

検討目的及び用語の定義等

令和5年9月 築地地区駐車場整備計画検討委員会 事務局

1 検討目的等

- (1) 検討目的 …P. 1
- (2) 計画の位置付け …P. 2

2 用語の定義・解説等

- (1) 駐車施設・荷捌き関連 …P. 4
- (2) 関連計画等 …P. 9

1 検討目的等

(1) 検討目的

① 昨今の社会情勢の変化等

- ・ 昨今、持続可能な社会構築に向けた意識の高まりや少子高齢化の進展など、社会情勢の変化とともに、交通状況も変化
- ・ また、東京都駐車場条例等の関連法令改正等、駐車場を取り巻く環境は大きく変化
- ・ 駐車場整備に留まらない総合的な駐車施策が求められている。

② 中央区の駐車場施策

- ・ 平成5年に「中央区駐車場整備計画」を策定
- ・ この計画において、区内の駐車場整備地区全域を対象に、民間と公共の適切な分担に基づく駐車場の整備と有効利用方策等を定め、各種駐車場施策を推進

③ 築地地区の現況

- ・ 築地地区においては、築地市場跡地の開発により大規模交流・集客機能が整備される等、今後まちの交通状況が大きく変化することが想定される。
- ・ 区としては、築地市場跡地の開発は、築地の活気とにぎわいの継承と発展のために極めて重要であることから、今後決定する事業予定者と協議を行っていくことを想定



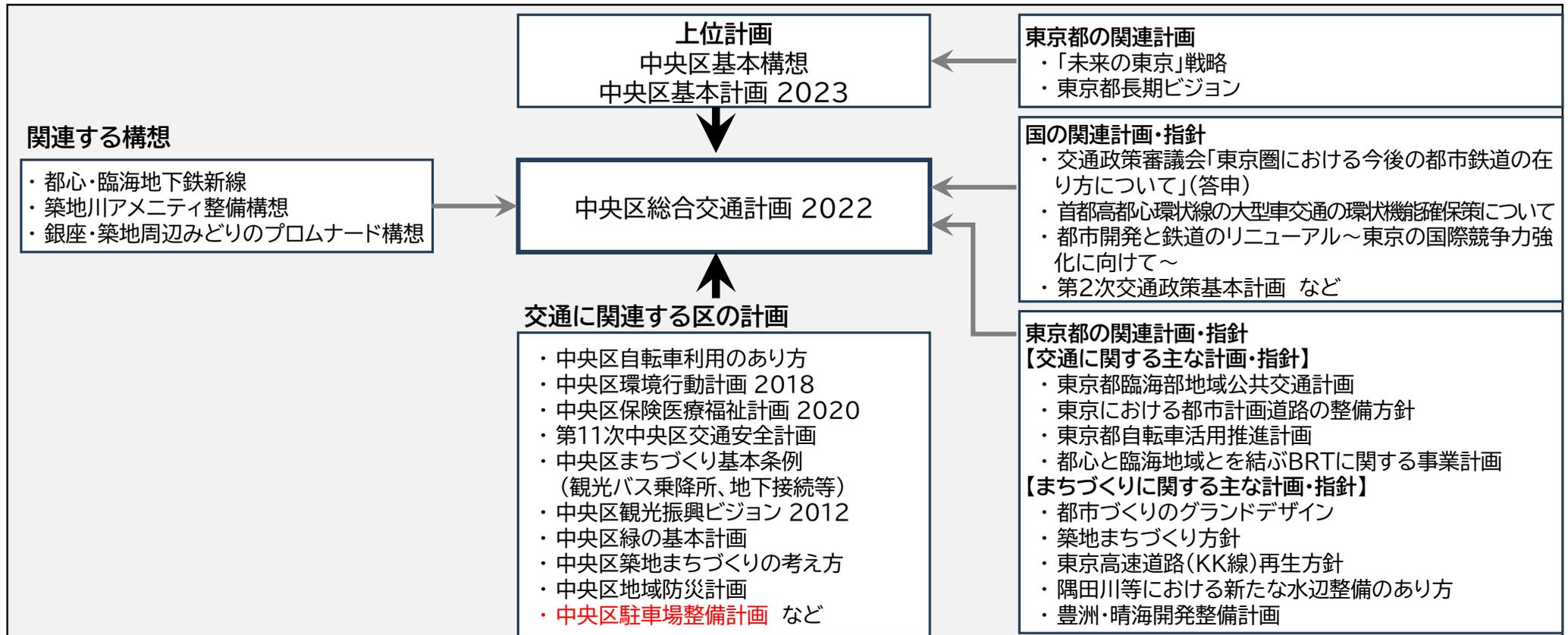
築地地区の駐車施策の方向性を定め、その具体化を図るための計画として「築地地区駐車場整備計画」を策定するとともに、市場跡地の開発における駐車場地域ルールや築地場外市場における荷捌きルールを策定する

1 検討目的等

(2) 計画の位置付け

① 本区における交通に関する計画の位置付け

- ・ 本区の交通に関する計画は、「中央区総合交通計画2022」をマスタープランとして、各計画が策定されています。
- ・ このうち、路外駐車場の整備に関する計画として、駐車場整備計画が策定されています。



中央区総合交通計画 2022 (令和4年3月中央区) をもとに作成

② 本検討の対象とする駐車場

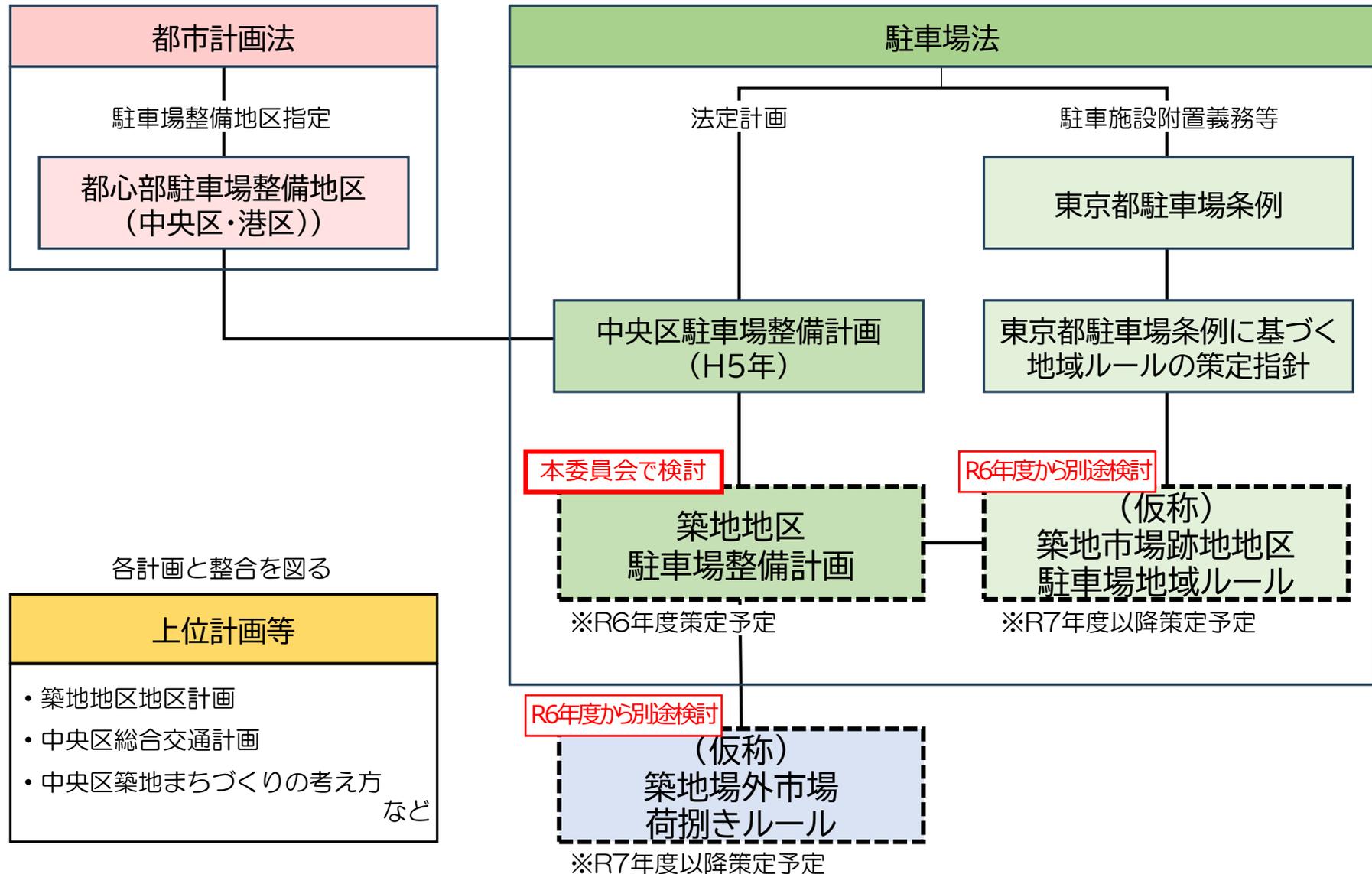
- ・ 本検討の対象は、自動車（乗用車、貨物車、観光バス、自動二輪車）のための駐車場とします。
- ・ なお、原動機付自転車、電動キックボード、自転車などは対象としないこととします。

1 検討目的等

(2) 計画の位置付け

③ 各種法令との関係

- 各種法令と駐車場整備計画の関係を以下に示します。

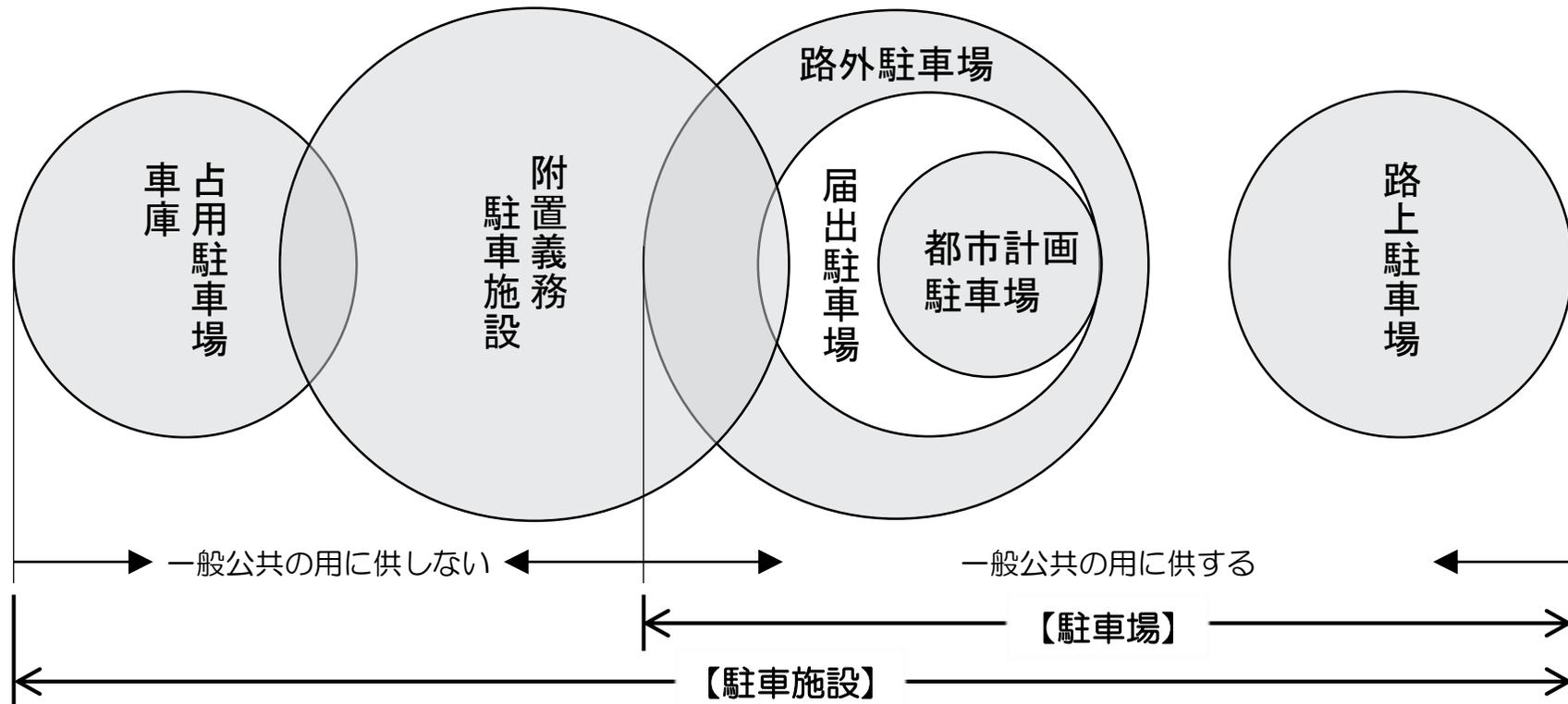


2 用語の定義・解説等

(1) 駐車施設、荷捌き関連

① 駐車場と駐車施設

駐車場	自動車の駐車のための施設であって一般公共の用に供されるものをいう（駐車場法第2条）。
駐車施設	専用的に利用されるものおよび一般公共の用に供されるものにかかわらず、自動車の駐車のための施設全般をいう。
附置義務駐車施設	駐車場法に基づく地方公共団体の条例(附置義務条例)により、一定の地区内において、一定の規模以上の建築物を新築等する場合に、設けることが義務付けられている駐車施設（例：区役所地下の駐車場 など）
路外駐車場	道路の路面外に設置される自動車の駐車のための施設であって一般公共の用に供されるものをいう。 （例：築地川第一駐車場 など）
都市計画駐車場	都市計画に定められた駐車場で、円滑な都市活動を支え、都市生活者の利便性の向上、良好な都市環境を確保するうえで必要な施設として定められるものをいう。



2 用語の定義・解説等

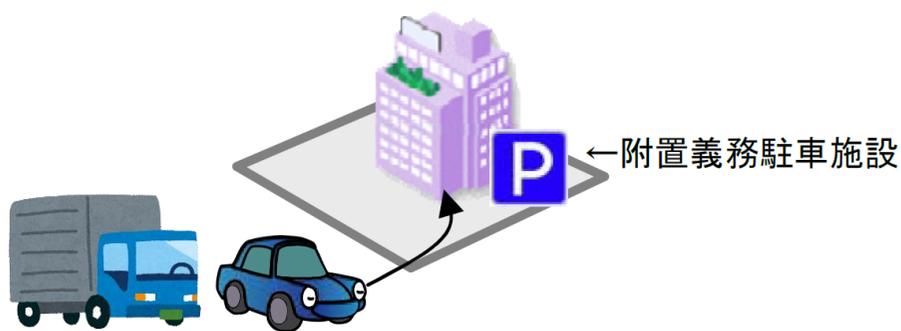
(1) 駐車施設、荷捌き関連

② 駐車施設の附置義務制度

- ・「駐車施設の附置義務制度」とは、一定規模以上の建物を新築・建て替え・増改築する場合に、必要となる駐車施設を建物ごとに設けることを義務づけたものです。
- ・ 築地地区は、都市計画法に基づく「駐車場整備地区」に指定されており、東京都駐車場条例に基づき、建物の用途と規模に応じて定められた基準により、原則として建物ごとに乗用車用駐車施設及び荷捌き駐車施設を附置することが義務づけられています。
- ・ なお、東京都駐車場条例では、自動二輪は対象としていません。また、バスは附置義務制度の対象外となっています。

■ 床面積が一定規模を超える建物

(附置義務駐車施設が整備済み)



建物の駐車需要



当該建物の附置義務駐車施設で受け入れ

■ 床面積が一定規模以下の建物

(附置義務駐車施設の整備なし)



建物の駐車需要



区営駐車場、コインパーキング等の
路外駐車場等で受け入れ

2 用語の定義・解説等

(1) 駐車施設、荷捌き関連

③ 駐車場の利用実態関係



駐車場台数	駐車区画数（区画がない場合は駐車できる台数）
駐車場利用台数	調査時点で当該駐車場に駐車している台数
路上駐車台数	調査時点で道路上（パーキングメーターを含む）に駐車している台数
需給バランス	エリア単位で路外駐車場の供給量（駐車場台数）と需要量（調査日に目視で確認できた駐車場利用台数、路上駐車台数、顕在化していない駐車需要の合計値）のバランスをみたもの。 ※需要量のうち、駐車実態調査では、駐車場利用台数及び路上駐車台数を把握する。
障害者等用駐車区画	障害者等用の駐車のためのスペース
荷捌き駐車区画	路外駐車場等に設置された貨物車の駐車スペース及び積卸し作業スペース
荷捌き車両	積卸ろしや搬送を行うため駐車している車両

2 用語の定義・解説等

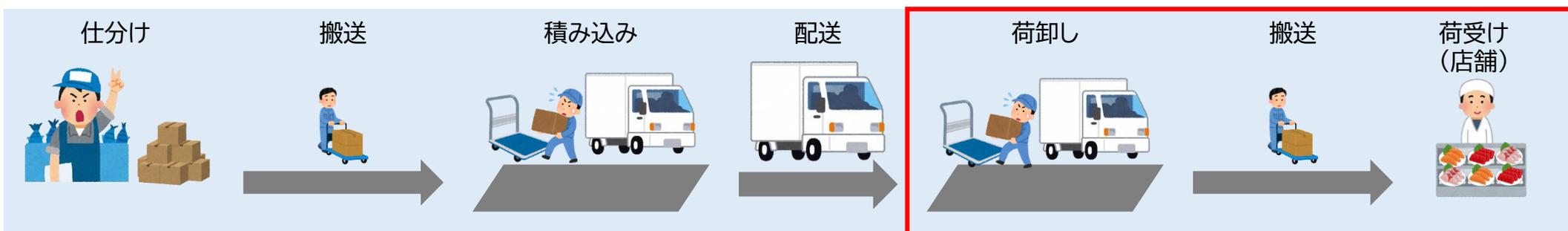
(1) 駐車施設、荷捌き関連

④ 荷捌きのイメージ

- ・ 荷捌きのイメージ（築地場外市場への搬入、築地場外市場からの搬出）を以下に示します。
- ・ 荷物の配送をスムーズに実施するためには、仕分け、搬送、積み込み、荷卸し等が円滑に実施できることが必要です。

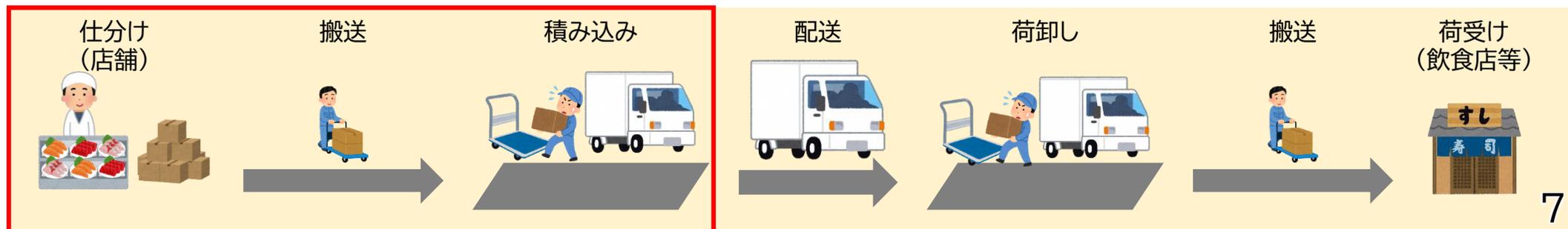


■ 築地場外市場への搬入（例：豊洲市場→築地場外市場） ※赤枠内が今回の調査対象



※搬送がなく、同一施設内で仕分け、積み込みが行われる場合もあり（以下同じ）

■ 築地場外市場からの搬出（例：築地場外市場→築地場外市場以外） ※赤枠内が今回の調査対象



2 用語の定義・解説等

(1) 駐車施設、荷捌き関連

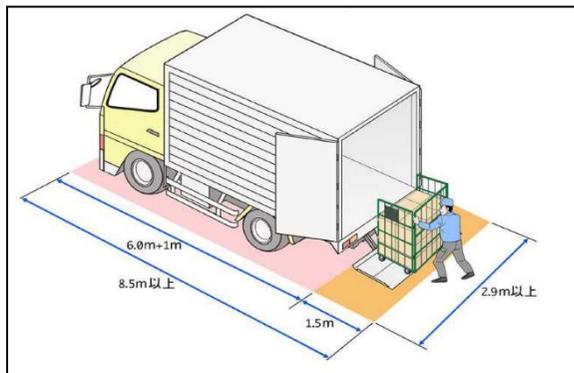
⑤ 荷捌き駐車区画と荷捌き施設

荷捌き駐車区画	路外駐車場等に設置された貨物車の駐車スペース及び積卸し作業スペース
荷捌き施設	複数の事業者が共同で利用する荷捌きを行う施設で、荷捌き駐車区画、台車の車路等の荷捌きに必要な設備を備えている施設

■ 物流を考慮した建築物の設計上の考慮事項の例

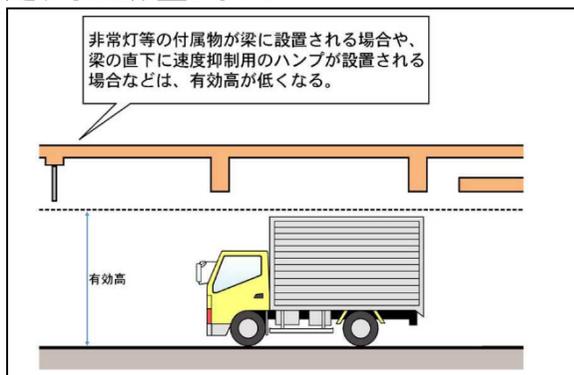
荷捌き駐車区画

作業を効率化する「2トンロング車」、「ロールボックスパレット」や「テールゲートリフター」の使用を前提とした大きさを確保することが望ましい。



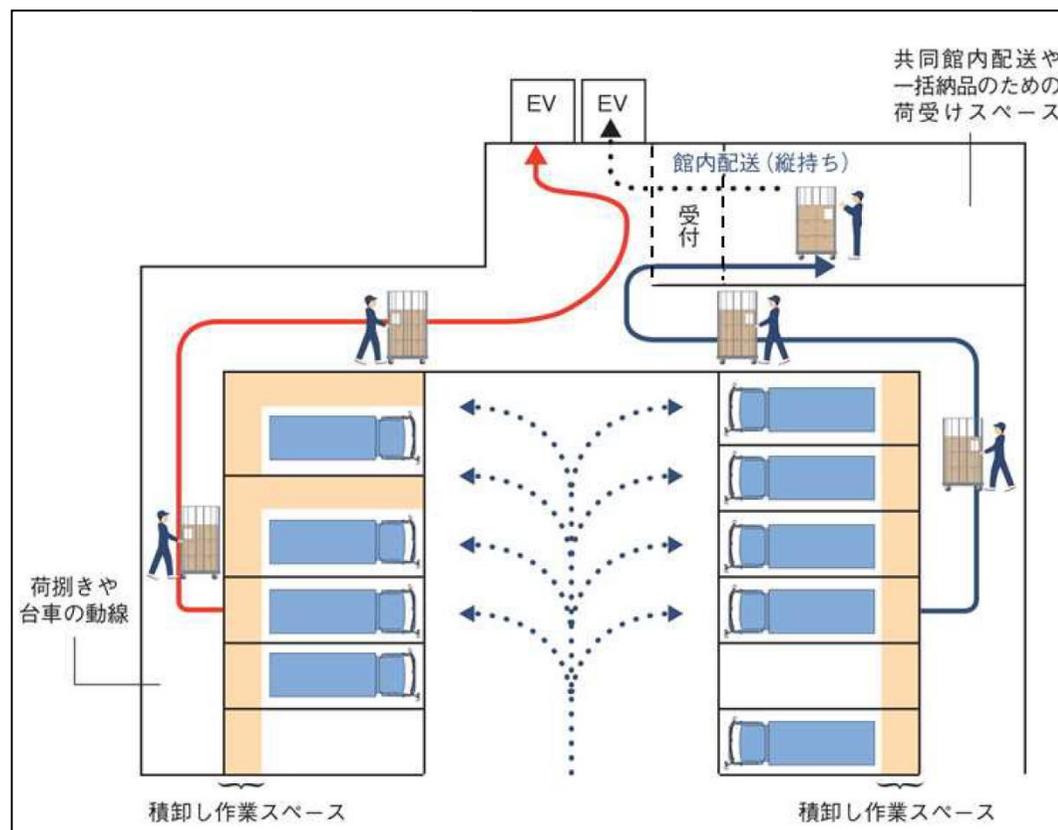
有効高

市街地の標準的な集配のための貨物車(2トン車)がカバーされる3.2mを想定することが望ましい。

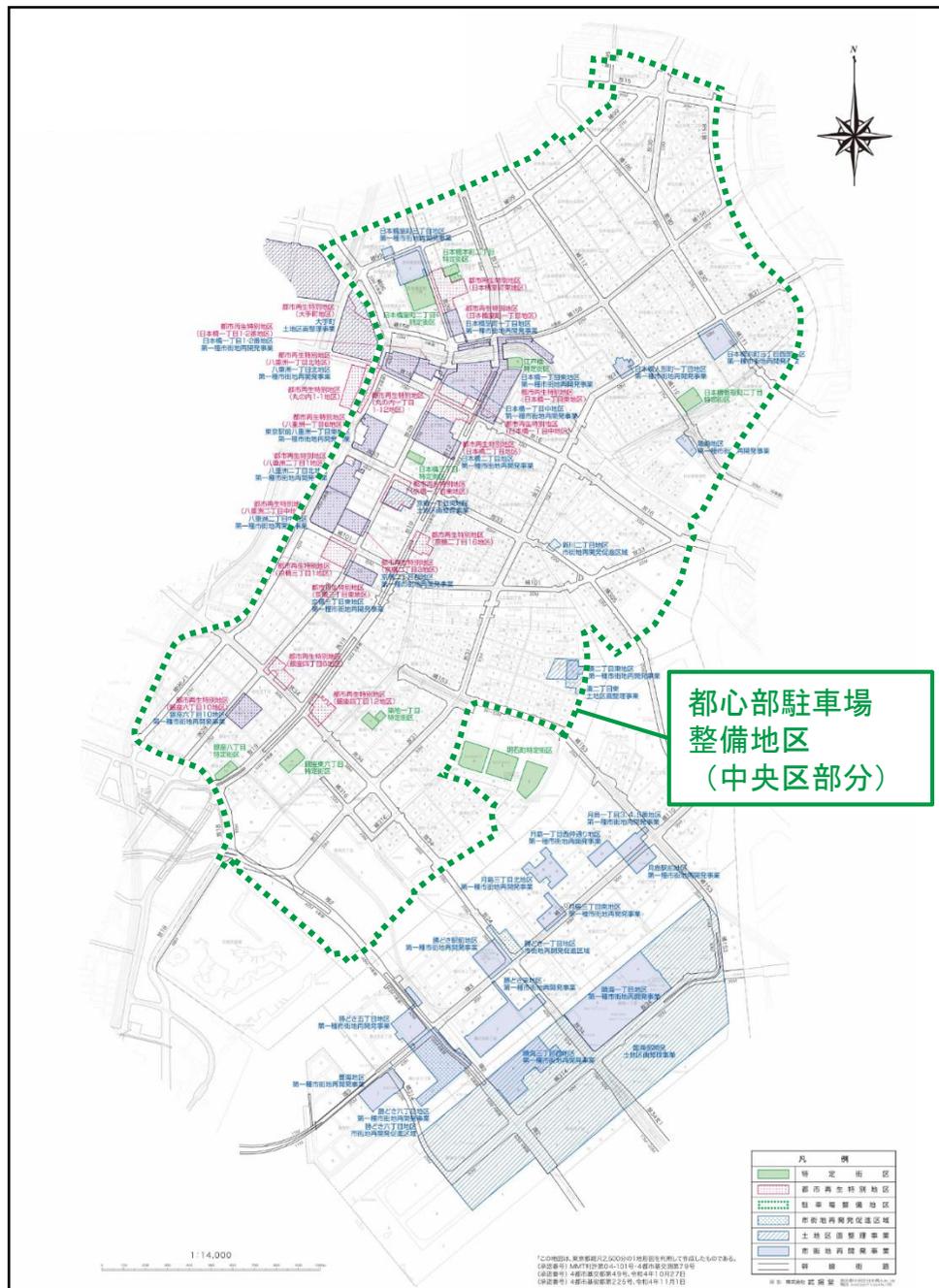


荷捌き施設

台車による搬送を前提とした動線の確保や、運用による館内物流の効率化に必要な荷受けスペースの確保



(2) 関連計画等



① 駐車場整備地区

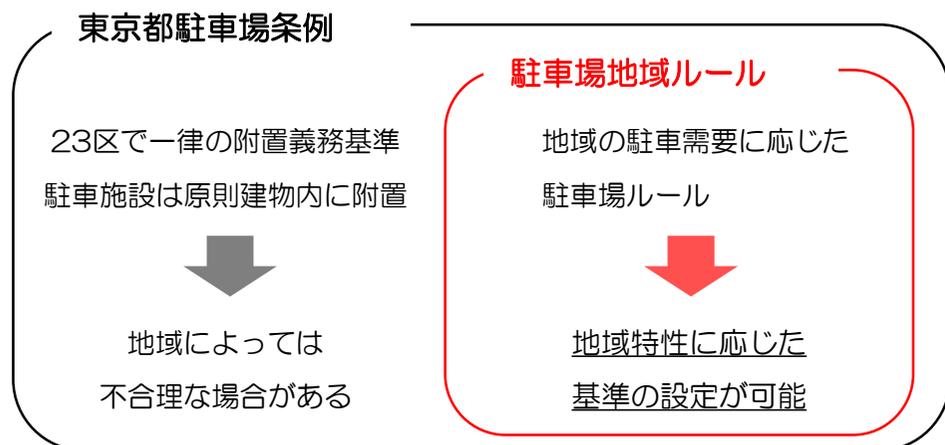
- ・ 駐車場整備地区は、都市計画法における地域地区であり、主に商業地域、近隣商業地域等の自動車交通が著しく輻輳する地区で、道路の効用を保持し、円滑な道路交通を確保する必要があると認められる区域を対象に、駐車施設の整備促進をはじめとした駐車対策を実施すべき地区として定めることができるものです。

都心部駐車場整備地区

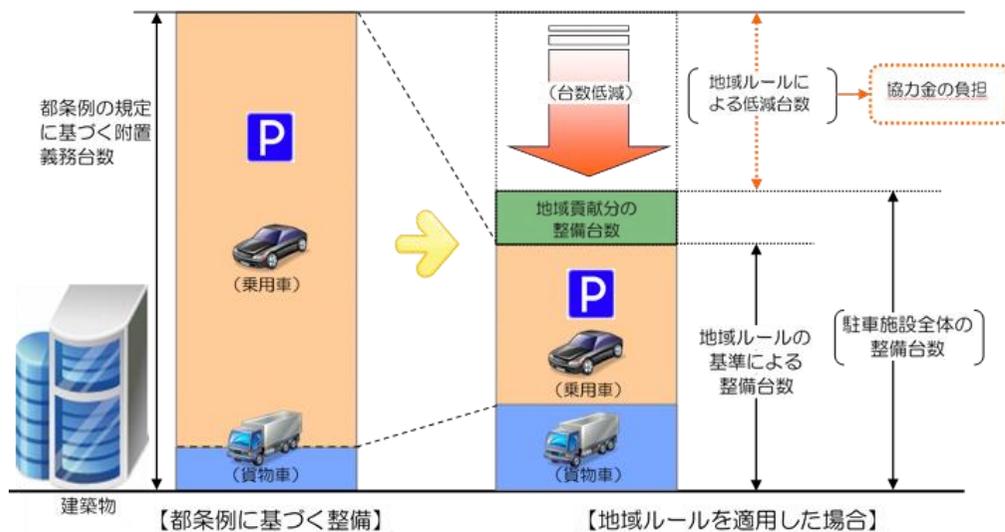
- ・ 中央区における駐車場整備地区は『東京都市計画都心部駐車場整備地区（中央区・港区）、面積：994.8ha（中央区内562.0ha）』として、港区とともに一つの地区を形成しています。

2 用語の定義・解説等

(2) 関連計画等



東京都駐車場条例と地域ルールの関係イメージ



東京駅前地区駐車場地域ルールのイメージ

③ 東京都駐車場条例

- ・ 区市を対象に原則敷地ごとに一律の数値基準により駐車施設の附置を規定した条例
- ・ 東京都は、当条例により、附置義務駐車施設の設置を義務付け、駐車施設の整備促進を図ってきました。
- ・ しかし、自動車需要は地域によって異なり、一律の基準では不合理な場合もあることから、平成14年10月から地区特性に応じた独自の基準である「駐車場地域ルール」を定めることが可能となりました。

④ 駐車場地域ルール

- ・ 都条例の一律の基準と異なる駐車施設の附置義務の基準（対象建築物の基準や附置義務駐車台数の原単位の設定等）を、特定の地区において、独自に定める事ができる制度
- ・ 中央区では、地域における駐車課題に対応するため、東京駅前地区、銀座地区にて策定
- ・ それぞれの地域ルールでは、乗用車用駐車施設、荷捌き駐車施設の附置義務台数を地域の実情に応じたものとしています。
- ・ 駐車施設の隔地（敷地外への駐車施設の設置）、集約化については、乗用車、障害者等用、貨物車で異なる規定としています。