

大手町・丸の内・有楽町地区駐車場整備ガイドライン

地権者等が、駐車場整備計画を策定するに際しての、標準的な方法、手順、留意事項等を示す。

1. 整備台数の考え方

当該建物に派生する駐車台数の整備を原則とする。

但し、休日や特定集中時など周辺地区の需要変動にも十分対応できるよう、当該駐車場においても、隣接敷地間、街区、ブロック全体での駐車対策に配慮された駐車台数と駐車対策が確保されていることに配慮する。

2. 駐車需要の算定

当該建物に派生する駐車需要の標準的な算定方法は、以下の手順による。算定は、平日・休日別、床用途別（業務床、商業床、その他床の区分を標準とする）に行う。

予測の方法・手順等については、既存の「大規模都市開発関連地区交通計画マニュアル」または、「大店立地法指針」などに準拠するが、当該建物の立地特性等に応じた方法・手順をとることも必要である。

また、駐車場予測に必要な原単位や分担率などの標準的な値については、最新かつ地区の実態に合致したもので、申請する建物に最も相応しいものを使用するものとする。

(1) 発生集中交通量の推計

用途別の建物発生集中交通原単位（人/ha）等から当該建物に発生集中する交通量を推計する。

$$\text{用途別発生集中交通量} = (\text{用途別床面積}) \times (\text{用途別発生集中交通原単位})$$

- ①原単位は、用途別に地区の実態に合わせ、地区の特性にあった最も信頼できるものを用いる。
- ②原単位の適用は、交通の発生集中する床面積に対してであるので当該建物の有効床面積率や事務所ビルにおける一人当たり床面積の変化（床面積は拡大しても、交通を発生集中させる床面積は、それほど拡大していない場合がある）を配慮することも必要である。

(2) 自動車交通量の推計

用途別の交通量から、用途別の自動車利用率、及び平均自動車乗車人数を用いて、自動車交通量を算定する。

$$\text{自動車交通量} = (\text{発生集中交通量}) \times (\text{自動車利用率}) \div (\text{平均乗車人数})$$

- ①自動車利用率及び平均乗車人数は、当該地区の「パーソントリップ調査データ（建物用途別）」、並びに商業床については、「大店立地法指針」に基づく算定があるが、なるべく地区の実態に合わせた自動車利用率を使用する。

(3) 駐車需要台数の算定

用途別に、送迎、タクシー等を除いた駐車率から駐車需要を算定する。

$$\text{駐車需要台数} = (\text{自動車交通量}) \times (\text{ピーク率}) \times (\text{駐車率}) \times (\text{平均駐車時間}) \times \frac{1}{2}$$

- ①用途別のピーク率、駐車率、平均駐車時間においても、地区の実態に最も合ったデータを使用する。
- ②用途により、ピーク集中の時間帯がずれているので、時間帯ごとの用途別の駐車需要を算定し合算することが望ましい。
- ③なお、送迎、タクシー等の停車需要には、車寄などの整備によって対応することも必要であり、その際の参考値として算定しておく。

3. 駐車場整備計画

(1) 必要整備台数

当該建物に必要とする駐車場整備台数は、前述の需要算定のほか、下記の方法で算出し大きい方の台数を必要整備台数とする。(別添一1、駐車場条例附置義務基準チェックフロー図参照)

A：需要算定による台数

B：条例による付置義務に緩和係数(別添一2)を乗じた台数

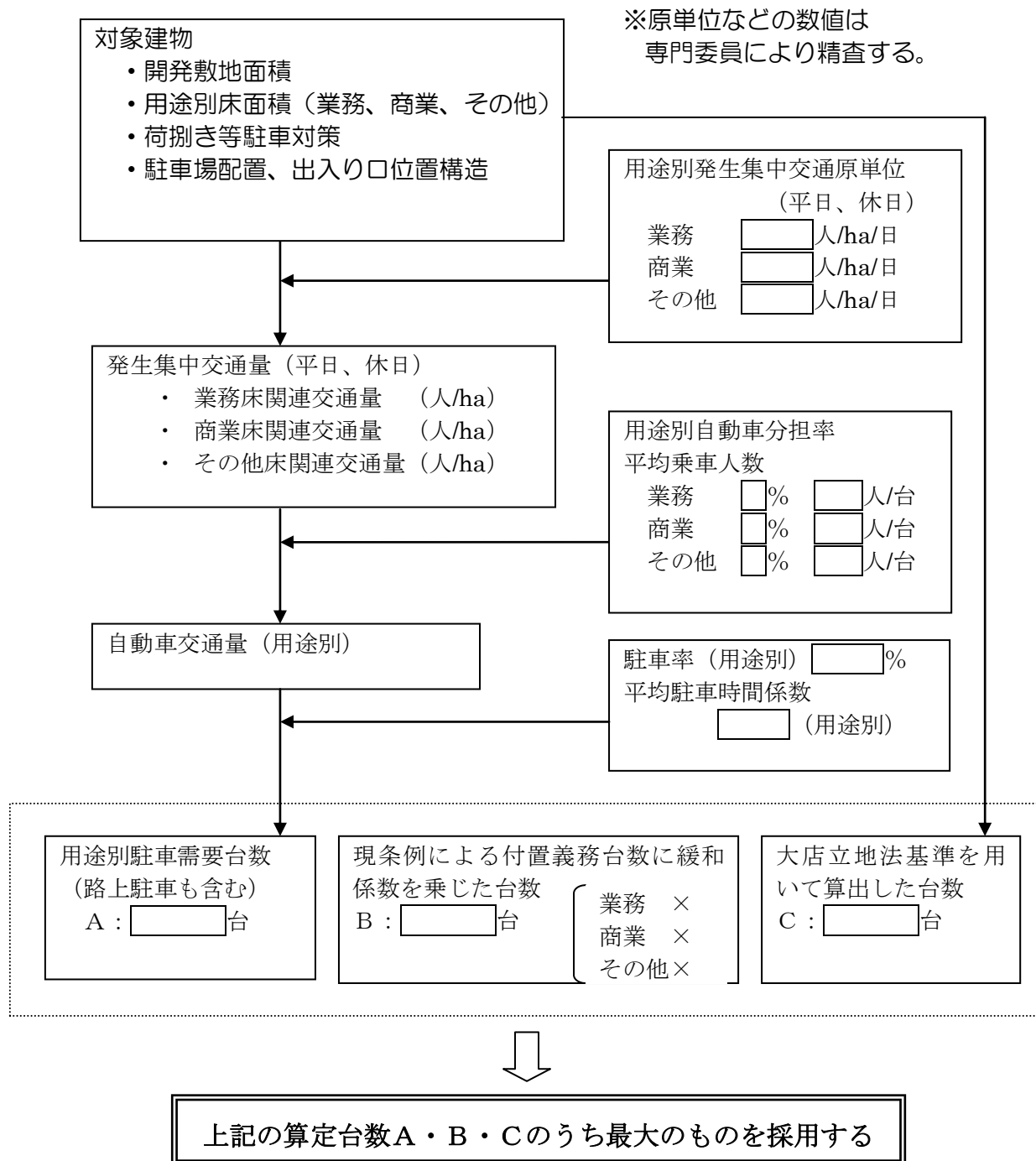
C：「大店立地法指針」による台数

(2) 駐車場整備計画

以下の点を配慮し、整備計画を策定する。

- ①特定集中時やピーク集中、周辺地区需要変動への対応性(安全率を考慮した整備台数、休日等の開放など)
- ②地区交通や歩行者の安全性が確保され、地区の交通計画と整合した、出入り口位置、構造
- ③滞留の生じない出入庫通路配置など
- ④隣接駐車場間のネットワーク化または、将来的にネットワーク化を可能とする構造確保
- ⑤送迎車、タクシー乗降などに対する車寄の確保
- ⑥自転車、自動二輪車(原付自転車を含む)駐車場の確保
- ⑦荷捌き、物流車への配慮
- ⑧身体障害者用駐車マスの確保
- ⑨路上駐車削減に対する対策(路外駐車場への誘導策、案内情報提供、入庫しやすい料金設定など)
- ⑩その他、新しい駐車管理施策など、駐車需要の削減や路上駐車削減、スムーズな路外駐車への誘導などに有効な施策

駐車場附置義務基準緩和のチェックフロー



駐車附置義務基準 緩和チェックフローのB台算出の緩和係数

用途の種類	係数	用途の例
事務用途	0.7	事務所・官公署
店舗用途	1.0	デパート、その他店舗
その他の用途	個別検討	① 都条例第17条別表に定める事務用途・店舗用途以外の特定用途 ② 都条例第17条別表に定める非特定用途 ③ 都条例第17条但し書に定める無人機械施設など、または竣工後の乗り入れ禁止など運用条件つき学校などの用途 ④ 病院の病棟部分、ホテル・旅館の宿泊室部分などの部屋数が判る用途 ⑤ その他、専門委員の判断が必要と思われる用途

(1) 増築、または用途変更の場合の取り扱い

- ① 既存の建築を増築、または用途変更する場合で本地域ルール of 適用を申請する場合には、都条例第17条の3の取り扱いに基づき、増築、または用途変更後の建築物について、本地域ルールの規定を準用して台数を算出する。
- ② 駐車台数が削減になる場合、その部分が新たに容積加算されても、容積率オーバーにならない余裕があることを確認する。
- ③ その際、増築、または用途変更後の建築物の駐車場は東京都駐車場条例および本地域ルールの規定に合致することが必要となる。
 例)・条例に定める荷さばきのための駐車施設の附置
 ・地域ルールに定める駐車場の土休日開放の努力

(2) 緩和係数を乗じて求めた台数(B台)は、以下に掲げる項目の状況により、低減できるものとする。(専門委員が低減の可否を審査する。)

- ① 隣接駐車場とのネットワーク化(実施または将来可能性の確保)
- ② 車寄せ施設の整備
- ③ 2段式機械駐車設置可能な車室天井高さの確保(3.5M以上)
- ④ 道路境界から駐車場入り口遮断機までの誘導距離の確保
- ⑤ その他、低減に寄与する事項の担保