

令和6年度第1回委員会の振り返り

令和6年12月 築地地区駐車場整備計画検討委員会 事務局

- | | | |
|---|-----------------------------|--------|
| 1 | 駐車目的を考慮した駐車需要量の見直し（現況） | …P. 1 |
| 2 | 目的地調査の再集計による駐車原単位の見直し | …P. 12 |
| 3 | 将来の駐車場供給量と駐車需要量の比較の見直し | …P. 15 |
| 4 | 駐車実態調査の調査日の設定について | …P. 23 |
| 5 | 駐車場供給量と駐車需要量の比較における路上駐車について | …P. 25 |

1 駐車目的を考慮した駐車需要量の見直し(現況)

1 駐車目的を考慮した駐車需要量の見直し(現況)

(1) 用語の定義

- ・ 前回の検討委員会では、駐車場供給量と駐車需要量の比較に当たっては、車両の大きさに着目し車種の分類を行っていましたが、委員からのご意見を踏まえ、改めて駐車目的を考慮して車種を分類し、駐車需要量の見直しを行うこととします。
- ・ 駐車需要量の見直しに当たり、以下のとおり用語を定義します。

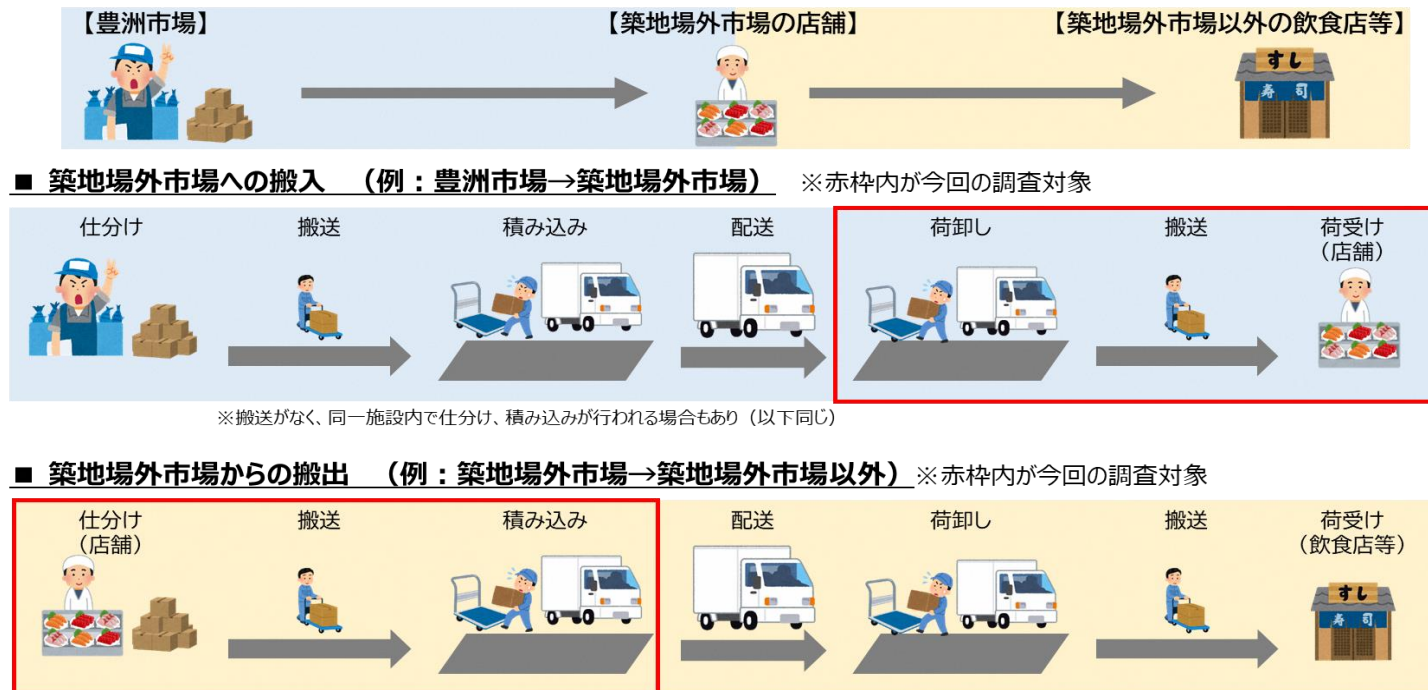


図 荷捌きのイメージ(令和5年度第1回検討委員会資料の再掲)

荷捌き	荷物の搬入や搬出をする際の一連の作業のことであり、搬入をする際の荷卸し、搬送、荷受け、搬出をする際の仕分け、搬送、積み込みなどのこと	配送	積み込んだ荷物を車両により運搬すること
仕分け	荷物を種類や用途、宛先などあらかじめ決められた基準に沿って分類する作業	荷卸し	配送された荷物を車両から下ろすこと
搬送	荷物を配送する車両と施設の間の運搬のこと	荷受け	配送された荷物を受け取ること
積み込み	配送する荷物を車両に乗せること	集荷	各施設からの荷物を一か所に集めること
		集配送	集荷及び配送
		積卸し	積み込み及び荷卸し
		輸送	長距離の2地点間において荷物を移動させること

1 駐車目的を考慮した駐車需要量の見直し(現況)

(2) 駐車目的を考慮した駐車需要量の見直しの考え方

① 前回の検討委員会での車種の分類

- ・ 前回の検討委員会で提示した車種の分類を示します。
- ・ 前回の検討委員会では、駐車場供給量と駐車需要量の比較においては車両の大きさに着目し、四輪車は、「小型・中型車両」「大型車両（普通貨物車、特種車）」「大型車両（バス、マイクロバス）」に分類しました。

表 車種の分類（令和6年度第1回検討委員会資料の再掲）

	調査における車種の分類		イメージ	駐車場供給量と駐車需要量の比較 における車種の分類
四輪車	乗用車	普通乗用車、軽自動車 (車頭番号 3, 5, 7)		小型・中型車両 ※障害者等用駐車区画に駐車していた場合は小型・中型車両（障害者等用）とする
		タクシー・ハイヤー(営業用) (車頭番号 3, 5, 7)		
	貨物車	軽貨物車、小型貨物車 (車頭番号 4, 6)	 	
		普通貨物車、特種車 (車頭番号 1, 8, 9)		大型車両（普通貨物車、特種車）
	バス	バス、マイクロバス (車頭番号 2)	 	大型車両（バス、マイクロバス）
二輪車	自動二輪車	50CC超 ※50CC以下（原動機付自転車）は検討の対象外		自動二輪車

1 駐車目的を考慮した駐車需要量の見直し(現況)

(2) 駐車目的を考慮した駐車需要量の見直しの考え方

② 見直し後の車種の分類

- ・ 駐車目的を踏まえた車種の分類を示します。
- ・ 普通乗用車、軽自動車及び軽貨物車、小型貨物車について、駐車目的（積卸しの有無）によって、駐車場供給量と駐車需要量の比較における車種の分類を乗用車または貨物車に区分しました。

表 車種の分類（見直し後）

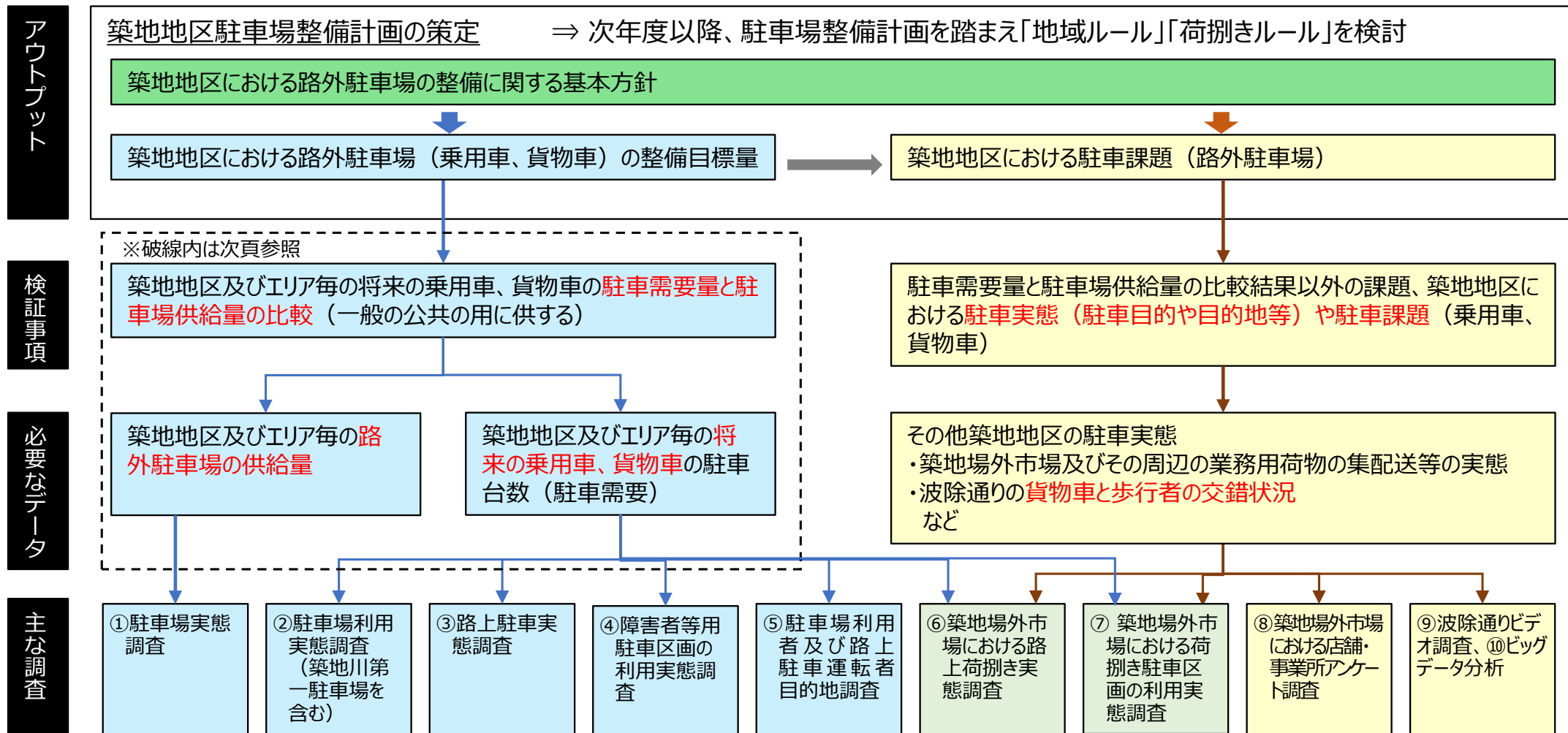
	調査における車種の分類	イメージ	駐車目的 (積卸しの有無)	駐車場供給量と駐車需要量の比較における車種の分類
四輪車	普通乗用車、軽自動車 (車頭番号 3, 5, 7)		積卸し なし	乗用車
			積卸し あり	貨物車
	タクシー・ハイヤー(営業用) (車頭番号 3, 5, 7)		—	乗用車
	軽貨物車、小型貨物車 (車頭番号 4, 6)	 	積卸し なし	乗用車
			積卸し あり	貨物車
	普通貨物車、特種車 (車頭番号 1, 8, 9)		—	貨物車
二輪車	自動二輪車（50CC超） ※50CC以下（原動機付自転車）は 検討の対象外		—	大型車両 (バス、マイクロバス)

1 駐車目的を考慮した駐車需要量の見直し(現況)

(2) 駐車目的を考慮した駐車需要量の見直しの考え方

③ 検討のアウトプットと検証事項、必要なデータの関係

- ・ 検討のアウトプットを導出するため、以下の図に示す検証、調査を実施しました。



※①～⑥は主に駐車場整備計画及び次年度以降の「地域ルール」の検討のための調査

※⑦～⑩は次年度以降の「荷捌きルール」の検討のための調査

※説明を簡略化するため、フローにおいては、車種は乗用車、貨物車に限定（大型車両（バス、マイクロバス）、自動二輪車は省略）

1 駐車目的を考慮した駐車需要量の見直し(現況)

(2) 駐車目的を考慮した駐車需要量の見直しの考え方

④ 駐車目的を考慮した駐車需要量の見直しの検討フロー

- ・ 調査結果を用い、以下のフローに基づき、駐車目的を考慮して乗用車、貨物車の駐車場供給量、駐車需要量を算出しました。

駐車場での受入の基本的な考え方

乗用車：乗用車の駐車区画で受け入れる車両（普通乗用車、軽自動車及び軽貨物車、小型貨物車）で業務用荷物の集配送を伴わない駐車車両）

貨物車：荷捌き駐車区画で受け入れる車両（普通乗用車、軽自動車及び軽貨物車、小型貨物車で業務用荷物の集配送を伴う駐車車両及び普通貨物車、特種車）

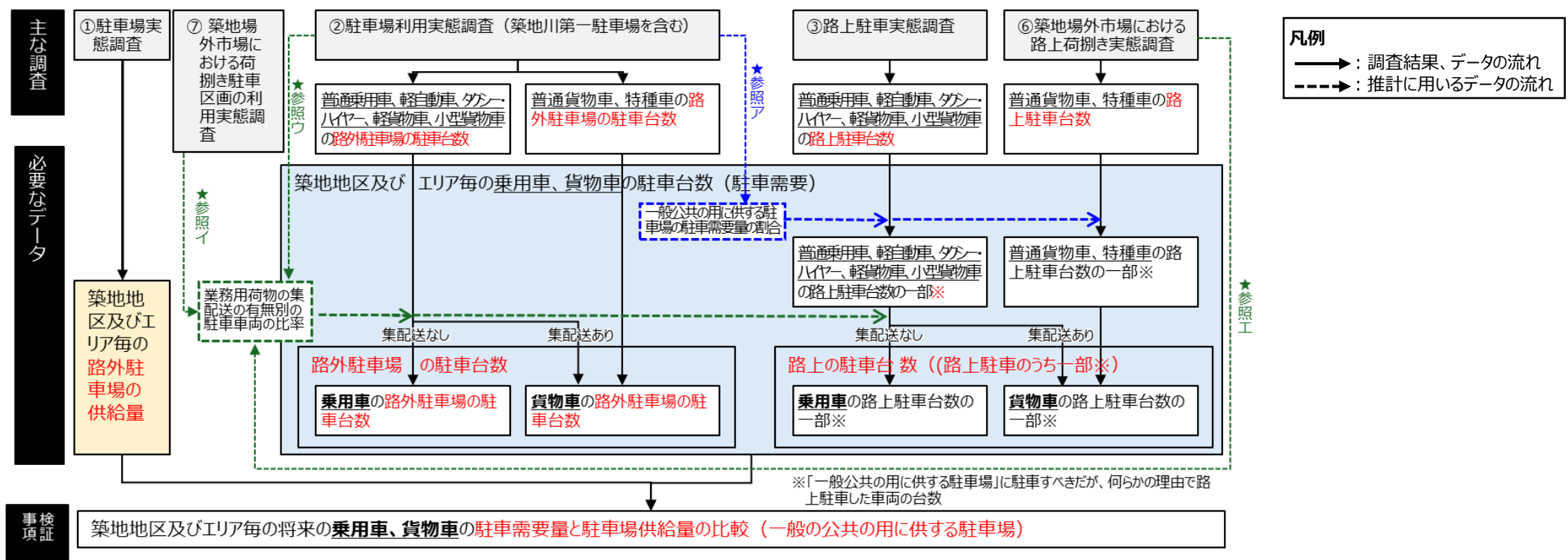
算出過程における推計

・ 路上駐車のうち、本来は「一般公共の用に供する駐車場」に駐車すべきだが、何らかの理由で路上駐車した車両の台数の推計について（参照ア 関連）

：路外駐車場で受け入れるべき路上駐車台数を把握するため、上記台数の算出が必要となるが、調査で把握することが困難であることから、一般公共の用に供する駐車場の駐車需要量の割合から上記を推計

・ 駐車目的（業務用荷物の集配送）を考慮した駐車需要量の見直し（参照イウエ関連）

：乗用車、貨物車の駐車需要を把握するためには、駐車目的を考慮した駐車需要量の算定が必要であるが、エリア全体で駐車目的を実測できないことから、アンケート調査結果等を用いて、駐車目的別の駐車台数を推計



参照ア 一般公共の用に供する駐車場の駐車需要量の割合

= (一般公共の用に供する駐車場の駐車需要量)

÷ ((一般公共の用に供する駐車場の駐車需要量) + (一般公共の用に供さない駐車施設の駐車需要量))

参照イ 駐車目的を業務A（集配送等）と回答した割合【エリアA B C D】

参照ウ 築地川第一駐車場で業務用荷物の集配送を伴う駐車をしている車両の台数【エリアD】

参照エ 場外市場周辺の路上で業務用荷物の集配送を伴う路上駐車をしている車両の台数【エリアD】

1 駐車目的を考慮した駐車需要量の見直し(現況)

(3) 駐車目的を考慮した駐車需要量の見直し

① 駐車目的を考慮した駐車台数の算定

- ・路外駐車場及び路上駐車における普通乗用車、軽自動車及び軽貨物車、小型貨物車のうち、積卸しを行っている駐車台数の算出は次の方法にて実施しました。
- ・積卸しを行っている車両の割合（以下、積卸しの割合）はエリアごとに設定しました。設定した積卸しの割合は次ページを、その根拠となる調査結果はP.9をご参照ください。

ア 路外駐車場

- ・普通乗用車、軽自動車のうち貨物車の駐車需要量とする駐車台数（積卸しを行っている駐車台数）
＝普通乗用車、軽自動車の駐車台数 × 路外駐車場における普通乗用車、軽自動車の積卸しの割合
- ・普通乗用車、軽自動車のうち乗用車の駐車需要量とする駐車台数
＝普通乗用車、軽自動車の駐車台数（合計）－普通乗用車、軽自動車のうち貨物車の駐車需要量とする駐車台数（積卸しを行っている駐車台数）
- ・軽貨物車、小型貨物車のうち貨物車の駐車需要量とする駐車台数（積卸しを行っている駐車台数）
＝軽貨物車、小型貨物車の駐車台数 × 路外駐車場における軽貨物車、小型貨物車の積卸しの割合
- ・軽貨物車、小型貨物車のうち乗用車の駐車需要量とする駐車台数
＝軽貨物車、小型貨物車の駐車台数（合計）－路外駐車場における軽貨物車、小型貨物車のうち貨物車の駐車需要量とする駐車台数（積卸しを行っている駐車台数）

イ 路上駐車

- ・普通乗用車、軽自動車のうち貨物車の駐車需要量とする駐車台数（積卸しを行っている駐車台数）
＝普通乗用車、軽自動車の駐車台数 × 路上駐車における普通乗用車、軽自動車の積卸しの割合
- ・普通乗用車、軽自動車のうち乗用車の駐車需要量とする駐車台数
＝普通乗用車、軽自動車の駐車台数（合計）－普通乗用車、軽自動車のうち貨物車の駐車需要量とする駐車台数（積卸しを行っている駐車台数）
- ・軽貨物車、小型貨物車のうち貨物車の駐車需要量とする駐車台数（積卸しを行っている駐車台数）
＝軽貨物車、小型貨物車の駐車台数 × 路上駐車における軽貨物車、小型貨物車の積卸しの割合
- ・軽貨物車、小型貨物車のうち乗用車の駐車需要量とする駐車台数
＝軽貨物車、小型貨物車の駐車台数（合計）－路上駐車における軽貨物車、小型貨物車のうち貨物車の駐車需要量とする駐車台数（積卸しを行っている駐車台数）

1 駐車目的を考慮した駐車需要量の見直し(現況)

(3) 駐車目的を考慮した駐車需要量の見直し

② 設定した積卸しの割合

- ・エリアA～エリアCにおける路外駐車場、路上駐車、エリアDの築地川第一駐車場以外の路外駐車場に関しては「⑤駐車場利用者及び路上駐車運転者目的地調査」から積卸しの割合を設定しました。
- ・エリアDの築地川第一駐車場及び路上駐車については、積卸しの割合は設定せず計測した台数を用いて貨物車の台数を設定しました。

表 積卸しの割合（「⑤駐車場利用者及び路上駐車運転者目的地調査」結果から算出）

	路外駐車場		路上駐車	
	普通自動車・軽自動車	軽・小型貨物車	普通自動車・軽自動車	軽・小型貨物車
エリアA	平日3.4% 休日0.0%	平日0.0% 休日0.0%	平日15.9% 休日14.9%	平日80.0% 休日50.0%
エリアB	平日3.4% 休日0.0%		平日30.8% 休日6.7%	
エリアC	平日0.0% 休日0.0%		平日20.9% 休日5.9%	
エリアD	築地川第一駐車場以外 ：平日26.1% 休日0.0% 築地川第一駐車場 ：設定せず、計測した台数を用いた (P.10参照)	築地川第一駐車場以外 ：平日0.0% 休日0.0% 築地川第一駐車場 ：設定せず、計測した台数を用いた (P.10参照)	設定せず、計測した台数を用いた (P.11参照)	設定せず、計測した台数を用いた (P.11参照)

※エリアAの路外駐車場では 積卸しの割合を設定する根拠となる数値を算出する目的地調査を行っていないため、エリアBの積卸しの割合を適用した。

※エリアCの路外駐車場では積卸しの割合を設定する根拠となる数値を算出する目的地調査行っていないが、路外駐車場の設置台数に占める割合の多くを国立がん研究センターの駐車場が占めるため、路外駐車場における積卸しの割合は0.0%とした（国立がん研究センターの路外駐車場で荷捌きを行っていると考えにくいため）。

1 駐車目的を考慮した駐車需要量の見直し(現況)

(3) 駐車目的を考慮した駐車需要量の見直し

② 設定した積卸しの割合

- ・路外駐車場（築地川第一駐車場を除く）の駐車車両における積卸しの割合（※）と路上駐車車両（エリアDを除く）における積卸しの割合（※）の設定根拠となる、目的地調査結果（駐車目的割合）は次のとおりです。
- ・軽・小型貨物車は回答者数が少ないため、路外駐車場、路上駐車毎の集計値を用いて、積卸しの割合を設定しました。
- ・「⑤駐車場利用者及び路上駐車運転者目的地調査」で駐車目的を「業務A(集配送等)」と回答した割合を「積卸しの割合」としています。

表「⑤駐車場利用者及び路上駐車運転者目的地調査」での駐車目的割合

■ 普通乗用車、軽自動車

調査箇所（エリア）	平日											休日（土曜日）										
	サンプル数 (合計 185)	構成比										サンプル数 (合計 241)	構成比									
		業務A (集配送等)	業務B (打合せ等)	買い物	食事・ 喫茶	習い事	趣味・ 娯楽	通勤・ 通学	送迎	その他	合計		業務A (集配送等)	業務B (打合せ等)	買い物	食事・ 喫茶	習い事	趣味・ 娯楽	通勤・ 通学	送迎	その他	合計
築地川第二（エリアB）	29	3.4%	17.2%	13.8%	10.3%	0.0%	0.0%	34.5%	0.0%	20.7%	100.0%	27	0.0%	3.7%	77.8%	7.4%	0.0%	0.0%	3.7%	0.0%	7.4%	100.0%
築地川第三（エリアB）	14	0.0%	28.6%	0.0%	7.1%	0.0%	0.0%	28.6%	0.0%	35.7%	100.0%	15	0.0%	13.3%	13.3%	6.7%	0.0%	6.7%	13.3%	0.0%	46.7%	100.0%
暫定貸付地（エリアD）	23	26.1%	13.0%	8.7%	39.1%	0.0%	0.0%	4.3%	0.0%	8.7%	100.0%	29	0.0%	0.0%	72.4%	27.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
路上（エリアA）	63	15.9%	23.8%	19.0%	3.2%	1.6%	0.0%	0.0%	20.6%	15.9%	100.0%	87	14.9%	10.3%	27.6%	35.6%	0.0%	1.1%	0.0%	4.6%	5.7%	100.0%
路上（エリアB）	13	30.8%	7.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	61.5%	100.0%	15	6.7%	40.0%	6.7%	20.0%	6.7%	0.0%	0.0%	0.0%	20.0%	100.0%
路上（エリアC）	43	20.9%	18.6%	16.3%	2.3%	0.0%	0.0%	2.3%	18.6%	20.9%	100.0%	68	5.9%	5.9%	25.0%	25.0%	0.0%	2.9%	0.0%	8.8%	26.5%	100.0%

■ 軽・小型貨物車

調査箇所（エリア）	平日											休日（土曜日）										
	サンプル数 (合計 26)	構成比										サンプル数 (合計 23)	構成比									
		業務A (集配送等)	業務B (打合せ等)	買い物	食事・ 喫茶	習い事	趣味・ 娯楽	通勤・ 通学	送迎	その他	合計		業務A (集配送等)	業務B (打合せ等)	買い物	食事・ 喫茶	習い事	趣味・ 娯楽	通勤・ 通学	送迎	その他	合計
路外駐車場計	6	0.0%	16.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	83.3%	100.0%	7	0.0%	14.3%	14.3%	0.0%	0.0%	0.0%	14.3%	0.0%	57.1%	100.0%
路上計	20	80.0%	5.0%	5.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	10.0%	100.0%	16	50.0%	0.0%	6.3%	6.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	37.5%	100.0%

1 駐車目的を考慮した駐車需要量の見直し(現況)

(3) 駐車目的を考慮した駐車需要量の見直し

③ 積卸しの台数

〔築地川第一駐車場〕

- ・ エリアDに立地する築地川第一駐車場に関しては、1階において即日配送業者等が積卸しを行っており、他の駐車場と積卸しの実態が異なることから、築地川第一駐車場と他の駐車場に分け、貨物車の台数を設定しました。
- ・ 築地川第一駐車場に関しては、同駐車場の1階で行った「⑦築地場外市場における荷捌き駐車区画の利用実態調査」で計測した、積卸しを行っていた駐車台数を貨物車として設定しました。

表 エリアDのうち、築地川第一駐車場の積卸しの台数

(「②駐車場利用実態調査(築地川第一駐車場の利用実態詳細調査)」 「⑦築地場外市場における荷捌き駐車区画の利用実態調査」)

			6時台	7時台	8時台	9時台	10時台	11時台	12時台	13時台	14時台	15時台	16時台	17時台	18時台
平日	普通自動車、軽自動車、 タクシー・ハイヤー	全駐車台数	38	43	58	87	106	130	113	76	43	25	21	18	15
		うち、積卸しあり	3	3	2	2	1	1	2	4	2	6	8	5	0
		うち、積卸しなし	35	40	56	85	105	129	111	72	41	19	13	13	15
	軽貨物車、小型貨物車	全駐車台数	13	23	19	28	31	30	26	20	13	14	9	7	7
		うち、積卸しあり	6	7	18	5	6	8	8	3	3	3	3	0	0
		うち、積卸しなし	7	16	1	23	25	22	18	17	10	11	6	7	7
			6時台	7時台	8時台	9時台	10時台	11時台	12時台	13時台	14時台	15時台	16時台	17時台	18時台
休日 (土曜日)	普通自動車、軽自動車、 タクシー・ハイヤー	全駐車台数	67	94	136	152	152	154	154	111	73	30	25	27	32
		うち、積卸しあり	5	5	2	5	3	4	2	2	3	1	1	0	0
		うち、積卸しなし	62	89	134	147	149	150	152	109	70	29	24	27	32
	軽貨物車、小型貨物車	全駐車台数	10	20	19	22	23	21	20	19	10	7	7	6	7
		うち、積卸しあり	6	9	19	5	6	11	5	4	2	2	0	0	0
		うち、積卸しなし	4	11	0	17	17	10	15	15	8	5	7	6	7

1 駐車目的を考慮した駐車需要量の見直し(現況)

(3) 駐車目的を考慮した駐車需要量の見直し

③ 積卸しの台数

【エリアDの路上駐車】

- ・ エリアDの路上駐車に関しては、「⑥築地場外市場における路上荷捌き実態調査」で計測した積卸しを行っていた駐車台数を貨物車として設定しました。

表 エリアDの路上駐車積卸しの台数（「⑥築地場外市場における路上荷捌き実態調査」）

			6時台	7時台	8時台	9時台	10時台	11時台	12時台	13時台	14時台	15時台	16時台	17時台	18時台
平日	普通自動車、軽自動車 タクシー・ハイヤー	全駐車台数	30	28	24	22	26	22	19	26	15	8	8	9	5
		うち、積卸しあり	6	5	6	2	3	3	2	3	3	1	2	1	1
		うち、積卸しなし	24	23	18	20	23	19	17	23	12	7	6	8	4
	軽貨物車、小型貨物車	全駐車台数	50	55	54	39	32	33	28	23	27	21	19	14	14
		うち、積卸しあり	26	29	29	21	14	22	19	12	16	11	8	7	8
		うち、積卸しなし	24	26	25	18	18	11	9	11	11	10	11	7	6
			6時台	7時台	8時台	9時台	10時台	11時台	12時台	13時台	14時台	15時台	16時台	17時台	18時台
休日 (土曜日)	普通自動車、軽自動車 タクシー・ハイヤー	全駐車台数	30	31	27	24	19	20	15	13	13	8	8	5	5
		うち、積卸しあり	4	3	5	0	0	2	0	0	1	0	0	0	0
		うち、積卸しなし	26	28	22	24	19	18	15	13	12	8	8	5	5
	軽貨物車、小型貨物車	全駐車台数	56	55	55	31	25	26	22	23	14	17	10	9	7
		うち、積卸しあり	42	45	46	22	19	19	14	16	8	11	7	5	3
		うち、積卸しなし	14	10	9	9	6	7	8	7	6	6	3	4	4

2 目的地調査の再集計による駐車原単位の見直し

2 目的地調査の再集計による駐車原単位の見直し

(1) 目的地調査の結果

- ・ 前回の検討委員会では、路外駐車場における目的地調査において、契約駐車場（専用駐車場）として利用しているサンプルも対象としていましたが、委員からのご意見を踏まえ目的地を「住宅」とするサンプルは専用駐車場として利用していると想定し、集計対象外としました。
- ・ 目的地を「住宅」以外とした回答者は、利用している駐車区画が定期利用か時間貸し利用かが判断できないため、定期利用と時間貸し利用における目的地構成比が同じと仮定し、集計対象からは除外していません。
- ・ 上記の結果、見直し前において「住宅・非特定用途」の回答があったエリアA、Bにおいて、「住宅・非特定用途」の構成比がゼロになっています。

表 駐車場利用者及び路上駐車をしているものの目的地構成比（見直し前と見直し後）

		平日											休日（土曜日）										
		場外					場外以外					合計	場外					場外以外					合計
		事務所	百貨店・その他店舗	その他特定用途	住居・非特定用途	小計	事務所	百貨店・その他店舗	その他特定用途	住居・非特定用途	小計		事務所	百貨店・その他店舗	その他特定用途	住居・非特定用途	小計	事務所	百貨店・その他店舗	その他特定用途	住居・非特定用途	小計	
見直し前	エリアA	1.3%	0.0%	1.3%	0.0%	2.5%	38.8%	17.5%	38.8%	2.5%	97.5%	100.0%	1.0%	2.9%	1.0%	0.0%	4.8%	15.4%	28.8%	49.0%	1.9%	95.2%	100.0%
	エリアB	0.0%	10.0%	8.6%	0.0%	18.6%	32.9%	7.1%	35.7%	5.7%	81.4%	100.0%	0.0%	32.2%	5.6%	0.0%	37.8%	10.0%	3.3%	28.9%	20.0%	62.2%	100.0%
	エリアC	0.0%	10.0%	6.7%	0.0%	16.7%	46.7%	1.7%	35.0%	0.0%	83.3%	100.0%	0.0%	17.9%	11.9%	0.0%	29.8%	11.9%	9.5%	48.8%	0.0%	70.2%	100.0%
	エリアD	8.0%	40.0%	40.0%	0.0%	88.0%	4.0%	2.0%	6.0%	0.0%	12.0%	100.0%	0.0%	76.7%	21.7%	0.0%	98.3%	0.0%	1.7%	0.0%	0.0%	1.7%	100.0%
	総計	1.9%	12.7%	11.9%	0.0%	26.5%	32.3%	8.1%	30.8%	2.3%	73.5%	100.0%	0.3%	27.5%	8.6%	0.0%	36.4%	10.4%	12.4%	34.9%	5.9%	63.6%	100.0%
見直し後	エリアA	1.3%	0.0%	1.3%	0.0%	2.6%	39.7%	17.9%	39.7%	0.0%	97.4%	100.0%	1.0%	2.9%	1.0%	0.0%	4.9%	15.7%	29.4%	50.0%	0.0%	95.1%	100.0%
	エリアB	0.0%	10.6%	9.1%	0.0%	19.7%	34.8%	7.6%	37.9%	0.0%	80.3%	100.0%	0.0%	40.3%	6.9%	0.0%	47.2%	12.5%	4.2%	36.1%	0.0%	52.8%	100.0%
	エリアC	0.0%	10.0%	6.7%	0.0%	16.7%	46.7%	1.7%	35.0%	0.0%	83.3%	100.0%	0.0%	17.9%	11.9%	0.0%	29.8%	11.9%	9.5%	48.8%	0.0%	70.2%	100.0%
	エリアD	8.0%	40.0%	40.0%	0.0%	88.0%	4.0%	2.0%	6.0%	0.0%	12.0%	100.0%	0.0%	76.7%	21.7%	0.0%	98.3%	0.0%	1.7%	0.0%	0.0%	1.7%	100.0%
	総計	2.0%	13.0%	12.2%	0.0%	27.2%	33.1%	8.3%	31.5%	0.0%	72.8%	100.0%	0.3%	29.2%	9.1%	0.0%	38.7%	11.0%	13.2%	37.1%	0.0%	61.3%	100.0%

※本来の目的地が場外市場（エリアD）にも関わらず、エリアA～エリアCに駐車している車両が一定割合みられるが、それらは本来エリアDの駐車需要とするべきものであると考え、目的地を場外市場、場外市場以外に分け、それぞれ目的地構成比を算出し、エリアごとの駐車原単位を作成している。

※小数点以下の四捨五入の関係で、調査場所ごとの構成比の和と小計、合計の値が一致しない場合がある。

2 目的地調査の再集計による駐車原単位の見直し

(2) 駐車原単位

- ・ 駐車目的を考慮した車種分類と、目的地調査の再集計による駐車原単位（駐車需要量1台当たりの、エリア別建物用途別面積）の見直しの結果は次のとおりであり、主に車種分類の見直しにより原単位が変化しています。

表 見直しと後と見直し前の駐車原単位（㎡／台）

【見直し後】

■普通自動車・軽自動車(積卸しなし)、タクシー、ハイヤー

	事務所		百貨店その他店舗		その他特定用途		住宅・非特定用途	
	平日	休日	平日	休日	平日	休日	平日	休日
エリアA	11,839	31,521	1,232	790	578	483	-	-
エリアB	3,076	7,742	1,364	2,239	520	492	-	-
エリアC	1,496	19,723	1,375	809	2,559	6,170	-	-
エリアD	1,043	36,691	202	96	106	174	-	-

■軽貨物車・小型貨物車（積卸しなし）

	事務所		百貨店その他店舗		その他特定用途		住宅・非特定用途	
	平日	休日	平日	休日	平日	休日	平日	休日
エリアA	22,243	50,263	2,314	1,259	1,086	770	-	-
エリアB	7,477	22,965	3,315	6,641	1,264	1,461	-	-
エリアC	34,214	167,648	31,452	6,880	58,509	52,444	-	-
エリアD	4,364	58,508	1,008	493	493	1,004	-	-

■普通自動車・軽自動車(積卸しあり)

	事務所		百貨店その他店舗		その他特定用途		住宅・非特定用途	
	平日	休日	平日	休日	平日	休日	平日	休日
エリアA	367,005	1,859,729	38,179	46,597	17,914	28,479	-	-
エリアB	81,001	-	35,916	-	13,694	-	-	-
エリアC	513,209	-	471,775	-	877,633	-	-	-
エリアD	19,196	2,164,792	5,341	5,100	2,512	9,164	-	-

■軽貨物車、小型貨物車（積卸しあり）

	事務所		百貨店その他店舗		その他特定用途		住宅・非特定用途	
	平日	休日	平日	休日	平日	休日	平日	休日
エリアA	183,503	619,910	19,089	15,532	8,957	9,493	-	-
エリアB	97,201	451,642	43,100	130,605	16,433	28,729	-	-
エリアC	73,316	1,005,890	67,396	41,280	125,376	314,664	-	-
エリアD	4,073	721,597	1,250	496	578	891	-	-

■普通貨物車、特種車

	事務所		百貨店その他店舗		その他特定用途		住宅・非特定用途	
	平日	休日	平日	休日	平日	休日	平日	休日
エリアA	183,503	464,932	19,089	11,649	8,957	7,120	-	-
エリアB	81,001	338,731	35,916	97,954	13,694	21,546	-	-
エリアC	128,302	-	117,944	-	219,408	-	-	-
エリアD	20,987	541,198	5,487	2,748	2,642	5,294	-	-

【見直し前】

■小型・中型車両（普通自動車、軽自動車、タクシー、ハイヤー）

	事務所		百貨店その他店舗		その他特定用途		住宅・非特定用途	
	平日	休日	平日	休日	平日	休日	平日	休日
エリアA	12,684	32,414	1,246	761	619	475	86,156	172,311
エリアB	2,871	9,409	1,256	2,721	486	610	36,894	10,541
エリアC	1,443	19,958	1,310	786	2,477	6,143	-	-
エリアD	965	21,223	191	98	101	174	-	-

■小型・中型車両（軽・小型貨物）

	事務所		百貨店その他店舗		その他特定用途		住宅・非特定用途	
	平日	休日	平日	休日	平日	休日	平日	休日
エリアA	16,207	48,620	1,713	1,142	791	712	172,311	172,311
エリアB	8,065	28,228	3,265	8,163	1,353	1,729	92,234	28,380
エリアC	21,773	119,749	-	7,863	38,396	43,882	-	-
エリアD	2,358	-	670	383	308	750	-	-

■大型車両（普通貨物車、特種車）

	事務所		百貨店その他店舗		その他特定用途		住宅・非特定用途	
	平日	休日	平日	休日	平日	休日	平日	休日
エリアA	97,241	291,722	13,705	6,853	4,747	3,560	-	-
エリアB	56,455	169,366	16,326	-	10,374	10,374	-	184,469
エリアC	119,749	239,498	-	-	153,586	153,586	-	-
エリアD	10,612	-	3,446	2,193	1,715	3,001	-	-

※エリアA～エリアCの駐車台数に関しては、各エリア内の駐車場利用者の目的地（場外市場orその他）を考慮し、各エリアの目的地調査の回答者のうち場外市場を目的地とした回答者の割合を乗じた台数を、場外市場が属するエリアDの駐車需要に加えて駐車原単位を算出した。

3 将来の駐車場供給量と駐車需要量の比較の見直し

3 将来の駐車場供給量と駐車需要量の比較の見直し

(1) 駐車場供給量の見直し、路外駐車場の立地状況

- ・ 前回の検討委員会から、駐車場供給量を見直しました。エリアDの小型・中型車両用の駐車場の台数を244台から220台に更新したため、四輪車用の駐車場の台数も1,099台から1,075台となっています。
- ・ エリア毎の小型・中型車両の駐車場の平均設置台数は、エリアA 5.7台、エリアB 8.8台、エリアC 54.7台、エリアD 73.3台です。
- ・ エリア毎の最大の駐車場における小型・中型車両の駐車場の設置台数は、エリアA18台、エリアB54台、エリアC394台、エリアD173台です。

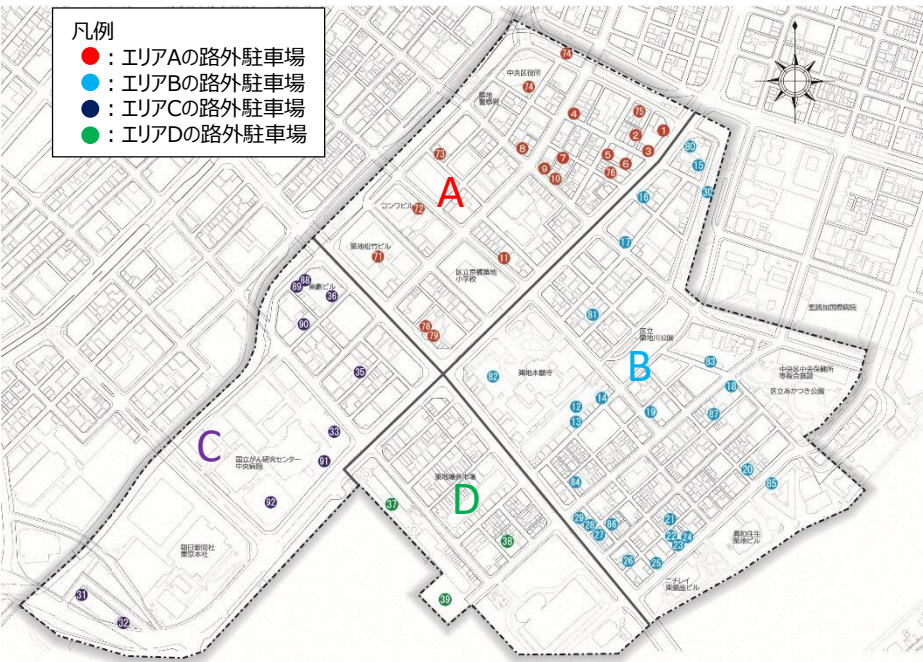


図 路外駐車場の設置箇所
出典：国土地理院「基盤地図情報」から作成

表 エリア別の路外駐車場の箇所数と設置台数

エリア	路外駐車場								路上 パーキングメー ター	
	四輪車用						二輪車用		箇所数(枠数)	
	箇所数	台数					箇所数	台数		
		合計	うち 小型・中型車両	うち 大型車両 (普通貨物車、特 種車)	うち 大型車両 (バス、 マイクロバ ス)	合計			うち貨 物車用	
A	20	114	114	2	0	0	0	0	98	22
B	27	240	238	1	0	2	0	0	43	15
C	9	501	492	1	0	9	1	10	31	5
D	3	220	220	1	0	0	0	0	0	0
合計	59	1,075	1,064	5	0	11	1	10	172	42

※令和5年9月現在の路外駐車場の立地状況、パーキングメーターの設置状況
(一部令和6年6月に調査)
※「うち小型・中型車両」には、「うち小型・中型車両(障害者等用)」を含む

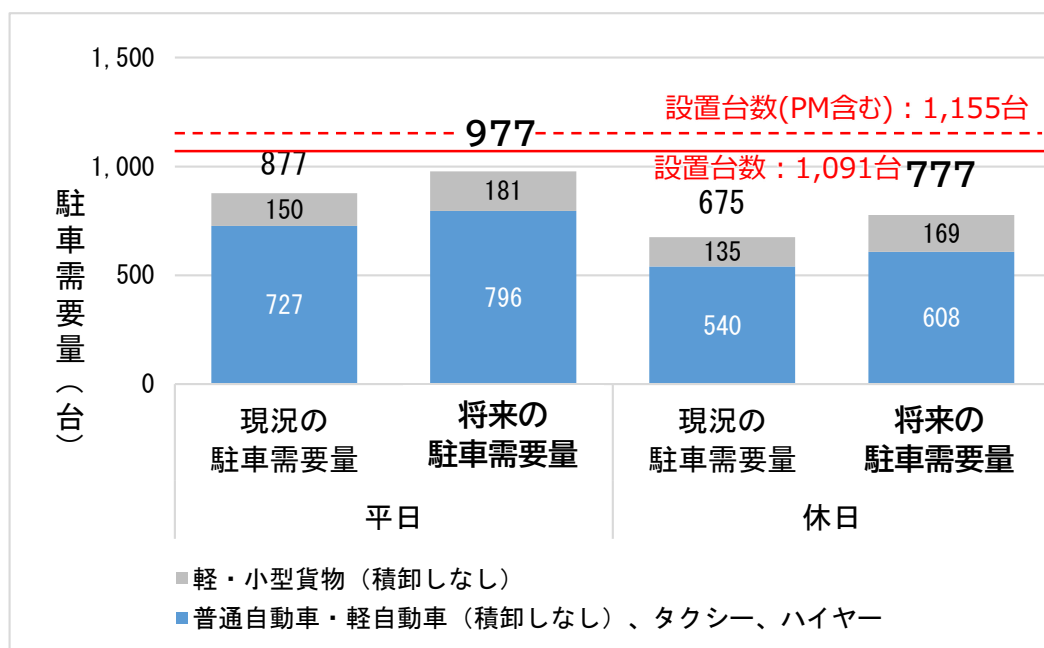
3 将来の駐車場供給量と駐車需要量の比較の見直し

(2) 乗用車 ※築地地区全体

- ・ 車種の分類と目的地調査の再集計による駐車原単位の見直しを受け、乗用車の駐車場供給量と駐車需要量の比較の結果を示します。
- ・ 平日、休日ともに見直し前に比べて駐車需要量が減少しています。

【見直し後】

【乗用車】



【見直し前】

【小型・中型車両】

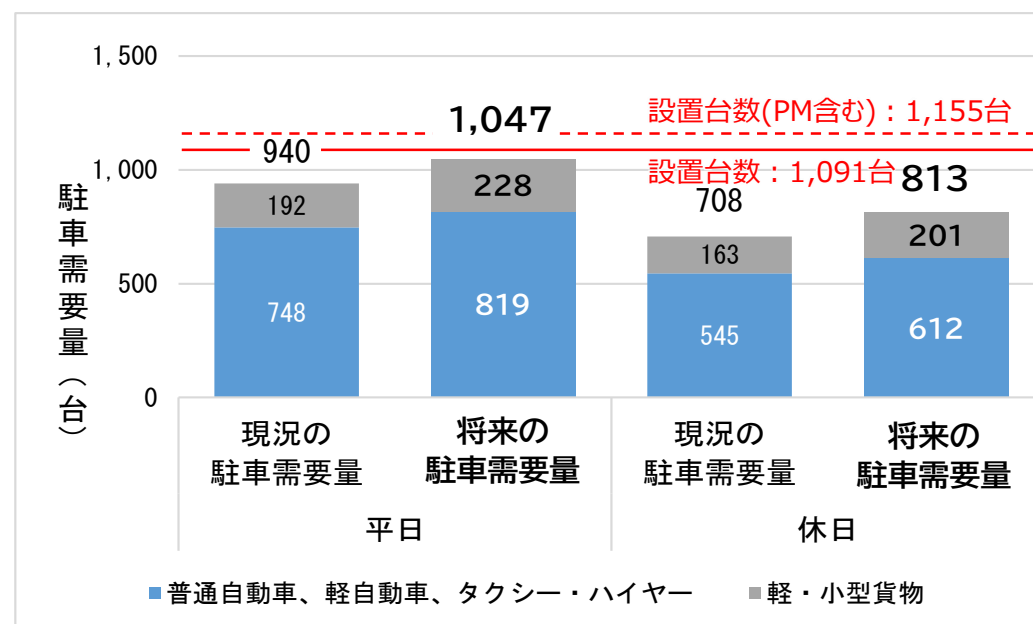


図 駐車場供給量と駐車需要量の比較

※駐車需要量は路外駐車場における駐車台数と路上駐車台数の一部（本来は「一般公共の用に供する駐車場」に駐車すべきだが、何らかの理由で路上駐車した車両）の合計

※図中赤色実線は路外駐車場の設置台数、赤色破線は路外駐車場の設置台数にPMの枠数を加えた台数

※上記の現況及び将来の駐車需要量は、地区全体のピーク時間帯の駐車需要量から推計しており、次頁に示すエリアごとのピーク時間帯の将来の駐車需要量の合計値とは一致しない。

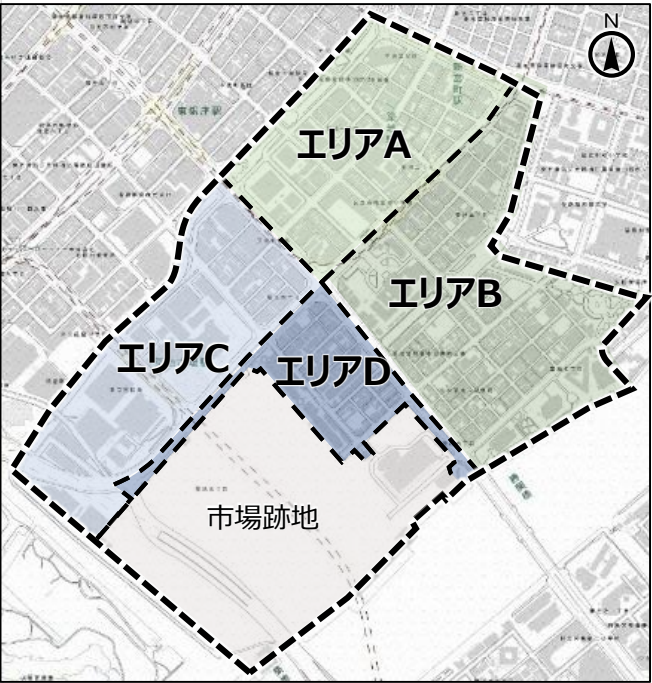
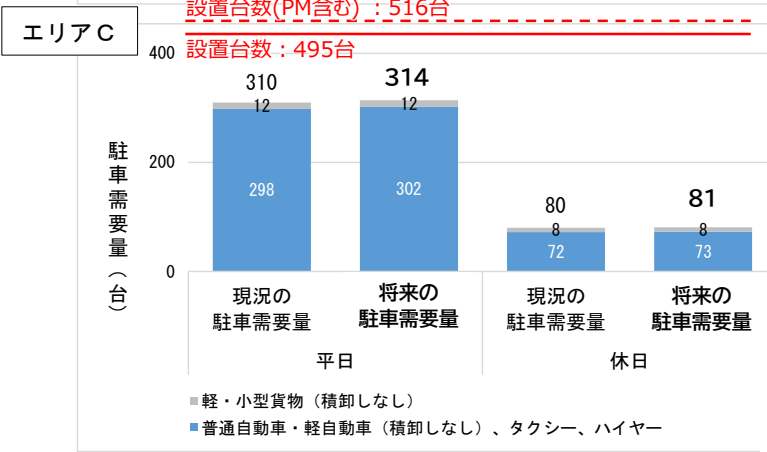
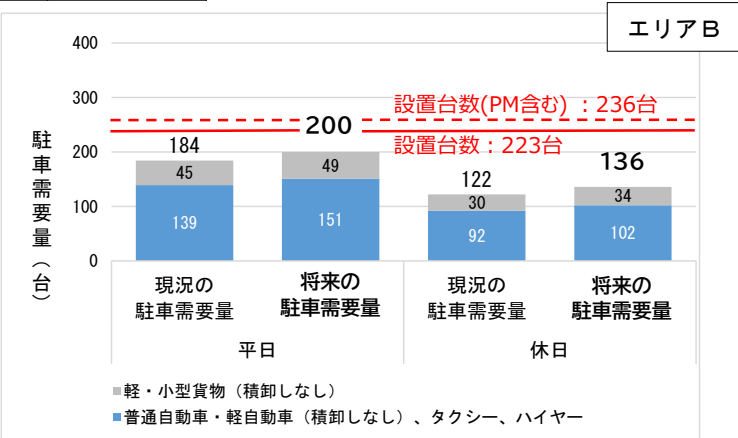
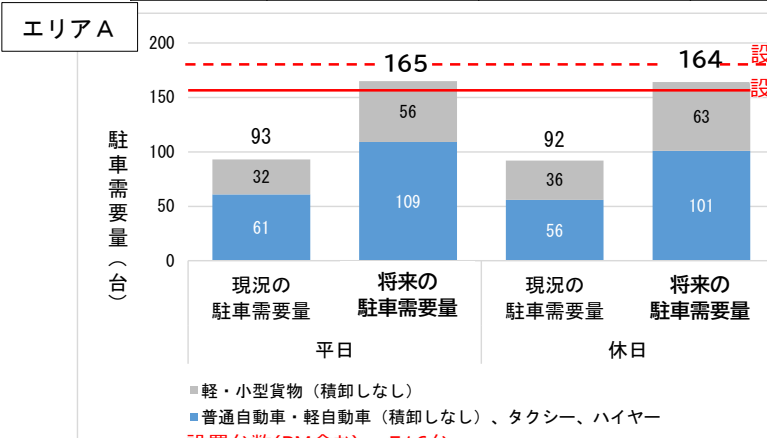
3 将来の駐車場供給量と駐車需要量の比較の見直し

(3) 乗用車(見直し後) ※エリア別

・ 見直し後においてもエリアA、Dにおいて路外駐車場の設置台数を上回る駐車需要量が想定されます。

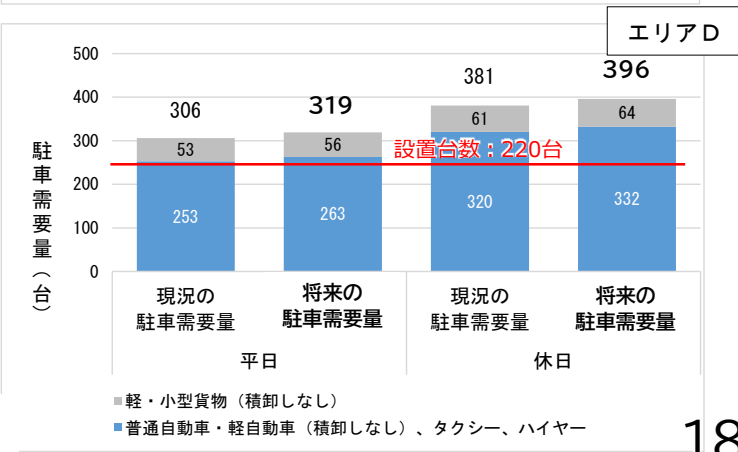
※ 図中赤色実線は路外駐車場の設置台数、赤色破線は路外駐車場の設置台数にPMの枠数を加えた台数
※ 駐車需要量は路外駐車場における駐車台数と路上駐車台数の一部（本来は「一般公共の用に供する駐車場」に駐車すべきだが、何らかの理由で路上駐車した車両）の合計
※ 駐車需要量のうち、各エリアから目的地を場外市場とする駐車需要量は、エリアDで計上
※ 利用率 = (路外駐車場における駐車台数 + 路上駐車台数の一部) / 路外駐車場の設置台数
※ エリアごとにグラフの縦軸の大きさが異なることに留意

エリア	ピーク時の駐車台数(a)		設置台数(b)	ピーク時の利用率(a/b)		b-a	
	平日	休日		平日	休日	平日	休日
A	165台	164台	153台	107.8%	107.2%	-12台	-11台
B	200台	136台	223台	89.7%	61.0%	+23台	+87台
C	314台	81台	495台	63.4%	16.4%	+181台	+414台
D	319台	396台	220台	145.0%	180.0%	-99台	-176台



出典：国土地理院「地理院地図」から作成

図 エリア別の駐車場供給量と駐車需要量の比較



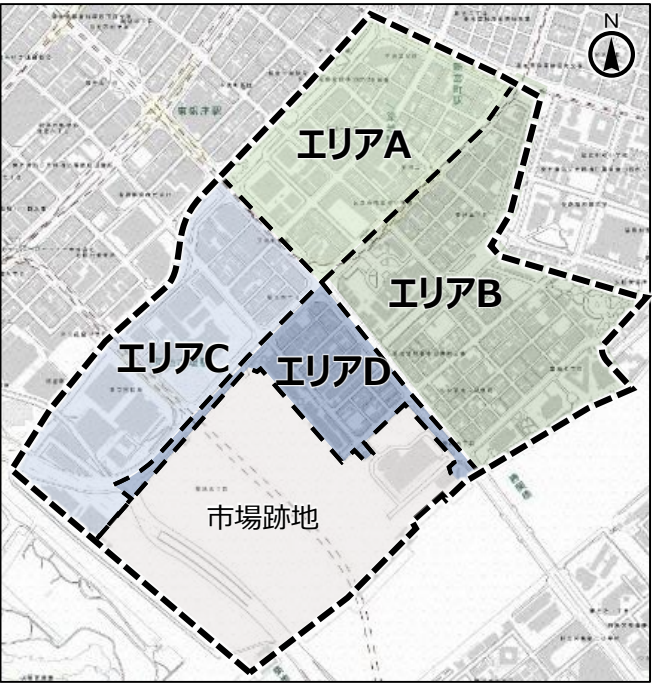
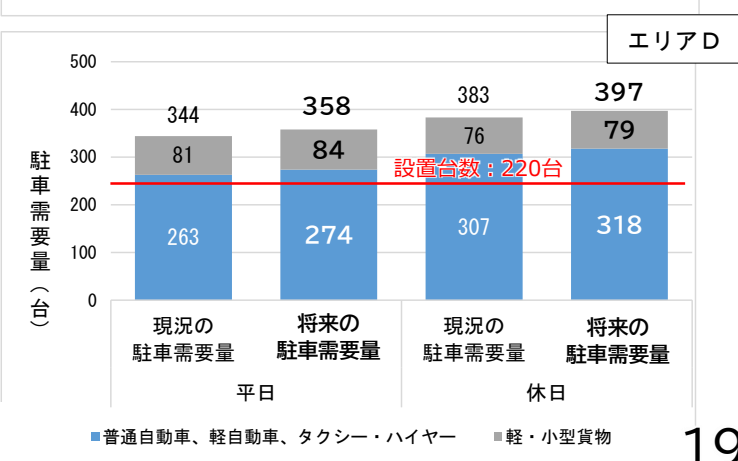
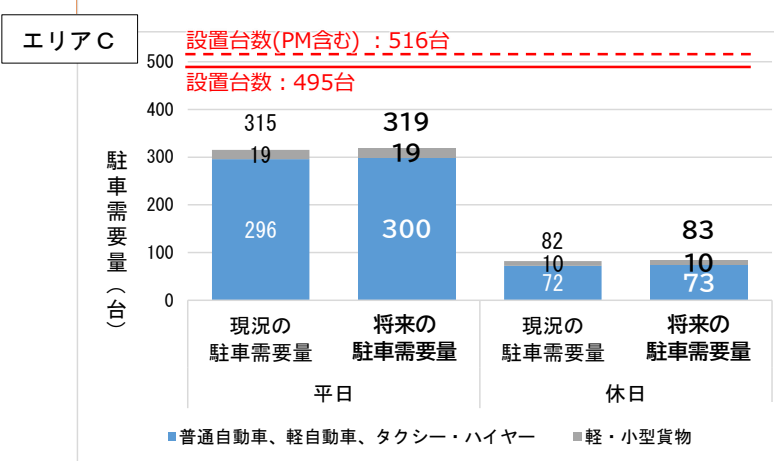
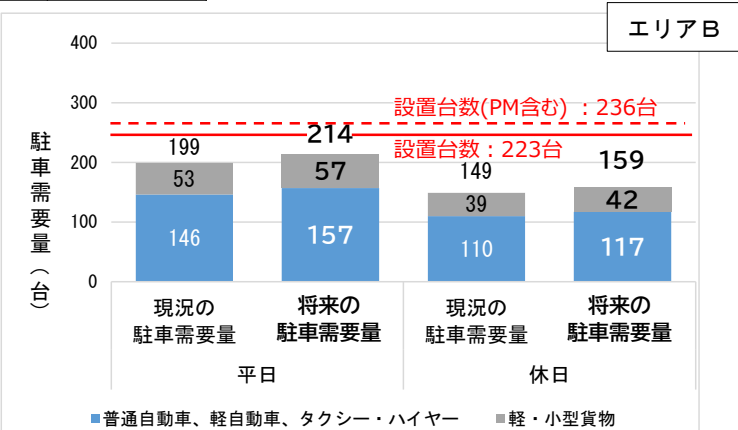
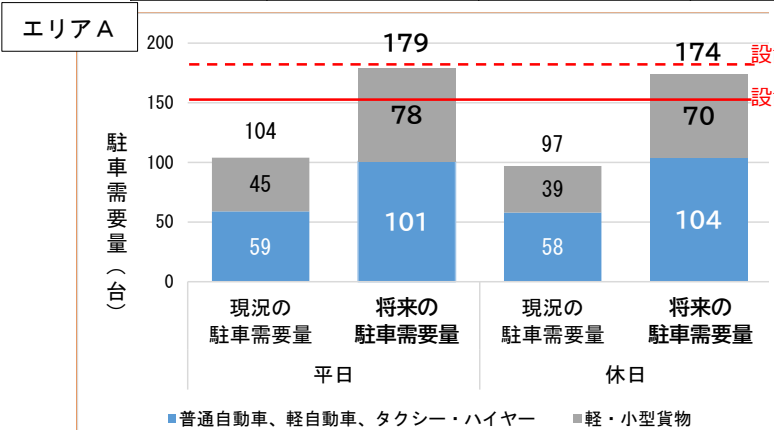
3 将来の駐車場供給量と駐車需要量の比較の見直し

(4) 小型・中型車両(見直し前) ※エリア別

・ 見直し前のエリア別の駐車場供給量と駐車需要量の比較の結果は以下のとおりです。

エリア	ピーク時の駐車台数(a)		設置台数(b)	ピーク時の利用率(a/b)		b-a	
	平日	休日		平日	休日	平日	休日
A	179台	174台	153台	117.0%	113.7%	-26台	-21台
B	214台	159台	223台	96.0%	71.3%	+9台	+64台
C	319台	83台	495台	64.4%	16.8%	+176台	+412台
D	358台	397台	220台	162.7%	180.5%	-138台	-177台

※図中赤色実線は路外駐車場の設置台数、赤色破線は路外駐車場の設置台数にPMの枠数を加えた台数
※駐車需要量は路外駐車場における駐車台数と路上駐車台数の一部（本来は「一般公共の用に供する駐車場」に駐車すべきだが、何らかの理由で路上駐車した車両）の合計
※駐車需要量のうち、各エリアから目的地を場外市場とする駐車需要量は、エリアDで計上
※利用率＝（路外駐車場における駐車台数＋路上駐車台数の一部）／路外駐車場の設置台数
※エリアごとにグラフの縦軸の大きさが異なることに留意



出典：国土地理院「地理院地図」から作成

図 エリア別の駐車場供給量と駐車需要量の比較

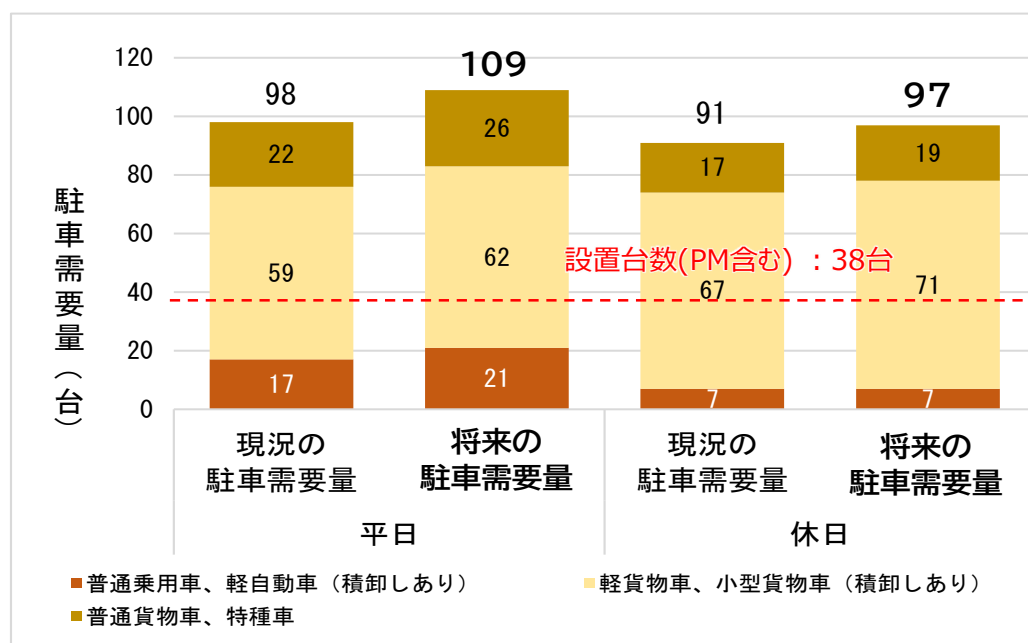
3 将来の駐車場供給量と駐車需要量の比較の見直し

(5) 貨物車 ※築地地区全体

- ・車種の分類と目的地調査の再集計による駐車原単位の見直しを受け、貨物車の駐車場供給量と駐車需要量の比較の結果を示します。
- ・平日、休日ともに見直し前に比べて駐車需要量が増加しています。

【見直し後】

【貨物車】



【見直し前】

【大型貨物車 (普通貨物車、特種車)】

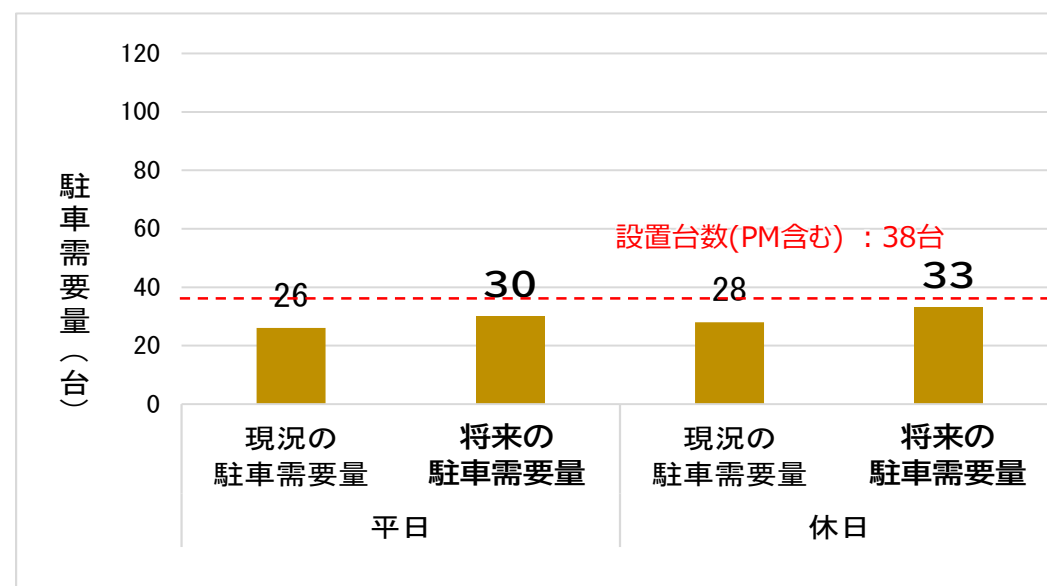


図 駐車場供給量と駐車需要量の比較

※駐車需要量は路外駐車場における駐車台数と路上駐車台数の一部（本来は「一般公共の用に供する駐車場」に駐車すべきだが、何らかの理由で路上駐車した車両）の合計

※図中赤色破線は路上PMの枠数（路外駐車場の設置台数は0台）

※上記の現況及び将来の駐車需要量は、地区全体のピーク時間帯の駐車需要量から推計しており、次頁に示すエリアごとのピーク時間帯の将来の駐車需要量の合計値とは一致しない。

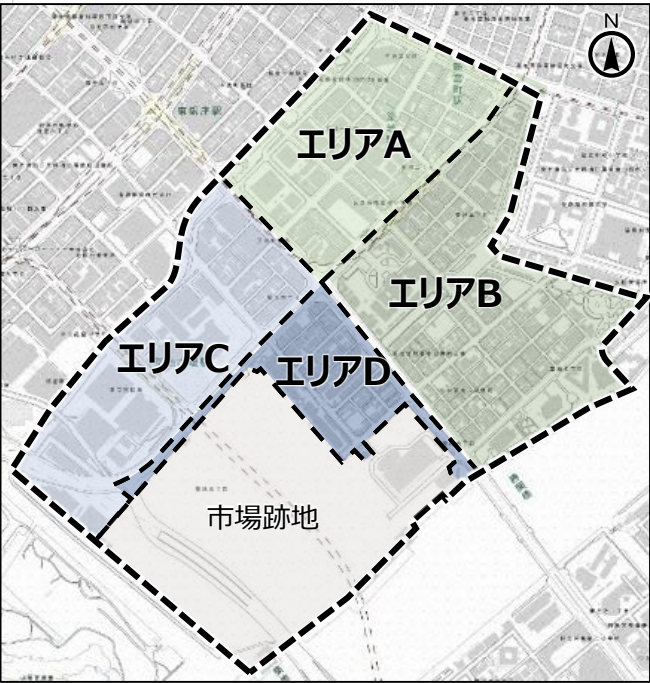
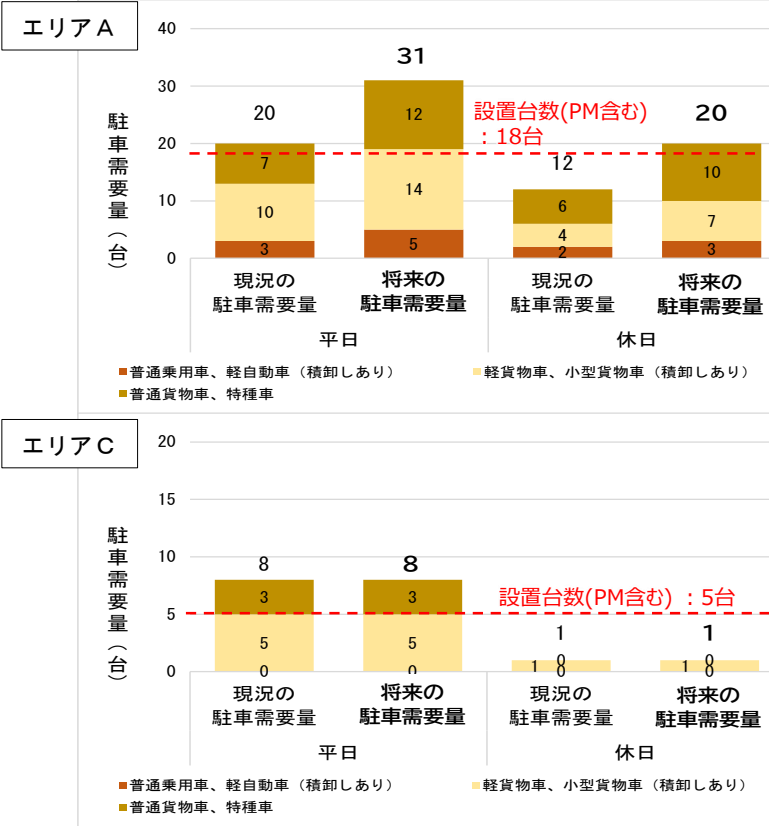
3 将来の駐車場供給量と駐車需要量の比較の見直し

(6) 貨物車(見直し後) ※エリア別

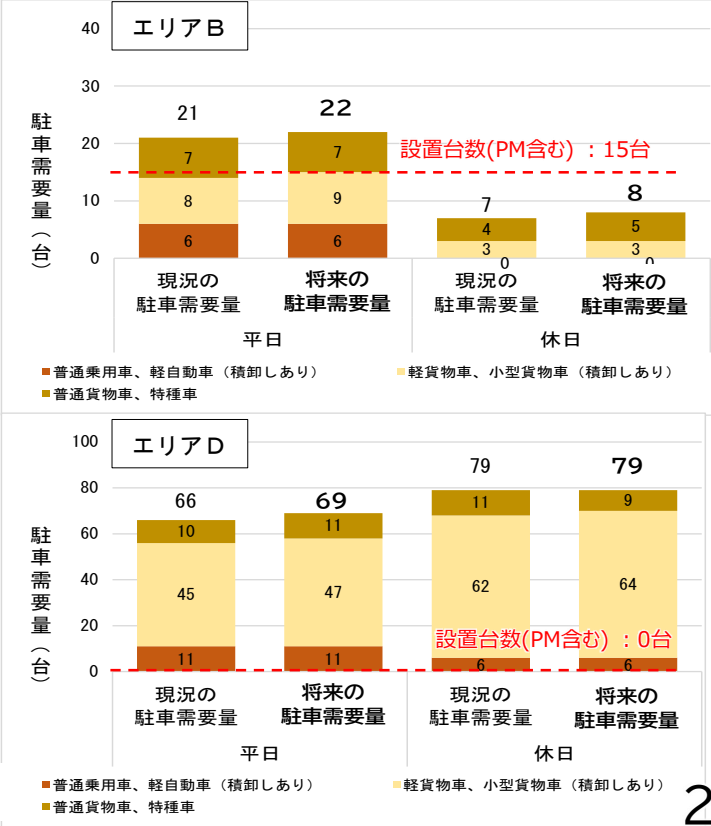
・全てのエリアにおいて、駐車需要量が増加しており、エリアDでは50台以上増加しています。

エリア	ピーク時の駐車台数(a)		設置台数		利用台数と設置台数の差			
	平日	休日	PM含まない(b)	PM含む(b')	PM含まない(b-a)		PM含む(b' -a)	
					平日	休日	平日	休日
A	31台	20台	0台	18台	-31台	-20台	-13台	-2台
B	22台	8台	0台	15台	-22台	-8台	-7台	+7台
C	8台	1台	0台	5台	-8台	-1台	-3台	+4台
D	69台	79台	0台	0台	-69台	-79台	-69台	-79台

※図中赤色破線は路上PMの枠数（路外駐車場の設置台数は0台）
※駐車需要量は路外駐車場における駐車台数と路上駐車台数の一部（本来は「一般公共の用に供する駐車場」に駐車すべきだが、何らかの理由で路上駐車した車両）の合計
※駐車需要量のうち、各エリアから目的地を場外市場とする駐車需要量は、エリアDで計上



出典：国土地理院「地理院地図」から作成
図 エリア別の駐車場供給量と駐車需要量の比較



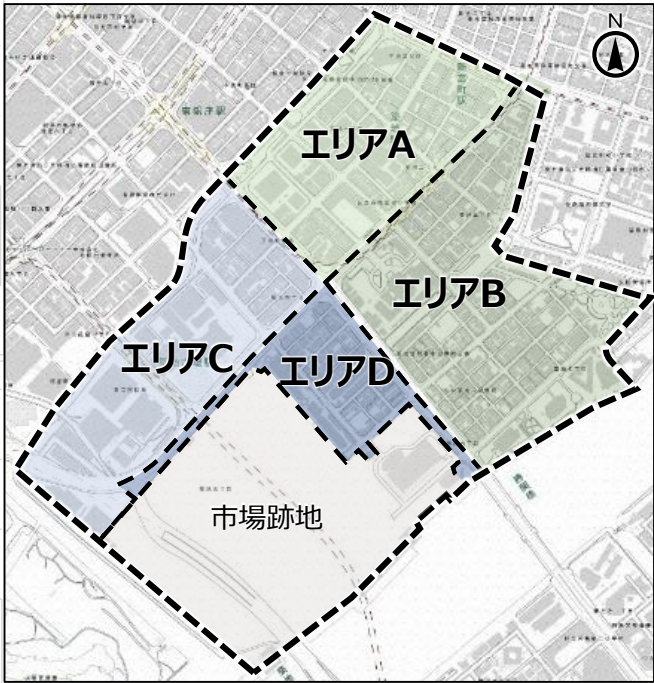
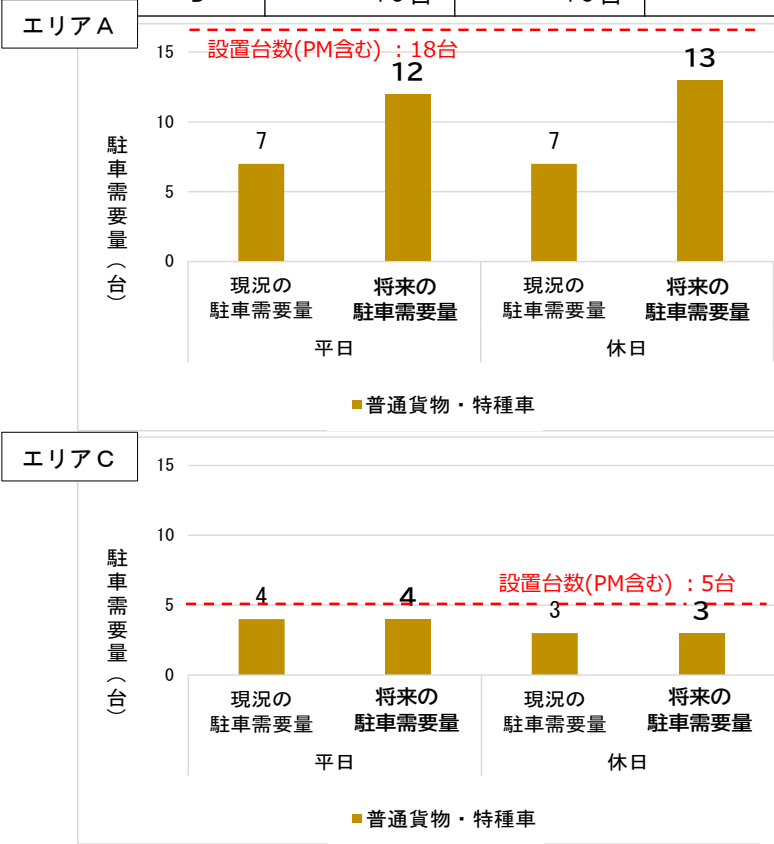
3 将来の駐車場供給量と駐車需要量の比較の見直し

(7) 大型車両(普通貨物、特種車)(見直し前) ※エリア別

・ 見直し前のエリア別の駐車場供給量と駐車需要量の比較の結果は以下のとおりです。

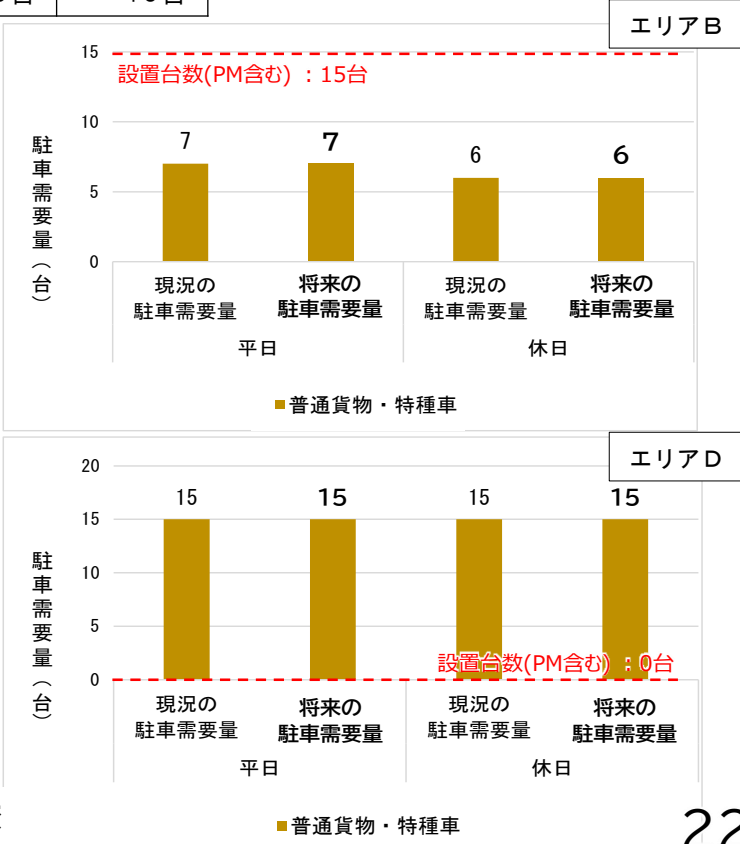
エリア	ピーク時の駐車台数(a)		設置台数		利用台数と設置台数の差			
	平日	休日	PM含まない (b)	PM含む (b')	PM含まない(b-a)		PM含む(b' -a)	
					平日	休日	平日	休日
A	12台	13台	0台	18台	-12台	-13台	+6台	+5台
B	7台	6台	0台	15台	-7台	-6台	+8台	+9台
C	4台	3台	0台	5台	-4台	-3台	+1台	+2台
D	15台	15台	0台	0台	-15台	-15台	-15台	-15台

※図中赤色破線は路上PMの枠数（路外駐車場の設置台数は0台）
※駐車需要量は路外駐車場における駐車台数と路上駐車台数の一部（本来は「一般公共の用に供する駐車場」に駐車すべきだが、何らかの理由で路上駐車した車両）の合計
※駐車需要量のうち、各エリアから目的地を場外市場とする駐車需要量は、エリアDで計上



出典：国土地理院「地理院地図」から作成

図 エリア別の駐車場供給量と駐車需要量の比較



4 駐車実態調査の調査日の設定について

4 駐車実態調査の調査日の設定について

① 駐車場整備計画の検討に採用する駐車需要量

- ・ 場外市場周辺は特に連休や年末の駐車需要が多く、その時期の駐車需要にあわせた駐車場整備を行うと、駐車場供給量が過多となることが懸念されます。そこで、他都市事例も参考に、年間365日の各日のピーク時間帯の駐車台数の上位30番目の駐車需要にあわせた駐車場整備を行うことを想定して駐車場整備計画を策定することとしました。
- ・ その考え方にに基づき、現況の駐車需要量については365日の各日のピーク時間帯の駐車台数の上位30番目の駐車需要量を把握することを目指して、築地川第一駐車場の日別駐車台数から調査日を設定しました。
- ・ なお、年末など駐車需要量が駐車場供給量を上回る時期の対応としては地区全体では路上（PM）の活用、場外市場周辺では臨時駐車場の活用などでの対応を想定します。

② （参考）上位30番目の駐車需要量の妥当性の検証

- ・ 年間365日の各日のピーク台数を降順に並べた場合、90%タイル値※は上位36番目となる。

※90%タイル値は、各日のピーク時間帯の別駐車台数を昇順に並べた時に小さい方から90%に位置する値

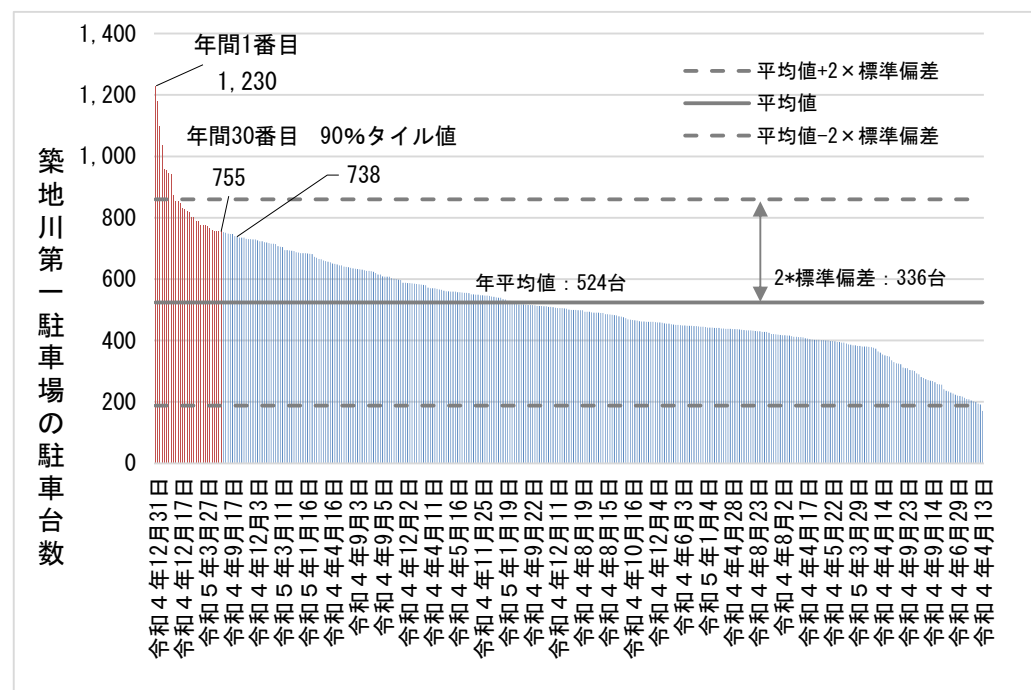


図 築地川第一駐車場の日別駐車台数（令和4年度）

5 駐車場供給量と駐車需要量の比較における路上駐車について

- ・ 築地地区の駐車問題のひとつに、来街者が駐車する場所の確保があります。そこで、本検討における現在の駐車場供給量と駐車需要量の比較検証、将来の駐車場供給量と駐車需要量の比較検証に当たっては、来街者が利用することができる駐車場という観点から、「一般公共の用に供する駐車場」を対象とし、駐車場供給量と駐車需要量を以下のとおり定義します。

① 駐車場供給量

駐車場供給量 = 路外駐車場の設置台数

- ・ 駐車場供給量は路外駐車場の設置台数とします。

(参考) 築地地区においてパーキングメーターが一定数設置されていることを踏まえ、パーキングメーターの設置枠数を設置台数に加えた場合についても参考として記載します。

② 駐車需要量

駐車需要量 = 路外駐車場における駐車台数 + 路上駐車台数のうち一部（下記 ア）

- ・ 駐車需要量は、本来は「路外駐車場における駐車台数」、「路上駐車台数のうち一部」、「顕在化していない駐車需要」の合計ですが、「顕在化していない駐車需要」を調査で把握することや推計することは困難であるため、本検討では駐車需要量から除外します。
- ・ 路上駐車が発生する要因は様々と想定されますが、本来駐車すべき駐車施設から次の2つに大別されと考えます。
 - ア：本来は「一般公共の用に供する駐車場」に駐車すべきだが、何らかの理由で路上駐車した車両
(例：時間貸し駐車場が満車のため利用できず、周辺の路上に駐車した車両)
 - イ：本来は「一般公共の用に供さない駐車施設」に駐車すべきだが、何らかの理由で路上駐車した車両
(例：建物内に専用の駐車区画を契約しているが、短時間の用事のため建物前の路上に駐車した車両)
- ・ 本検討では、「一般公共の用に供する駐車場」を対象とし、駐車場供給量と駐車需要量の比較検証を行うことから、路上駐車のうち上記アを駐車需要量の対象とします。なお、イの路上駐車は、「一般公共の用に供さない駐車施設（専用駐車場など）」に駐車されるべきものと考えます。（次ページにつづく）

5 駐車場供給量と駐車需要量の比較における路上駐車の扱いについて

② 駐車需要量（続き）

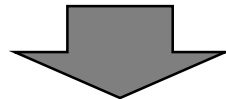
- ・ 路上駐車のうち「本来は「一般公共の用に供する駐車場」に駐車すべきだが、何らかの理由で路上駐車した車両」、「本来は「一般公共の用に供さない駐車施設」に駐車すべきだが、何らかの理由で路上駐車した車両」の台数の推計イメージは次のとおりです。

ア：本来は「一般公共の用に供する駐車場」に
駐車すべきだが、
何らかの理由で路上駐車した車両
→**路外駐車場で受け入れるべき駐車需要**

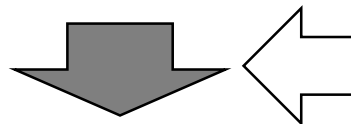
イ：本来は「一般公共の用に供さない駐車施設」に
駐車すべきだが、
何らかの理由で路上駐車した車両

全ての路上駐車車両

- ・ 全ての路上駐車車両を路外駐車場で受け入れようとすると過大整備になる
- ・ アとイの割合は調査で把握することが困難であるため下記の考え方にに基づき推計する



「一般公共の用に供する駐車場の駐車需要量」：「一般公共の用に供さない駐車施設の駐車需要量」
＝「本来は「一般公共の用に供する駐車場」に駐車すべきだが、何らかの理由で路上駐車した車両」
：「本来は「一般公共の用に供さない駐車施設」に駐車すべきだが、何らかの理由で路上駐車した車両」と仮定



**駐車施設における駐車需要量のうち
一般公共の用に供する駐車場の
駐車需要量の割合（実態調査結果から）**

ア：本来は「一般公共の用に供する駐車場」に
駐車すべきだが、
何らかの理由で路上駐車した車両
→**路外駐車場で受け入れるべき駐車需要**

イ：本来は「一般公共の用に供さない駐車施設」に
駐車すべきだが、
何らかの理由で路上駐車した車両

図 推計のイメージ

② 駐車需要量（続き）

- 路上駐車のうちア、イのそれぞれの台数は調査で把握することは困難であるため、以下の方法により推計します。

(a) ア、イの比率は、現在の築地地区の「一般公共の用に供する駐車場」、「一般公共の用に供さない駐車施設」の駐車需要量の比率と同じと仮定します。

$$\left(\begin{array}{l} \text{ア：本来は「一般公共の用に供する駐車場」に駐車すべきだが、何らかの理由で路上駐車した車両の台数} \end{array} \right) : \left(\begin{array}{l} \text{イ：本来は「一般公共の用に供さない駐車施設」に駐車すべきだが、何らかの理由で路上駐車した車両の台数} \end{array} \right) = \left(\begin{array}{l} \text{一般公共の用に供する駐車場の駐車需要量} \end{array} \right) : \left(\begin{array}{l} \text{一般公共の用に供さない駐車施設の駐車需要量} \end{array} \right)$$

(b) 実態調査結果から、駐車施設における駐車需要量のうち一般公共の用に供する駐車場の駐車需要量の割合を算出します。

$$\left(\begin{array}{l} \text{駐車施設における駐車需要量のうち一般公共の用に供する駐車場の駐車需要量の割合} \end{array} \right) = \frac{\left(\begin{array}{l} \text{一般公共の用に供する駐車場の駐車需要量} \end{array} \right)}{\left(\begin{array}{l} \text{一般公共の用に供する駐車場の駐車需要量} + \text{一般公共の用に供さない駐車施設の駐車需要量} \end{array} \right)}$$

(c) 路上駐車台数に「駐車施設における駐車需要量のうち一般公共の用に供する駐車場の駐車需要量の割合」を乗じ、路上駐車台数のうち本来は「一般公共の用に供する駐車場」に駐車すべきだが、何らかの理由で路上駐車した車両の台数を算出します。

$$\left(\begin{array}{l} \text{ア：本来は「一般公共の用に供する駐車場」に駐車すべきだが、何らかの理由で路上駐車した車両の台数} \end{array} \right) = \text{路上駐車台数} \times \left(\begin{array}{l} \text{駐車施設における駐車需要量のうち一般公共の用に供する駐車場の駐車需要量の割合} \end{array} \right)$$

- 大型車両(バス、マイクロバス)については、築地地区において一般公共の用に供さない駐車場がないため、路上駐車台数の全てを駐車需要量に含むこととします。
- 自動二輪車については、築地地区においてアンケート調査や実態調査等で一般公共の用に供さない駐車施設の需要量を把握することが難しく、「駐車施設における駐車需要量のうち一般公共の用に供する駐車場の駐車需要量の割合」を算出することが困難であることから、全ての路上駐車を駐車需要量に含むこととします。