

## 第 1 回 築地市場跡地地区等駐車場地域ルール検討部会

---

### 築地市場跡地開発における整備台数基準の検討の進め方

---

#### <目 次>

1. 築地市場跡地開発における整備台数基準の検討の進め方 ----- 1
- 

令和 8 年 1 月 27 日

# 築地市場跡地開発における整備台数基準の検討の進め方

市場跡地開発における整備台数基準の検討の進め方について以下のとおり整理した。

## 【市場跡地開発における整備台数基準の検討の進め方】

- 市場跡地は、新しいまちとして整備されるため、現況と将来の駐車実態が大きく異なることが想定される。
- そこで特性が類似した地区や施設（以下、類似事例とする）における駐車実績を用いて、適切な整備台数基準を設定する必要がある。

参考：基準の検討方法（出典：地域ルール策定のための手引（令和5年1月、東京都））

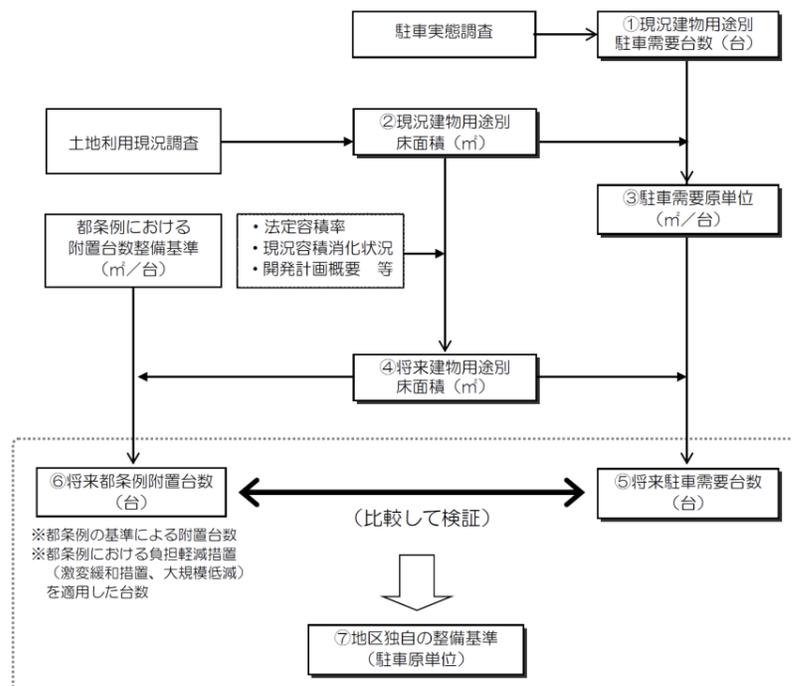
地域ルールにおける整備台数の基準（以下、整備基準）の検討方法は、大きく分けて以下の2つが考えられます。

- ①地区の駐車施設の需給バランス等から地区の駐車実態に応じた附置基準を設定
- ②個々の建築物の駐車場附置の標準値や下限値（都基準の〇倍等）の基準を設定した上で、個々の建築物ごとに、当該施設または類似施設の駐車実績に基づく駐車原単位を設定

### ①地区全体の基準の検討方法

地区全体で設定した駐車需要原単位から推計した将来駐車需要台数と、地域ルールを適用しない場合の東京都駐車場条例の基準に基づき算出した附置義務台数（都条例附置台数）との比較を行い、両者の乖離状況を確認することで、地区全体の附置義務駐車施設の整備基準を検討することができます。地区特性に応じた駐車施設の附置基準を設定するにあたっては、地区全体の将来駐車需要に対して不足が生じないようにすることが必要です。このため、地域ルールの適用による、駐車場の附置低減の下限値（下回ってはいけない基準）の設定を検討することも必要です。

＜地区全体の整備基準の検討フロー（イメージ）＞



## ②類似施設等に基づく基準の検討方法

①に示した地区全体の整備基準以外では、現況施設または類似施設（以下「類似施設等」という。）の駐車実績に基づいて建物ごとの整備基準を定める方法があります。

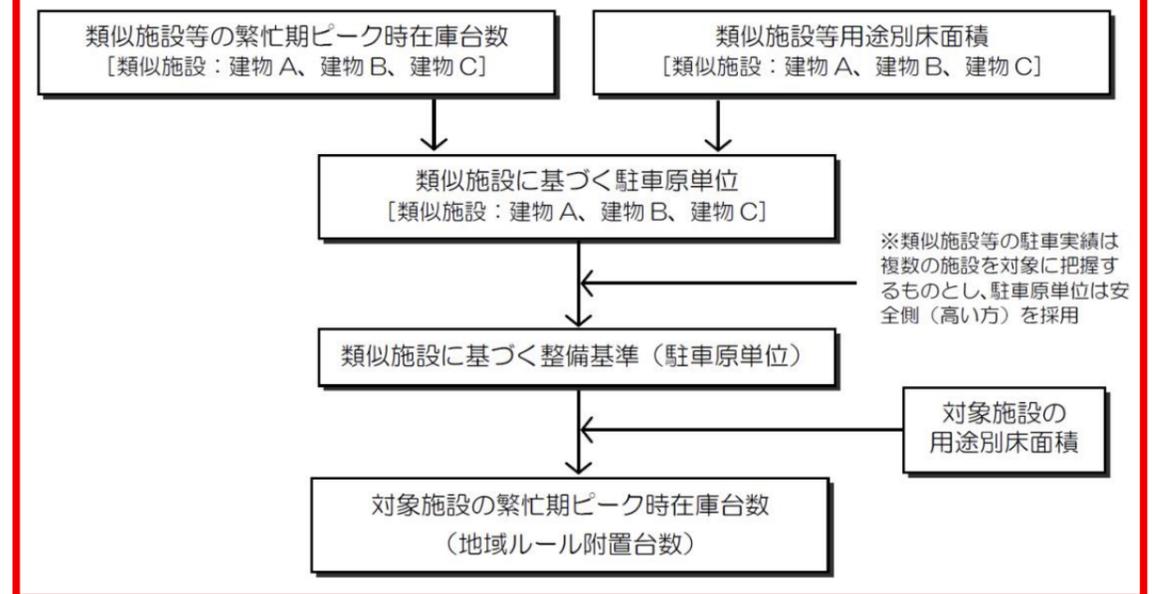
類似施設等の駐車実績に基づく地域ルール附置台数は、類似施設等の繁忙期におけるピーク時在庫台数の実績から駐車原単位（基準）を算定し、対象施設の床面積を乗じて附置台数を算定します。

$$\begin{aligned} <\text{類似施設等に基づく整備基準}> \\ \text{駐車原単位} &= \text{類似施設等の繁忙期ピーク時在庫台数} / \text{類似施設等床面積} \\ <\text{地域ルール附置台数}> \\ \text{地域ルール附置台数} &= \text{対象施設の用途別床面積} \times \text{駐車原単位} \end{aligned}$$

※基準を定めるにあたり配慮する事項

- 駐車実績を用いる類似施設等は、適用地区内及び適用地区に類似した立地の特性（公共交通機関の整備状況、土地利用の特性など）を有する地区を基本として、当該施設と建物用途構成・規模等が類似した複数の施設とすることが必要です。
- 建物用途・規模等が現況施設と同様の建替えの場合、当該現況施設の詳細な駐車実績のデータを用いることで、駐車場附置台数を算定することも可能です。
- 類似施設等の設定、駐車実績の数値、駐車原単位の設定方法及び地域ルール附置台数については、論理的、客観的な根拠に基づき算定する必要があります。
- なお、実態調査に基づく推計により附置台数が極端に少なくなる場合も考えられます。適用地区内全域で駐車施設の需給に不足が生じないようにするため、地域ルールの区域内の駐車場の必要台数を確保するよう、各建物が地域ルールを適用した場合に附置すべき台数の下限値を設定します。

＜類似施設等に基づく整備基準による台数算出のイメージ＞



出典：地域ルール策定のための手引（令和5年1月、東京都）