

# 地域ルールイメージ

## (1) 他区の事例

### 【渋谷区（渋谷地区駐車場地域ルール）】

- ① **附置台数の減免**：類似施設の実績等による需要台数+地域貢献駐車施設（荷さばき、自動二輪車、駐車場ネットワークの形成、移動制約者駐車施設、路上駐車対応など）を確保。差分は減免（要協力金）。
- ② **駐車場の集約化（隔地確保）**：小規模な駐車用（概ね500㎡以下）の隔地を積極的に認める。
- ③ 駅直近地区からの隔地を推奨。駅直近地区への隔地を抑制。

### 1. 地域ルールの基本的な考え方

渋谷地区駐車場地域ルールは、東京都駐車場条例（以下「都条例」）に基づく駐車場ルールでありその対象は、都条例に基づく附置義務駐車施設となります。

#### ① 附置台数の減免

- ・地域の駐車課題を踏まえた駐車施策を実施することにより、附置台数の減免を認めます。

#### ② 駐車場の集約化（隔地確保）

- ・建築物の規模や周辺交通状況等を勘案し、駐車場の隔地確保を積極的に認めます。

### 2. 駐車場台数の設定（附置台数の減免）

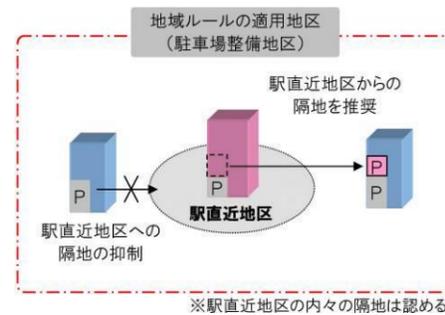
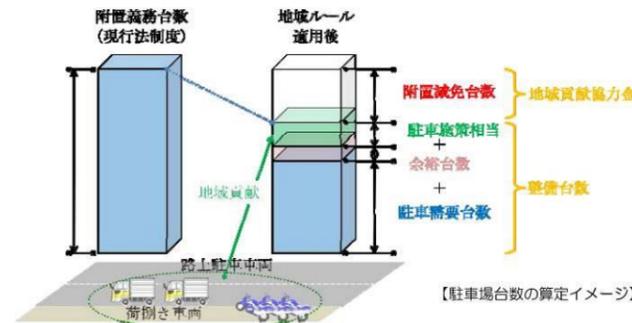
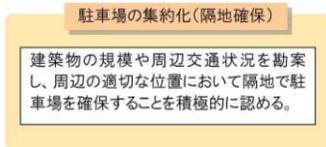
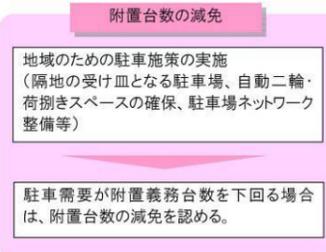
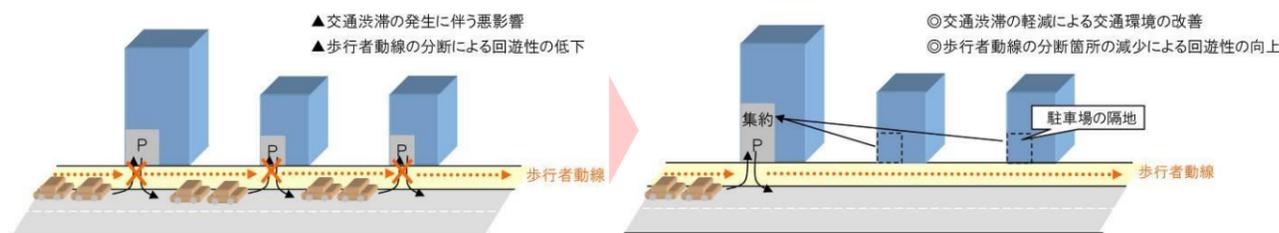
○ 駐車場台数は、類似施設の実績等より算定した当該建築物の需要台数に、駐車施策に伴う台数（地域貢献としての駐車施策に伴う台数）を加算して設定する。

○ 地域貢献として確保すべき駐車スペース等には、以下のようなものが挙げられる

- ・荷捌き、自動二輪車の駐車施設
- ・移動制約者のための駐車施設
- ・駐車場ネットワークの形成、一体的運営
- ・路上駐車対応 など

### 3. 駐車場の集約化（隔地確保）

- ・小規模な駐車場（敷地面積おおむね500㎡以下）の隔地を積極的に認めます。
- ・駅直近地区については、地区外からの隔地を抑制し、地区外への隔地を推奨します。
- ・駅直近地区から駅直近地区外への隔地については、シャトルバス等、隔地駐車場との連携が十分に図られるような対策が講じられる場合は、駐車場条例の隔地距離の基準の弾力的な運用を図ります。



### 【中央区（銀座地区駐車場地域ルール）】

- ① **駐車場の集約化（隔地確保）**：事業区域500㎡未満の建築物の駐車場の隔地確保を認める。
  - ・事業区域500㎡未満：隔地確保可（荷さばき駐車場、身障者駐車場は不可）。協力金：200万円/台。
  - ・事業区域500㎡以上：附置台数×1.2を確保。荷さばき駐車場、身障者駐車場は周辺建物と共同利用。助成金：50万円/台。

### 1. 目的

区内における開発事業を対象に、東京都駐車場条例に基づき、中央区附置義務駐車施設整備要綱として独自の地域ルールを定め、必要な指導及び協力要請を行い、駐車施設を適切に確保することにより銀座のまちづくりにふさわしい駐車環境の改善を図ることを目的としています。

### 2. 適用の範囲

銀座一丁目から銀座八丁目までで、都条例において駐車場の附置義務が適用となる新築・増築等が対象となります。

### 3. 駐車施設等の附置

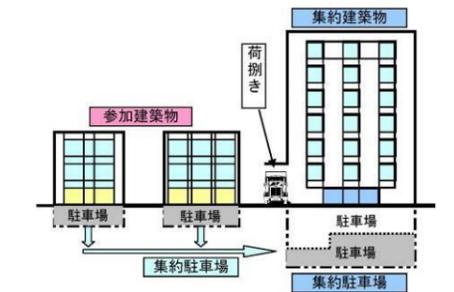
次の表に定める駐車施設等を確保してください。

	参加建築物		集約建築物
	事業区域500㎡未満	事業区域内に確保	事業区域500㎡以上
(1) 駐車施設	都条例に規定する附置義務台数について、事業区域内に確保する。	都条例に規定する附置義務台数について、集約駐車場等内に確保する。※1	都条例に規定する附置義務台数に1.2を乗じて得た台数（四捨五入）を事業区域内に確保する。※2
(2) 身体障害者対応駐車施設	1台以上を事業区域内に確保する。※3	隔地は認められません。	1台以上を事業区域内に確保する。※3
(3) 荷捌き駐車施設	都条例に規定する附置義務台数を事業区域内に確保する。※3	原則として、隔地は認められません。	都条例に規定する附置義務台数を事業区域内に確保する。※3

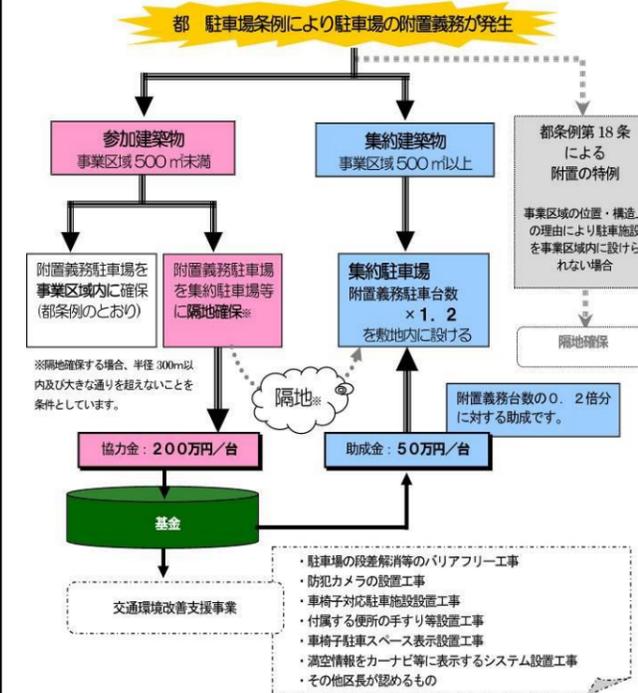
#### 集約駐車場とは？

この要綱により追加された駐車施設（附置義務の0.2倍分）及び附置された、荷捌き駐車施設及び身体障害者対応駐車施設を指します。

これらの駐車施設は、事業区域500㎡未満の隔地駐車先として適切に維持管理をしていただくと共に、荷捌き駐車施設、身体障害者対応駐車施設については、周辺建物との共同利用に協力しなければなりません。



### 5. 事業フロー



### 6. 駐車施設等の維持管理

- 都条例及び当該要綱で確保した駐車施設等は、適切に維持管理がされるよう毎年区長に報告をしなければなりません。
- 集約駐車場は、事業区域又は駐車場出入り口などに、表示板を掲示しなければなりません。駐車施設等を譲渡又は賃貸をするときは、譲渡又は賃貸を受ける方に、維持管理についての事項を契約書などの事項に明示しなければなりません。
- 駐車施設等の設置場所、設置台数、建物所有者、建物管理者に変更が生じた場合は、区長に届出をしなければなりません。

## (2) 池袋副都心における地域ルールのイメージ

### 【地域ルールによる駐車施設の整備の考え方】

- 池袋駅周辺地区は、歩行者優先のまちづくりを進めていくため、駐車場の適正配置及び整備の誘導や駐車場利用の促進、荷さばき施設・駐車場の利用ルールの設定（時間帯の限定、共同集配等）など駐車場をより一層有効に活用するための総合的な駐車対策を推進していく必要がある。このため、これらの対策を推進する方策として地域ルールの導入を検討していくこととする。
- 地域ルールは、業務施設の駐車場の需給状況に余裕があることから、フリンジ駐車場の整備や共同荷さばき場の整備などの地域貢献を条件とした附置台数の減免や隔地確保による小規模な建築物の駐車場の集約化を基本的な考え方とする。
- なお、現状の駐車場の需給バランスには余裕があるが、附置台数の減免が可能か及び可能であればどの程度かについては、現状の需給状況（需要と整備台数の比較）だけでなく、需要と附置台数の比較により検証することとする。附置台数の減免については、来年度（H29年度）に検証し、地域ルールの検討は平成30年度と31年度の2か年で検討する予定とする。

### 【池袋副都心の地域ルールのイメージ】

- 池袋副都心の駐車場整備の課題と施策の方向性を考慮すると、同じ「副都心」であり同様の課題を抱えている渋谷区の事例が参考になると思われる。
- また、池袋副都心では、駐車容量に余裕が見られる状況であることから、池袋副都心の地域ルールのイメージを以下のとおりに設定する。

#### 大規模施設（概ねOm<sup>3</sup>以上）

- 附置義務台数の減免（概ね2割減程度を想定）
- 減免する代わりに地域貢献として共同荷さばき場・フリンジ（集約）駐車場を整備してもらう（施設規模に応じた台数）

※渋谷区のように類似施設の実績等による需要台数の確保とすると、周辺の路上駐車受け皿（路上駐車対策）としては不足である。一方周辺の路上駐車台数の調査等を事業者に課すことも過度な負担を強いることになることから、当初から路上駐車も受け持つことを前提にした減免率を設定する

#### 小規模施設（概ねOm<sup>3</sup>未満）

- 隔地確保を積極的に推進（荷さばき駐車場も隔地可）（身障者駐車場は隔地不可）
- 隔地を認める代わりに協力金を支払う  
⇒路上駐車の見回り（特に旧三越裏通り・東栄会本町通り）、駐車場の段差解消、防犯カメラの設置、駐車場案内システムの構築等の駐車場整備事業に活用

#### 中規模施設（概ねOm<sup>3</sup>未満）

- 附置義務台数の減免または隔地確保を認める（荷さばき駐車場・身障者駐車場は不可）
- 減免・隔地を認める代わりに小規模共同荷さばき場（1～2台程度）を整備。加えて協力金を支払う

※附置義務台数の減免を前提としているが、駐車実態調査の結果、地区によっては駐車容量に余裕がないことも考えられる。その場合は、銀座ルールのように附置台数+共同荷さばき場又はフリンジ駐車場を整備してもらうことも考えられる。