

令和 7 年度第 1 回 築地市場跡地地区等駐車場地域ルール検討部会における主な意見と回答

議題 (1) 駐車場地域ルールに定める内容・検討体制等 (案)

	意見等	回答
①	<ul style="list-style-type: none"> 市場跡地開発（以下、跡地開発とする）と場外市場は、各々整備台数基準を定める想定か。また、場外市場は地域ルールの範囲に含めるのか。 	→今回は跡地開発の整備台数基準のみを整理しているが、場外市場の整備台数基準については、次回以降に検討を行う。それぞれの検討状況を踏まえて、地域ルールの適用範囲を決定する想定である。
②	<ul style="list-style-type: none"> 跡地開発の 9 棟の建物は個別の建物ごとに地域ルールの申請や適用を行うのか。 今回の地域ルールは一つのまとまった敷地に対するルールという見方もできるので、既存の枠組みに当てはめるといより、この地域ではどのようなルールがよいか、といった視点で考えてもよいのではないか。 	→地域ルールの申請や適用は、通常は敷地ごとに行うが、一団地認定を受ける場合は、複数の建物をまとめて申請・適用を行うケースもある。
③	<ul style="list-style-type: none"> 跡地開発全体で一つの整備台数基準を適用するのか。 	→スタジアムとその他の複合棟等、用途・建物間で異なる整備台数基準を適用することを想定している。
④	<ul style="list-style-type: none"> 地域貢献策とは具体的にはどのような内容か。また、集約する駐車場を整備するために協力金を使うのか。 	→地域貢献策は、附置義務による駐車施設整備では解決が難しい地域の交通課題を対象とした施策を検討する。

議題（２） 市場跡地開発における整備台数基準の検討

	意見等	回答
①	<ul style="list-style-type: none"> ・スタジアムに対する附置義務基準は都条例で定められているのか。 ・スタジアムの整備台数基準は、一般来場者向けの駐車場を整備しないことも想定した２通りで検討しているが、どちらの整備台数基準が妥当と考えればよいか。 ・一般来場者を駐車場で受け入れる場合と受け入れない場合で基準が異なると理解した。その他の複合棟における整備台数基準については、年間変動に基づいた安全率を２割見込んだ基準で考えればよいか。 	<p>→都条例では、「その他特定用途」のうち「観覧場」として扱われている。</p> <p>→跡地開発の提案では、一般来場者向けの駐車場は設けない想定と聞いている。整備台数基準の検討では、一般来場者の駐車需要を含めて把握する意図をもって、類似施設を調査した。</p> <p>→スタジアムを除くその他の開発における整備台数基準については、類似地区での調査時期が２月であることを考慮し、安全率を見込むことが妥当と考えている。</p>
②	<ul style="list-style-type: none"> ・類似事例については、地域特性が類似している点から信頼性があり、多角的に検討されていると感じたが、スタジアムは延べ面積ではなく収容人数ベースで考えた方がよいのではないか。 ・計算するのは容易であるため、収容人数ベースの数値もデータとして持っていてよいと思う。 	<p>→収容人数はイベント内容や座席の設定方法によって変動する可能性があり、都条例でも延べ面積に基づいて附置台数が設定されていることから、床面積あたりの整備台数基準として整理している。</p>
③	<ul style="list-style-type: none"> ・跡地開発では隔地・集約駐車場を整備するのか。 	<p>→跡地開発の事業者と協議・調整をし、次回以降の検討部会で決めていきたい。</p>
④	<ul style="list-style-type: none"> ・跡地開発の駐車場を場外市場で利用したいという話はしているが、整備台数だけの話ではなく、使いやすい場所でないとなれば利便性が下がり客離れにつながる懸念がある。 	<p>—</p>
⑤	<ul style="list-style-type: none"> ・エリアDには自動車だけでなく、バイクや自転車の駐車需要もある。バイクや自転車は附置義務の対象外になると思うが、地域の特性や今後新しいモビリティが増えていくことを考慮すると、検討対象とすべきだと思っている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・地域課題の一つとして地域貢献策で検討したい。

議題（３） 今後のスケジュール(案)

	意見等	回答
①	<p>・跡地開発については道路の動線すらはっきり決まっておらず、建築制限区域、晴海線、臨海新地下鉄も進展していないことから、跡地開発と場外市場を繋ぐ部分が何も手を付けられてない状況になっている。東京都の担当者にも本会議に出席いただき、地元の願いがどうなのかを分かってもらわなければならない。</p>	<p>→東京都の担当部署には晴海線や地下鉄新線について詳細を明らかにするよう以前から求めている。区から引き続き状況を確認させていただくとともに、地元の方々の前で直接説明する場を設けるよう求めている。</p>

議題（４） その他

特になし

※後日意見

	意見等	回答
①	<p>・「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」について、都条例には 6,000 ㎡未満の建物に対する緩和係数や 6,000 ㎡以上の事務所に対する面積調整率もあるので、注釈等にその旨の追記をお願いしたい。</p>	<p>→次回以降の検討部会資料に反映する。</p>
②	<p>・「参考：大店立地法に受ける必要駐車台数について」の「特段の事情」について地域ルールに記載する場合には、大店立地法の所管部署と事前に調整をお願いしたい。</p>	<p>→大店立地法の取扱いについては今後検討の上、必要に応じて都所管部署と調整する。</p>
③	<p>・「駐車施設の隔地・集約」について、乗用車のうち身障者用車室についての隔地・集約の基準を定める予定はあるか。</p>	<p>→身障者用車室の隔地・集約については想定していない。</p>

	意見等	回答
④	<p>・「駐車場地域ルールの検討範囲と課題」について、地域ルールの適用範囲すべてに必ずしも基準を定める必要はないと思うが、地域ルールで解決すべき駐車場に関する課題を抱えている場外市場は、地域ルールのエリアには含めておく必要があるのではないか。</p>	<p>→地域ルールの適用範囲については、土地利用の状況や駐車実態を鑑みて、附置義務基準等を定める必要性を検討した上で、エリアDの取扱を議論させていただきたい。</p>
⑤	<p>・類似地区の設定に関して、本来、類似物件は建物単位だと考えられるが、地区を類似単位としていることについて、もう少し説明が必要ではないか。そのうえで、駐車需要を検討する上での地区の類似性についても、もう少し具体的な説明が必要ではないか。</p>	<p>→『地域ルール策定のための手引き』における検討方法のうち、「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」により附置基準を検討している。ただし、市場跡地が現状は更地であることから、対象地区そのものに類似地区を設定し、地区全体の駐車原単位から推計した将来の駐車需要台数から整備基準を検討することとしている。マルチスタジアムについては、個別に「②個々の建築物の駐車場附置の標準値や下限値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」により検討することとしている。</p> <p>→類似事例と市場跡地開発（スタジアムを除く）の建物の用途別の延床面積の構成比を確認したところ、概ね類似していると考えられる。</p>

以上