

令和元年12 月25 日
都市整備部長決定

池袋地区駐車場地域ルール要綱

(目的)

第1条 この要綱は、「池袋地区駐車場整備計画」(平成30年4月策定、駐車場法(昭和32年法律第106号)第4条に定める駐車場整備地区)の基本方針を達成するため、池袋地区(第3条に規定する対象地区をいう。以下同じ。)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、東京都駐車場条例(昭和33年東京都条例第77号。以下「都条例」という。)に規定する地区特性に応じた基準に基づき、駐車施設の整備基準(以下「地域ルール」という。)を定めることにより、池袋地区の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する。

(定義)

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。

- (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。
- (2) 運用マニュアル 地域ルールの考え方、附置台数基準の設定、駐車施設の隔地方法及び申請手続き等、この要綱の取扱いの詳細について記載したものをいう。
- (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。
- (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。
- (5) 小規模建築物 運用マニュアルで定める小規模建築物の規模に該当する建築物をいう。
- (6) 事業者 地域ルールの適用を受ける建築物を整備する者をいう。
- (7) 対象建築物 地域ルールの適用を受ける建築物をいう。
- (8) 乗用車の駐車施設 都条例第17条第1項第1号又は都条例第17条の3第1号に規定する認定に係る駐車施設(障害者のための駐車施設を除く。)をいう。

(9) 貨物車の駐車施設 都条例第17条の2第1項第1号又は都条例第17条の4第1項第1号に規定する認定に係る荷さばきのための駐車施設をいう。

(10) 障害者のための駐車施設 都条例第17条の5第2項に規定する障害者のための駐車施設をいう。

(11) フリンジ（集約）駐車場 乗用車の駐車施設の機能を集約するために附置する駐車施設をいう。この要綱では、駐車施設の立地によってはフリンジ機能（中心市街地内への過度な自動車の流入を抑制するために中心市街地縁辺部に駐車場を設け、中心市街地へは徒歩や公共交通を利用してアクセスすることを誘導する機能）を兼ねる駐車施設もあることから「フリンジ（集約）駐車場」とする。

(12) 共同荷さばき駐車施設 貨物車の駐車施設の機能を集約し、周辺の荷さばきに係る駐車需要を受け入れるために附置する駐車施設をいう。

(13) 特定路線 別表1で定める歩行者を最優先する路線をいう。

2 前項(3)、(4)、(5)号の対象建築物の適用規模等の詳細については、別途、運用マニュアルに定める。

（池袋地区駐車場地域ルール of 構成）

第3条 池袋地区駐車場地域ルールは、本要綱及び運用マニュアルで構成する。

（対象地区）

第4条 この要綱の対象となる地区は、「池袋駐車場整備地区」（平成30年4月告示、駐車場法（昭和32年法律第106号）第3条に定める駐車場整備地区）のうちの「池袋駅東口地区」（別添図1）及び、「池袋駅西口地区」（別添図2）、「東池袋地区」（別添図3）とする。

（対象駐車施設）

第5条 この要綱の対象となる駐車施設は、都条例に基づく附置義務駐車施設とする。

（乗用車の駐車施設の附置）

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とする。

- (1) 池袋駅東口地区及び、池袋駅西口地区、東池袋地区 各地区の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。
- (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。
- (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。

2 前項の(2),(3)号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。

3 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)駐車場の附置に努めるものとする。フリンジ(集約)駐車場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。

4 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。

(貨物車の駐車施設の附置)

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とする。

- (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。
- (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。
- (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。

2 前項の(2),(3)号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。

3 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。

(駐車施設の構造等)

第8条 乗用車の駐車施設及び障害者のための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き整備に努めるものとする。

2 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るものとする。

3 貨物車の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については、関係法令及び運用マニュアルに定める規定に基づき整備に努めるものとする。

(駐車施設の隔地及び集約)

第9条 小規模建築物における乗用車の駐車施設は、隔地に設置することができる。

2 大規模建築物及び中規模建築物における乗用車の駐車施設は、原則として対象建築物の敷地内に附置するものとする。ただし、隔地により設置することが良好な交通環境の確保及び歩行者優先のまちづくりの実現のために有効と認められる場合には、前記に関わらず隔地により設置することができる。

3 特定路線のみに面する建築物における乗用車の駐車施設は、建物の規模にかかわらず原則として隔地により設置する。

4 前3項の規定により乗用車の駐車施設を隔地に設置する場合は、当該設置先は対象建築物の敷地からおおむね300メートルの範囲内とする。ただし、当該隔地先から当該建築物までを円滑に移動できる手段が確保されていると認められる場合には、300メートルを超えることができる。

5 貨物車の駐車施設及び障害者のための駐車施設は、対象建築物の敷地内に附置するものとする。ただし、特定路線のみに面する建築物においては、運用マニュアルに基づき隔地に設置することができる。

6 第1項、第2項ただし書き、第3項及び第5項ただし書の規定によるもののほか、対象建築物の構造又は敷地の位置によりやむを得ないと認めるときは、乗用車の駐車施設、貨物車の駐車施設及び障害者のための駐車施設を隔地に設置することができる。

7 複数の大規模建築物等について一体的に対象建築物を整備する場合は、隣接する敷地内（道路をまたぐ場合を含む。次条第1項において同じ。）の対象建築物に、乗用車の駐車施設等を設置することができる。

(駐車施設等の出入口)

第10条 複数の大規模建築物等について一体的に対象建築物を整備する場合において、隣接する敷地内の対象建築物間において乗用車の駐車施設、貨物車の駐車施設、障害者のための駐車施設、フリンジ（集約）駐車施設及び共同荷さばき駐車施設（以下この条において「駐車施設等」という。）が有効に接続され、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、駐車施設等の出入口を集約することができる。

(地域貢献策の実施)

第11条 地域ルール適用を受けた事業者は、地区の交通環境の向上を図るため、地区特性に応じた駐車施設の整備及び駐車施設の効率的な活用、地区独自のまちづくり施策の具現化に資する応分の負担等の地域貢献に努めるものとする。

(地域ルールの実効性を確保するための方策)

第12条 区長は、この要綱の適切な運用について検証等を行うための委員会を設置する。

2 区長は、前条までの規定において第三者による適正な判断が必要な事項を判断するため、またはその他地域ルール of 適切な運用を行うために必要なときは、運用協議会を指定することができる。

3 第1項で定める委員会、第2項で定める運用協議会、並びに地域ルールの適用を受ける事業者は、運用マニュアルに定める次の各号の方策を実施する。

- (1) 地域の駐車環境を適正に維持するための検討と対応
- (2) 駐車施設の維持管理及び駐車実態調査の実施と報告
- (3) 駐車実態調査データの蓄積と活用

(地域ルールの適用申請等)

第13条 地域ルールの適用を希望する事業者は、運用マニュアルに基づき区長（前条の規定により運用協議会を指定している場合にあっては、当該運用協議会）（以下「運用協議会等」という。）に申請するものとする。

附 則

この要綱は、令和元年12月25日から施行する。

附 則 （令和2年3月27日）

この要綱は、令和2年3月27日から施行する。

附 則 （令和2年7月1日）

この要綱は、令和2年7月1日から施行する。

附 則 （令和3年3月29日）

この要綱は、令和3年3月29日から施行する。

附 則 （令和4年3月24日）

この要綱は、令和4年3月24日から施行する。

附 則 （令和4年 月 日）

この要綱は、令和4年 月 日から施行する。

別表 1 特定路線

対象地区	路線	呼称	区間
池袋駅東口地区	特別区道 41-110	サンシャイン通り	明治通り ～環状 5 の 1 号線
池袋駅東口地区	特別区道 41-150	サンシャイン 60 通り	グリーン大通り ～環状 5 の 1 号線
池袋駅東口地区	特別区道 41-30	南北区道	明治通り ～グリーン大通り
池袋駅東口地区	特別区道 41-21	グリーン大通り	明治通り ～旧三越裏通り

■地域ルール適用地区

(別添図 1)

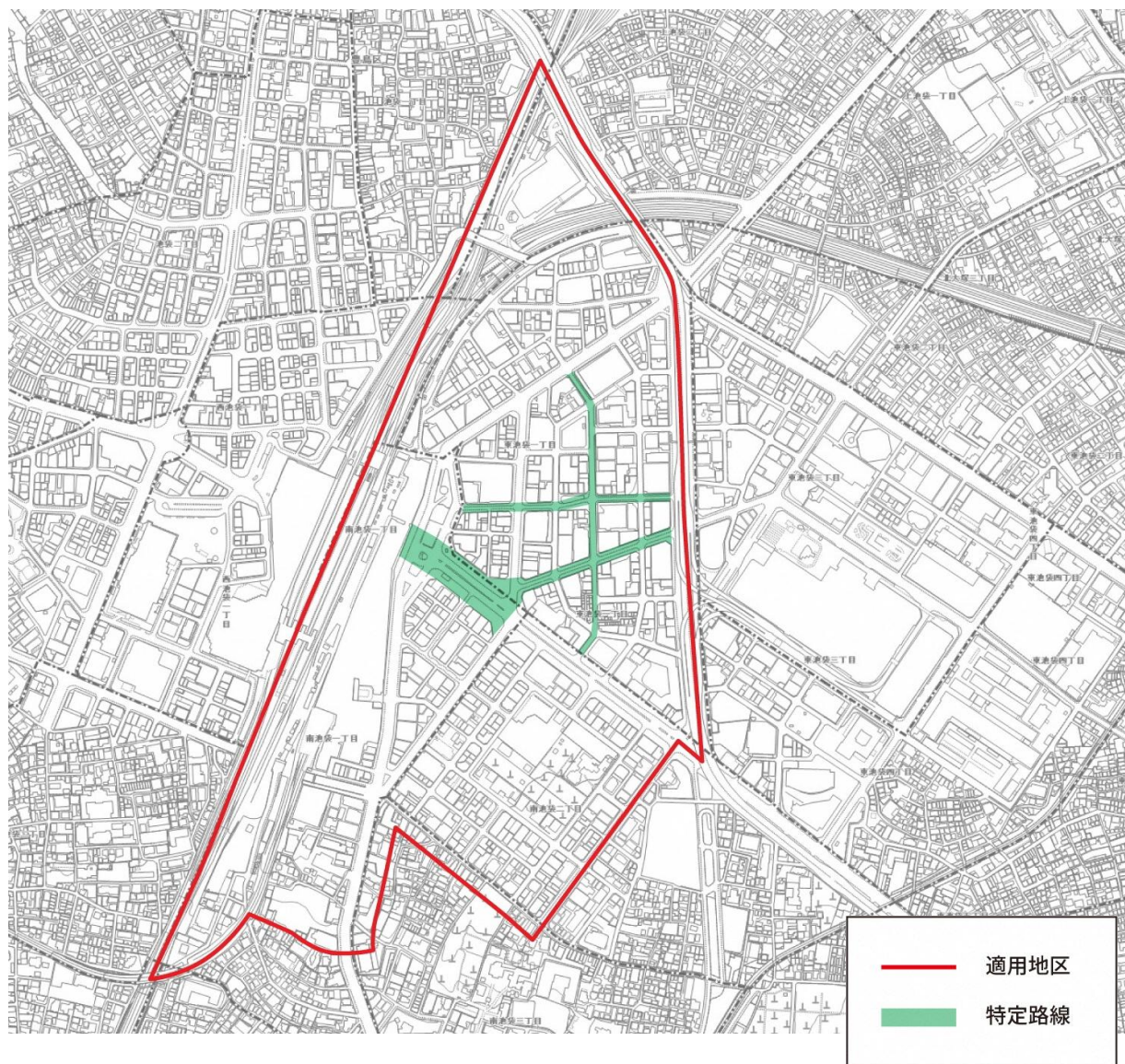
池袋駐車場整備地区、面積：約 132ha

区 域：池袋駅東口地区

面 積：約 56 ha

【池袋駅東口地区】

面積：約 56ha



(別添図 2)

面積：約 42 ha

面積：約 42ha



■地域ルール適用地区

(別添図 3)

池袋駐車場整備地区、面積：約 132ha

区 域：東池袋地区

面 積：約 34ha

【東池袋地区】

面積：約 34ha

