

令和5年6月21日  
東京都中央卸売市場

## 千客万来施設事業等について

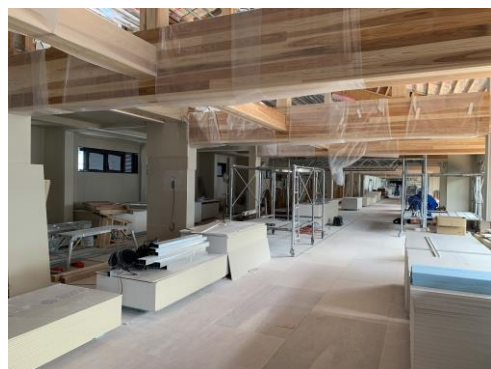
### 【基本的考え方】

- ・ 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、外壁工事等を終え、引き続き、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、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。令和5年3月に杭打ち工事を開始したが、地中支障物により工事を一時中断し、現在詳細を調査中である。

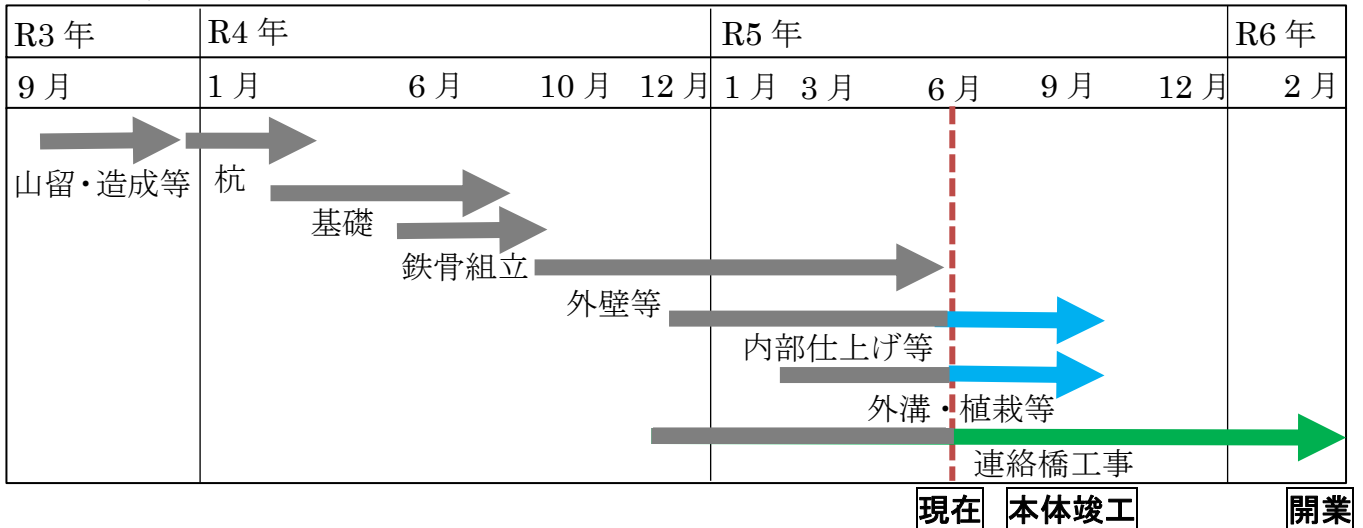


<千客万来施設の建設工事の様子（4～5月）>

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、市場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。
- ・ 本年9月の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、各テナントは概ね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1,000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。
- ・ 事業者は、築地場外、豊洲市場、区内の企業等を含め、市場ならではの魅力ある店舗を多く配置できるよう、コンセプト等を踏まえたリーシングに努め、これまで、延べ400程度の企業や団体へ出店の呼びかけを精力的に行ってきた。その結果、内定した店舗も増加している。
- ・ 一方、テナント企業からは、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希望する声も多くあるため、事業者は、こうしたテナントの意見も踏まえながら現在交渉を続けていると聞いている。
- ・ 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。加えて、施設内の広場等を活用し



<商業棟2階店舗のイメージ>

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、テナントリーシングについて、引き続き、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いく。



<商業棟2階店舗のイメージ>

## 【賑わいの継続】

### ①江戸前場下町の運営

- ・ 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、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、日曜営業の実施を予定している。



<江戸前場下町の様子（5月）>

### ②さらなる賑わい創出の取組

- ・ 千客万来施設の開業に向けて、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。
- ・ 江戸前場下町においては、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に、6月から12月までの計18回開催することとしており、初回は6月17日及び18日を予定している。
- ・ ミチノテラス豊洲においては、既存イベントや万葉倶楽部と連携しながら、千

客万来施設の開業に向けて、期待感を高めるために、5月から12月まで計9回の開催を予定しており、初回を5月20日に開催したところ、来場者数は約5,500名であった。

- ・ 今後も、地域の事業者によるブース出展・販売や、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、万葉倶楽部による千客万来施設のPRや抽選会、湯河原・箱根温泉の湯を用いた足湯体験コーナー、地域の団体や市場関係者と連携したコンテンツなどを実施していく。
- ・ イベントの開催に当たっては、庁内の他局等の各種イベントと連携しながら、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。



<ミチノテラス豊洲におけるイベント（5月20日開催）の様子>

### 【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、引き続き検討していく。
- ・ 令和4年度には、5街区用地の賑わいのポテンシャルに関する調査を行い、市場周辺・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、開発事業者及び豊洲市場関係者、地域関係者へのヒアリング等を行った。調査結果の概要は、以下の通りである。

#### <商圈・マーケット分析>

- ・ 都や民間の計画に基づく開発が進み、賑わいがもたらされることが予想される。
- ・ 地下鉄8号線の延伸や臨海地下鉄計画など、将来的な公共交通機関の充実が見込まれる。

#### <開発事業者へのヒアリング>

- ・ 市場と隣接する地域であるなどのポテンシャルや、様々な利活用のアイデア（様々な飲食店やホテル、駐車場、文化・スポーツ施設など）が挙げられた。
- ・ 千客万来施設の開業後の動向や、地下鉄8号線の延伸などを踏まえると、現時点では暫定利用を薦めるという意見が多くあった。
- ・ 方向性を地域と一緒に、時間をかけて考えていく必要があるとの意見があった。

#### <地域関係者へのヒアリング>

- ・ 様々な利活用のアイデア（土日・平日の憩いの場、子供向けのイベントスペースなど）が挙げられた。
- ・ ベビーカー置き場やトイレの設置などが必要との意見があった。
- ・ 街は育つのに時間がかかるので、長期かつ段階的に様子を見ながら土地利用を考える必要があるとの意見があった。

#### <豊洲市場関係者へのヒアリング>

- ・ 様々な利活用のアイデア（豊洲ならではの生鮮品を利用したイベントスペース、仲卸が連携して生鮮品を販売できる店舗、市場関係者向けの保育所・託児所など）が挙げられた。
- ・ 一般車両やバスの駐車場、タクシー乗り場など、地域の賑わい創出にも貢献し、かつ、豊洲市場全体の利便性向上にもつながる利活用方法の検討が必要との意見があった。
- ・ 千客万来施設に加えて、更に集客施設ができれば回遊性が生まれ、相互に賑わいが創出されるとの意見があった。

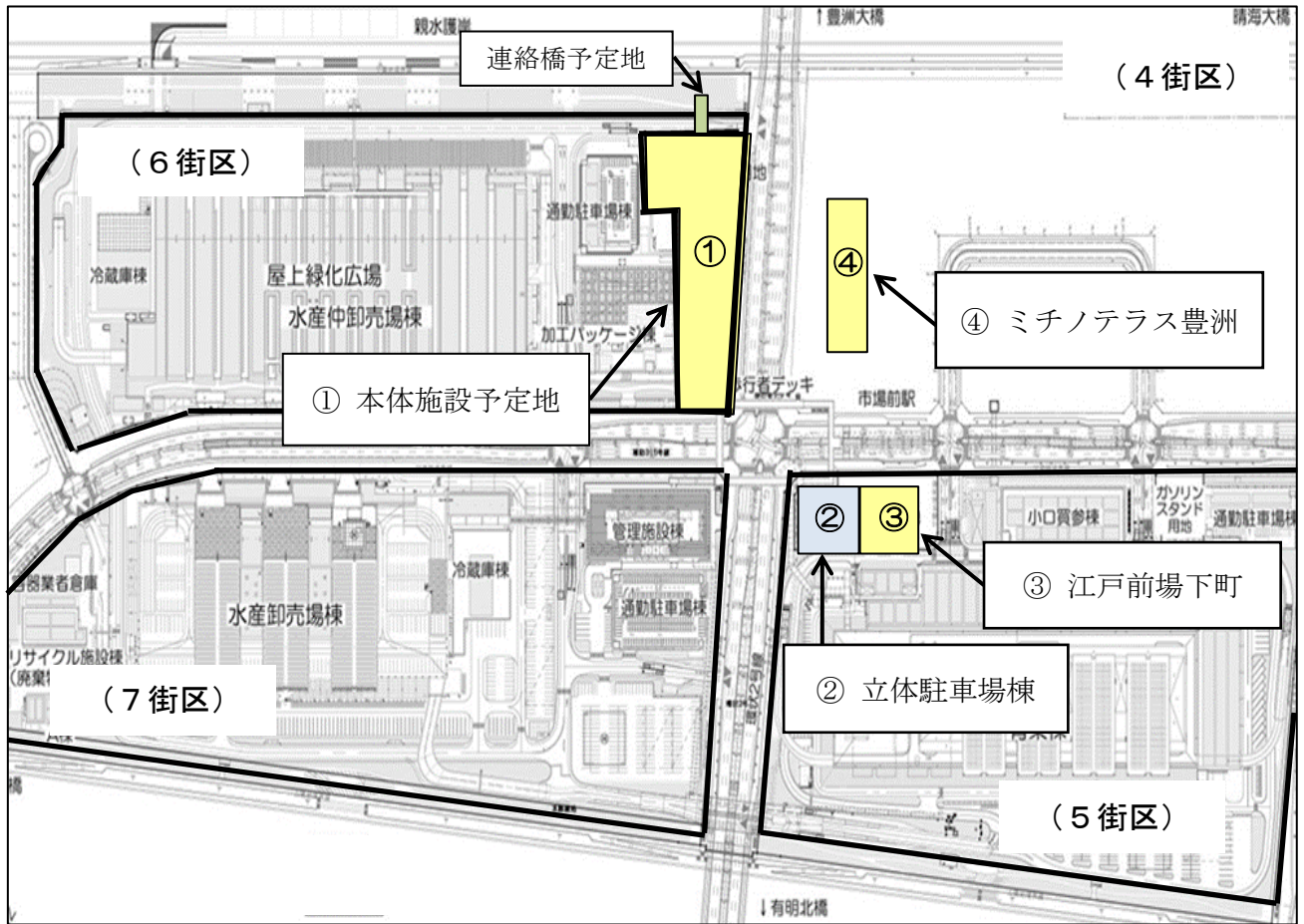
#### <分析とヒアリングのまとめ>

- ・ 将来的な周辺地域の開発や公共交通機関の充実により、賑わいがもたらされると予想される。
- ・ 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もあるため、現段階で恒久的な施設をつくり、運営することは大きなリスクとなる可能性がある。
- ・ そのため、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。

- ・ 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6年2月1日) 【万葉倶楽部】
	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】	運営・賑わいイベント (江戸前場下町) 【東京都】		将来活用
	④	賑わいイベント (ミチノテラス豊洲) 【東京都】			