

第 1 回 築地市場跡地地区等駐車場地域ルール及び築地場外市場荷捌きルール連絡調整会

駐車場地域ルール及び荷捌きルールに定める内容・検討体制等（案）

<目 次>

1. 駐車場地域ルールに定める内容（案）	-----	1
2. 荷捌きルールに定める内容等（案）	-----	4
3. 検討範囲と課題	-----	6
4. 検討体制（案）	-----	7

令和 7 年 7 月 17 日

駐車場地域ルール及び荷捌きルールに定める内容・検討体制等（案）

本資料では、資料2で示した地域ルール及び荷捌きルールに定める内容・検討体制を整理した。

1. 駐車場地域ルールに定める内容（案）

駐車場地域ルール※に定める内容（案）を以下に整理した。

※駐車場地域ルールとは

都心部などを対象に、都条例に定める一律の基準によらず、地域特性に応じた駐車施設の配置や附置義務基準の設定を可能とするもので、これまで地域ルールが策定された地区では、歩行者空間の安全性・快適性の向上が図られるなど、一定の効果が現れています。

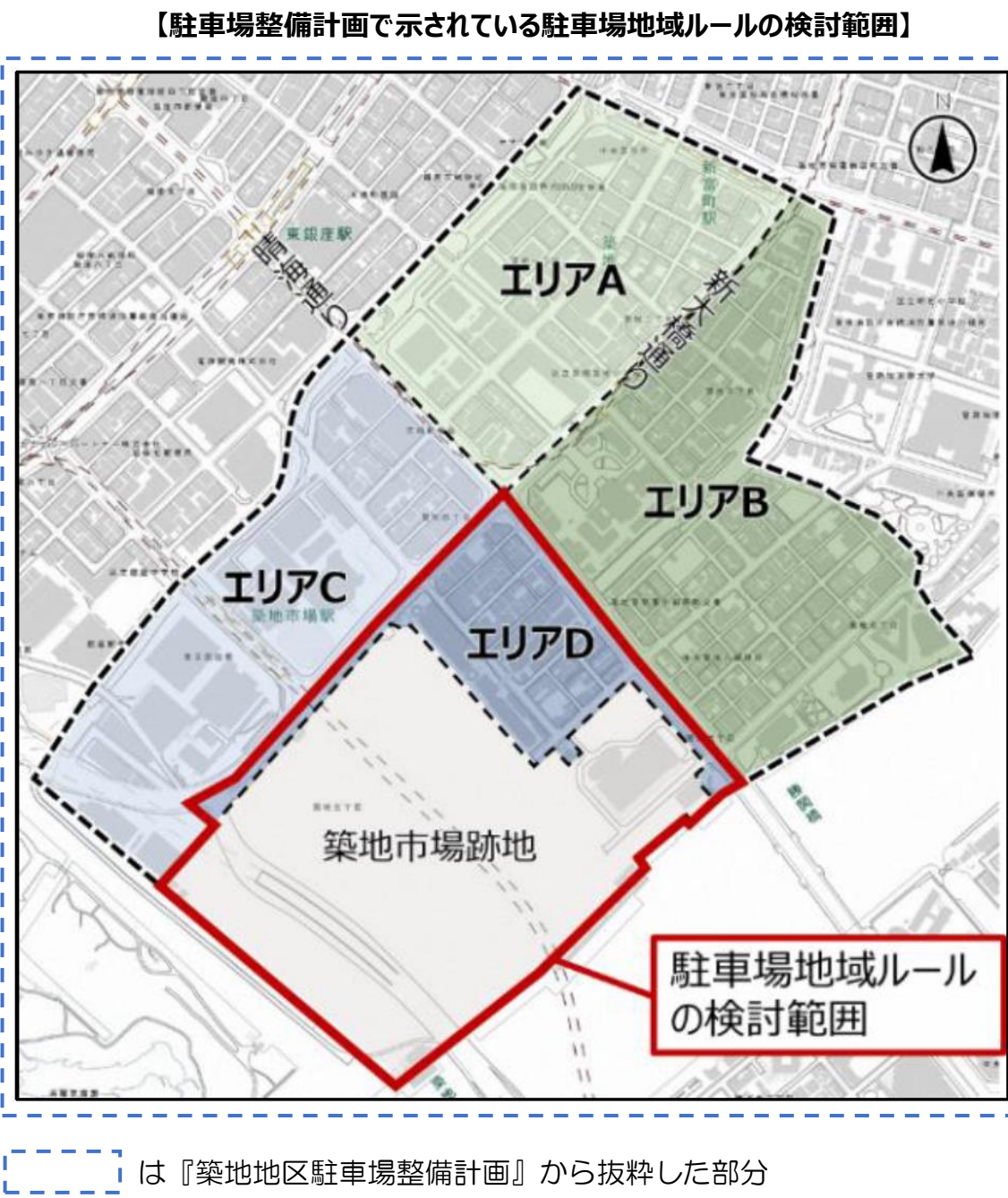
出典：地域ルール策定のための手引（令和5年1月、東京都）

【駐車場地域ルールに定める項目と内容（案）】

駐車場地域ルールの項目	内容	内容のイメージ
①対象地区	駐車場地域ルールの適用対象となる範囲を定める。	p.1 右側を参照
②対象駐車施設と対象建築物	既存建築物を含めた都条例に基づく附置義務駐車施設を対象とし、建築物の規模に応じた区分（大規模・中規模・小規模）を定める。	p.2 左側を参照
③駐車施設の整備台数基準	車種別（乗用車用・荷捌き用）に地区の需要に応じた整備台数基準を定める。	p.2 右側を参照
④駐車施設の隔地・集約	建築物の規模に応じた区分及び車種別（乗用車用・荷捌き用）に利用者の特性に応じた隔地・集約の基準を定める。	p.3 左側上段を参照
⑤駐車施設の整備にあたって配慮すべき事項	車室の規模や天井の高さ等、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。	p.3 左側下段を参照
⑥地域貢献策と協力金制度	地区の交通課題の解決に向けた取組や、駐車場地域ルールの低減台数に応じた協力金を定める。	p.3 右側下段を参照

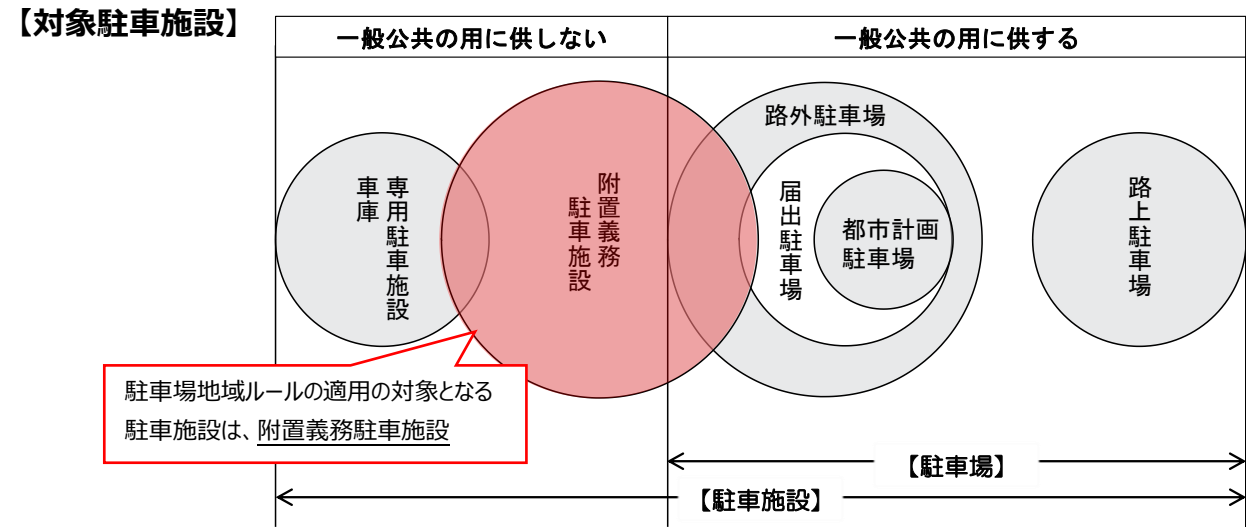
①対象地区

駐車場整備計画において示されている駐車場地域ルールの検討範囲に基づき、地域ルールの適用対象となる範囲を定める。



②対象駐車施設と対象建築物

駐車場地域ルールへの適用の対象となる駐車施設は、附置義務駐車施設とし、建築物の規模（敷地面積等）に応じた区分を定める。



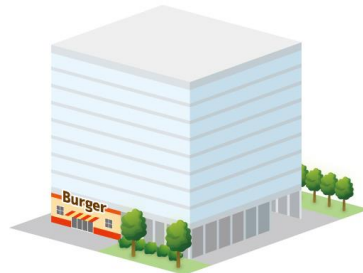
＜対象建築物の規模と区分のイメージ＞

対象建築物の区分	対象規模等
大規模建築物	敷地面積3,000㎡以上又は都市開発諸制度活用による建築
中規模建築物	敷地面積500㎡以上3,000㎡未満（都市開発諸制度活用による建築を除く）
小規模建築物	敷地面積500㎡未満

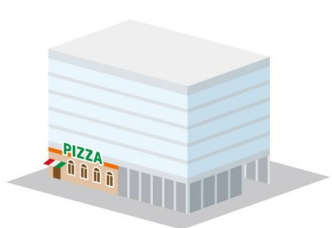
※都市開発諸制度：高度利用地区、特定街区、再開発等促進区を定める地区計画、総合設計及び都市再生特別地区をいう。

出典：東京駅前地区駐車場地域ルールの策定について（中央区 HP）

◆敷地面積 3,000 ㎡以上または都市開発諸制度利用
例：大規模建築物のイメージ



◆敷地面積 500 ㎡以上 3,000 ㎡未満
例：中規模建築物のイメージ



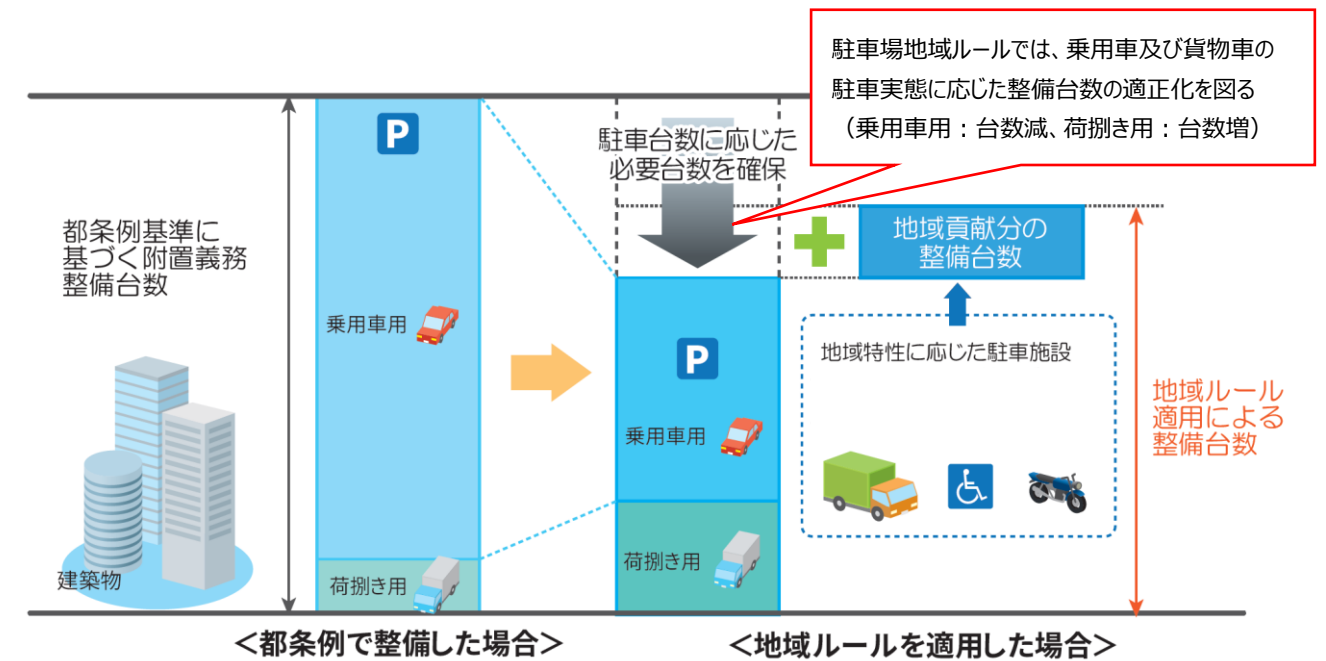
◆敷地面積 500 ㎡未満
例：小規模建築物のイメージ



③駐車施設の整備台数基準

駐車施設別（乗用車用・荷捌き用）に地区の需要に応じた整備台数基準を定め、供給量の適正化を図る。なお、大規模小売店舗立地法の対象建築物における附置義務駐車台数の取扱いについても検討を行う。

【駐車施設の整備台数基準の適正化のイメージ】



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

対象用途	一般の附置義務台数基準	荷捌き用の附置義務台数基準
事務所	300 ㎡ごとに 1 台	5,500 ㎡ごとに 1 台
百貨店その他の店舗※ ¹	250 ㎡ごとに 1 台	2,500 ㎡ごとに 1 台
その他特定用途※ ²	300 ㎡ごとに 1 台	3,500 ㎡ごとに 1 台
共同住宅	350 ㎡ごとに 1 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、ボーリング場、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。

参考：大店立地法における必要駐車台数について

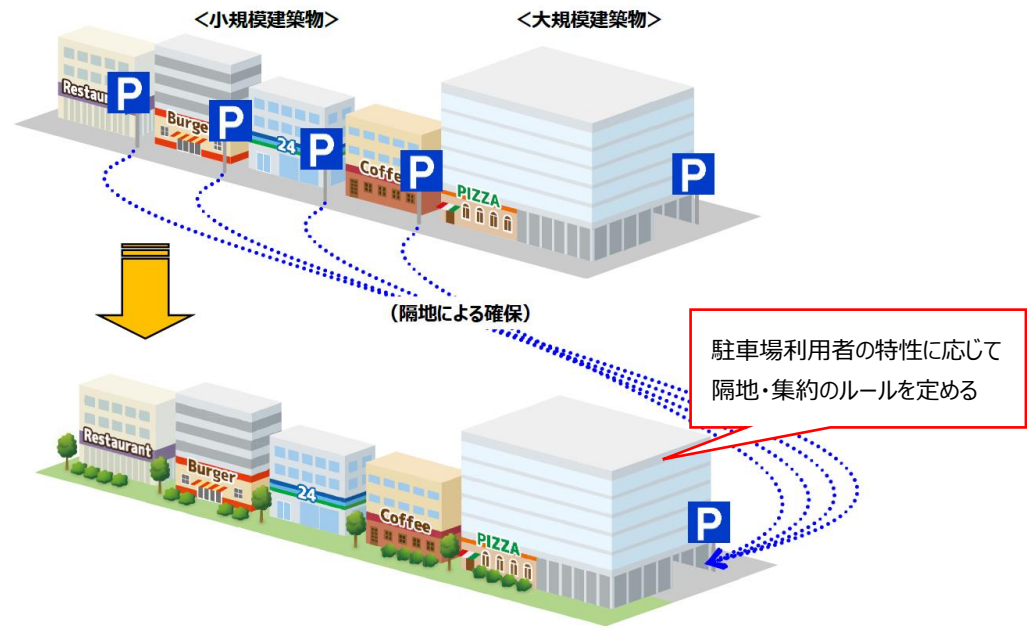
大規模小売店舗立地法（以下、大店立地法）では、駐車場法に基づく附置義務と異なる枠組みで必要駐車台数の確保を求めている。大店立地法における必要駐車施設については、売場面積 1,000 ㎡超の建物を対象（事務所や住宅等は対象外）に、来客ピーク時に必要となる駐車施設の確保を義務付けている。

※駐車施設の「整備」の義務付けではないため、提携駐車場による確保も認められる（距離、構造、駐車場への案内等の条件を満たす場合）。

④ 駐車施設の隔地・集約

建築物の規模に応じた区分（大規模・中規模・小規模）及び駐車施設別（乗用車用・荷捌き用）に利用者の特性に応じた隔地・集約の基準を定め、賑わいの連続性の確保やまちなみの維持を図る。

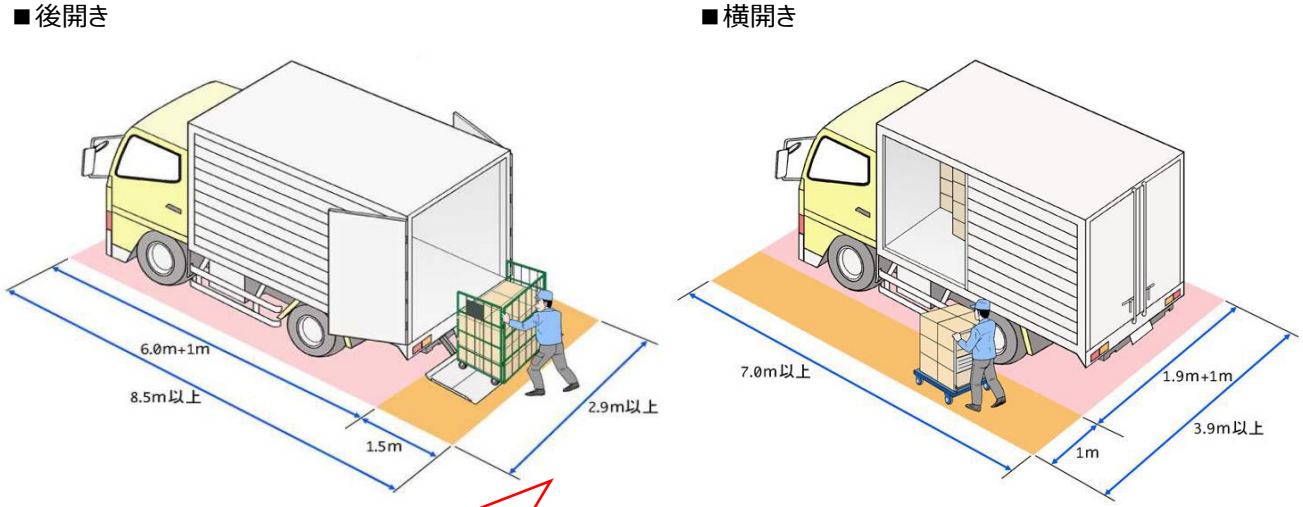
【駐車施設の隔地・集約のイメージ】



⑤ 駐車施設の整備にあたって配慮すべき事項

車室の規模や天井の高さ等、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、駐車施設の利便性の向上を図る。

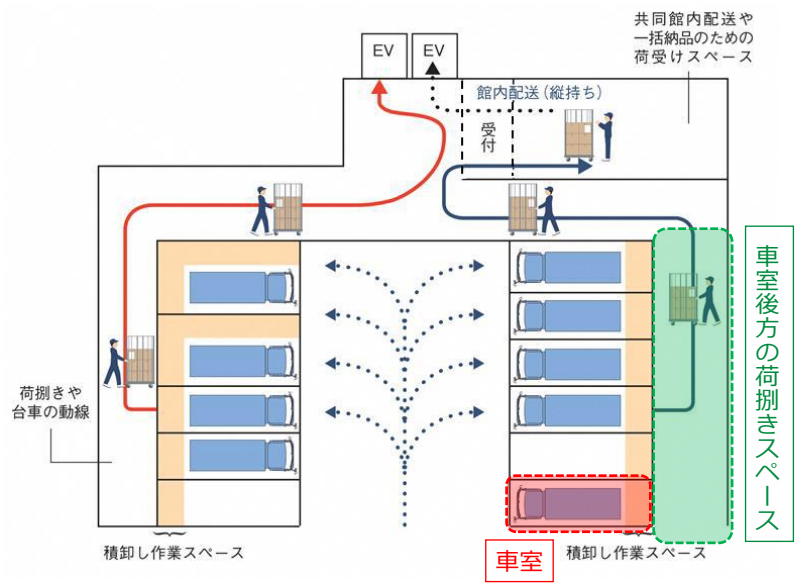
【荷捌き用駐車施設の車室の大きさのイメージ】



荷捌き用の駐車施設の整備にあたっては、物流事業者等が業務に支障なく利用できることに配慮した設計を行う

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）

【積卸しスペース・配送経路の整備イメージ】

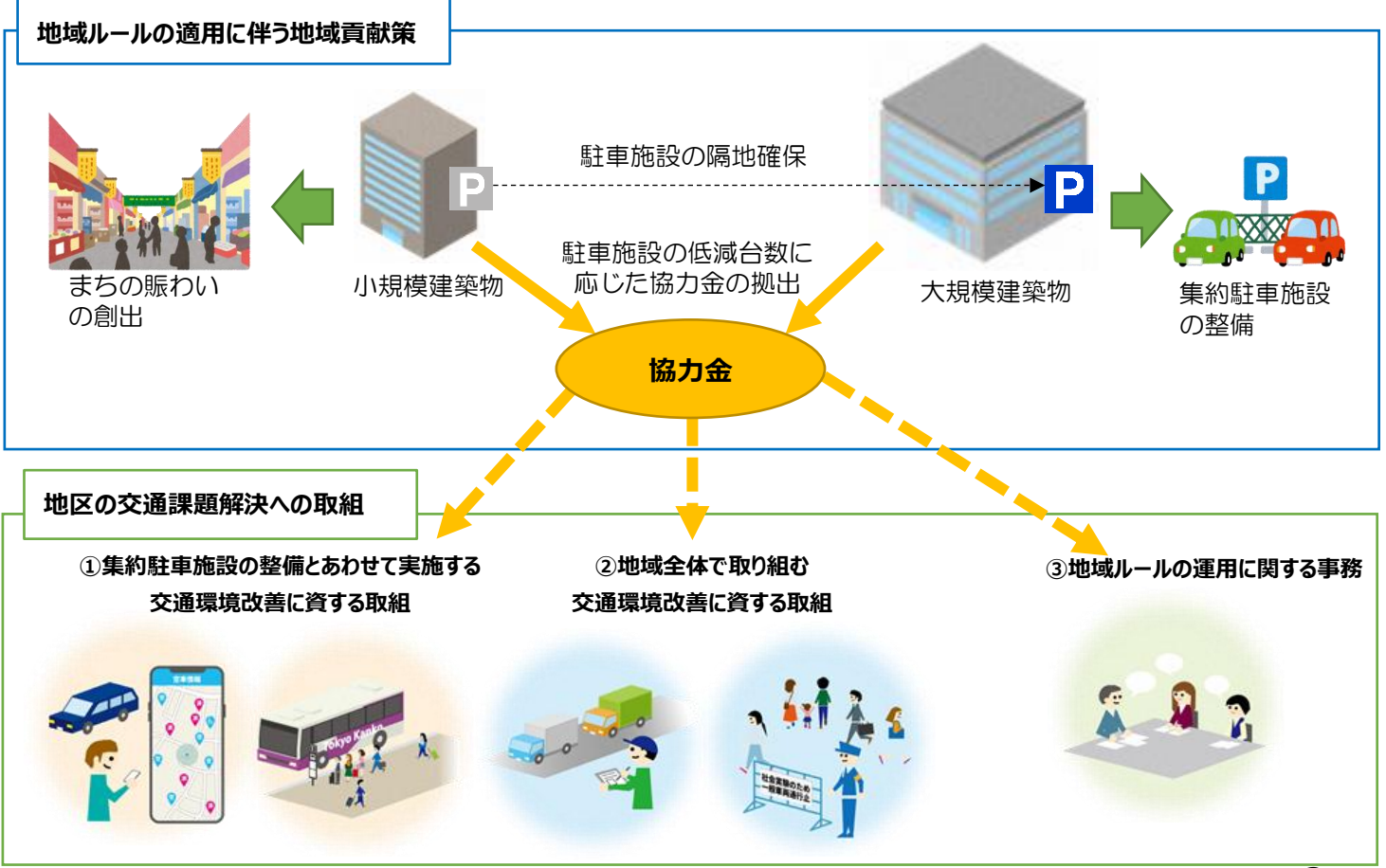


出典：物流を考慮した建築物の設計・運用について～大規模建築物に係る物流の円滑化の手引き～
（平成 29 年 3 月、国土交通省）

⑥ 地域貢献策と協力金制度

小規模建築物における駐車施設の隔地による確保や、大規模開発における集約駐車施設の整備など駐車場地域ルールへの適用に伴う地域貢献策や、協力金の活用などの地区の交通課題の解決に向けた取組を定める。

【地域貢献策と協力金制度のイメージ】



2. 荷捌きルールに定める内容等（案）

(1) 荷さばきルール※に定める内容

荷捌きルールに定める内容（案）を以下に整理した。

※荷捌きルールとは

安全で快適な歩行者空間の創出と物流との両立を目的に、物流にかかわる多様な主体が相互に連携・協力し、現状と目標とする交通環境とのギャップを埋めていくために必要な荷さばきに関するルールを定めるものです。

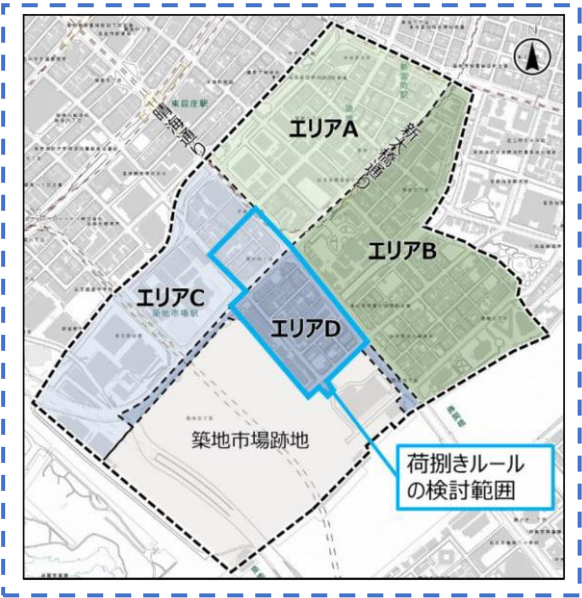
出典：南北区道周辺荷さばきルール（令和２年９月、南北区道周辺荷さばきルール策定協議会）

【荷捌きルールに定める項目と内容（案）】		
荷捌きルールの項目	内容	内容のイメージ
①対象地区	荷捌きルールの適用対象となる範囲・路線等を定める。	p.4 左側を参照
②荷捌き時間帯に関するルール	荷捌き優先の時間帯を定めるなど、道路での荷捌き時間帯に関するルールを検討する。また、再編後の区有地施設における荷捌き時間帯に関するルールを検討する。	p.4 右側上段を参照
③荷捌きの所要時間に関するルール	できる限り短時間で荷捌きを行うためのルールを検討する。	p.4 右側中段を参照
④荷捌き時の駐車場所・運搬方法等に関するルール	荷捌き時の駐車場所・運搬方法に関するルール、駐車場所の優先順位、駐車場所の利用時のルール等を検討する。	p.4 右側下段を参照
⑤その他	荷捌きルールの推進及び実効性を確保するために、今後進めていく取り組み及び検討事項について併せて検討する。	p.5 左側を参照

①対象地区

駐車場整備計画において示されている荷捌きルールの検討範囲に基づき、荷捌きルールの適用対象となる範囲を定める。

【駐車場整備計画で示されている荷捌きルールの検討範囲】



②荷捌き時間帯に関するルール

歩行者が少ない時間帯での荷捌きの推進を図るため、荷捌き優先の時間帯を定めるなど、道路及び再編後の区有地施設における荷捌き時間帯に関するルールを検討する。

【荷捌き時間帯に関するルールのイメージ】

0時 12時 19時 24時

荷さばき推奨時間帯 荷さばきを避ける時間帯 荷さばき推奨時間帯

歩行者が少ない時間帯での荷捌きの推進を図るため、荷主から運送事業者に協力を求める

出典：南北区道周辺荷さばきルール本編（令和２年９月、南北区道周辺荷さばきルール策定協議会）

③荷捌きの所要時間に関するルール

できる限り短時間で荷捌きを行うためのルールを検討する。

【荷捌きの所要時間に関するルールのイメージ】

- 運送事業者側のルール
 - できる限り短時間で荷さばきに努めましょう。
- 荷主側のルール
 - 短時間で荷さばきが終わるように、商品の受領に協力しましょう。
 - 配送者に商品の陳列や整理などの荷さばき以外の作業を行わせないようにしましょう。
 - 可能なものはなるべくまとめて注文し、集配送の回数を減らしましょう。

出典：南北区道周辺荷さばきルール本編（令和２年９月、南北区道周辺荷さばきルール策定協議会）

④荷捌き時の駐車場所・運搬方法等に関するルール

荷捌き時の駐車場所・運搬方法に関するルール、駐車場所の優先順位、駐車場所の利用時のルール等を検討する。

【荷捌き時の駐車場所・運搬方法等に関するルールのイメージ】

ルール2 路外駐車場などの安全な場所で行いましょう

【路外の民間駐車場等*の活用】

【パーキング・メーター等の活用】

出典：南北区道周辺荷さばきルールポスター（令和６年１２月、南北区道周辺荷さばきルール策定協議会）

歩行者やまちの活動に支障を与える場所や駐車禁止場所を避けて定めるほか、日中を通して人通りが多い通りでの横持ちを避けるような働きかけが必要

⑤その他

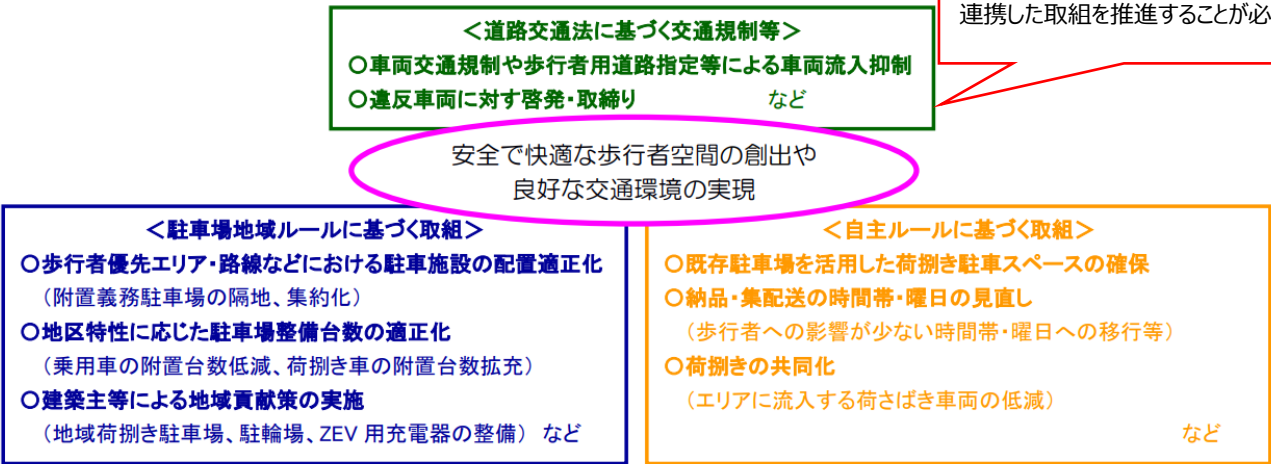
荷捌きルールの推進及び実効性を確保するために、今後進めていく取組及び検討事項について併せて検討する。

【荷捌きルールを推進するための取組のイメージ】

＜路上での荷捌きスペース確保のイメージ＞



＜地域全体で連携した取組のイメージ＞



出典：地域ルール策定のための手引（令和５年１月、東京都）

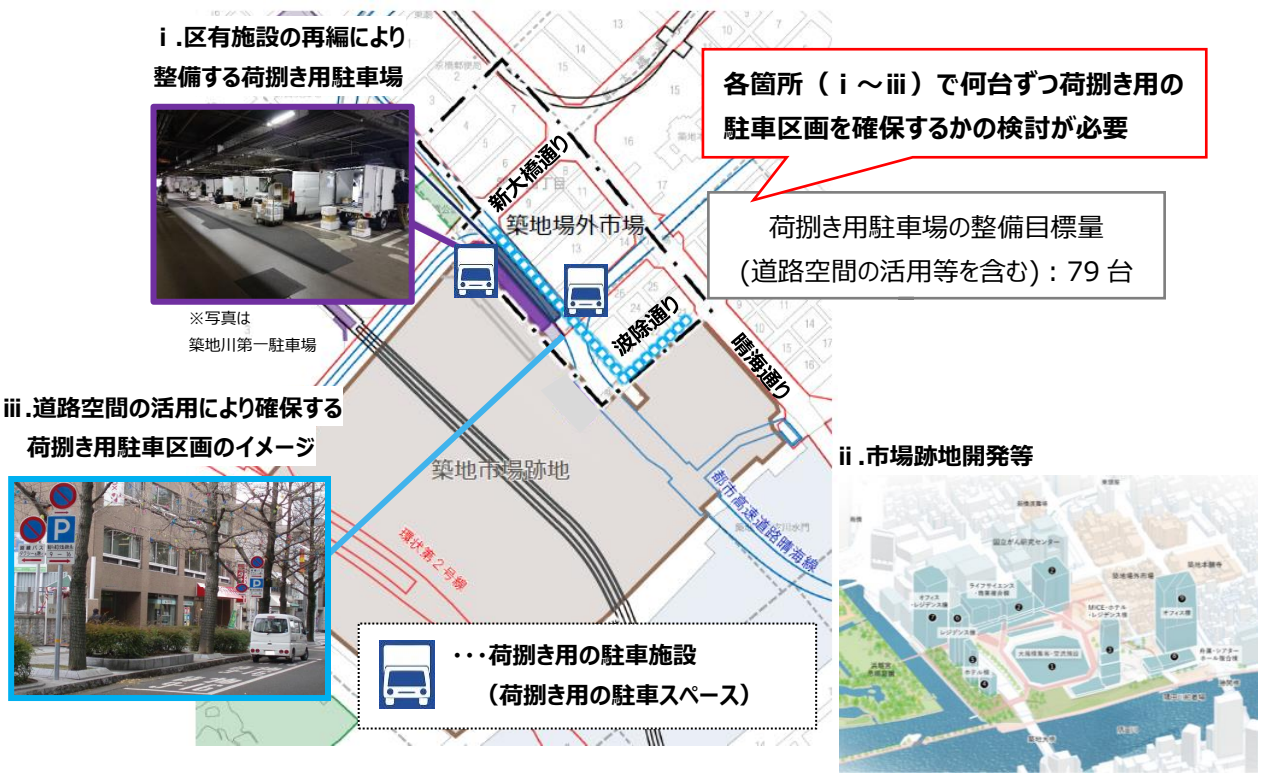
(2) 荷捌きルールの検討に必要な事項

荷捌きルールの検討にあたっては、荷捌き用駐車施設等の確保方策の検討が必要である。

【荷捌きルールの検討に必要な事項】

項目	内容	内容のイメージ
荷捌き駐車施設等の確保方策	駐車場整備計画に示される整備目標量及び現状の荷捌き実態を踏まえ、路外（i.区有施設の再編により整備する荷捌き用駐車場、ii.市場跡地開発等）及び路上（iii.道路空間の活用により確保する荷捌き用駐車区画）における台数と場所についての検討が必要である。	p.5 右側中段を参照

【荷捌き用駐車場及び荷捌き用駐車スペースの確保を検討する場所のイメージ】



3. 検討範囲と課題

駐車場地域ルール及び荷捌きルールの検討範囲と検討にあたっての課題を以下に整理した。

(1) 駐車場地域ルールの検討範囲と課題

【駐車場地域ルール検討範囲】

○駐車場地域ルールの検討範囲は、駐車場整備計画において「築地市場跡地及びエリアD（場外市場を含むエリア）」（下図の赤枠の範囲）と示されている。

【検討にあたっての主な課題】

- 駐車場整備計画に定める下図の範囲で検討を進めていくが、各エリアの将来の駐車課題を踏まえて、駐車場地域ルールの適用地区を検討する必要がある。
- 市場跡地においては、新たな大規模開発が予定されているため、特性が類似した地区や施設における駐車実績を用いて、適切な駐車施設整備量を検討する必要がある。
- 一方で、場外市場においては、賑わいと界限性のあるまちなみを維持していくために、市場跡地とは異なる整備台数や隔地・集約の基準を検討する必要がある。（同じ地域ルールを適用したうえで、エリアDと市場跡地では整備台数基準や隔地集約のルールの内容が異なる）

(2) 荷捌きルールの検討範囲と課題

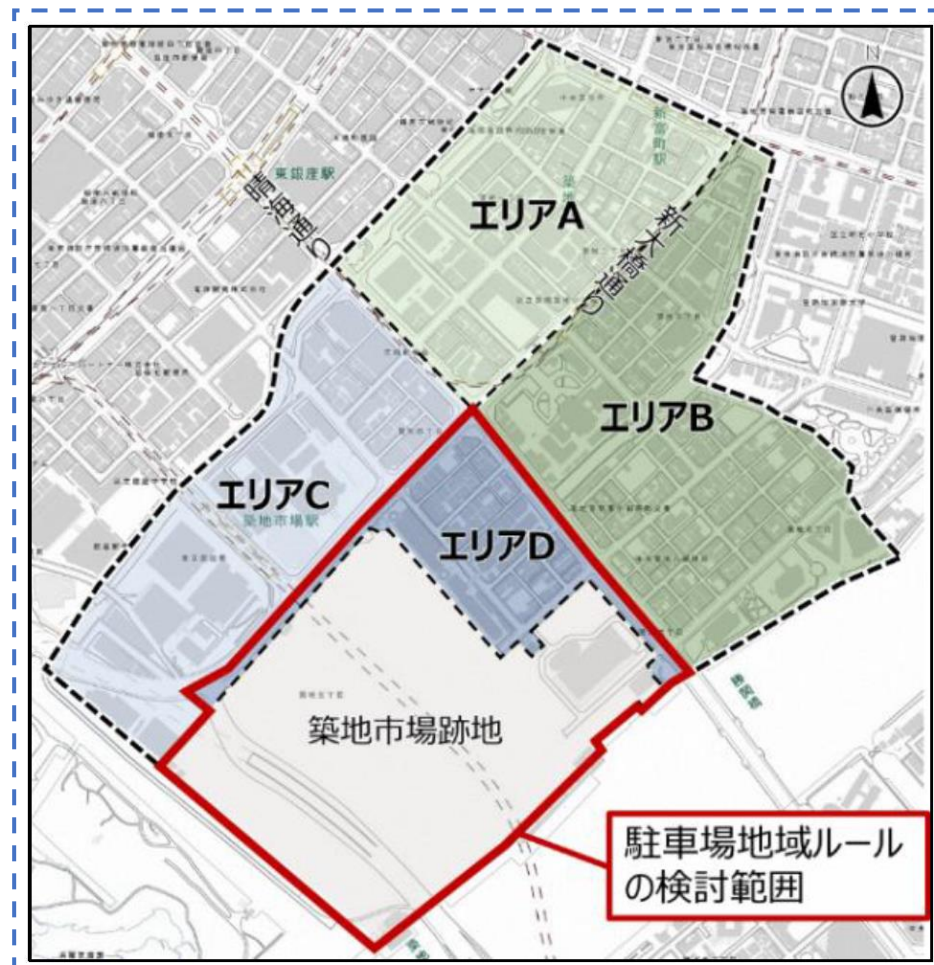
【荷捌きルール検討範囲】

○荷捌きルールの検討範囲は、駐車場整備計画において「エリアD（場外市場を含むエリア）及び新大橋通り北側の一部のエリア」（下図の青枠の範囲）と示されている。

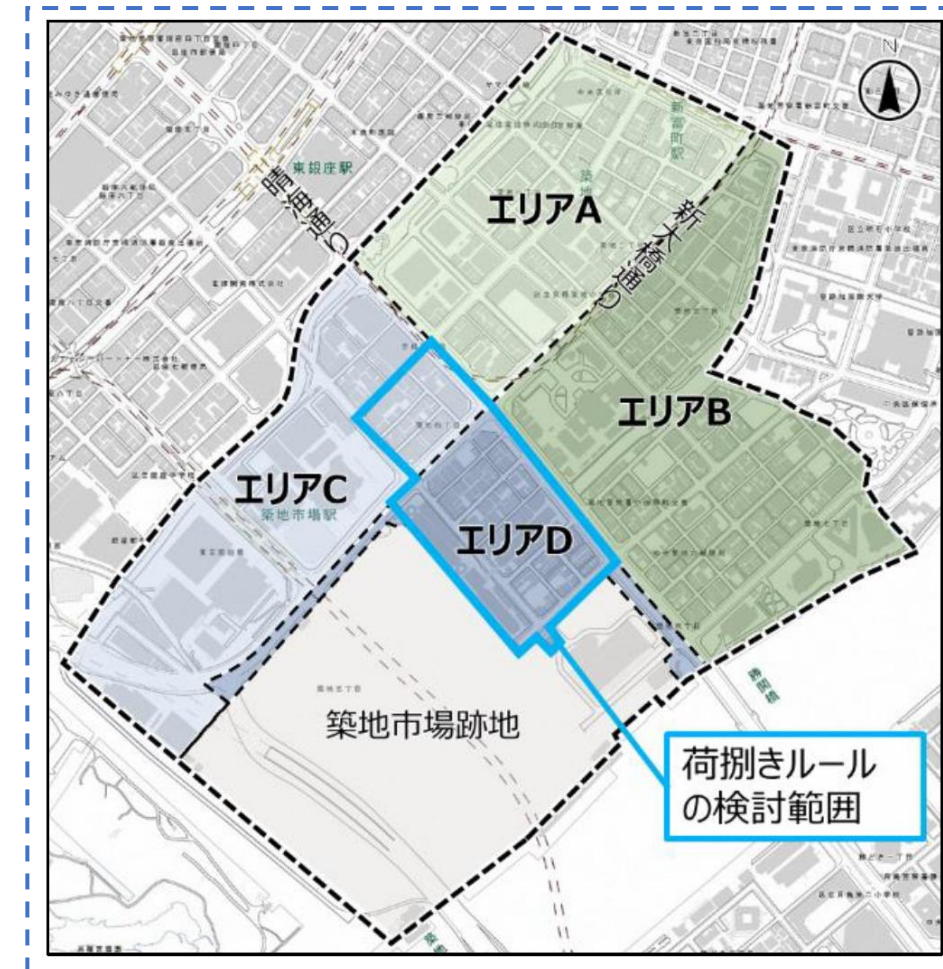
【検討にあたっての主な課題】

- 駐車場整備計画に定める下図の範囲で検討を進めていくが、幹線道路（新大橋通り）の北側と南側でまちの状況が異なるので、南北でルールの内容を分ける、またはエリアを絞り込む等の検討が必要である。

【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】



【駐車場整備計画で示されている荷捌きルールの検討範囲】



(3) 駐車場地域ルールと荷捌きルールの検討対象区分

駐車場地域ルール及び荷捌きルールの検討対象となる車種と駐車場所を、築地地区駐車場整備計画に示されている「駐車場供給量、駐車需要量の比較を行う際の考え方と区分」に基づき、以下のとおり整理した。

【駐車場地域ルールと荷捌きルールの検討対象区分】

車種	駐車場所	備考	検討対象	
			駐車場 地域ルール	荷捌き ルール
普通乗用車、軽自動車 (車頭番号 3, 5, 7)	乗用車用 駐車施設	恒常的な業務用荷物の 積卸し無の場合 (障害者用駐車施設 も含む)	○	-
	荷捌き用 駐車施設	恒常的な業務用荷物の 積卸し有の場合	○	○
タクシー・ハイヤー(営業用) (車頭番号 3, 5, 7)	乗用車用 駐車施設	-	○	-
軽貨物車、小型貨物車 (車頭番号 4, 6)	乗用車用 駐車施設	恒常的な業務用荷物の 積卸し無の場合	○	-
	荷捌き用 駐車施設	恒常的な業務用荷物の 積卸し有の場合	○	○
普通貨物車、特種車 (車頭番号 1, 8, 9)	荷捌き用 駐車施設	-	○	○
バス、マイクロバス (車頭番号 2)	観光バス用 駐車施設	-	▲ (地域貢献策で検討)	-
自動二輪車(50CC 超) ※50CC 以下(原動機付自 転車)は検討の対象外	自動二輪車 用駐車施設	-	▲ (地域貢献策で検討)	-

4. 検討体制（案）

駐車場地域ルール及び荷捌きルールの検討体制（案）を以下に整理した。

○『築地市場跡地地区等駐車場地域ルール及び築地場外市場荷捌きルール連絡調整会』
（本会議）を設置し、その下部組織として、『築地市場跡地地区等駐車場地域ルール検討部会』と『築地場外市場荷捌きルール検討部会』を設置する。
⇒築地地区では、駐車場地域ルール及び荷捌きルールのいずれも重要であり、双方のルールを円滑に検討するためには、取組内容の調整を図る必要があると想定される。しかしながら、各ルールの検討内容及び主要な関係主体が異なることから、各ルールの主な当事者を構成員としてルールの内容を検討する「部会」と、ルール間の連絡及び調整を行う「親会」の構成とする。

【地域ルール及び荷捌きルールの検討体制（案）】

