

## 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

---

### 駐車施設の整備にあたって配慮すべき事項等の検討

---

<目 次>

---

1. 駐車施設の整備にあたって配慮すべき事項 ----- 1
  2. 地域ルールにおける荷捌き用駐車施設（軽・小型貨物車対応）の車室規模について----- 3
  3. 類似施設等の駐車実績に基づく整備台数の算定について----- 5
- 

令和 8 年 5 月 2 8 日

# 駐車施設の整備にあたって配慮すべき事項等の検討

本資料では、地域ルールの適用により整備される駐車施設の整備にあたって配慮すべき事項等を整理した。

## 1. 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。（既存の銀座地区・東京駅前地区で導入）

### (1) 乗用車用の駐車施設整備にあたって配慮すべき事項

#### ① 駐車施設の車室の大きさ

- ・乗用車の駐車施設 1 台当たりの規模は、幅 2.3m 以上、奥行き 5.0m 以上とし、自動車を安全に駐車させ、出入りさせることができるものとする。
- ・当該駐車施設の台数の 3 割以上の部分については、1 台当たりの規模を、幅 2.5m メートル以上、奥行き 6.0m 以上とすること。

#### ② 機械式駐車施設

- ・機械式の駐車施設とする場合は、機械式駐車施設の認定基準に適合していること。
- ・機械式の駐車施設については、入庫時に車両が輻輳した場合を勘案し、入庫車両が道路上に滞留しないよう敷地内に待機場所を設けるなどの配慮を行うこと。
- ・バリアフリー対応の機械式駐車場の設置を推奨する。

【バリアフリー対応の機械式駐車場の例】



出典：高齢者、障害者等の円滑な移動等に配慮した建築設計標準（国土交通省、2021 年）

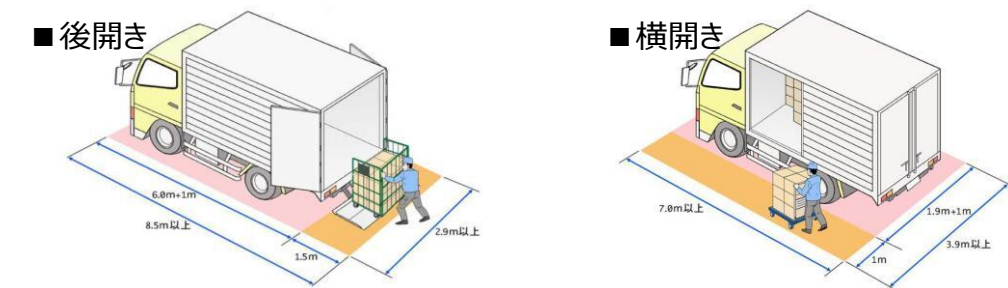
### (2) 荷捌き用の駐車施設整備にあたって配慮すべき事項

#### ① 駐車施設の車室の大きさ

- ・宅配事業者等による集配のための貨物車（2 トンロング車）までが支障なく利用できるものとして、以下に示す大きさ及び天井高さを確保すること。
    - 後開き：長さ 8.5m×幅 2.9m×天井高さ 3.2m（下図を参照）
    - 横開き：長さ 7.0m×幅 3.9m×天井高さ 3.2m（下図を参照）
  - ・ただし、附置しなければならない貨物車の駐車施設の台数の 2 分の 1 以下の台数においては、車室の幅および奥行きを以下に示す規模とすることができる。
    - 長さ 6.0m×幅 3.0m×天井高さ 2.3m
- ※上記の車室規模に関する詳細は本資料の p.3~4 を参照

- ・建物用途や計画内容などから、上記で定める基準以上の車両の入庫・出庫、駐車が想定される場合には、その車両に応じた規模を確保すること。
- ・建築物の規模や用途によっては軽貨物車や乗用車を用いた集配が多い場合も想定されるため、普通貨物車（2 トンロング車等）が入庫可能な駐車施設における既存データ等を基に想定される荷捌き車両の車種構成を示し、審査によりその妥当性が認められるときは、各々の車種に応じた車室の大きさごとに必要な台数を整備することができるものとする。

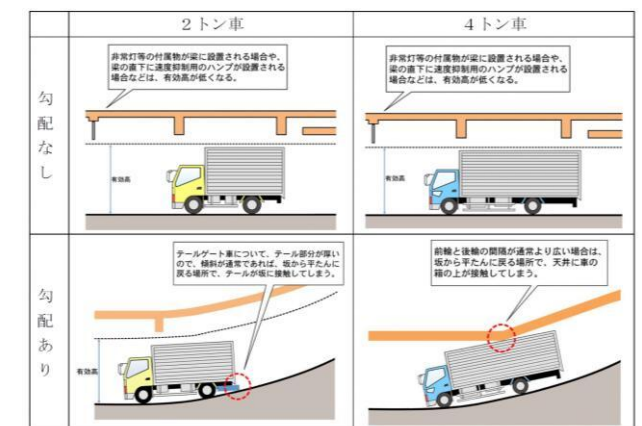
【国交省のガイドラインに規定される荷捌き用駐車施設の車室の大きさのイメージ】



#### ② 車路★

- ・荷捌き用駐車施設への車路を設置する場合は、「① 駐車施設の車室の大きさ」において想定した最も大きい車両が安全かつ円滑に走行できるものとし、屈曲部の回転半径および縦断勾配を考慮した天井高さ、幅員を確保すること。

【車路の有効高を検討する際の注意点】



★「■ 荷捌き用の駐車施設の構造や整備にあたって配慮すべき事項」のうち「② 車路」および「③ 荷捌きのためのスペースの確保」は、駐車施設を整備する建物が大規模開発事業（事業区域が 3,000 m<sup>2</sup> 以上の開発事業または都市開発諸制度活用による建築等）に該当する場合に配慮が必要となる事項

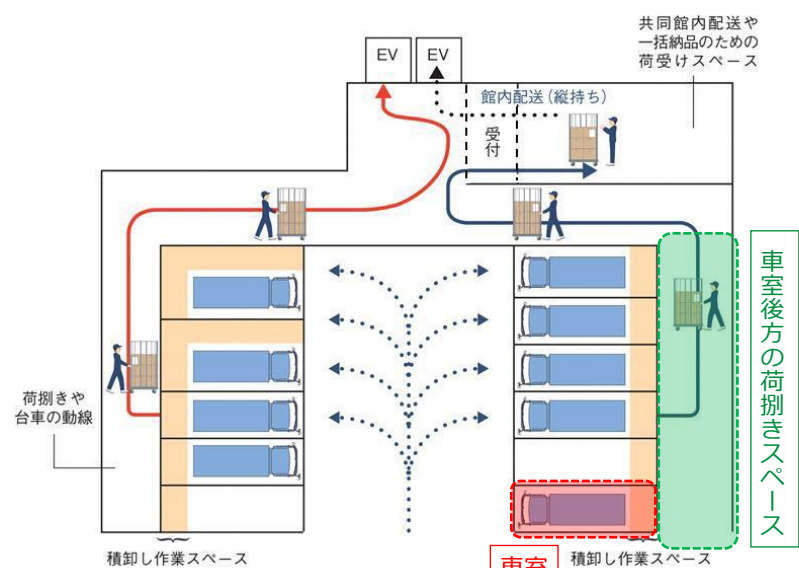
③荷捌きのためのスペース確保★

- 荷捌き時間の短縮や車室の有効利用を図るため、荷物の積下ろし・搬送のためのスペースとして、荷捌き車の車室の後方にスペースを確保するとともに、荷捌き車の車室から館内への配送経路は、段差のない通路を確保すること。（下図を参照）
- 必要に応じ、荷捌き車の車室、荷捌きのためのスペースとは別に、荷捌き作業、館内配送のための仕分け作業等のための空間を確保すること。

④車室または荷捌きのためのスペース配置

- 荷捌き用の駐車施設が立体式、地下式の場合は、貨物の運搬に利用できるエレベーターの近傍へ、荷捌き車の車室または荷捌きのためのスペースを設けるものとする。

【積み下ろしスペース・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）をもとに作成

⑤既存建築物における対応

- 既存建築物が地域ルール of 適用申請をするにあたり、駐車施設の規模等の規定に適合させることができない場合は、荷捌き車の適切な利用のための措置※を講じるものとする。
- ※荷捌き車の適切な利用のための措置とは、建物側の高さ制限に応じた車高の車両の利用や、周辺の入庫可能な駐車場の利用を促す等の、路外での荷捌きを可能にするための措置を指す。

★「■荷捌き用の駐車施設の構造や整備にあたって配慮すべき事項」のうち「②車路」および「③荷捌きのためのスペースの確保」は、駐車施設を整備する建物が大規模開発事業（事業区域が 3,000 m<sup>2</sup>以上の開発事業または都市開発諸制度活用による建築等）に該当する場合に配慮が必要となる事項

(3) 障害者用の駐車施設整備にあたって配慮すべき事項

①駐車施設の車室の大きさ

- 障害者用の駐車施設 1 台当たりの規模は、幅 3.5m 以上、奥行き 6.0m 以上、天井高さ 2.3m 以上とし、自動車を安全に駐車させ、出入りさせることができるものとする。

②バリアフリー動線の確保等

- 障害者用の駐車施設を建築物の敷地内に設置する場合は、バリアフリー法、建築物バリアフリー条例、福祉のまちづくり条例などの関係法令に定める規定に従い、バリアフリー動線の確保等について、安全かつ円滑な利用が可能となるよう配慮すること。

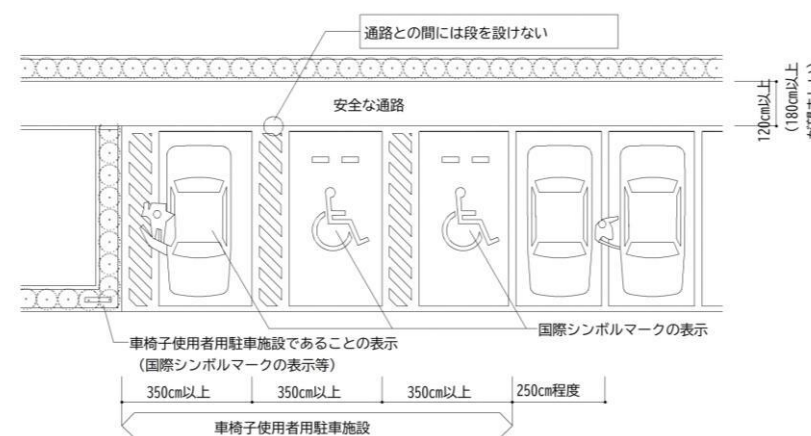
③駐車施設における不適正利用防止および地区内での共同利用への配慮

- 障害者用の駐車施設を設置する場合は、不適正利用の防止および地区内での共同利用に配慮すること。

【利便性の高い駐車施設の事例】



【障害者用駐車施設およびバリアフリー動線の整備イメージ】



【パーキングパーミット制度の利用証の例】



出典：高齢者、障害者等の円滑な移動等に配慮した建築設計標準（国土交通省、2021年）

(4) 駐車施設の種類を問わず整備にあたって配慮すべき事項（車施設の出入口に関する安全上の配慮）

- 駐車施設の前面道路への出入口について、入出庫時の前面道路への影響、視距の確保、前面道路との正対、入出庫の方法（前進入庫・前進出庫）、歩行者及び周辺交通との交錯を最小限にするなど、安全性の向上に配慮した位置に設けること。

## 2. 地域ルールにおける荷捌き用駐車施設（軽・小型貨物車対応）の車室規模について

### (1) 軽・小型貨物車に対応する車室サイズについて（国土交通省の資料における記載内容）

- 国交省（都市局 街路交通施設課）資料（令和6年度における標準駐車場条例の改正検討資料：主に共同住宅における荷捌き附置に関する資料の抜粋）では、『荷捌きの為の附置の台数の考え方（平成6年時点資料）』として「軽貨物車、貨客車は通常の附置駐車施設の駐車マスの規模で十分荷さばきを行うことが可能」と記載がある。（札幌市では、普通車対応車室での整備を認めている。）

国土交通省

### 駐車場法に基づく附置義務の考え方の整理について

○ これまでの駐車場法に基づく附置義務における**下限面積**や**対象車両**の考え方を踏まえつつ、今後の調査を踏まえて**荷さばき駐車需要に対応**できるよう検討。

**駐車場法における下限面積の考え方（当時の想定）**

- 駐車場法制定時（3,000㎡以上）  
狭小宅地に、逐一駐車施設を設けさせることは、間口の点が無理であり、また、各戸毎に道路への出入口を設けられると交通障害が多くなることから、**交通への支障を来さないよう設定**
- H3駐車場法改正時（下限を2,000㎡に引き下げ）  
著しい**駐車場不足の状況**に鑑み、駐車需要を建築物の敷地内において適正に吸収する必要があるところ、**人口規模の小さい都市では大半が附置義務の係らない小規模建築物であり、十分な効果を期待し得ない**ことを踏まえて設定（想定敷地面積は25m×25m程度と、制定時と大きな差が無く、**交通への支障が高まるおそれ小さい**）

※ 駐車場整地地区等の場合、特定用途は2,000㎡未満も可能

人口規模・延床面積別建築物の割合 (平成3年当時)	都市の人口規模	
	100万人以上	40～50万人以上
建築物の割合	3,000㎡未満 46%	2,000㎡未満 74%
	2,000㎡未満 41%	2,000㎡未満 66%

**今後の方向性（案）**

- **下限面積**  
建築物側の都合は、駐車場法に基づく附置義務の範囲で、実態を踏まえて設定することとする。  
(原則：対象用途延床面積2,000㎡、敷地面積1,000㎡以上)  
また、団地や敷地内に複数の共同住宅がある計画であって、**敷地内の通路や車寄せ**等の整備により、荷さばきができる場所が確保される場合は、市長等の判断で緩和や免除が可能とする。
- **対象車両**  
従前どおり、**小型貨物車、普通貨物車**を対象とする。なお、超高層共同住宅では、大型貨物車（4t車等）が用いられることがあることから、大規模な場合は、大型貨物車も対応した区画とすることが望ましい。  
**軽貨物車**による配送も増加しているところ、**普通車の附置駐車施設がある場合は、内数で対応することが望ましい。**  
また、郵便局による**自動二輪車**での配送や、リアカー付**自転車**での配送を行う事業者もいることから、**二輪車への配送にも対応した区画も設置が望ましい。**
- **その他共同住宅の駐車需要について**  
居住者への**サービス**の提供やリフォーム等の工事車両、緊急車両、引越等**の来訪者**による需要がみられるところ、荷さばきの為の駐車施設または、**普通車の駐車施設**で対応。  
共同住宅への**普通車の附置義務**について、現行は駐車場整備地区等のみとなっているが、地方公共団体の条例や要綱により義務付けられていることが多く、今後地方公共団体の判断で、**駐車場法に基づく条例として駐車場整備地区等外においても義務づけることも考えられる。**駐車場法に基づく条例で整備する場合、法の趣旨を踏まえると、**まずは外部からの需要への対応のために供されることが望ましい。**

10

※添付資料の URL : <https://www.mlit.go.jp/toshi/content/001868398.pdf>

※「貨客車」は荷物（貨物）と人（旅客）の両方を運ぶ車両を指すが、4ナンバー（全長 4.7m 以下/全幅 1.7m 以下/全高 2.0m 以下）の小型貨物車に分類されるケースが多く、国交省では道路交通センサス等の車種区分においてプロボックスなどのライトバン、ハイエースなどの 1BOX バンを「貨客車」としているため、その定義で記述していると思われる。

### (2) 荷捌き可否の検証

#### ① 荷捌き車両（乗用車サイズ）の主要諸元

- 荷捌き車両の主要諸元として、以下の車種の車両寸法（全長×全幅×全高）を整理した。
  - ーワゴン車：トヨタ・プロボックスを想定
  - ー軽トラ：ダイハツ・ハイゼットトラックを想定
  - ー1BOX（小型）：ダイハツ・ハイゼットワゴンを想定
  - ー1BOX（大型）：トヨタ・ハイエースバンを想定

(トヨタ・プロボックス)



(ダイハツ・ハイゼットトラック)



(ダイハツ・ハイゼットワゴン)



(トヨタ・ハイエースバン)



【荷捌き車両（乗用車サイズ）の主要諸元】

車両寸法	ワゴン車	軽トラ	1BOX（小型）	1BOX（大型）
全長	4,245 mm	3,395 mm	3,395 mm	4,695 mm
全幅	1,690 mm	1,475 mm	1,475 mm	1,695 mm
全高	1,525 mm	1,885 mm	1,890 mm	1,980 mm
車種分類※	小型貨物車	軽貨物車	軽貨物車	小型貨物車

※「道路運送車両法」に基づく分類

②搬出入の形態

- 搬出入に用いる主な荷姿については、以下が挙げられる。
  - ー ロールボックスパレット（幅800mm×奥行1,100mm×高さ1,700mm）
  - ー カートラック（幅425mm×奥行1,280mm×高さ1,600mm）
  - ー 静音台車（幅600mm×奥行900mm×高さ1,073mm）
- 上記のうち、乗用車サイズの荷捌き車両の荷室サイズ（下図の1BOX（大型）の荷室を想定）への積載が可能な荷姿は「静音台車」のみであるため、普通車対応の車室における荷捌き可否についての検証は「静音台車」の使用を前提とする。

※搬出入に用いる主な荷姿



※1BOX（大型）の荷室サイズの例



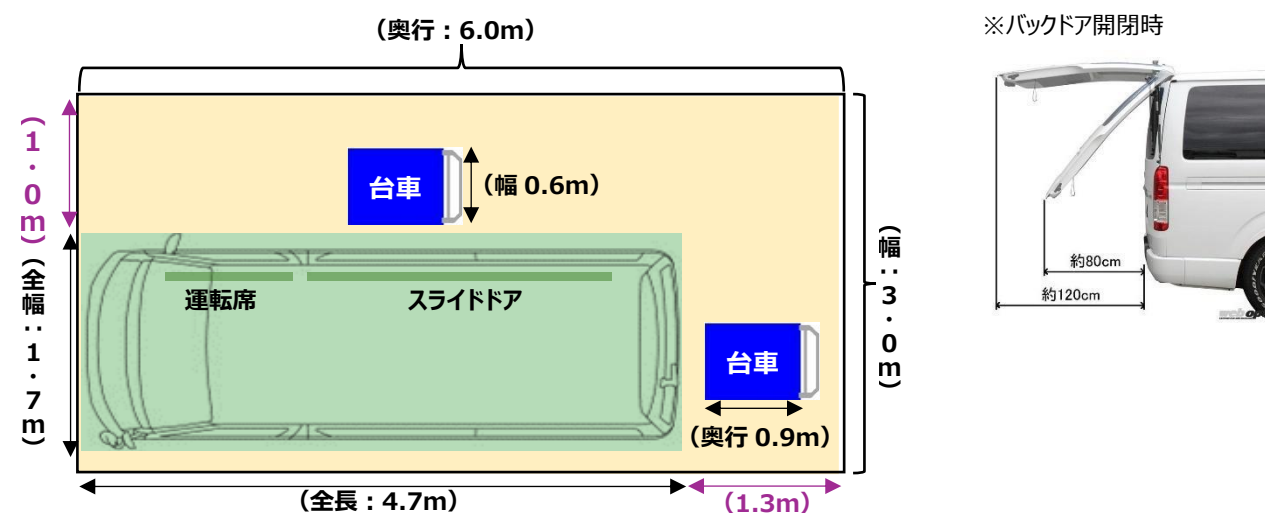
参考：荷捌き車両（乗用車サイズ）における横持方法の分析（室町地区実績）

- 路上荷捌き車両の全観測数 754 台に対し、乗用車サイズの車両は 523 台（69.4%）となっている。（平日調査結果）
- 上記の乗用車サイズの車両 523 台のうち、最もサイズが大きい 1BOX（大型）は 147 台（28.1%）となっており、1BOX（大型）よりも小さい車両を用いた荷捌きが多い。
- 上記の 1BOX（大型）の 147 台のうち、「台車」で横持を行っている台数は 47 台と少ない。（乗用車サイズの車両 523 台のうちの 8.9%）

(3) 軽・小型貨物車に対応する車室サイズについて

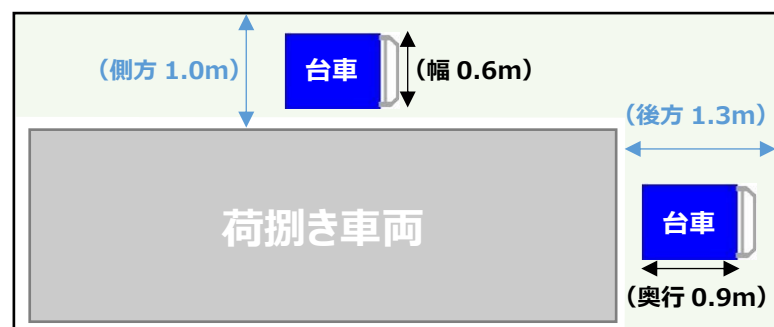
- 軽・小型貨物車に対応する車室サイズについては、荷捌き車両（乗用車サイズ）のうち、最もサイズが大きい「1BOX（大型）：トヨタ・ハイエースバンを想定」で「静音台車」を利用する場合を想定し、車両の駐車誤差や左記の「③荷捌きのための必要なスペース（側方 1.0m・後方 1.3m）」を考慮する。
- 荷捌き車両（乗用車サイズ）においても、横開きでの台車を利用した荷捌きが行われることを想定し、1BOX（大型）の車両寸法（幅 1.7m×長さ 4.7m）に積卸し作業スペース：側方+1.0m・後方+1.3m を考慮して普通乗用車サイズの側方に+0.5m 拡大した車室（幅 3.0m×奥行 6.0m）とする。

【普通車対応の車室における荷捌き可否についての検証】



③荷捌きのための必要なスペースの検証

- 荷捌きのために必要なスペースは、台車の大きさ（幅 0.6m×奥行 0.9m）や人が通る際に必要な幅のほか、車両のバックドアの開閉を考慮すると、側方 1.0m・後方 1.3mが必要と考えられる。



### 3. 類似施設等の駐車実績に基づく整備台数の算定について

#### (乗用車・貨物車 (荷捌き車両) 共通)

- 規定される整備台数基準より低減を希望する場合は、類似施設等の駐車実績に基づいて整備台数を算定することを可能とする。(銀座地区・東京駅前地区で導入)
- 建て替え後の用途・規模等が類似する施設が、対象地区内および対象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)を有する地区にあり、類似建築物と同様であると認められる場合には、複数の類似建築物の駐車実績を用いて、整備台数の算定を行う。ただし、建替え後の建物用途・規模等が既存建築物と同様と認められる場合には、当該既存施設を類似施設とする。

#### 【類似施設等の駐車需要に応じた整備台数の算定方法】

地域ルール附置台数 [台]

= 駐車原単位 [台/㎡] \* 当該建築物の延べ面積 ( [㎡] )

※ 駐車原単位 : 類似建築物における床面積 1 ㎡当たりの駐車需要台数

= 類似建築物の繁忙期ピーク時在庫台数 [台] / 類似建築物の延べ面積 [㎡]

参考：東京都駐車場条例における附置基準

#### ■ 附置義務対象となる建物

##### ■ 乗用車の駐車施設 (駐車場整備地区等)

(特定用途の部分の延床面積 + 非特定用途の部分の延床面積×3/4) > 1,500 ㎡

##### ■ 貨物車の駐車施設 (駐車場整備地区等)

特定用途の部分の延床面積 > 2,000 ㎡

#### ■ 附置義務台数基準 (駐車場整備地区等)

対象用途	乗用車の駐車施設	貨物車の駐車施設
事務所	300 ㎡/台	5,500 ㎡/台
百貨店その他店舗 <sup>※1</sup>	250 ㎡/台	2,500 ㎡/台
その他特定用途 <sup>※2</sup>	300 ㎡/台	3,500 ㎡/台
住宅 (非特定用途)	350 ㎡/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、カフェー、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場、ポーリング場、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。

#### ■ 延床面積 6,000 ㎡未満の建物に対する緩和係数

##### ■ 乗用車の緩和係数 (駐車場整備地区等)

= 1 - {1500 × (6000 - 延床面積)}

/ 6000 × (特定用途の床面積 + 非特定用途の床面積×3/4) - 1500 × 延床面積}

##### ■ 貨物車の緩和係数 (駐車場整備地区等)

= 1 - { (6000 - 延床面積) / 2 × 延床面積 }

#### ■ 大規模事務所のみなし床面積 (事務所用途が対象)

床面積の区分	面積調整率
~6,000 ㎡	1
6,000 ㎡~10,000 ㎡	0.8
10,000 ㎡~100,000 ㎡	0.5
100,000 ㎡~	0.4

事務所用途の床面積が 6,000 ㎡を超える建物を対象に逓減率を乗じる。