

## 令和 8 年度第 2 回 築地市場跡地地区等駐車場地域ルール検討部会

---

### 駐車場地域ルールの運用体制等の検討

---

#### <目 次>

---

- 1. 駐車場地域ルールの運用体制の検討（区内の先行事例に基づく整理） ----- 1
  - 2. 築地市場跡地地区等における駐車場地域ルールの運用体制について ----- 3
  - 3. 地域貢献策および協力金制度の検討 ----- 4
- 

令和 8 年 9 月 10 日

# 駐車場地域ルール運用体制等の検討

本資料では、築地市場跡地地区等（以下、本地区とする）における駐車場地域ルール（以下、地域ルールとする）を継続的かつ適正に運用していくための運用体制のほか、地域ルールの適用により拠出される協力金の考え方や地域の課題解決に資する協力金を活用した取組について整理した。

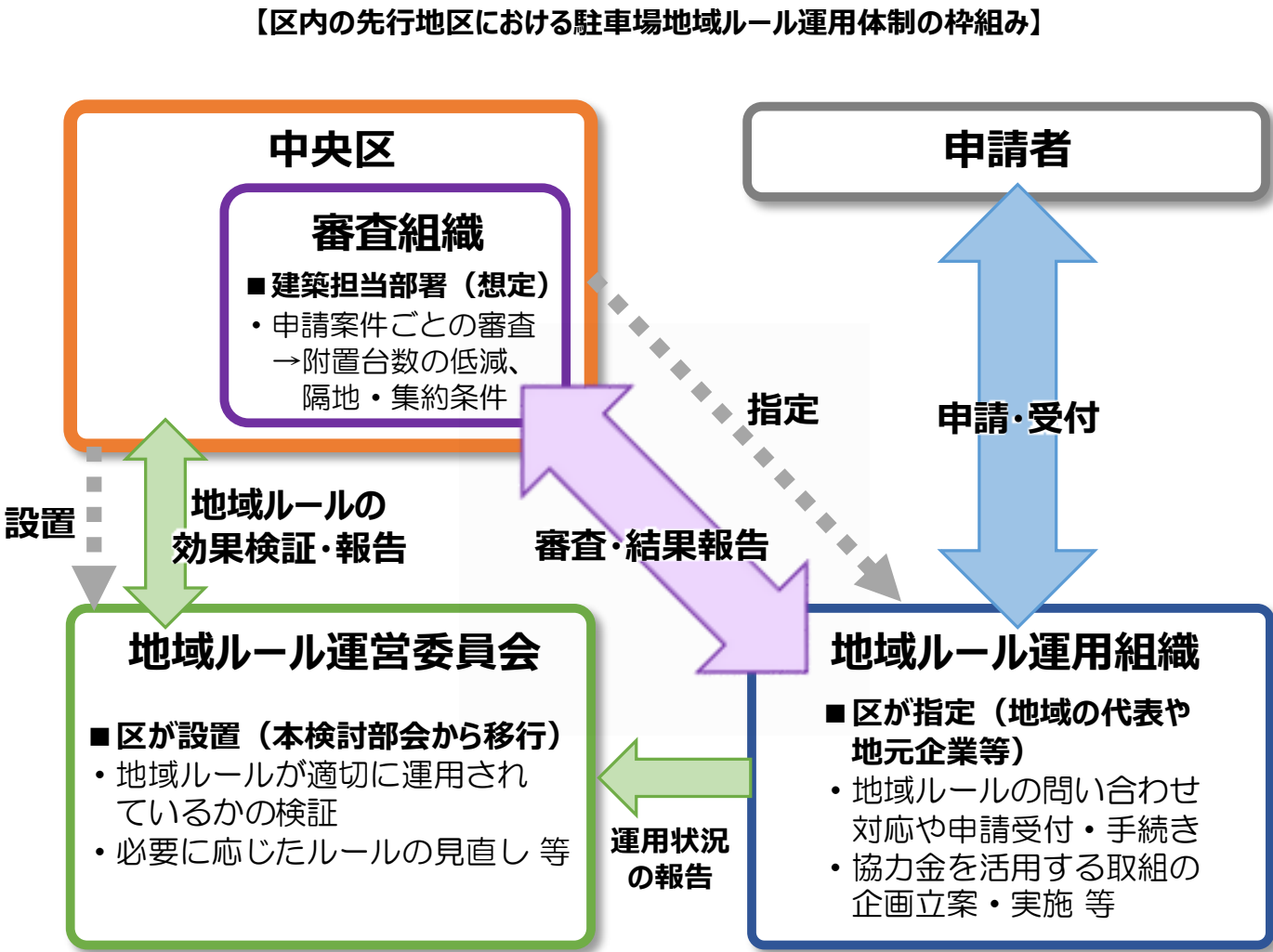
## 1. 駐車場地域ルール運用体制の検討（区内の先行事例に基づく整理）

### （1）駐車場地域ルール運用体制の枠組み

- 地域ルールは、都条例の附置義務の一部を代替する制度であるため、将来にわたり継続的に地域ルールを適正に運用していくための体制を構築する必要がある。
- 地域ルールの運用体制は、ルールの検証・見直しを行う『地域ルール運営委員会』、地域ルールの運用事務等を行う『地域ルール運用組織』、地域ルールの適用による附置義務台数の適正化等の審査を行う『審査組織』で構成され、連携して継続的に実施できる体制とする。
- 区内の先行地区である「銀座地区」および「東京駅前地区」の事例では、下表に記載の枠組みとなっている。

| 運用体制の枠組み   | 主な役割※                                                                        |
|------------|------------------------------------------------------------------------------|
| 地域ルール運営委員会 | ・地域ルールが適切に運用されているかの検証<br>・必要に応じたルールの見直し 等<br>⇒区が設置（地域ルールを策定するための本検討部会から移行）   |
| 地域ルール運用組織  | ・地域ルールの問い合わせ対応や申請受付・手続き<br>・協力金を活用する取組の企画立案・実施 等<br>⇒区が指定（地域の代表・開発事業者・エリマネ等） |
| 審査組織       | ・地域ルールに基づく駐車施設の台数等の審査<br>⇒区の建築担当部署                                           |

※各機関の役割と構成員についての詳細は本資料の p.2～3 を参照



(2) 駐車場地域ルール運用体制における各機関の役割と構成員

①地域ルール運営委員会

- 『東京都駐車場条例に基づく地域ルールの策定指針』において、地域ルール導入後は「原則として１年以内ごとに」、「地域ルールの成果の検証」、「実効性が認められない場合は地域ルールの見直し」を行うことが定められていることを踏まえ、運営委員会は以下の内容を実施する。

■地域ルール運営委員会における実施内容

- (１) 行政機関への地域ルールの運用状況（問い合わせの状況や申請件数等）の報告  
(２) 地域ルールの運用に対する検証  
(３) 駐車場地域ルール運用組織に対する指導および助言  
(４) 地域ルールおよびその運用に関する要綱等の見直しおよび廃止に係る検討  
(５) その他必要な事項 等

■地域ルール運営委員会の構成員

地域ルール運営委員会は地域ルール検討の協議会から移行するため、構成員は地域ルール検討の協議会と同様の構成員を基本としている。

| 地域ルール運営委員会の構成員（地域ルール検討の協議会と同様の構成員が基本） |                     |
|---------------------------------------|---------------------|
| 会長（学識経験者）                             |                     |
| 委員                                    | 地域住民の代表者（町会・商店会等）   |
|                                       | 都市整備に関する事業を行う団体の代表者 |
|                                       | 民間開発事業者の代表者         |
|                                       | 関係行政機関（東京都・交通管理者）   |
|                                       | 区の関係部署              |
| オブザーバー                                | 国やその他関係者等           |
| 事務局                                   | 区の所管部署              |

②地域ルール運用組織

- 地域ルールの運用においては、地域ルールの申請に係る事務など日常的に対応が必要な業務および協力金を活用する取組の企画立案・実施等の地域に密着した業務の実施も必要となることを踏まえ、運用組織は以下の内容を実施する。

■地域ルール運用組織における実施内容

- (１) 地域ルールの適用申請に係る事前相談  
(２) 地域ルール適用申請の受理および結果通知  
(３) 事業者からの定期報告の受理および整理並びに運営委員会への報告  
(４) 協力金を活用する取組の企画立案・実施  
(５) 地域ルールの運用および協力金を活用する取組の実施等に係る会計管理  
(６) その他地域ルールの運用に関し必要な業務 等

■地域ルール運用組織の構成員

区内の先行地区の事例では、地域が一定の責任をもってルールの運用を行うという観点から、地域ルール対象区域における地域の代表が中心となり、地域の駐車課題などを把握・解決することが可能な構成員としている。

⇒運用組織の実効性・継続性確保のため、地域ルールに参加が見込まれる「一定の規模を有する団体・企業等」が主たる構成員として参加することが望ましい。

| 地域ルール運用組織の構成員と各構成員の役割 |                         |                               |
|-----------------------|-------------------------|-------------------------------|
| 代表者                   | ・組織を代表し、組織全般について業務を執り行う | ・理事から選出                       |
| 理 事                   | ・組織業務の意思決定を行う           | ・地域の代表・開発事業者・エリマネ等            |
| 監 事                   | ・会計や業務の監査を行う            | ・理事以外から選出                     |
| 事務局                   | ・運用組織の実務を執り行う           | ・職員<br>(他の組織に所属する者が兼任することも想定) |

③審査組織

- 審査組織は、地域ルール<sup>※</sup>の要綱および運用基準に定められる基準、地域の交通環境およびまちづくりへの影響を踏まえて、申請者より提出された書類、図書および資料等に基づく審査を行い、地域ルールの公平かつ適正な適用の判定等、以下の内容を実施する。

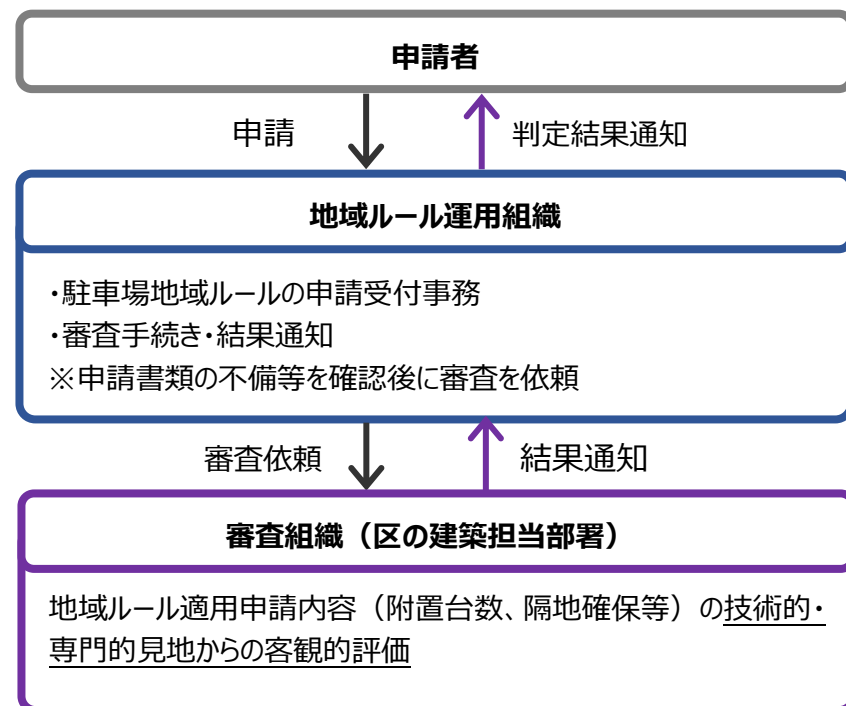
■ 審査組織における実施内容

- (1) 地域ルール適用申請内容（附置台数、隔地確保等）の技術的・専門的見地からの客観的評価
- (2) 地域ルールの適用（附置台数、隔地確保等）に関する判定
- (3) 地域ルール適用判定の結果通知
- (4) その他地域ルール適用申請の審査に関し必要な業務

■ 審査組織の構成員

区内の先行地区である「銀座地区」および「東京駅前地区」の事例では、区の建築担当部署が担っている。

【本地区の駐車場地域ルールにおける審査の流れ】



2. 築地市場跡地地区等における駐車場地域ルールの運用体制について

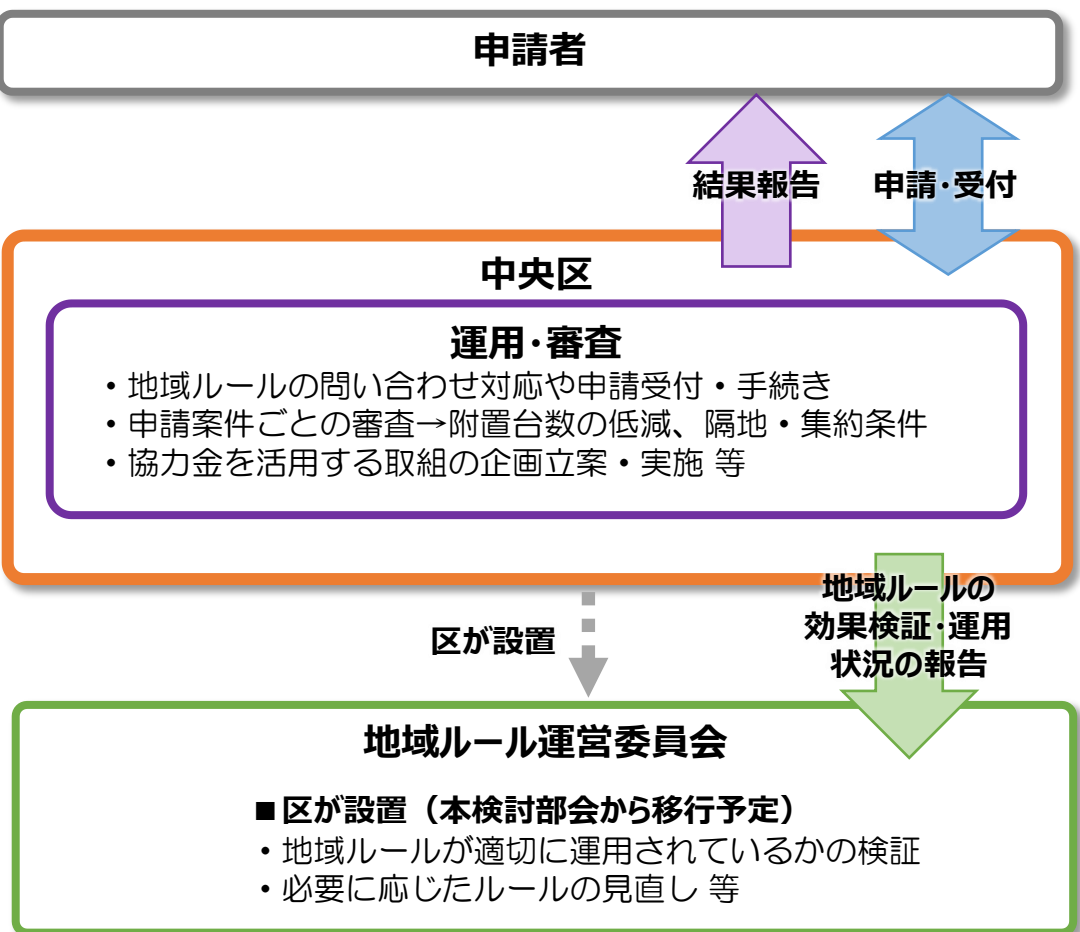
【地域ルール運営委員会】

- 本検討部会からの移行を予定しているため、構成員は本検討部会と同様の構成員（資料 1-1 の構成員名簿を参照）を基本とする。

【地域ルール運用組織および審査組織】

- 地域ルールは地域が一定の責任をもって運用することが望ましいが、本地区では区内の先行地区と比較して、地域ルールの適用が見込まれる附置義務対象となる建物が限られるため、当面は運用組織を指定せず、区が運用を担うこととする。
- 審査組織については、本地区では、区内の先行地区の事例と同様に、区の建築担当部署が担うこととする。

【本地区の駐車場地域ルールの運用体制】



3. 地域貢献策および協力金制度の検討

(1) 築地市場跡地地区等における交通課題の整理と対応方針

○ 本地区における駐車場整備計画や本検討部会等において挙げられた交通課題を、駐車施設の種別やエリアごとに整理し、その対応方針について下表のとおり整理した。

| 【本地区における駐車施設に関する課題と対応方針】 |                 |                                                                                                           |                                                                                       |
|--------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 種別                       | エリア             | 課題                                                                                                        | 対応方針                                                                                  |
| 乗用車の駐車施設                 | 市場跡地開発          | ■都条例に基づく整備を行うと、 <u>駐車施設が過大に供給される。</u>                                                                     | □地域ルールを導入・適用により整備台数の適正化を行う。                                                           |
|                          | 場外市場（エリアD）      | ■需要量（来街者および通勤者）に対する <u>供給量が不足している。</u>                                                                    | □周辺の駐車施設等と連携して供給量を確保する。                                                               |
| 貨物車（荷捌き用）の駐車施設           | 市場跡地開発          | ■都条例に基づく整備を行うと、 <u>駐車施設の不足が懸念される。</u>                                                                     | □地域ルールを導入・適用により整備台数の適正化を行う。                                                           |
|                          | 場外市場（エリアD）      | ■需要量に対する <u>供給量が不足している。</u><br>■区有施設の再編に伴い、 <u>一時的に荷捌き場所がなくなる。</u><br>■路上荷捌きによる <u>歩行者との交錯の危険性が生じている。</u> | □区有施設の再編等による荷捌き場所の確保を行う。<br>□区有施設の再編時には暫定的な荷捌き場所を確保する。<br>□荷捌きルールの導入等により、路上交通の整序化を図る。 |
| 障害者用の駐車施設                | 場外市場（エリアD）      | ■個々の建物に附置されることで、 <u>まちのにぎわいの低下が懸念される。</u>                                                                 | □地域ルールを導入・適用により駐車施設の整備にあたって配慮すべき事項を定める。<br>□地域ルールを導入・適用により隔地基準の柔軟化を行う。                |
| ※以下は附置義務による解決が難しい        |                 | 課題                                                                                                        | 対応方針                                                                                  |
| バス、マイクロバスの駐車施設           | 場外市場（エリアD）および周辺 | ■場外市場を目的地とする需要量に対する <u>供給量が不足しており、路上駐車がみられる。</u>                                                          | □市場跡地開発等と連携した観光バス用駐車場や乗降場の整備を推進する。                                                    |
| 自動二輪車(50CC超)の駐車施設        |                 |                                                                                                           | □市場跡地開発や区有施設の再編等と連携した自動二輪車用駐車場の整備を推進する。                                               |

(2) 地域貢献策および協力金の考え方

■地域貢献策の考え方

○ 地域ルールの適用にあたっては、下表に示すとおり、建築主等が開発区域の敷地面積の大きさ等に応じた交通環境改善に資する地域貢献策に取り組むこととする。

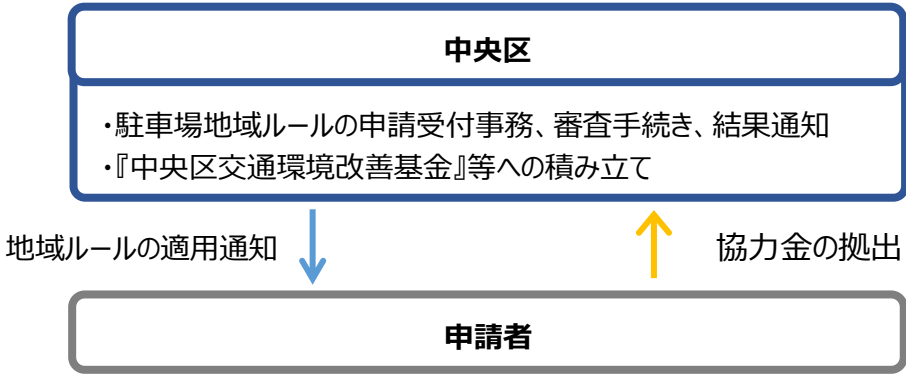
■協力金の考え方

- 新築の建築物において駐車場地域ルールを適用する場合は、台数低減に伴う整備費用削減のメリットの一部を、地域の交通環境改善のための原資として、建築主等から「協力金」の拠出を求めるものとする。
- 上記の台数低減に応じた「協力金」は、区内の先行地区の事例を踏まえ、下表のとおり設定することを想定する。
- なお、「協力金」については、区が受領して『中央区交通環境改善基金』へ積み立てを行うことを原則とする。

| 本地区における地域貢献策（案） |                                                                                                  |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 場外市場            | ・駐車施設の隔地確保による賑わいの創出                                                                              |
| 市場跡地開発          | ・エリアDの乗用車用駐車場の需要を受け入れる路外駐車場の整備<br>・エリアDの乗用車用駐車施設の隔地策となる集約駐車施設の整備<br>・地区の交通課題解決への取組の原資となる協力金の拠出 等 |

| 台数低減に応じた「協力金」（想定）※                          |
|---------------------------------------------|
| 【都条例に基づき算出した台数(台)－実際の計画において附置する台数(台)】×200万円 |
| ※上記は新築の建築物に地域ルールを適用する場合に拠出を求めるものとする。        |

【協力金の管理】



(3) 協力金を活用した取組の考え方

■ 協力金を活用した取組について

○ 地域ルール適用により抽出された「協力金」は、地域の交通環境改善のための原資とすることから、以下の取組に活用するものとする。

■ 地区の交通課題の解決に向けた取組

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に向けた取組とする。

(4) 築地市場跡地地区等における協力金を活用した取組（案）

- 前頁において整理した交通課題とその対応方針を踏まえ、本地区において地域ルールの適用により抽出される協力金を活用した取組（案）を下表のとおり整理した。
- 上記の協力金を活用した取組（案）の整理にあたっては、本地区特有の交通課題に対応した取組のほか、他地区における取組事例も整理した。

【本地区における協力金を活用した取組（案）】

| 協力金の活用策            |                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ■ 地区の交通課題の解決に向けた取組 | ・駐車実態調査の実施<br>・荷捌き用駐車場の案内の実施<br>・パーキング・パーミット制度導入費の支出・共同障害者駐車場の整備の助成<br>・観光バスの案内板の設置<br>・違法駐輪防止策の実施<br>等                                                                                                                 |
| ※他地区における取組事例       | ・駐車場出入口における車両データ収集機器への助成<br>・集約駐車場整備の助成<br>・共同荷捌き駐車場整備の助成<br>・既存の駐車施設（乗用車）の荷捌き用駐車区画への転用に係る費用の助成<br>・物流効率化施策を導入する費用の助成<br>・駐車場「空き」誘導システムの導入支援<br>・s-park 等の利用啓発活動の実施<br>・荷捌き用駐車場の駐車料金の一部助成<br>・エリア内駐車場のバリアフリー化改修の助成<br>等 |

【協力金を活用した取組のイメージ】

