

令和 8 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

築地場外市場における駐車場地域ルールの検討

<目 次>

1. 前回検討部会での確認事項と今回の検討事項	1
2. 場外市場における駐車実態および土地利用状況等の整理	2
3. 地域ルール適用範囲の検討	4
4. 場外市場における隔地基準の検討	5

令和 8 年 5 月 2 8 日

築地場外市場における駐車場地域ルールへの検討

本資料では、場外市場における駐車実態および土地利用状況等を整理した。

1. 前回の検討部会での確認事項と今回の検討事項

(1) 前回検討部会での確認事項

前回の検討部会での確認事項を下表に整理した。

【前回の検討部会での確認事項】

確認事項	内容
■ 駐車場地域ルールに定める項目・内容	<p>駐車場地域ルール（以下、地域ルールとする）では、主に下記の①～⑥の項目を定める。</p> <p>①対象地区 ⇒場外市場（右図のエリア D）については、駐車実態と土地利用の状況を鑑みて本資料で検討を行う。</p> <p>②対象駐車施設と対象建築物 ⇒対象は「附置義務駐車施設」とし、規模別の建築物の位置づけについては「⑤隔地・集約」とあわせた検討を行う。</p> <p>③駐車施設の整備台数基準 ⇒市場跡地開発は類似事例（右図の青枠）に基づく検討とし、場外市場は築地地区駐車実態調査の結果等に基づく検討を行う。</p> <p>④駐車施設の隔地・集約</p> <p>⑤駐車施設の整備にあたって配慮すべき事項</p> <p>⑥地域貢献策と協力金制度</p>
■ 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	<p>（市場跡地開発）</p> <ul style="list-style-type: none"> 大規模集客・交流施設（5万人収容のマルチスタジアム）等を含む9棟の整備が想定され、都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ほか、就業者、来訪者が大幅に増加することも見込まれる。 <p>（場外市場）</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。場外市場が培ってきた活気とにぎわいの継承や、まちの将来像の実現のために、場外市場の店舗が営業するための荷捌き機能を継続的に確保する必要がある。
■ 市場跡地開発における整備台数基準の検討	<ul style="list-style-type: none"> 築地市場跡地開発における整備台数基準の検討方法について提示した。 市場跡地開発の類似事例を設定し、当該類似事例における駐車実績に基づいた整備台数の基準の目安を提示した。

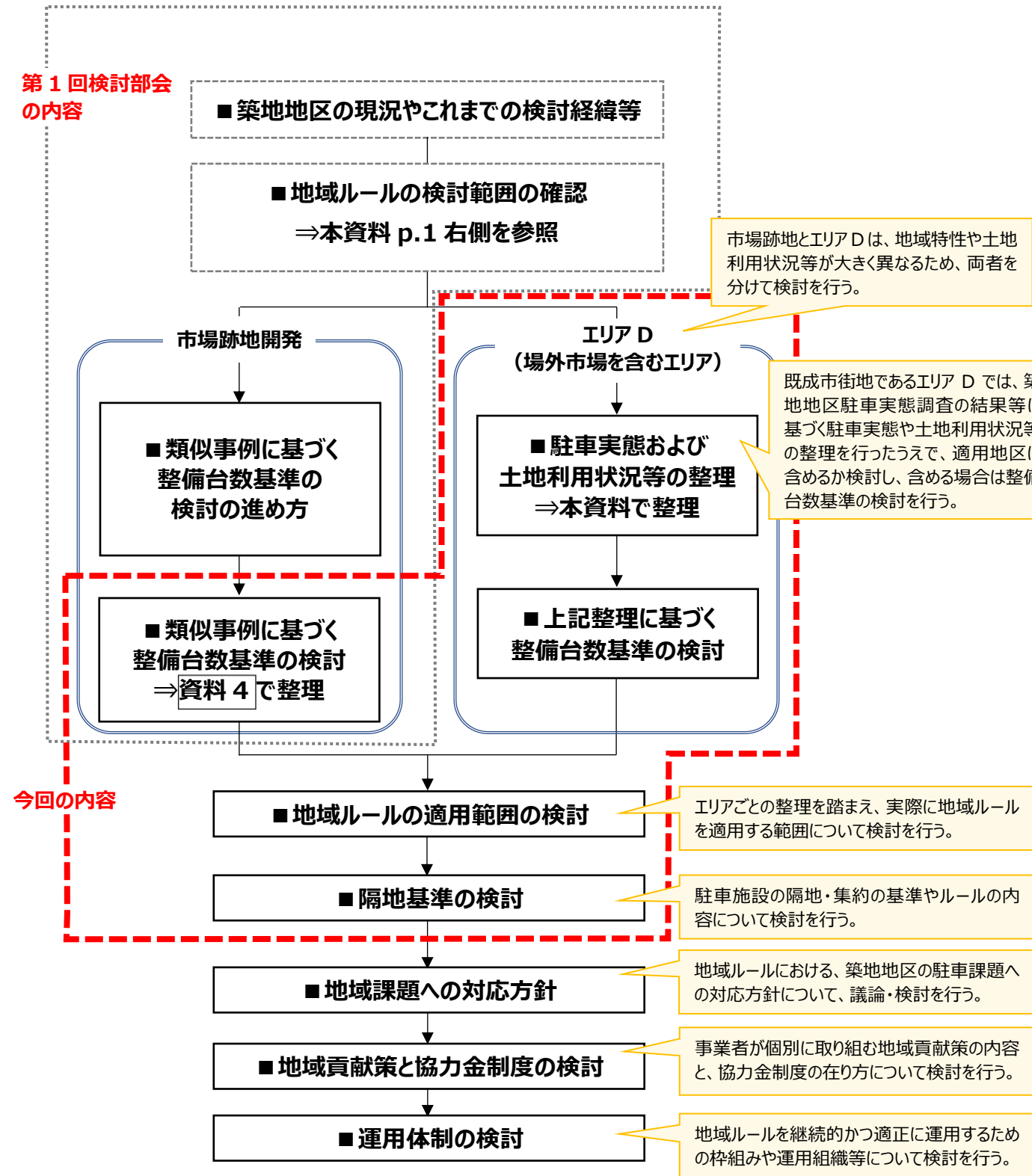
【築地地区駐車場整備計画で示されている駐車場地域ルールの検討範囲】



(2) 今回の検討事項

今回の検討事項は、以下のフローに示す赤枠の範囲とする。

【本地域ルールの検討フロー】



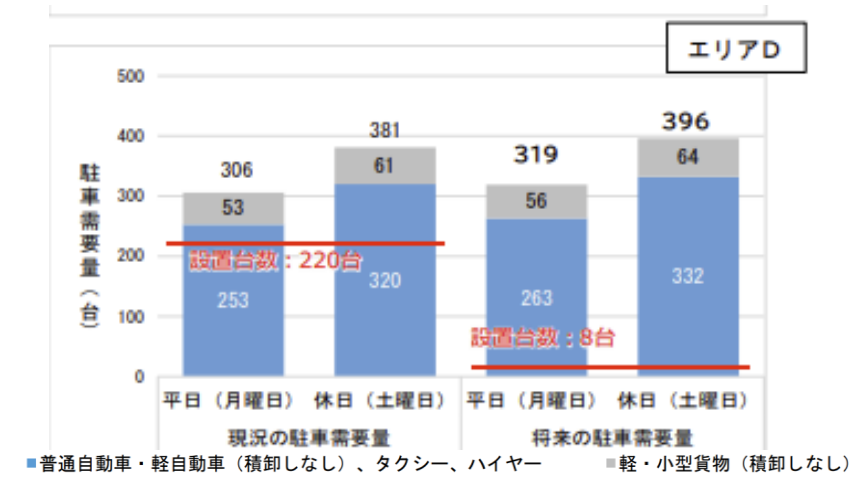
2. 場外市場における駐車実態および土地利用状況等の整理

令和5年度に実施した場外市場における駐車実態調査の結果等に基づき、駐車実態および土地利用状況等を整理した。

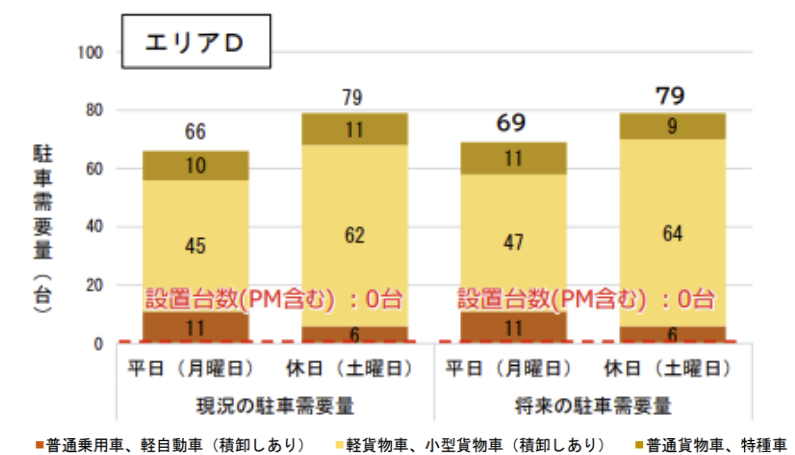
(1) 場外市場における駐車実態

○ 場外市場における駐車実態（整備計画に掲載）を整理すると、乗用車および貨物車（荷捌き車両）ともに需要量が供給量（整備台数）を上回っており、不足が生じている。
 ⇒ 駐車場整備計画では、場外市場（エリアD）全体における乗用車用駐車場の整備目標量*を388台に設定し、市場跡地開発等における路外駐車場の整備により供給量を確保するものとしている。
 ※上記の整備目標量には、場外市場（エリアD）において附置義務の対象となる建物の建替えが進んだ場合の需要量を考慮して設定されている。

【場外市場（エリアD）における乗用車の駐車実態】



【場外市場（エリアD）における貨物車（荷捌き車両）の駐車実態】

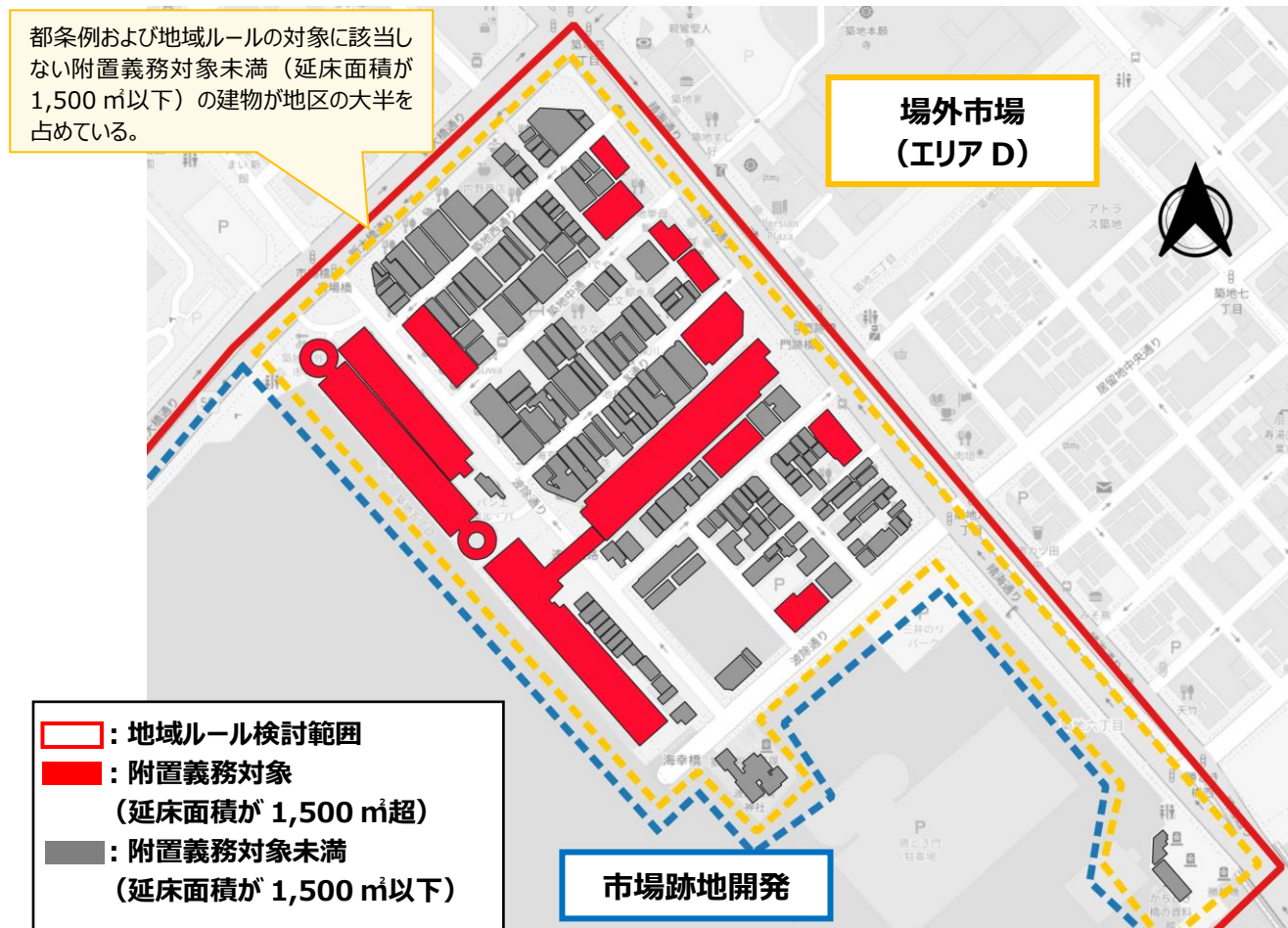


※上記の需給状況は駐車場整備計画より抜粋

(2) 場外市場における土地利用状況（建物規模別立地状況）

- 場外市場（エリアD）における建物規模別立地状況を整理すると、現況では附置義務対象（延床面積が1,500㎡超）の建物が全体の7.1%となっている。
- また、場外市場（エリアD）における全ての建物が地区計画の最有効となる容積率で建替えを行った場合を想定すると、将来における附置義務対象（延床面積が1,500㎡超）の建物は全体の10.9%となる。
- 現況および将来のいずれにおいても、都条例および地域ルールの対象に該当しない附置義務対象未満（延床面積が1,500㎡以下）の建物が地区の大半を占めていることがわかる。

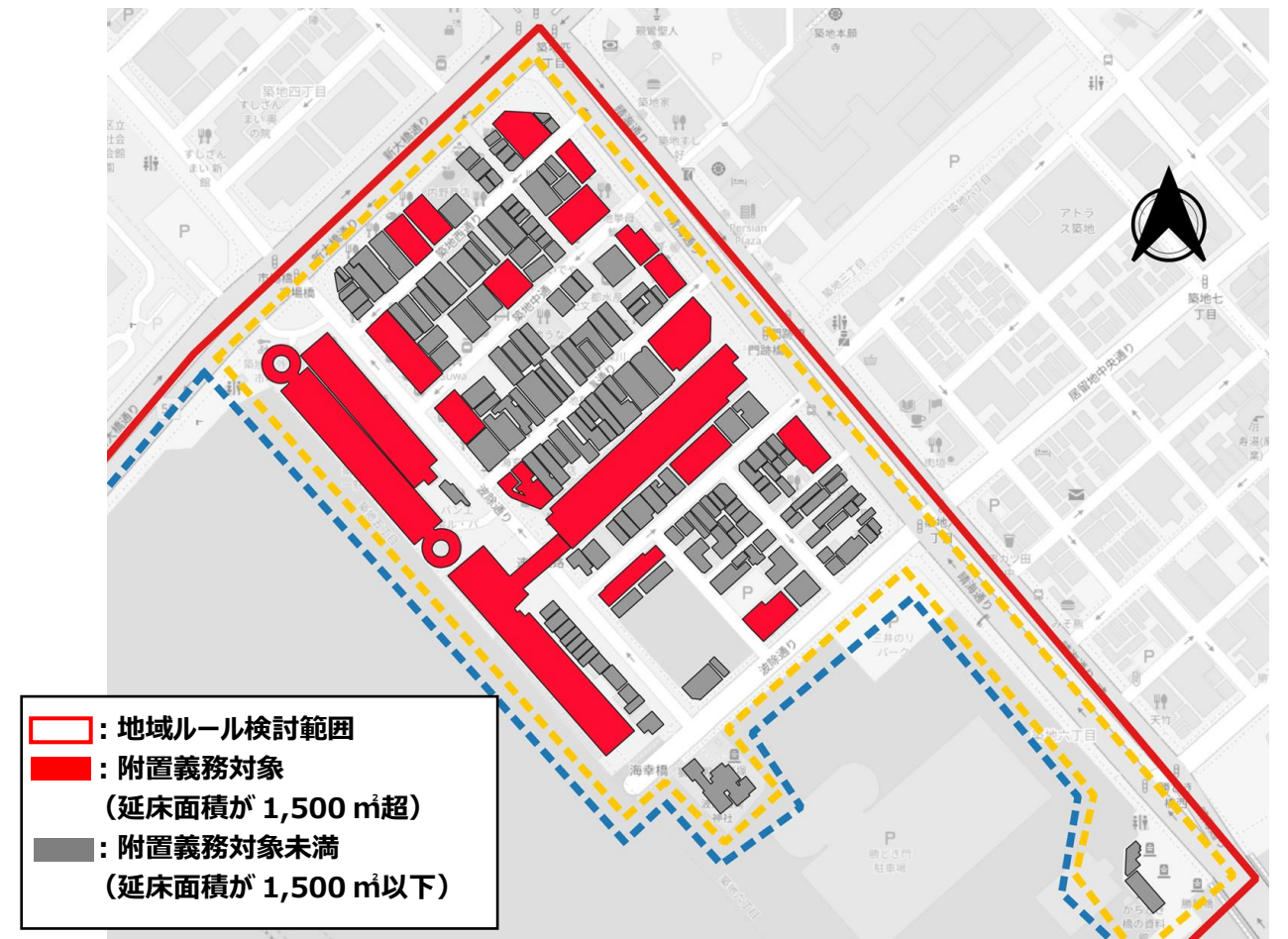
【場外市場における建物規模別立地状況（現況）】



【場外市場における建物規模別立地状況（現況の構成比）】

建物規模（延床面積）	棟数	構成比
附置義務対象の建物 （延床面積が1,500㎡超）	13棟	7.1%
附置義務対象外の建物 （延床面積が1,500㎡以下）	171棟	92.9%

【場外市場における建物規模別立地状況（将来）】



【場外市場における建物規模別立地状況（将来の構成比）】

建物規模（延床面積）	棟数	構成比
附置義務対象の建物 [*] （延床面積が1,500㎡超）	20棟	10.9%
附置義務対象外の建物 （延床面積が1,500㎡以下）	164棟	89.1%

^{*}地区計画で最有効となる容積率で建替えを行った場合に附置義務対象となる建物を抽出した。

3. 地域ルール適用範囲の検討

【場外市場（エリア D）における状況について】

- 場外市場における建物規模別立地状況や駐車実態の整理を踏まえた地区の状況は以下の通りである。
 - 場外市場は乗用車および貨物車ともに将来の供給量が不足するため、整備計画に基づく整備を進めていく必要がある。
 - 場外市場では附置義務対象となる建物が少ないものの、将来的には附置義務による駐車施設の整備が生じる可能性がある。

上記の状況を踏まえた、地域ルールにおける場外市場（エリア D）の取り扱い

【整備台数基準について】

- 場外市場で不足している需要は、附置義務の対象にならない建物への需要が大半を占めていることから、区有敷地や市場跡地開発等における路外駐車場の整備による確保が適切だと考えられる。一方で、附置義務対象となる建物の建築が発生した場合は、都条例の基準に基づき駐車施設を確保することが望ましい。

⇒**地域ルールによる整備台数基準の緩和は行わず、都条例に基づく整備台数とする。**

【駐車施設の隔地確保について】

- 場外市場（エリア D）内で将来的に附置義務による駐車施設の整備が生じた場合は、以下の理由から、跡地開発等での隔地による確保を想定する。
 - まちとして商業店舗の連続性を維持し、流入交通を抑制する観点から、建物個別に駐車施設を設けることは不合理であると考えられる。
 - 前面道路の幅員が狭いため、物理的に駐車施設を設けることが難しく、また幹線道路に面している建物についても駐車施設の出入口を設けることは望ましくない。
 - 場外市場内は整備台数基準の緩和を行わないため、エリア内に隔地先を設ける場合は、附置義務台数以上の整備が必要となる。

⇒**地域ルールにおいて乗用車の駐車施設については隔地による確保を認めることとする。（障害者用および荷捌き用の隔地については次回検討する。）**

【地域ルールの適用範囲について】

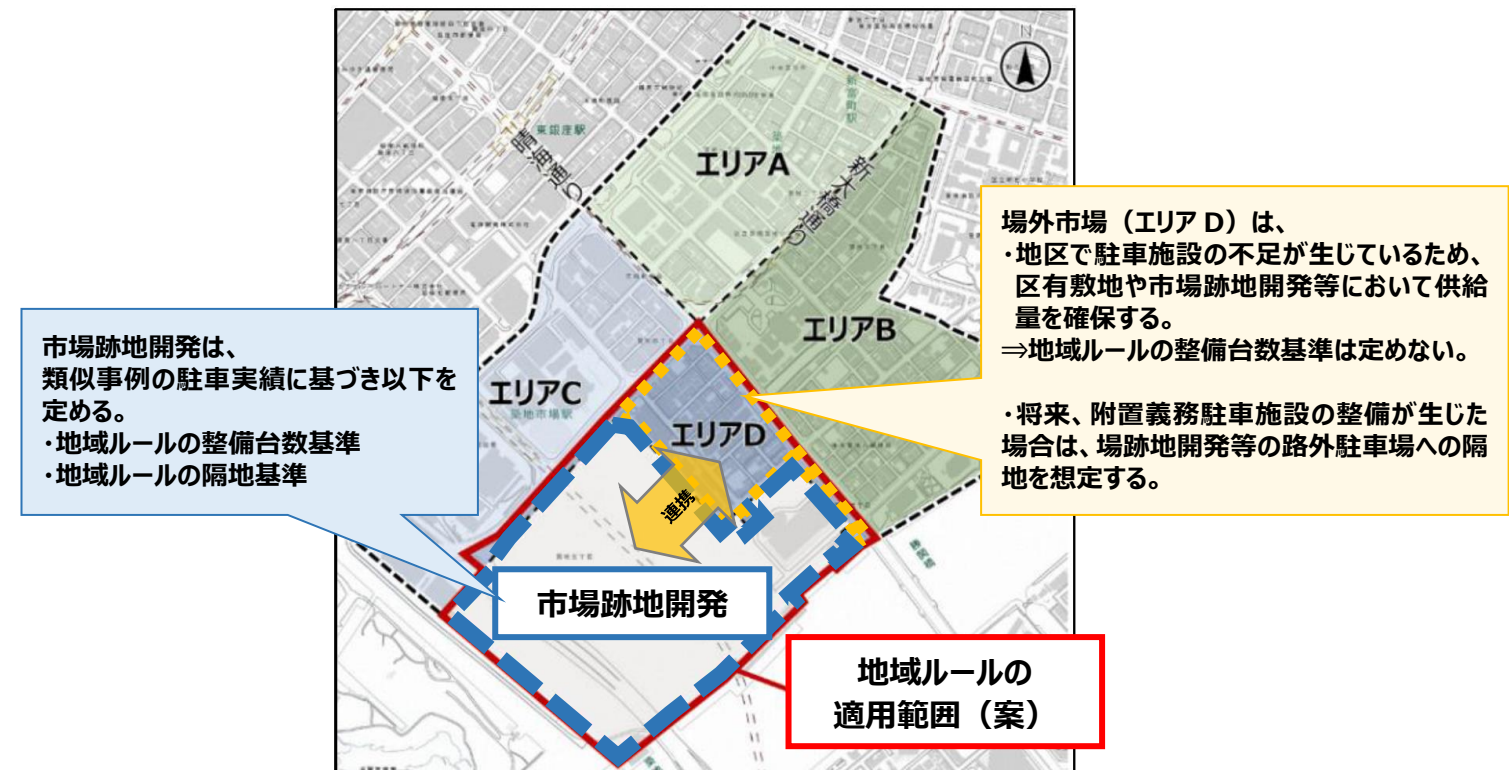
- 場外市場では、将来的には附置義務による駐車施設の整備が生じる可能性があることや、市場跡地開発等と連携した駐車施設の供給量の確保や交通課題（自転車や自動二輪車の駐輪場所や小規模な建物への荷捌き等の附置義務駐車場の整備による解決が難しい課題^{*}）の解決を図る観点から、**地域ルールの範囲に含めることが妥当と考えられる。**

※場外市場（エリア D）の交通課題は、地域貢献策による対応が適切と考えられるため、次回以降の部会において検討を行う。

【場外市場（エリア D）と市場跡地開発における地域ルールの枠組み】

	地域ルールの適用範囲	地域ルールの整備台数基準	地域ルールの隔地基準
場外市場（エリア D）	含める	定めない （都条例の基準で整備）	乗用車について認める （障害者用および荷捌き用は次回検討）
市場跡地開発	含める	類似施設の駐車実績に基づく地区独自の整備台数基準を定める	乗用車のみ認める

【地域ルールの適用範囲（案）】



参考：エリア A・B・C の取り扱いについて

- 場外市場（エリア D）および市場跡地開発の周辺に位置するエリア A・B・C については、場外市場（エリア D）および市場跡地開発と比較して、上位計画等に示す築地地区のまちづくりの実現にあたっての交通課題や駐車場整備（乗用車および荷捌き用）が喫緊の課題とはなっていないことから、適用範囲には含めないこととする。

7.2. 駐車地域ルール、荷捌きルールの検討の必要性

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は、本計画の各基本施策を推進していくこととするが、築地地区において喫緊の対応が求められるエリア D 及びその周辺における乗用車用駐車場の整備と、場外市場向けの荷捌き用駐車場及び路上の荷捌き用駐車区画の確保と適切なマネジメントについて、より詳細な検討が必要である。

※上記は駐車場整備計画より抜粋

4. 場外市場における隔地基準の検討

(1) 地域ルールにおける隔地基準の考え方

- 地域ルールにおける隔地基準については、駐車場利用者への調査等の結果を踏まえた地区独自の隔地距離を設定することを可能としている。
- また、当該隔地先から当該建築物までを円滑に移動できる手段が確保されていると認められる場合は、駐車場利用者の利便性が大きく低下しないと考えられるため、設定される範囲（隔地距離）を超えて隔地先を設定できる弾力的な運用を行うことが可能である。

(2) 基準の検討方法

1) 隔地駐車場までの範囲の検討

① 乗用車の駐車施設

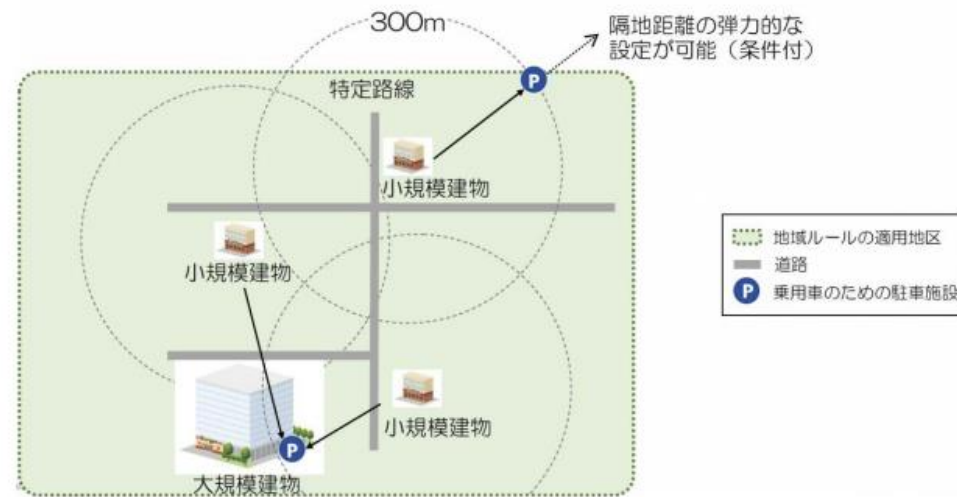
乗用車の駐車施設の隔地・集約を行う場合、隔地駐車場（集約駐車場）に附置義務駐車施設を隔地で確保することになりますが、駐車場利用者の利便性確保の観点から、対象建物の敷地から隔地駐車場までの範囲を設定する必要があります。

都条例第 18 条の附置の特例では、都条例の技術的助言（平成 26 年 4 月 1 日付 25 都市建企第 1211 号）に基づき、『隔地駐車場の設置場所は、当該敷地からの直線距離が概ね 300m の範囲内』としています。

地域ルールを策定して駐車施設の隔地・集約を行う場合、対象建物の敷地から隔地駐車場までの範囲は、隔地駐車場の候補となる駐車場の配置状況や、駐車場利用者への『隔地駐車場の利用意向調査』、『配達先の業種、荷の品目等の調査』、『配送事業者の意向調査』等に基づく荷捌き駐車場のニーズを踏まえ、隔地駐車場が確保可能かつ利用可能なできるだけ狭い範囲を設定することが望ましいと考えられます。

ただし、当該隔地先から当該建築物までを円滑に移動できる手段が確保されていると認められる場合は、駐車場利用者の利便性が大きく低下しないと考えられるため、設定される範囲（隔地距離）を超えて隔地先を設定できる弾力的な運用を行うことが妥当と考えられます。

<乗用車の駐車施設の隔地・集約のイメージ（例）>



出典：地域ルール策定のための手引（令和 5 年 1 月、東京都）

(2) 場外市場における隔地基準の検討

- 場外市場における隔地基準の検討にあたっては、令和 5 年度に実施した駐車場利用者および路上駐車運転者の目的地調査において把握した「目的地まで少し離れた駐車場の許容距離」に基づき設定を行う。
- 駐車場利用者および路上駐車運転者の目的地調査において把握した「目的地まで少し離れた駐車場の許容距離」は、「300m 以内」の割合が高いため、乗用車の駐車施設の隔地先の距離は 300m 以内とする。

【築地地区における駐車場利用者・路上駐車運転者の目的地まで少し離れた駐車場の許容距離】

	600m 以上 (徒歩約10分超)	500～600m程度 (徒歩約10分の範囲)	400～500m程度 (徒歩約8分の範囲)	300～400m程度 (徒歩約6分の範囲)	300m 以内 (徒歩約5分の範囲内)	敷地外は許容し ない
平日						
1. 築地川第一 (N=25)	4.0%	4.0%	4.0%	12.0%	64.0%	12.0%
2. 築地川第二 (N=30)	0.0%	16.7%	10.0%	3.3%	70.0%	0.0%
3. 築地川第三 (N=20)	0.0%	10.0%	15.0%	15.0%	60.0%	0.0%
4. 暫定貸付地 (N=25)	0.0%	20.0%	8.0%	0.0%	72.0%	0.0%
路外計 (N=100)	1.0%	13.0%	9.0%	7.0%	67.0%	3.0%
路上計 (N=160)	5.6%	6.3%	2.5%	3.8%	76.9%	5.0%
総計 (N=260)	3.8%	8.8%	5.0%	5.0%	73.1%	4.2%
休日						
1. 築地川第一 (N=30)	6.7%	6.7%	3.3%	16.7%	66.7%	0.0%
2. 築地川第二 (N=30)	3.3%	30.0%	0.0%	0.0%	66.7%	0.0%
3. 築地川第三 (N=30)	16.7%	26.7%	3.3%	16.7%	36.7%	0.0%
4. 暫定貸付地 (N=30)	0.0%	30.0%	3.3%	3.3%	63.3%	0.0%
路外計 (N=120)	6.7%	23.3%	2.5%	9.2%	58.3%	0.0%
路上計 (N=218)	0.9%	10.1%	1.4%	6.0%	80.3%	1.4%
総計 (N=338)	3.0%	14.8%	1.8%	7.1%	72.5%	0.9%

※上記の調査結果は築地地区駐車場整備計画検討委員会資料より抜粋

【場外市場（エリア D）における駐車施設の隔地許容距離のイメージ】



- : 地域ルールの適用範囲
- : 調査結果に基づく隔地許容距離
(附置義務対象の建物を中心に 300m)