

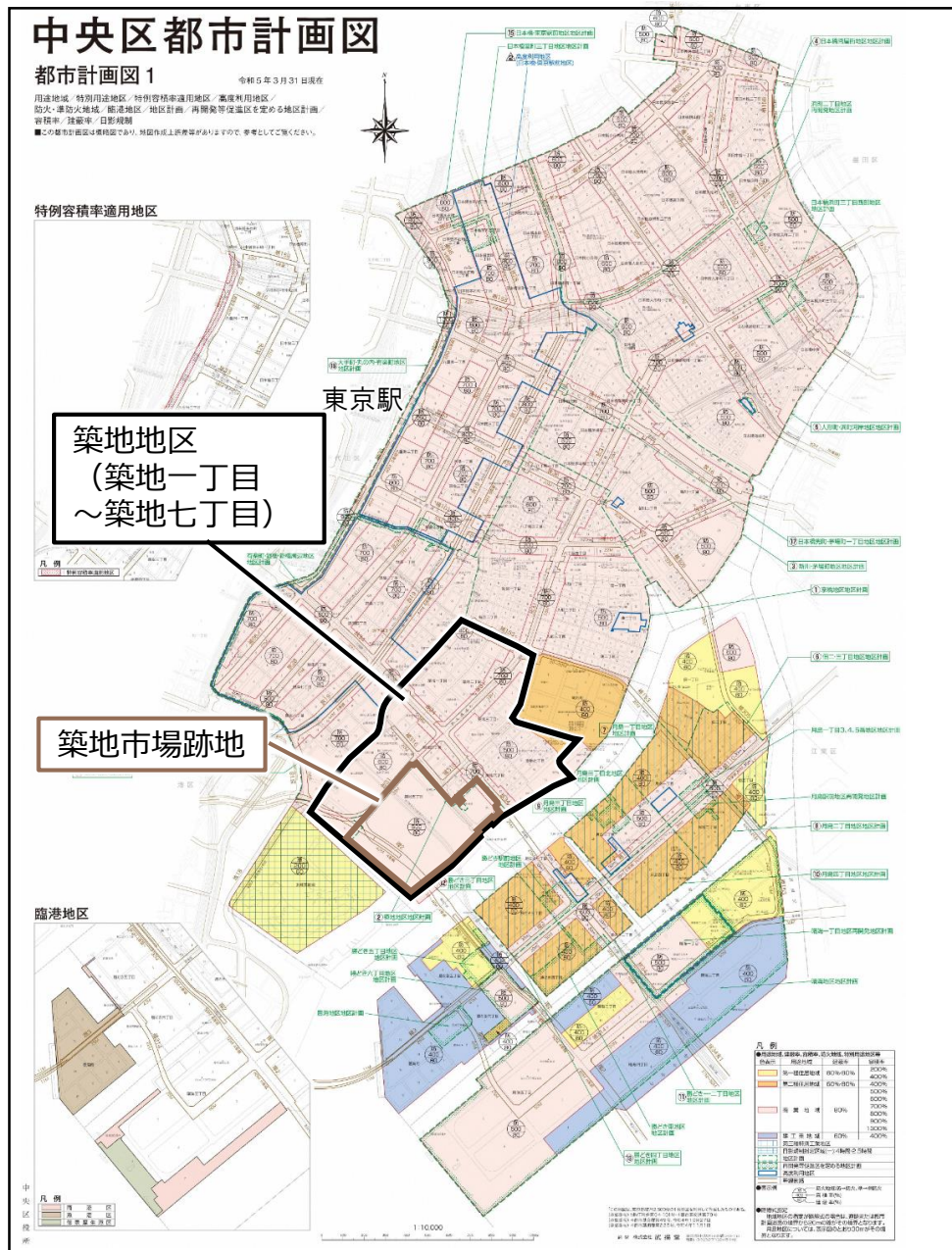
築地地区の概要について

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

築地地区の概要

- (1) 築地地区の位置付け …P. 1
- (2) 土地利用の現況 …P. 6
- (3) 交通実態 …P. 7
- (4) 築地場外市場と周辺の現況 …P. 9

(1) 築地地区の位置付け



出典：中央区都市計画図（令和5年3月31日）から作成

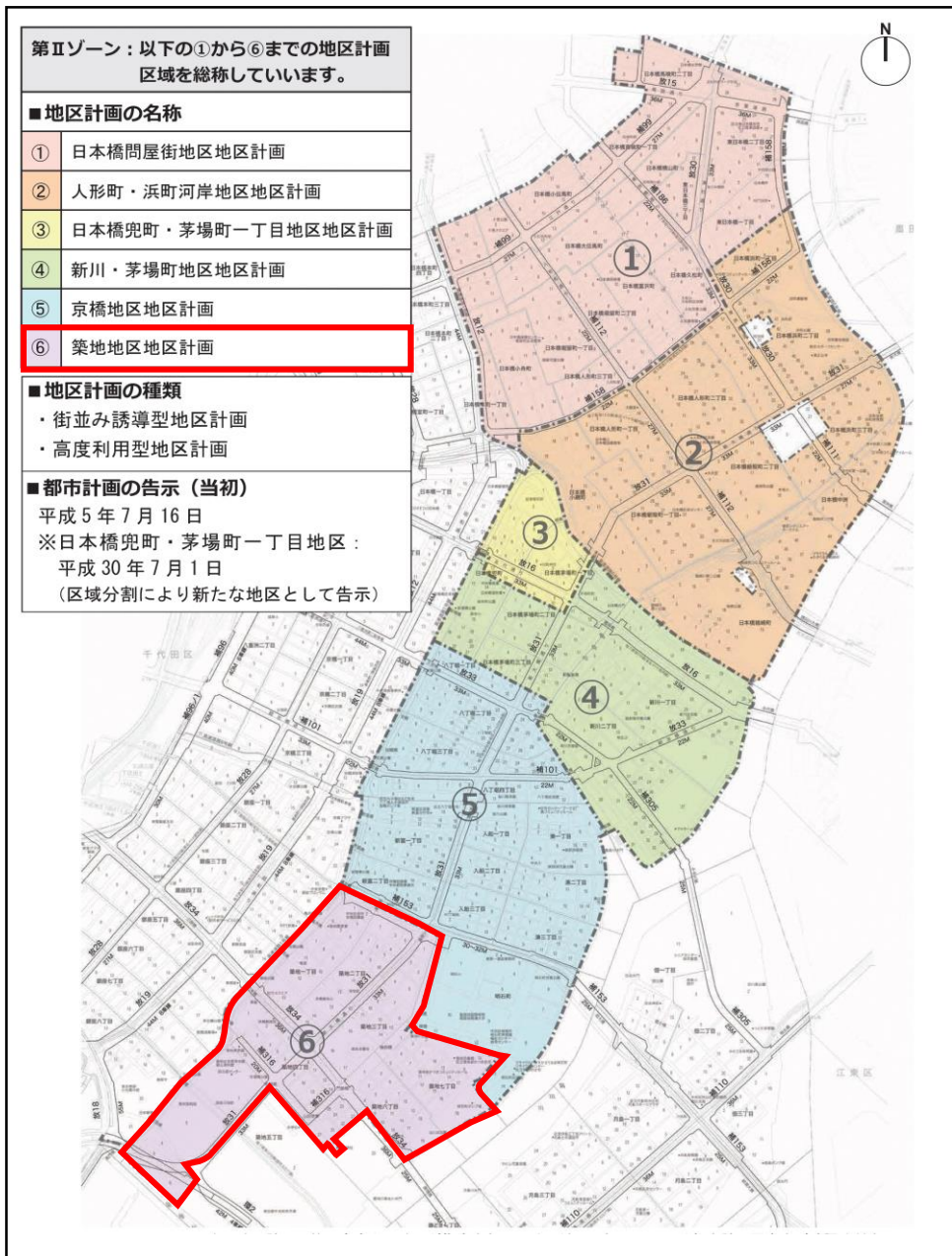
① 築地地区（築地一丁目～築地七丁目 約77ha）

- 江戸時代初期に発生した「明暦の大火」後、江戸の都市再建計画の一環として進められた隅田川東岸の埋め立て造成に伴って誕生
- 明治時代、旧武家地が広がっていた土地には、収公された後に海軍省の用地となり、各種海軍関係施設が立ち並ぶようになった
- 昭和10年に東京都中央卸売市場築地本場が開場し、隣接する地域に築地場内市場に関する商店が集積する場外市場が形成
- 平成30年に市場が豊洲に移転した後も、場外を中心とした日本の食文化を支える活気あるまちとして、にぎわいを形成
- 地区全体としては定住性の高い住宅の集積とともに商業・業務施設の立地など都心複合市街地が形成

② 都市計画の指定状況（用途地域等）

- 商業地域、第二種住居地域
- 防火地域
- 指定容積率 400%、500%、600%、700%
- 指定建蔽率 80%
- 築地地区地区計画（築地市場跡地を除く区域）
- 都心部駐車場整備地区

(1) 築地地区の位置付け



出典：第IIゾーン 地区計画の手引き（令和2年4月）から作成

③ 築地地区地区計画（令和元年7月変更）

地区計画の目標（抜粋）

- ・賑わいのあるまちと安全で快適な暮らしやすいまちが調和した都心複合市街地の形成

建築物等の用途の制限（抜粋）

次のいずれかに該当する建築物は建築できません。

- (2) 商店街に指定した道路に接する部分について、建築物の1階に主に商業施設等以外の用途に供する建築物



--- : 商店街に指定した道路

注

- ①の部分は道路（晴海通り）の南西側
- ②の部分は道路（新大橋通り）の南東側のみ用途制限の対象

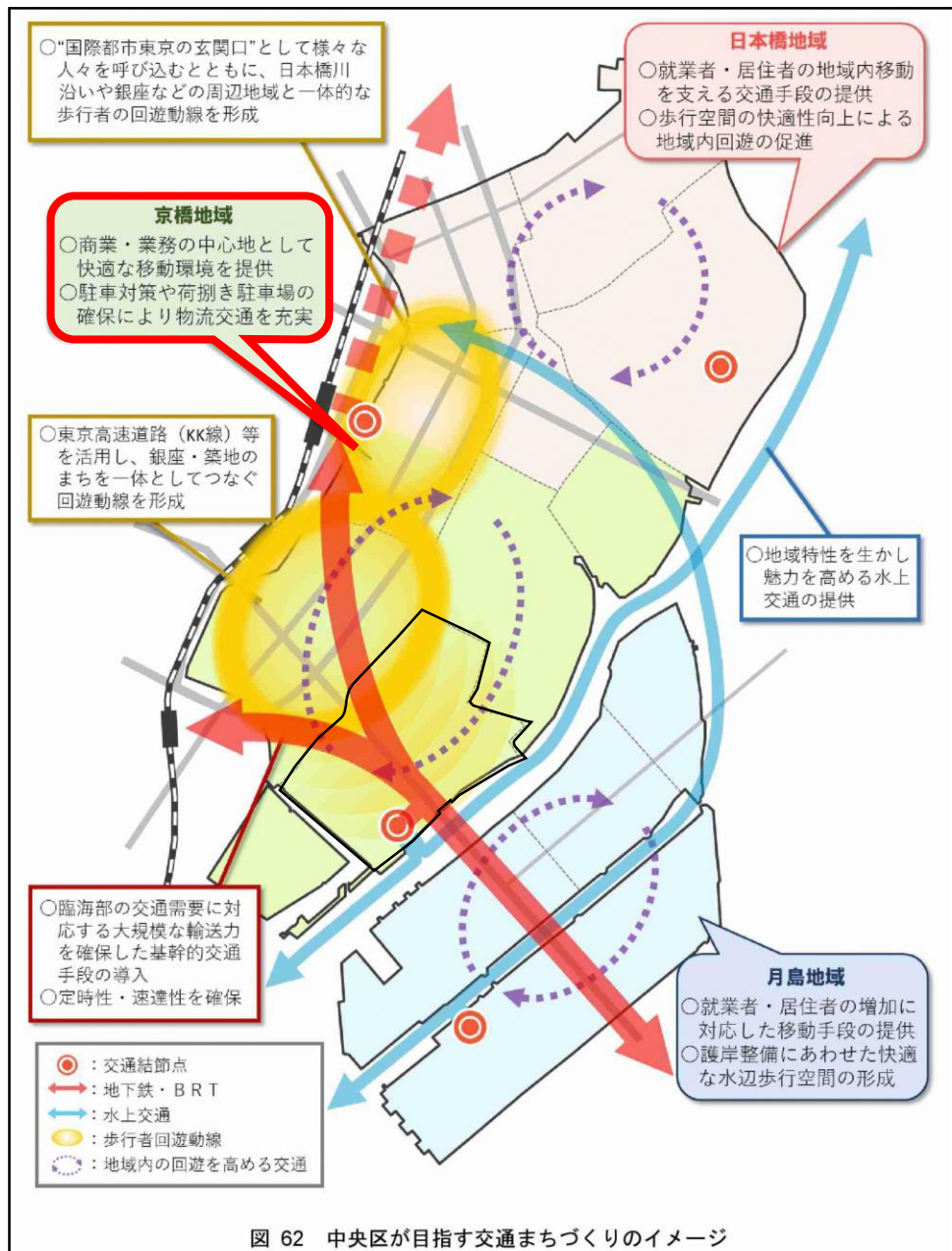
④ 中央区築地まちづくりの考え方（令和3年10月）

築地場外市場の将来像

「築地場外市場の活気とにぎわいの継承と発展」

- ・低中層のまちなみをいかながら築地場外市場が培ってきた活気とにぎわいを継承
- ・築地市場跡地の開発や周辺地域との連携による発展
- ・安全で快適な歩行環境と築地場外市場を支える交通機能の整備
- ・多様な人が集い、商い、楽しむ場の形成

(1) 築地地区の位置付け



出典：中央区総合交通計画2022（令和4年3月）から作成

⑤ 中央区総合交通計画2022（令和4年3月）

区を取り巻く社会情勢や交通環境の著しい変化等を踏まえ、新たな交通のマスタープランとして、令和4年3月にとりまとめ

交通の基本理念

人と環境にやさしく、まちの魅力を高める交通の実現
～誰もが安全・安心・快適・に移動できるまちをめざして～

交通の目標（抜粋）

- 目標4：地域資源をつなぎ、まちの魅力を高める交通環境を形成する
- ・公共交通と末端交通や水上交通などの連携を強化
 - ・歩行空間の連続化、まちの回遊性の向上
 - ・旺盛な商業活動を支える荷捌き機能の充実を含む総合的な駐車対策
 - ・まち歩きが楽しくなるような魅力的な歩行空間を創出

実施する施策と事業

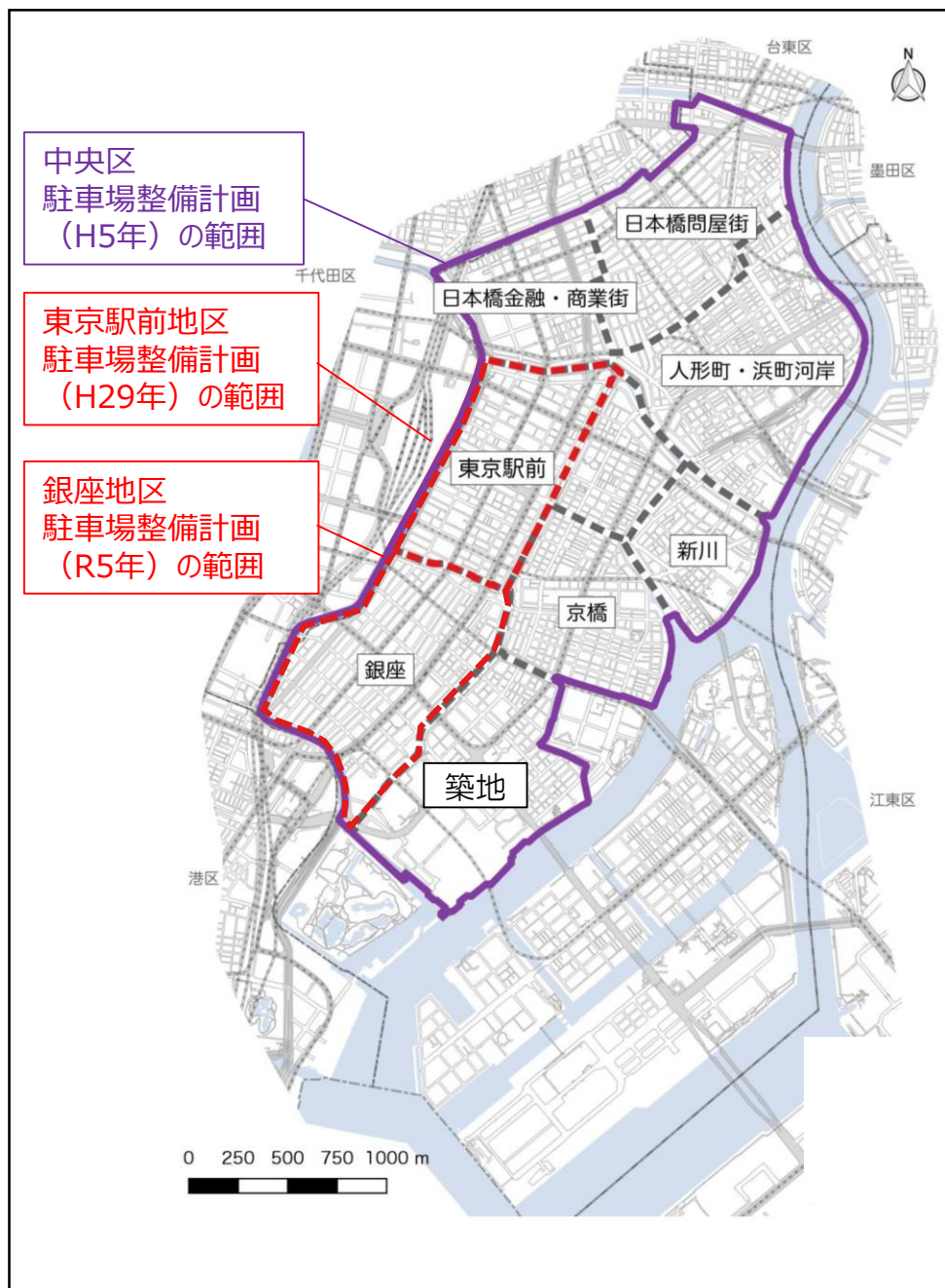
施策6：総合的な駐車対策

事業 20 駐車場地域ルールの実用

事業 21 荷捌き駐車スペースの整備促進

事業 22 大型バスの駐車対策

(1) 築地地区の位置付け



⑥ 中央区駐車場整備計画

- ・ 路外駐車場の整備に関する基本方針、路外駐車場の整備目標年次及び目標量、整備の目標量を達成するために必要な路外駐車場の整備に関する施策等を設定

路外駐車場の整備に関する基本方針

- ・ 根本的原因である需給バランスの不均衡の是正
- ・ 路上駐車改善による道路交通の円滑化
- ・ 商業、業務地における利便性強化による地区活性化への寄与
- ・ 高地価であることによる駐車場供給の困難な地区への供給

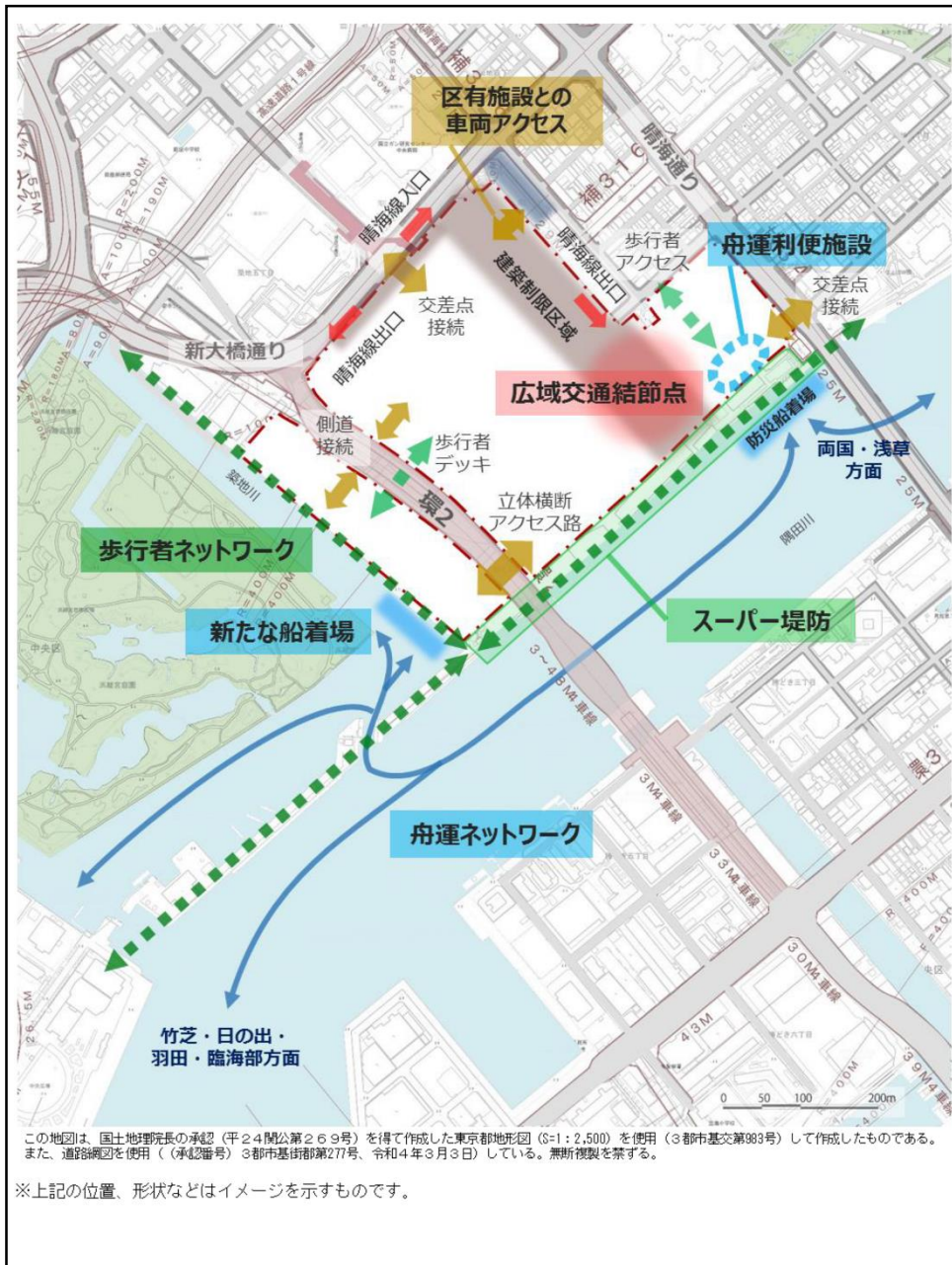
路外駐車場の整備目標量

- ・ 目標年次（平成12年）における路外駐車場の整備目標量として、約3,450台（うち築地地区約350台）を設定

路外駐車場の整備目標量を達成するために必要な路外駐車場の整備に関する施策

- 1) 公共と民間の役割分担
- 2) 民間を中心とした整備促進策
- 3) 公共を中心とした整備方策
- 4) 駐車場の有効活用方策

(1) 築地地区の位置付け



⑦ 築地市場跡地開発（都有地活用事業）

- ・ 都有地を70年間定期借地で民間事業者が開発を行う
- ・ 令和4年11月 「築地地区まちづくり事業」事業者募集要項 公表
令和6年3月頃 事業予定者の決定

「築地地区まちづくり事業」事業者募集要項

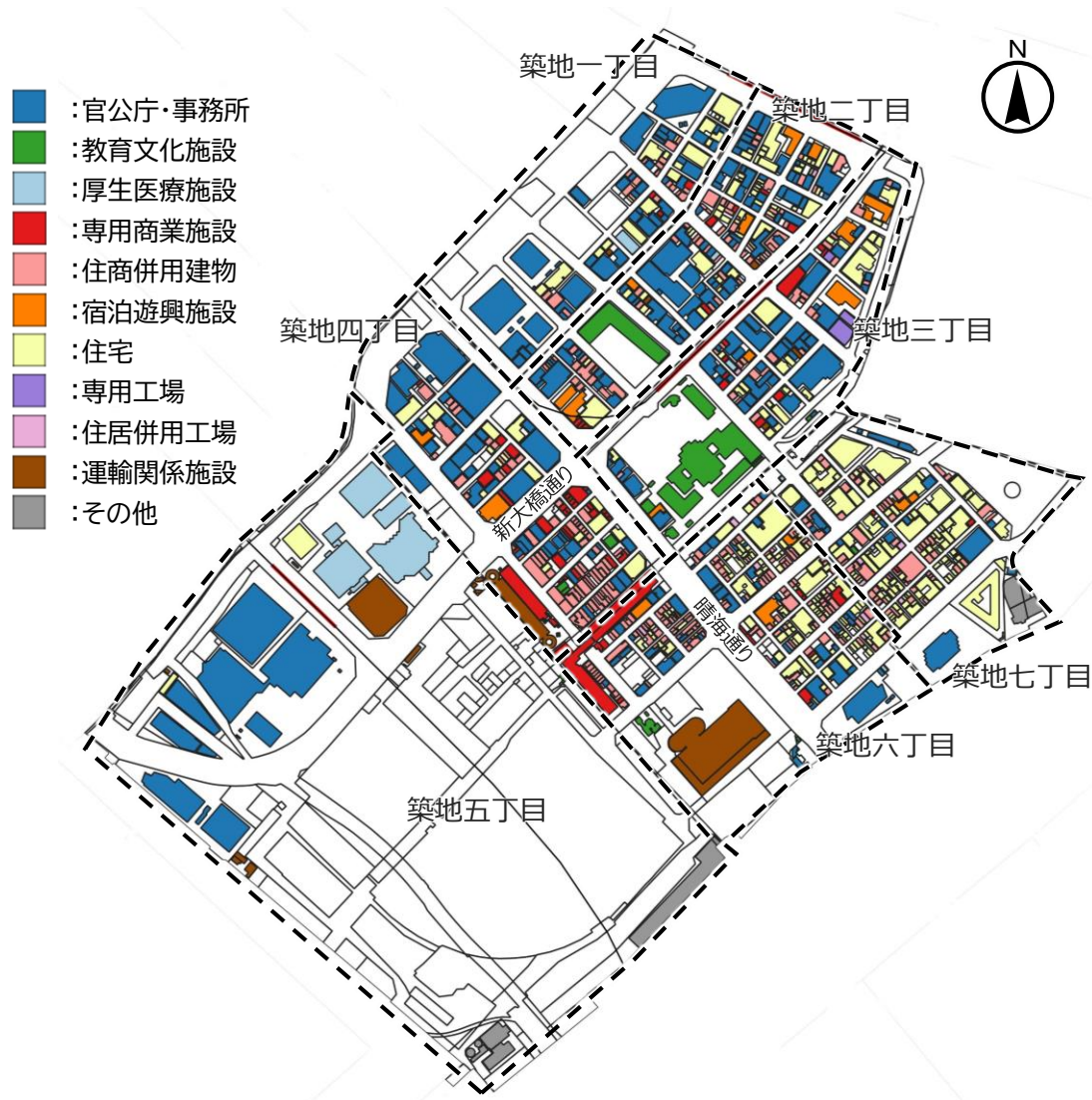
○ コンセプト

「水と緑に囲まれ、世界中から多様な人々を出迎え、交流により、新しい文化を創造・発信する拠点」

○ 事業のポイント（主な整備条件）

- ① 水辺の東京を象徴する景観を創出
- ② 水や緑、歴史を生かし、東京らしい魅力で世界の人々を迎え入れる。
 - ・ 都心部・臨海地域地下鉄の新駅、バス、舟運等を結節する交通広場を整備
 - ・ 東京の舟運ネットワークの要となるよう、都が整備する防災船着場を活用
- ③ 多様な交流の中で新しい文化を創る開かれた舞台とする
 - ・ 世界に対して東京の新たな強みとなる「大規模集客・交流機能」や、国際的な交流拠点にふさわしい「会議や催し等ができる機能」を導入するとともに、新しい文化の創造・発信拠点の形成に資する取組を継続的に実施
 - ・ まちづくりの効果発現を促進するため、本設整備前においても新たなにぎわいを先行的に創出
- ④ 成長と成熟が両立した持続可能な都市・東京の実現に向けた取組

(2) 土地利用の現況



築地地区の建物用途の現況

出典：令和3年度区部土地利用現況調査

棟数

- ・建物用途別にみると棟数として住商併用建物が最も多く、住宅、官公庁・事務所が続きます。
- ・エリア別にみると、新大橋通り以西のエリア、築地三丁目には官公庁・事務所が多く、築地六・七丁目のエリアには住宅が多く立地
- ・築地場外市場では、住商併用建物、専用商業施設、事務所が多く立地

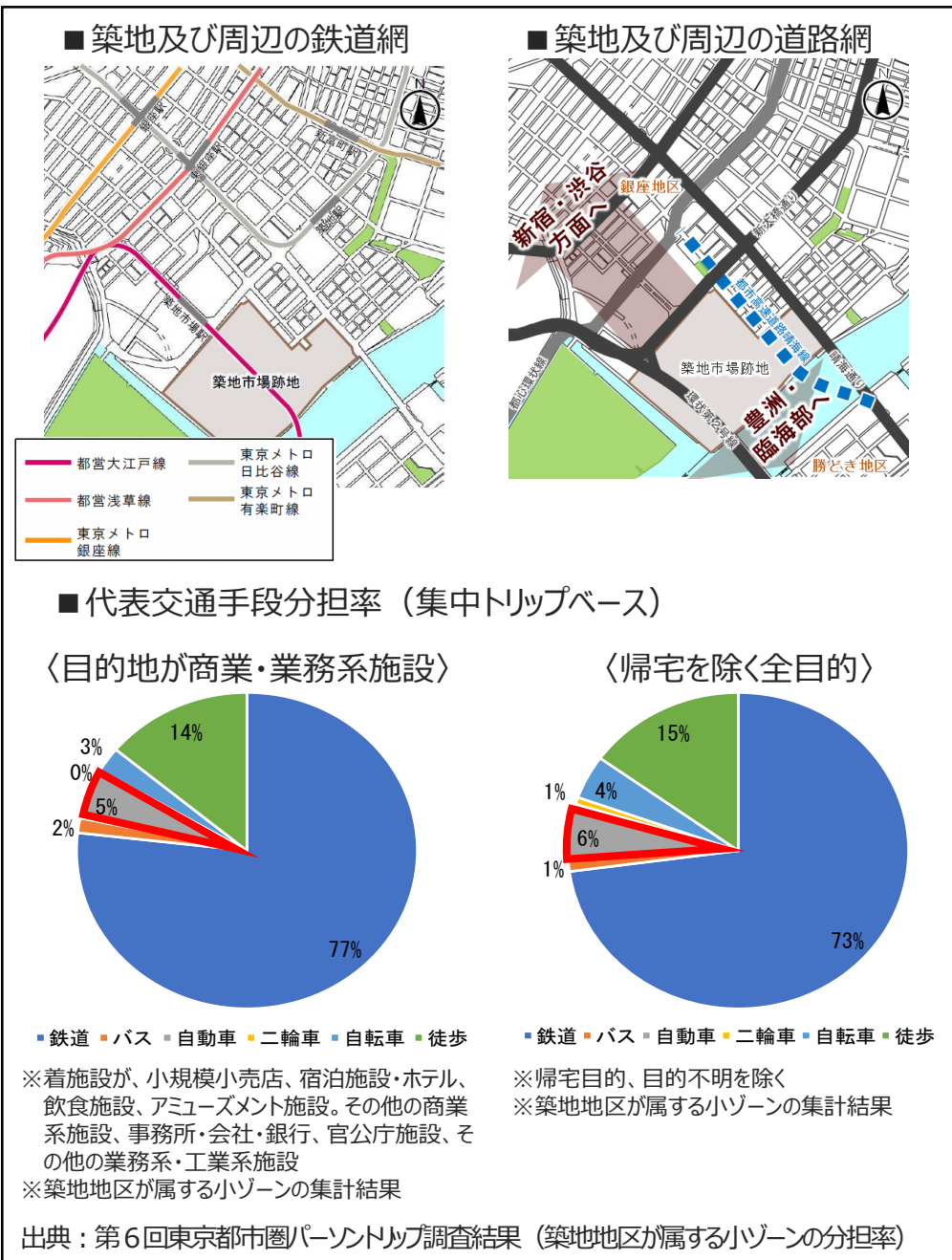
延床面積

- ・官公庁・事務所が全体の5割を占め、住宅が2割と続きます。
- ・厚生医療施設、宿泊遊興施設、官公庁・事務所の平均延床面積は大きい一方、専用商業施設、住商併用建物の延床面積規模は小さい

築地地区の建物用途別棟数、建築面積、延床面積

	棟数		延床面積 (㎡)		
	総数	構成比	総数	平均	構成比
官公庁・事務所	288	25.4%	978,774	3,399	51.4%
教育文化施設	23	2.0%	34,889	1,517	1.8%
厚生医療施設	17	1.5%	147,710	8,689	7.8%
専用商業施設	72	6.3%	27,376	380	1.4%
住商併用建物	360	31.7%	114,746	319	6.0%
宿泊遊興施設	19	1.7%	66,647	3,508	3.5%
住宅	301	26.5%	445,418	1,480	23.4%
専用工場	5	0.4%	5,907	1,181	0.3%
住居併用工場	15	1.3%	2,593	173	0.1%
倉庫運輸関係施設	24	2.1%	63,514	2,646	3.3%
その他	11	1.0%	14,207	1,292	0.7%
合計	1,135	100.0%	1,903,417	1,624	100.0%

(3) 交通実態



① 鉄道ネットワーク

- ・複数路線の鉄道駅の立地により、高い交通利便性を有しています。

② 道路ネットワーク

- ・「環状第2号線」「晴海通り」「新大橋通り」など複数の幹線道路により、都心部と臨海部を結節しています。
- ・また、都市高速道路晴海線の整備により、臨海部及び羽田空港へのアクセスの強化が期待されます。

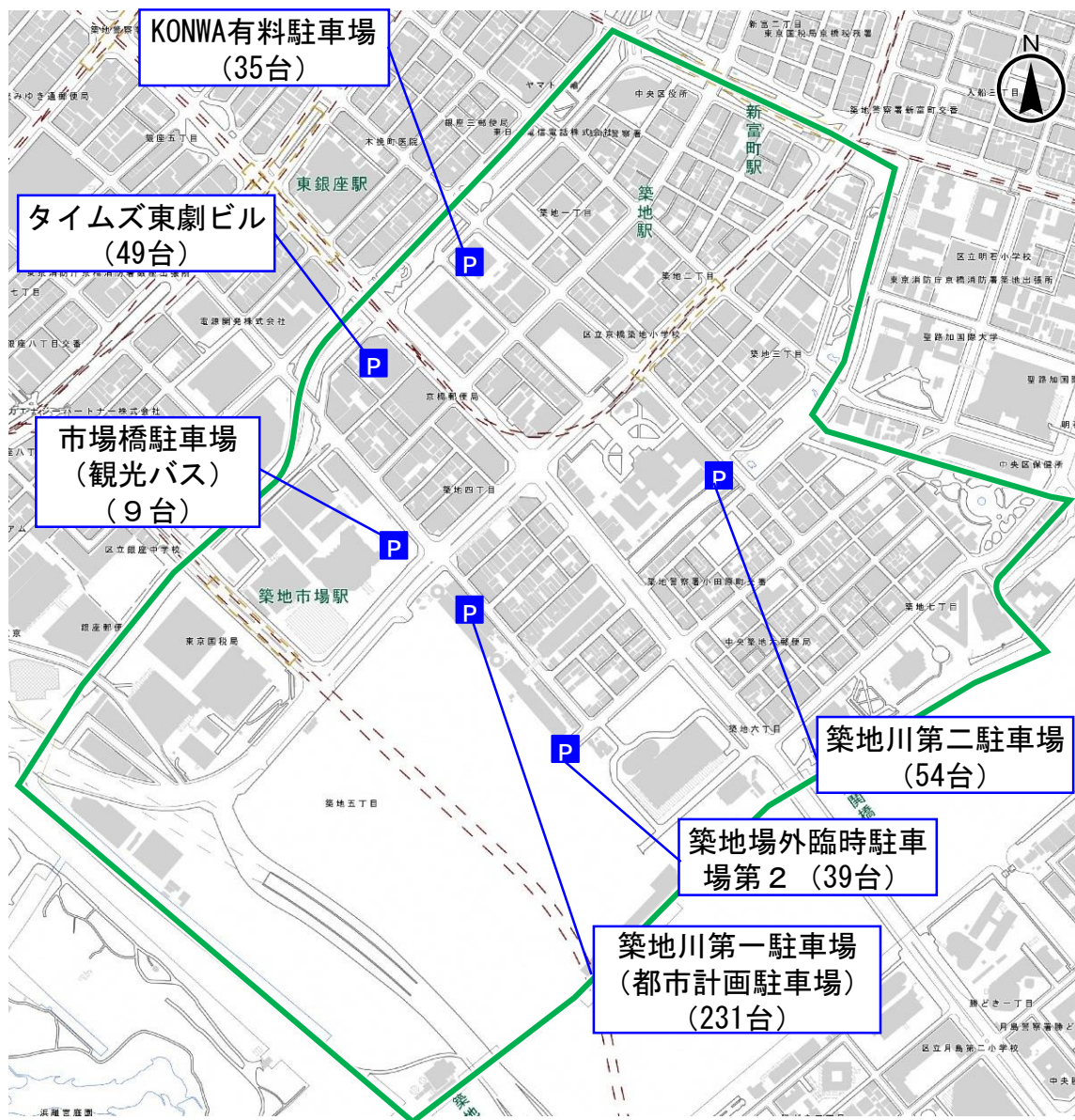
③ 交通機関分担

- ・鉄道網の充実を背景として、自動車分担率は低い水準となっています。
 目的地が商業・業務系施設のトリップ：自動車分担率5%
 帰宅を除く全目的のトリップ：自動車分担率6%
 ※築地地区を目的地とするトリップを対象に集計
- ・「都心部・臨海地域地下鉄構想」の、常磐新線の延伸との一体的な整備等により、つくば駅から東京駅を通じた羽田空港までの広域的なアクセスの強化が期待されます。



現時点で築地地区の交通手段として人の移動に関する自動車の分担率は低く、今後も低い水準で推移すると想定されます。
 また、物の移動はほとんどが貨物車によって行われていると想定されます。

(3) 交通実態

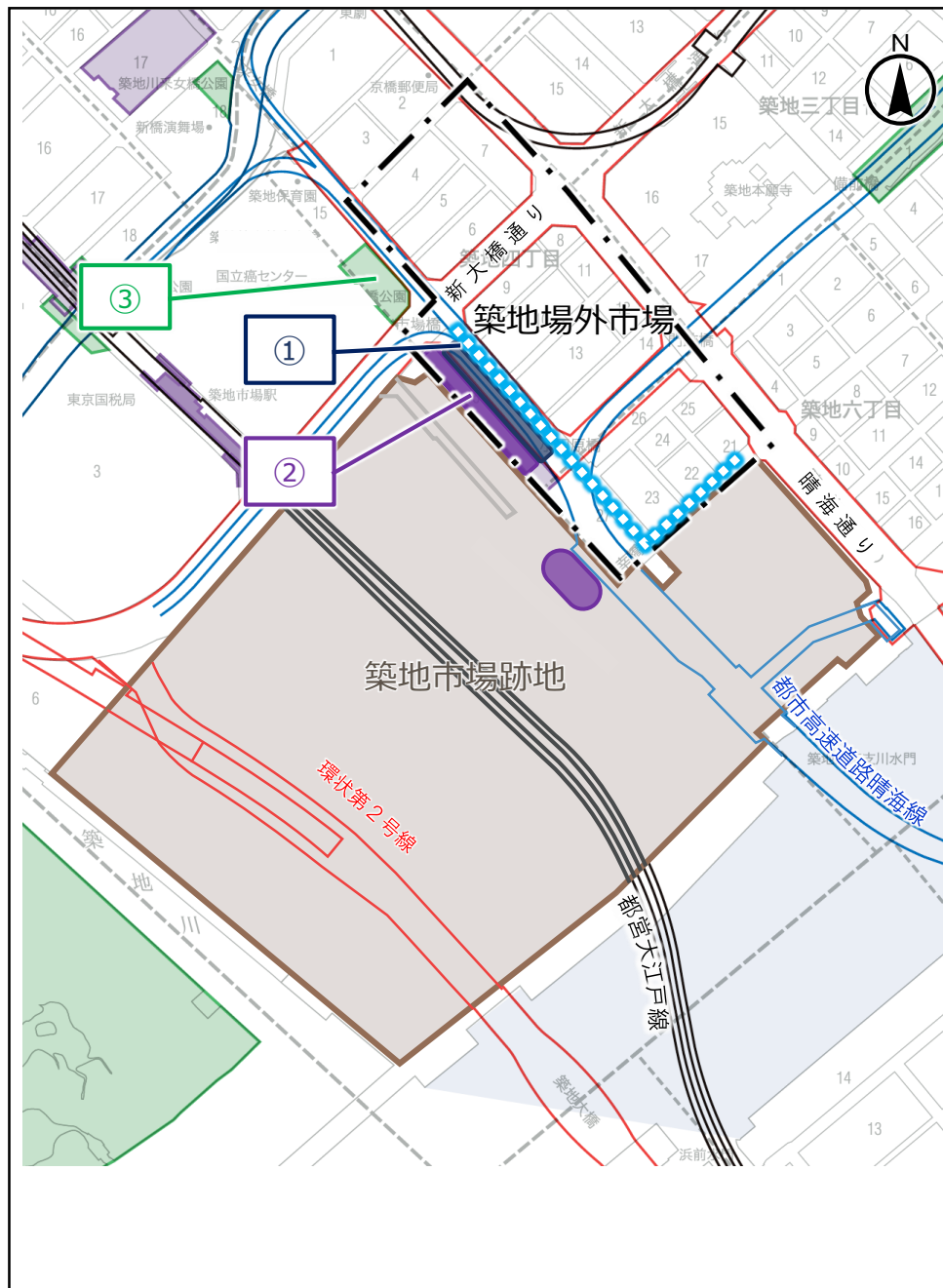


※主な路外駐車場等を記載（令和5年7月1日現在）

④ 築地地区における主な路外駐車場の立地状況

- ・ 築地場外市場の南には、都市計画駐車場である築地川第一駐車場が立地しています。
- ・ 築地川第一駐車場は、隣接する区有施設とともに老朽化が進む等、建替えの検討が必要となっています。
- ・ 築地地区には、その他規模が大きい駐車場（時間貸し駐車場等）が複数立地しています。
- ・ なお、詳細な路外駐車場の立地状況等については、今後実施する駐車実態調査で明らかにしていきます。

(4) 築地場外市場と周辺の現況



① 築地場外市場地区まちづくり支援施設（店舗）（A棟）

- ・ 区有施設として平成5年に竣工
- ・ 用途：物販店舗、飲食店舗、観光案内所、事務所、倉庫
- ・ 老朽化による建て替えの必要性あり

② 築地場外市場地区まちづくり支援施設（駐車場） （築地川第一駐車場）

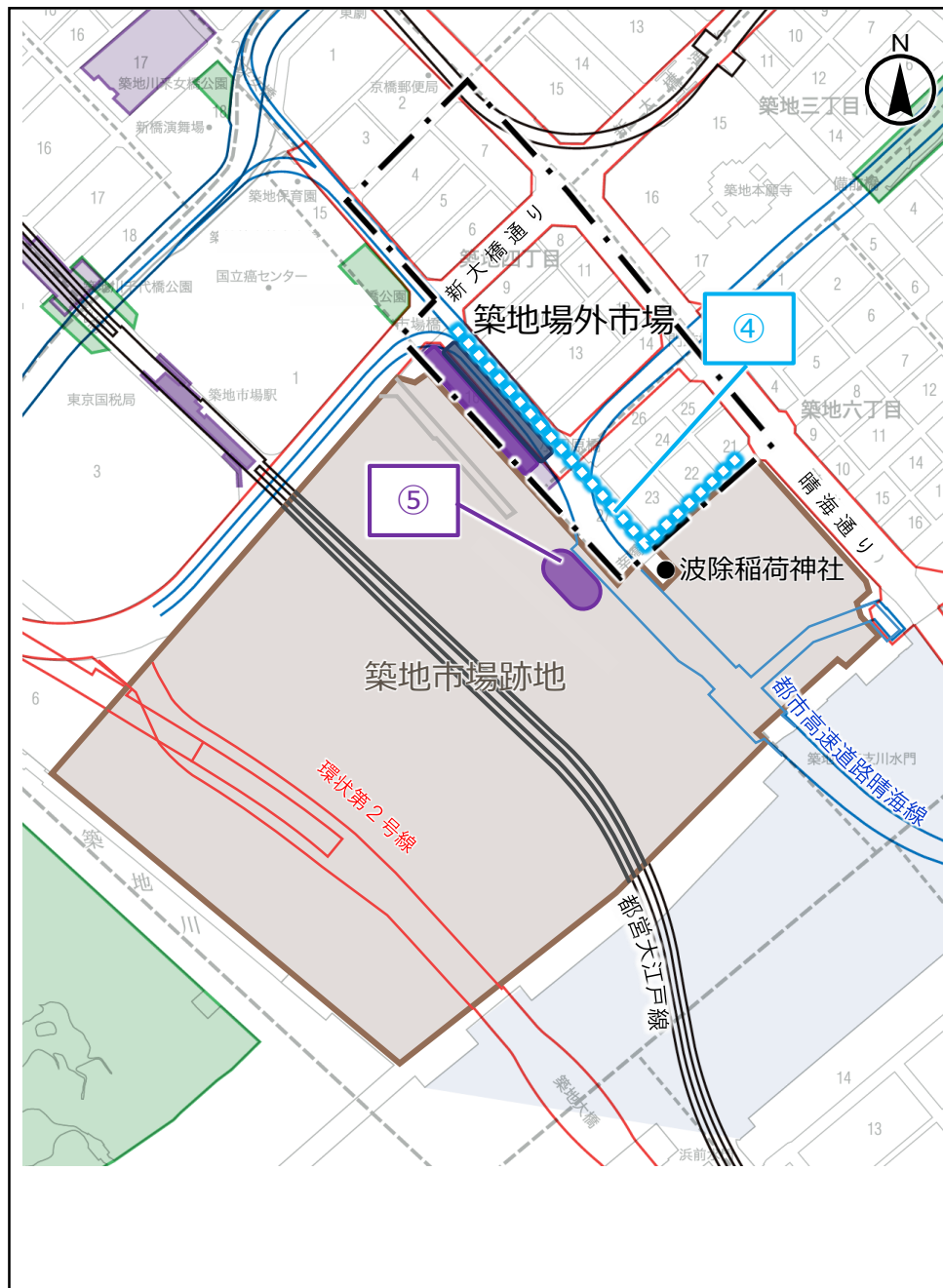
- ・ 区有施設として平成5年に竣工
- ・ 乗用車用駐車区画231台(うち都市計画駐車場120台)、
荷捌き駐車区画2台
- ・ 都内、周辺県への配達機能のためのスペース
- ・ 老朽化による建て替えの必要性あり

③ 市場橋公園（市場橋駐車場）

- ・ 都市計画公園の一部を観光バス用駐車区画として利用(9台)



(4) 築地場外市場と周辺の現況



④ 波除通り

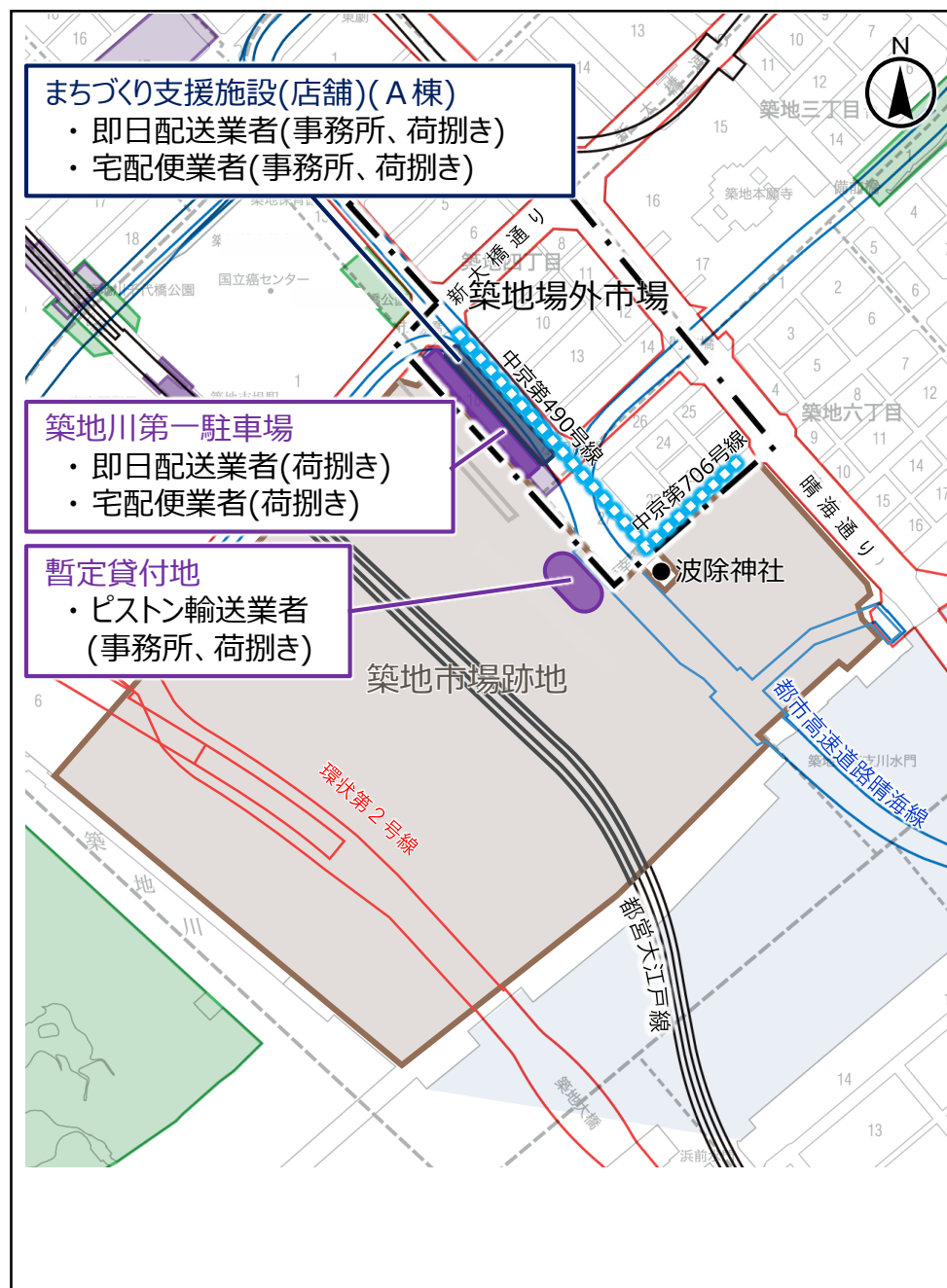
- ・ 特別区道中京第490号線 (晴海通り～波除稲荷神社前)
認定幅員 総幅員：17m～17.2m 歩道：両側3m～4.1m
- ・ 特別区道中京第706号線 (新大橋通り～波除稲荷神社前)
認定幅員 総幅員：15m 歩道：西側2m～3m 東側3m
- ・ 路上の荷捌き等により歩行者と車両の交錯が課題

⑤ 暫定貸付地

- ・ 所有地を区が借り受け、荷捌き駐車区画2台、乗用車用駐車区画39台を整備
- ・ 荷捌き駐車区画を活用して「築地場外市場から豊洲市場への物品の配達」と「豊洲市場から場外市場への物品の配達・輸送」を行っている(ピストン輸送)。
- ・ 跡地開発の区域内であるため、都へ返還した後の代替となる荷捌き施設の確保が必要



(4) 築地場外市場と周辺の現況



⑥ 築地場外市場における配送業者等

ピストン輸送業者

- 機能 : 豊洲市場と築地場外市場の間での品物のピストン輸送
- 主な利用者 : 場外市場の店舗、飲食店の買出人
- 荷捌きを行う場所 : 暫定貸付地
- 事務所の位置 : 暫定貸付地

即日配送業者

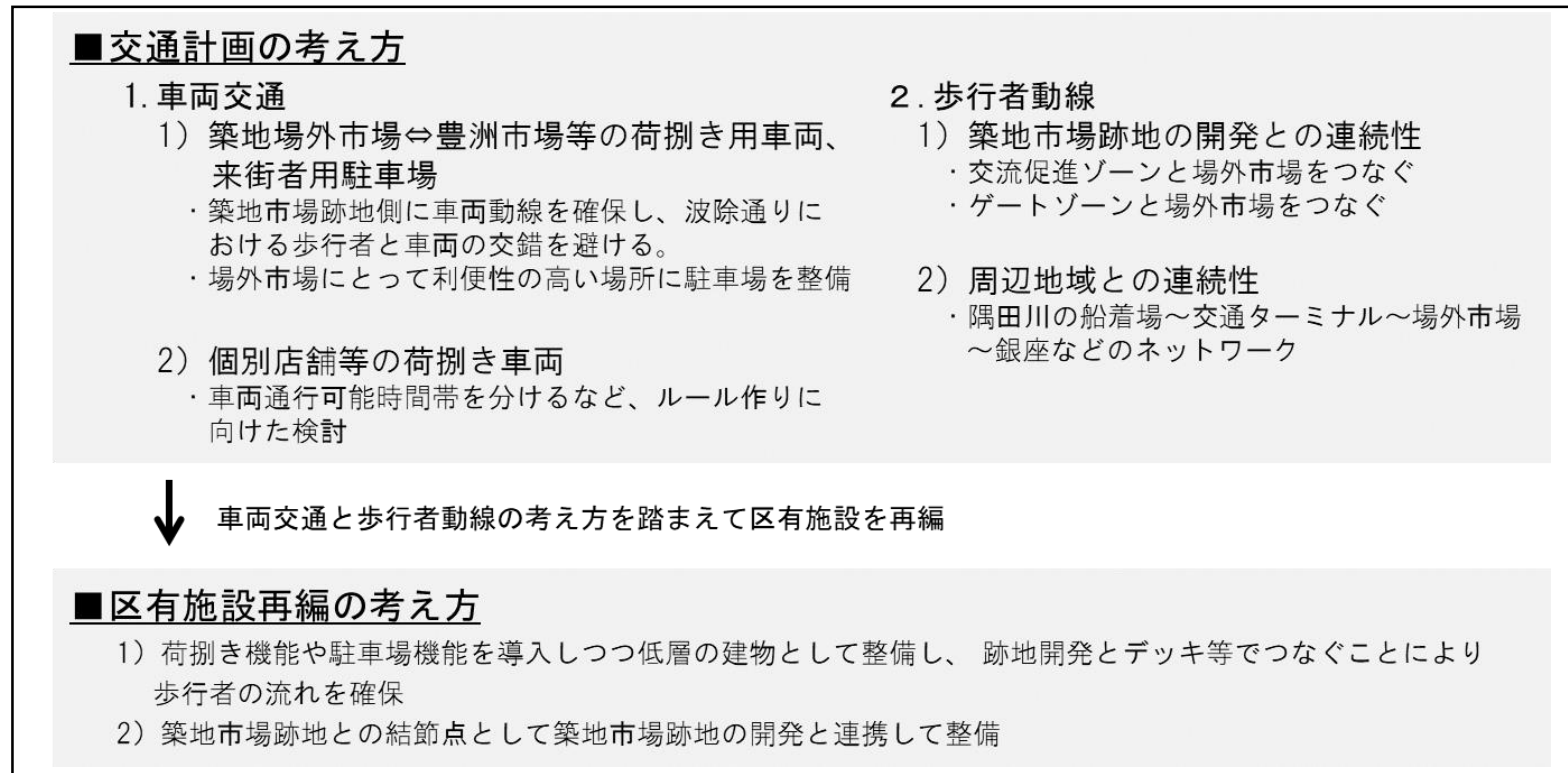
- 機能 : 豊洲市場や築地場外市場の品物を、その日の内に小型貨物車で都内及び近隣県の飲食店等に配達
- 主な利用者 : 場外市場の店舗、飲食店の買出人、一般消費者
- 荷捌きを行う場所 : 築地川第一駐車場、まちづくり支援施設(店舗)(A棟)、波除通り等の路上
- 事務所の位置 : まちづくり支援施設(店舗)(A棟)

宅配便業者

- 機能 : 場外で購入した品物等を発送
全国から場外に送られてくる荷物を配達
- 主な利用者 : 場外市場の店舗、一般消費者、観光客
- 荷捌きを行う場所 : 築地川第一駐車場、まちづくり支援施設(店舗)(A棟)
- 事務所の位置 : まちづくり支援施設(店舗)(A棟)

(4) 築地場外市場と周辺の現況

⑦ 築地場外市場のまちづくりを支える交通計画と区有施設の再編方針（抜粋）



出典：中央区築地まちづくりの考え方（令和3年10月中央区）

上記交通計画と区有施設の再編方針のポイント

- ・乗用車のための路外駐車場は、場外にとって利便性の高い場所に整備
- ・貨物車のための路外駐車場は、再編後の区有地施設の1階に荷捌き施設として整備し、搬送動線を波除通り側に設置するとともに、車両動線を築地市場跡地開発側に確保
- ・波除通りにおける路上の荷捌き駐車区画の整備及び荷捌きルールの策定を検討し、合わせて歩行環境の改善も検討（歩道のフラット化、荷捌き優先の時間帯及び歩行者優先の時間帯の設定等）