

## 第 1 回 築地市場跡地地区等駐車場地域ルール検討部会

---

### 駐車場地域ルールに定める内容・検討体制等（案）

---

#### <目 次>

---

1. 駐車場地域ルールに定める内容（案）	1
2. 築地市場跡地開発および場外市場のまちづくりの動向と課題	5
3. 駐車場地域ルールの検討の進め方	7
4. 駐車場地域ルールの検討体制	8

---

令和 8 年 1 月 27 日

# 駐車場地域ルールに定める内容・検討体制等（案）

本資料では、地域ルールに定める内容・検討体制を整理した。

## 1. 駐車場地域ルールに定める内容（案）

駐車場地域ルール※に定める内容（案）を以下に整理した。

【駐車場地域ルールに定める項目と内容（案）】

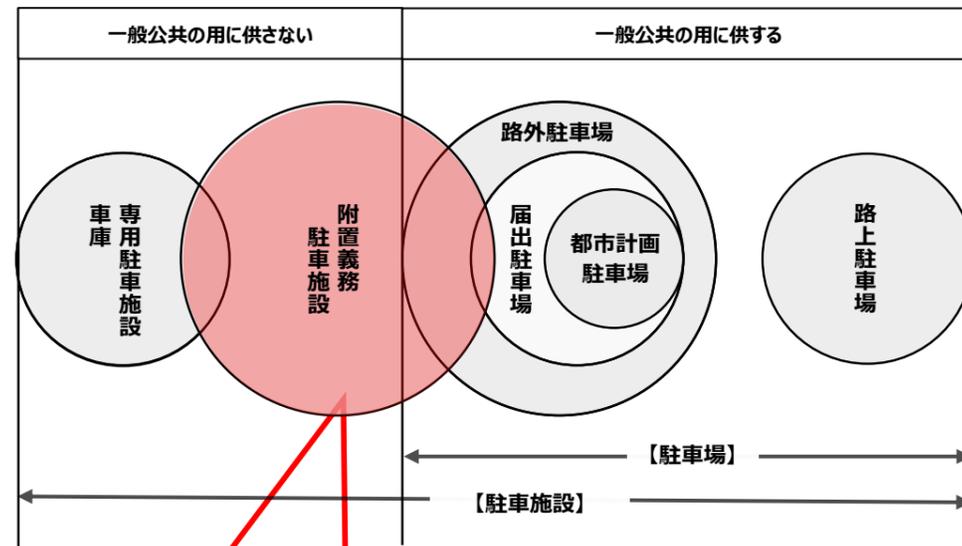
駐車場地域ルールの項目	内容	内容のイメージ
①対象地区	駐車場地域ルールの適用対象となる範囲を定める。	p.2 左側を参照
②対象駐車施設と対象建築物	既存建築物を含めた都条例に基づく附置義務駐車施設を対象とし、建築物の規模に応じた区分（大規模・中規模・小規模）を定める。	p.2 右側を参照
③駐車施設の整備台数基準	車種別（乗用車用・荷捌き用）に地区の需要に応じた整備台数基準を定める。	p.3 左側を参照
④駐車施設の隔地・集約	建築物の規模に応じた区分及び車種別（乗用車用・荷捌き用）に利用者の特性に応じた隔地・集約の基準を定める。	p.3 右側を参照
⑤駐車施設の整備にあたって配慮すべき事項	車室の規模や天井の高さ等、駐車施設の構造や整備にあたって配慮すべき事項を定める。	p.4 左側を参照
⑥地域貢献策と協力金制度	地区の交通課題の解決に向けた取組や、駐車場地域ルールの低減台数に応じた協力金を定める。	p.4 右側を参照

### ※駐車場地域ルールとは

都心部などを対象に、都条例に定める一律の基準によらず、地域特性に応じた駐車施設の配置や附置義務基準の設定を可能とするもので、これまで地域ルールが策定された地区では、歩行者空間の安全性・快適性の向上が図られるなど、一定の効果が現れています。

出典：地域ルール策定のための手引（令和5年1月、東京都）

【駐車施設の分類と範囲】



駐車場地域ルールの適用の対象となる  
駐車施設は、**附置義務駐車施設**

参考：地域ルール策定のための手引（令和5年1月、東京都）

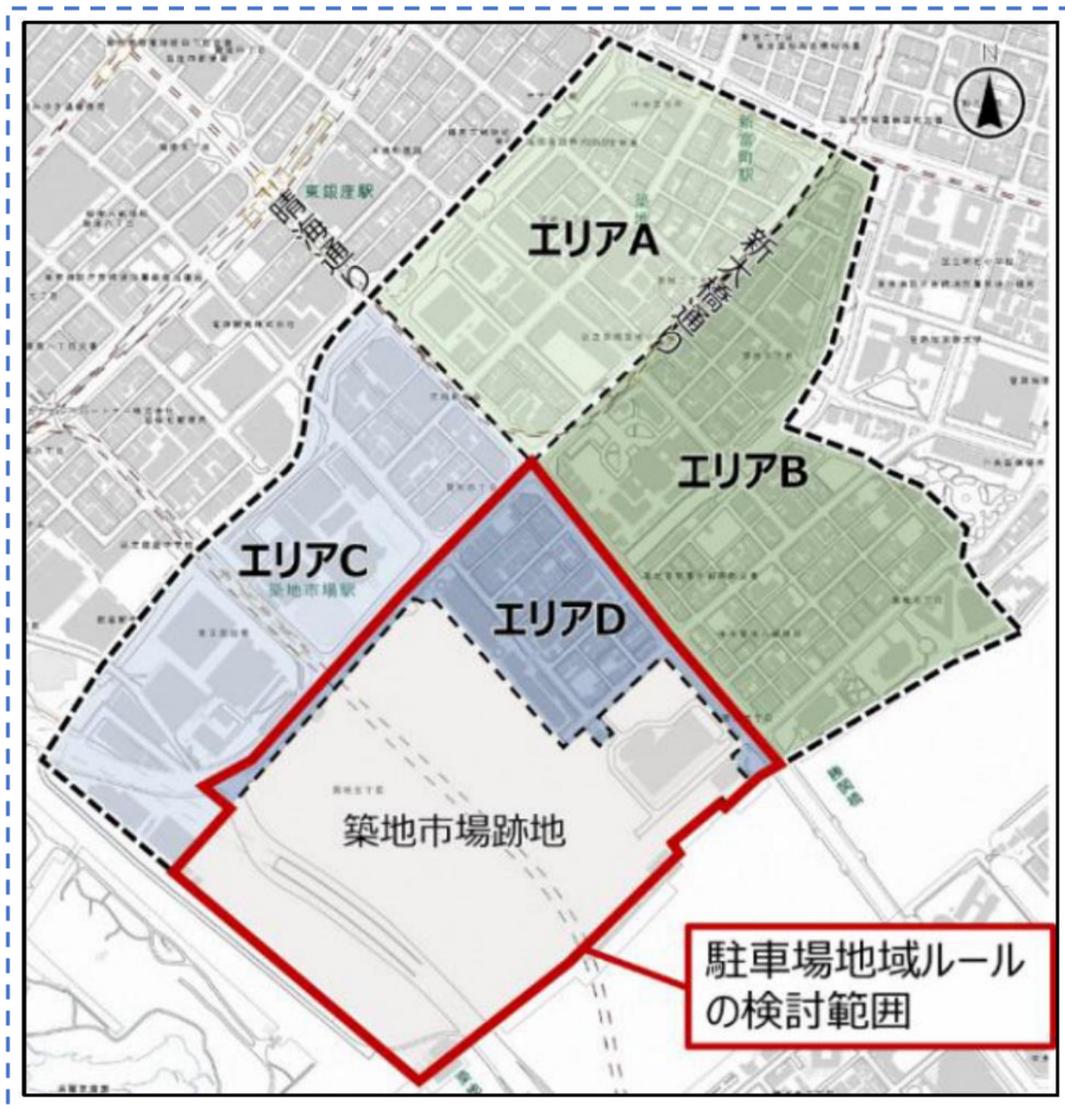
地域ルール策定のための手引は、有識者委員会での検討内容を元に、初めて地域ルールを策定する区市において検討が円滑に進められるよう、地域ルール策定に係る手順やノウハウ等をまとめたものです。

出典：地域ルール策定のための手引（令和5年1月、東京都）

①対象地区

築地地区駐車場整備計画において示されている駐車場地域ルールを検討範囲に基づき、地域ルールの適用対象となる範囲を定める。

【築地地区駐車場整備計画で示されている駐車場地域ルールの検討範囲】



は『築地地区駐車場整備計画』から抜粋した部分

②対象駐車施設と対象建築物

駐車場地域ルールの適用の対象となる駐車施設は、附置義務駐車施設（本資料の p.1 左側の図を参照）とし、建築物の敷地面積等に応じた区分を定める。

＜対象建築物の規模と区分のイメージ＞

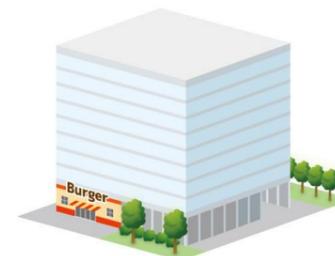
対象建築物の区分	対象規模等
大規模建築物	敷地面積3,000㎡以上又は都市開発諸制度活用による建築
中規模建築物	敷地面積500㎡以上3,000㎡未満（都市開発諸制度活用による建築を除く）
小規模建築物	敷地面積500㎡未満

※都市開発諸制度：高度利用地区、特定街区、再開発等促進区を定める地区計画、総合設計及び都市再生特別地区をいう。

出典：東京駅前地区駐車場地域ルールの策定について（中央区 HP）

◆敷地面積 3,000 ㎡以上または都市開発諸制度利用

例：大規模建築物のイメージ



◆敷地面積 500 ㎡以上 3,000 ㎡未満

例：中規模建築物のイメージ



◆敷地面積 500 ㎡未満

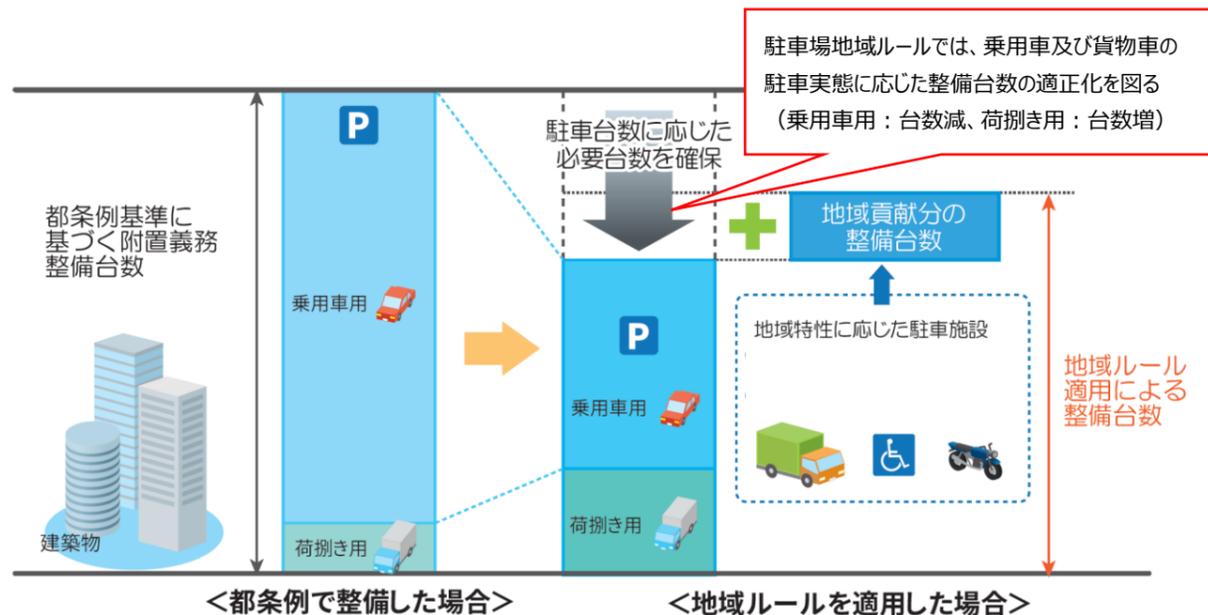
例：小規模建築物のイメージ



### ③ 駐車施設の整備台数基準

駐車施設供給量の適正化を図るため、車種別（乗用車用・荷捌き用）に地区の駐車需要に応じた整備台数基準を定める。

【駐車施設の整備台数基準の適正化のイメージ】



参考：23 区内の駐車場整備地区等における都条例の附置義務台数基準

対象用途	一般の附置義務台数基準	荷捌き用の附置義務台数基準
事務所	300 m <sup>2</sup> ごとに 1 台	5,500 m <sup>2</sup> ごとに 1 台
百貨店その他店舗 <sup>※1</sup>	250 m <sup>2</sup> ごとに 1 台	2,500 m <sup>2</sup> ごとに 1 台
その他特定用途 <sup>※2</sup>	300 m <sup>2</sup> ごとに 1 台	3,500 m <sup>2</sup> ごとに 1 台
共同住宅	350 m <sup>2</sup> ごとに 1 台	-

※障害者用の駐車施設は、建築物の敷地内に附置する駐車施設のうち 1 台以上を設置するものとする。

※荷捌き用駐車施設の附置義務台数は 10 台以上と算出される場合に 10 台とすることができる。

また、荷捌き用駐車施設の附置義務台数は一般の駐車施設の内数とすることができる。

※1 東京都駐車場条例の別表第三（第十七条関係）における『百貨店その他の店舗（連続式店舗（東京都建築安全条例（昭和二十五年東京都条例第八十九号）第二十五条に規定する連続式店舗で、床面積が五百平方メートル以下のものを含む。）を含む。）の用途に供する部分』を指す。

※2 東京都駐車場条例の別表第三（第十七条関係）における『特定用途（劇場、映画館、演芸場、観覧場、放送用スタジオ、公会堂、集会場、展示場、結婚式場、斎場、旅館、ホテル、料理店、飲食店、キャバレー、カフェ、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場、ボーリング場、体育館、百貨店その他の店舗、事務所、病院、卸売市場、倉庫若しくは工場又はこれらの2以上のものをいう。）に供する部分』のうち、「事務所」及び「百貨店その他の店舗」を除くものを指す。

参考：大店立地法における必要駐車台数について

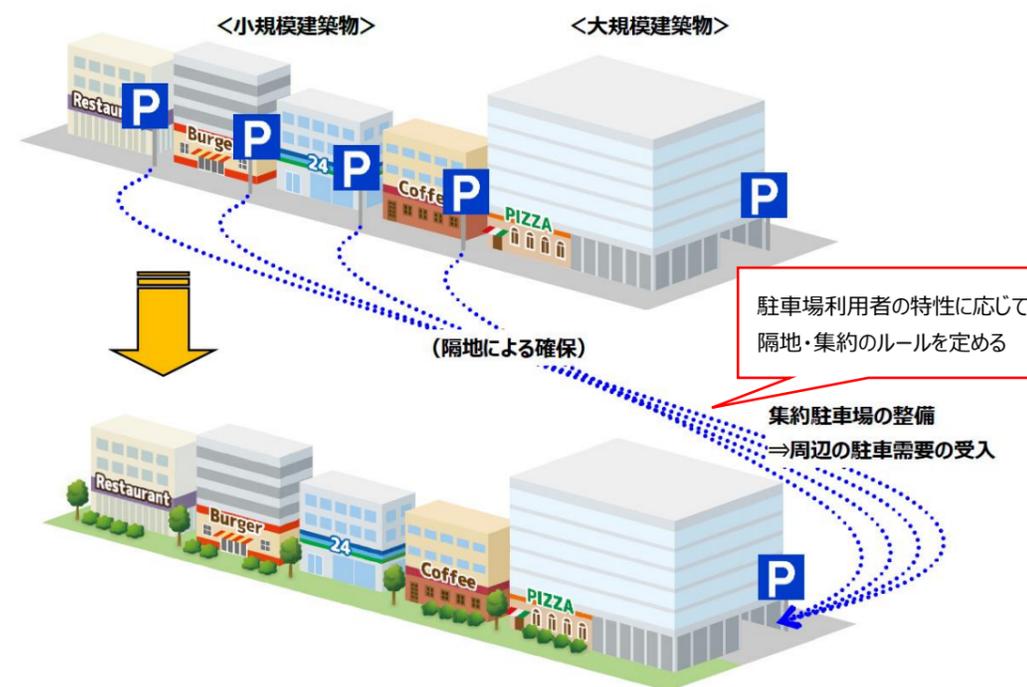
大店立地法の適用を受ける建築物の駐車施設については、「大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針」（以下「立地法指針」という。）に示される必要台数を確保する必要があります。立地法指針では、算出式・各種係数に基づく算定台数によることが適当でない場合は、「特別の事情」として、「既存類似店のデータ等その根拠を明確に示して他の方法で算出することができる」とされています。

出典：地域ルール策定のための手引（令和 5 年 1 月、東京都）

### ④ 駐車施設の隔地・集約

市街地整備にあたって、賑わいの連続性や快適な歩行環境の確保を図るため、建築物の規模に応じた区分（大規模・中規模・小規模）および車種別（乗用車・荷捌き）に利用者の特性に応じた隔地・集約の基準を定める。

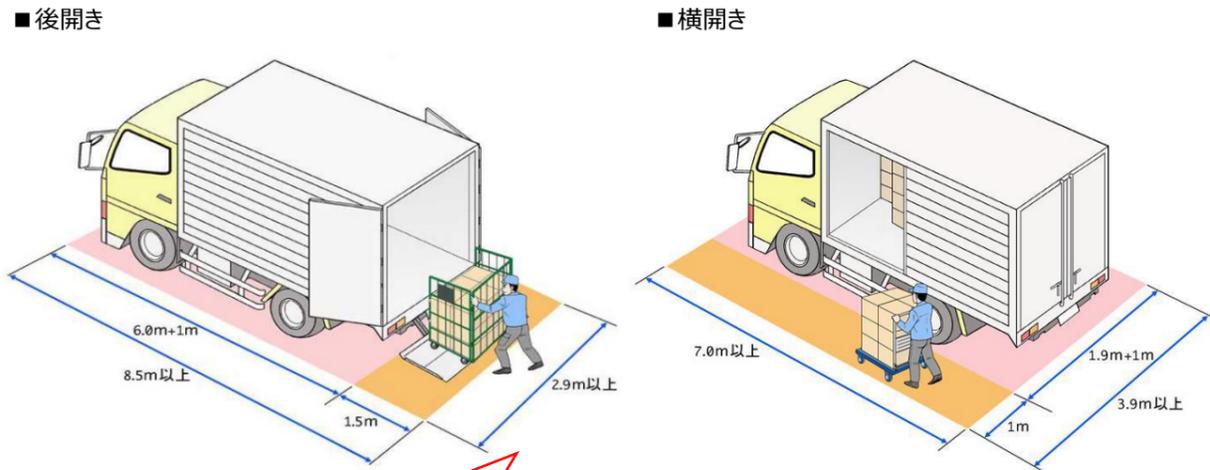
【駐車施設の隔地・集約のイメージ】



⑤ 駐車施設の整備にあたって配慮すべき事項

駐車施設の利便性を高め利用を促進するため、車室の規模や天井高さ等、駐車施設の構造や整備にあたって配慮すべき事項を定める。

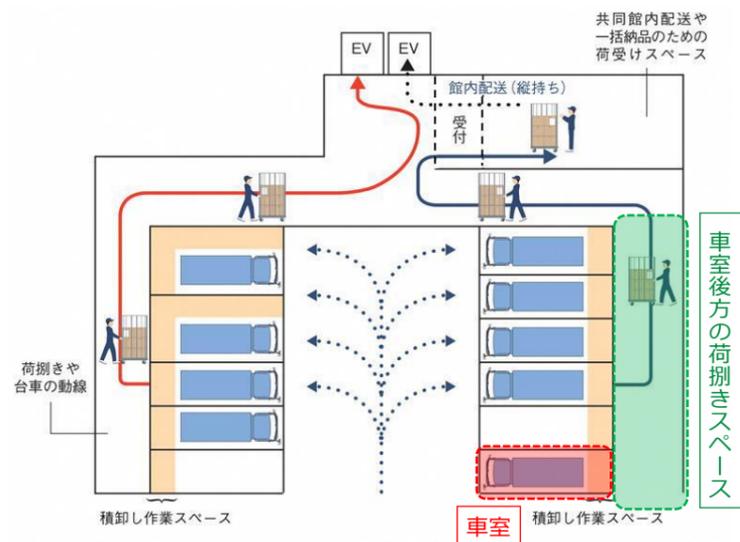
【荷捌き用駐車施設の車室の大きさのイメージ】



荷捌き用の駐車施設の整備にあたっては、物流事業者等が業務に支障なく利用できることに配慮した設計を行う

出典：物流を考慮した建築物の設計・運用について  
～大規模建築物に係る物流の円滑化の手引き～  
(平成 29 年 3 月、国土交通省) をもとに作成

【積卸しスペース・配送経路の整備イメージ】

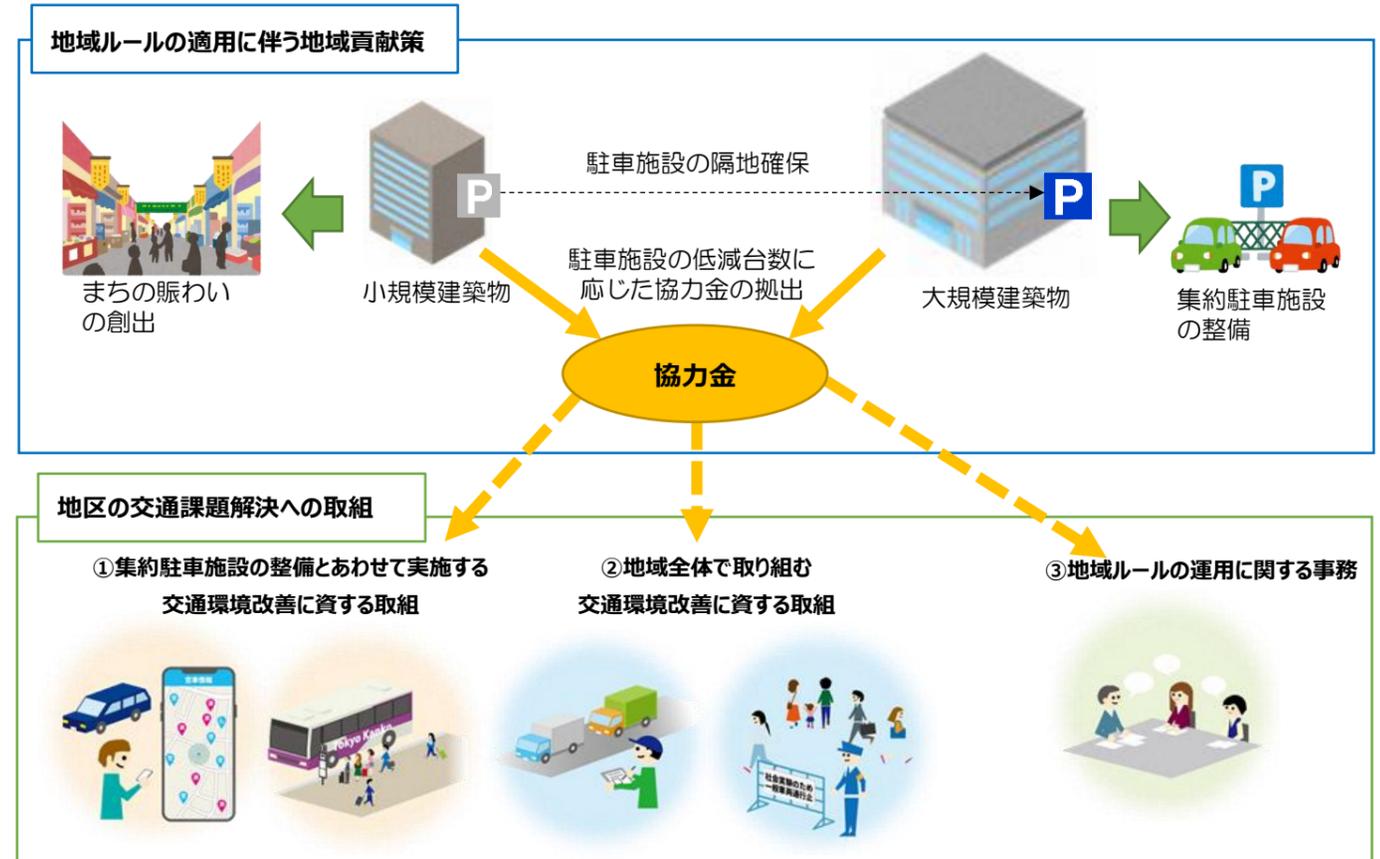


出典：物流を考慮した建築物の設計・運用について～大規模建築物に係る物流の円滑化の手引き～  
(平成 29 年 3 月、国土交通省)

⑥ 地域貢献策と協力金制度

小規模建築物における駐車施設の隔地による確保や、大規模開発における集約駐車施設の整備など駐車場地域ルール適用に伴う地域貢献策や、協力金の活用などの地区の交通課題の解決に向けた取組を定める。

【地域貢献策と協力金制度のイメージ】



## 2. 築地市場跡地開発および場外市場のまちづくりの動向と課題

### (1) 築地市場跡地開発の動向と課題

- 築地市場跡地開発（以下、市場跡地開発とする）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棟の整備が想定され、東京都駐車場条例の規定に基づく附置義務駐車施設により需要と供給の乖離が生じ、都市空間の利用効率の低下や自動車交通の誘発が懸念される。
- また、市場跡地開発により、就業者、来訪者が大幅に増加することも見込まれる。

#### 【整備方針】

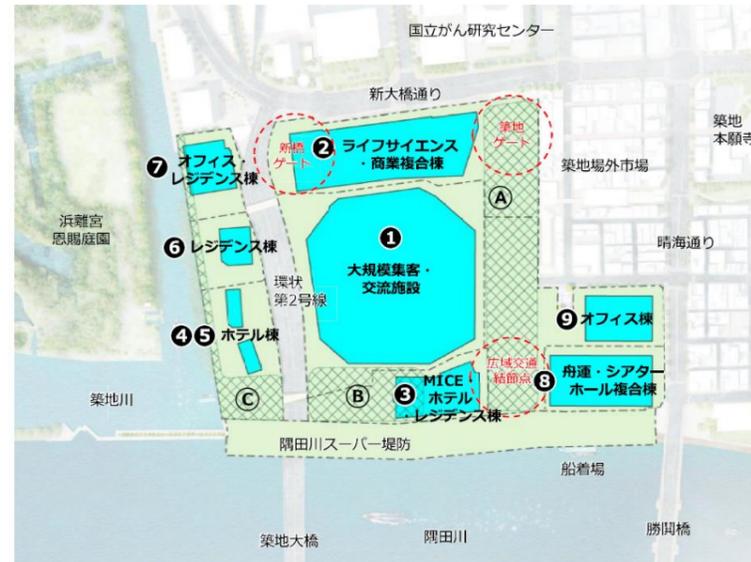
- ・ 東京の新たな顔となるシンボリックな景観デザイン、多様な活動・にぎわいを創出する水辺のオープンスペース・緑化・舟運の活用により、「水都東京の再生」を推進
- ・ 世界中から多様な人々が集い、多彩な文化・芸術・スポーツイベントにより人々を惹きつけ、交流や感動を届ける大規模集客・交流機能、迎賓・ホスピタリティ機能、築地場外市場と連携した日本の食文化を継承・発展させる機能、周辺医療と連携し、イノベーションを創出する機能など、「国際競争力の強化」に資するまちづくりを推進

出典：築地地区まちづくり事業基本計画（令和7年8月、築地まちづくり株式会社）

#### 【整備計画】

○主要建物 マルチスタジアムを含む9棟

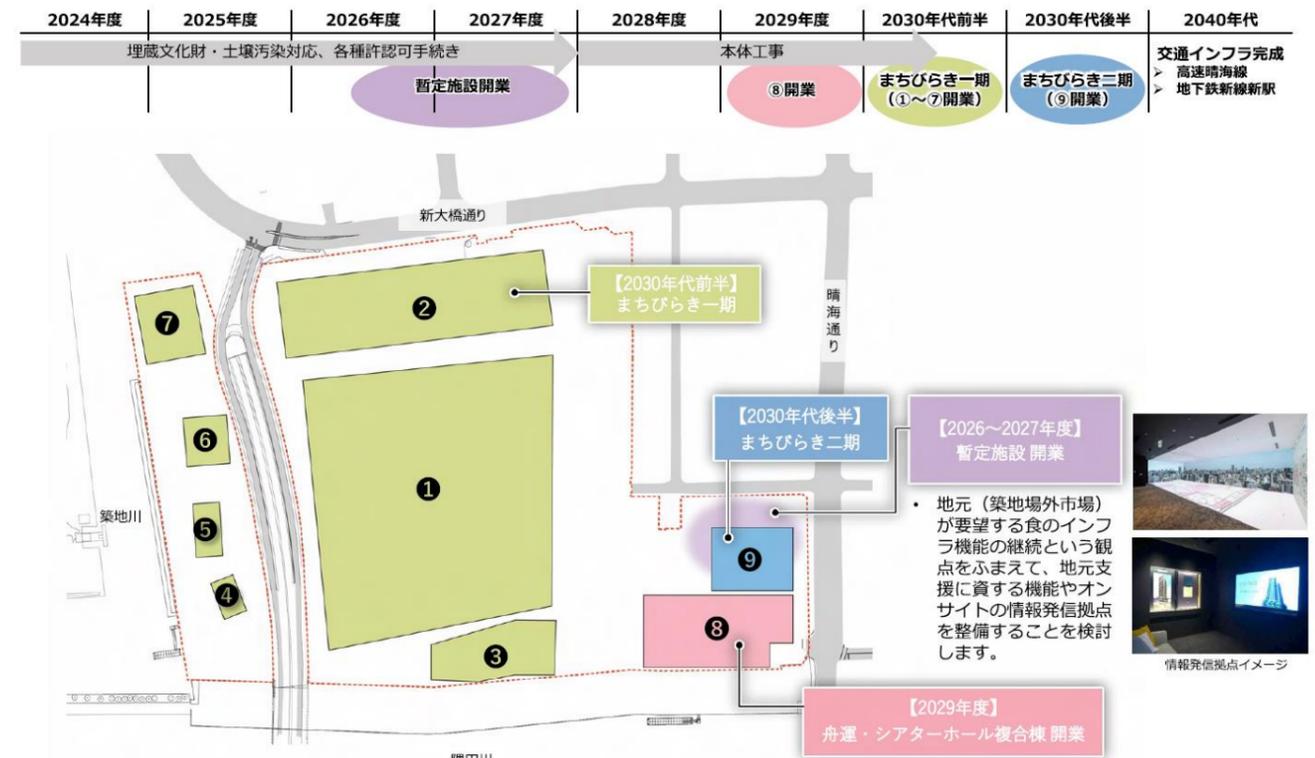
活用所有地 面積	約19万㎡
土地所有者	東京都
権利形態・ 期間	一般定期借地権・ 70年+建設期 間等
地域地区	商業地域
指定容積率	約503%



	①	②	③	④・⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	ABC
主要用途/ 機能	大規模集客・ 交流施設	ライフサイエンス・ 商業複合棟	MICE・ホテル ・レジデンス棟	ホテル棟	レジデンス棟	オフィス・ レジデンス棟	舟運・シアター ホール複合棟	オフィス棟	水辺やまち に面する広 場や緑地空 間等
延床面積	約17.9万㎡	約40万㎡	約14.6万㎡	約5.7万㎡	約9.0万㎡	約12.6万㎡	約3.2万㎡	約23.1万㎡	—
最高高さ	約40~110m	約190m	約210m	約150m	約180m	約190m	約50m	約210m	—

出典：築地地区まちづくり事業基本計画（令和7年8月、築地まちづくり株式会社）

### 【市場跡地開発のスケジュール】



出典：築地地区まちづくり事業基本計画（令和7年8月、築地まちづくり株式会社）

(2) 場外市場のまちづくりの動向と課題

- 場外市場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、再編時や返還後の来街者の駐車場所および荷捌き機能の確保が課題となっている。
- 『中央区築地まちづくりの考え方（令和3年10月）』における築地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。
- 市場跡地開発エリアと場外市場間は、にぎわいと交流の促進に向けて、回遊性や連続性を考慮した歩行者空間の整備が進められると想定される。そのため、市場跡地開発に伴い、今後、場外市場への来街者はさらに増加することが予想される。

【区有施設の再編等】

■ 区有施設（荷捌き場 2 台、乗用車用 231 台）  
 ⇒ 区有施設として店舗・事務所及び駐車場を設置（平成 5 年竣工）  
 ⇒ 荷さばき場は、都内、周辺県への配達機能のためのスペースとして利用  
 ⇒ 老朽化による建て替えの必要性があり、今後再編予定（時期は未定）。再編時は代替となる荷捌き施設の確保が必要

■ 多くの人でにぎわう築地場外市場（波除通り）  
 ⇒ 路上の荷捌き等による歩行者と車両の交錯（歩行の安全性・快適性が低下）  
 ⇒ 安全で快適な歩行環境が必要

区有施設  
まちづくり支援施設  
(店舗・事務所)



区有施設  
まちづくり支援施設  
(築地川第一駐車場)



※ 暫定貸付地の一時移設箇所（令和 8 年 2 月下旬以降に使用開始予定）

■ 暫定貸付地（荷捌き場 2 台、乗用車用 39 台）  
 ⇒ 荷捌き場は場外市場・豊洲市場間のピストン輸送に利用  
 ⇒ 暫定貸付地は令和 8 年 2 月下旬以降に晴海通り沿いに移転予定  
 ⇒ 跡地開発の区域内にあり返還予定（時期は未定）。返還後は代替となる荷捌き施設の確保が必要

### 3. 駐車場地域ルール検討の進め方

#### (1) 駐車場地域ルール検討範囲と課題

駐車場地域ルール検討範囲と検討にあたっての課題を以下に整理した。

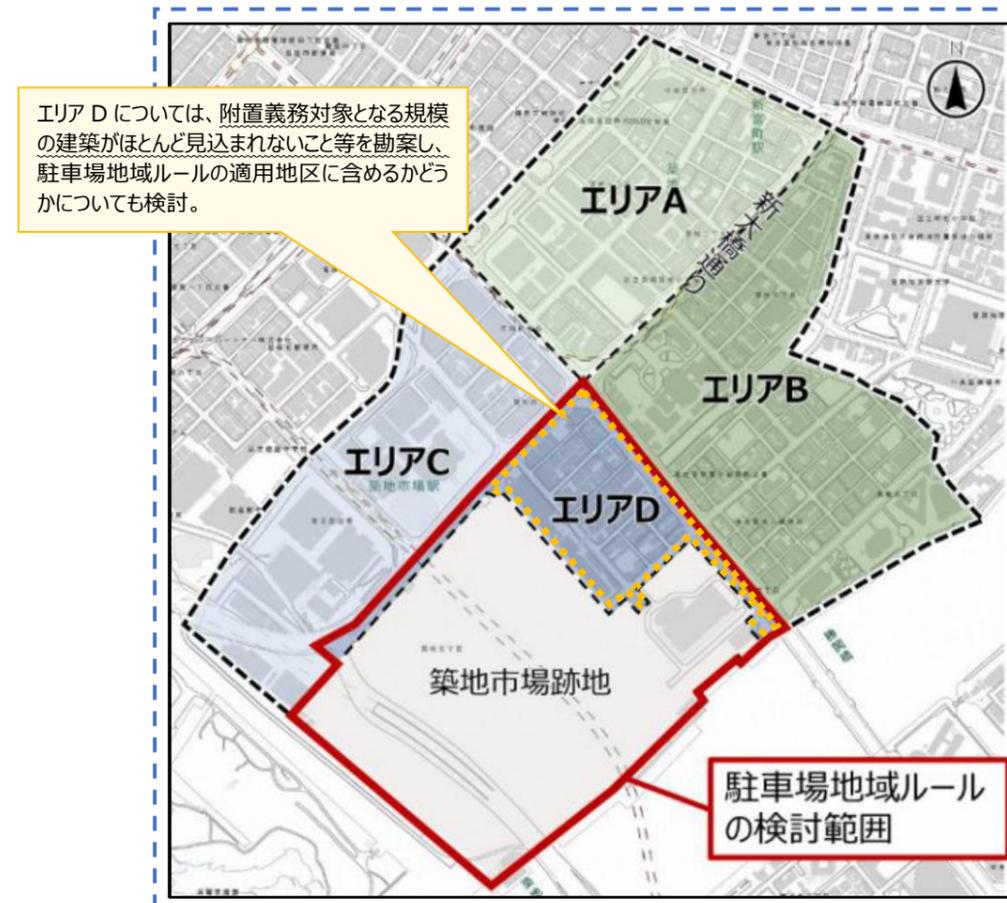
##### 【駐車場地域ルール検討範囲】

○駐車場地域ルール検討範囲は、築地地区駐車場整備計画において「築地市場跡地及びエリアD（場外市場を含むエリア）」（下図の赤枠の範囲）と示されている。

##### 【検討にあたっての主な課題】

- 築地地区駐車場整備計画に定める下図の範囲で検討を進めていくが、各エリアの将来の駐車課題を踏まえて、駐車場地域ルールの適用地区を検討する必要がある。
- 市場跡地においては、新たな大規模開発が予定されているため、特性が類似した地区や施設における駐車実績を用いて、適切な駐車施設整備量を検討する必要がある。
- 一方で、場外市場においては、賑わいと界限性のあるまちなみを維持していくために、市場跡地とは異なる整備台数や隔地・集約の基準を検討する必要がある。

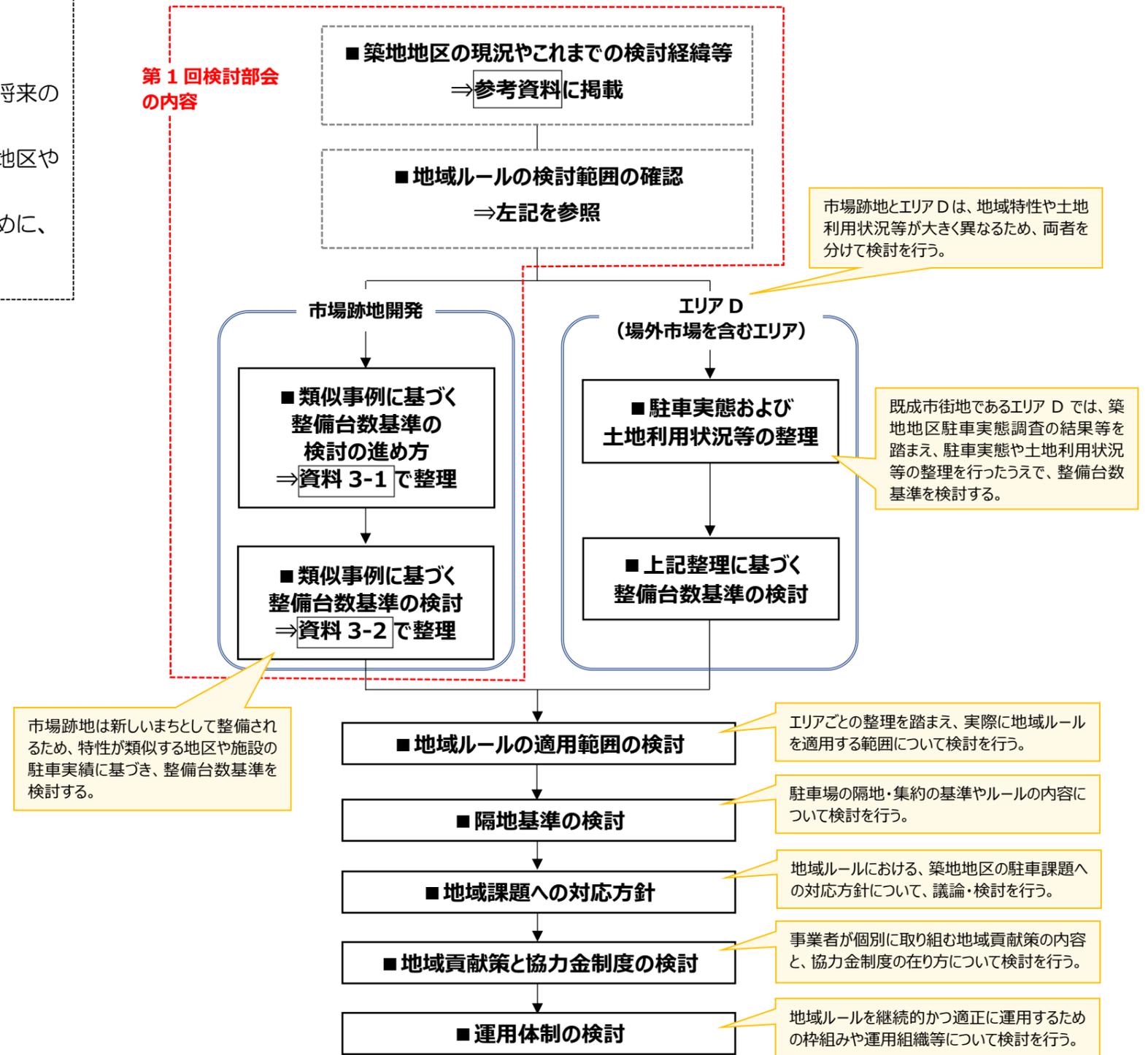
【築地地区駐車場整備計画で示されている駐車場地域ルールの検討範囲】



#### (2) 市場跡地開発および場外市場における駐車場地域ルールの検討の進め方

市場跡地開発および場外市場における駐車場地域ルールの検討の進め方を以下に整理した。  
類似事例に基づく整備台数基準の検討については、①市場跡地開発における類似事例の設定、②類似事例における駐車実績の整理、③類似事例の駐車実績に基づく駐車需要原単位の整理を行う。

【本駐車場地域ルールの検討フロー】

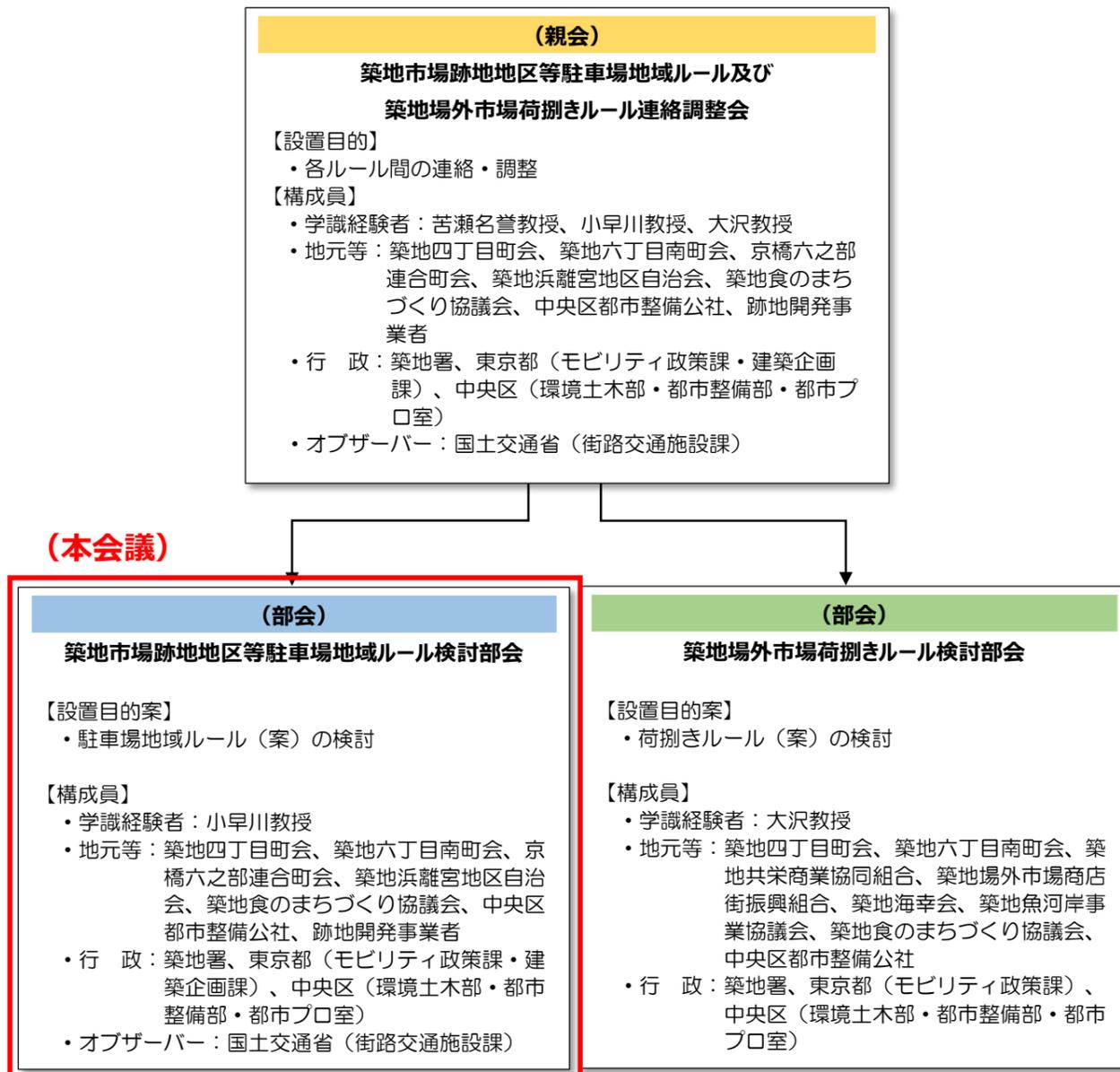


#### 4. 駐車地域ルール等の検討体制

駐車地域ルール等の検討体制を以下に整理した。

- 『築地市場跡地地区等駐車地域ルール検討部会』(本会議)を設置し、市場跡地開発および場外市場への駐車地域ルール等の導入に関する具体的な取組の検討を行う。
- また、築地地区では、本会議で検討を行う駐車地域ルール等のほか、荷捌きルール等の検討を『築地場外市場荷捌きルール検討部会』(別部会)で行う予定である。双方のルールを効果的に実施するためには、取組内容の調整を図る必要もあると想定されることから、『築地市場跡地地区等駐車地域ルール及び築地場外市場荷捌きルール連絡調整会』(親会)を設置しており、各ルール間の調整及び地区全体での取組を討議する構成とする。

#### 【地域ルール及び荷捌きルール等の検討体制】



参考：駐車地域ルールと荷捌きルール等の検討対象区分

駐車地域ルール及び荷捌きルール等の検討対象となる車種と駐車場所を、築地地区駐車場整備計画に示されている「駐車場供給量、駐車需要量の比較を行う際の考え方と区分」に基づき、以下のとおり整理した。

#### 【駐車地域ルールと荷捌きルール等の検討対象区分】

車種	駐車場所	備考	検討対象	
			駐車場地域ルール	荷捌きルール
普通乗用車、軽自動車 (車頭番号 3, 5, 7)	乗用車用 駐車施設	恒常的な業務用荷物の積卸し無の場合 (障害者用駐車施設も含む)	○	-
	荷捌き用 駐車施設	恒常的な業務用荷物の積卸し有の場合	○※1	○※2
タクシー・ハイヤー(営業用) (車頭番号 3, 5, 7)	乗用車用 駐車施設	-	○	-
軽貨物車、小型貨物車 (車頭番号 4, 6)	乗用車用 駐車施設	恒常的な業務用荷物の積卸し無の場合	○	-
	荷捌き用 駐車施設	恒常的な業務用荷物の積卸し有の場合	○※1	○※2
普通貨物車、特種車 (車頭番号 1, 8, 9)	荷捌き用 駐車施設	-	○※1	○※2
バス、マイクロバス (車頭番号 2)	観光バス用 駐車施設	-	▲ (地域貢献策で検討)	-
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 用駐車施設	-	▲ (地域貢献策で検討)	-

※1 附置義務駐車施設、地域貢献策としての整備等を検討

※2 路外駐車場、路上の駐車区画の整備等を検討