

令和5年10月17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、事業者が令和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。これまで安全面に配慮しながら、工期を順守するための努力を重ねてきた。
- ・ また、都は新たな工程での施設建設工事を着実に進めていくため、事業者及び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きた。その結果、令和5年9月30日に施設は竣工した。



<千客万来施設の全景（9月）>

- ・ 千客万来施設とぐるり公園を結び、両者が一体となって賑わいを創出し、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、令和5年3月より杭打ち工事を開始したが、地中支障物により同年4月に工事を一時中断した。その後の調査で、全面的に杭打ち工法を変更する必要が生じ、追加設計により工法を見直し9月

から杭打ち工事を再開した。連絡橋の供用開始時期については、工程を見直した結果、令和6年度の夏頃を予定している。



<連絡橋の完成予想図>

## ②施設の正式名称等の発表について

- ・ 事業者は、令和6年2月1日（木）の開業に向けて、令和5年9月13日（水）に施設の正式名称として、施設全体を「豊洲 千客万来」、食楽棟を「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、食楽棟の一部のテナント等についても公表した。
- ・ この中で、食楽棟は江戸の街並みを再現した商業施設で、豊洲市場に隣接する強みを活かした新鮮食材の販売・提供を行い、温浴棟では、屋上に整備された臨海部を一望できる展望足湯庭園等を楽しむことができるとしている。



<食楽棟2階・豊洲目抜き大通り>



<温浴棟屋上・展望足湯庭園（入館者用）>

- ・ 事業者は、今後開業に向けた期待感を高めるとともに、施設の認知度を更に向上させるためのプロモーションを段階的に進めていく予定であり、都としても、豊洲市場と一体的に「豊洲 千客万来」の魅力を国内外に発信できるよう効果的な情報発信に努めていく。

## 【豊洲ならではの賑わいを実現するテナントリーシング】

### ＜テナント誘致に向けたこれまでの取組＞

- ・ 「豊洲 千客万来」を地域住民や観光客等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、市場ならではの魅力的なテナントリーシングをこれまで進めてきた。
- ・ 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・説明を実施し、出店に関して広く周知を図るとともに、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てきた。
- ・ 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、市場ならではの賑わいの実現を第一に、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きた。

### ＜開業時におけるテナント誘致の見込み（テナントリーシングの結果）＞

- ・ 事業者は、多様な店舗の出店を促すため、企業や団体へ出店の呼びかけ・交渉を精力的に行った結果、令和5年9月30日現在、総店舗数としては67店舗を見込んでおり、そのうち54店舗が内定している。残りの13店舗についても最終調整段階であり、開業時には全ての区画が店舗で埋まる予定である。
- ・ 一方、公募時の事業概要提案書に記載されている170店舗以上の誘致に向けて、事業者を支援してきたものの、目標を下回る結果となった。
- ・ 大きな要因としては、テナント企業から安定的な経営を継続していく観点などにより、一定の店舗規模を確保するため、複数区画を使用した営業を強く希望する声に対応したことが影響している。

### ＜フロアごとの特色＞

- ・ 1階は手軽に料理を楽しむことができる店舗が多く、豊洲市場で働く人々や近隣住民が日常的に利用することを想定しており、2階は江戸時代の活気あふれる市場を再現した「目利き横丁」と「豊洲目



＜食楽棟2階「目利き横丁」のイメージ＞


抜き大通り」があり、市場の活気の伝わる多種多様な店舗が展開される。また、3階は団体来場客にも対応できる大型飲食エリアや、主に海鮮を味わえる多様

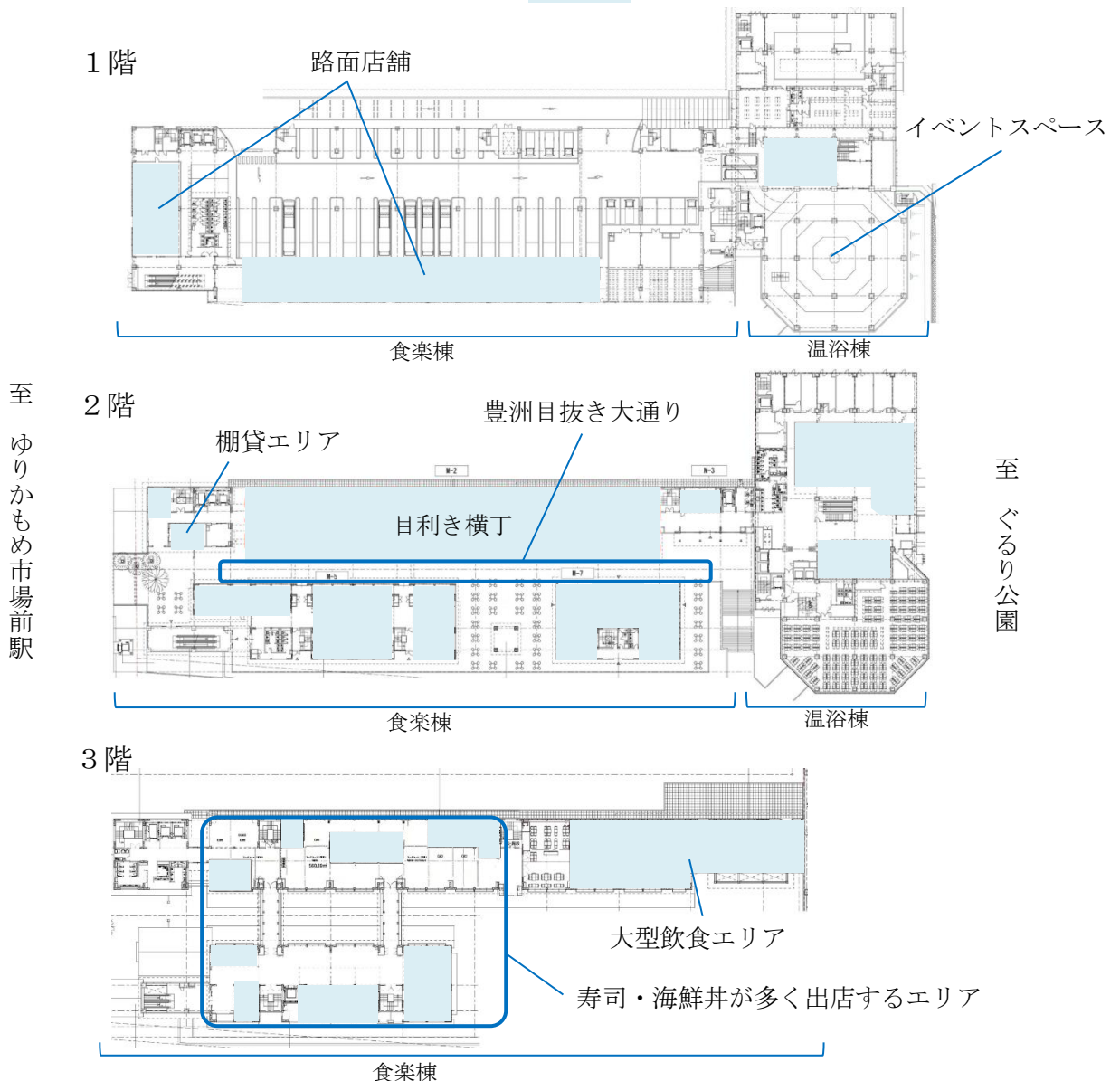
な店舗を配置する。

- ・ また、小規模な商店や伝統工芸品等を取り扱う事業者でも参画できるよう、棚貸や委託販売についても調整を進めている。2階入口付近に棚貸エリアを設け、江東区内の事業者等の商品も取り揃える予定である。
- ・ なお、この棚貸エリアは、江東区の観光PRに資するブースとしても活用する方向で、現在、江東区及び事業者と調整している。

<恒常的な賑わい創出に向けて>

- ・ 事業者は施設内のイベントスペース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る。
- ・ 都は、事業者が安定的に営業を継続できるよう、引き続き事業の的確な進捗管理や支援に努めるとともに、豊洲市場を含む地域全体で恒常的な賑わいを創出するため、様々な側面から取組を検討していく。

(参考：1～3階までのフロア図面) ※  : 店舗



## 【賑わいの継続】

### ①江戸前場下町の運営

- ・ 本施設は「豊洲 千客万来」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、今年度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る。
- ・ 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、賑わい創出イベント開催などに伴う、空き店舗スペースの有効活用や、日曜営業を実施している。



<空き店舗スペース活用の様子（8月）>



<日曜営業の様子（7月）>

### ②さらなる賑わい創出の取組

- ・ 「豊洲 千客万来」の開業に向けて、豊洲地域の賑わいを一層高めていくため、今年度、江戸前場下町及びミチノテラス豊洲において、豊洲市場関係者や地域団体等と連携しながら、定期的にイベントを開催していく。
- ・ 江戸前場下町では、豊洲市場関係者や地域団体等の関わりのもと、将来にわたり継続的な賑わい創出へ繋げていくため、12月まで開催する。
- ・ ミチノテラス豊洲では、既存イベントや万葉倶楽部と連携しながら、「豊洲 千客万来」開業に向け、期待感を高めるため、12月まで開催する。
- ・ 今後も、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、万葉倶楽部による「豊洲 千客万来」のPR、地域の団体や市場関係業者と連携したコンテンツなどを実施していく。
- ・ イベントの開催に際しては、庁内の他局等のイベントと連携しながら、豊洲市場や「豊洲 千客万来」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。



<江戸前場下町におけるイベントの様子（8月）>

## 【5街区用地の将来活用】

- ・ 江戸前場下町が立地している5街区用地は、6街区用地と同様、千客万来施設事業用地であるため、将来的な活用方法について、引き続き検討していく。

### <これまでの検討状況>

- ・ 令和4年度は、5街区用地の長期的活用に向けた調査を行い、5街区用地は周辺地域の開発が進行しており、今後も短いスパンで変化が起きていく地域であるため、現段階で恒久的な施設を整備・運営することは大きなリスクとなる可能性があることが示唆された。これを踏まえ、変化する地域の特徴や課題を見極めながら利活用方法を検討していくことが望ましいという結論を得た。

### <江戸前場下町の現状・課題>

- ・ 江戸前場下町は、「豊洲 千客万来」開業までの暫定施設として、これまで賑わいの継続、食の魅力発信に寄与してきた。しかし、開業直後から約3年に渡り続いたコロナ禍の影響により、集客は伸び悩み、テナントの経営状況は厳しく、一部テナントは既に撤退している。
- ・ また、5街区用地は、豊洲市場来場者の動線上になく、わかりづらい立地であることや、狭隘であるため用途やイベントの規模が限定される等の課題がある。
- ・ 一方で、週末を中心に、地元住民の利用が一定数あり、親子連れやペット連れなどの憩いの場として定着している。

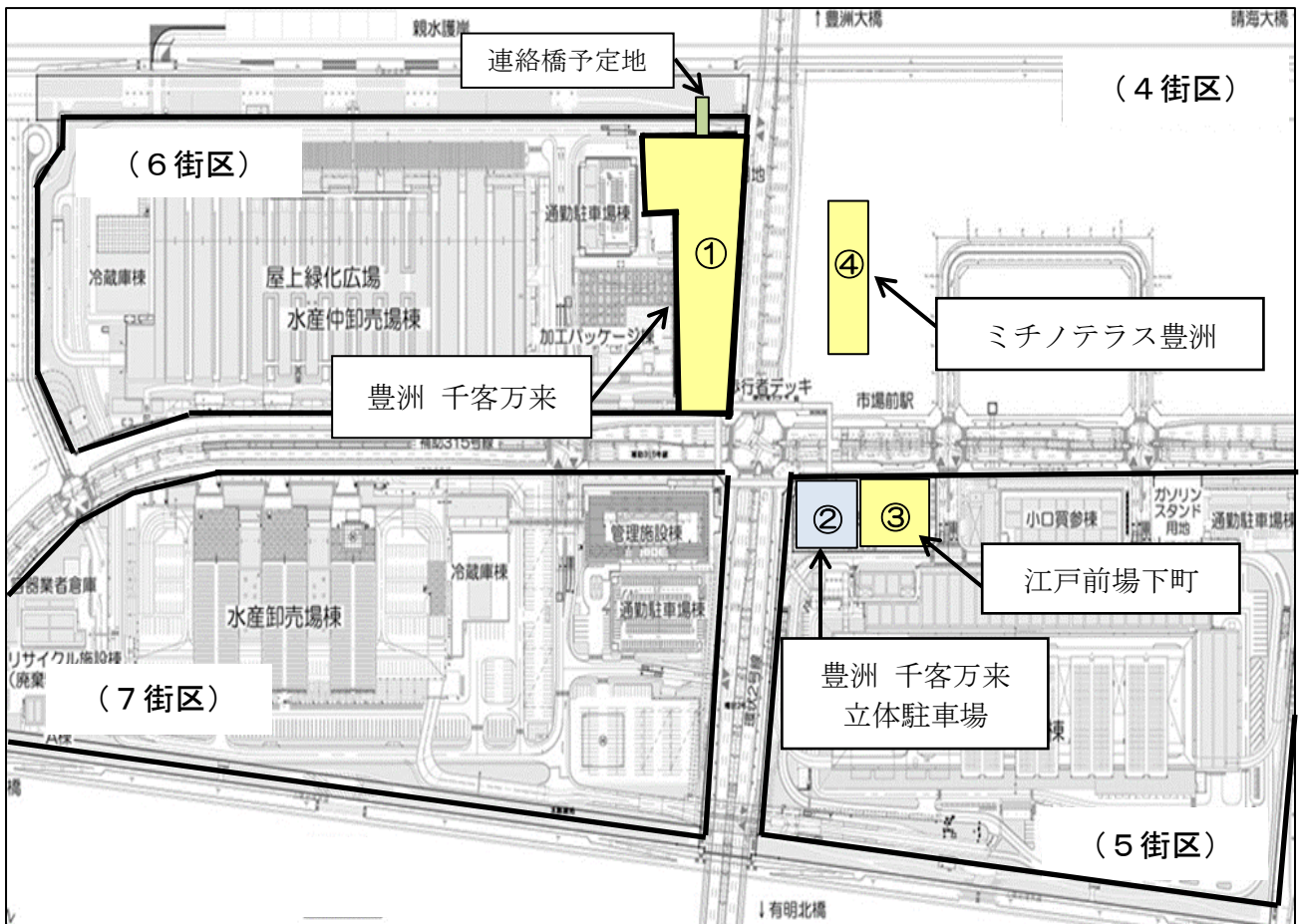
### <5街区用地活用の考え方>

- ・ 5街区用地の将来活用については、「豊洲 千客万来」開業後の状況を踏まえつつ、段階的に検討を進めていく必要がある一方、方向性を見極めるまでの間、賑わいを継続するため、暫定的な活用方法についても検討を進めていく。
- ・ 現在、以下のイメージで検討を行っている。なお、「豊洲 千客万来」開業後、江戸前場下町は解体、撤去する予定である。

#### 【暫定的な活用方法のイメージ】

- ・ 市場関係者や民間事業者、地元住民等のイベント利用（生産地等のPRイベント、地元の祭などを想定）ができるスペース
  - ・ 常時、ベンチやテーブル、パラソル等を設置し、自由に利用できるスペース
- ・ 引き続き、市場周辺の賑わい創出に資する暫定活用に向けた検討を進めていく。

配置図



スケジュール

		令和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)	「豊洲 千客万来」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】	運営・賑わいイベント (江戸前場下町) 【東京都】		暫定活用 (将来活用検討)
4 街区 ④		賑わいイベント (ミチノテラス豊洲) 【東京都】			