

5 中都建第 3 9 9 号

令和 5 年 9 月 2 1 日

8 中都建第 4 0 6 号

令和 8 年 5 月 1 日

## 中央区銀座地区附置義務駐車施設整備要綱運用基準

(趣旨)

第 1 条 この基準は、中央区銀座地区附置義務駐車施設整備要綱(平成 1 5 年 9 月 4 日 1 5 中  
都都第 1 6 1 号。以下「要綱」という。)第 2 8 条の規定に基づき、駐車施設の整備基準及  
び必要な事項を定めるものである。

(用語)

第 2 条 この基準で使用する用語の意義は、要綱で使用する用語の例による。

(駐車施設整備台数の算定)

第 3 条 要綱第 4 条第 1 項に規定する台数は、参加建築物においては、別表の左欄に掲げる建  
築物の部分の床面積をそれぞれ同表の右欄に掲げる面積で除して得た数値を合計して得た  
数値(開発建築物の延べ面積(自動車及び自転車の駐車の用に供する部分の床面積を除  
く。以下同じ。))が 6, 0 0 0 平方メートルに満たない場合にあっては、当該合計して得た  
数値に都条例別表第 3 (へ) 欄に掲げる算式により算出して得た数値を乗じて得た数値  
(当該数値に小数点以下の端数があるときは、その端数を切り上げるものとする。)とし、  
当該数値が 1 の場合は、2 とする。)とし、集約建築物においては、参加建築物の数値に  
1.6 を乗じて得た数値(当該数値に小数点以下の端数があるときは、その端数を切り上げる  
ものとする。)とする。

2 都条例第 1 7 条第 1 項第 2 号に規定する知事が特に必要がないと認める部分については、  
当該部分の床面積を除いた面積により前項の算定を行うことができる。

3 都条例第 1 7 条第 2 項の規定は、第 1 項の算定において準用する。

(集約駐車施設の附置)

第 4 条 要綱第 4 条第 3 項に規定する集約駐車施設の台数は、前条第 1 項に規定する集約建  
築物の台数から前条第 1 項に規定する参加建築物の台数を減じた数値とする。

(既存建築物)

第 5 条 要綱第 5 条第 2 項に規定する既存建築物は、令和 5 年 1 0 月 1 0 日前から現に存す  
る建築物又は令和 5 年 1 0 月 1 0 日前に要綱による申請のあった開発建築物をいう。

(荷さばきのための駐車施設の規模の特例)

第 6 条 要綱第 7 条第 2 項に規定する「条件に該当し、その妥当性が認められる場合」とは、  
次に掲げるすべての条件を満たした場合をいう。

一 次のいずれかの条件を満たしていること。

ア 運用組織が認める車種構成で、所有者が当該車種構成で運用することを誓約していること

イ 同敷地、同規模、同用途で建築物を建て替える場合で、従前建築物が有する普通貨物車が入庫可能な駐車施設（都条例第17条の5第4項に規定する規模以上）における貨物車の利用実績データ等に基づき、開発建築物が有する荷捌きのための駐車施設を利用する貨物車の車種構成が推測できること

二 路上（特定路線は除く）での荷さばきがなされていないこと

三 その他区長等が必要と認めるもの  
（搬送用スペースの確保）

第7条 要綱第7条第4項及び第5項に規定する搬送用スペースについては、「物流を考慮した建築物の設計・運用について」（平成29年3月国土交通省総合政策局物流政策課）に規定する静音台車等による荷さばき及び円滑な搬送ができる規模の空間を確保するものとする。

（隔地及び集約に関する条件）

第8条 要綱第9条の規定に基づき駐車施設を隔地に設置する場合は、次に掲げるすべての条件を満たさなければならない。

一 一つの車室につき、1台を隔地に設置すること

二 隔地に設置する駐車施設（以下「隔地駐車施設」という。）は同規模以上のものとする。ただし、荷さばきのための駐車施設について、既存駐車場を隔地駐車施設とする場合、都条例第17条の5に規定する規模とすることができる。

三 貸駐車場を賃借して利用する場合は、所定の台数分を賃借する旨の賃貸借契約を貸主と締結し、契約期間は概ね20年以上とすること（最大契約年次の自動更新も可とする）

四 隔地駐車施設は建築物に附置されたものを利用することとする。ただし、建築物に附置された駐車施設を利用することが困難である場合は、暫定的に都市計画駐車場を利用することができる。

（障害者のための駐車施設の隔地及び集約）

第9条 要綱第9条第2項に規定する「当該設置先から開発建築物までの安全で円滑な移動経路が確保されていることが認められる場合」は、次の各号のいずれかの場合とする。

一 隔地駐車施設が開発建築物からおおむね50メートル以内かつ幹線道路を越えない範囲内又は開発建築物の敷地と同一の街区内に位置している場合

二 隔地駐車施設から開発建築物までの安全で円滑な移動経路が確保されていると区長等が認める場合

（乗用車の駐車施設の隔地及び集約）

第10条 要綱第9条第3項に規定する「当該設置先から開発建築物までを円滑に移動できる手段が確保されていることが認められる場合」は、次の各号のいずれかの場合とする。

- 一 地下通路等により隔地駐車施設から開発建築物までの安全な歩行空間が確保されている場合
- 二 循環バス等により隔地駐車施設から開発建築物までの移動手段が確保されている場合
- 三 隔地駐車施設から開発建築物までを円滑に移動できる手段が確保されている場合  
(荷さばきのための駐車施設の隔地及び集約)

第11条 要綱第9条第4項に規定する「当該設置先から開発建築物までを円滑に搬送できることが認められる場合」は、隔地駐車施設から開発建築物まで段差がないなど円滑な搬送経路が確保されていると区長等が認める場合とする。

(利用者の利便性の向上及び交通環境の改善に資する措置)

第12条 要綱第10条に規定する利用者の利便性の向上及び交通環境の改善に資する措置とは、次に掲げるものをいう。ただし、区長等と事前に協議し必要と認められたものに限る。

- 一 共同配送センター
- 二 公共的駐輪場
- 三 街中での休憩スペース
- 四 その他利用者の利便性の向上及び交通環境の改善に資する措置と区長等が認める場合  
(位置又は構造等による附置の特例)

第13条 要綱第10条第1項第2号に規定する著しく駐車施設等の設置が困難であるときは、次の各号のいずれかの場合とする。

- 一 既存建築物の上階に増築する場合で、構造上、駐車施設の設置が不可能又は極めて困難である場合
- 二 駐車施設又は駐車施設の出入口の位置が他の法令に抵触して、設置が不可能又は困難である場合
- 三 前面道路の交通規制(歩行者天国等長時間にわたる通行禁止等)のため、自動車の出入りが不可能であるとき又は前面道路の交通上、駐車場を設けることが好ましくない場合
- 四 前面道路の切下げが禁止されている場合
- 五 敷地の間口が狭い等により駐車場の出入口又は駐車施設を設置することが極めて困難である場合
- 六 都市計画道路の計画区域内に存する等の公益に資する場合で、駐車施設の敷地内への附置が将来的に困難になると見込まれる場合  
(賑わいの連続性による附置の特例)

第14条 要綱第10条第1項第3号に規定する賑わいの連続性の確保と駐車施設の設置の両立が困難である場合は、良好な市街地環境の確保に寄与し、敷地の規模、状況又は形状により駐車施設を隔地に設置する必要性が高いもので、次に掲げるすべての事項を満たすものをいう。

- 一 開発建築物が存するエリア（幹線道路を超えない範囲をいう。）内に集約駐車施設が十分に整備されている場合
- 二 賑わいの連続性が既に十分に確保されている通りに面する場合
- 三 利用者の利便性の向上及び交通環境の改善に特に資する場合  
(やむを得ない事由による附置の特例)

第15条 要綱第10条第1項第4号に規定するやむを得ない事由は、次に掲げるいずれかの場合をいう。

- 一 参加建築物が隣接する敷地に増築をする場合で、増築後の敷地面積が500㎡以上であり、従前から増加する敷地面積が500㎡未満の計画である場合
- 二 駐車施設を設けることが著しく困難であると区長等が認める場合  
(所有者)

第16条 要綱第15条及び第21条第1項に規定する所有者が区分所有の場合は、管理組合をいう。

附 則

本運用基準は、令和5年10月10日から施行する。

附 則

本運用基準は、令和8年5月1日から施行する。

別表（第3条関係）

| 建築物の部分   | 面積          |
|--|-------------|
| 事務所（都条例別表第3（ろ）欄に定める特定用途のうち、事務所をいう。以下同じ。）に供する部分         | 2560 平方メートル |
| 百貨店その他の店舗（都条例別表第3（に）に定める百貨店その他の店舗をいう。）の用途に供する部分        | 470 平方メートル  |
| 特定用途（都条例別表第3（ろ）に定める特定用途（百貨店その他の店舗及び事務所を除く。）をいう。）に供する部分 | 630 平方メートル  |
| 非特定用途（都条例別表第3（ろ）に定める非特定用途をいう。）に供する部分                   | 990 平方メートル  |