

# 第 4 回池袋地区駐車地域ルール運用委員会資料

## 【池袋地区駐車地域ルール要綱及び運用マニュアルの改訂について】

---

### 目次

---

	Page
I. 池袋地区駐車地域ルール要綱及び運用マニュアルの改訂について	01

---

令和 4 年（2022 年）3 月 24 日  
豊島区 都市整備部 都市計画課

# 1. 池袋地区駐車場地域ルール要綱及び運用マニュアルの改訂について

## 1. 池袋地区駐車場地域ルール要綱及び運用マニュアルの改訂の目的と内容

### (1) 改訂の目的

○要綱第6条の附置整備台数の規定について、地域ルールを適用する事業者が対象建築物の附置台数を算出する際に、現行の規定では「次の各号のいずれかの方法により算出した台数以上」という表現があることで、(1)(2)(3)のいずれかの方法で算出した台数以上であれば、事業者の判断で附置台数を任意で設定できるものと誤解が生じる可能性があるため、附置台数の定義を「要綱第6条に定める(1)(2)(3)のいずれかの方法により算出した台数」とするとともに、附置台数より多い駐車施設を整備する場合は、「任意での駐車施設の整備」と定義することで、附置台数との区分を明確化する。

#### <池袋地区駐車場地域ルール要綱>

○池袋地区駐車場地域ルール要綱について、下記の改訂を行う。

##### ■第6条 乗用車の駐車施設の附置

- ・附置義務整備台数について「各号のいずれかの方法により算出した台数以上」から「各号のいずれかの方法により算出した台数」に修正

##### ■第7条 貨物車の駐車施設の附置

- ・附置義務整備台数について「各号のいずれかの方法により算出した台数以上」から「各号のいずれかの方法により算出した台数」に修正

#### <池袋地区駐車場地域ルール運用マニュアル>

○池袋地区駐車場地域ルール運用マニュアルについて、下記の改訂を行う。

##### ■7. 駐車施設の附置整備基準 (7ページ)

- ・要綱の改訂に合わせ、整備台数の考え方を追記

##### ■8. 駐車施設の附置整備基準 (11ページ)

- ・要綱の改訂に合わせ、整備台数の考え方を追記

## 2. 池袋地区駐車場地域ルール要綱の新旧対応表

改訂後	改訂前
<p>(乗用車の駐車施設の附置)</p> <p>第6条 乗用車の駐車施設及び障害者のための駐車施設の台数は、次の各号のいずれかの方法により算出した台数以上とする。</p> <p>(1) 池袋駅東口地区及び池袋駅西口地区独自の基準により算出した台数 運用マニュア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。</p> <p>(2) 現況建築物の駐車需要に応じた台数 対象建築物と用途、規模等が同様である現況建築物の駐車実績を用いて算出した台数とする。</p> <p>(3) 類似建築物の駐車需要に応じた台数 対象建築物と用途、規模等が同様であり、かつ、立地する地区の特性が類似する建築物の駐車実績を用いて算出した台数とする。</p> <p>(以下略)</p>	<p>(乗用車の駐車施設の附置)</p> <p>第6条 乗用車の駐車施設及び障害者のための駐車施設の台数は、次の各号のいずれかの方法により算出した台数以上とする。</p> <p>(1) 池袋駅東口地区及び池袋駅西口地区独自の基準により算出した台数 運用マニュア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。</p> <p>(2) 現況建築物の駐車需要に応じた台数 対象建築物と用途、規模等が同様である現況建築物の駐車実績を用いて算出した台数とする。</p> <p>(3) 類似建築物の駐車需要に応じた台数 対象建築物と用途、規模等が同様であり、かつ、立地する地区の特性が類似する建築物の駐車実績を用いて算出した台数とする。</p> <p>(以下略)</p>
<p>(貨物車の駐車施設の附置)</p> <p>第7条 貨物車の駐車施設の台数は、次の各号のいずれかの方法により算出した台数以上とする。</p> <p>(1) 都条例第17条の2第1項本文及び第2項の規定に基づき算出した台数とする。ただし、同条第1項本文に規定する上限は適用しない。</p> <p>(2) 現況建築物の駐車需要に応じた台数 対象建築物と用途、規模等が同様である現況建築物の駐車実績を用いて算出した台数とする。</p> <p>(3) 類似建築物の駐車需要に応じた台数 対象建築物と用途、規模等が同様であり、かつ、立地する地区の特性が類似する建築物の駐車実績を用いて算出した台数とする。</p> <p>(以下略)</p>	<p>(貨物車の駐車施設の附置)</p> <p>第7条 貨物車の駐車施設の台数は、次の各号のいずれかの方法により算出した台数以上とする。</p> <p>(1) 都条例第17条の2第1項本文及び第2項の規定に基づき算出した台数とする。ただし、同条第1項本文に規定する上限は適用しない。</p> <p>(2) 現況建築物の駐車需要に応じた台数 対象建築物と用途、規模等が同様である現況建築物の駐車実績を用いて算出した台数とする。</p> <p>(3) 類似建築物の駐車需要に応じた台数 対象建築物と用途、規模等が同様であり、かつ、立地する地区の特性が類似する建築物の駐車実績を用いて算出した台数とする。</p> <p>(以下略)</p>

### 3. 池袋地区駐車場地域ルール運用マニュアルの新旧対応表

改訂後	改訂前
<div style="background-color: #000080; color: white; padding: 2px; margin-bottom: 5px;"><b>7. 駐車施設の附置整備基準</b></div> <p>(1) 乗用車の駐車施設の附置</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p><b>【地域ルール要綱】（第6条）</b></p> <p>1) 整備台数 乗用車の駐車施設及び障害者のための駐車施設の台数は、次の各号のいずれかの方法により算出した台数以上とする。</p> <p>ア) 地区独自の基準により算出した台数 運用マニュア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。</p> <p>イ) 現況建築物の駐車需要に応じた台数 対象建築物と用途、規模等が同様である現況建築物の駐車実績を用いて算出した台数とする。</p> <p>ウ) 類似建築物の駐車需要に応じた台数 対象建築物と用途、規模等が同様であり、かつ、立地する地区の特性が類似する建築物の駐車実績を用いて算出した台数とする。</p> <p>イ)、ウ)の算出方法を適用することができる条件及び台数を算定するための具体的な算出方法等の詳細については、別途、運用マニュアルに定める。</p> <p>2) 地域貢献による駐車施設の整備 大規模建築物においては、前項の規定によるもののほか、フリンジ（集約）駐車施設の附置に努めるものとする。フリンジ（集約）駐車施設に関する詳細な事項については、別途、運用マニュアルに定める。</p> <p>3) 大規模小売店舗立地法の適用を受ける建築物の取扱い 大規模小売店舗立地法の適用を受ける建築物は、同法の基準に基づき算出される駐車台数を下回ってはならない。なお、同法指針に示される算定式・各種係数に基づく算定台数を整備すると実需要と乖離が発生する懸念がある場合は、指針に示される特別の事情として、既存類似店のデータ等を根拠とする方法で算出することができる。</p> </div> <p>1) 整備台数 ○乗用車の駐車施設の整備台数については、現状で駐車施設の供給量に余裕があり、今後も駐車需要と供給量の乖離が拡大する懸念があることを踏まえ、地区の特性、将来のまちづくり、駐車施設の需給バランス等を考慮し、駐車需要に応じた適切な整備を行うものとする。</p> <p><u>○地域ルールの適用を受ける事業者は、附置台数として、以下のア)イ)ウ)のいずれかの算出方法により算出した台数の駐車施設の整備を行うものとする。また、対象建築物の駐車需要に応じ、附置台数に加えて任意での駐車施設の整備を行うことができる。</u></p> <p>ア) 地区独自の基準により算出した台数 ○地区独自の基準により算出した地域ルール適用による駐車施設附置台数（以下、「地域ルール附置台数」という。）は、当該建築物の用途別床面積に駐車原単位を乗じた台数とする。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p style="text-align: center;">地域ルール附置台数 = 当該建築物の用途別床面積 × 駐車原単位<sup>※</sup></p> <p style="font-size: small;">（注1）延べ面積6,000㎡以下の場合は、都条例に基づく緩和係数を乗じることができる （注2）事務所用途に供する部分の床面積が6,000㎡超の場合は、都条例に基づく大規模事務所の面積調整を行うことができる</p> </div>	<div style="background-color: #000080; color: white; padding: 2px; margin-bottom: 5px;"><b>7. 駐車施設の附置整備基準</b></div> <p>(1) 乗用車の駐車施設の附置</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p><b>【地域ルール要綱】（第6条）</b></p> <p>1) 整備台数 乗用車の駐車施設及び障害者のための駐車施設の台数は、次の各号のいずれかの方法により算出した台数以上とする。</p> <p>ア) 地区独自の基準により算出した台数 運用マニュア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。</p> <p>イ) 現況建築物の駐車需要に応じた台数 対象建築物と用途、規模等が同様である現況建築物の駐車実績を用いて算出した台数とする。</p> <p>ウ) 類似建築物の駐車需要に応じた台数 対象建築物と用途、規模等が同様であり、かつ、立地する地区の特性が類似する建築物の駐車実績を用いて算出した台数とする。</p> <p>イ)、ウ)の算出方法を適用することができる条件及び台数を算定するための具体的な算出方法等の詳細については、別途、運用マニュアルに定める。</p> <p>2) 地域貢献による駐車施設の整備 大規模建築物においては、前項の規定によるもののほか、フリンジ（集約）駐車施設の附置に努めるものとする。フリンジ（集約）駐車施設に関する詳細な事項については、別途、運用マニュアルに定める。</p> <p>3) 大規模小売店舗立地法の適用を受ける建築物の取扱い 大規模小売店舗立地法の適用を受ける建築物は、同法の基準に基づき算出される駐車台数を下回ってはならない。なお、同法指針に示される算定式・各種係数に基づく算定台数を整備すると実需要と乖離が発生する懸念がある場合は、指針に示される特別の事情として、既存類似店のデータ等を根拠とする方法で算出することができる。</p> </div> <p>1) 整備台数 ○乗用車の駐車施設の整備台数については、現状で駐車施設の供給量に余裕があり、今後も駐車需要と供給量の乖離が拡大する懸念があることを踏まえ、地区の特性、将来のまちづくり、駐車施設の需給バランス等を考慮し、駐車需要に応じた適切な整備を行うものとする。</p> <p>ア) 地区独自の基準により算出した台数 ○地区独自の基準により算出した地域ルール適用による駐車施設附置台数（以下、「地域ルール附置台数」という。）は、当該建築物の用途別床面積に駐車原単位を乗じた台数とする。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p style="text-align: center;">地域ルール附置台数 = 当該建築物の用途別床面積 × 駐車原単位<sup>※</sup></p> <p style="font-size: small;">（注1）延べ面積6,000㎡以下の場合は、都条例に基づく緩和係数を乗じることができる （注2）事務所用途に供する部分の床面積が6,000㎡超の場合は、都条例に基づく大規模事務所の面積調整を行うことができる</p> </div>
-7-	-7-

## (2) 貨物車の駐車施設の附置

## 【地域ルール要綱】（第7条）

## 1) 整備台数

貨物車の駐車施設の台数は、次の各号のいずれかの方法により算出した台数以上とする。

## ア) 都条例に基づき算出した台数

都条例第17条の2第1項本文及び第2項の規定に基づき算出した台数とする。ただし、同条第1項本文に規定する上限は適用しない。

## イ) 現況建築物の駐車需要に応じた台数

対象建築物と用途、規模等が同様である現況建築物の駐車実績を用いて算出した台数とする。

## ウ) 類似建築物の駐車需要に応じた台数

対象建築物と用途、規模等が同様であり、かつ、立地する地区の特性が類似する建築物の駐車実績を用いて算出した台数とする。

イ)、ウ)の算出方法を適用することができる条件及び台数を算定するための具体的な算出方法等の詳細については、別途、運用マニュアルに定める。

## 2) 地域貢献による駐車施設の整備

大規模建築物及び中規模建築物においては、貨物車の駐車施設を附置するとともに、共同荷さばき駐車施設の附置に努めるものとする。共同荷さばき駐車施設に関する詳細な事項については、別途、運用マニュアルに定める。

## 1) 整備台数

○貨物車の駐車施設の整備台数については、現状で駐車施設が不足しており、違法路上駐車や路上での荷さばきが生じる要因ともなっていることを踏まえ、地区の特性、将来のまちづくり、駐車施設の需給バランス等を考慮し、適切な規模を確保するものとする。

○地域ルールの適用を受ける事業者は、附置台数として、以下のア)イ)ウ)のいずれかの算出方法により算出した台数の駐車施設の整備を行うものとする。また、対象建築物の駐車需要に応じ、附置台数に加えて任意での駐車施設の整備を行うことができる。

## ア) 都条例に基づき算出した台数（都条例に基づく上限規定の適用なし）

○地域ルール附置台数は、都条例第17条の2第1項及び第2項の規定に基づき、下表に示す基準を用いて算出した台数とし、同条第1項括弧書き前段の規定（上限を10台とする規定）は適用しないものとする。なお、貨物車の駐車施設の附置台数は、乗用車の駐車施設の附置台数に含めない。

## &lt;都条例に基づく貨物車用駐車施設の附置義務整備基準&gt;

建物用途	整備台数の基準
百貨店その他の店舗	2,500㎡ごとに1台
事務所	5,500㎡ごとに1台
倉庫	2,000㎡ごとに1台
その他特定用途	3,500㎡ごとに1台

※整備台数の基準は、令和2年3月時点の都条例に基づく。

※複合用途の建築物における地域ルール整備台数は、用途ごとに算出した台数の合計とする。

※延べ面積6,000㎡以下の場合、下記の都条例に基づく緩和係数を乗じることができる。

※事務所用途に供する部分の床面積が6,000㎡超の場合は、都条例に基づく大規模事務所の面積調整を行うことができる。（乗用車の場合と同様）

## (2) 貨物車の駐車施設の附置

## 【地域ルール要綱】（第7条）

## 1) 整備台数

貨物車の駐車施設の台数は、次の各号のいずれかの方法により算出した台数以上とする。

## ア) 都条例に基づき算出した台数

都条例第17条の2第1項本文及び第2項の規定に基づき算出した台数とする。ただし、同条第1項本文に規定する上限は適用しない。

## イ) 現況建築物の駐車需要に応じた台数

対象建築物と用途、規模等が同様である現況建築物の駐車実績を用いて算出した台数とする。

## ウ) 類似建築物の駐車需要に応じた台数

対象建築物と用途、規模等が同様であり、かつ、立地する地区の特性が類似する建築物の駐車実績を用いて算出した台数とする。

イ)、ウ)の算出方法を適用することができる条件及び台数を算定するための具体的な算出方法等の詳細については、別途、運用マニュアルに定める。

## 2) 地域貢献による駐車施設の整備

大規模建築物及び中規模建築物においては、貨物車の駐車施設を附置するとともに、共同荷さばき駐車施設の附置に努めるものとする。共同荷さばき駐車施設に関する詳細な事項については、別途、運用マニュアルに定める。

## 1) 整備台数

○貨物車の駐車施設の整備台数については、現状で駐車施設が不足しており、違法路上駐車や路上での荷さばきが生じる要因ともなっていることを踏まえ、地区の特性、将来のまちづくり、駐車施設の需給バランス等を考慮し、適切な規模を確保するものとする。

## ア) 都条例に基づき算出した台数（都条例に基づく上限規定の適用なし）

○地域ルール附置台数は、都条例第17条の2第1項及び第2項の規定に基づき、下表に示す基準を用いて算出した台数とし、同条第1項括弧書き前段の規定（上限を10台とする規定）は適用しないものとする。なお、貨物車の駐車施設の附置台数は、乗用車の駐車施設の附置台数に含めない。

## &lt;都条例に基づく貨物車用駐車施設の附置義務整備基準&gt;

建物用途	整備台数の基準
百貨店その他の店舗	2,500㎡ごとに1台
事務所	5,500㎡ごとに1台
倉庫	2,000㎡ごとに1台
その他特定用途	3,500㎡ごとに1台

※整備台数の基準は、令和2年3月時点の都条例に基づく。

※複合用途の建築物における地域ルール整備台数は、用途ごとに算出した台数の合計とする。

※延べ面積6,000㎡以下の場合、下記の都条例に基づく緩和係数を乗じることができる。

※事務所用途に供する部分の床面積が6,000㎡超の場合は、都条例に基づく大規模事務所の面積調整を行うことができる。（乗用車の場合と同様）

## 【参考】都条例に基づく緩和係数（荷さばき駐車施設）について

○都条例（令和2年3月時点）においては、延べ面積6,000㎡以下の場合、荷さばき駐車施設の