

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における主な意見と回答

議題（１） 前回検討部会における主な意見と回答

特になし

議題（２） 築地場外市場における駐車場地域ルールの検討

	意見等	回答
①	・場外市場の調査結果では乗用車も荷捌き車両も多いが、実際の現地の状況として車両が溢れているという印象はあるか。	→場外市場への車両の出入りはあるものの、どちらかというと海外からの観光客も含めた来街者が非常に多い状況である。
②	・隔地許容距離や範囲は、具体的にはどう決めるのか。 ・場外市場では、分析結果のとおり、附置義務の対象となる規模の建物の建替えが起こる可能性は少ないが、隔地先となる駐車場はある程度想定しておくことが重要である。市場跡地開発や周辺の建物に隔地することも想定して、適切な範囲として設定することが望ましい。	→現時点では調査結果に基づいた距離（300m 以内）として示しているが、具体的な範囲の表し方等は今後検討したい。
③	・場外市場の特性として、早朝から営業している店舗が多い。早朝は電車が動いていないため、自動車通勤している従業員が多く、日中の利用者のための駐車場だけでなく、インフラとして通勤のための駐車場も考慮してほしい。また、貨物車については、300m 先まで荷物を取りに行くのは現実的ではないため、配慮をお願いしたい。	→場外市場は通勤者の方の車も多く、早朝から動いていることは承知している。乗用車と貨物車の隔地は分けて考える必要があり、乗用車の隔地許容距離は 300m 以内とすることが妥当だということである。荷捌き用駐車施設の隔地については、別途検討していく。
④	・場外市場（エリア D）における荷捌き用及び障害者用駐車施設の隔地については次回に検討するという事でよいのか。	→そうである。

	意見等	回答
⑤	・現状、障害者用駐車施設は敷地内に設置することが原則であるため、場外市場内のホテル等では狭い通りに面しているにも関わらず、敷地内に整備している現状がある。近年このようなホテル等が増えており、敷地内に車室を整備することは賑わいの連続性の点からも問題がある。この点について、どのように考えているか。 ・既に建築確認申請の手続きが完了し、敷地内での配置に苦慮しながら障害者用の駐車施設を整備した建物もある。そのような建物においては、地域ルールが後から策定された場合に、障害者用の駐車施設を隔地し、当該スペースを別の用途に転用することはできるのか。	→ご指摘の現状は区としても把握しており、場外市場特有の事情もあるので、障害者用駐車施設の隔地についてはご意見をいただきながら、次回検討していきたい。 →他地区においては、地域ルールで隔地に関する規定が設けられた場合、既存建築物でも地域ルールを適用して隔地を行うことも可能である。そのため、本地区においても同様の扱いになると想定している。
⑥	・本地域ルールの適用範囲は、資料４頁に示された範囲（駐車場整備計画に示される市場跡地および場外市場（エリアD）を含む範囲）とすることについて、ご承認いただけるか。	（一同異議なし）

議題（３） 築地市場跡地開発における駐車場地域ルールの検討

	意見等	回答
①	・地区や施設ごとに整備台数基準や隔地・集約の基準が異なるため、一覧表の形で整理されている方がわかりやすい。	→次回の検討部会資料に掲載する。
②	・築地市場跡地開発の整備台数基準等の検討にあたって、当該地区を類似地区として設定することの妥当性を補足してほしい。	→対象とした類似地区は規模が市場跡地と同等である。また、用途構成も商業・ホテル・事務所等であり、区域内の建物の延床面積も市場跡地開発で予定される建物と同等であることから、類似地区として設定した。
③	・マルチスタジアムの類似事例の施設において荷捌き車両の利用が最も多いのは、コンサート前後の設営時と撤収時だと思うが、そのときの利用状況は確認しているか。	→類似事例の施設の管理者に確認したところ、コンサート実施時は、フィールド内に車両が入庫し、設営を行うことが一般的であり、荷捌き用駐車場は基本的に使われないということである。

	意見等	回答
	市場跡地開発のマルチスタジアムでもそのように運用されるということか。	→そのように想定している。
④	- 東京都駐車場条例の基準の改正が今後予定されているが、条例が改正された場合、地域ルールを整備台数基準もそれに応じて改正されるのか。 - 地域ルールでの規定の仕方は、「都条例どおりとする」のか、具体的な数値を明記するのか。どちらの方法も考えられる。	→地域ルールの策定と都条例の改正のタイミングにもよる。 →規定の仕方については検討する。
⑤	- 築地市場跡地は特殊な地域であり、他の地域との差は出てくると思う。荷捌き用駐車施設の整備台数基準を都条例どおりとして問題ないのか。 - 現時点ではあくまでも参考という位置付けにしたほうがよいと思うが、いかがか。	→都条例では整備台数の上限を10台とする規定があるが、荷捌き用駐車場が不足している現状から、本地区ではそれを撤廃したいと考える。また、マルチスタジアムでは、ピーク利用時の利用状況に基づいて、基準を検討している。 →荷捌き用駐車施設は上記のとおり不足が生じないように検討している。現状ではこのように基準を設定し、今後の都条例改正等に応じて見直すことも検討していくといった整理とさせていただきたい。
⑥	市場跡地開発における駐車場の運用方法等を現時点ではどのように検討しているか、可能な範囲でご説明いただけるか。	→マルチスタジアムでは、基本的に一般来場者の車両の受入れはしない想定である。一方で、過年度の駐車場整備計画に位置付けられた場外市場の乗用車用駐車場の不足分を、地域ルールを適用することで、市場跡地開発の駐車場で受け入れることを検討している。 市場跡地開発は荷捌き用駐車施設の整備台数基準が決まらなないと、開発の設計が進まない状況である。もし今後都条例が変わる場合、地域ルールの適用を前提とするとスタジアム以外の建物の荷捌き用駐車施設の設計に大きく影響するため、先ほどの具体的な数値を記載するか否かは慎重に検討する必要がある。

	意見等	回答
⑦	- 他地区の地域ルールでは、荷捌き用駐車施設の整備台数基準はどのように規定しているのか。 - 都条例が変わったときに、本地区の地域ルールでどのように対応するのかを検討し、次回説明してほしい。	→中央区における他地区の地域ルールでは「都条例に基づき算出した台数」としているが、他区の地域ルールでは、用途ごとに基準を記載している場合もある。 →承知した。
⑧	荷捌き用駐車施設の整備台数基準は、実態に合わなければ適時適切に見直すべきだと思う。国交省もそのような方針を示しているので、注釈でその旨を規定する方法もあると思われる。	—
⑨	- 乗用車用駐車施設の整備台数基準は都条例より緩和されており、都条例どおりだと過剰な整備となると理解した。マルチスタジアムの整備台数基準は、一般来場者向けの駐車施設を整備する場合としない場合で2種類規定するということか。 - 一般来場者向けの駐車施設を整備しない場合は、周辺への影響を考慮して慎重に検討いただきたい。地域が大渋滞になるのは問題であるが、一方で駐車施設を作りすぎると車による来訪を誘発する懸念がある。また、市場跡地開発側にも隔地の基準を定める必要はあるのか。	→そうである。 →市場跡地開発で整備が計画されている9棟はいずれも附置義務の対象となっており、市場跡地開発内で隔地は起こり得ると考えている。
⑩	場外市場の整備台数基準も都条例どおりだと思うが、こちらも都条例を改正したときの対応について検討し、地区や施設ごとの整備台数基準や隔地・集約の基準を一覧表の形で整理してほしい。	→承知した。
⑪	本地域ルールにおける駐車施設の整備台数基準は、資料に示された整備台数基準（場外市場は都条例基準、市場跡地開発は類似事例の駐車実績に基づいて算定した基準）とすることについて、ご承認いただけるか。	（一同異議なし）

議題（４） 駐車施設の整備にあたって配慮すべき事項等の検討

	意見等	回答
①	・ 本地域ルールにおける駐車施設の整備にあたって配慮すべき事項は、資料に示された内容（乗用車・荷捌き用・障害者用の車室の規模や構造等）とすることについて、ご承認いただけるか。	（一同異議なし）

議題（５） 今後のスケジュール(案)

特になし

以上