

第 1 回 築地市場跡地地区等駐車場地域ルール及び築地場外市場荷捌きルール連絡調整会

築地地区の現況とこれまでの検討経緯等

＜目 次＞

1. 築地地区及び築地場外市場の現況 -----	1
2. 『築地地区駐車場整備計画検討委員会』の検討経緯 -----	2
3. 『築地地区駐車場整備計画』の概要 -----	3
4. 築地市場跡地開発の概要と駐車場地域ルールの検討の必要性について -----	7
5. 築地場外市場の現況と荷捌きルールの検討の必要性について -----	9

令和 7 年 7 月 17 日

築地地区の現況とこれまでの検討経緯等

本資料では、築地地区及び築地場外市場の現況、『築地地区駐車場整備計画』の概要、駐車場地域ルール及び荷捌きルールの検討の必要性を整理した。

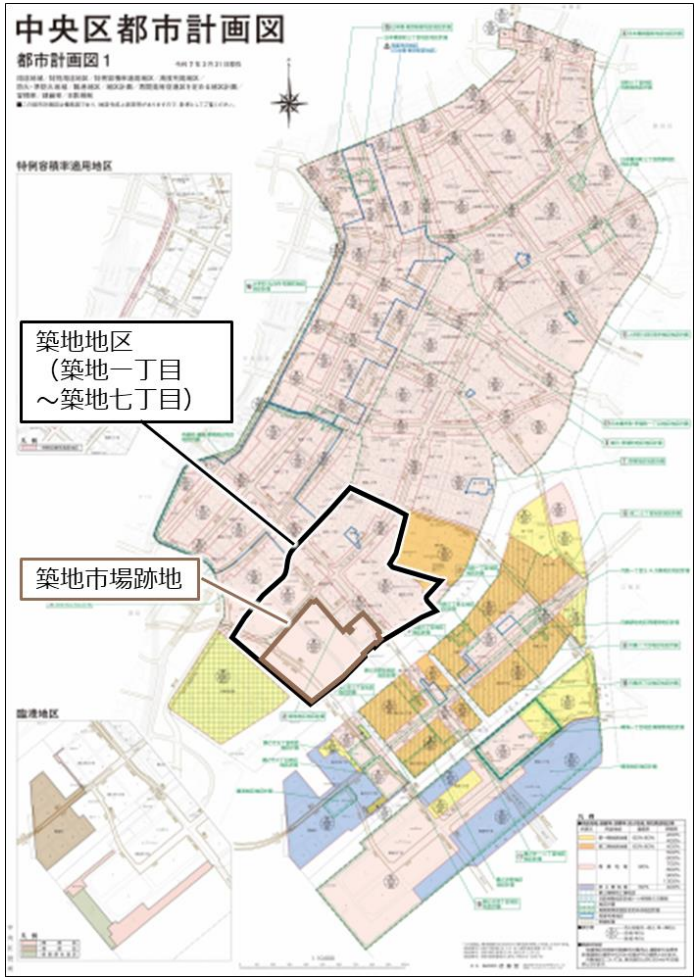
1. 築地地区及び築地場外市場の現況

築地地区及び場外市場の現況を以下のとおり整理した。

(1) 築地地区の現況

- 古くから食品加工や食品卸売業などが集積し、日本の食文化の発信拠点として発展してきている。
- 現在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されている。
- 都市計画の指定状況（用途地域等）は以下のとおり
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

【築地地区の位置図】

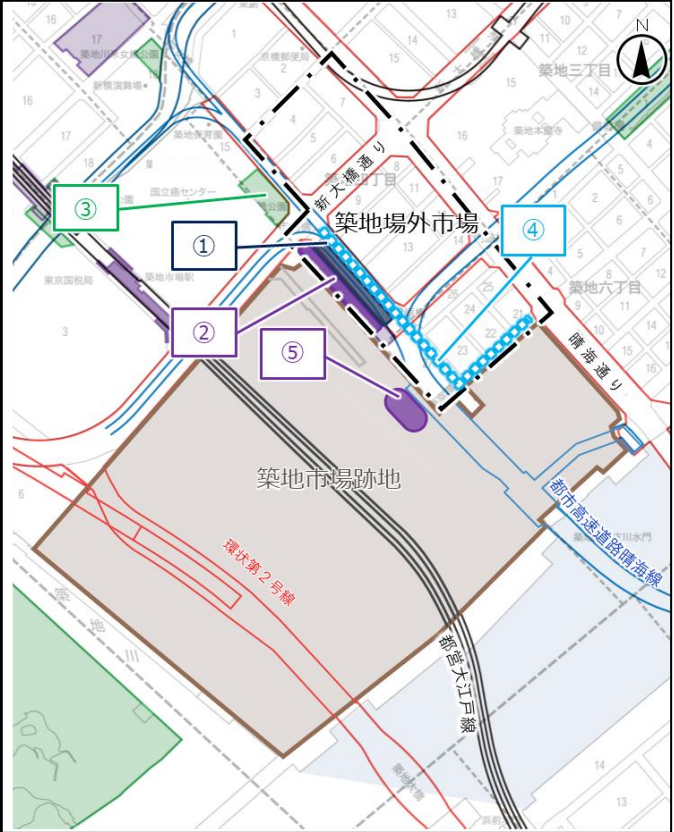


出典：中央区都市計画図（令和7年3月31日）から作成

(2) 築地場外市場の現況

- 中央卸売市場の豊洲移転後も、食文化が集積する観光地として、また日本の食文化を支える活気あるまちとして、にぎわいを形成している。
- 場外市場には複数の区有施設等が立地しており、場外市場のにぎわいの継続に資する駐車場や荷捌き機能を確保している。

【場外市場とその周辺の区有施設等】



- 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
- 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
 - ・ 乗用車用駐車施設 231 台(うち都市計画駐車場 120 台)、荷捌き用駐車施設 2 台
 - ・ 都内、周辺県への配達機能のためのスペース
- 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場として利用(9 台)

- ④ 波除通り
 - ・ 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
 - ・ 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
 - ・ 都有地を区が借り受け、荷捌き用駐車施設 2 台、乗用車用駐車場 39 台を整備
 - ・ 荷捌き用駐車施設を活用して「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)。
 - ・ 市場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

2.『築地地区駐車場整備計画検討委員会』の検討経緯

『築地地区駐車場整備計画検討委員会』の検討経緯を以下に整理した。

(1) 築地地区駐車場整備計画検討委員会における各回の議題

- 東京都市計画都心部駐車場整備地区のうち、築地地区における駐車場整備計画の策定、その他総合的かつ計画的に駐車施設の整備推進を図ることを目的に、必要な検討及び協議を行うため、築地地区駐車場整備計画検討委員会を設置した。
- 令和5年度、令和6年度において、築地地区駐車場整備計画検討委員会を計4回開催し、『築地地区駐車場整備計画』の策定に向けた検討を行った。

【築地地区駐車場整備計画検討委員会における各回の議題】

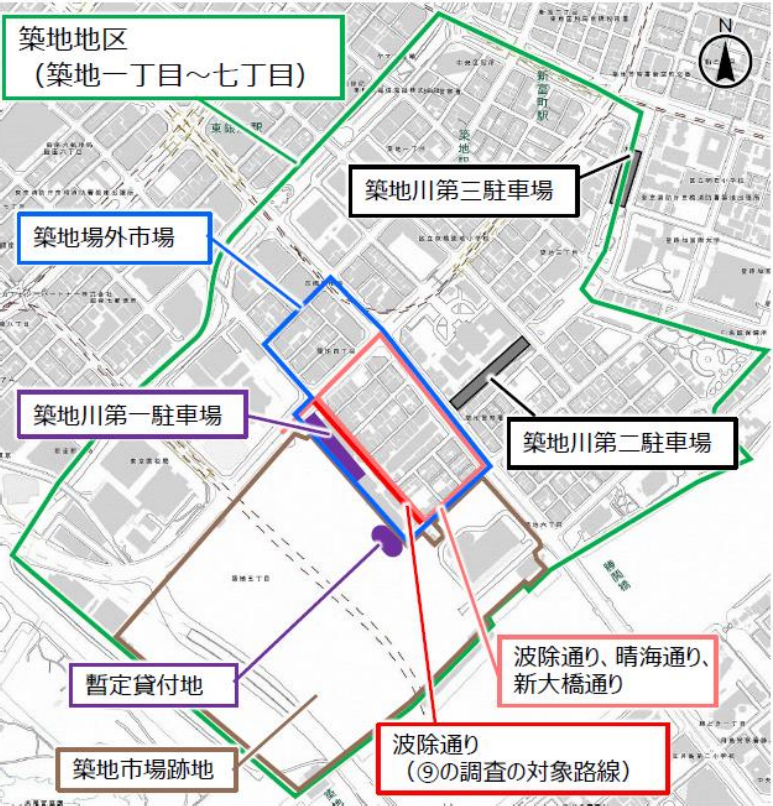
	議題	主な目的
令和5年度第1回 (令和5年9月6日)	・ 検討目的及び築地地区の概要等について ・ 築地地区駐車場整備計画等の策定の必要性 ・ 検討方針及び駐車実態調査計画（案）	・ 検討方針の共有 ・ 実態調査計画の共有
令和6年度第1回 (令和6年9月9日)	・ 駐車実態調査の結果(現況の駐車場供給量と駐車需要量等)について ・ 駐車実態調査を踏まえた将来の駐車場供給量と駐車需要量、課題及び対応方針	・ 駐車実態調査を踏まえた課題の共有 ・ 駐車課題と対応方針に関する議論
令和6年度第2回 (令和6年12月13日)	・ 駐車実態調査の結果（場外市場の荷捌き実態等）、駐車実態調査を踏まえた課題及び対応方針 ・ 築地地区駐車場整備計画骨子（案）について	・ 駐車実態調査を踏まえた課題の共有、駐車課題と対応方針に関する議論 ・ 駐車場整備計画の骨子（案）に関する議論
令和6年度第3回 (令和7年2月7日)	・ 築地地区駐車場整備計画（案）について ・ 今後のスケジュールと検討体制(案)	・ 駐車場整備計画(案)のとりまとめ ・ 駐車場地域ルール及び荷捌きルールの今後の方向性の確認

(2) 駐車実態調査の概要

- 令和5年度、令和6年度において、築地地区（築地一丁目～七丁目）を対象として、下図に示す駐車実態調査を実施している。
- この調査結果を基に、車種別に将来の駐車場供給量と駐車需要量の推計等を行った。

【駐車実態調査の実施内容】

＜実施範囲＞



＜実施内容＞

調査	対象範囲	調査対象
①駐車場実態調査	築地地区（一丁目～七丁目）	路外駐車場、路外駐車場以外の駐車施設
②駐車場利用実態調査	同上	路外駐車場、路外駐車場以外の駐車施設
②'築地川第一駐車場の利用実態詳細調査	築地川第一駐車場	築地川第一駐車場利用車両
③路上駐車実態調査	築地地区（一丁目～七丁目）内の幅員5m以上の道路	路上駐車車両
④障害者等用駐車区画の利用実態調査	築地地区（一丁目～七丁目）	路外駐車場の既設障害者等用駐車区画
⑤駐車場利用者及び路上駐車運転者目的地調査	同上	築地川第一・第二・第三駐車場、暫定貸付地の駐車場利用者、路上駐車運転者
⑥築地場外市場における路上荷捌き実態調査	波除通り、晴海通り、新大橋通り	路上の荷捌き車両
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	築地川第一駐車場の1階、暫定貸付地	築地川第一駐車場での荷捌き車両
⑧築地場外市場における店舗・事業所アンケート調査	築地場外市場	事務所・店舗
⑨波除通りビデオ調査	波除通り	歩行者、荷捌き車両等
⑩ビッグデータ分析	築地場外市場	アプリで取得したGPSデータ

出典：
令和6年度第1回築地地区駐車場整備計画検討委員会資料
（令和6年9月、中央区）

3.『築地地区駐車場整備計画』の概要

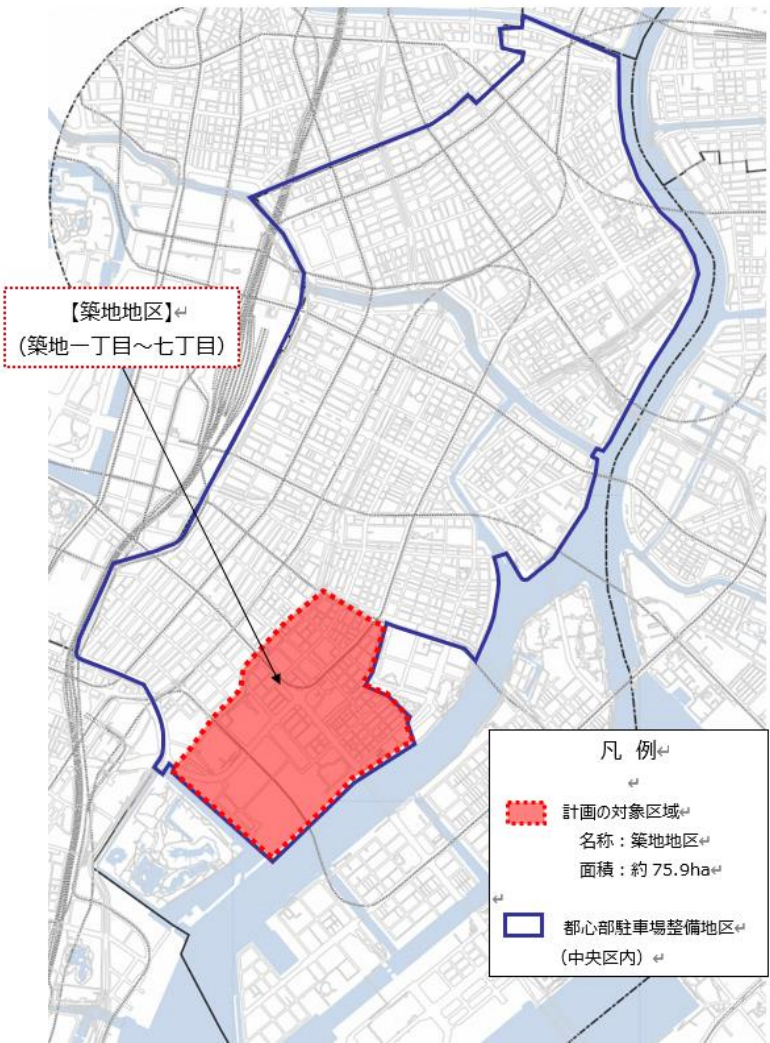
『築地地区駐車場整備計画』（令和 7 年 4 月中央区策定）の概要を以下に整理した。

(1) 計画策定の目的・目標年次・対象地区

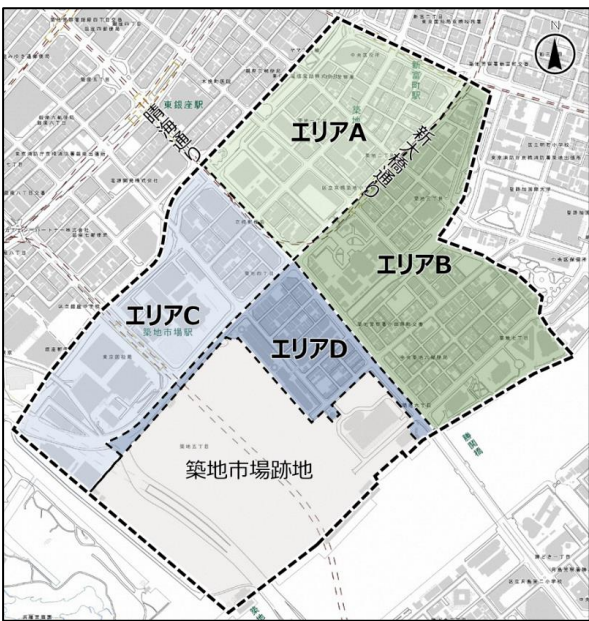
- 計画策定の目的：「中央区総合交通計画」、「中央区築地まちづくりの考え方」などの上位計画・関連計画に示す築地地区におけるまちづくりの実現に向けて、築地地区の駐車場整備・駐車施策の基本方針及び駐車場整備に関する基本施策等を定め、その具体化を図るために策定
- 目標年次：令和 27 年（2045 年）
- 対象地区：中央区駐車場整備計画（平成5年 12 月）において示している築地地区（築地一丁目～七丁目の範囲、面積：約 75.9ha）

【築地地区駐車場整備計画の対象地区と検討エリア区分】

<対象地区>



<検討エリア区分>



は『築地地区駐車場整備計画』から抜粋した部分

(2) 駐車場整備に関する現状と課題

①乗用車用駐車場

- エリア A では、将来において駐車需要量に対して路外駐車場の供給量が不足する想定
⇒ 大規模開発と連携した来街者用駐車場の整備等によって供給量を確保していく必要がある。またパーキング・メーターの活用について検討していく必要がある。
- エリア D (場外市場を含むエリア) では、将来において駐車需要量に対して路外駐車場の供給量が大幅に不足することが想定されている。
⇒ 隣接する市場跡地開発を含めた範囲における来街者用駐車場の整備等によって駐車場供給量を確保していく必要がある。

3.2. 乗用車用駐車場

(1) 現状の駐車場供給量と駐車需要量の比較

エリア A・B・C: 駐車需要量に対して路外駐車場の整備量（供給量）が上回っている。

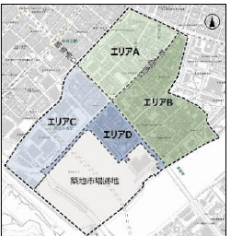
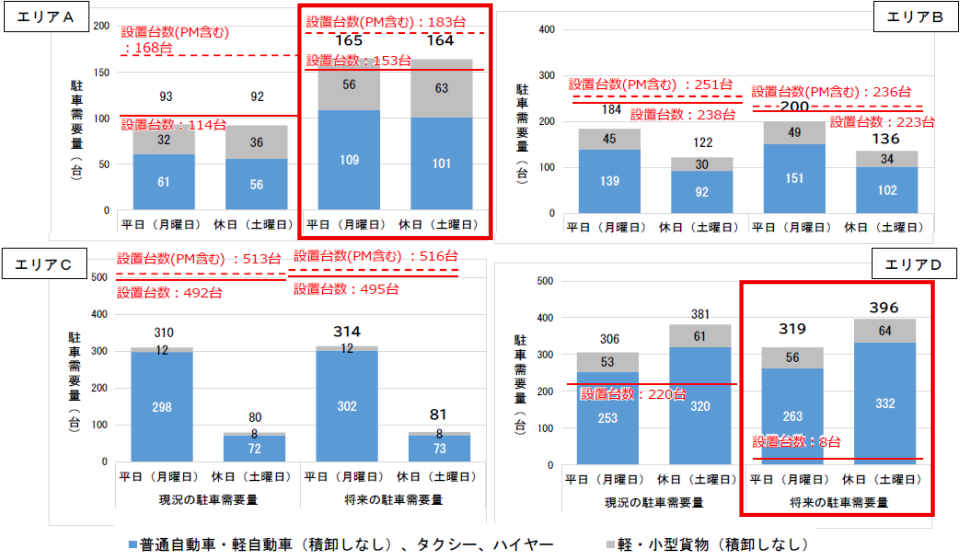
エリア D: 駐車需要量に対して路外駐車場の整備量（供給量）が不足している。また多くの買い物客が場外市場を訪れる年末等の繁忙期には、築地川第一駐車場に入庫出来ない車両による待ち行列が生じるほどの駐車需要が発生している。

(2) 将来の駐車場供給量と駐車需要量の比較

エリア A: 駐車需要量に対して路外駐車場の整備量（供給量）が若干不足しており、大規模開発と連携した来街者用駐車場の整備等によって駐車場供給量を確保していく必要がある。またあわせてパーキング・メーターの活用について検討していく必要がある。

エリア B・C: 駐車需要量に対して路外駐車場の整備量（供給量）が上回っている。

エリア D: 駐車需要量に対して路外駐車場の整備量（供給量）が大幅に不足しており、隣接する市場跡地開発を含めた範囲における来街者用駐車場の整備等によって駐車場供給量を確保していく必要がある。なお、供給量の推計については再編を予定している築地川第一駐車場及び返還を予定している暫定貸付地の供給量は除外した。



※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パーキング・メーター（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
※各エリアのピーク時間帯における駐車需要量と駐車場供給量を比較
※調査は月曜日と土曜日に行っており、平日休日に区分をしているものの、いずれも市場が開場している日の駐車需要量を推計

出典：国土地理院「地理院地図」から作成

図 6 エリア別の駐車場供給量と駐車需要量の比較

②荷捌き用駐車場

- エリア A・B・C では、将来において駐車需要量に対して路外駐車場の供給量が不足することが想定される。
⇒ 貨物車用のパーキング・メーターへの転用や、大規模開発等と連携した荷捌き用駐車場の確保を検討していくことが必要となる。
- エリア D（場外市場を含むエリア）では、将来において駐車需要量に対して路外駐車場の供給量が大幅に不足することが予想されている。
現状では、多くの車両が場外市場周辺で路上駐車を行っており、特に波除通りで歩行者が増え出す午前 10 時以降は歩行者と荷捌き車両の交錯が多くみられる。
⇒ 場外市場及びその周辺の路上や築地川第一駐車場等に駐車している荷捌き車両の駐車需要に対して、路外における荷捌き用駐車場の整備や波除通り等の道路空間の活用による供給量の確保等を検討していくことが必要となる。

3.3. 荷捌き用駐車場

(1) 現状の駐車場供給量と駐車需要量の比較

エリア A・B・C：路外の荷捌き用駐車場がなく、荷捌き車両の駐車需要量に対して路外駐車場の整備量（供給量）が不足している。

エリア D：路外の荷捌き用駐車場がなく、荷捌き車両の駐車需要量に対して路外駐車場の整備量（供給量）が不足している。その結果、多くの車両が場外市場周辺で路上駐車を行っており、特に波除通りで歩行者が増え出す午前 10 時以降は歩行者と荷捌き車両の交錯が多くみられる。

(2) 将来の駐車需要量と駐車場供給量の比較

エリア A・B・C：駐車需要量に対して路外駐車場の整備量（供給量）が不足していることから、貨物車用のパーキング・メーターへの転用や、大規模開発等と連携した荷捌き用駐車場の確保を検討していくことが必要となる。

エリア D：駐車需要量に対して路外駐車場の整備量（供給量）が不足していることから、場外市場及びその周辺の路上や築地川第一駐車場等に駐車している荷捌き車両の駐車需要に対して、路外における荷捌き用駐車場の整備や波除通り等の道路空間の活用による供給量の確保等を検討していくことが必要となる。

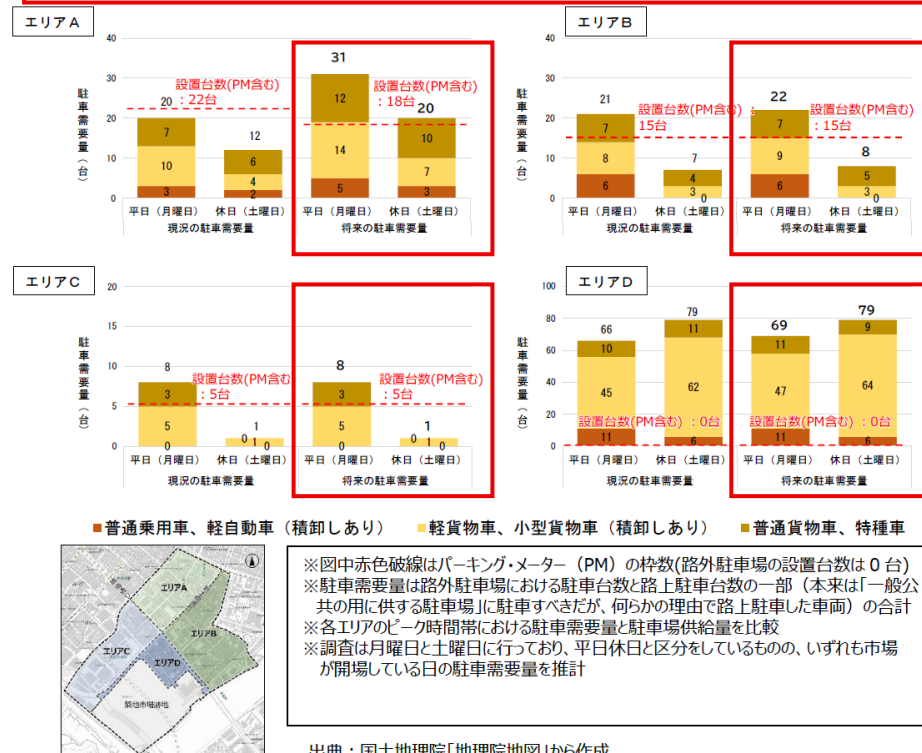


図 7 エリア別の駐車場供給量と駐車需要量の比較

(3) 駐車場整備・駐車施策の基本方針

- 上位計画や交通に関連する区の計画及び駐車場整備に関する現状と課題を踏まえ、以下のような駐車場整備・駐車施策の基本方針を示している。

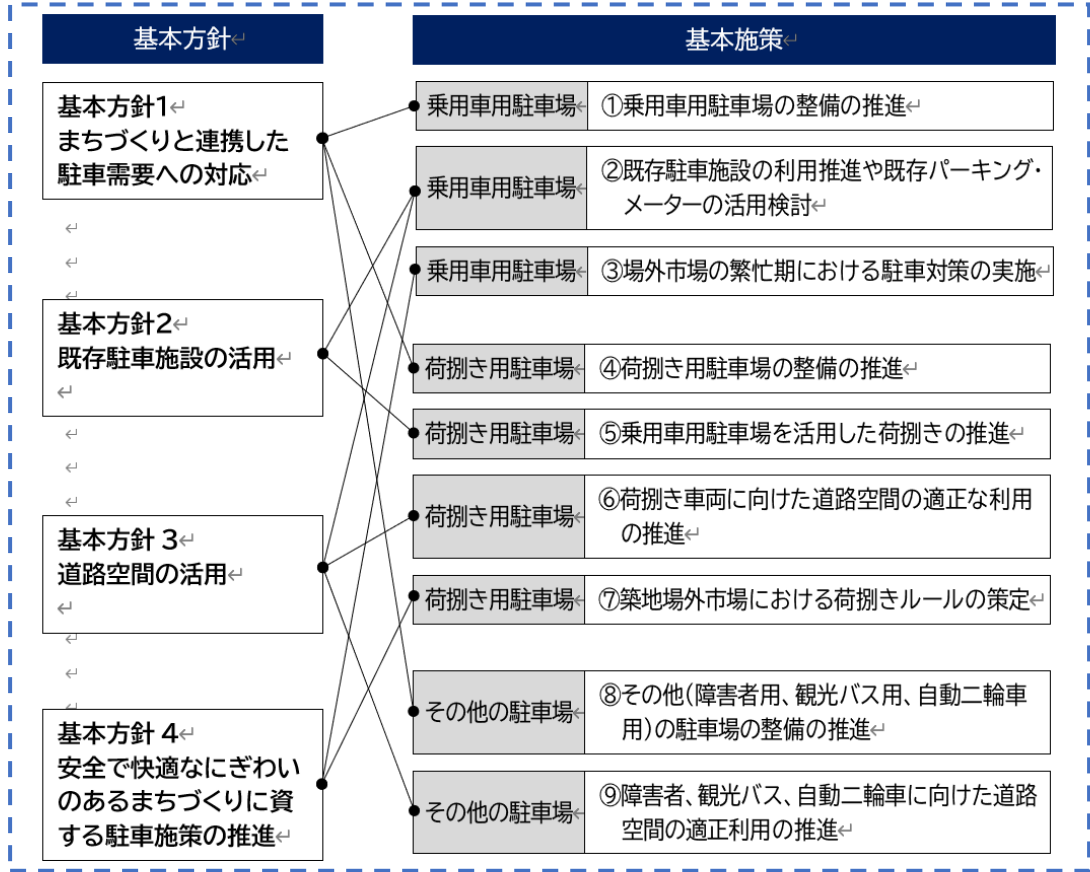
【駐車場整備・駐車施策の基本方針】

	項目	記載内容
基本方針 1	まちづくりと連携した駐車需要への対応	・ エリアごとの将来の駐車需要に応じて、大規模開発等と連携した乗用車用駐車場、荷捌き用駐車場の整備を推進する。 ・ また、大規模開発等と連携した観光バス用駐車場、自動二輪車用駐車場の整備を推進する。 ・ 駐車場の整備にあたっては、歩行者の安全性や車両の利便性に配慮した駐車場内の車両の動線確保や、駐車場出入口の設置等を推進する。
基本方針 2	既存駐車施設の活用	・ 築地地区に整備されている路外駐車場や、建築物に附帯する駐車施設などのうち、設置台数に余裕が生じているものを対象として、その有効活用を推進する。
基本方針 3	道路空間の活用	・ エリアごとの特性に応じて、パーキング・メーターの運用方法の変更や、時間帯によって道路の活用方法を変化させるタイムシェアリングの導入、荷捌き用駐車区画の確保等、道路管理者や交通管理者と連携した取組により適正な道路空間の活用を推進する。 ・ また、道路空間の不正利用への対策強化等を検討する。
基本方針 4	安全で快適なぎわいのあるまちづくりに資する駐車施策の推進	・ 安全で快適な歩行空間を形成し、まちのにぎわいの継承・発展を図るため、歩行者の安全性確保、利用者の利便性向上に資する荷捌き用駐車場の整備にあわせた荷捌きルールの検討、年末等の繁忙期における乗用車用駐車場の特異的な駐車需要への対応等、必要に応じたソフト施策を講じていく。

(4) 駐車場整備に関する基本施策

○ 前項の「駐車場整備・駐車施策の基本方針」に基づき、築地地区における駐車場整備に関する基本施策を駐車場の種類別（乗用車用・荷捌き用・その他）に示している。

【基本方針と基本施策の対応】



【駐車場整備に関する基本施策（その１）】

		項目	記載内容	対応する基本方針
乗用車用駐車場	基本施策①	乗用車用駐車場の整備の推進	・ エリア A、 <u>エリア D 及びエリア D の周辺においては、市場跡地開発等の大規模開発と連携した乗用車用駐車場の整備を推進</u> する。 また、駐車場出入口や駐車場内の車両の動線などについて、歩行者の安全性や利用者の利便性に配慮した整備を推進する。	基本方針 1
	基本施策②	既存駐車施設の利用推進や既存パーキング・メーターの活用検討	・ エリア A においては、乗用車の駐車場供給量を上回る駐車需要量があると想定されることから、路外駐車場の整備等に加え、既存パーキング・メーターの活用について検討していく。 ・ エリア B、エリア C においては、路外駐車場に余裕があるにもかかわらず、一定の路上駐車がみられることから、既存駐車施設の利用推進を図る。 ・ <u>エリア D 及びその周辺においては、大規模開発と連携した乗用車用駐車場の整備の推進に加え、既存駐車施設の利用推進</u> を図る。	基本方針 2 基本方針 3
	基本施策③	場外市場の繁忙期等における駐車対策の実施	・ <u>場外市場の年末等の繁忙期には来街者による駐車場の入庫待ち行列が発生することから、市場跡地開発内の駐車場の臨時的な活用を要請することなどにより、特異的な駐車需要への対応を図る。</u>	基本方針 4

【駐車場整備に関する基本施策（その２）】

		項目	記載内容	対応する基本方針
荷捌き用駐車場	基本施策④	荷捌き用駐車場の整備の推進	・ エリア A、B、C においては、大規模開発等と連携し、周辺の建物を目的地とする荷捌き車両も利用可能な荷捌き用駐車場の整備を検討する。 ・ <u>エリア D においては、現状の荷捌き実態を踏まえ、区有施設の再編にあわせて適切なスペースや機能を有する荷捌き用駐車場の整備を推進</u> する。 ・ また、 <u>駐車場出入口及び駐車場内の車両動線や積卸しを行った荷物の運搬経路について、歩行者の安全性や利用者の利便性に配慮した整備を進めていく。</u>	基本方針 1
	基本施策⑤	乗用車用駐車場を活用した荷捌きの推進	・ <u>軽・小型貨物車や普通乗用車・軽自動車による荷捌きを対象に、時間帯によって既存の乗用車用駐車場を荷捌き用へ転換する等、駐車場利用者の安全への配慮を図りながら、乗用車用駐車場の活用を推進</u> する。	基本方針 2
	基本施策⑥	荷捌き車両に向けた道路空間の適正な利用の推進	・ エリア A、B、C においては、既存の乗用車用パーキング・メーターの貨物車用パーキング・メーターへの運用変更や、運用変更に伴う駐車区画の拡大などにより荷捌き用駐車区画の確保を図るため、関係者と検討、協議を進める。 ・ <u>エリア D においては、荷捌き優先の時間帯と歩行者優先の時間帯を設ける等、時間帯によって道路の活用方法を変化させるタイムシェアリングの導入や駐車禁止の規制に関する検討など、波除通りなど道路空間を活用した荷捌き用駐車区画の確保について検討</u> する。 ・ また、荷捌き用駐車場等へ誘導し、 <u>路上における荷捌き車両の駐車台数の削減や、駐車時間の短縮を図ることにより、道路空間の適正な利用を推進</u> する。	基本方針 3
	基本施策⑦	築地場外市場における荷捌きルールの策定	・ <u>場外市場における歩行者の安全性の向上、荷捌きの利便性の維持・向上を図るため、荷捌き用駐車場の整備等にあわせて、場外市場の荷捌きルールを検討</u> する。	基本方針 4
その他	基本施策⑧	その他（障害者用、観光バス用、自動二輪車用）の駐車場の整備の推進	・ 障害者の方が安心して来訪できるように、車いすの乗降に配慮した広い車室など、障害者の方が利用しやすい駐車場の整備を推進する。 ・ <u>エリア D 及びその周辺において、市場跡地開発等と連携した観光バス用駐車場、乗降場の整備を推進する。</u> ・ <u>エリア D 及びその周辺において、市場跡地開発や区有施設の再編等と連携した自動二輪車用駐車場の整備を推進する。</u>	基本方針 1
	基本施策⑨	障害者、観光バス、自動二輪車に向けた道路空間の適正な利用の推進	・ 乗用車用パーキング・メーターの障害者向けのパーキング・メーターへの転用や、ストレッチャー式車いす等の乗降に配慮した広い区画を有するパーキング・メーター整備の要請など、道路空間の活用による障害者が利用しやすい駐車区画の整備を検討する。 ・ 観光バス用駐車場等へ誘導し、観光バスの路上駐車台数の削減を図ることにより、道路空間の適正な利用を推進する。 ・ 自動二輪車用駐車場等へ誘導し、自動二輪車の路上駐車台数の削減を図ることにより、道路空間の適正な利用を推進する。	基本方針 3

(5) 路外駐車場の整備に関する考え方

- 「基本方針１：まちづくりと連携した駐車需要への対応」に基づき定めた基本施策において整備を推進していく路外駐車場について、エリア毎の考え方を記すとともに、駐車場法第４条に基づき、整備の目標量を設定している。
- 乗用車用駐車場については、エリアＤ及びその周辺において整備目標量を３８８台と定め、市場跡地開発等における路外駐車場の整備とあわせて、既存駐車施設の利用推進などにより供給量を確保することとしている。
- 荷捌き用駐車場については、エリアＤ及びその周辺において整備目標量を７９台と定め、区有施設の再編による荷捌き用駐車場等の整備とあわせて、道路空間の活用等により供給量を確保することとしている。

【路外駐車場の整備に関する考え方（その１）】

	記載内容
乗用車用駐車場	・ エリアＡ：駐車場供給量を上回る駐車需要量があると想定されるため、路外駐車場の供給量を維持しながら、大規模開発と連携した来街者用駐車場の整備等によって供給量の確保を進める。 ・ エリアＢ、Ｃ：駐車場供給量に余裕があると想定されるため、路外駐車場の供給量の維持に努めていく。 ・ <u>エリアＤ及びその周辺：整備目標量を定め、市場跡地開発等における路外駐車場の整備とあわせて、既存駐車施設の利用推進などにより供給量を確保する。</u> ※乗用車用駐車場の整備目標量 <u>エリアＤ及びその周辺：３８８台</u>
荷捌き用駐車場	・ エリアＡ、Ｂ、Ｃ：パーキング・メーターの活用を検討、協議を進めながら、大規模開発等と連携し、周辺の建物を目的地とする荷捌き車両も利用可能な荷捌き用駐車場の整備等によって供給量を確保するものとする。 ・ <u>エリアＤ及びその周辺：整備目標量を定め、区有施設の再編による荷捌き用駐車場等の整備とあわせて、道路空間の活用等により供給量を確保する。</u> ※荷捌き用駐車場の整備目標量(道路空間の活用を含む) <u>エリアＤ及びその周辺：７９台</u>
その他の駐車場	<障害者用駐車場> ・ 障害者の方が安心して来訪できるように、車いすの乗降に配慮した広い車室など、障害者の方に配慮した駐車場の整備を推進する。 <観光バス用駐車場> ・ <u>エリアＤ及びその周辺：市場跡地開発等と連携した観光バス用駐車場、乗降場の整備を推進する。</u> <自動二輪車用駐車場> ・ <u>エリアＤ及びその周辺：市場跡地開発や区有施設の再編等と連携した自動二輪車用駐車場の整備を推進する。</u>

【路外駐車場の整備に関する考え方（その２）】

	記載内容
都市計画駐車場の見直しの検討について	・ エリアＤの主要な路外駐車場である<u>築地川第一駐車場の再編に当たっては、市場跡地開発や周辺エリアの状況を踏まえて、まちづくりと連携した都市計画駐車場の見直し（縮小や廃止）についても検討</u>していくこととする。

4. 築地市場跡地開発の概要と駐車場地域ルール検討の必要性について

(1) 築地市場跡地開発の概要

- 市場跡地の開発では、5 万人収容の大規模集客・交流施設（マルチスタジアム）等を含む 9 棟の整備が予定されている。
- 想定スケジュールでは、2030 年代前半に『まちびらき一期』（①～⑦の開業）、2030 年代後半に『まちびらき二期』（⑨の開業）、2040 年代に交通インフラ完成が予定されている。

【提案概要】

○主要建物 マルチスタジアムを含む 9 棟

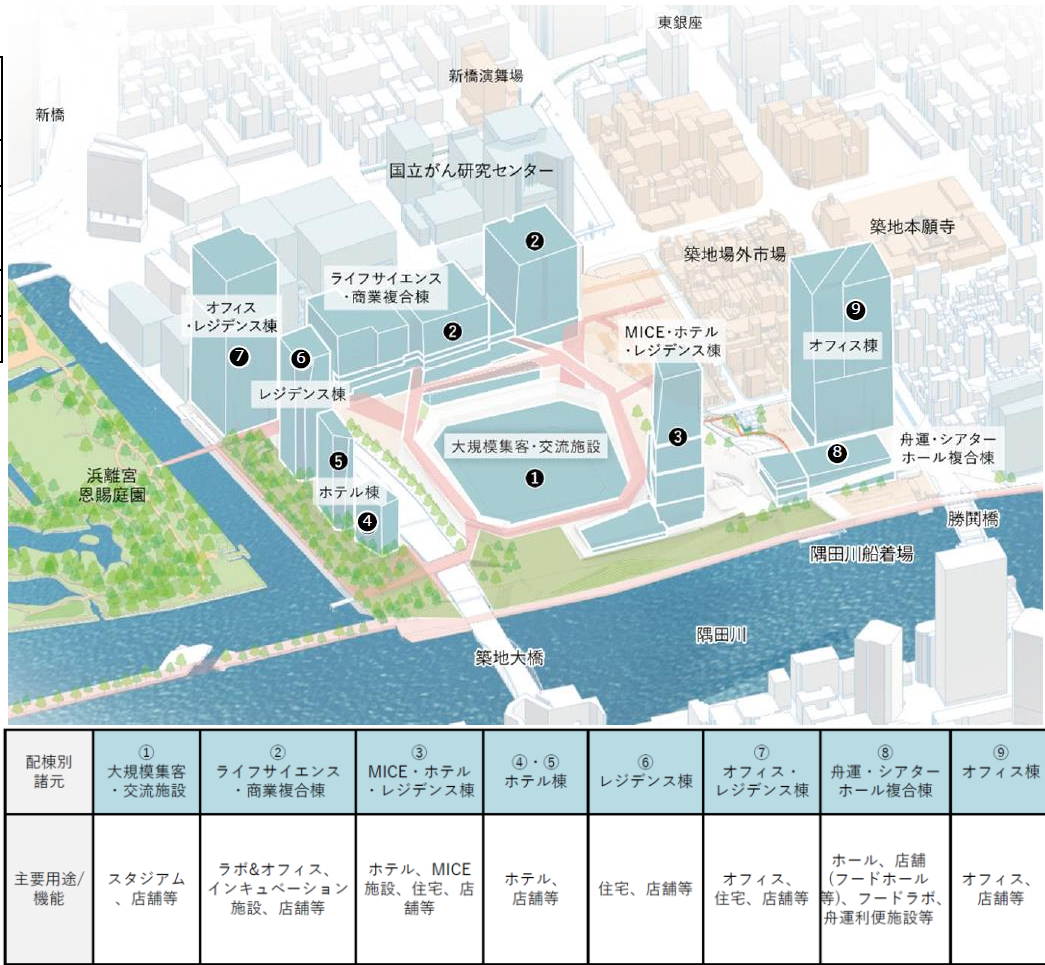
○計画のポイント

- ・ 5万人収容のマルチスタジアムを中心に、健康長寿社会に向けた機能を導入し、東京の国際競争力を強化
- ・ 築地の歴史と特性を生かした観光都市としての東京の魅力を向上
- ・ 合計約 10 万㎡の都内有数のオープンスペースを整備
- ・ 陸・海・空のモビリティが乗り入れ可能な広域交通結節点を整備し、築地場外市場と連動したにぎわいと交流を促進
- ・ 多様な環境配慮の取り組み（緑化率約 40%）など

出典：東京都が募集する「築地地区まちづくり事業」の事業予定者に選定
（令和 6 年 4 月、三井不動産㈱、トヨタ不動産㈱、㈱読売新聞グループ本社）から抜粋

【事業概要】

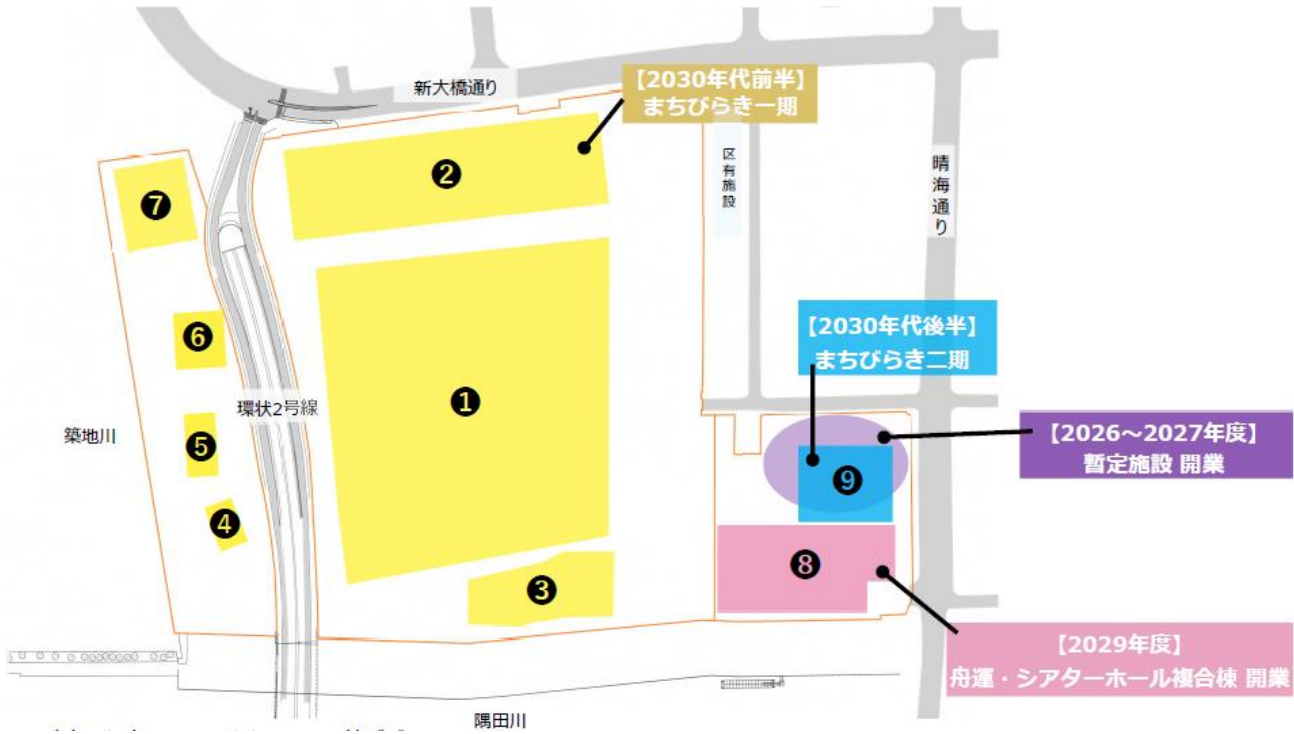
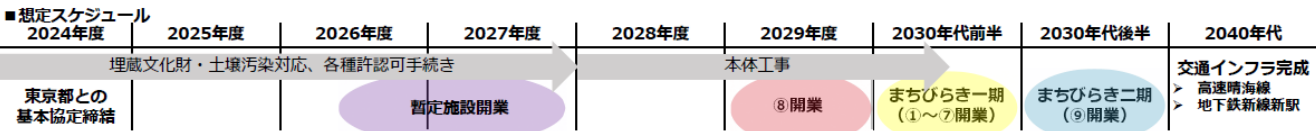
活用都有地面積	約 19 万㎡
土地所有者	東京都
権利形態・期間	一般定期借地権・70 年
地域地区	商業地域
指定容積率	500%/700%



出典：銀座地区・築地地区合同まちづくり協議会資料（令和 7 年 3 月）

【築地市場跡地開発のスケジュール】

2024 年 4 月	事業予定者の決定
2025 年 3 月	都が事業者及び事業者構成員との間で基本協定を締結
2026 年度～2027 年度	暫定施設開業予定
2029 年度	舟運・シアターホール複合棟（⑧）開業予定
2030 年代前半	まちびらき一期（①～⑦開業）予定
2030 年代後半	まちびらき二期（⑨開業）予定
2040 年代	交通インフラ完成予定（高速晴海線、地下鉄新線新駅）



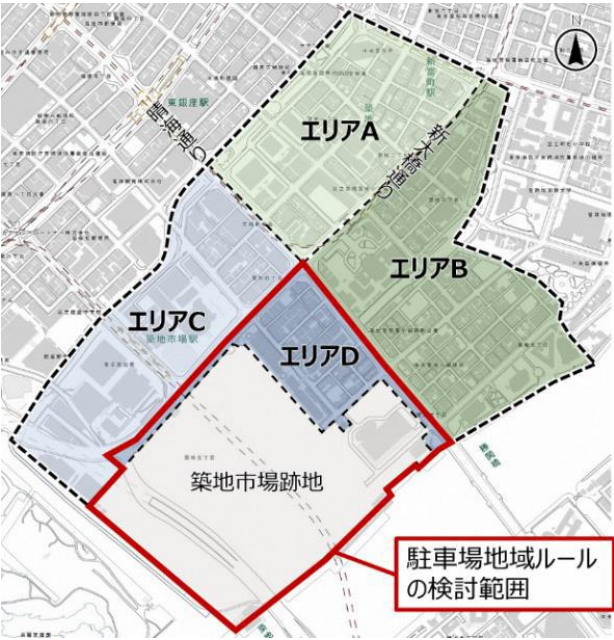
出典：銀座地区・築地地区合同まちづくり協議会資料（令和 7 年 3 月）

(2) 駐車場地域ルール検討の必要性（駐車場整備計画における記載）

- 駐車場整備計画では、エリアD及びその周辺における駐車場地域ルールの検討の必要性が示されている。
- 駐車場地域ルールの策定にあたっては、跡地開発等における独自の附置義務駐車施設の整備基準の導入や、地域の交通課題の解決に資する駐車場整備などの施策の位置付けが求められている。

【駐車場地域ルールの検討の必要性】

- ・ 市場跡地開発においては、都条例のとおり附置義務駐車施設を整備すると、乗用車用駐車施設は過大に整備される一方、荷捌き用駐車施設は不足することが想定されることから、施設や地域の実態に即した附置義務台数を算定することが望ましい。
- ・ また、エリアDでは、乗用車用駐車場及び荷捌き用駐車場の供給量が不足しているとともに、都市計画駐車場である築地川第一駐車場の老朽化による再編も課題となることから、それら地域の交通課題の解決に資する路外駐車場の整備を誘導していくことが考えられる。
- ・ そこで、市場跡地開発における、乗用車用駐車施設及び荷捌き用駐車施設に関する独自の附置義務整備基準の導入やエリアDの駐車需要に応じた乗用車用等の路外駐車場の整備といった地域の交通課題の解決に資する駐車場整備などの施策を定める駐車場地域ルールの導入を検討する。



■ 路外駐車場の整備目標量

乗用車用駐車場：エリアD及びその周辺 388 台
（市場跡地開発における駐車場の整備等により供給量を確保）

5. 築地場外市場の現況と荷捌きルールの検討の必要性について

(1) 築地場外市場の交通状況等

- 波除通り等の場外市場の道路では、各店舗の荷捌き車両等の路上駐車が常態化しており、日中の歩行者が多い時間帯（平日は9～14時、休日は9～15時）では、路上の荷捌き車両や通行車両と歩行者との交錯がみられる。
- ピーク時間帯（休日（土曜日）の8:00）における荷物の積卸しを伴う車両の駐車台数をみると、軽貨物車・小型貨物車が全体の7割以上を占めており、場所別では路上の駐車台数が全体の7割以上を占めている。

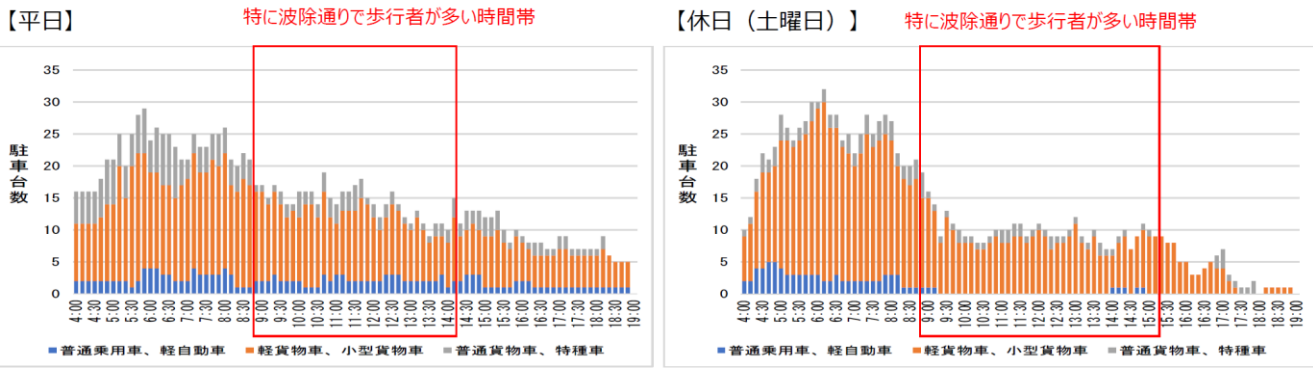
①場外市場の交通状況

- ・ 場外市場では、各店舗の荷捌き車両等の路上駐車が常態化している。
- ・ 波除通りでは、平日・休日ともに早朝がピークであるものの、日中の時間帯も10～20台の路上駐車がみられる。
- ・ 日中の時間帯（平日は9～14時、休日は9～15時）では、波除通りは多くの歩行者が車道上にもあふれ、路上の荷捌き車両や通行車両と歩行者との交錯がみられる。



波除通りにおける車両と歩行者の交錯の状況（平日 10：30）

【荷物の積卸しを伴う車両の時間帯別駐車台数（波除通り）】



出典：令和6年度第2回築地地区駐車場整備計画検討委員会資料（令和6年12月、中央区）

②ピーク時間帯における荷物の積卸しを伴う車両の駐車台数

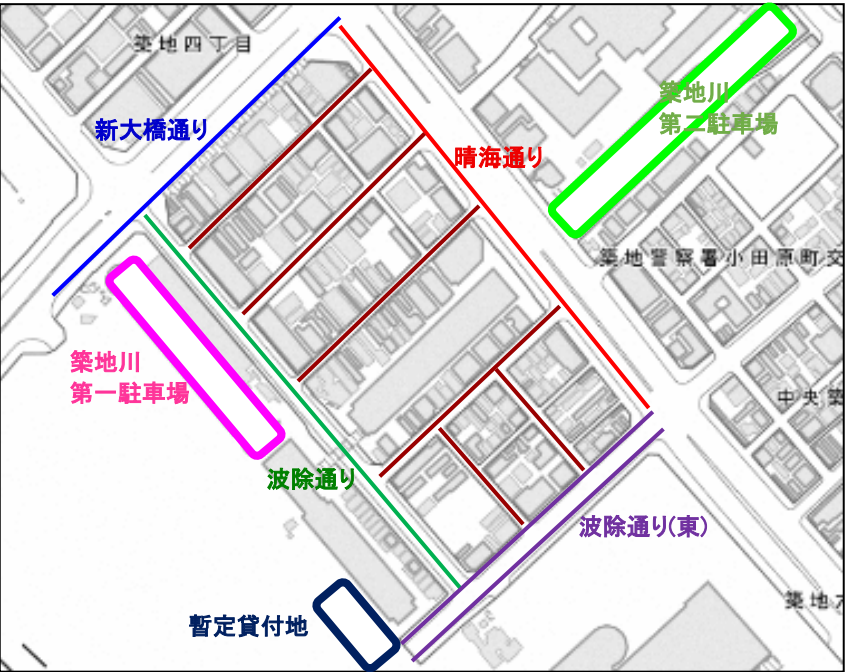
- ・ 駐車実態調査におけるピーク時間帯（休日（土曜日）の8:00）においては、路外駐車場等と路上を合わせると、合計76台（普通乗用車・軽自動車7台、軽貨物車・小型貨物車55台、普通貨物車・特種車14台）の荷物の積卸しを伴う駐車が発生しており、軽貨物車・小型貨物車の割合が7割以上を占めている。
- ・ 場所別にみると、路外駐車場等が計17台、路上が計59台となっており、路上の駐車台数が7割以上を占めている。

【ピーク時間帯における荷物の積卸しを伴う車両の駐車台数（場所別・休日（土曜日）・8:00）】

駐車場所		駐車台数（台）			
		普通乗用車、軽自動車	軽貨物車、小型貨物車	普通貨物車、特種車	合計
路外駐車場等	築地川第一駐車場（1階）	2	6	6	14
	築地川第一駐車場（屋外）	0	2	0	2
	築地川第二駐車場	0	1	0	1
	暫定貸付地	0	0	0	0
	路外駐車場等計	2	9	6	17
路上	晴海通り	2	9	4	15
	新大橋通り	0	5	1	6
	波除通り	3	21	3	27
	波除通り（東）	0	11	0	11
	その他場外市場の道路	0	0	0	0
	路上計	5	46	8	59
合計		7	55	14	76

※上記は調査時間帯（4～19時）の毎時00,10,20,30,40,50分の荷物の積卸しを伴う駐車車両の駐車台数を集計

【駐車場所の位置図】



出典：令和6年度第2回築地地区駐車場整備計画検討委員会資料（令和6年12月、中央区）を基に作成

(2) 築地場外市場の交通課題

- 場外市場は、小規模な建物が密集して立地していることから、駐車場や荷捌き場といった自動車交通に関わるインフラの整備は十分でなく、特に店舗等の旺盛な商業活動に必要不可欠な荷捌きについては、主に路上や築地市場内にて行われてきた。そのため、場外市場では各店舗の荷捌き車両等の路上駐車が常態化しており、路上の荷捌き等による歩行者と車両の交錯により、歩行の安全性・快適性が低下している。
- 『中央区築地まちづくりの考え方（令和 3 年 10 月）』における場外市場の将来像として、「築地場外市場の活気とにぎわいの継承と発展」が掲げられており、場外市場が培ってきた活気とにぎわいを継承・発展させるためには、場外市場の店舗が営業するための荷捌き機能の継続的な確保が必要となっている。
- 場外で活動する配送事業者が利用している区有施設（築地川第一駐車場及びまちづくり支援用施設 A 棟）の再編や暫定貸付地の返還が予定されており、再編時や返還後の荷捌き機能の確保が課題となっている。

【場外市場及び周辺における交通課題】

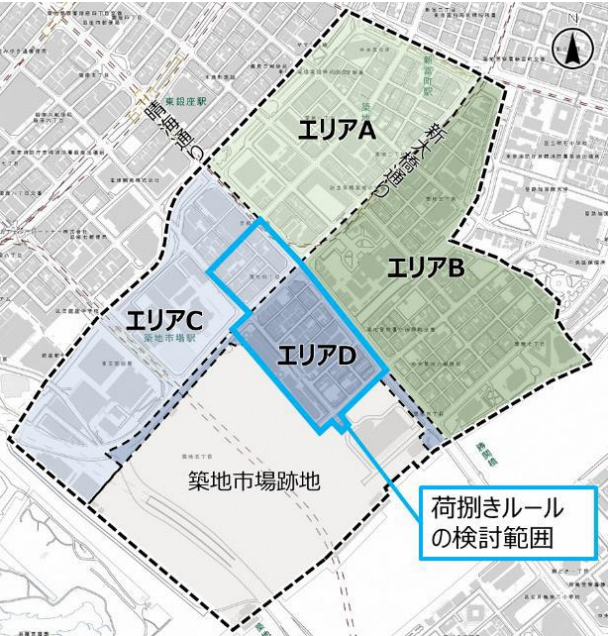


(3) 荷捌きルールの検討の必要性（駐車場整備計画における記載）

- 駐車場整備計画では場外市場における荷捌きルールの検討の必要性が示されている。
- 荷捌きルールの策定にあたっては、再編後の区有地施設や路上における荷物の積卸し場所、時間帯や運搬経路等のルールの導入や、波除通り等の道路構造の変更の検討に合わせた道路の時間帯別の活用方法の検討が求められている。

【荷捌きルールの検討の必要性】

- ・ 築地場外市場は、古くから食品加工や食品卸売業が集積し、日本の食文化の発信拠点として発展してきたまちである。場外市場が培ってきた活気とにぎわいを継承・発展させるためには、場外市場の店舗が営業するための荷捌き機能の継続的な確保が必要となっている。
- ・ 一方で、場外市場では各店舗の荷捌き車両等の路上駐車が常態化していることや、場外で活動する配送事業者が利用している築地川第一駐車場の再編や暫定貸付地の返還が予定されていることが課題となっている。
- ・ そこで、場外市場に必要な荷捌き用駐車場と路上の荷捌き用駐車区画の確保とあわせて、再編後の区有地施設での荷捌き用駐車場や、波除通り等路上の荷捌き用駐車区画における荷物の積卸し場所、時間帯や運搬経路などを定める築地場外市場における「荷捌きルール」を検討する。
- ・ なお、特に波除通り等の場外市場の道路においては、歩行者と車両の交錯が問題となっていることから、安全で快適な歩行環境の形成に向けて、道路管理者や交通管理者と連携した道路の不正利用への対策強化をはじめとし、道路構造の変更の検討にあわせて、道路の時間帯別の活用方法を検討する。



- 路外駐車場の整備目標量
- 荷捌き用駐車場：エリアD及びその周辺 79 台
（区有施設の再編による駐車場の整備や道路空間の活用等により供給量を確保）