

## 5. 対象事業の目的及び内容

### 5.1 事業の目的

#### 5.1.1 旧築地市場の状況

旧築地市場は、国内外から大量かつ多様な商品を集め、多数の小売業者等へ迅速に販売する集荷・分荷機能、需給動向に応じた公正な価格形成を行う価格形成機能、代払制度により、販売代金を迅速に決済する決済機能などを有し、これまで生鮮食料品流通の中核を担ってきた。

しかしながら、施設の老朽化、狭あい化が著しく、生産供給や流通形態の変化、小売業界の変化など、市場を取り巻く環境の変化に十分対応しきれていない状況であった。

#### 5.1.2 本事業の目的

豊洲市場の建設は、単に旧築地市場の移転ではなく、首都圏の基幹市場として再生を図っている。

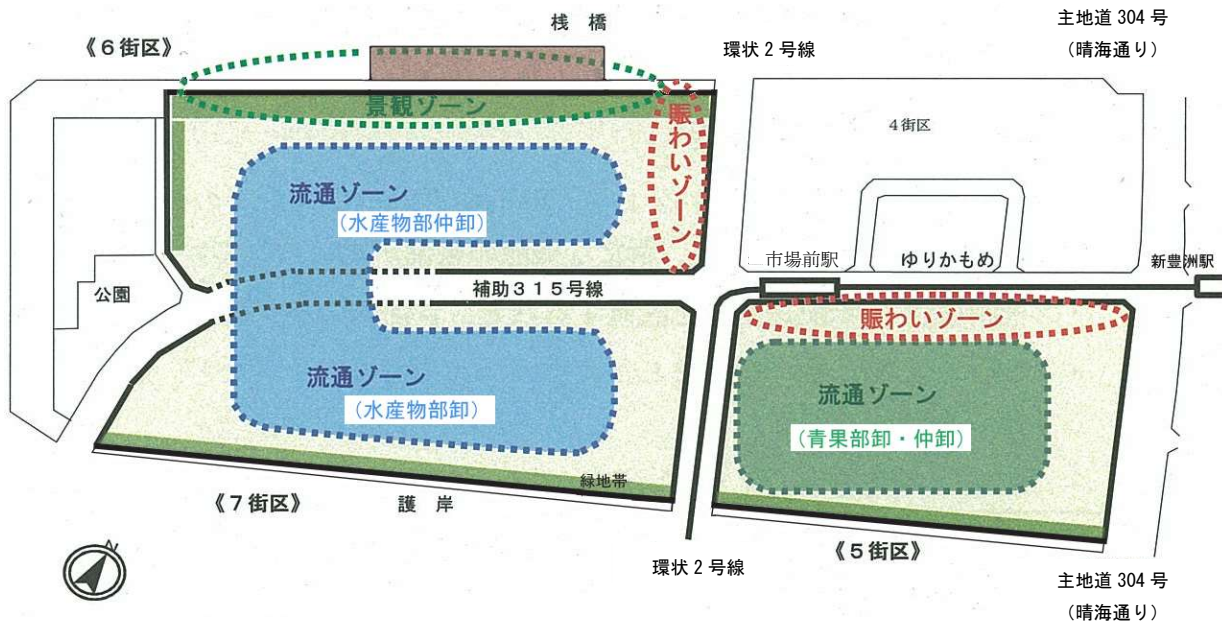
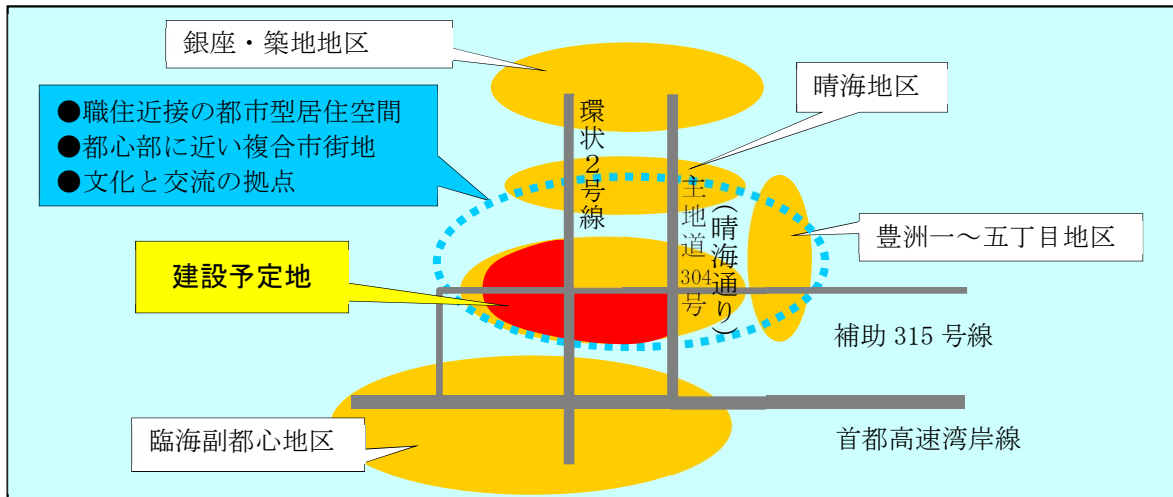
流通環境等の変化に対応できるように、築地市場が持つこれまでの機能の再構築を図るとともに、将来を見据え、新たな機能の整備が求められた。同時に、地域環境や景観へ配慮し、より良いまちづくりにも貢献するとともに、都民と消費者に開かれたにぎわい機能を併せ持つことが求められた。

以上のことから、本事業では、江東区豊洲六丁目地内の5街区、6街区及び7街区に、約6,300台の自動車駐車場を有する卸売市場（敷地面積約404,000m<sup>2</sup>）を建設した。

## 5.2 事業の内容

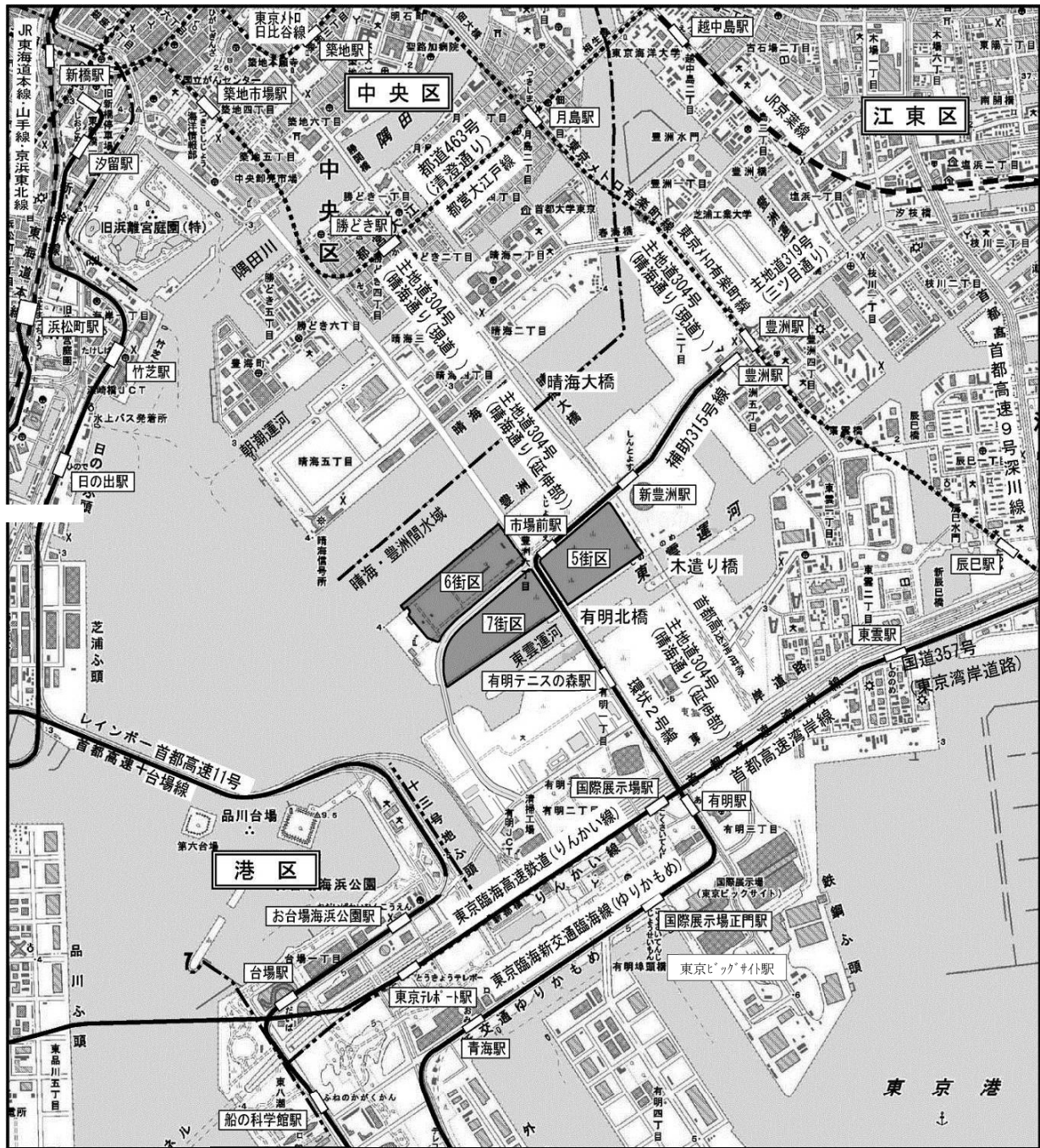
### 5.2.1 位置及び概況

昭和10年に開場した旧築地市場を、首都圏の生鮮食料品流通の中核を担う市場へと再生すべく、情報化、物流の効率化、衛生・環境対策の強化等を図ることを目指して、東京都は平成13年12月、「東京都卸売市場整備計画（第7次）」において、築地市場の豊洲地区への移転を決定した。計画地の立地特性及びゾーニングは図5.2-1に、位置は図5.2-2に示すとおりである。



出典：「豊洲新市場基本計画」（平成16年7月、東京都）を基に作成

図5.2-1 計画地の立地特性およびゾーニング



東京国際クルーズターミナル駅

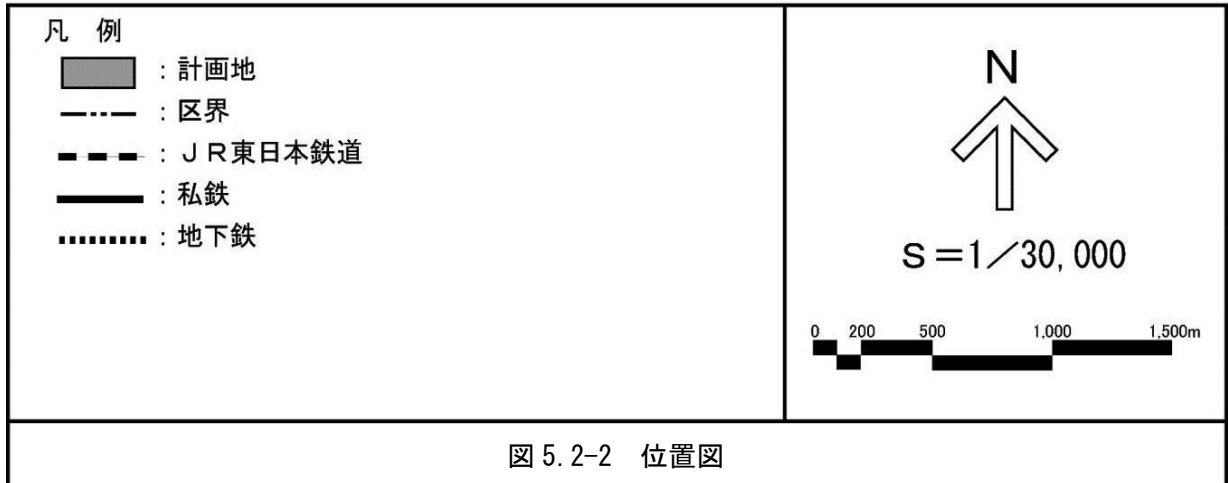


図 5.2-2 位置図

注：本図は、国土地理院発行 1：25,000地形図を用いて作成したものである。



写真 5.2-1 豊洲市場の航空写真

### (1) 周辺環境

- ・豊洲地区は、三方が海に囲まれており、周辺には銀座・築地地区、晴海地区、臨海副都心地区がある。
- ・計画地周辺には、街のにぎわいや景観に配慮した首都圏の食を支える新市場の整備や、業務、商業、住宅、文化、アミューズメントなど多様な機能の導入によるにぎわいのある魅力的な複合市街地の形成を図るため、「豊洲地区地区計画（平成 5 年 7 月（平成 30 年 6 月変更）、東京都）が定められている。
- ・計画地周辺は、上記の地区計画のほか、「豊洲・晴海開発整備計画一再改定（豊洲）案一」（平成 14 年 9 月、東京都）、「豊洲地区まちづくりガイドライン」（平成 18 年 7 月、最終改訂：平成 21 年 9 月、豊洲地区開発協議会）等に基づき、職住が近接した都市型居住のまちづくりと、市場、業務・商業、居住、文化などが調和した複合市街地及び東京の海の玄関にふさわしい文化と交流のまちづくりが進められている。

### (2) 交通環境

- ・南北に、都心と臨海副都心を結ぶ主地道 304 号（晴海通り）、環状 2 号線が延伸され、東西には豊洲五丁目と臨海副都心を結ぶ補助 315 号線が整備された。これら幹線道路については、補助 315 号線以北の主地道 304 号（晴海通り（延伸部））が平成 18 年 3 月 25 日に、補助 315 号線以南が平成 18 年 11 月 24 日にそれぞれ開通しており、環状 2 号線延伸（築地～豊洲間）は、平成 30 年 11 月 4 日に暫定開通し、令和 4 年度の全線開通を目指して整備が進められている。また、首都高速晴海線が有明～豊洲間で平成 21 年 2

月 11 日に開通し、豊洲～晴海間が平成 30 年 3 月 10 日に延伸開通した。

- ・東京臨海新交通臨海線（以下「ゆりかもめ」という。）が平成 18 年 3 月 27 日に有明駅から 3 駅（有明テニスの森駅、市場前駅、新豊洲駅）を経て豊洲駅まで延伸され、東京地下鉄（以下「東京メトロ」という。）有楽町線豊洲駅と接続している。

### (3) 計画地の立地特性

#### ①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

- ・高速道路の出入口・主要幹線道路の結節点に位置する。
- ・輸入食料品の搬入拠点である、東京港、羽田空港からの輸送利便が良い。
- ・生鮮食料品の海上輸送が可能である。
- ・市場利用者のための公共交通機関が確保できる。

#### ②機能、経営面で、旧市場との継続性が保てる位置

- ・市場関連企業の冷蔵庫等の関連施設が多い東京湾中央部に位置し、旧築地市場に近い。

#### ③東京の海の玄関にふさわしい位置

- ・豊洲市場は、東京の海の玄関としてふさわしく、世界の人々や都民に開かれた文化と交流のまちを形成することが可能である。
- ・計画地は、以前、砂質土からなる港湾施設整備に伴う浚渫土で埋立てられた場所だが、護岸周囲を埋立て、緩傾斜型の防潮護岸を整備するなど、高潮に対して安全で人々に開かれた水辺空間として回復・創造しており、防災上も安全である。
- ・海上輸送も可能であることから、災害時にも都民に対して食料品の供給が可能な広域輸送基地として活用できる。

### (4) 計画地の現況

- ・現在防潮護岸事業が完了し、土地区画整理事業が完了した。
- ・計画地は、表 5.2-1 に示すとおり 3 つの街区からなり、市場施設用地約 35.4ha、緑地約 5ha を合わせた総面積は約 40.4ha である。(ただし、防潮護岸の面積は含まれていない。)

表 5.2-1 敷地規模

区分	5 街区	6 街区	7 街区	計
市場施設用地	約 11.5ha	約 12.3ha	約 11.6ha	約 35.4ha
緑地	約 1.3ha	約 1.9ha	約 1.8ha	約 5.0ha
合計	約 12.8ha	約 14.2ha	約 13.4ha	約 40.4ha