

東京駅前地区駐車場地域ルールの設定について

本区では、東京駅前地区を対象に、乗用車に対する駐車施設の供給量と需要量の乖離や貨物車の駐車施設の不足等の地域課題に対応するため、東京都駐車場条例（以下「都条例」という。）に基づく駐車施設整備の地域ルール（以下「地域ルール」という。）として「中央区東京駅前地区附置義務駐車施設整備要綱」（以下「本要綱」という。）を制定しました。地域ルールの具体的な内容については以下のとおりです。

1 対象地区

日本橋一丁目、日本橋二丁目、日本橋三丁目、八重洲一丁目、八重洲二丁目、京橋一丁目、京橋二丁目、京橋三丁目各地内（以下「本地区」という。）

2 地域ルールの具体的な内容

(1) 対象駐車施設及び対象建築物

ア 対象駐車施設

都条例に基づく附置義務駐車施設とする。（既存建築物を含む。）

イ 対象建築物

対象建築物の区分及び対象規模等は下表に示すとおりとする。

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。

(2) 乗用車の駐車施設の附置台数

建築物に附置する乗用車の駐車施設の台数は、以下のいずれかの方法により算出した台数とする。

ア 東京駅前地区独自の算式により算出した台数

次表に掲げる、地域ルールで規定する用途に供する建築物の部分の床面積を単位面積で除して得た数値を合計した台数とする。

地域ルール	
用途	単位面積
百貨店その他の店舗の用途に供する部分	250m ²
特定用途（百貨店その他の店舗を除く。）及び非特定用途に供する部分 （当該用途に供する部分の床面積の合計が2,000平方メートル以下の場合）	430m ²
特定用途（百貨店その他の店舗を除く。）及び非特定用途に供する部分 （当該用途に供する部分の床面積の合計が2,000平方メートルを超える場合）	750m ²
（参考）都条例	
用途	単位面積
百貨店その他の店舗の用途に供する部分	250m ²
特定用途（百貨店その他の店舗を除く。）に供する部分	300m ²
非特定用途に供する部分	300m ² （共同住宅にあっては350m ² ）

イ 現況の駐車需要に応じた台数

建て替え後の用途、規模等が従前建築物と同様であると認められる場合には、従前建築物の駐車実績を用いて以下の方法により行うものとする。

地域ルール附置台数[台] = 駐車原単位(従前)[台/m²]* × 当該建築物の延べ面積[m²]

※駐車原単位(従前)：従前建築物における床面積1m²当たりの駐車需要台数

＝従前建築物の繁忙期ピーク時在庫台数[台] / 従前建築物床面積[m²]

※従前建築物、駐車原単位等の具体的な内容については、別途運用基準に定めます。

ウ 類似施設の駐車需要に応じた台数

建て替え後の用途、規模等が対象地区内にある類似建築物と同様であると認められる場合には、類似建築物の駐車実績を用いて以下の方法により行うものとする。

地域ルール附置台数[台] = 駐車原単位(類似)[台/m²]* × 当該建築物の延べ面積[m²]

※駐車原単位(類似)：類似建築物における床面積1m²当たりの駐車需要台数

＝類似建築物の繁忙期ピーク時在庫台数[台] / 類似建築物床面積[m²]

※類似建築物、駐車原単位等の具体的な内容については、別途運用基準に定めます。

(3) 貨物車の駐車施設の附置台数

建築物に附置する貨物車の駐車施設の台数は、以下のいずれかの方法により算出した台数とする。

※貨物車の駐車施設の附置台数は、普通車の駐車施設の附置台数に含めることができません。

ア 都条例に基づき算出した台数（ただし都条例に基づく「上限10台」の規定は適用しない）

イ 現況の駐車需要に応じた台数

建て替え後の用途、規模等が従前建築物と同様であると認められる場合には、従前建築物の駐車実績を用いて以下の方法により行うものとする。

$$\text{地域ルール附置台数[台]} = \text{駐車原単位(従前) [台/㎡]} \times \text{当該建築物の延べ面積[㎡]}$$

※従前建築物、駐車原単位等の具体的な内容については、別途運用基準に定めます。

ウ 類似施設の駐車需要に応じた台数

建て替え後の用途、規模等が対象地区内にある類似建築物と同様であると認められる場合には、類似建築物の駐車実績を用いて以下の方法により行うものとする。

$$\text{地域ルール附置台数[台]} = \text{駐車原単位(類似) [台/㎡]} \times \text{当該建築物の延べ面積[㎡]}$$

※類似建築物、駐車原単位等の具体的な内容については、別途運用基準に定めます。

(4) 駐車施設の規模

ア 乗用車の駐車施設の規模

乗用車の駐車施設の1台当たりの規模は、都条例第17条の5に規定する規模とする。

イ 貨物車の駐車施設の規模

貨物車の駐車施設の規模については、適切な利用が図られるよう下表に定めるところにより、車室の大きさ及びはり下の高さを確保するものとする。

ただし、附置しなければならない貨物車の駐車施設の台数の2分の1以下の台数においては、車室の幅及び奥行きを都条例第17条の5第4項の規定による規模とすることができる。

荷室の開口部	車室の大きさ		はり下高さ[m]
	幅	奥行き	
後開き	2.9m 以上	8.5m 以上	3.2m 以上
横開き	3.9m 以上	7.0m 以上	

※その他、貨物車の駐車施設への車路等に関する規定は、別途運用基準に定めます。

(5) 駐車施設の隔地及び集約化

ア 乗用車の駐車施設の隔地及び集約化

小規模建築物及び中規模建築物において、乗用車の駐車施設（障害者用除く）を隔地により設置することができる。なお、隔地先は開発建築物の敷地から概ね300mの範囲内とする。

※中規模建築物の場合は、快適な歩行環境の整備を行う路線（東京駅前地域のまちづくりガイドライン2018（平成30年4月中央区策定）に定めた路線。以下「歩行者環境整備路線」という。）のみに面する建築物のみ隔地により設置することができる。

イ 貨物車の駐車施設の隔地及び集約化

貨物車の駐車施設は、原則として、開発建築物の敷地内に駐車施設を附置するものとする。

ただし、歩行者環境整備路線のみに面する、小規模建築物及び中規模建築物においては、隔地により設置することができる。なお、隔地先は開発建築物の敷地から概ね50m 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とする。

ウ 駐車施設の集約化

複数の計画建物を有する開発計画は、計画区域周辺の交通状況等を踏まえ、計画建物全体の附置義務駐車施設の集約化を図るものとするができる。

(6) 駐車施設における出入口の集約化

建築計画において、隣接する敷地間（道路区域をまたぐ場合を含む。）で他の駐車施設（都市計画駐車場を含む。）と有効に接続されるときは、駐車施設の出入口を集約することができる。

(7) 地域貢献策の実施

ア 地区の特性に応じた駐車施設の附置

地域ルールの適用を受けた事業者は、本地区域の交通環境の向上を図るため、地区特性に応じた駐車施設の附置に努めるものとする。

- ① 周辺の乗用車の駐車需要を受け入れる集約駐車施設
- ② 周辺の貨物車の駐車需要を受け入れる共同荷捌き駐車施設
- ③ 共同利用可能な障害者のための駐車施設 など

イ 地区独自のまちづくり施策の具現化に資する協力金の負担

地域ルールの適用を受けた事業者は、当該建築物の駐車施設附置台数が都条例の規定に基づき算出した台数から低減された場合、まちづくり施策の具現化に資する協力金を負担するものとする。金額については以下のとおりとする。

$$\text{附置協力金[円]} = (\text{都条例の規定に基づき算出した台数[台]} - \text{実際の計画において附置する台数[台]}) \times 200\text{万円}$$

3 申請手続きについて

地域ルールの適用を受けるためには、地域ルール運用組織に本要綱に基づく申請を行い、適用通知を受けたうえで、都条例に基づく認定を受ける必要があります。

■事前協議・申請手続先（地域ルール運用組織）

東京駅前地区駐車対策協議会事務局（担当：荒田、原田、矢原）

〒103-0028

中央区八重洲1-4-16 東京建物八重洲ビル +OURS（プラスアワーズ）内

E-mail：jimu@t-p.tokyo

TEL：03-6262-5476

※事務局の営業日は、平日（月～金曜日）の10～17時です。

基本的には、メールでのご連絡をお願いいたします。