



## 5.2.2 事業の計画

### (1) 事業の基本的な考え方

施設配置及び構造等を想定する際の基本的な考え方は以下に示すとおりである。

#### ① 新たな機能に対応した施設の設置

- ・首都圏のハブ市場としての機能<sup>\*1</sup>を強化するため、専用施設（転配送センター）を設けた。
- ・サービス機能を充実するため、加工・パッケージ施設等を設けた。

#### ② 効率的な物流の実現

##### ア) 品質管理(温度・衛生管理)のできる施設構造

- ・閉鎖型施設とした。
- ・荷の搬出入は、原則バース<sup>\*2</sup>を介して行い、バースに接する施設内の外周部に荷さばきスペースを設けて、荷を一時的に整理・保管できるようにした。

##### イ) 取引形態に対応した物流システム

- ・一般小売店などと量販店・外食産業のどちらにも十分対応できるようにしている。

##### a) 従来型取引機能（例えば現物陳列による取引）と通過型物流機能（例えば予約<sup>あいたい</sup>相対取引<sup>\*3</sup>）に対応する二つのゾーンによる構成

- ・従来型取引機能と量販店・外食産業等に対応する通過型物流機能は、人と物の動きが大きく異なるため、二つの機能に分離し、それぞれに物流の最適化を図った。
- ・すぐに店頭<sup>店頭</sup>に並べられるよう仕分け・パッケージした形での納品が求められているので、加工（主に一次加工）・パッケージ施設を二つのゾーンと物流面で連動させることとした。

##### b) 出荷者対応と小売業者等対応の保管機能

- ・大ロットで出荷する出荷者と、定められた時間に、定められた量での納品を求める量販店・外食産業等に対応するための調整・保管機能を設置した。

##### ウ) 買出人等に使いやすい施設

- ・駐車場からバースまでのスムーズな動線を設定することで、買出人の利便性の向上を図った。
- ・搬出の待ち時間を最小限にするような十分なバース数を確保した。

##### エ) 首都圏のハブ機能を担う市場

- ・転配送機能を強化するため、これらを取り扱う専用施設を設けるとともに、売場との荷役・搬送の体系化を図ることにより、効率的な場内物流を確保した。

\*1 ハブ市場としての機能：物流拠点として多量の貨物を集中、分配処理するための機能。各地からの生鮮食料品が拠点市場に集まり、目的地へ転配送される。

\*2 バース：車両-建物間の荷の搬出入を直接行うための出入口。入荷・出荷をバースを介して行うことにより、生鮮食料品が外気にさらされない。

\*3 予約相対取引：一の卸売業者と一の卸売の相手方が個別に売買取引を行う方法。

## ② 衛生的な屋内環境の確保

豊洲市場においては、食の安全・安心を確保することにより、消費者の信頼に応える市場づくりを行うとともに、市場の競争力の強化を図っている。

- ・食の安全・安心を確保するためには、生産から消費に至る、製造や流通の各段階において衛生管理に努めることが重要であり、下記の施設を整備することで、衛生管理に取り組みやすい環境を整えた。
  - 閉鎖型施設とすることで、食品特性にあったエリアごとの温度管理ができ、高温や風雨の影響から商品をまもり鮮度を保つことができるようになった。
  - 通常のシャッターに加え、シートシャッターやエアカーテンを整備することで、外気や虫・ホコリの流入を抑制するとともに、施設内の保冷効果を高めている。
  - 水産の卸売場、仲卸売場に入場管理室を設置することで、売場に入る前の手洗い、手指消毒、靴底消毒を行うことができるようになった。
- ・ISO22000<sup>\*4</sup>などへの対応も見据え、必要に応じて体制などを改善することとした。
- ・ソフト面では、事業者が取り扱う商品の品質および衛生管理が向上できるよう、商品の特性や作業工程をふまえた継続的な管理方法を記した「品質・衛生管理マニュアル（ガイドライン）」を業界の協力を得て作成した。

## ③ 円滑な車両動線の確保

場内交通は、輸送手段の変化により増大した物流量に対応し、市場内外で違法駐車や車両混雑などを発生させないことや、環状2号線及び補助315号線により、3つの街区に分かれる豊洲市場の一体性が確保されるよう整備した。

- ・幹線道路からの出入口は、スムーズな入出場ができる十分な箇所数と車線数を確保した。
- ・どの入口から入っても目的地へ行けること、市場内のどこからでも目的地へ行けるように計画した。
- ・出入口は、メインの出入口とこれを補完するサブの出入口で構成し、利便性・機能性の向上を図った。
- ・通路については、外周通路と枝線となる搬入・搬出の接続通路で構成し、機能性・効率性の向上を図った。
- ・5、7街区及び6、7街区間に連絡通路を設け、円滑な車両動線を確保した。
- ・入出場時に市場利用車両の管理をするため、各出入口にゲートを設けた。このゲートは、後続の待ち車両が公道に影響を及ぼさないような位置としている。

## ④ 周辺の街づくりや景観に配慮

- ・地域のまちづくり開発と一体となって開発を進めるとともに、都市景観に配慮した魅力ある市場とすることとした。

### ア) 6街区の水際線

- ・にぎわい軸に接続して安らぎや憩いの場を提供するとともに、都心の景観を望む絶景の

<sup>\*4</sup> ISO22000: 食品安全マネジメントシステムの国際規格。HACCPの手法にマネジメントの要素を取り入れ、食品安全の取組みを継続的に改善するシステム。

- ウォーターフロント・プロムナードとして整備した。
- ・緑地の散策路や憩いの場等による魅力あるウォーターフロント景観の形成を図った。
- ・栈橋は、海の玄関として景観に配慮した。
- ・栈橋へのアプローチ道路は歩行者動線と交差するが、立体的な処理により歩行者動線の連続性を確保した。
- ・レインボーブリッジ等からの景観に配慮し、可能な限り緑化した。

#### イ) 5 街区及び 7 街区の水際線

- ・都民が水に親しめる空間として整備した。
- ・水際のうるおいを取り込んだ緑地として、並木、芝生、遊歩道、広場などを整備した。
- ・環状 2 号線の道路下部においては、水際緑地は繋がっていないが、護岸通路を設置し、5 街区と 7 街区との水際緑地のネットワーク及び歩行者動線の連続性を確保した。

#### ウ) 緑化

- ・屋上緑化広場や水際線及び道路沿いの緑化に努めるとともに、景観向上に大きく寄与するような緑地確保を図った。
- ・潮風への耐性、市場で取り扱う生鮮食料品への影響、安全衛生の観点から、樹種の選定等を行った。

#### エ) 壁面後退

- ・建物の配置について、「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) に沿って定めた地区計画により、幹線道路沿道や水際線沿いにおいて、壁面線を後退させることにより安全で快適な歩行者空間を確保した。

#### オ) 歩行者の動線

- ・ゆりかもめ市場前駅や幹線道路を挟んだ各街区間などは、歩行者デッキによって動線を確保した。
- ・ウォーターフロント・プロムナードと幹線道路の歩道との接続性を確保した。
- ・環状 2 号線等の幹線道路とウォーターフロント・プロムナードの交差部では、幹線道路下部に護岸通路を整備した。
- ・6 街区の屋上緑化広場は、歩行者デッキ及び補助 315 号線との接続を確保した。
- ・にぎわいゾーンからウォーターフロント・プロムナードへのアクセスを確保するため、環状 2 号線や主地道 304 号(晴海通り) 沿いの壁面後退部分を活用した。

#### カ) 施設デザイン

- ・施設デザインは、無機質なものではなく、都市景観に配慮した。
- ・ゆりかもめ市場前駅から 5・6・7 街区へつながる歩行者デッキは、都市景観・風環境に配慮したデザインとした。

## ⑥その他（廃棄物処理対策、エネルギー使用量抑制対策等）

- ・市場活動に伴う環境負荷を可能な限り低減していくため、廃棄物発生量の抑制や再資源化、エネルギーの有効活用、屋上を含めた大規模な緑化、徹底した自動車排出ガス対策、建築物省エネ仕様の強化、省エネ機器の導入等の推進を図った。
- ・発泡スチロールのリサイクルを目的としたリサイクル施設棟を整備した。
- ・保冷を行う必要がある冷蔵車や冷凍車が行うアイドリングをストップできるよう、車両につなぐ外部電源設備を整備した。
- ・運転者が車内待機のためのアイドリングを行わないよう、運転者待機所を設けた。
- ・荷役・搬送の一元化・共同化により、場内搬送車両数の削減を図った。
- ・場内搬送車両は排出ガスを出さない無公害車とすることを目指している。
- ・十分な電源設備を設置し、電動車等の無公害車が導入できる施設とした。
- ・海上輸送で入荷できる可能性のある生鮮食料品を直接栈橋に入荷させるなど栈橋を活用することとした。
- ・共同配送の利用を促進し、場内に入入りする車両台数の削減を図った。
- ・車両側に装着する外部電源装置については、保冷を必要とする車両に外部電源装置を装着するよう出荷者、卸売業者、運送会社等の市場業者をはじめとする食品流通関係業者に働きかけを行った。
- ・温室効果ガス排出量を削減するため 2000kW 以上の太陽光発電を導入した。

## (2) 建築計画

配置図は図 5.2-4、施設規模は表 5.2-2 に示すとおりである。

### ① 考え方

- ・市場内物流量は、過去の取扱量の推移及び首都圏における将来の人口と食料需給等を考慮して、水産物が日量 2,900 トン、青果物が日量 1,300 トンと設定している。
- ・市場流通機能として、青果部の卸売場及び仲卸売場を 1 建物とし、水産部の卸売場と仲卸売場をそれぞれ 1 建物として独立させ、街区ごとに配置した。
- ・市場流通施設のうち、関連店舗を都民に開放している。
- ・にぎわい機能の施設として千客万来施設 1、2 を今後、整備し、都民に開放する。
- ・にぎわい機能部分への来場者は、旧築地市場の買出入入場者数を基に、規模要件、事業性及び開発フレームに基づく全体交通量条件から、年間約 600 万人と設定している。

### ②配置

#### ア) 6・7街区

- ・6・7街区には、水産物部の卸売場施設、仲卸売場施設、冷蔵庫、駐車場及び管理施設等を配置した。
- ・外周通路の内側に、6街区水産仲卸売場棟、7街区水産卸売場棟を配置し、施設外周部には搬出入のためのバースを設置した。
- ・2つの街区に分かれて配置される卸売場棟と仲卸売場棟を一体的に使用するために、物流の効率化に配慮して、補助 315 号線高架部の下に広幅員の連絡通路を 4 箇所配置し