

第1回 築地市場跡地地区等駐車場地域ルール検討部会

築地地区の現況とこれまでの検討経緯等

<目次>

- | | |
|---|---|
| 1. 築地地区および場外市場の現況 ----- | 1 |
| 2. 『築地地区駐車場整備計画』の検討経緯と概要 ----- | 2 |
| 3. 駐車場地域ルールの検討について（駐車場整備計画における記載） ----- | 4 |
-

令和8年1月27日

築地地区の現況とこれまでの検討経緯等

本資料では、築地地区および場外市場の現況や『築地地区駐車場整備計画』の概要等を整理した。

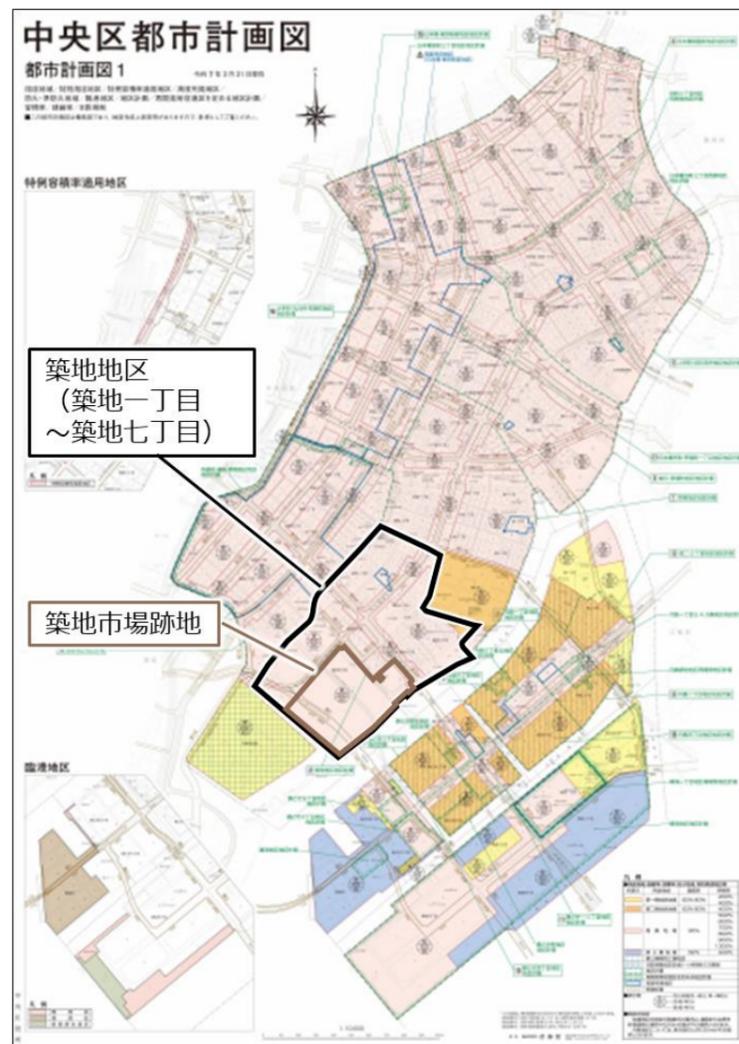
1. 築地地区および場外市場の現況

築地地区およ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
- 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
- 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】

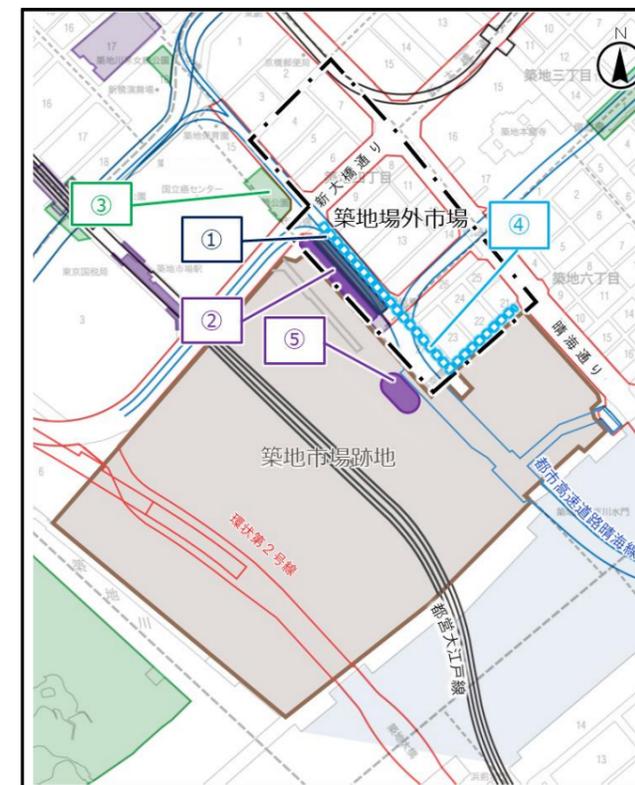


出典：中央区都市計画図（令和7年3月31日）から作成

(2) 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。

【築地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
- 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 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「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

2. 『築地地区駐車場整備計画』の検討経緯と概要

『築地地区駐車場整備計画』の検討経緯と概要を以下に整理した。

(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

- 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。

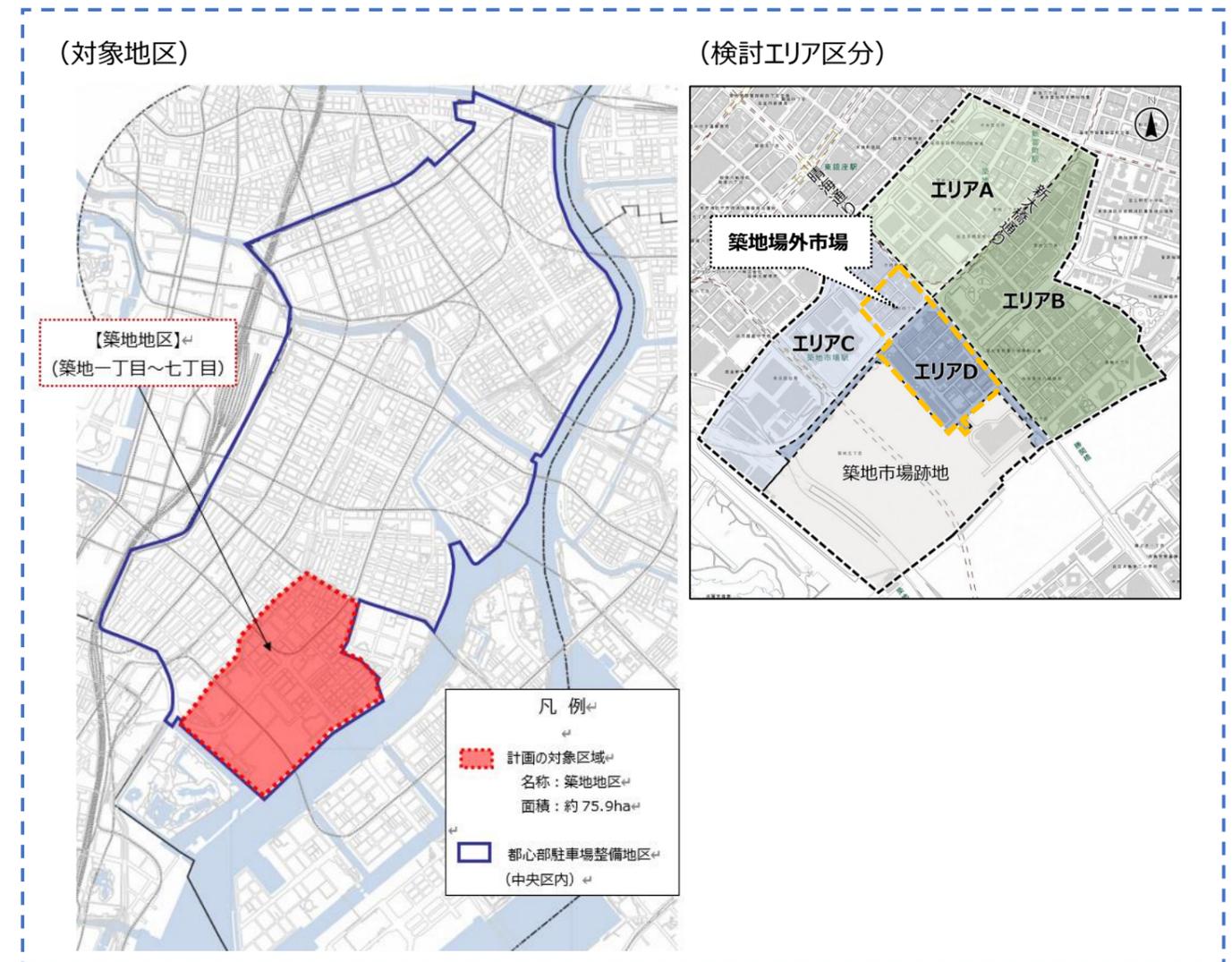
【築地地区駐車場整備計画検討委員会における各回の議題】

	議題	主な目的
令和5年度第1回 (令和5年9月6日)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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) 『築地地区駐車場整備計画』の概要

- 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】

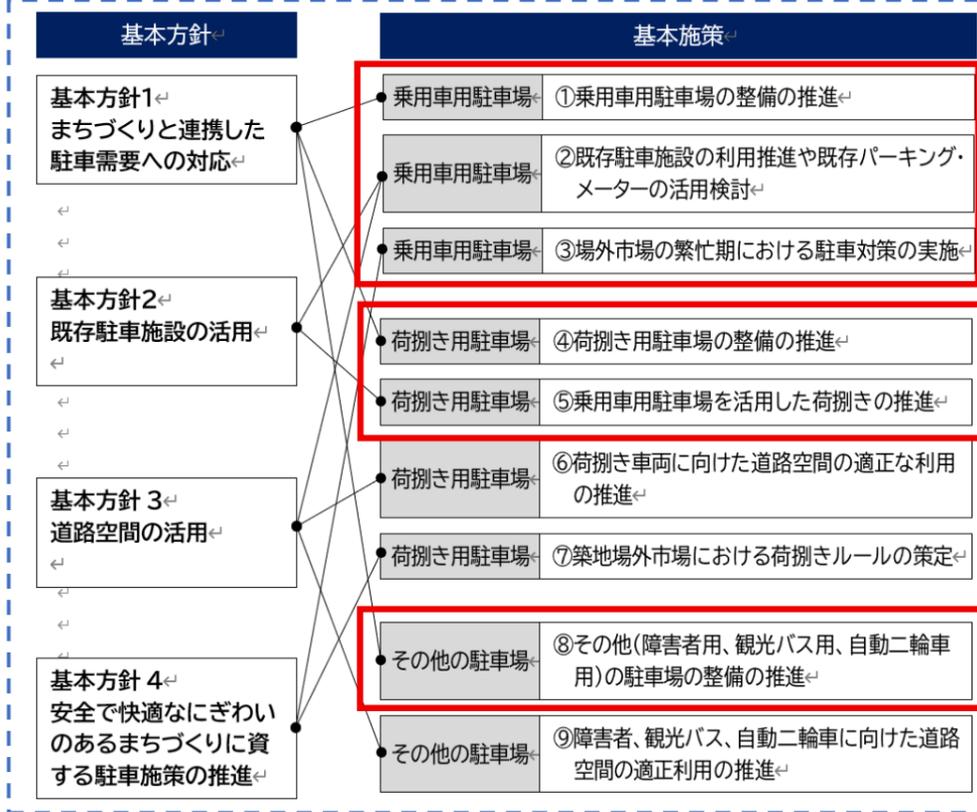


は『築地地区駐車場整備計画』から抜粋した部分

(3) 駐車場整備・駐車施策の基本方針・基本施策

- 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。
- また、「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】



【エリア D における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、 <u>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</u> 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	・ <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</u> を図る。	基本方針 4

【エリア D における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	・ <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 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、 <u>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、 <u>荷捌き用駐車場等へ誘導し、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	・ 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、 <u>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、 <u>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</u> 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</u> する。 ・ <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</u> する。	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、 <u>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</u> する。 ・ <u>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</u> する。 ・ <u>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</u> する。	基本方針 3

※

(4) 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。
- エリアD及びその周辺では、乗用車用駐車場の整備目標量を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。
- また、エリアD及びその周辺では、荷捌き用駐車場の整備目標量を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。

【エリアDにおける路外駐車場の整備に関する考え方】

	記載内容
乗用車用駐車場	<ul style="list-style-type: none"> ・ <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 エリアD及びその周辺：388台
荷捌き用駐車場	<ul style="list-style-type: none"> ・ <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) エリアD及びその周辺：79台
その他の駐車場	<p>(障害者用駐車場)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 <p><u>(観光バス用駐車場)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ <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> <p><u>(自動二輪車用駐車場)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ <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>
都市計画駐車場の見直しの検討について	<ul style="list-style-type: none"> ・ エリアDの主要な路外駐車場である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）についても検討していくこととする。

(5) エリアDにおける駐車需給状況

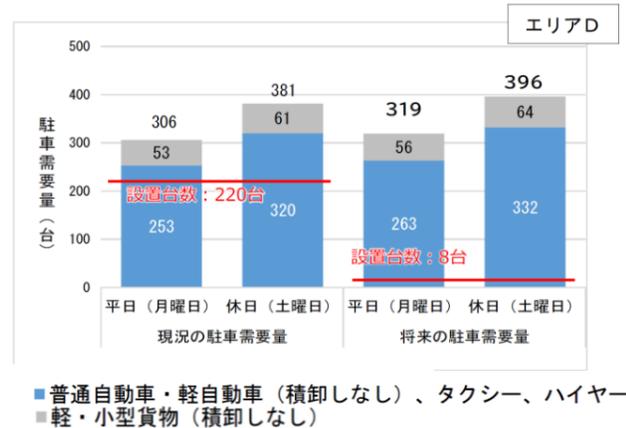
【乗用車】

- 現状では、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。
- 将来において、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。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ている。

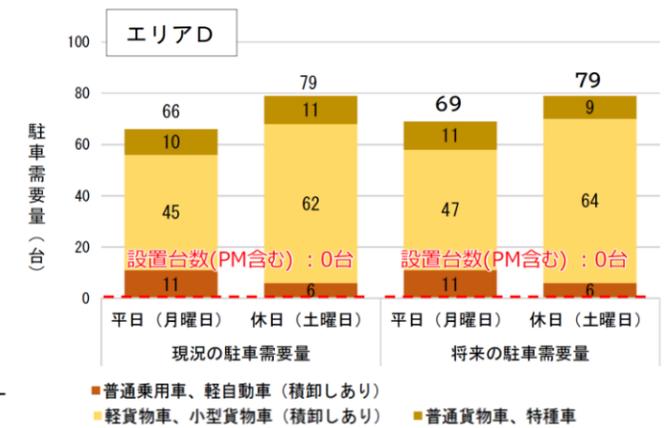
【貨物車】

- 現状では、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。
- 将来において、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。

【エリアDにおける乗用車の駐車需給状況】



【エリアDにおける貨物車の駐車需給状況】

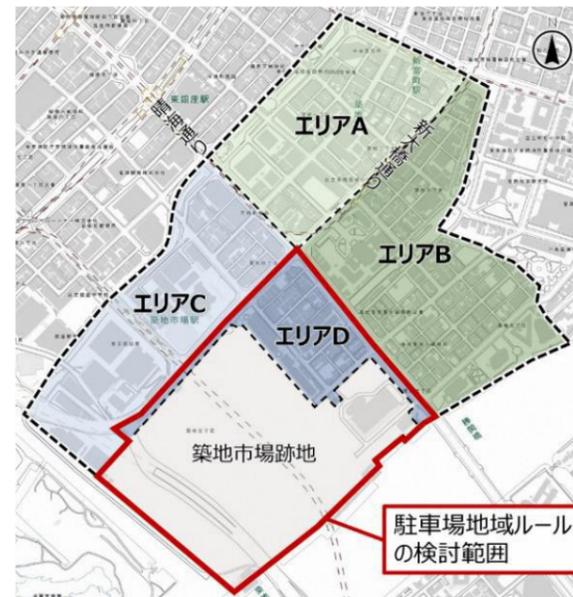


3. 駐車場地域ルール検討の必要性（駐車場整備計画における記載）

- 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)