

(1) 令和5年度第1回委員会の議題及び主な協議・検討内容

議題	主な協議・検討内容
(1) 検討目的及び用語の定義等	・ 築地地区駐車場整備計画の検討目的 ・ 本区における交通に関する計画の位置付け ・ 検討の対象とする駐車場 ・ 用語の定義、関連計画
(2) 築地地区の概要について	・ 上位計画における築地地区の位置付け ・ 築地地区の土地利用の現況（建物用途、棟数、延床面積） ・ 築地地区の交通実態（鉄道・道路ネットワーク、交通機関分担） ・ 築地場外市場と周辺における区有施設の整備状況
(3) 築地地区駐車場整備計画等の策定の必要性	・ 築地地区駐車場整備計画の策定の必要性及び内容のイメージ ・ (仮称)築地市場跡地地区駐車場地域ルール of 策定の必要性及び内容のイメージ ・ (仮称)築地場外市場荷捌きルール of 策定の必要性及び内容のイメージ ・ 駐車場整備計画、駐車場地域ルール、荷捌きルールの検討手順
(4) 検討方針及び駐車実態調査計画(案)	・ 令和5年度の検討スケジュール ・ 築地地区駐車場整備計画の策定に向けた検討方針、検討内容 ・ 駐車実態調査の目的、対象範囲、調査対象、調査内容、調査方法
(5) 今後のスケジュール(案)	・ 築地地区駐車場整備計画検討委員会の議題 ・ 全体スケジュール

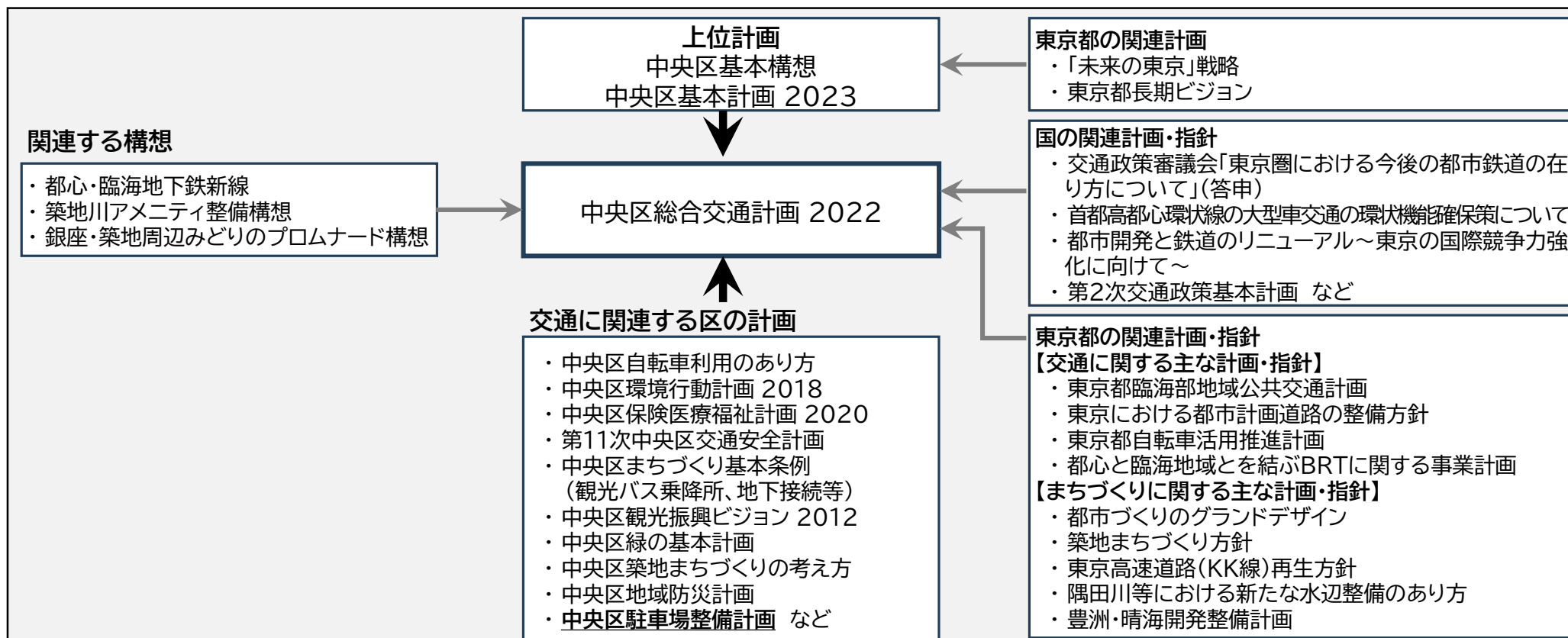
(2) 検討目的及び計画の位置付け

① 検討目的

- ・ 築地地区の駐車施策の方向性を定め、その具体化を図るための計画として「築地地区駐車場整備計画」を策定する。また、市場跡地の開発における駐車場地域ルールや築地場外市場における荷捌きルールの検討方針を定め、詳細なルールは別途検討する。

② 本区における交通に関する計画の位置付け

- ・ 本区の交通に関する計画は、「中央区総合交通計画2022」をマスタープランとして、各計画が策定されています。
- ・ このうち、路外駐車場の整備に関する計画として、駐車場整備計画が策定されています。



(2) 検討目的及び計画の位置付け

③ 本検討の対象とする駐車場

- ・ 本委員会では駐車場法に基づく駐車場整備計画を検討するため、検討の対象は、自動車（乗用車、貨物車、観光バス、自動二輪車）のための駐車場とします。
- ・ なお、原動機付自転車、電動キックボード、自転車などは対象としないが、以下のとおり区が別途対策を行っていく。

(参考) 本検討の対象としない交通手段の駐車対策について

原動機付自転車

- ・ 中央区まちづくり基本条例に基づき、自動二輪と同様に、大規模開発において時間貸し駐車場の整備を誘導していく。
- ・ 中央区市街地開発事業指導要綱に基づき、自動二輪と同様に、民間開発における建物利用者用駐車施設の整備を促進していく。

自転車

- ・ 中央区自転車活用推進計画(R6.3)に基づき、既存駐輪場の利用の促進、駐輪場の設置の推進等、路上駐輪対策を行っていく。
- ・ 中央区まちづくり基本条例に基づき、大規模開発において時間貸し駐車場の整備を誘導していく。
- ・ 中央区市街地開発事業指導要綱に基づき、民間開発における建物利用者用駐車施設の整備を促進していく。

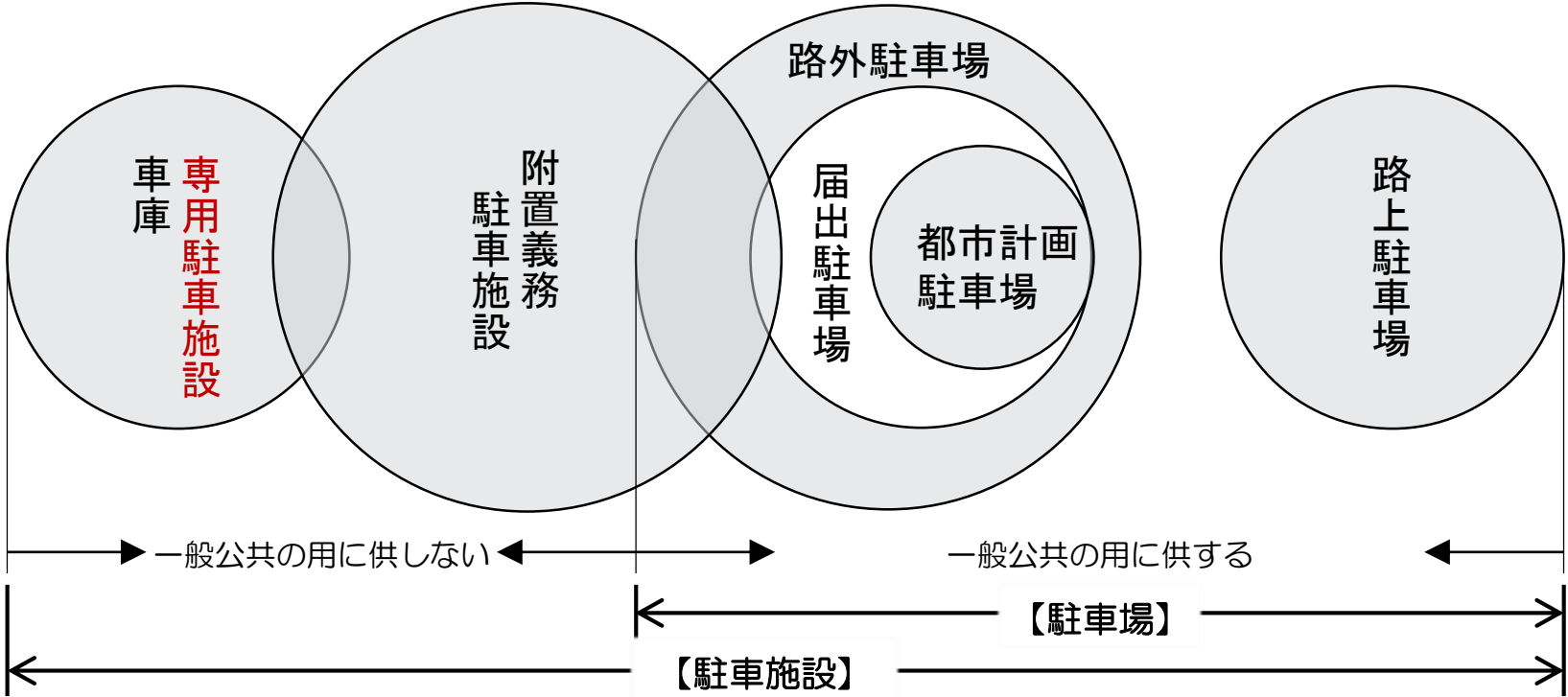
電動キックボード

- ・ 警察庁交通局などから構成されるパーソナルモビリティ安全利用官民協議会が策定した「特定小型原動機付自転車の安全な利用を促進するための関係事業者ガイドライン（R5.3）」に基づき、シェアリングサービスを運営する民間事業者へ、利用者に対する交通ルール等の周知や放置車両対策の実施などを徹底するよう働きかけていく。

(3) 用語の定義・解説

① 駐車場と駐車施設

駐車場	自動車の駐車のための施設であって一般公共の用に供されるものをいう（駐車場法第2条）。
駐車施設	専用的に利用されるものおよび一般公共の用に供されるものにかかわらず、自動車の駐車のための施設全般をいう。
附置義務駐車施設	駐車場法に基づく地方公共団体の条例(附置義務条例)により、一定の地区内において、一定の規模以上の建築物を新築等する場合に、設けることが義務付けられている駐車施設（例：区役所地下の 駐車施設 など）
路外駐車場	道路の路面外に設置される自動車の駐車のための施設であって一般公共の用に供されるものをいう。 （例：築地川第一駐車場の 時間貸し駐車区画 など）
都市計画駐車場	都市計画に定められた駐車場で、円滑な都市活動を支え、都市生活者の利便性の向上、良好な都市環境を確保するうえで必要な施設として定められるものをいう。



(3) 用語の定義・解説

調査結果の分析に当たり、用語の定義をより明確にするため本ページを追加

② 自動車の駐車場所の分類

- ・ 自動車の駐車場所は下図のとおり整理され、「一般公共の用に供する駐車場」とは、不特定多数の者が営業時間内において自由に使用できる状態にある駐車施設を指します。
- ・ 路外駐車場の定義は、「道路の路面外に設置される自動車の駐車のための施設であって一般公共の用に供されるもの」です(下図青枠内)。
- ・ 路外駐車場、一般公共の用に供さない駐車施設には、それぞれ「建物と同一敷地内にある駐車施設」、「同一敷地内に建物がなく、独立して設置されている駐車施設」の両方が含まれます。

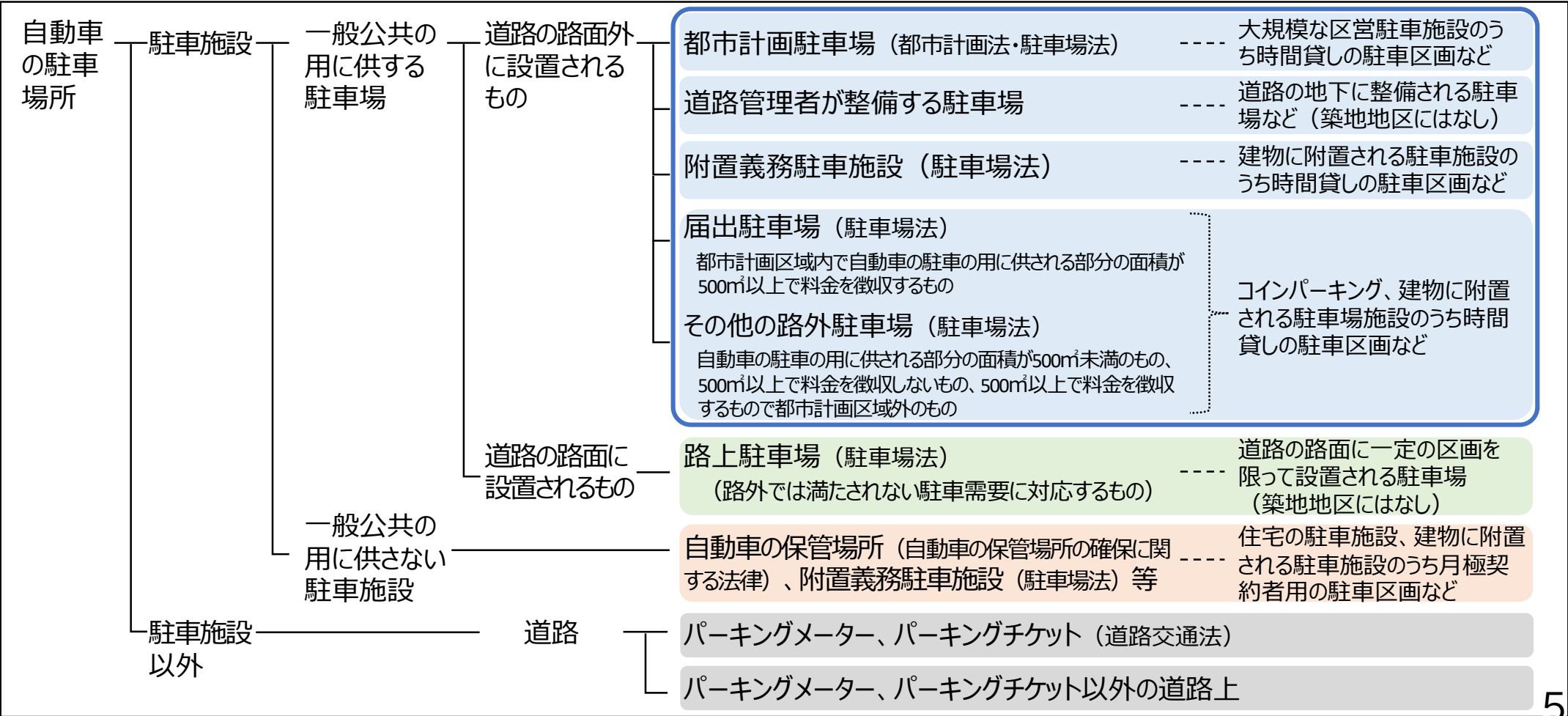


図 自動車の駐車場所の分類

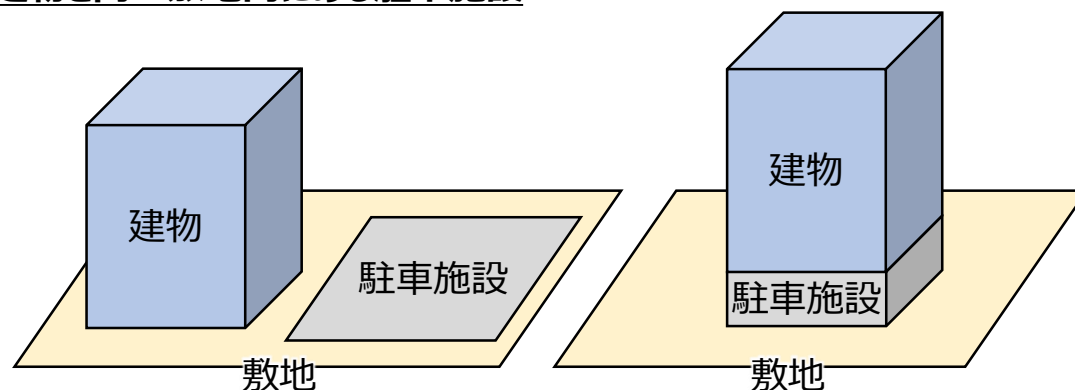
(3) 用語の定義・解説

調査結果の分析に当たり、用語の定義をより明確にするため本ページを追加

③ 建物との関係による駐車施設の分類

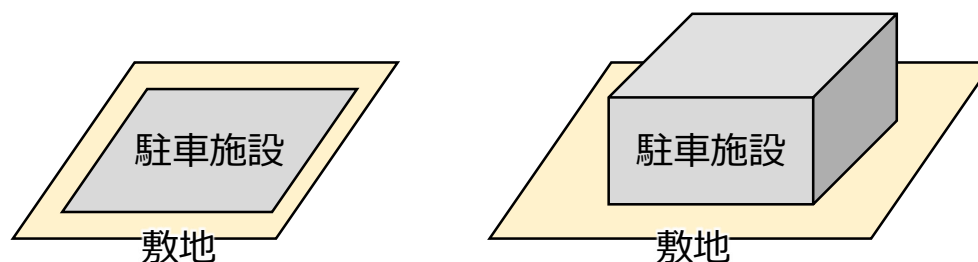
- ・ 駐車施設と建物の関係に着目した場合、駐車施設は「建物と同一敷地内にある駐車施設」と「同一敷地内に建物がなく、独立して設置されている駐車施設」に分類されます。

建物と同一敷地内にある駐車施設



建物と同一敷地内にある駐車施設のイメージ図及び例

同一敷地内に建物がなく、独立して設置されている駐車施設



同一敷地内に建物がなく、独立して設置されている駐車施設のイメージ図及び例

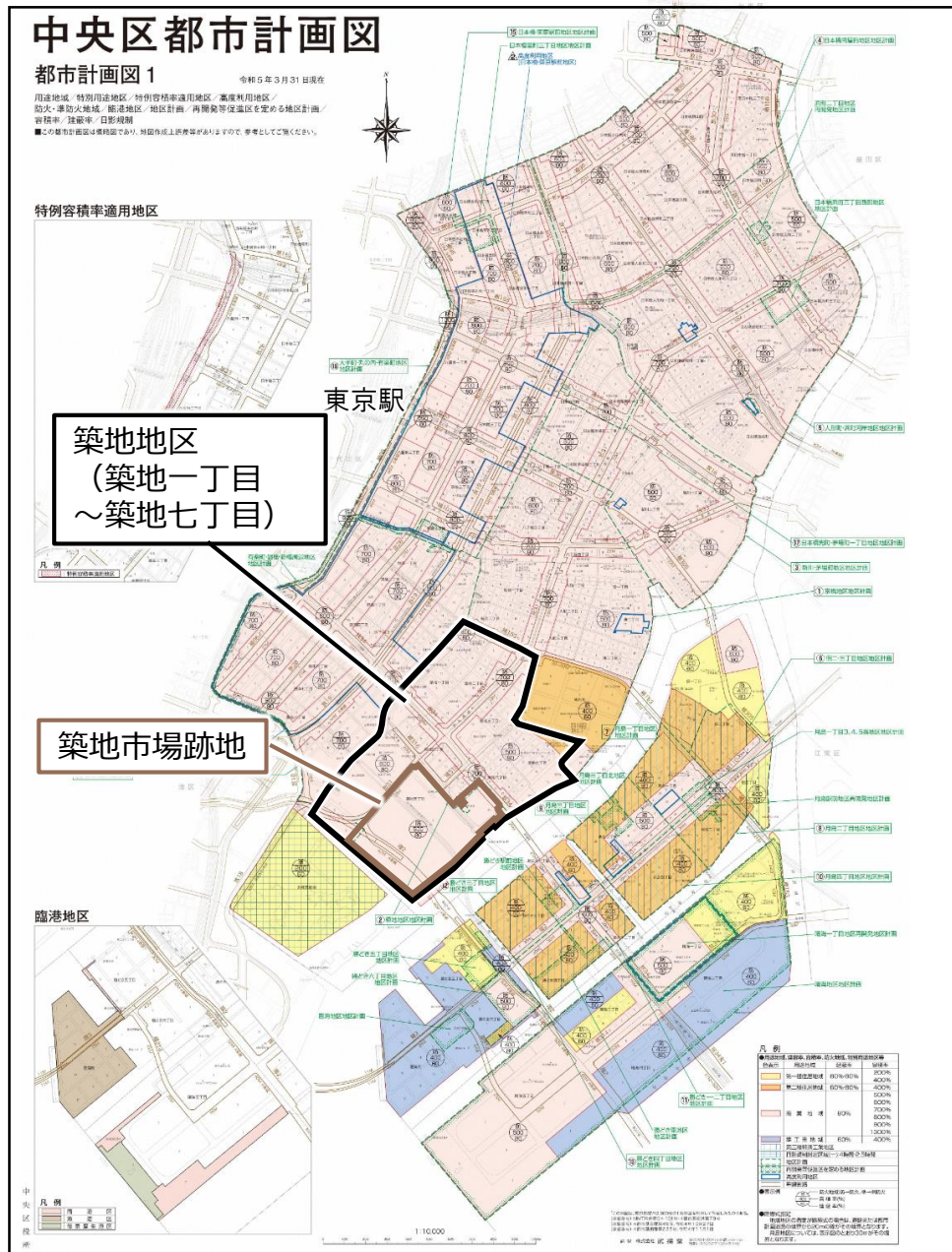
(3) 用語の定義・解説

④ 駐車場の利用実態関係



駐車場台数	駐車区画数（区画がない場合は駐車できる台数）
駐車場利用台数	調査時点で当該駐車場に駐車している台数
路上駐車台数	調査時点で道路上（パーキングメーターを含む）に駐車している台数
駐車場供給量	路外駐車場（一般公共の用に供する駐車場）の設置台数の合計
駐車需要量	路外駐車場における駐車台数、路上駐車台数のうち一部（後述）の合計 ※駐車需要量は、本来は「路外駐車場における駐車台数」、「路上駐車台数のうち一部」、「顕在化していない駐車需要」の合計ですが、「顕在化していない駐車需要」を調査で把握することや推計することは困難であるため、本検討では駐車需要量から除外します。
障害者等用駐車区画	障害者等用の駐車のためのスペース
荷捌き駐車区画	路外駐車場等に設置された貨物車の駐車スペース及び積卸し作業スペース
荷捌き車両	積卸ろしや搬送を行うため駐車している車両

(4) 築地地区の位置付け



出典：中央区都市計画図（令和5年3月31日）から作成

① 築地地区（築地一丁目～築地七丁目）

- ・ 地区全体として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
- ・ 場外市場は日本の食文化を支えるまちとして、にぎわいを形成

② 中央区築地まちづくりの考え方（令和3年10月）

- ・ 低中層のまちなみをいかながら場外の活気とにぎわいを継承
- ・ 安全で快適な歩行環境と場外市場を支える交通機能の整備

③ 中央区総合交通計画2022（令和4年3月）

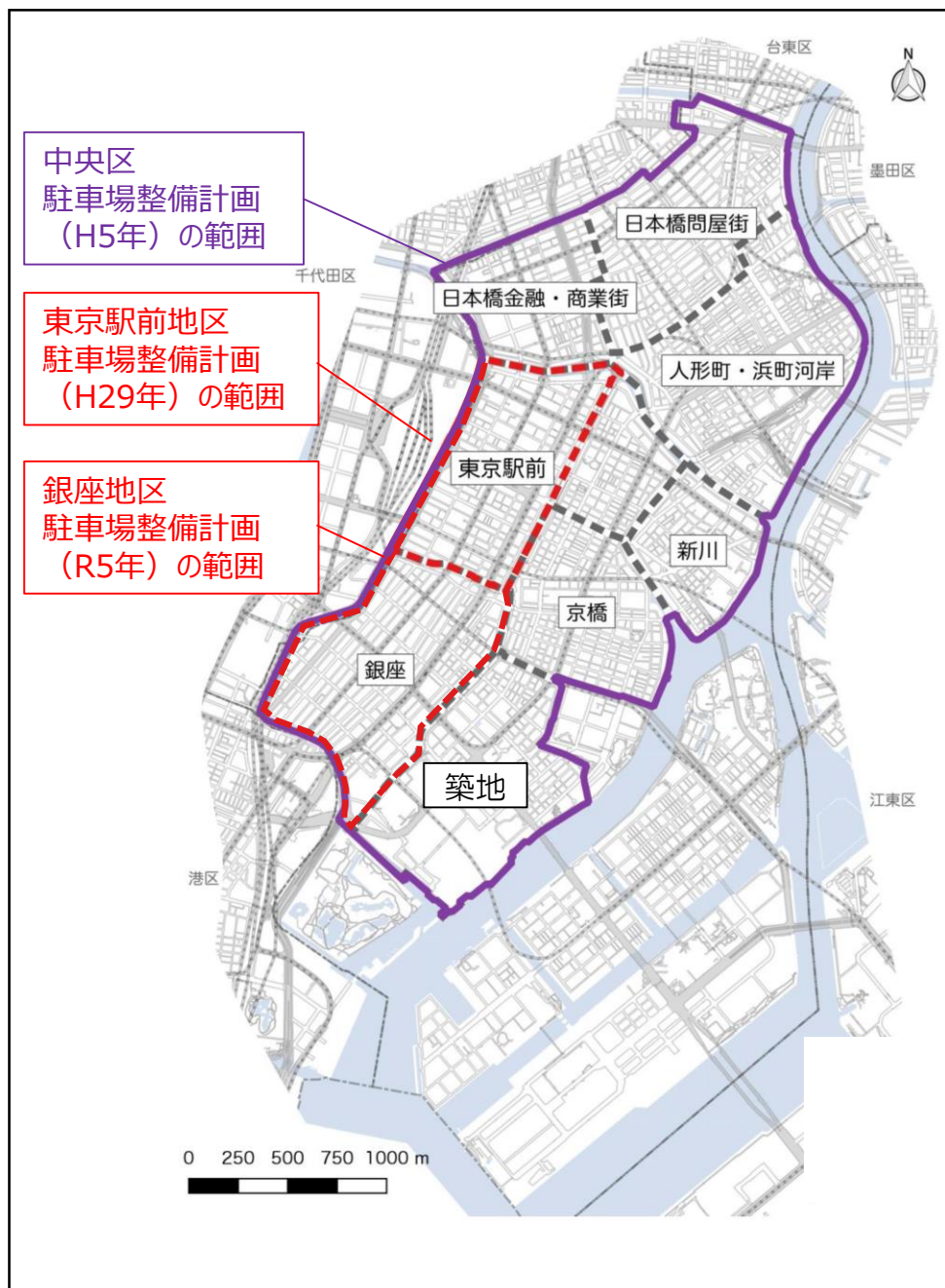
中央区が目指す交通まちづくりのイメージ（京橋地域）

- ・ 商業・業務の中心地として快適な移動環境を提供
- ・ 駐車対策や荷捌き駐車場の確保により物流交通を充実

④ 築地市場跡地開発（都有地活用事業）

- ・ 都有地を70年間定期借地で民間事業者が開発を行う
- ・ 「築地地区まちづくり事業」事業者募集要項において、主な整備条件として、「都心部・臨海地域地下鉄の新駅、バス、舟運等を結節する交通広場の整備」や「大規模集客・交流機能」の整備が位置付け

(4) 築地地区の位置付け



⑤ 中央区駐車場整備計画

- ・ 路外駐車場の整備に関する基本方針、路外駐車場の整備目標年次及び目標量、整備の目標量を達成するために必要な路外駐車場の整備に関する施策等を設定

路外駐車場の整備に関する基本方針

- ・ 根本的原因である需給バランスの不均衡の是正
- ・ 路上駐車改善による道路交通の円滑化
- ・ 商業、業務地における利便性強化による地区活性化への寄与
- ・ 高地価であることによる駐車場供給の困難な地区への供給

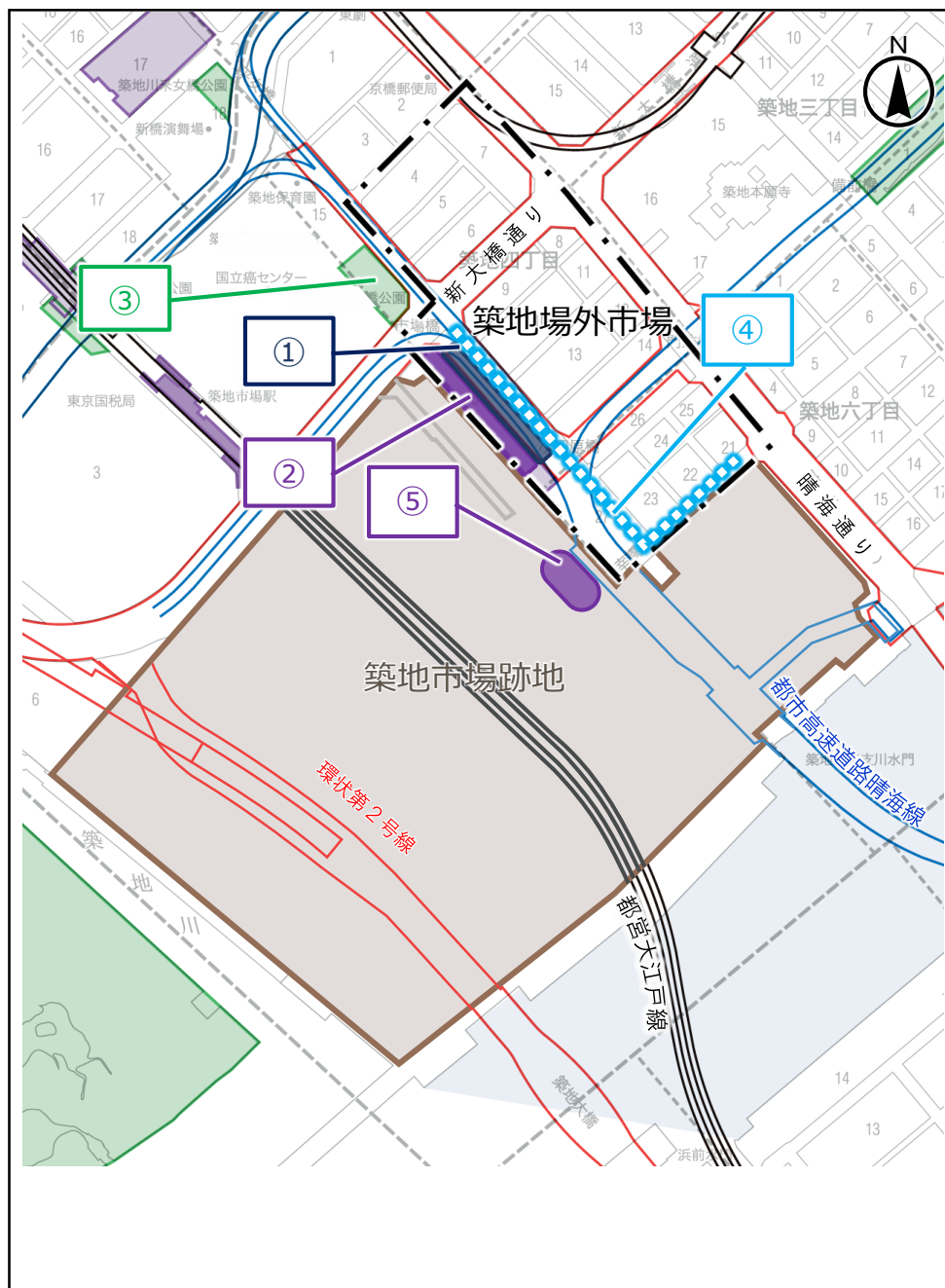
路外駐車場の整備目標量

- ・ 目標年次（平成12年）における路外駐車場の整備目標量として、約3,450台（うち築地地区約350台）を設定

路外駐車場の整備目標量を達成するために必要な路外駐車場の整備に関する施策

- 1) 公共と民間の役割分担
- 2) 民間を中心とした整備促進策
- 3) 公共を中心とした整備方策
- 4) 駐車場の有効活用方策

(5) 築地場外市場と周辺の現況



① 築地場外市場地区まちづくり支援施設（店舗）（A棟）

- ・平成5年に竣工した区有施設。老朽化により建て替えの必要あり

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）

- ・平成5年に竣工した区有施設。老朽化により建て替えの必要あり
- ・乗用車用駐車区画231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)

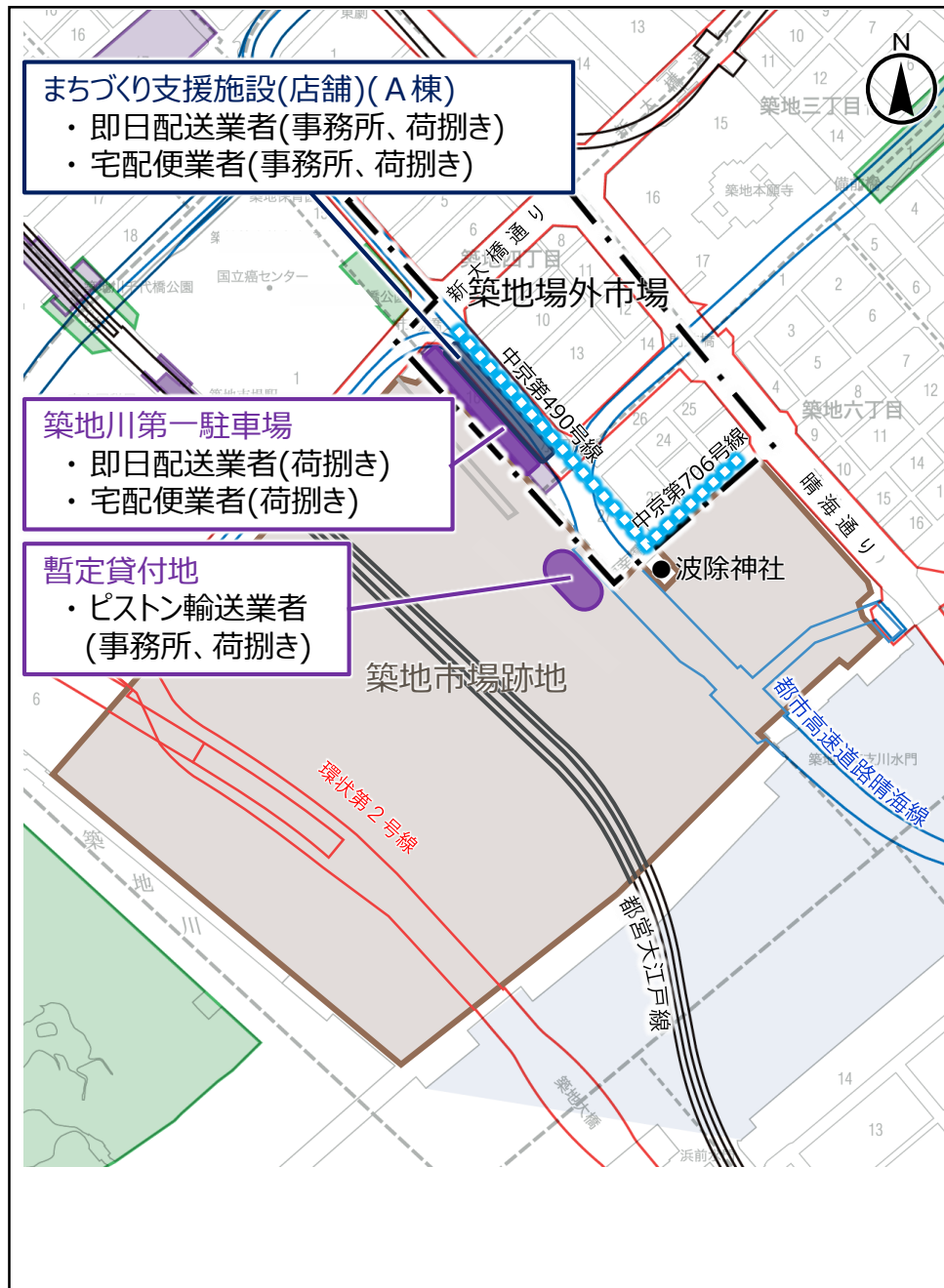
④ 波除通り

- ・幅員15m～17.2mの区道
- ・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

- ・区が荷捌き駐車区画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、場外市場と豊洲市場の間で物品のピストン輸送を行っている。
- ・土地を都へ返還した後の代替となる荷捌き施設の確保が必要

(5) 築地場外市場と周辺の現況



⑥ 築地場外市場における配送業者等

豊洲・場外間のピストン輸送業者

機能	：豊洲市場と築地場外市場の間での品物のピストン輸送
主な利用者	：場外市場の店舗、飲食店の買出人
荷捌きを行う場所	：暫定貸付地
事務所の位置	：暫定貸付地

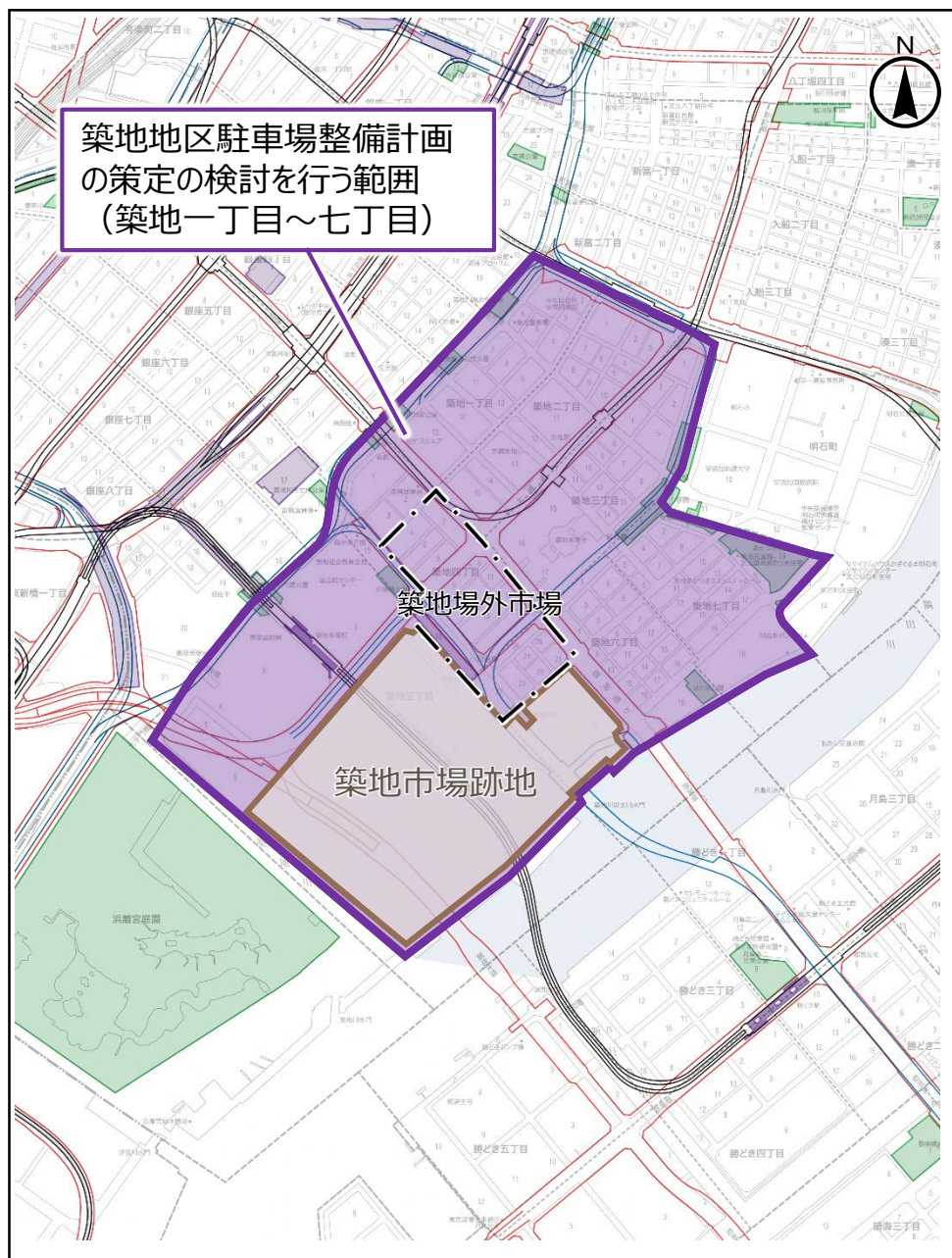
即日配送業者

機能	：豊洲市場や築地場外市場の品物を、その日の内に小型貨物車で都内及び近隣県の飲食店等に配達
主な利用者	：場外市場の店舗、飲食店の買出人、一般消費者
荷捌きを行う場所	：築地川第一駐車場、まちづくり支援施設(店舗)(A棟)、波除通り等の路上
事務所の位置	：まちづくり支援施設(店舗)(A棟)

宅配便業者

機能	：場外で購入した品物等を発送 全国から場外に送られてくる荷物を配達
主な利用者	：場外市場の店舗、一般消費者、観光客
荷捌きを行う場所	：築地川第一駐車場、まちづくり支援施設(店舗)(A棟)
事務所の位置	：まちづくり支援施設(店舗)(A棟)

(6) 駐車場整備計画等の策定の必要性及び内容のイメージ



① 築地地区駐車場整備計画

築地地区における交通環境の課題

- ・ 市場の移転や社会情勢の変化により交通状況が変化しており、また、市場跡地開発による交通状況の変化も見込まれることから、現状の交通状況、将来動向を踏まえた駐車施策の実施が必要。

中央区の駐車場整備計画について

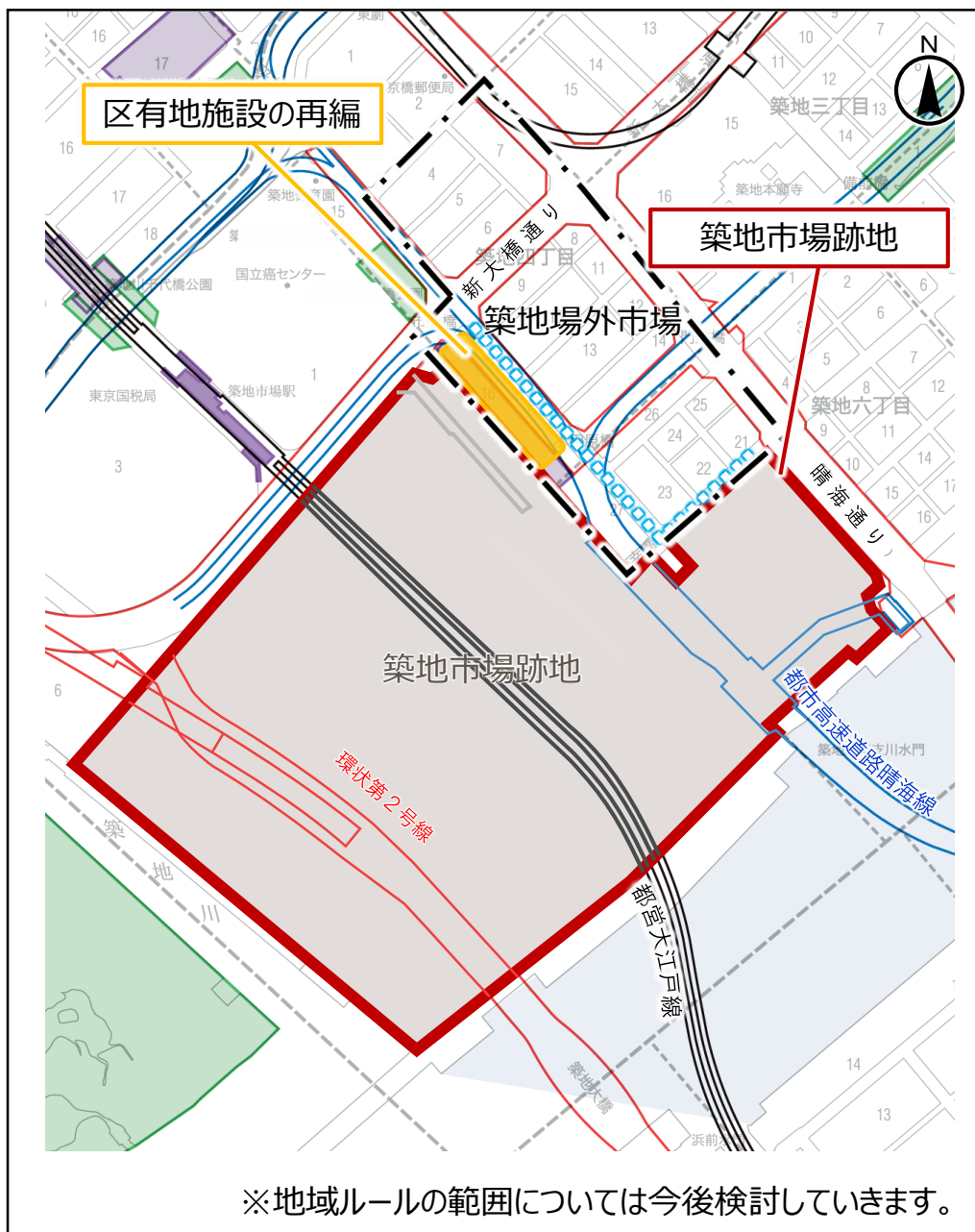
- ・ 平成5年の中央区駐車場整備計画において、目標年次における路外駐車場の整備目標量等を定め、各種駐車施策を実施
- ・ 策定から約30年が経過していることから、築地地区（築地一丁目～七丁目）において改めて路外駐車場の需給バランスの調査を行い、新たな駐車場整備計画を策定する必要があります。



築地地区駐車場整備計画の策定

- ・ 築地における路外駐車場の整備に関する基本方針、整備の目標量等の位置付け
- ・ 市場跡地における駐車場地域ルール、場外市場における荷捌きルールの必要性の位置付け

(6) 駐車場整備計画等の策定の必要性及び内容のイメージ



② (仮称)築地市場跡地地区駐車場地域ルール

市場跡地開発において想定される駐車施設整備における課題

- ・ 現行の附置義務基準では乗用車用駐車施設が供給過多になり、また、荷捌き駐車施設が不足する可能性があるため、地域の実態に即した附置義務台数を算定する必要があります。

市場跡地開発における駐車施設の整備

- ・ 乗用車については実態に即した附置義務駐車施設を整備するとともに、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
- ・ 貨物車については需要量に応じて必要な附置義務駐車施設を整備
- ・ 観光バス、自動二輪車については必要な駐車施設を整備するとともに、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

(仮称)築地市場跡地地区駐車場地域ルールの策定

- ・ 跡地開発における独自の附置義務駐車施設の整備基準の導入
- ・ 地域の交通課題の解決に資する駐車場整備の誘導

(6) 駐車場整備計画等の策定の必要性及び内容のイメージ



③ (仮称)築地場外市場荷捌きルール

築地場外市場における交通環境の現状と課題

- ・ 場外市場における各店舗への荷捌きに当たっては、道路に駐車せざるを得ない状況となっており、路上駐車が多数発生しています。
- ・ 特に波除通りでは、多くの歩行者と車両の交錯が発生しています。

区有地施設の再編後の荷捌き施設の整備

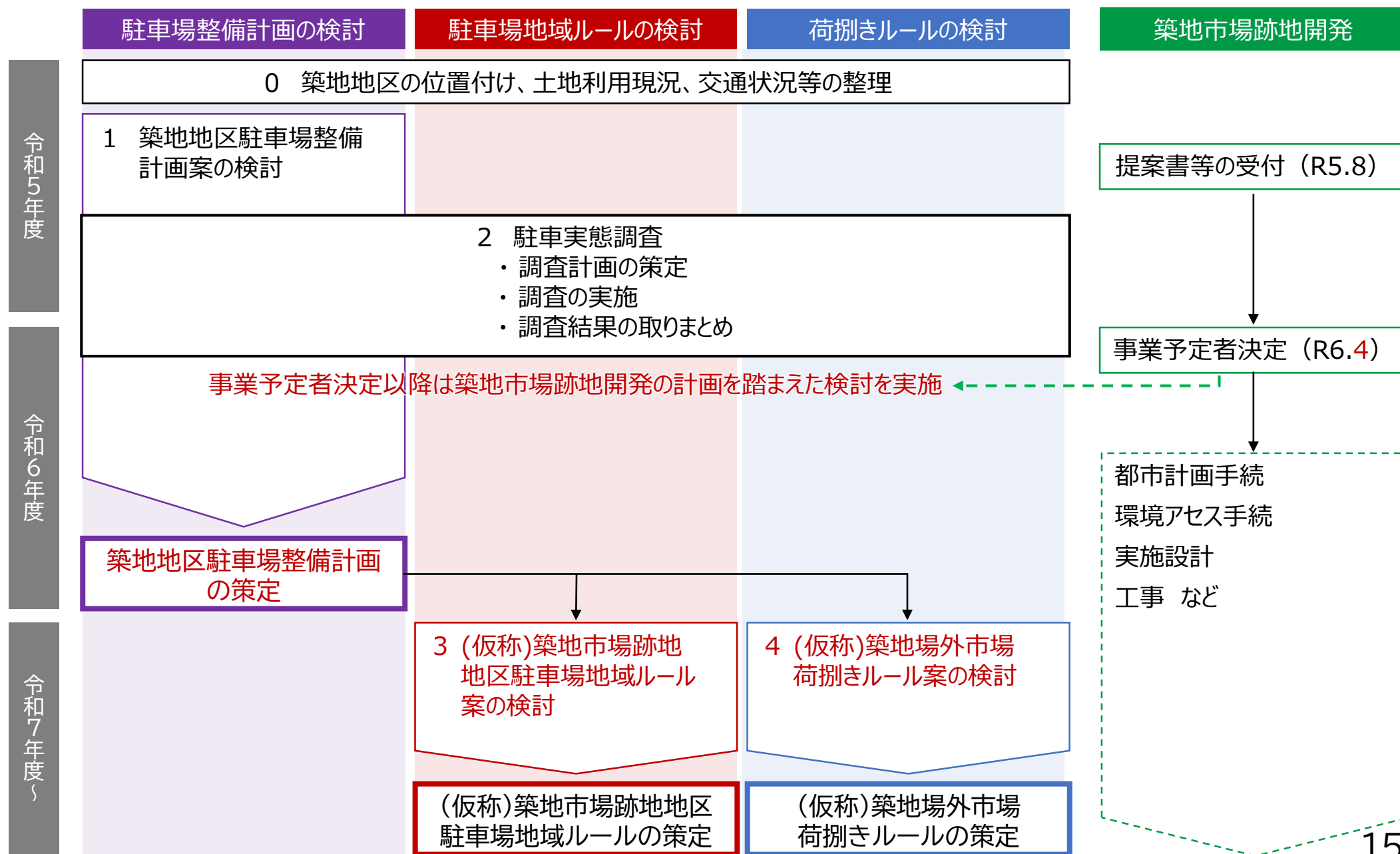
- ・ 区有地施設の1階に配送業者向けの荷捌き施設を整備することを想定
- ・ 波除通りの改良により場外の個別店舗のための荷捌き駐車区画を整備するとともに、快適な歩行環境を整備することを想定（歩道のフラット化、荷捌き優先の時間帯及び歩行者優先の時間帯の設定等）

(仮称) 築地場外市場荷捌きルールの策定

- ・ 再編後の区有地施設に整備する荷捌き施設及び波除通りを活用した荷捌きルールの策定
- ・ 波除通りの快適な歩行環境の整備の検討

(7) 検討フロー(案)

最新情報を反映させ、
検討スケジュールを見直しました



(8) 築地地区駐車場整備計画の策定に向けた検討内容(案)

① 上位計画等を踏まえた当該地域における駐車施策、駐車場のあり方の整理

- ・ 上位計画における築地地区の位置付け、築地地区駐車場整備計画の策定の必要性、築地地区駐車場整備計画の策定に向けた検討方針・検討内容、駐車実態調査計画等を整理する。

令和5年度第1回
(前回)委員会
にて協議・検討

② 駐車場供給量と駐車需要量の比較検証

- ・ 社会情勢の変化に加え、市場跡地の開発により交通状況が大きく変化することから、駐車実態調査を行い、その結果等を踏まえて、エリアごとの駐車場供給量と駐車需要量の比較検証を行う。

③ 駐車課題の整理

- ・ ②で整理した本地区における駐車場供給量と駐車需要量の比較結果から、駐車場の過不足等に関する課題を整理する。
- ・ 地域のまちづくりの方針や駐車場の整備実態・利用実態等から、駐車課題（小型・中型車両、大型車両（普通貨物車、特種車）、大型車両（バス、マイクロバス）、自動二輪車）について整理・検証を行う。

令和6年度第1回
(今回)委員会、
令和6年度第2回
(次回)委員会、
令和6年度第3回
(次々回)委員会
にて協議・検討

④ 駐車場供給量と駐車需要量の比較結果等を踏まえた駐車場整備目標量の設定、駐車課題への対応策の検討

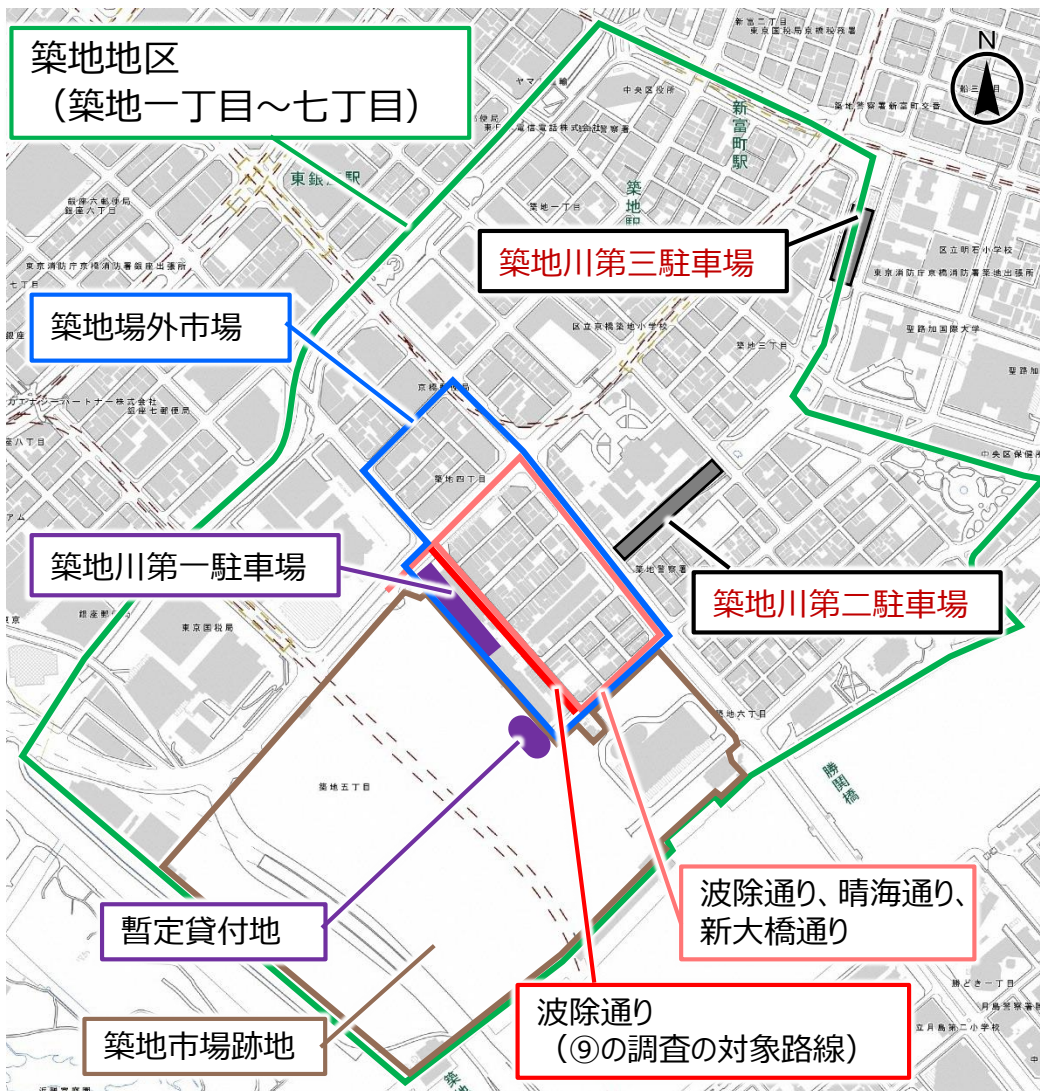
- ・ エリアごとの駐車場供給量と駐車需要量の比較結果等を踏まえ、駐車場整備目標量の設定（見直し）を行う。
- ・ 駐車課題への対応策（路外駐車場の必要量の整備や適切な動線の確保、場外市場における荷捌き用駐車区画の集約化、路上荷捌きを踏まえたタイムシェア等）の方向性の検討を行う。

⑤ 上記を踏まえた駐車場整備計画の案の検討

- ・ ①～④の検討を踏まえ、駐車場整備計画の案を作成する。

(9) 駐車実態調査の範囲及び調査内容

- ・ 前回の検討委員会では①、②の調査対象を路外駐車場としていましたが、路外駐車場以外の駐車施設（一般公共の用に供さない駐車施設）も調査対象としました。



調査	対象範囲	調査対象
①駐車場実態調査	築地地区（一丁目～七丁目）	路外駐車場、路外駐車場以外の駐車施設
②駐車場利用実態調査	同上	路外駐車場、路外駐車場以外の駐車施設
②' 築地川第一駐車場の利用実態詳細調査	築地川第一駐車場	築地川第一駐車場利用車両
③路上駐車実態調査	築地地区（一丁目～七丁目）内の幅員5m以上の道路	路上駐車車両
④障害者等用駐車区画の利用実態調査	築地地区（一丁目～七丁目）	路外駐車場の既設障害者等用駐車区画
⑤駐車場利用者及び路上駐車運転者目的地調査	同上	築地川第一・第二・第三駐車場、暫定貸付地の駐車場利用者、路上駐車運転者
⑥築地場外市場における路上荷捌き実態調査	波除通り、晴海通り、新大橋通り	路上の荷捌き車両
⑦ 築地場外市場における荷捌き駐車区画の利用実態調査	築地川第一駐車場の1階、暫定貸付地	築地川第一駐車場での荷捌き車両
⑧築地場外市場における店舗・事業所アンケート調査	築地場外市場	事務所・店舗
⑨波除通りビデオ調査	波除通り	歩行者、荷捌き車両等
⑩ビッグデータ分析	築地場外市場	アプリで取得したGPSデータ