

中央区東京駅前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、中央区東京駅前地区附置義務駐車施設整備要綱(平成 30 年 7 月 2 日 30 中都地 302 号。以下「要綱」という。)第 24 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とする。

(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。

(東京駅前地区独自の算式による算定)

第 3 条 要綱第 4 条第 1 項第 1 号に規定する台数は、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ために供する部分の床面積を除く。以下同じ。))が 6,000 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。)とする。

2 都条例第 17 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 17 条第 2 項の規定は、第 1 項の算定において準用する。

(現況の駐車需要に応じた台数の算定)

第 4 条 要綱第 4 条第 1 項第 2 号及び第 5 条第 1 項第 2 号に規定する台数を算出するときは、次に掲げる基準に適合するものとする。

- (1) 開発建築物と従前建築物(従前、開発建築物の敷地内に建築されていた建築物をいう。以下同じ。)の用途(都条例別表第 3 の(ろ)欄に掲げる用途をいう。以下同じ。)が同一であり、かつ、延べ面積が同等程度(その差が既存建築物の延べ面積の 1 割以内)であること。
- (2) 開発建築物と従前建築物の各用途の床面積が同等程度(その差が既存建築物の当該用途の床面積の 1 割以内)であること。
- (3) 従前建築物が、1 台以上の駐車施設を有したものであること。

2 要綱第 4 条第 1 項第 2 号及び第 5 条第 1 項第 2 号に規定する台数は、従前建築物の繁忙期における 1 日の駐車施設の需要台数を従前建築物の延べ面積で除して得た数値に、開発建築物の延べ面積を乗じて得た台数とする。

3 前項に規定する従前建築物の繁忙期における 1 日の駐車施設の需要台数は、従前建築物に

における1年間の駐車実績のうち、1か月の駐車台数の合計が最も多い月の各日における毎時の駐車台数のピーク値を合計し、当該月の日数で除して得た台数とする。ただし、1年間の駐車実績を調査することができない場合については、12月又は1月を繁忙期として設定するものとする。

4 前項に規定する従前建築物の繁忙期における1日の需要台数の算定にあたり、従前建築物に建築物内のテナント等が専用的に利用するための契約を締結している駐車施設がある場合、当該駐車施設の数に当該駐車施設の駐車台数として数えるものとする。

5 第3項に規定する従前建築物の繁忙期における1日の駐車施設の需要台数の算定にあたっては、1か月の駐車台数の合計が最も多い月の各日のうち、年間最大3日程度の特異日を除くことができる。

6 第3項に規定する従前建築物の繁忙期における1日の駐車施設の需要台数が、第3条に規定する算式による台数と著しく異なる場合は、他の調査方法により駐車施設の需要台数を調査するものとする。

(類似建築物の駐車需要に応じた台数の算定)

第5条 要綱第4条第1項第3号及び第5条第1項第3号に規定する台数を算出するときは、次に掲げる基準に適合するものとする。

- (1) 開発建築物と類似建築物の用途が同一であり、かつ延べ面積が同等程度（その差が類似建築物の延べ面積の1割以内）であること。
- (2) 開発建築物と類似建築物の各用途の床面積が同等程度（その差が類似建築物の当該用途の床面積の1割以内）であること。
- (3) 類似建築物が要綱第3条に規定する対象地区内にあること。
- (4) 類似建築物が1台以上の駐車施設を有したものであること。

2 要綱第4条第1項第3号及び第5条第1項第3号に規定する台数は、類似建築物の繁忙期における1日の駐車施設の需要台数を類似建築物の延べ面積で除して得た数値に、開発建築物の延べ面積を乗じて得た台数とする。

3 前条第3項から第6項までの規定は、類似建築物の繁忙期における1日の駐車施設の需要台数の算定について準用する。この場合において、前条第3項から第6項までの規定中「従前建築物」とあるのは「類似建築物」と読み替えるものとする。

(集約駐車施設又は共同荷さばき駐車施設の附置)

第6条 要綱第4条第2項及び第5条第2項に規定する集約駐車施設又は共同荷さばき駐車施設を区長が附置する必要がないと認める場合は、開発建築物の周辺状況において、駐車需要及び駐車施設の整備状況等を勘案し、集約駐車施設又は共同荷さばき駐車施設の需要がないと認められるときとする。

(搬送用スペースの確保)

第7条 要綱第6条第6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。

(乗用車の駐車施設の隔地及び集約)

第8条 要綱第7条第3項に規定する区長が認める場合は、次の各号のいずれかの場合とする。

- (1) 地下通路等により隔地駐車施設設置先から開発建築物まで安全な歩行空間が確保されているとき。
- (2) 循環バス等により隔地駐車施設設置先から開発建築物までの移動手段が確保されているとき。

(貨物車の駐車施設の隔地及び集約)

第9条 要綱第7条第5項に規定する区長が認めるものは、隔地駐車施設設置先から開発建築物まで段差のない搬送経路が確保されていることとする。

(構造又は敷地の状況による隔地)

第10条 要綱第7条第6項に規定する区長がやむを得ないと認めるときは、次の各号のいずれかのときとする。

- (1) 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とき。
- (2) 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とき。
- (3) 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とき。
- (4) 前面道路の切下げが禁止されているとき。
- (5) 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なとき。
- (6) 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となると見込まれるとき。
- (7) 前各号に掲げるもののほか、良好な市街地環境の確保に寄与し、駐車施設を隔地に設置する必要性が高いとき。

(駐車施設の出入口)

第11条 要綱第8条第1項に規定する区長が認めるときは、次に掲げるときとする。

- (1) 当該対象事業が都市開発諸制度の活用等による一体的な開発であるとき。
- (2) 開発建築物間において駐車施設等が車路等により接続されているとき。

(駐車場地域ルール運用組織の指定)

第12条 要綱第9条第1項に規定する駐車場地域ルール運用組織を指定する場合は、次に掲げる基準に基づき審査を行うものとする。

- (1) 地区内の町会長を含む地元住民又は地元企業を中心とする構成員で構成された団体であり、かつ、必要に応じて学識経験者に意見を求めることができる組織体系を有すること。
- (2) 適用地区に対し、地元の意見を反映し得ると認められる組織体系及び周知方法を有する

こと。

- (3) 運用組織として必要な業務に対する事務処理能力等を有すること。
- (4) 関係法令、要綱及びこの基準の規定を遵守し、適正な管理運営ができること。

(駐車場地域ルール審査組織の指定)

第13条 要綱第10条第1項に規定する駐車場地域ルール審査組織を指定する場合は、次に掲げる基準に基づき審査を行うものとする。

- (1) 要綱及びこの基準に基づく審査を行うにあたり必要な専門的知識を有すること。
- (2) 要綱及びこの基準に基づき、公正かつ中立な審査を行うことができること。
- (3) 審査組織として必要な業務に対する事務処理能力等を有すること。
- (4) 関係法令、要綱及びこの基準の規定を遵守し、適正な管理運営ができること。

附 則

本運用基準は、平成30年7月2日から施行する。

附 則

本運用基準は、令和2年7月1日から施行する。

別表（第3条関係）

建築物の部分	面積
百貨店その他の店舗（連続式店舗（東京都建築安全条例（昭和二十五年東京都条例第八十九号）第二十五条に規定する連続式店舗で、床面積が500平方メートル以下のものを含む。以下同じ。）の用途に供する部分	250 平方メートル
特定用途（都条例別表第3（ろ）欄に定める特定用途をいう。以下同じ。）（百貨店その他の店舗を除く。）及び非特定用途（特定用途以外の用途をいう。以下同じ。）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）	430 平方メートル
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）	750 平方メートル