＜図1＞千客万来施設の建設工事の予定



＜千客万来施設の完成予想図＞



＜連絡橋の完成予想図＞

【豊洲ならではの賑わいを実現するテナントリーシング】

- ・ 千客万来施設を地域住民や観光客などに末永く親しまれる施設としていくためには、テナントリーシングにおいて、豊洲市場に隣接するという強みを生かしつつ、築地の賑わいを継承・発展させていくことが必要不可欠と認識している。
- ・ そのため、「築地場外市場からの誘致」「市場業者との連携」「地元の商店街等との連携」をコンセプトとして、効果的に活動を展開することで、市場ならではの魅力的なテナントを誘致している。また、賑わいの継続性を確保する観点から、江戸前場下町の終了後を見据え、同施設に参画しているテナント企業の誘致も行っている。
- ・ これまで、事業者は、築地場外市場の団体や、豊洲市場における水産・青果の卸・仲卸・売買参加者・小売業者の各団体、地元江東区の商店街等の団体を訪問し、説明を実施した。その際、各団体を通じて説明資料を1000枚以上配布するなど、出店に関して広く周知を図ってきた。
- ・ その後、事業者は、関心表明をいただいた企業に対して具体的な出店条件等の説明を実施した。また、引き続き多くの関心表明をいただけるよう、企業への周知を継続して進めるとともに、小規模な企業が参画しやすい仕組みについても、継続して検討している。
- ・ 事業者は、現在、コンセプト等を踏まえた全体の店舗構成について、1階には飲食店舗に加え、日用品の販売店舗などを、商業棟の中核をなす2階には、新鮮な魚や野菜等をはじめとした市場ならではの物販や飲食店を配置するとともに、築地場外のような横丁の雰囲気を感じられる店舗などを、3階には団体来場客にも対応できる大型飲食エリアなどを配置する方向でリーシングを進めている。
- ・ 現在、事業者は、引き続き新たな企業及び団体へ出店の呼びかけを精力的に行いつつ、希望するテナント企業とは、出店に必要な様々な条件面での交渉を進めている。
- ・ 都は、テナントリーシングについて、定期的に事業者と打合せを行い、調整状況を把握し進行管理に努めるとともに、必要に応じて事業者に助言等を行うなど、実効性あるテナントリーシングとなるようサポートしている。



＜商業棟 2 階店舗のイメージ図＞

- ・ 一方、開業に向けては、施設の竣工後、各テナントにおける内装工事やスタッフの教育訓練等の準備が必要であり、事業者からは、そうした準備に概ね3～4ヶ月程度を要することが想定されると報告を受けたところである。現在、具体的な開業日について、事業者において早急に調整を進めていきたいと報告を受けている。

【賑わいの継続】

①江戸前場下町

- ・ 江戸前場下町については、千客万来施設の開業を令和5年度冬期に変更したことに伴い、本施設の延長に向け、現在の運営事業者との調整を進めてきたが、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により来場者数が低迷しており、現在の運営形態では、賑わいを継続することが困難な状況である。
- ・ しかし、本施設は千客万来施設が開業するまでの間、賑わいを継続していくために不可欠な施設であり、都として責任をもって対応していく。
- ・ このため、都は、「江戸前場下町」という名称を継続しながら、現在のテナントによる飲食等の営業を行っていくことに加えて、日曜営業の実施や、新たな事業者からの企画提案を活用した、江戸前場下町の賑わいの創出に向けて取り組んでいく。



<江戸前場下町の様子（11月中旬）>

②さらなる賑わい創出の取組

- ・ 都は、開業までの賑わいの継続に向けて、来年度、新たな賑わいを面的・量的に充実させるため、江戸前場下町で実施するイベントに加え、ミチノテラス豊洲をはじめとする隣接施設とも連携しながら、千客万来施設のコンセプトを体感できる新たなイベントを実施していく。
- ・ 現在、主な開催場所として想定している、ミチノテラス豊洲で行われている他のイベント開催者等との打合せを進めており、既存イベントと連携し相乗効果があるイベントを開催する方向で検討している。都は、イベント実施の知見をもつ企業からの提案を受け、準備を進めていく。
- ・ 引き続き、千客万来施設の事業者である万葉倶楽部と調整を行うとともに、庁内の他局等の各種イベントとの連携に向けて検討を行っており、豊洲市場や千客万来施設をはじめとした豊洲市場周辺地域の魅力を発信していくことも含めて検討している。

<参考>賑わいイベントの具体的な開催について（素案）

- ・ 目的：地域の賑わい創出を目的とし、同時に千客万来施設の認知度向上も図る
- ・ 期間：令和5年春～冬に、市場ならではのコンテンツを盛り込んだイベントを定期的に開催するとともに、ゴールデンウィーク等の特に集客が見込める時期や千客万来施設の開業直前については、内容をより充実させて実施することを想定
- ・ 場所：「豊洲 MiChi の駅（4街区）」のオープンスペース（約1,700 m²）等
- ・ 主体：都、事業者、千客万来施設テナント企業等を想定
- ・ 内容：豊洲市場ならではの新鮮な魚介類・青果の販売
キッチンカーによる飲食の提供（海鮮バーベキュー、デザート等）
湯河原・箱根温泉の湯を用いた足湯体験コーナー 等を想定



「豊洲 MiChi の駅」オープンスペース 出典：清水建設株式会社ホームページ

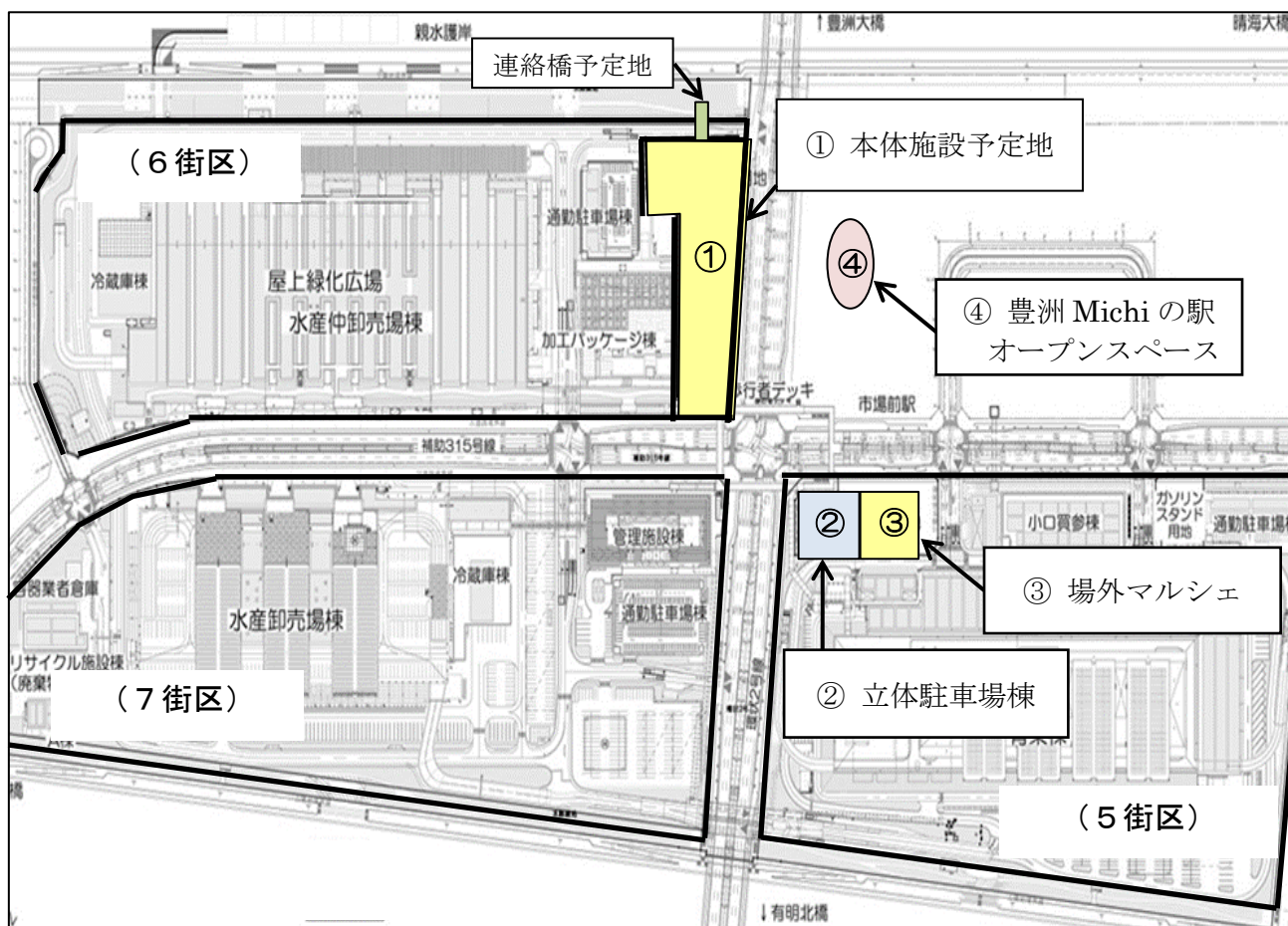


ミチノテラス豊洲におけるイベント（11月中旬）の様子（参考）

【5街区用地の将来活用】

- ・ 江戸前場下町が立地している5街区の用地は、6街区の用地と同様、千客万来施設事業用地であり、江戸前場下町終了後の活用方法について検討していく。
- ・ このため、5街区用地の賑わいのポテンシャルに関する調査を行うこととし、令和4年10月に委託事業者と契約を締結した。現在、市場周辺や臨海部エリアの開発動向や人流データ等を踏まえた商圈・マーケット分析を実施しているとともに、開発事業者等、豊洲市場関係者及び地域関係者へのヒアリング等を行っている。

配置図



スケジュール

	令和3年度	4年度	5年度	6年度以降
6街区 ①		建築工事	竣工(令和5年9月) 開業準備	千客万来施設 全面開業 (令和5年度冬期) 【万葉倶楽部】
5街区 ②	立体駐車場【万葉倶楽部】			
5街区 ③	場外マルシェ (江戸前場下町) 【三井不動産】		賑わいの継続 (延長に向けて調整中)	将来活用 (R4 委託調査)
豊洲 Michi の駅等 ④			賑わいイベント 【東京都】	