

令和5年3月27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、開業に向けて引き続き、以下の通り千客万来施設事業に全力で取り組んでいく。

【施設整備等について】

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、引き続き、外壁、内部仕上げ等の工事を進めているほか、木造部分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、同年11月に工事に着手、整地作業や配管工事等を実施してきた。引き続き、千客万来施設の開業時に合わせて供用できるよう、整備を進めていく。

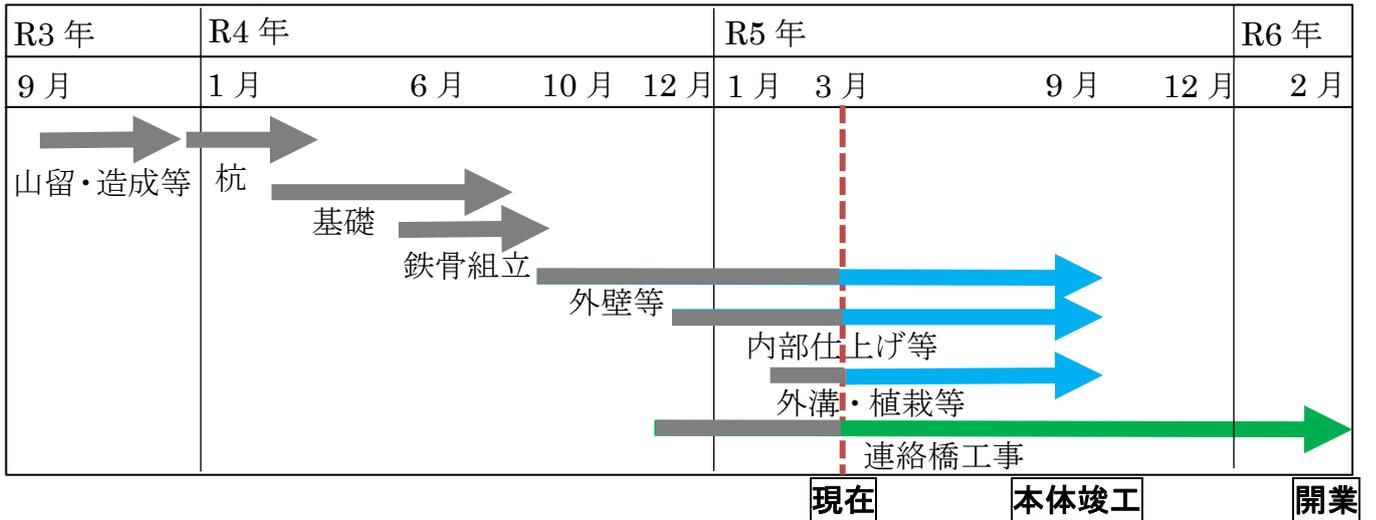


<千客万来施設の建設工事の様子（2月下旬）>

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>千客万来施設等の建設工事の予定



<千客万来施設の完成予想図>



<連絡橋の完成予想図>

③施設の開業日等について

- ・ 事業者はこれまで、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していた。また都や、PR効果などについて専門的な知見を有する企業とも相談しながら、具体的な開業日について調整を進めてきた。
- ・ その結果、事業者は、これまで令和5年度冬期としていた開業予定について、施設の開業予定日を令和6年2月1日（木）として、令和5年2月9日（水）に公表した。
- ・ 併せて、仮称の施設名称として、施設全体を「千客万来施設」、商業棟を「豊洲場外江戸前市場」、温浴棟を「東京豊洲 万葉倶楽部」とすることや、施設の特徴についても公表した。
- ・ この中で、商業棟では、築地の伝統を引き継ぎ、豊洲ならではの新鮮な食材等を活かした飲食・物販店舗を展開するとともに、御影石や淡路島の「いぶし瓦」などの伝統的な建築素材や、多摩産材などを採用した木造建築により、江戸の古い街並みを再現したオープンモールを展開するとしている。
- ・ また温浴棟では、専用トレーラーにて箱根・湯河原温泉の湯を運搬し、湯処（露天風呂・サウナ）・岩盤浴・エステ・マッサージ・約600台の最新リクライナーを備え、1日滞在できる空間を提供するとともに、屋上には、豊洲の景観を一望できる展望足湯庭園を2カ所（入館者用・一般無料開放用）設置するとしている。
- ・ 開業日が決まったことにより、今後、事業者は開業までの詳細なスケジュールを検討していくこととなるが、本年9月に建物の竣工予定時期を目途に、主なテナントを決定していくとともに、主なテナントは概ね10月から12月に内装工事を行い、1月に設備の試運転及び従業員教育という流れを経て開業となる予定である。
- ・ なお、詳細な時期は未定であるが、名称について、あらためて正式名称を公表していく予定である。



<市場前駅から続く歩行者デッキからのイメージ>



<施設全体の夜のイメージ>



<開業予定日を周知する看板（建設現場）>



【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



<商業棟2階店舗のイメージ図>

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おり、築地場外、豊洲市場、区内の事業者を含め、すでに内定した店舗も出てきている。
- ・ また、事業者は、小規模な商店や伝統工芸等の事業者でも参画できるよう、棚貸や委託販売について検討するとともに、施設内の広場等を活用した期間限定の販売フェア・物産展などの企画についても検討していくとしている。
- ・ 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、テナントリーシングのコンセプトを踏まえ、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>

【賑わいの継続】

①江戸前場下町

- ・ 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、令和 5 年 2 月から、「江戸前場下町」という名称を継続しながら、都が新たに同施設の運営を行うとともに、来年度に向けては、新たな委託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。
- ・ 具体的には、現在の店舗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、体験イベントの開催や期間限定の物販等の展開、中庭等のスペースを活用した季節感のある催しなど新たなイベントの実施を想定している。



<江戸前場下町の様子（2月下旬）>

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。
- これまで、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予定である。
- 都は、「豊洲 MiChi の駅（4街区）」のオープンスペースの一部で、令和5年5月～12月に月1回の頻度で、ブースの出店だけでなく新たなイベントを実施することにより、地域の賑わい創出をするとともに千客万来施設の認知度向上も図ることのできるような内容で実施する予定である。
- 開催にあたっては、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調整を進め、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。
- 具体的な内容としては、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)、万葉倶楽部による千客万来施設のPRやおたのしみ抽選会、湯河原・箱根温泉の湯を用いた足湯体験コーナー、市場業者や地域の商店によるブース出展・販売、ステージイベントなどを予定している。
- また、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するため、各種催事等にPRブースを出展する予定である。



「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

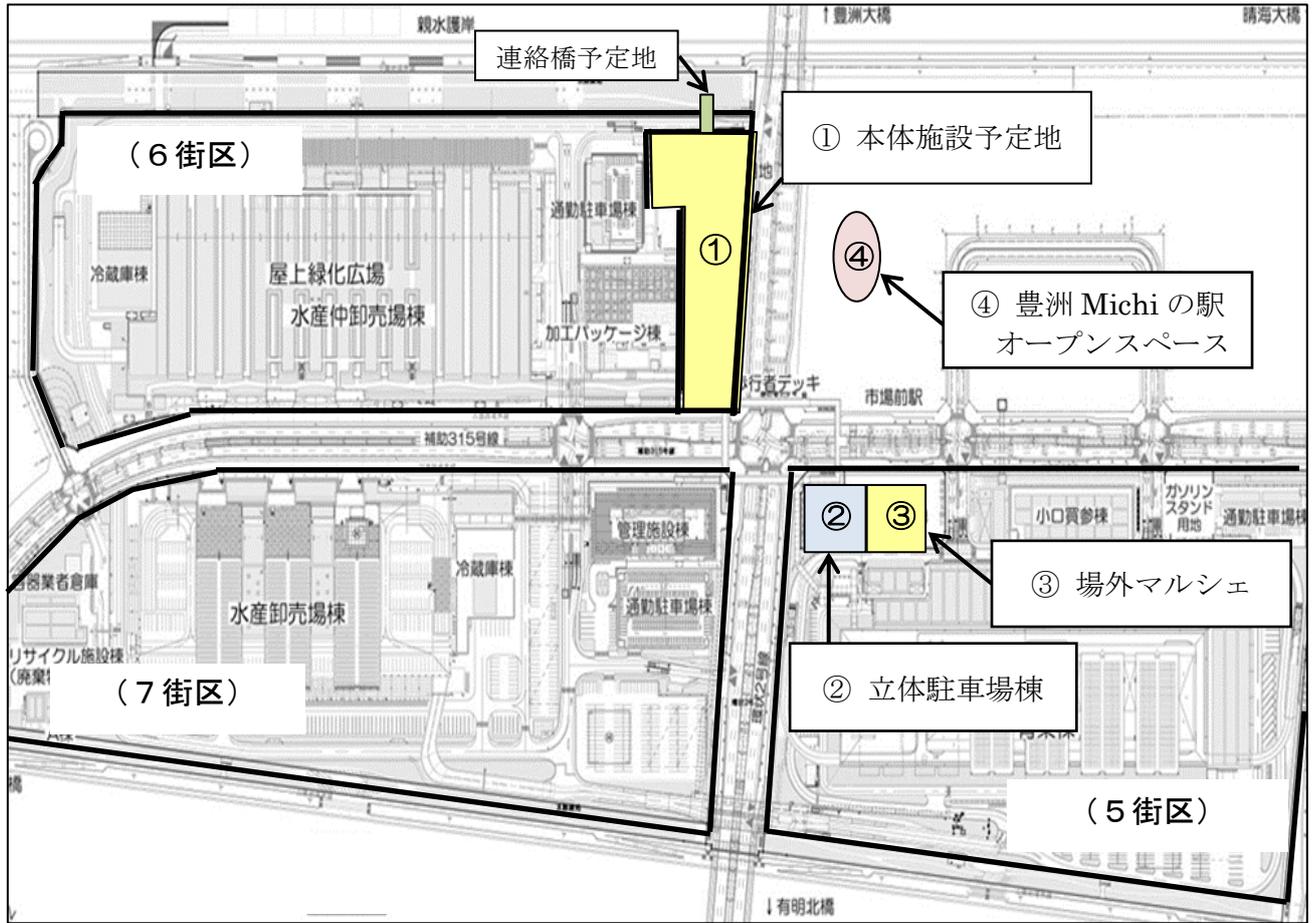


ミチノテラス豊洲におけるイベント（2月下旬）の様子（参考）

【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。これまで、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するとともに、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。
- ・ ヒアリングにおける意見として上がったものをいくつか挙げると、「体験型の機能があるといい」、「地域住民の利用できる施設にしてほしい」、「市場と連動した内容が望ましい」、「千客万来施設の開業後の状況を十分に踏まえて検討していくのが望ましい」などの意見があった。
- ・ 調査・分析結果については、今後の委員会において報告する予定である。また、今回の結果や、千客万来施設の開業後の状況を十分に踏まえつつ、市場周辺の賑わい創出に資する5街区用地の活用方法について、引き続き段階的に検討を進めていく。

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)	千客万来施設 全面開業 (令和6年2月1日) 【万葉倶楽部】
				開業準備	
5 街区 ③	②	立体駐車場【万葉倶楽部】			
	③	場外マルシェ (江戸前場下町) 【三井不動産】		賑わいの継続 【東京都】	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】		