

■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

- 池袋地区駐車場地域ルール要綱について、下記の1点の改訂を行う。

＜改訂箇所＞

- ① 第2条 「都市開発諸制度」を「都市開発諸制度等」に修正

- 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8点の改訂を行う。

＜改訂箇所＞

- ① P4 <地域ルールの適用地区>の図を差し替え
- ② P5、P6 「都市開発諸制度」を「都市開発諸制度等」に修正
- ③ P15～P22 乗用車用と障害者用の駐車施設台数の内数の関係について追記。また、乗用車用の駐車施設における普通車用車室と小型車用車室の内訳について追記
- ④ P23～P24 関係法令のそれぞれの表現をカッコ書きで統一。
交通管理者と協議が必要な場合は、駐車施設の構造や出入口の配置が確定する前に、交通管理者へ事前相談を行うことが望ましい旨を追記。
また、貨物車の駐車施設について、建築物の構造及び敷地の状態からやむを得ない場合や、特定路線のみに面する建物の物でやむを得ず関係法令の規定に適合しない駐車施設へ隔地をする場合のただし書きを追記。
- ⑤ P44～P45 審査の前に事業者が確認すべき事項を追記。また、区の審査内容を削除
- ⑥ P48、P49 必要書類（提出書類一覧）に、当該書類が必要な場合の注書きを追記
- ⑦ P50 「地域貢献策」を「地域の駐車・交通対策」に修正
- ⑧ P51、P52 審査機関が実施する審査の項目に「①②に共通の審査」を追記

池袋地区駐車場地域ルール要綱 新旧対照表

改正後	現行（2020.9第1回運用委員会後修正版）
<p>(定義)</p> <p>第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、次の各号に定めるところによる。</p> <p>(1) 都市開発諸制度等 都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第3号の高度利用地区、同項第4号の特定街区、同法第12条の5第3項に規定する再開発等促進区を定める地区計画、総合設計（建築基準法（昭和25年法律第201号）第59条の2第1項に規定する特例をいう。）及び都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第36条第1項の都市再生特別地区をいう。</p> <p>(中略)</p> <p>(3) 大規模建築物 都市開発諸制度等の活用による建築物及び運用マニュアルで定める大規模建築物の規模に該当する建築物をいう。</p> <p>(4) 中規模建築物 運用マニュアルで定める中規模建築物の規模に該当する建築物（都市開発諸制度等の活用による建築物を除く。）をいう。</p> <p>(以下略)</p>	<p>(定義)</p> <p>第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、次の各号に定めるところによる。</p> <p>(1) 都市開発諸制度 都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第3号の高度利用地区、同項第4号の特定街区、同法第12条の5第3項に規定する再開発等促進区を定める地区計画、総合設計（建築基準法（昭和25年法律第201号）第59条の2第1項に規定する特例をいう。）及び都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第36条第1項の都市再生特別地区をいう。</p> <p>(中略)</p> <p>(3) 大規模建築物 都市開発諸制度の活用による建築物及び運用マニュアルで定める大規模建築物の規模に該当する建築物をいう。</p> <p>(4) 中規模建築物 運用マニュアルで定める中規模建築物の規模に該当する建築物（都市開発諸制度の活用による建築物を除く。）をいう。</p> <p>(以下略)</p>

池袋地区駐車場地域ルール運用マニュアル 新旧対照表

	改正後	現行（2020.9第1回運用委員会後修正版）															
7. 駐車施設の附置整備基準	<p>[4ページ]</p> <p><地域ルールの適用地区></p> <p>別添図1参照</p>	<p>[4ページ]</p> <p><地域ルールの適用地区></p> <p>別添図2参照</p>															
	<p>[5ページ]</p> <p>2) 対象建築物</p> <p>○大規模建築物は、今後想定される隔地対象台数と集約可能台数の状況や、対象となる大規模敷地の状況等を踏まえ、「敷地面積 3,000 m²以上」および「都市開発諸制度等を活用した建築」とする。</p> <p>(中略)</p> <p><対象建築物の区分></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>対象建築物</th> <th>対象規模等</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>大規模建築物</td> <td>敷地面積3,000m²以上又は都市開発諸制度等[*]活用による建築</td> </tr> <tr> <td>中規模建築物</td> <td>敷地面積500m²以上かつ3,000m²未満（都市開発諸制度等[*]活用による建築を除く）</td> </tr> <tr> <td>小規模建築物</td> <td>敷地面積 500 m²未満</td> </tr> </tbody> </table> <p>[*]都市開発諸制度等：公開空地の確保等の公共的な貢献を行う建築計画に対して容積率の緩和を行うなど、民間の創意工夫を活用したまちづくりを推進するため、東京都が定めた規制緩和制度の総称。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。</p>	対象建築物	対象規模等	大規模建築物	敷地面積3,000m ² 以上又は都市開発諸制度等 [*] 活用による建築	中規模建築物	敷地面積500m ² 以上かつ3,000m ² 未満（都市開発諸制度等 [*] 活用による建築を除く）	小規模建築物	敷地面積 500 m ² 未満	<p>[5ページ]</p> <p>2) 対象建築物</p> <p>○大規模建築物は、今後想定される隔地対象台数と集約可能台数の状況や、対象となる大規模敷地の状況等を踏まえ、「敷地面積 3,000 m²以上」および「都市開発諸制度を活用した建築」とする。</p> <p>(中略)</p> <p><対象建築物の区分></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>対象建築物</th> <th>対象規模等</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>大規模建築物</td> <td>敷地面積3,000m²以上又は都市開発諸制度[*]活用による建築</td> </tr> <tr> <td>中規模建築物</td> <td>敷地面積500m²以上かつ3,000m²未満（都市開発諸制度[*]活用による建築を除く）</td> </tr> <tr> <td>小規模建築物</td> <td>敷地面積 500 m²未満</td> </tr> </tbody> </table> <p>[*]都市開発諸制度：公開空地の確保等の公共的な貢献を行う建築計画に対して容積率の緩和を行うなど、民間の創意工夫を活用したまちづくりを推進するため、東京都が定めた規制緩和制度の総称。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。</p>	対象建築物	対象規模等	大規模建築物	敷地面積3,000m ² 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500m ² 以上かつ3,000m ² 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
対象建築物	対象規模等																
大規模建築物	敷地面積3,000m ² 以上又は都市開発諸制度等 [*] 活用による建築																
中規模建築物	敷地面積500m ² 以上かつ3,000m ² 未満（都市開発諸制度等 [*] 活用による建築を除く）																
小規模建築物	敷地面積 500 m ² 未満																
対象建築物	対象規模等																
大規模建築物	敷地面積3,000m ² 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500m ² 以上かつ3,000m ² 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 m ² 未満																

	<p>[6 ページ]</p> <p><対象建築物の規模による駐車施設整備イメージ> (表中) 敷地面積3,000㎡以上 または都市開発諸制度等活用</p>	<p>[6 ページ]</p> <p><対象建築物の規模による駐車施設整備イメージ> (表中) 敷地面積3,000㎡以上 または都市開発諸制度利用</p>
7. 駐 車 施 設 の 附 置 整 備 基 準	<p>[15, 17, 19, 22 ページ]</p> <p>■当該建築物の地域ルール基準による駐車施設附置義務台数</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>地域ルール基準による附置義務台数：乗用車用※●台 (うち障害者用※1台) 貨物車用 ●台 障害者用※●台 合 計 ●台</p> </div> <p>※乗用車用（乗用車の駐車施設）の附置義務台数のうち、3割以上は普通車用車室とし、そのうち1台以上は、障害者用（障害者のための駐車施設）とする必要がある。残りは小型車用車室とすることが可能。上記の場合は、普通車用車室●台（内数として障害者用1台）、小型車用車室●台での整備が可能。 (車室の大きさ) 小型車用車室：幅 2.3m 以上、奥行き 5.0m 以上 普通車用車室：幅 2.5m 以上、奥行き 6.0m 以上 障害者用（障害者のための駐車施設）： 幅 3.5m 以上、奥行き 6.0m 以上</p> <p>(注) ●台は各ページごとに異なる数値</p>	<p>[15, 17, 19, 22 ページ]</p> <p>■当該建築物の地域ルール基準による駐車施設附置義務台数</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>地域ルール基準による附置義務台数：乗用車用 ●台 貨物車用 ●台 障害者用※●台 合 計 ●台</p> </div> <p>※障害者用については、乗用車分の内数</p>

	改正後	現行（2020.9第1回運用委員会後修正版）
8.駐車施設の構造等	<p>[23ページ]</p> <p>1) 乗用車の駐車施設及び障害者のための駐車施設</p> <p>①乗用車の駐車施設及び障害者のための駐車施設の構造等 (中略)</p> <p>○当該駐車施設の計画にあたっては、駐車施設の構造や出入口の配置等が確定する前に、交通管理者へ事前相談を行うこと。</p> <p>[1) ①の解説]</p> <p>ア) 乗用車の駐車施設及び障害者のための駐車施設の構造等</p> <p>A. 駐車施設の車室の大きさ</p> <p>○乗用車の駐車施設のうち、当該駐車施設の台数の3割以上の部分については、1台当たりの規模を、幅2.5メートル以上、奥行き6.0m以上とし、そのうち1台以上は、障害者のための駐車施設として幅3.5m以上、奥行き6.0m以上とする。</p> <p>[24ページ]</p> <p>2) 貨物車の駐車施設</p> <p>①貨物車の駐車施設の構造等</p> <p>○貨物車の駐車施設を当該建築物の敷地内に設置する場合は、『駐車場法』、『東京都駐車場条例』、『東京都建築安全条例』などの関連法令の規定に従うことを原則とする。</p> <p>○ただし、当該建築物の構造及び敷地の状態からやむを得ない場合や、特定路線のみに面する建建物でやむを得ず上記の関係法令の規定に適合しない駐車施設に隔地をする場合で、運用協議会においてその妥当性が認められるときは、想定される貨物車に応じた車室の大きさで整備または確保することができるものとする。</p> <p>○当該駐車施設の計画にあたっては、駐車施設の構造や出入口の配置等が確定する前に、交通管理者へ事前相談を行うこと。</p>	<p>[23ページ]</p> <p>1) 乗用車の駐車施設及び障害者のための駐車施設</p> <p>①乗用車の駐車施設及び障害者のための駐車施設の構造等 (中略)</p> <p>[1) ①の解説]</p> <p>ア) 乗用車の駐車施設及び障害者のための駐車施設の構造等</p> <p>A. 駐車施設の車室の大きさ</p> <p>○乗用車の駐車施設のうち、当該駐車施設の台数の3割以上の部分については、1台当たりの規模を、幅2.5メートル以上、奥行き6.0m以上とし、そのうち1台以上は、障害者のための駐車施設として幅3.5m以上、奥行き6.0m以上とする。</p> <p>[24ページ]</p> <p>2) 貨物車の駐車施設</p> <p>○貨物車の駐車施設を当該建築物の敷地内に設置する場合は、駐車場法、東京都駐車場条例及び東京都建築安全条例などの関連法令の規定に従うとともに、本マニュアルで定める車室の大きさや高さ等の基準及び配慮すべき事項に従い、安全かつ円滑な利用が可能となるよう配慮するものとする。</p> <p>[2) の解説]</p> <p>○貨物車の駐車施設については、台数が確保されていても、車両サイズなどの実態に建築計画が合っていないケースがみられるため、適切な利用が図られる車室の大きさ、高さ等を確保した整備を推進する必要がある。</p> <p>○建築物に附置する貨物車のための駐車施設の規模等については、近年の荷さばき実態に応じた整備を行うための資料として以下のものが示されている。</p> <p>■『建築物における物流効率化の手引き』平成 25 年 3 月、東京都環境局</p> <p>■『物流を考慮した建築物の設計・運用について～大規模建築物*に係る物流の円滑化の手引き～』平成 29</p>

[2] ①の解説]

A. 駐車施設の車室

○地域ルール of 適用を受ける建築物における貨物車の車室の規模は、『駐車場法』、『東京都駐車場条例』、『東京都建築安全条例』などの関係法令の規定に従うことを原則に、荷さばき事業者等による集配のための貨物車が支障なく利用できる大きさ及び天井高さを確保するものとする。

○荷さばきのための駐車施設は、原則として貨物車の格納又は駐車のために供する部分の一台当たりの規模は、幅3m以上、奥行き7.7m以上、はり下の高さ3m以上とし、貨物車を安全に駐車させ、出入りさせることができるものとする。なお、大規模建築物においては、『物流を考慮した建築物の設計・運用について～大規模建築物に係る物流の円滑化の手引き～（平成29年3月、国土交通省総合政策局物流政策課）』を参考とし、準拠したものを整備することが望ましい。

○建築物の構造及び敷地の状態からやむを得ない場合や、特定路線のみに面する建物物でやむを得ず上記の関係法令の規定に適合しない駐車施設に隔地をずらす場合には、既存データ等を基に想定される貨物車の車種構成を示し、運用協議会においてその妥当性が認められるときは、各々の車種に応じた車室の大きさごとに必要な台数を整備または確保することができるものとする。

【参考資料】

- 『建築物における物流効率化の手引き』平成25年3月、東京都環境局
- 『物流を考慮した建築物の設計・運用について～大規模建築物*に係る物流の円滑化の手引き～』平成29年3月、国土交通省総合政策局物流政策課

※本手引きの大規模建築物とは、延床面積のうち、「百貨店その他の店舗・飲食店」及び「事務所」の用途に供される部分の合計が2万㎡以上（ただし「事務所」部分は、床面積を1/2倍した上で合算）のものを想定

年3月、国土交通省総合政策局物流政策課

※大規模建築物とは、延床面積のうち、「百貨店その他の店舗・飲食店」及び「事務所」の用途に供される部分の合計が2万㎡以上（ただし「事務所」部分は、床面積を1/2倍した上で合算）のものを想定

○地域ルールでは、上記資料を参考として、貨物車による利用の実効性を高めるため、車室の大きさや高さ等の基準、及び配慮すべき事項について定める。

①貨物車の駐車施設の構造等

A. 車室

○地域ルール of 適用を受ける建築物における荷さばき車の車室の規模は、荷さばき事業者等による集配のための貨物車が支障なく利用できる大きさ及び天井高さを確保するものとする。

○荷さばき事業者等による集配のために多く利用されている貨物車（2トンロング車）までが支障なく利用できる車室の大きさ及び天井高さは下表のとおりとする。なお、大規模建築物においては、『物流を考慮した建築物の設計・運用について～大規模建築物に係る物流の円滑化の手引き～（平成29年3月、国土交通省総合政策局物流政策課）』を参考とし、準拠したものを整備することが望ましい。

【2トンロング車までが支障なく利用できる駐車施設の車室の大きさ・天井高さ】

車室の大きさ		天井高さ
長さ	幅	
7.7m 以上	3.0m 以上	3.2m 以上

※車室の大きさの数値は東京都駐車場条例に準拠。天井高さの数値は『物流を考慮した建築物の設計・運用について～大規模建築物に係る物流の円滑化の手引き～（平成29年3月、国土交通省総合政策局物流政策課）』に準拠

○当該建築物の規模や用途によって軽貨物車や乗用車を用いた集配が多い場合も想定されるため、既存データ等を基に想定される荷さばき車両の車種構成を示し、その妥当性が認められるときは、各々の車種に応じた車室の大きさごとに必要な台数を整備することができるものとする。

【参考】

2トンロング車までが支障なく利用できる駐車施設の車室の大きさ・天井高さ

車室の大きさ		天井高さ
長さ	幅	
7.7m 以上	3.0m 以上	3.2m 以上

※車室の大きさの数値は東京都駐車場条例に準拠。天井高さの数値は『物流を考慮した建築物の設計・運用について～大規模建築物に係る物流の円滑化の手引き～（平成 29 年 3 月、国土交通省総合政策局物流政策課）』に準拠

②貨物車の駐車施設において配慮すべき事項

ウ) 既存建築物における対応

○駐車場地域ルール~~の適用を受ける既存施設において、上記「①貨物車の駐車施設の構造等」及び「②貨物車の駐車施設において配慮すべき事項」~~『駐車場法』、『東京都駐車場条例』、『東京都建築安全条例』などの関係法令の規定に適合させることができない場合は、貨物車の適切な利用のための措置を講じるものとする。

②貨物車の駐車施設において配慮すべき事項

ウ) 既存建築物における対応

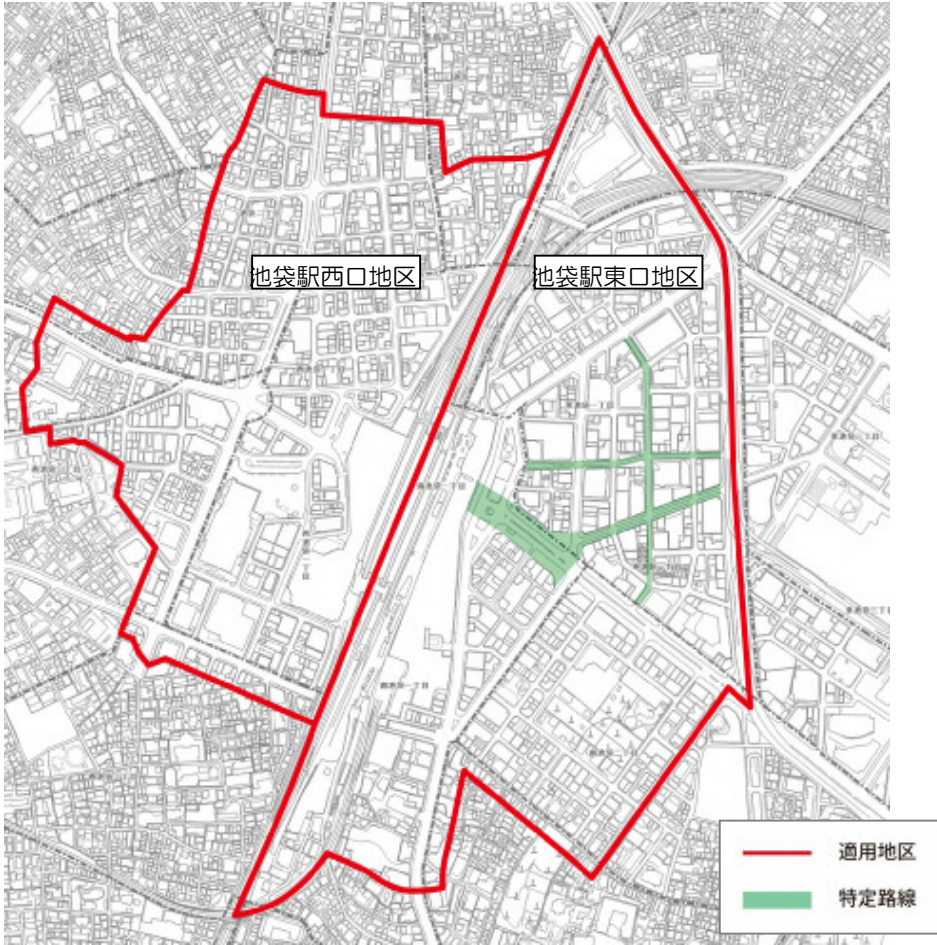
○駐車場地域ルール~~の適用を受ける既存施設において、上記「①貨物車の駐車施設の構造等」及び「②貨物車の駐車施設において配慮すべき事項」~~の規定に適合させることができない場合は、貨物車の適切な利用のための措置を講じるものとする。

	改正後	現行（2020.9第1回運用委員会後修正版）
13.地域ルール の運用体制及 び申請・審査の 手続	<p>[44、45ページ] <地域ルールの適用の申請及び審査の手続き（イメージ）> 事前相談（都市計画課）を追記</p> <p>ア) 適用の申請および審査 （中略）</p> <p>※地域ルールの適用を受けようとする事業者等は、申請の前に次の事項について区に確認し、それらの内容を踏まえ、申請に必要な書類、図書及び資料を作成する。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>【事業者が確認すべき事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域の駐車課題に対応するための地域貢献策の提案と、区が掲げるまちづくり計画等の上位計画との整合性の確認 ・事業者が実施する地域の駐車課題に対応するための地域貢献策の提案と、運用協議会が実施する地域の駐車・交通対策および区が独自に実施する駐車・交通対策とのバランスや効果等の確認 </div>	<p>[44ページ] <地域ルールの適用の申請及び審査の手続き（イメージ）> 略</p> <p>ア) 適用の申請および審査 （中略）</p>
	<p>[45ページ] 3) 審査の内容</p> <p>○運用協議会、区及び審査機関は、申請者より提出された書類、図書及び資料等について、次の視点から審査等を実施する。</p>	<p>[46ページ] 3) 審査の内容</p> <p>○運用協議会、区及び審査機関は、申請者より提出された書類、図書及び資料等について、次の視点から審査等を実施する。</p>
	<p>（中略）</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>【区】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域の駐車課題に対応するための地域貢献策の提案と、区が掲げるまちづくり計画等の上位計画との整合性の確認 ・事業者が実施する地域の駐車課題に対応するための地域貢献策の提案と、運用協議会が実施する地域の駐車・交通対策および区が独自に実施する駐車・交通対策とのバランスや効果等の確認 </div>	<p>（中略）</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>【区】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域の駐車課題に対応するための地域貢献策の提案と、区が掲げるまちづくり計画等の上位計画との整合性の確認 ・事業者が実施する地域の駐車課題に対応するための地域貢献策の提案と、運用協議会が実施する地域の駐車・交通対策および区が独自に実施する駐車・交通対策とのバランスや効果等の確認 </div>

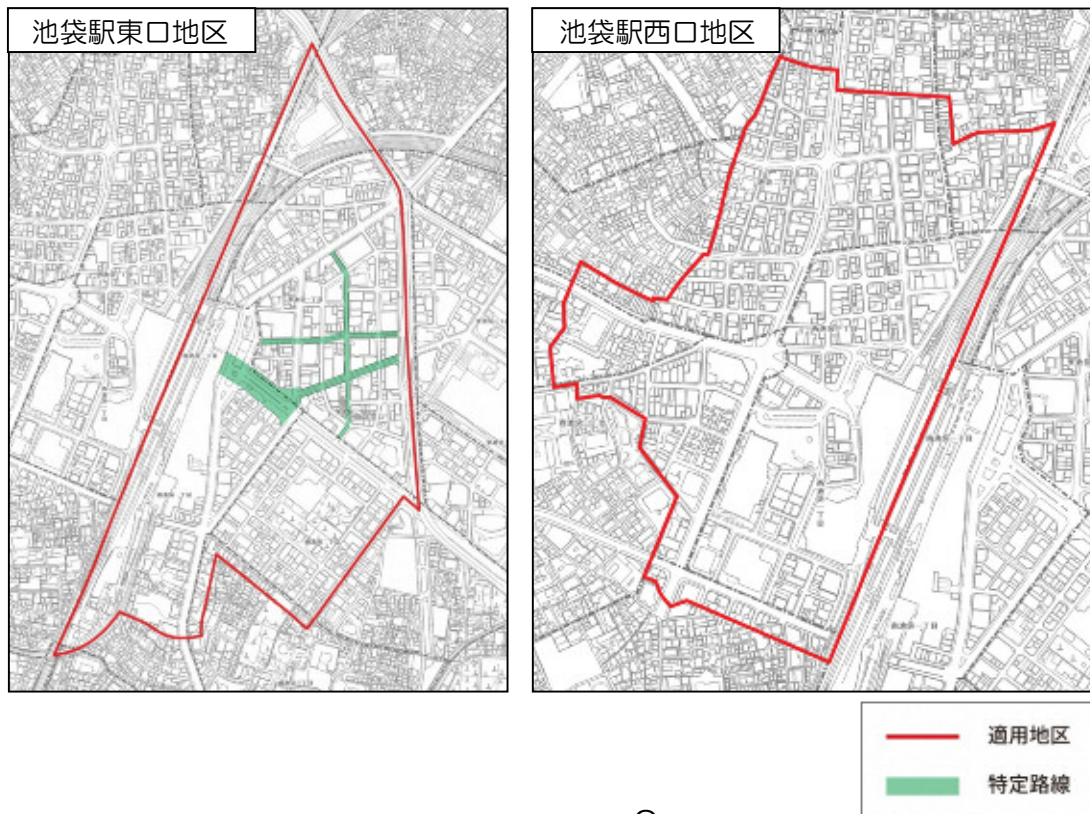
	改正後	現行（2020.9第1回運用委員会後修正版）
13.地域ルールの運用体制及び申請・審査の手続	<p>[48ページ]</p> <p>※必要書類（提出書類一覧）（仮）</p> <p>＜駐車施設附置台数に関する審査＞</p> <p>（表中）</p> <p>8 駐車需要予測関連資料</p> <p>条例による附置義務台数の算定、類似事例等を用いた需要予測による必要駐車台数^{※1}、荷さばき駐車施設需要台数の算定（荷さばき捌き計画）^{※2}、障害者のための駐車施設台数の設定 など</p> <p>9 自主設置台数資料^{※3}</p> <p>1 1 機械式駐車場に関する書類及び図書^{※4}</p> <p>（表下）</p> <p>※1：現況建築物または類似建築物の駐車需要に応じた台数とする場合に必要（P.7-9 参照）</p> <p>※2：現況建築物または類似建築物の駐車需要に応じた台数とする場合に必要（P.11-12 参照）</p> <p>※3：当該建築物の附置義務駐車施設の外に、フリンジ（集約）駐車施設、共同荷さばき駐車施設等の整備計画がある場合に必要</p> <p>※4：機械式駐車施設を附置義務駐車施設として整備する場合に必要</p>	<p>[48ページ]</p> <p>※必要書類（提出書類一覧）（仮）</p> <p>＜駐車施設附置台数に関する審査＞</p> <p>（表中）</p> <p>8 駐車需要予測関連資料</p> <p>条例による附置義務台数の算定、類似事例等を用いた需要予測による必要駐車台数、荷さばき駐車施設需要台数の算定（荷捌き計画）、障害者のための駐車施設台数の設定 など</p> <p>9 自主設置台数資料</p> <p>1 1 機械式駐車場に関する書類及び図書</p>
	<p>[49ページ]</p> <p>＜駐車施設の隔地による確保に関する審査＞</p> <p>（表中）</p> <p>1 2 機械式駐車場に関する書類及び図書^{※1}</p> <p>（表下）</p> <p>※1：機械式駐車施設を附置義務駐車施設として整備する場合に必要</p>	<p>[49ページ]</p> <p>＜駐車施設の隔地による確保に関する審査＞</p> <p>（表中）</p> <p>1 2 機械式駐車場に関する書類及び図書</p>
	<p>[50ページ]</p> <p>＜審査手数料及び地域貢献協力金の流れ＞</p> <p>別添図3参照</p>	<p>[50ページ]</p> <p>＜審査手数料及び地域貢献協力金の流れ＞</p> <p>別添図4参照</p>
	<p>[51,52ページ]</p> <p>※審査基準・審査のポイント</p> <p>（中略）</p> <p>① ②に共通の審査</p> <p>別添表1参照</p>	<p>[51,52ページ]</p> <p>※審査基準・審査のポイント</p> <p>（略）</p>

以上

別添図 1

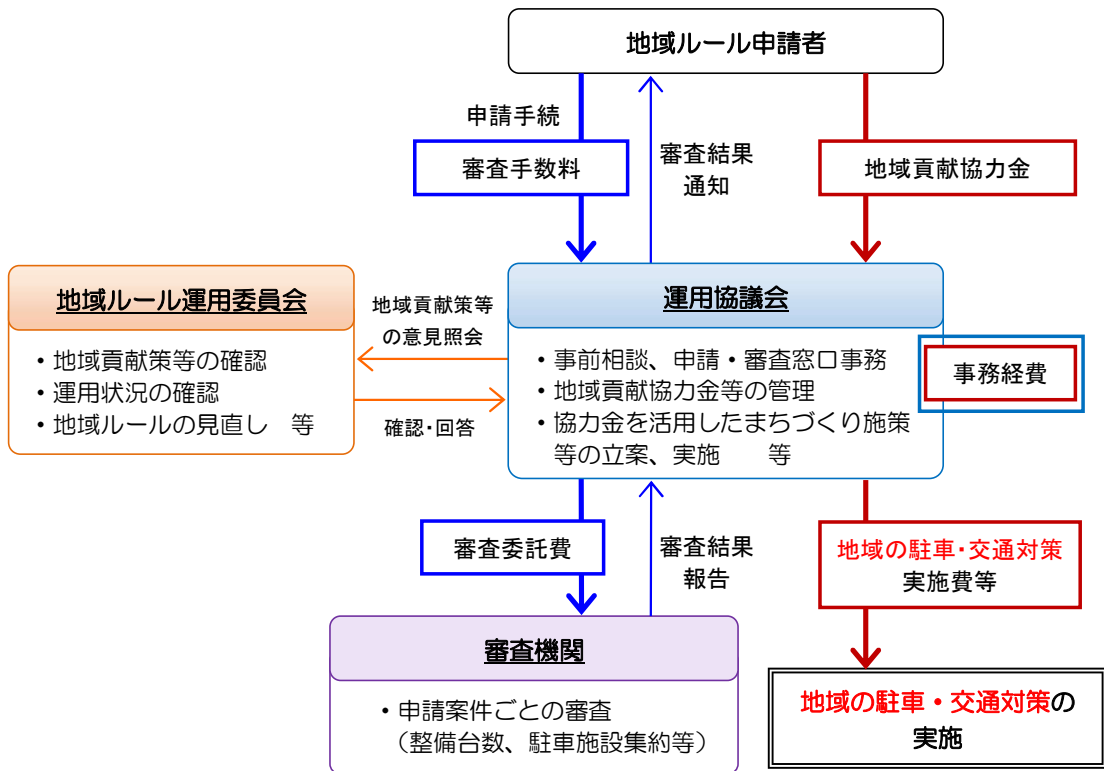


別添図 2



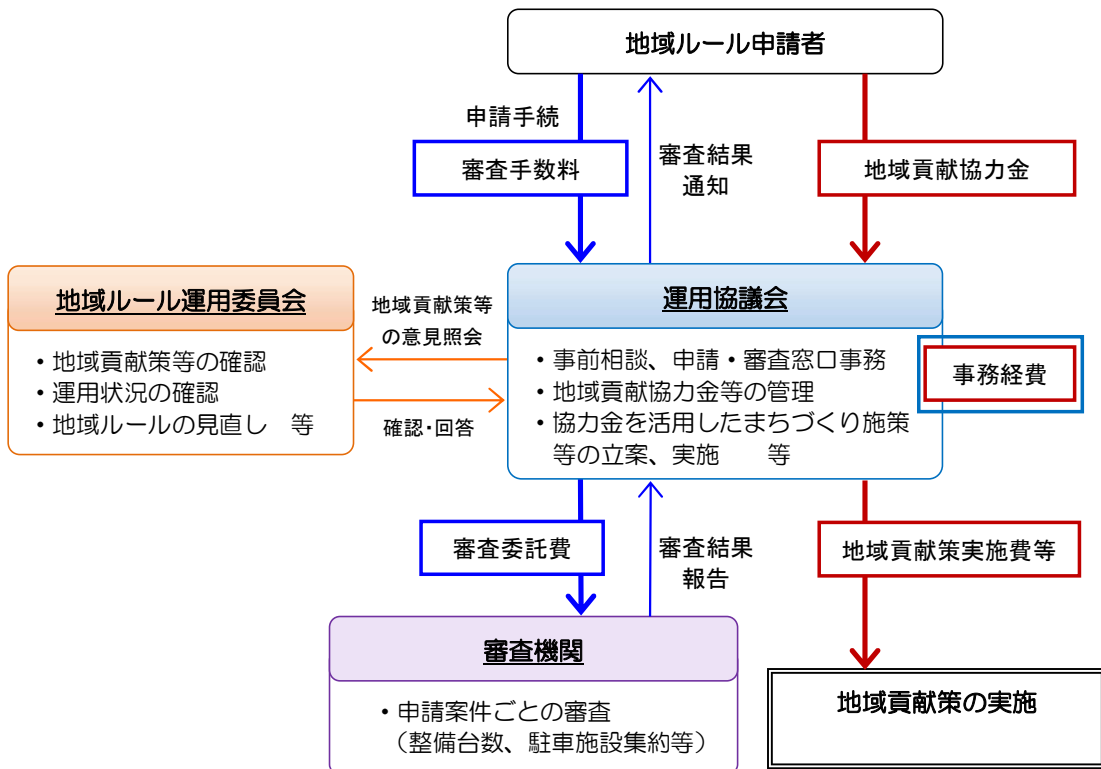
別添図 3

【参考】 審査手数料及び地域貢献協力金の流れ（改正後）



別添図 4

【参考】 審査手数料及び地域貢献協力金の流れ（改正前）



別添表 1

※審査基準・審査のポイント

①②に共通の審査

項目	内容	審査の視点
区の上位計画との整合	□区が掲げるまちづくり計画等の上位計画との整合	• 区に事前相談した際の議事録に基づき、申請内容に事前相談の結果が反映されているか確認する。