

1.4 事業計画の変更内容及びその理由

1.4.1 千客万来施設 1 の整備

豊洲新市場建設事業では今後、5 街区・6 街区において、千客万来施設を建設する計画としている。

このうち 6 街区の千客万来施設 1 は、豊洲市場のにぎわい機能を担う商業施設として整備することとしていたが、公募による事業者の決定を受けて建築計画が具体化し当初計画していた建物の内容に変更が生じた。

千客万来施設 1 は飲食店舗・物販店舗・宿泊施設を備え、木造建物で和を感じられるにぎわい空間を創出することとしたため敷地内の多くの区域を高さ約 20m の低層とし、敷地北側を事業面積確保のため高さ約 44m の高層に変更している。これに伴い千客万来施設 1 の規模は当初の延べ面積約 50,800 m²、地上 8 階建て、高さ 31m から延べ面積約 34,700 m²、地下 1 階地上 9 階建て、最高高さ 44m に変更する。

豊洲市場およびその関連店舗と千客万来施設は一体となりにぎわいを創出する施設であるため、来場者の回遊性を向上させる目的で市場前交差点の歩行者デッキと千客万来施設の 2 階店舗フロアを接続するブリッジを設けることとした。

駐車場は当初 6 階から 8 階に 600 台確保する計画であったが、建物の構成や来場者の交通手段を踏まえ、1 階に 27 台の大型バス駐車場、地下 1 階に 110 台の一般車駐車場を整備することとした。法令等で必要となる駐車場附置義務台数以外の駐車台数については、歩行者デッキを介して接続する 5 街区駐車場と連携して確保することに変更した。

なお、にぎわい関連施設の駐車台数約 1,200 台に変更はない。

評価書では、車両の出入りに 6 街区北側構内通路を利用し環状 2 号線側の出入り口から行うこととしていたが、交通管理者等との協議を踏まえ、大型バスおよび貨物車の入場は補助 315 号線側に新たな南側入口を設置し、行うこととする（図 1-4-3 参照）。また、建築工事にあたり、基礎工事・杭工事、液状化対策工事を行うが、計画地周辺の地盤や地下水の水位に影響を及ぼすことはない。



図 1-4-1 千客万来施設 1 イメージパース

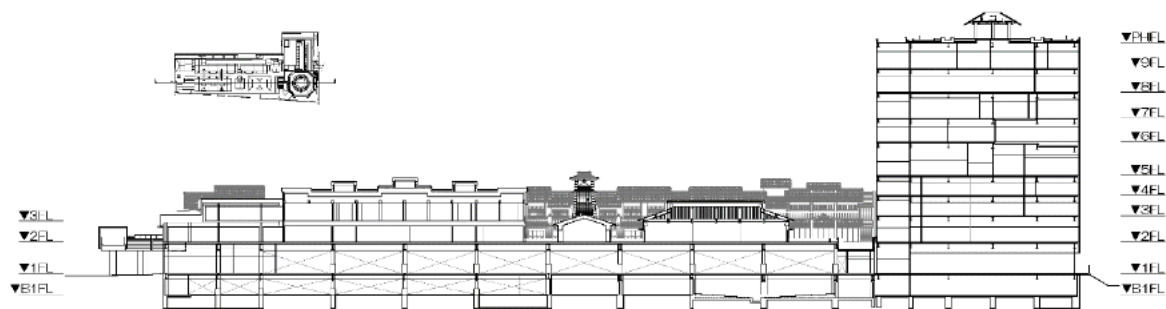


図 1-4-2 千客万来施設 1（商業棟、温浴棟） 施設断面図

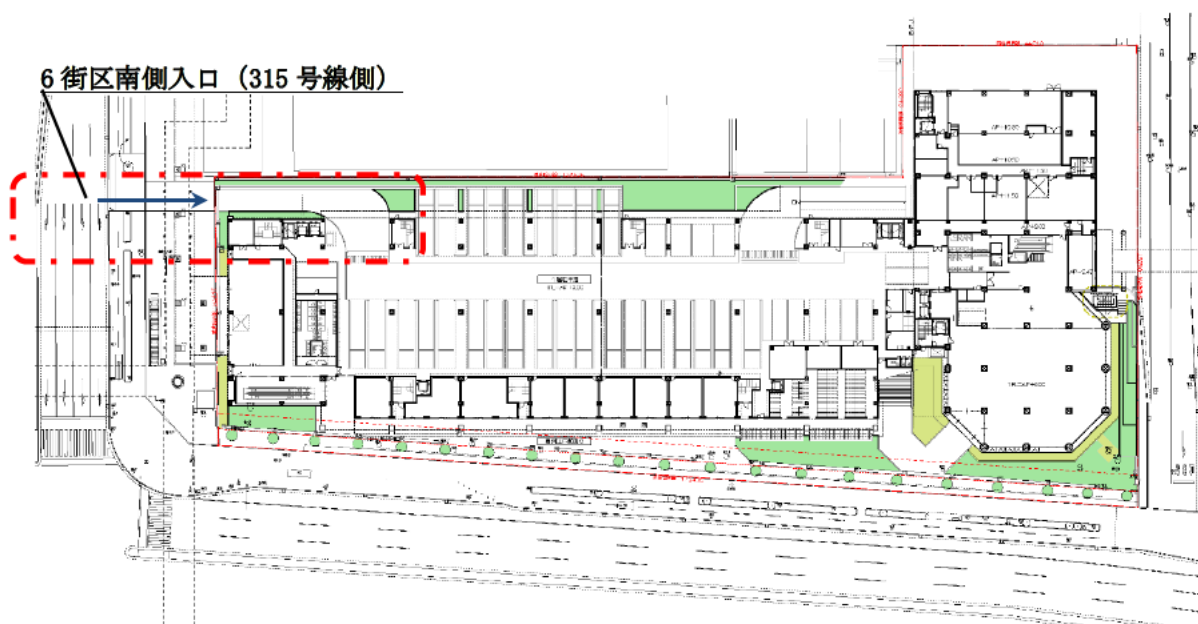


図 1-4-3 千客万来施設 1 車両進入口 平面図

1.4.2 事業計画の変更内容

事業計画の変更内容は表 1-4-2 に示すとおりである。

表 1-4-2 事業計画の変更内容

項目	変更内容
建築計画の変更	・千客万来施設 1 の建築計画を変更
熱源施設の配置計画の変更	・熱源施設の種類、台数及び配置を変更
車両出入口の変更	・バスおよび貨物車両の入口位置を変更

1.5 変更の概要

1.5.1 建築計画の変更

事業計画のうち建築計画について、建物の高さ及び配置を表 1-5-1、図 1-5-1 および図 1-5-2、図 1-5-3 のとおりに変更する。千客万来施設 1 の整備に伴い、延床面積や最高高さ、階数を変更する。施設配置鳥瞰図は図 1-5-4 に示すとおりである。

変更後

表 1-5-1 (1) 主な施設の想定規模

街 区	施 設	延床面積	最高高さ	階数
5 街区	青果卸売場・青果仲卸売場	約 98,500 m ²	約 26m	3
	千客万来施設	約 40,700 m ²	約 31m	8
	西側部分：千客万来施設(駐車場棟)	約 9,300 m ²	約 20m	6
	東側部分：千客万来施設 2	未定	未定	未定
	東側部分：場外マルシェ（暫定）	約 760 m ²	約 6m	1
	立体駐車場	約 30,700 m ²	約 21m	5
6 街区	水産卸売場、冷蔵庫	約 189,000 m ²	約 33m	5
	千客万来施設 1	約 <u>34,700</u> m ²	約 <u>44m</u>	<u>9</u>
	立体駐車場	約 15,700 m ²	約 21m	5
	加工パッケージ施設	約 21,700 m ²	約 33m	5
7 街区	水産卸売場、冷蔵庫	約 150,000 m ²	約 42m	5
	管理施設・関連店舗等	約 23,700 m ²	約 34m	6
	立体駐車場	約 19,500 m ²	約 21m	5
	製氷機棟	約 800 m ²	約 21m	4
	リサイクル施設	約 1,750 m ²	約 12m	2

注) 表中のアンダーラインで示した箇所が変更する内容である。

変更前

表 1-5-1 (2) 主な施設の想定規模

街 区	施 設	延床面積	最高高さ	階数
5 街区	青果卸売場・青果仲卸売場	約 98,500 m ²	約 26m	3
	千客万来施設	約 40,700 m ²	約 31m	8
	西側部分：千客万来施設(駐車場棟)	約 9,300 m ²	約 20m	6
	東側部分：千客万来施設 2	未定	未定	未定
	東側部分：場外マルシェ（暫定）	約 760 m ²	約 6m	1
	立体駐車場	約 30,700 m ²	約 21m	5
6 街区	水産卸売場、冷蔵庫	約 189,000 m ²	約 33m	5
	千客万来施設 1	約 <u>50,800</u> m ²	約 31m	<u>8</u>
	立体駐車場	約 15,700 m ²	約 21m	5
	加工パッケージ施設	約 21,700 m ²	約 33m	5
7 街区	水産卸売場、冷蔵庫	約 150,000 m ²	約 42m	5
	管理施設・関連店舗等	約 23,700 m ²	約 34m	6
	立体駐車場	約 19,500 m ²	約 21m	5
	製氷機棟	約 800 m ²	約 21m	4
	リサイクル施設	約 1,750 m ²	約 12m	2

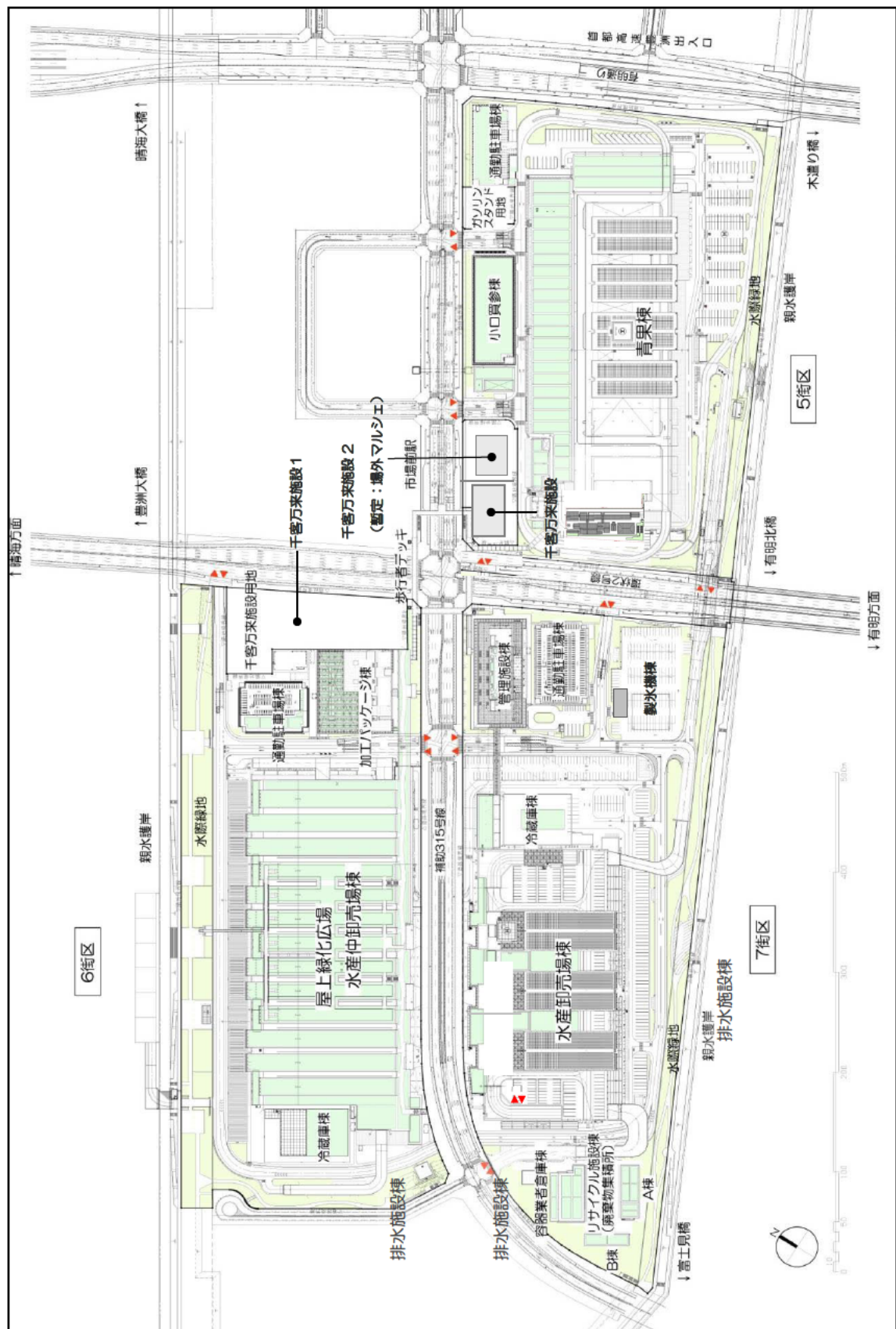
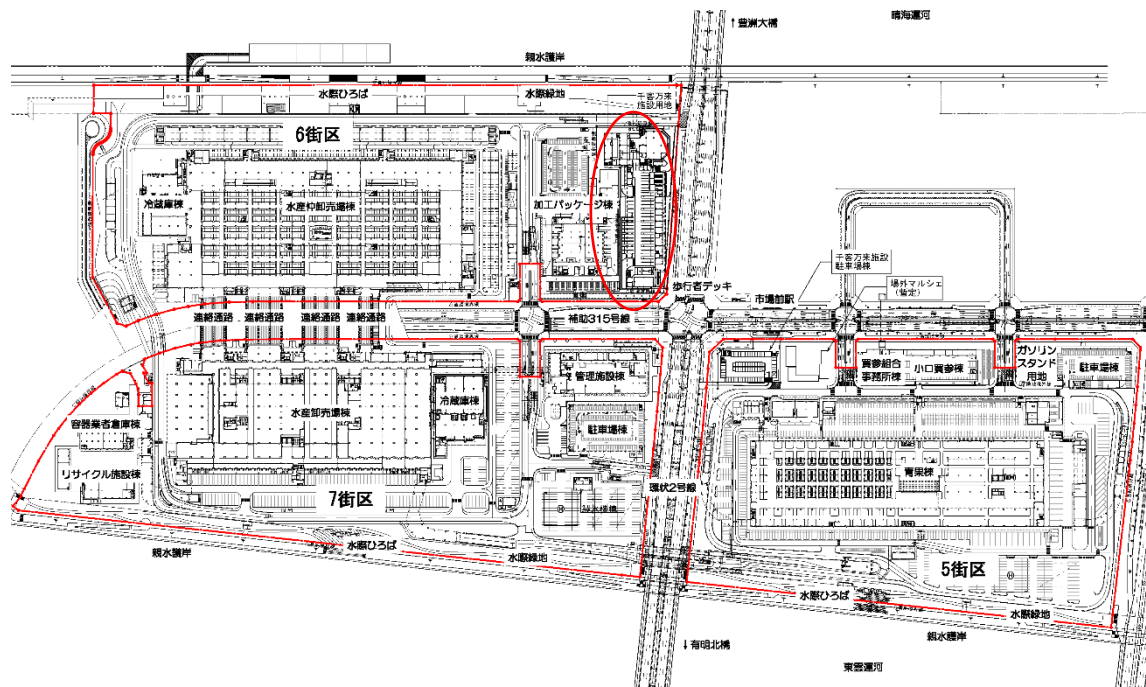
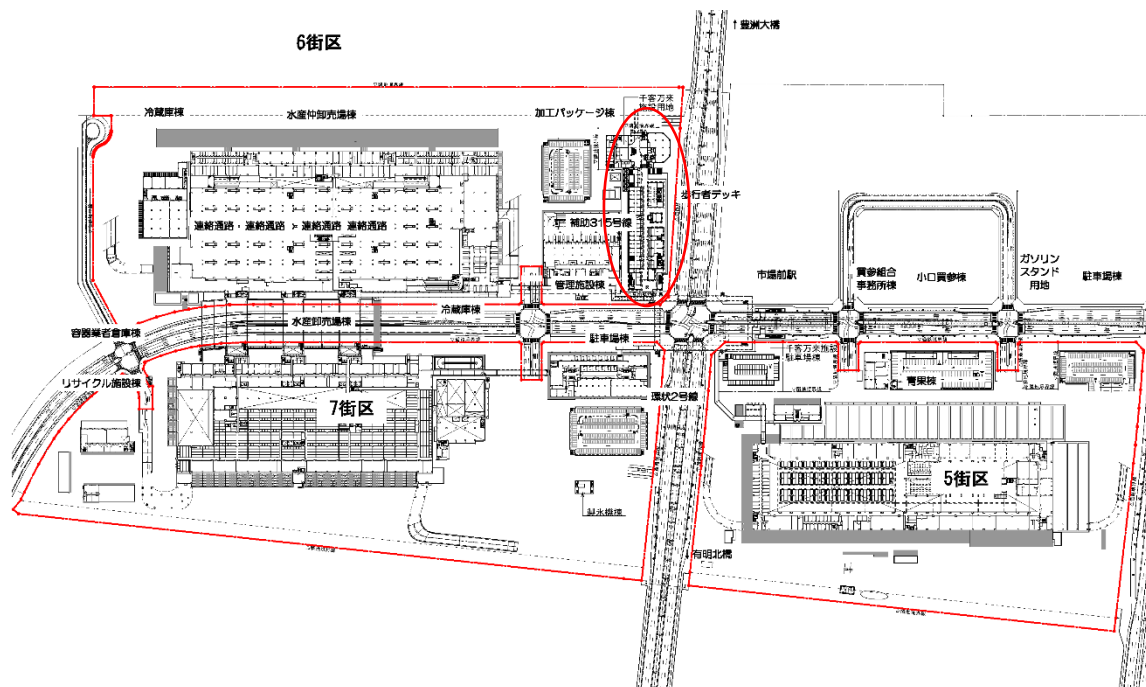


図 1-5-1 (2) 豊洲市場施設配置図 (変更前)

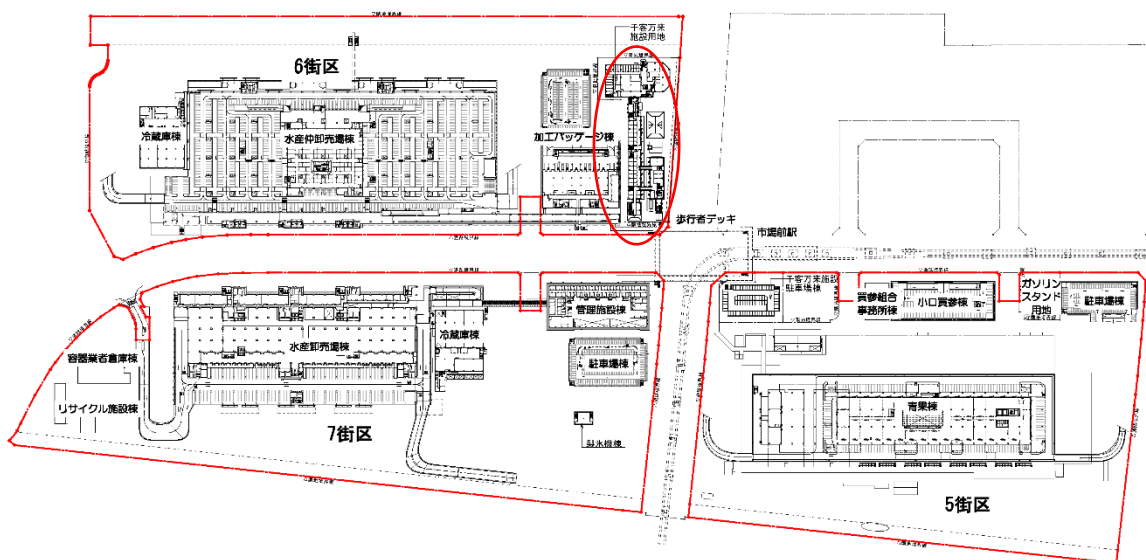
1 階平面図



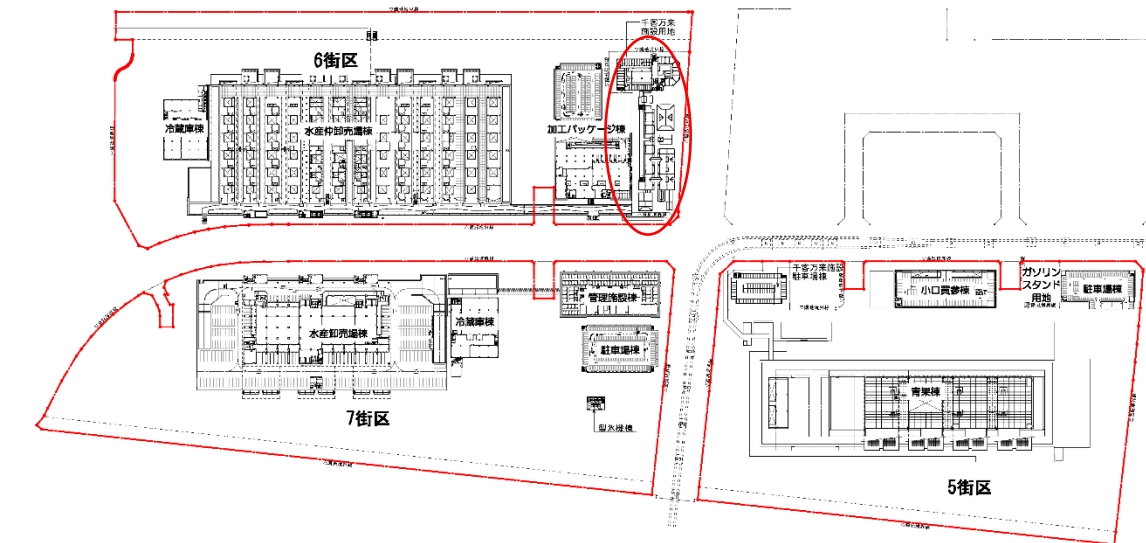
2 階平面図



3 階平面図



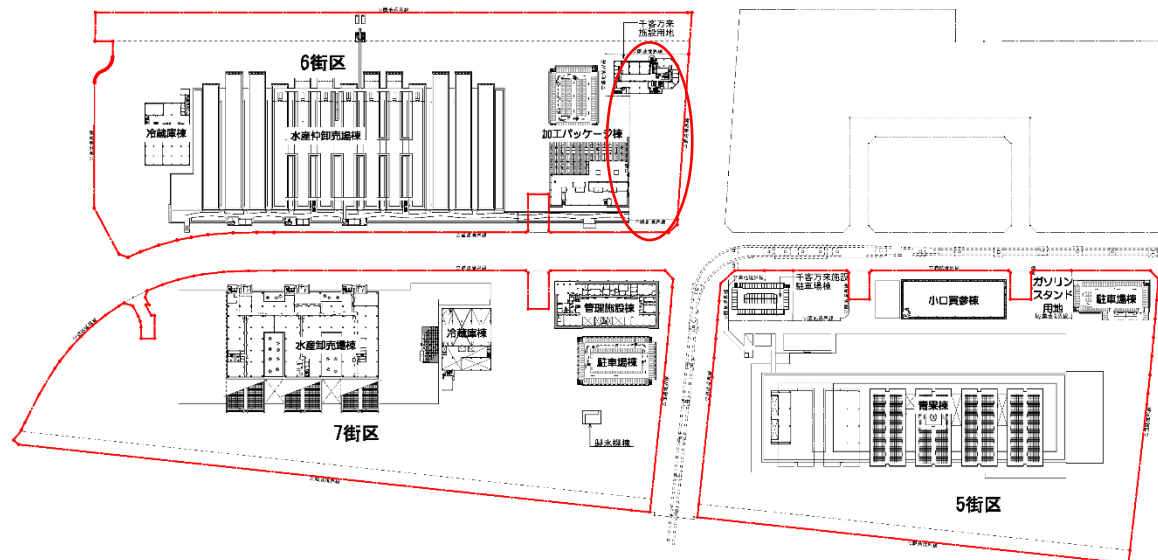
4 階平面図



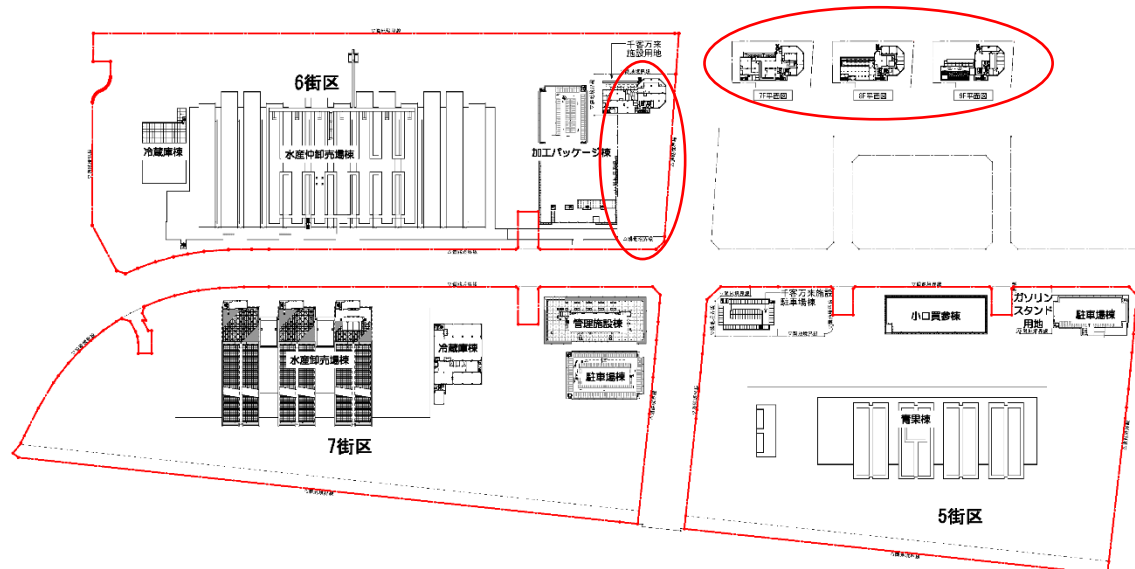
注) 図中の○で示した箇所が変更する建物である。

図 1-5-2(1) 配置計画図 (変更後)

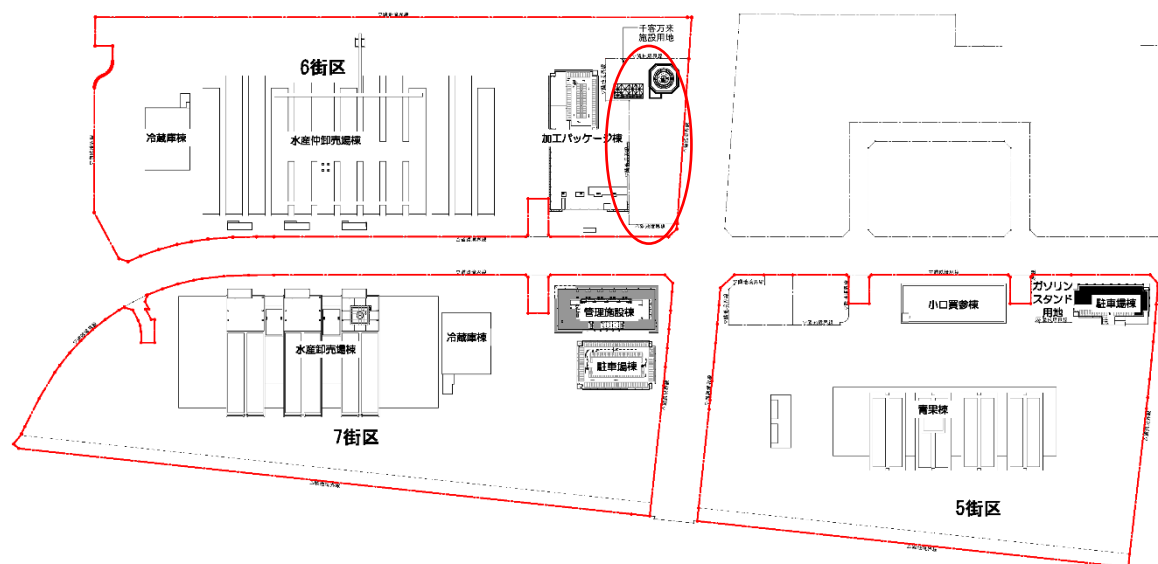
5 階平面図



6 階平面図



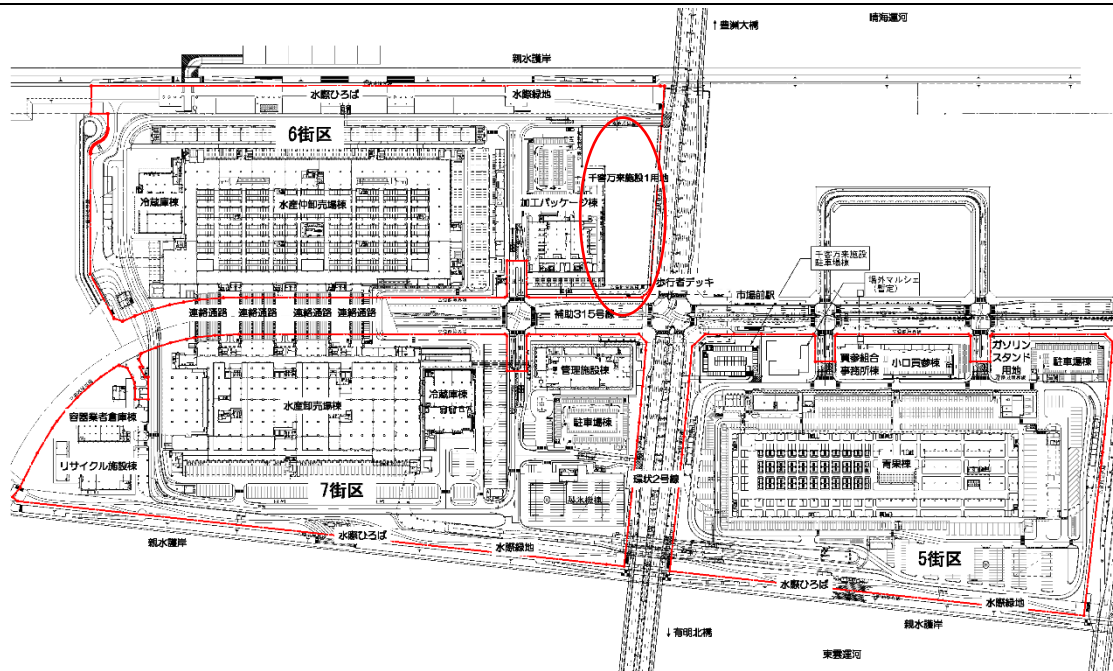
屋上階平面図



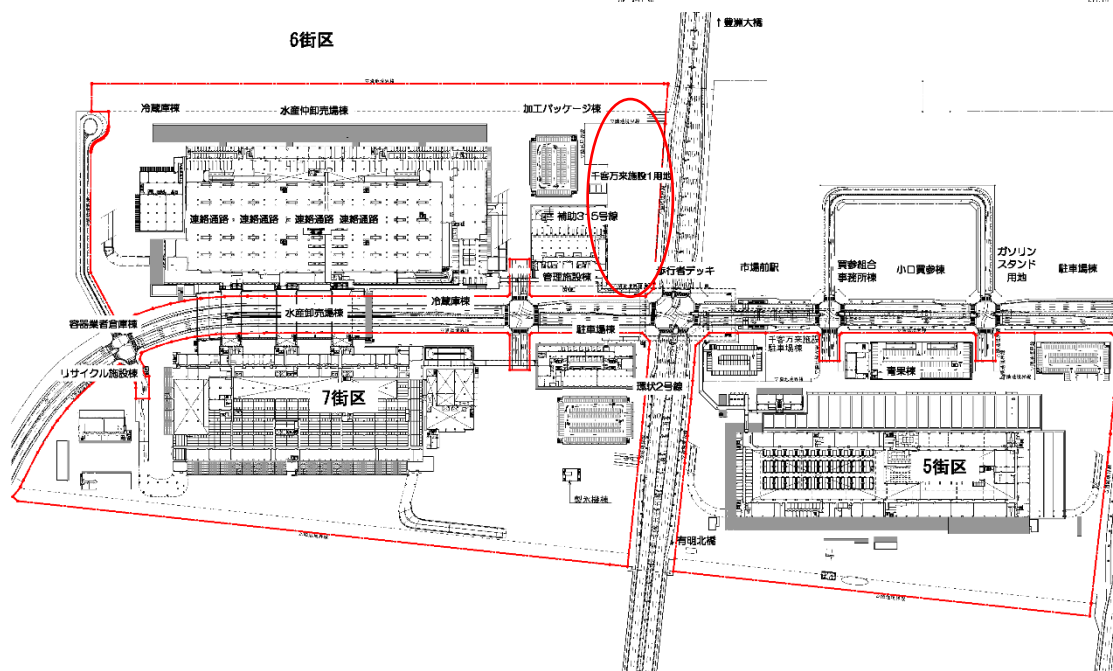
注) 図中の○で示した箇所が変更する建物である。

図 1-5-3(1) 配置計画図 (変更後)

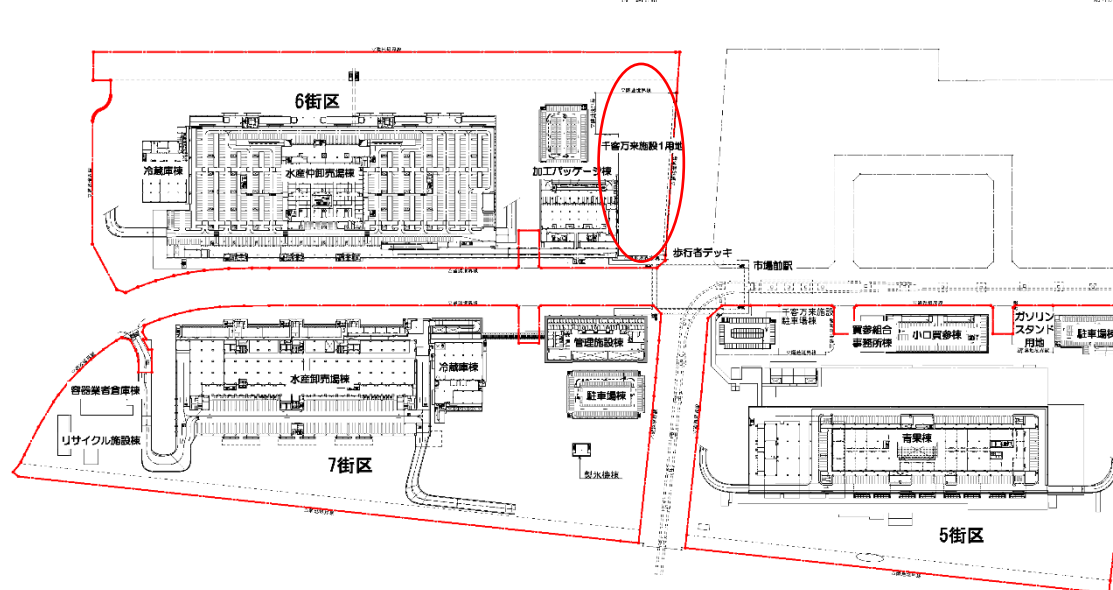
1 階平面図



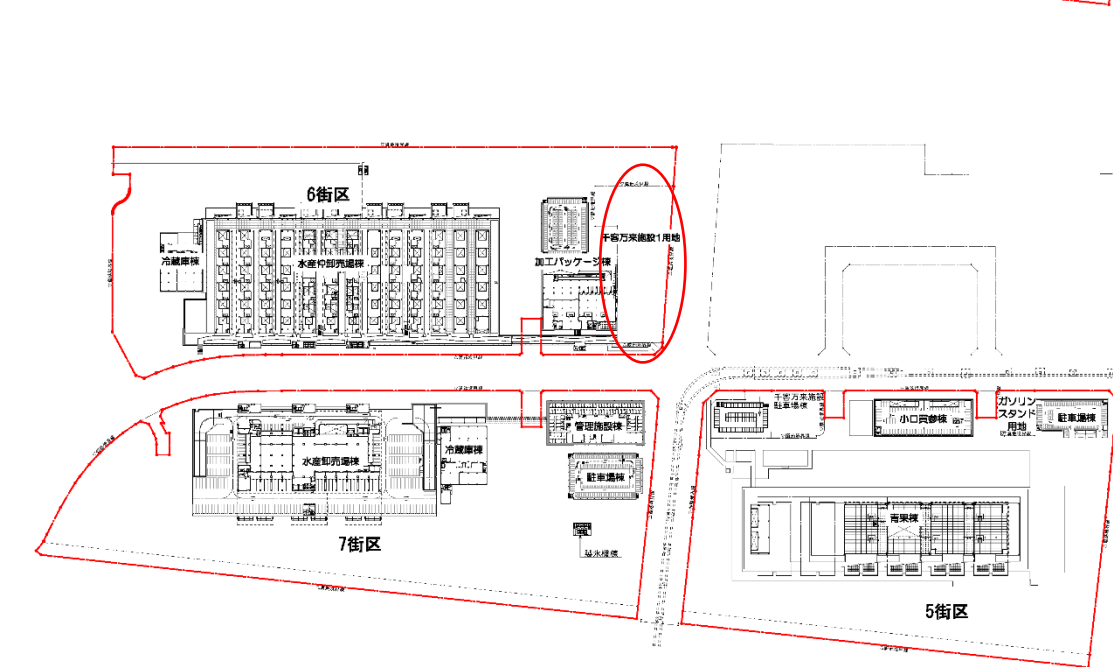
2 階平面図



3 階平面図



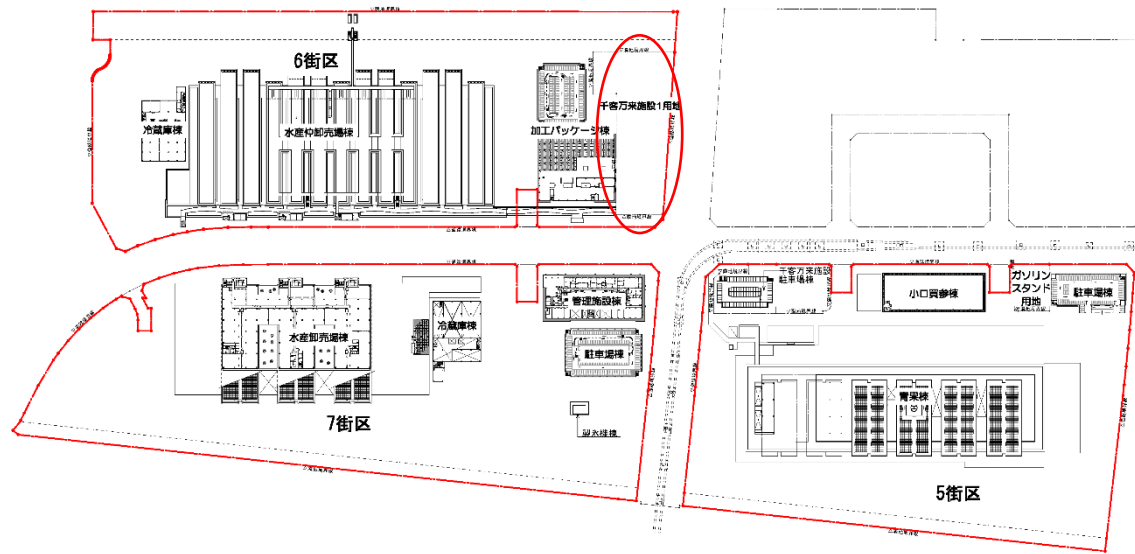
4 階平面図



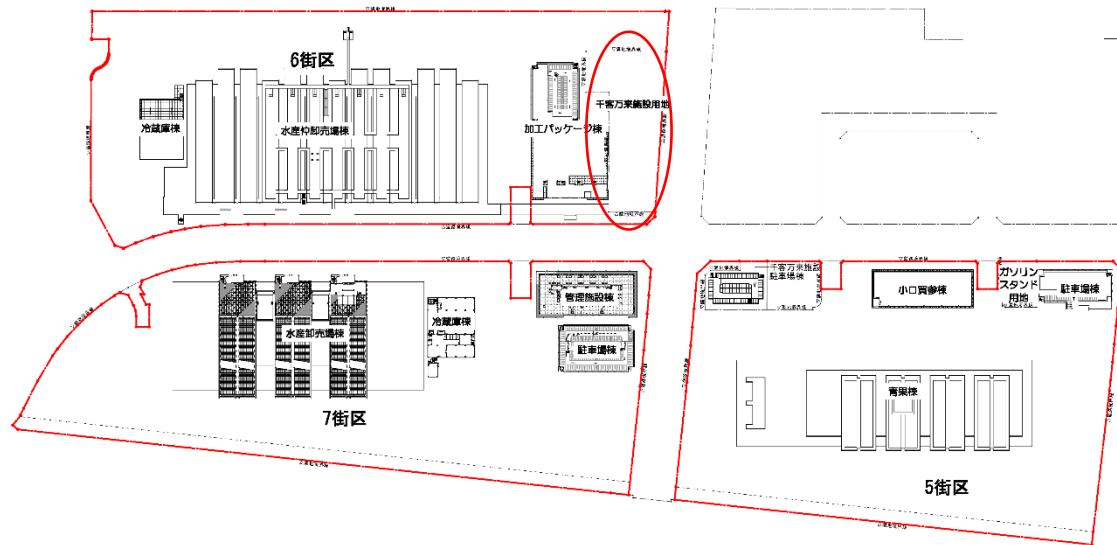
注) 図中の○で示した箇所が変更する建物である。

図 1-5-2(2) 配置計画図 (変更前)

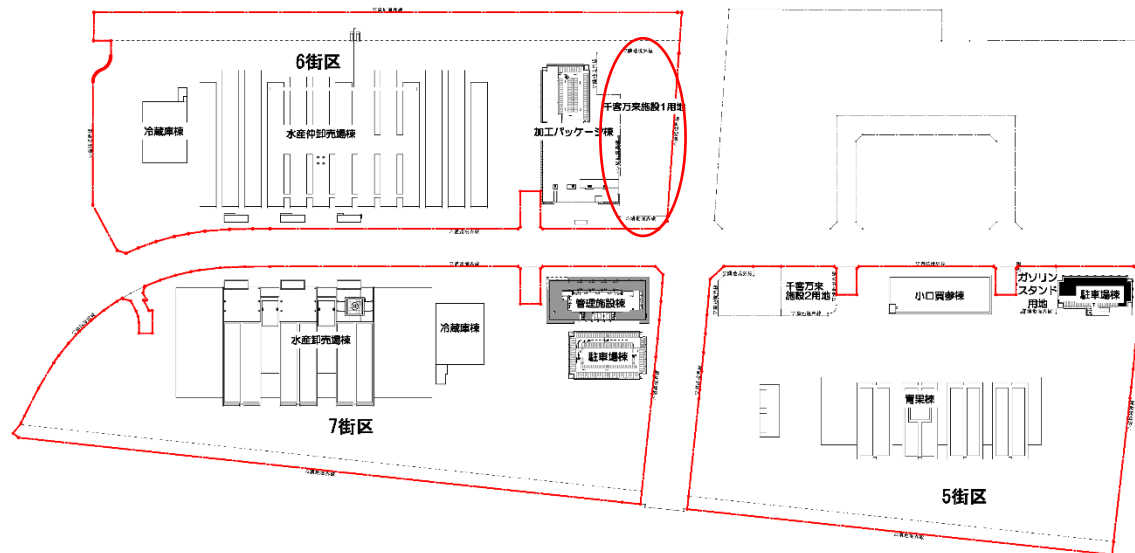
5 階平面図



6 階平面図



屋上階平面図



注) 図中の○で示した箇所が変更する建物である。

図 1-5-3(2) 配置計画図 (変更前)



図 1-5-4(1) 施設配置鳥瞰図（計画地南西側より望む）（変更後）

※千客万来施設用地東側の千客万来施設 2 は仮のイメージであり、計画は未定である。

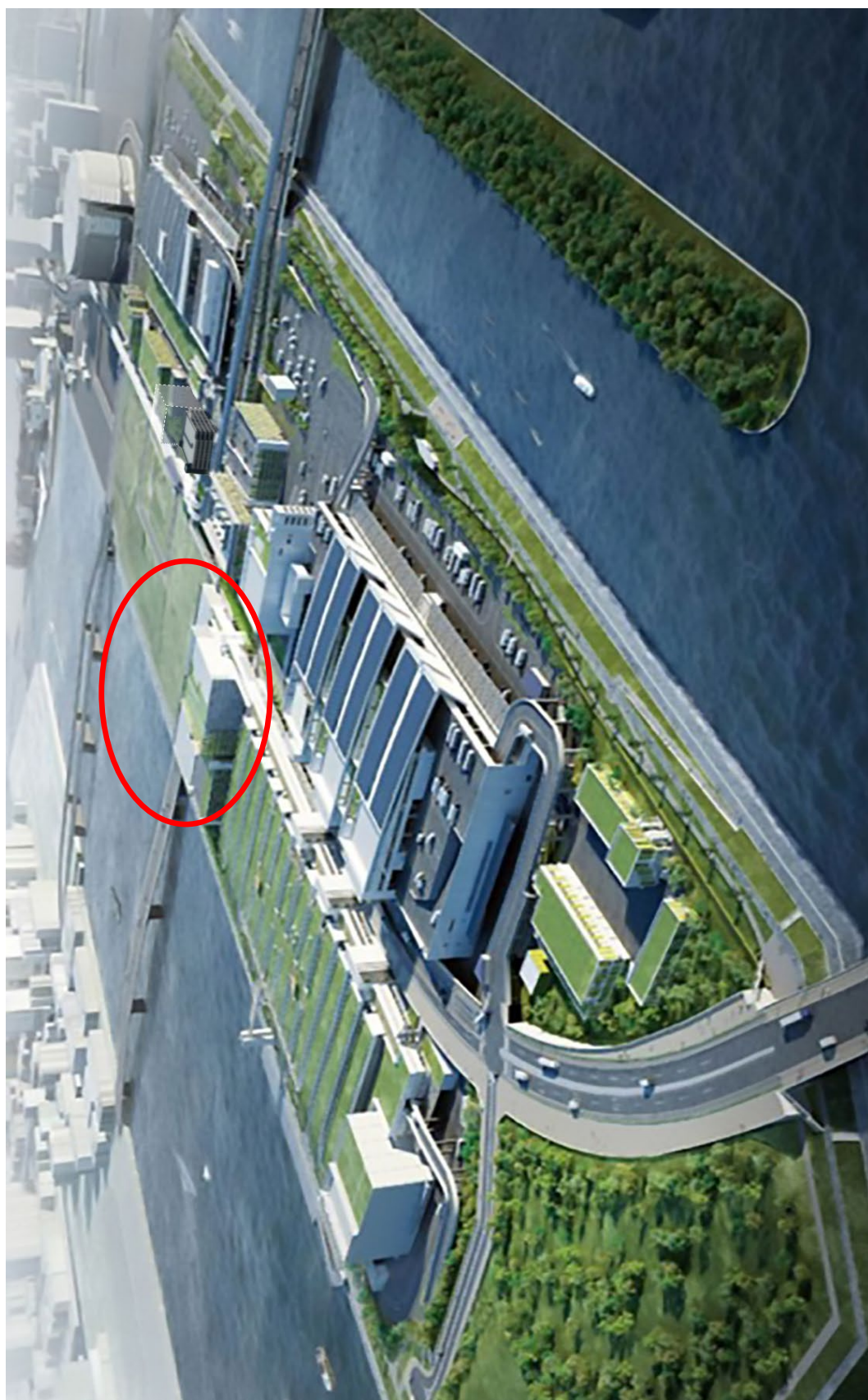


図 1-5-4 (2) 施設配置鳥瞰図（計画地南西側より望む）（変更前）

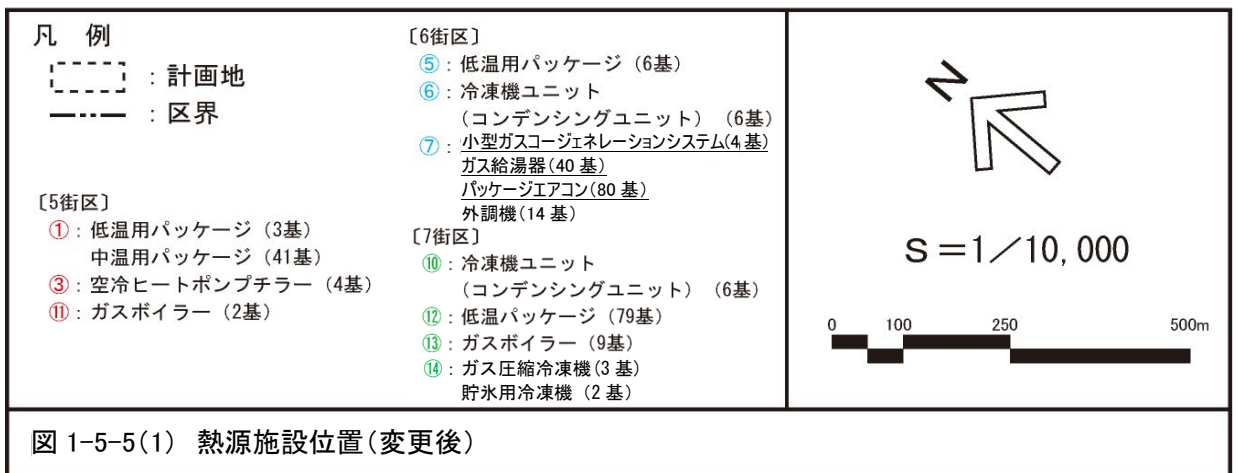
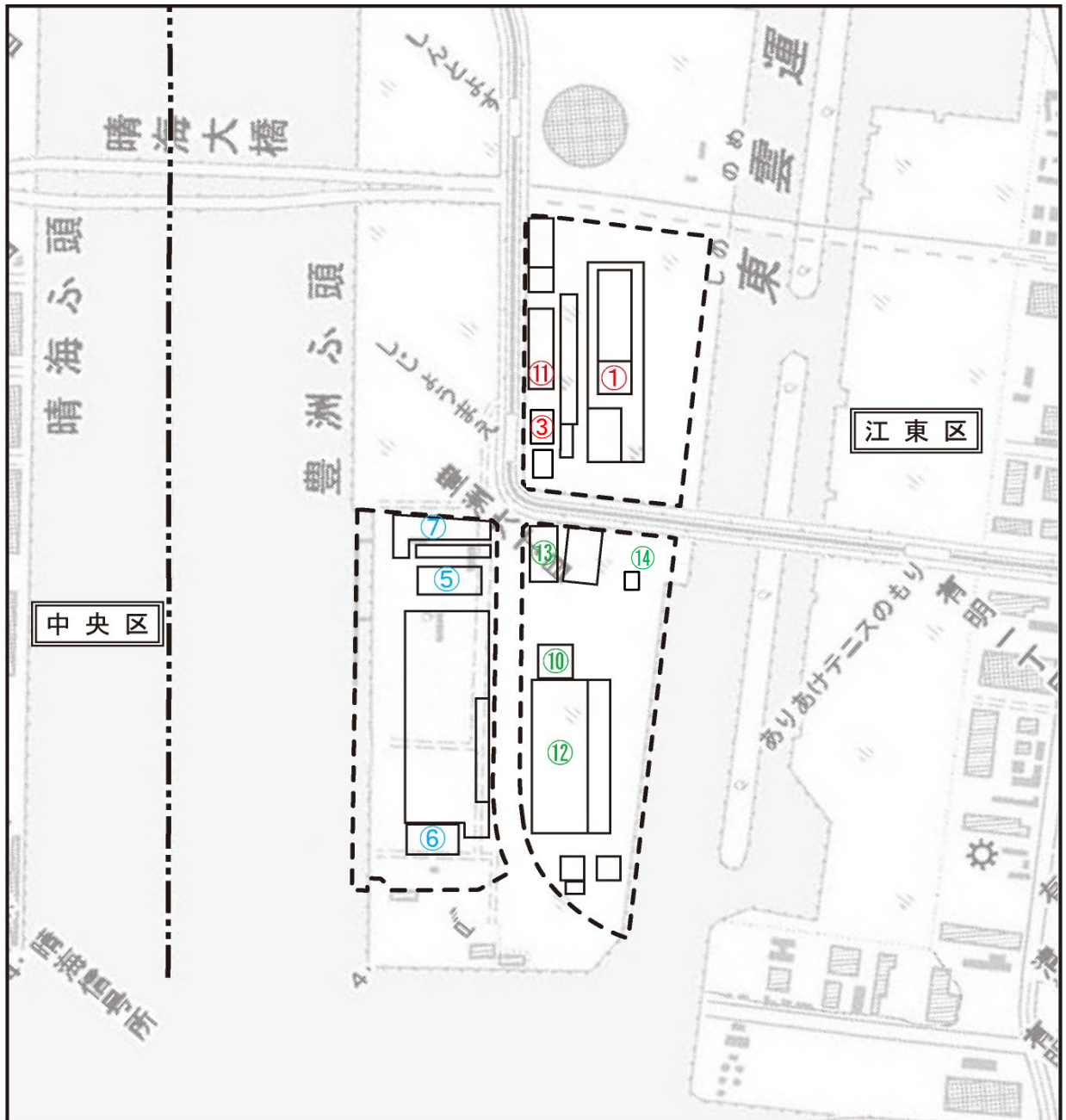
1.5.2 熱源施設の配置計画の変更

事業計画のうちエネルギー計画について、熱源施設の配置計画（種類、台数及び位置）を表 1-5-2、図 1-5-5 のとおりに変更する。また、騒音及び低周波レベルを表 3-2-1 に示す。

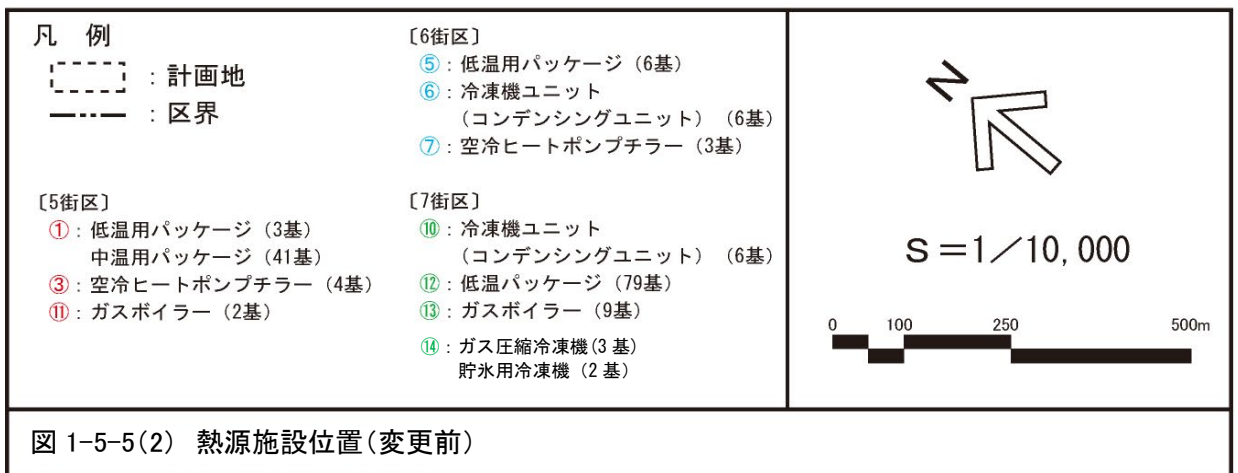
表 1-5-2 熱源施設の配置計画

街区	変 更 後				変 更 前			
	番号	機器	規格 (kW)	台数	番号	機器	規格 (kW)	台数
5	①	低温用パッケージ	24.7	3	①	低温用パッケージ	24.7	3
		中温用パッケージ	26	41		中温用パッケージ	26	41
	③	空冷ヒートポンプチラー	1272	4	③	空冷ヒートポンプチラー	1272	4
	⑪	ガスボイラー	320	2	⑪	ガスボイラー	320	2
6	⑤	低温用パッケージ	24.7	6	⑤	低温用パッケージ	24.7	6
	⑥	冷凍機ユニット (コンデンシングユニット)	60	6	⑥	冷凍機ユニット (コンデンシングユニット)	60	6
	⑦	小型ガスコージェネレーションシステム	<u>35</u>	<u>4</u>	⑦	空冷ヒートポンプチラー	<u>1272</u>	<u>3</u>
		ガス給湯器	<u>87</u>	<u>40</u>				
		パッケージエアコン	<u>2~165</u>	<u>80</u>				
		外調機	<u>20~69</u>	<u>14</u>				
7	⑩	冷凍機ユニット (コンデンシングユニット)	60	6	⑩	冷凍機ユニット (コンデンシングユニット)	60	6
	⑫	低温パッケージ	55	79	⑫	低温パッケージ	55	79
	⑬	ガスボイラー	460	9	⑬	ガスボイラー	460	9
	⑭	ガス圧縮冷凍機	75	3	⑭	ガス圧縮冷凍機	75	3
		貯氷用冷凍機	13.2	2		貯氷用冷凍機	13.2	2

注) 表中のアンダーラインで示した箇所が変更する内容である。



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。



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。

1.6 工事工程

工事工程は表 1-6-1～3 に示すとおりであり工事、期間は 27 ヶ月を予定している。

なお、工事工程に変更はない。

また、千客万来施設 2 の計画が未定のため、千客万来施設 2 の工事工程は、今後明らかになった段階で報告する。

変更後

表 1-6-1(1) 工事工程表 (平成 23 年度～平成 27 年度)

[illegible]

变更前

表 1-6-1 (2) 工事工程表 (平成 23 年度～平成 27 年度)

[illegible]

変更後

表 1-6-2 (1) 工事工程表 (平成 28 年度～平成 31 年度)

[illegible]

注1 千客万来施設 2 の計画が未定であるため、今後、明らかになった段階で報告する。

变更前

表 1-6-2 (2) 工事工程表 (平成 28 年度～)

[illegible]

変更後

表 1-6-3 (1) 工事工程表 (令和 2 年度～)

[illegible]

注1 千客万来施設2の計画が未定であるため、今後、明らかになった段階で報告する。

变更前

表 1-6-3 (2) 工事工程表 (令和 2 年度～)

[illegible]

注1 ※印の工事工程は今後、契約締結状況により変更となることがある。
注2 千客万来施設2の計画が未定であるため、今後、明らかになった段階で報告する。
注3 下線部が変更箇所を示す。

