

# 池袋地区駐車地域域ルールの概要

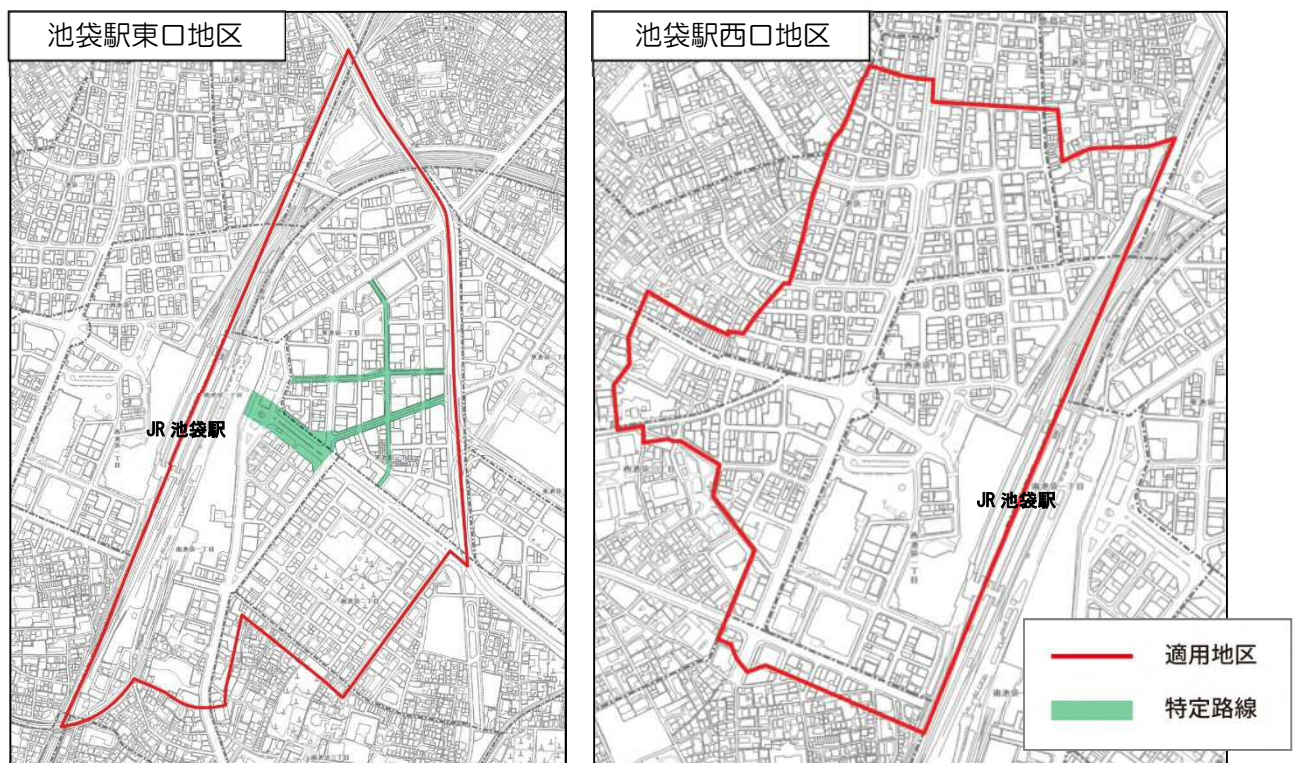
池袋地区駐車地域域ルール（以下「地域ルール」という。）は、平成30年12月から学識経験者、地元組織の代表及び関係行政機関で構成する策定協議会等で協議・検討が進められ、令和2年3月31日に策定されました。

本概要は、地域ルール要綱及び地域ルール運用に関するマニュアル（以下「マニュアル」という。）の骨子をまとめたものです。詳細な内容については、本編をご覧ください。

## 1 地域ルールの目的

池袋地区における地域特性や、まちづくりの方向性、駐車施設の整備と活用に関わる課題等を踏まえ、地域ルールを定めることにより、地域住民等と豊島区が一体となって駐車施設の適切な確保と運用を図り、もって良好な交通環境を有する歩行者優先のまちづくりを推進することを目的としています。

## 2 適用地区



## 3 対象駐車施設及び対象建築物

東京都駐車場条例（以下「都条例」という。）に基づく附置義務駐車施設が対象です。対象建築物の区分及び対象規模等は下表に示すとおりです。

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㎡以上かつ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。

## 4 駐車施設の附置整備基準

### (1) 乗用車の駐車施設の附置

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、以下のいずれかの方法により算出した台数以上とします。

#### ア 地区独自の基準により算出した台数

次表に掲げ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します。

建物用途	単位面積		参考：都条例 (基準床面積)
	池袋駅東口地区	池袋駅西口地区	
百貨店その他の店舗	300 m <sup>2</sup>	290 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
事務所 その他特定用途 非特定用途（共同住宅以外）	500 m <sup>2</sup>	830 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
非特定用途（共同住宅）			350 m <sup>2</sup>

#### 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します。

$$\text{地域ルール附置台数} = \text{当該建築物の用途別床面積} \times \text{駐車原単位}^*$$

$$* \text{駐車原単位} = \text{現況建築物の繁忙期ピーク時在庫台数} / \text{現況建築物床面積}$$

#### 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します。

$$\text{地域ルール附置台数} = \text{当該建築物の用途別床面積} \times \text{駐車原単位}^*$$

$$* \text{駐車原単位} = \text{類似建築物の繁忙期ピーク時在庫台数} / \text{類似建築物床面積}$$

### (2) 貨物車の駐車施設の附置

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以上とします。

※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ることはできません。

#### 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します。

$$\text{地域ルール附置台数} = \text{当該建築物の用途別床面積} \times \text{駐車原単位}^*$$

$$* \text{駐車原単位} = \text{現況建築物の繁忙期ピーク時在庫台数} / \text{現況建築物床面積}$$

#### 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します。

$$\text{地域ルール附置台数} = \text{当該建築物の用途別床面積} \times \text{駐車原単位}^*$$

$$* \text{駐車原単位} = \text{類似建築物の繁忙期ピーク時在庫台数} / \text{類似建築物床面積}$$

## 5 駐車施設の構造等

駐車施設においては、適切な利用が図られるよう車室、高さおよび通路幅、駐車施設から道路への出入口等は関係法令及び運用マニュアルに定める規定に基づく整備に努めてください。

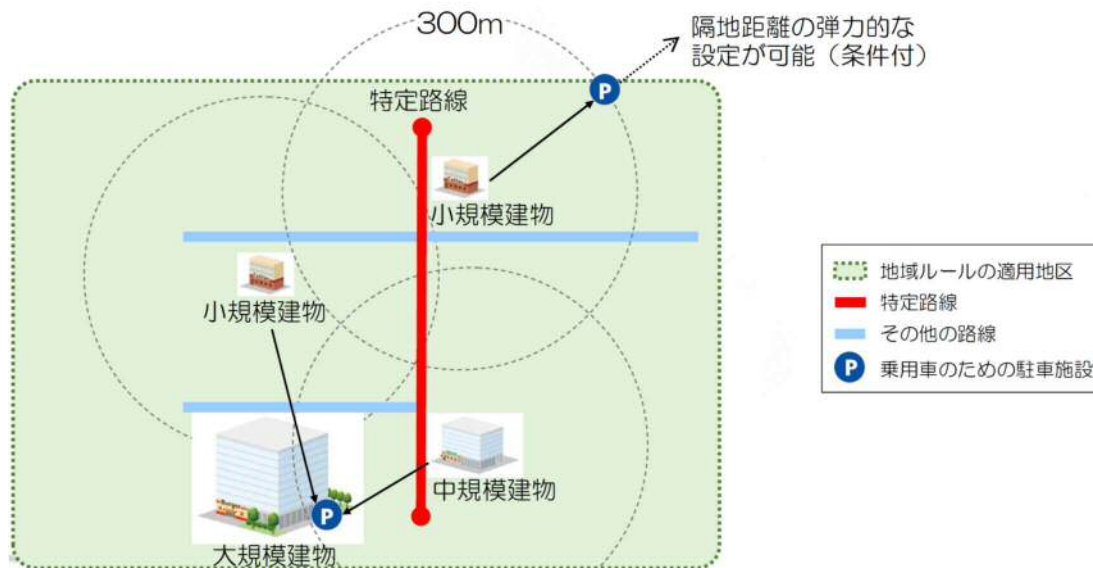
障害者のための駐車施設においては、バリアフリー経路の確保等について、関係法令及び運用マニュアルに定める規定に基づき利用者の利便性が高い駐車施設整備に努めてください。

## 6 駐車施設の隔地・集約化

良好な交通環境を有するまちづくりの実現に向けて、歩行者を最優先する路線（特定路線）の沿道では、原則として駐車施設の出入口の設置を抑制していきます。また、本地区における建て替えに伴う附置義務駐車施設については、以下により、隔地による確保を認めます。

駐車施設の区分	隔地・集約化の内容
①乗用車の駐車施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>小規模建築物及び特定路線のみに面する建築物は、隔地による確保を認める。</li> <li>大規模建築物及び中規模建築物は、原則として敷地内に設ける。ただし、隔地により設置することが有効と認められる場合は、上記に関わらず隔地による確保を認める。</li> <li>隔地先は当該建築物の敷地から概ね300mの範囲内とする。</li> </ul>
②貨物車の駐車施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>原則として敷地内に設けるものとする。</li> <li>ただし、特定路線のみに面する建築物は、隔地による確保を認める。</li> </ul>
③障害者のための駐車施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>原則として敷地内に設けるものとする。</li> <li>ただし、特定路線のみに面する建築物等は、隔地による確保を認める。</li> </ul>

<乗用車の駐車施設の隔地・集約のイメージ>



## 7 駐車施設における出入口の集約化

大規模開発等における附置義務駐車施設整備において、隣接する敷地間で他の駐車施設と有効に接続され、かつ関係法令との整合性が確保されている等の条件を満たす場合は、隣接する開発区域間（街区間）で以下の集約を可能とします。

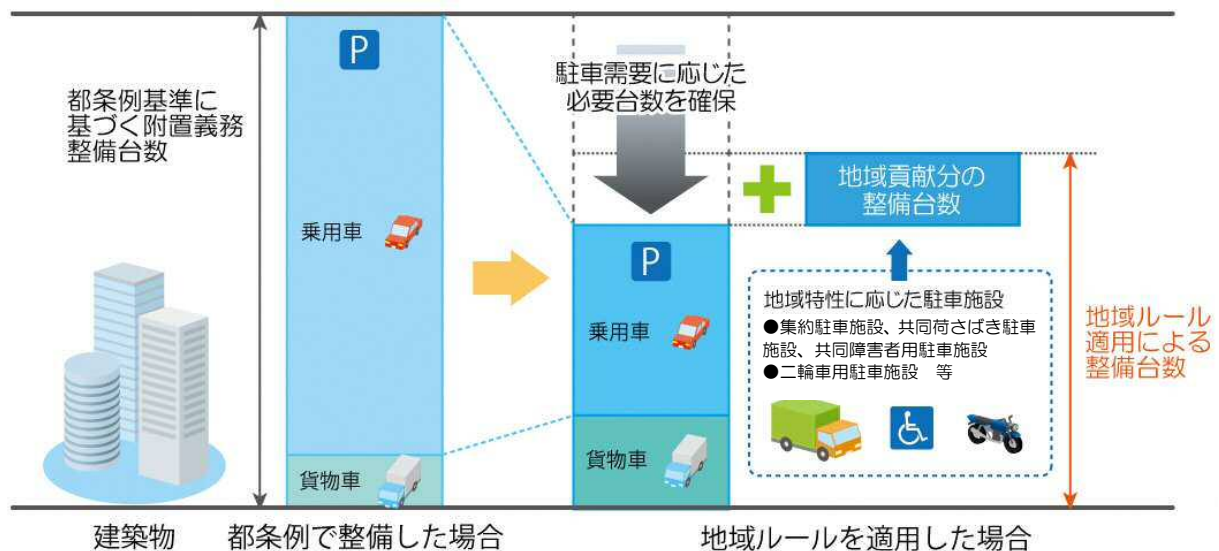
- ① 駐車施設の集約
- ② 駐車施設出入口の集約（地下車路等での接続による）

## 8 地域まちづくり貢献策の実施

地域ルール適用を受ける方は、区および運用協議会と協議し、次の地域まちづくり貢献策への協力を努めていただくことになります。

- (1) 地区の特性に応じた駐車施設の整備
  - 地区の隔地の受け皿となるフリンジ（集約）駐車施設及び共同荷さばき駐車施設の整備
  - 周辺の貨物車の駐車需要を受け入れる共同荷さばき駐車施設の整備
  - 共同利用可能な障害者のための駐車施設、及び二輪車用、自転車用など地域の駐車課題改善に資する駐車施設の整備 等
- (2) 協力金による地域の駐車・交通対策の実施
  - 地域ルール適用を受ける方は、地域ルールの運用と地域の駐車・交通対策に必要な資金として、地域貢献協力金を負担することで、(1)の駐車施設等の整備に代えることができます。既存建築物の駐車施設については、地区の隔地の受け皿となるよう、(1)で規定する駐車施設の整備に努めていただくことになります。（※特定路線のみに面する建築物は別途規定があります。）
  - 地域まちづくり協力金については、運用協議会が別途定めています。

＜地域貢献による整備台数の設定イメージ＞



## 9 地域ルールの実効性を確保するための方策

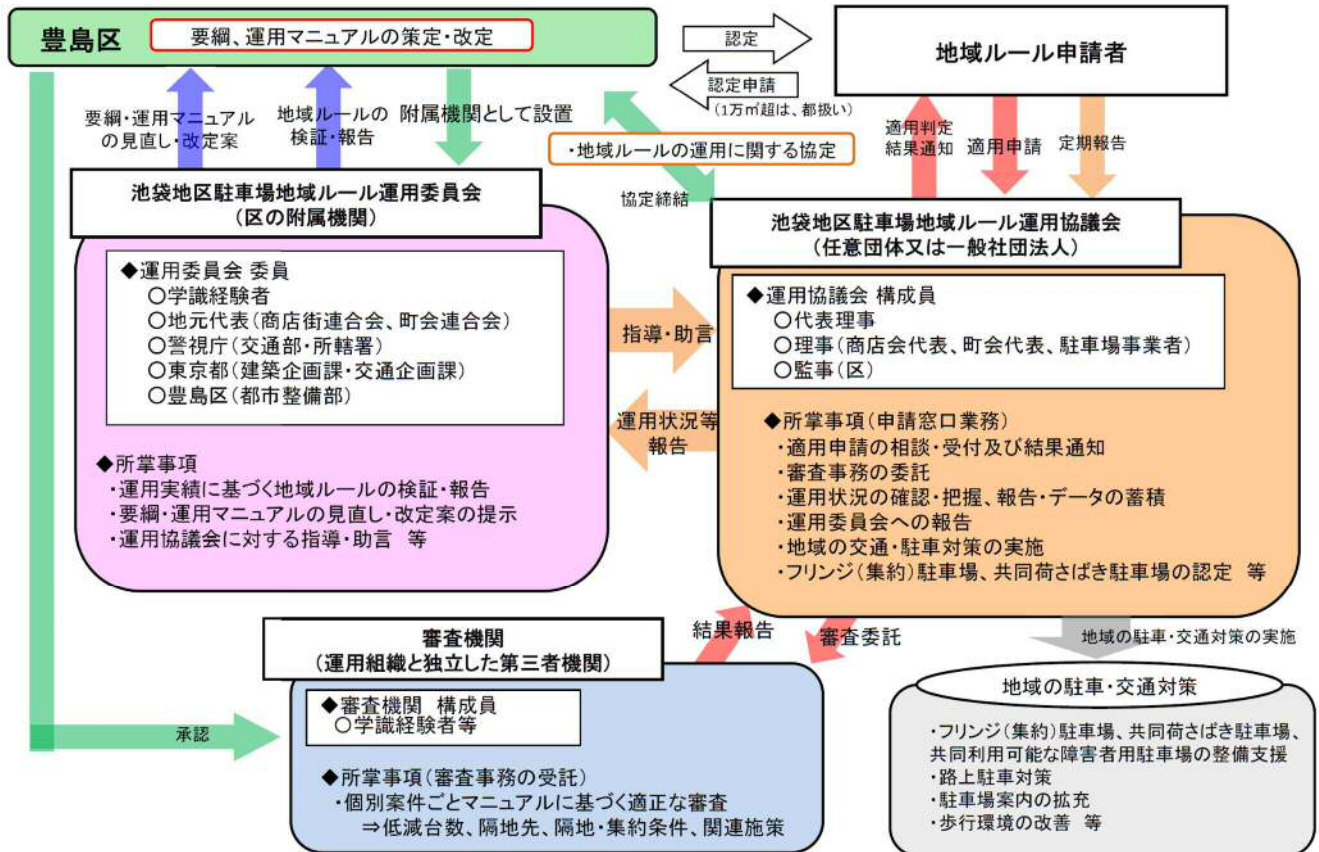
地域ルールの実効性を確保するため、次の方策を実施していくこととなります。

- (1) 地域ルールの適用を受けた方は、地域の駐車環境を適正に維持するための検討・対応や、駐車施設の維持管理等を行い、運用協議会に対して運用状況等を定期的に報告していただきます。
- (2) 運用協議会は、この運用状況等の報告をまとめ、池袋地区駐車場地域ルール運用委員会（以下「運用委員会」という。）に対して報告します。
- (3) 運用委員会は、地域ルールを検証し、区長への報告を行います。

## 10 申請及び審査手続き

地域ルール申請等に関する主な手続きは、次のとおりです。

- (1) 地域ルールの適用を受けようとする方は、まずは運用協議会に適用申請を行うこととなります。
- (2) この適用申請を受け、運用協議会は、審査機関の審査結果等を踏まえ、地域ルールの適用可否の判定結果を通知します。
- (3) 地域ルールの適用決定通知を受けた方は、区長に対し、都条例に基づく認定申請を行うこととなります。



(問合せ先)

- ▶ 豊島区 都市整備部 都市計画課 交通政策グループ  
豊島区南池袋2-45-1 TEL 03-4665-2635 (直通)
- ▶ 池袋地区駐車場地域ルール運用協議会  
豊島区●●●●●● TEL 03-●●●●-●●●●

令和2年●月発行