

第10回池袋地区駐車場地域ルール運用委員会

議案資料

< 目 次 >

「池袋地区駐車場地域ルール運用マニュアル」の改定(案)について · · · 1

令和7年3月28日
豊島区 都市整備部 都市計画課

「池袋地区駐車場地域ルール運用マニュアル」の改定(案)について

1. 改定検討の経緯

- 現在の「池袋地区駐車場地域ルール運用マニュアル」では、隔地を伴う申請の場合は、建築計画の規模に関わらず、当該敷地から隔地先駐車施設までの動線計画において交差点解析を一律に義務付けている。
- 隔地する台数規模や交差点の状況次第では、交差点負荷が軽微である場合もあるが、現行のルールでは交差点解析の実施を一律に義務付けているため、申請事業者側の負担が大きく、適用申請への障壁となっている。

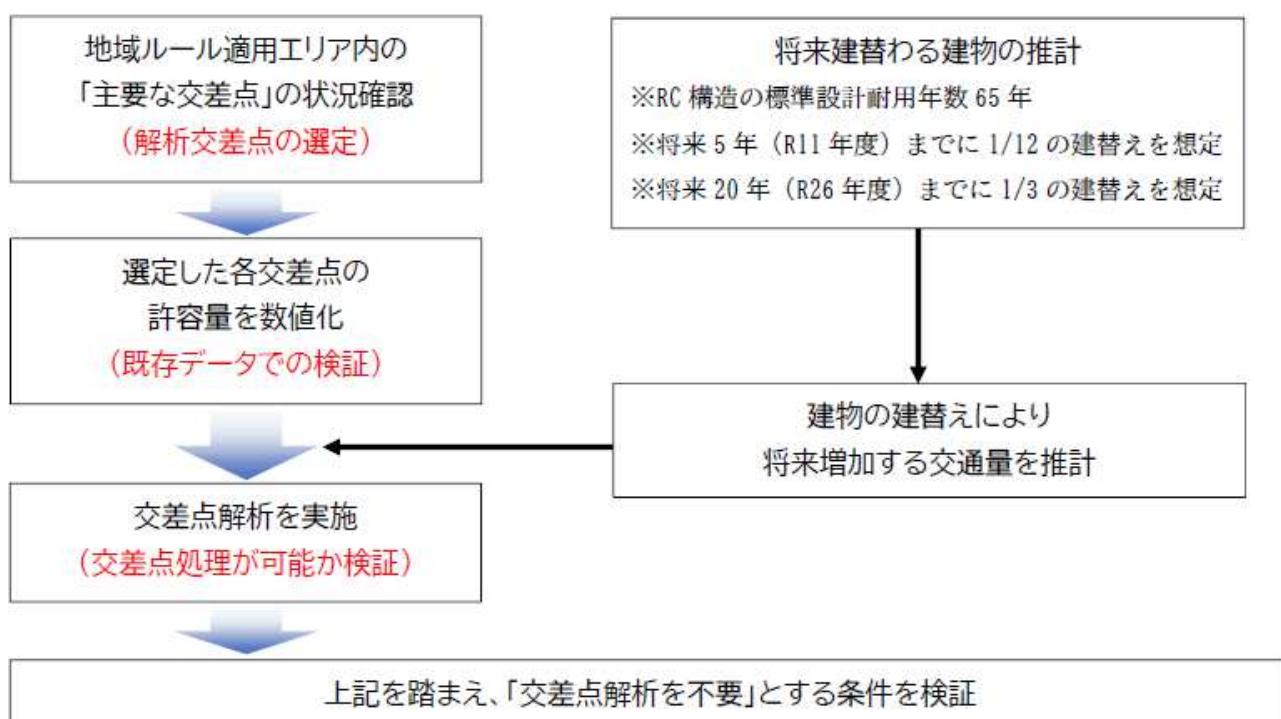
2. 目的

- 交差点解析を不要とする基準を明確にすることで、地域ルールの適用申請を促し、もって不要な駐車場整備を抑制することや既存駐車施設の活用を促すことを目的とする。

3. 効果

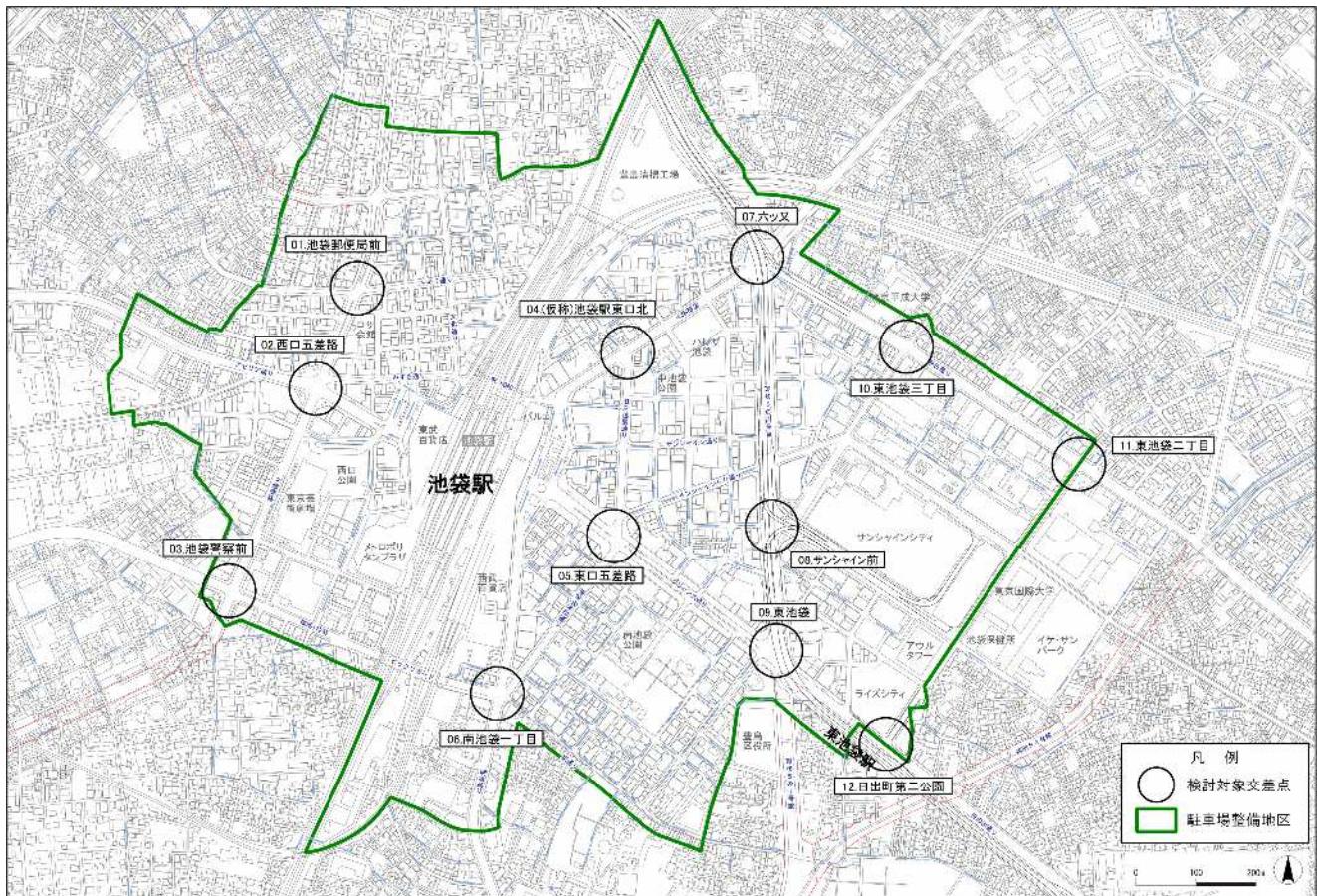
- 比較的規模の小さい建物における地域ルールの申請促進
- 不要な駐車場整備の抑制
- 隔地契約の推奨に伴う既存駐車場の有効活用
- 歳入増
- 歩行者優先のまちづくりに寄与（敷地内整備は貨物・障害者のみ = 歩行者空間の連続性確保）

4. 検証フロー



5. 解析交差点の選定

- 所轄警察署と協議し、以下“○印の交差点（12箇所）”について、検証を実施



6. 「交差点解析の結果」及び「交差点解析を不要」とする条件

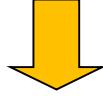
① 交差点解析の結果

- 建替えで増加する交通量を付加しても、平日休日ともに、交差点処理は可能である。



基本的には、交差点解析は不要と考えられる。

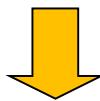
- ただし、一部の交差点（元々交通量が多い交差点）では、余裕がない車線もある。



交通への影響が大きい一定規模以上の建替えについては、
交差点解析を実施することが適切であると考えられる。

② 建物規模別の整理

- 池袋地区においては、小～中規模建物が大半を占めている。



建替えによる交通量の増加はすべて、
敷地面積 1000 m²未満の比較的規模が小さい建物によるもの。

表 建物規模別の発生集中交通量

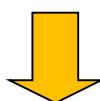
地域ルールの対象建築物の区分	敷地面積	対象建物数(附置義務対象)		自動車発生集中交通量(台TE/日)				自動車発生集中交通量の比率				
		全建物数	建替対象建物数	5年後		20年後		5年後		20年後		
				5年後	20年後	平日	休日	平日	休日	平日	休日	
小規模建築物	~500 m ²	252	19	90	635	582	3,013	2,413	90%	93%	90%	91%
	500 m ² ~1000 m ²	91	10	31	74	47	329	231	10%	7%	10%	9%
中規模建築物	1000 m ² ~2000 m ²	20	1	6	0	0	0	0	0%	0%	0%	0%
	2000 m ² ~3000 m ²	1	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0%	0%
大規模建築物	3000 m ² ~	1	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0%	0%
	合計	365	30	127	709	629	3,342	2,644	100%	100%	100%	100%

単独の建替えで増加する交通量の100%が敷地面積1000 m²未満の建物の建替えによるもの

※ 現況の敷地面積 1000 m²以上の建物は、現状で既に容積率の上限相当で建っているため、単独の建替えでは交通量は増加しない。

③ 「交差点解析を不要」とする条件

- 上記①②を踏まえると、単独の建替えでは交差点解析は不要であるが、小規模建物が集約されて中・大規模の建替えが起こった場合は、交差点解析を実施する必要がある。
- そのため、単独の建替えで増加する交通量の100%を網羅する敷地面積 1000 m²を、交差点解析の要・不要の基準とする。



【結論】

敷地面積 1000 m²未満の建築物は、交差点解析を不要とする。

表 池袋地区駐車場地域ルールにおける交差点解析の要・不要の目安

駐車場の確保方法	対象規模		交差点解析の要・不要
	敷地面積 1,000 m ² 未満	敷地面積 1,000 m ² 以上	
自敷地で確保	敷地面積 1,000 m ² 未満		不要
	敷地面積 1,000 m ² 以上		要

※ あまり余裕がない車線もあるため、定期的（5年程度毎）に交差点の状況を確認する。

※ 検証結果の詳細は、別紙 4「池袋地区駐車場地域ルールにおける交差点解析の条件緩和の検証【概要版】」を参照

7. 運用マニュアル（改定案）※赤字が修正箇所

＜駐車施設附置台数に関する審査＞

図書及び添付資料	必要資料、主な記載事項
1 建物の計画概要	所在地、用途地域、基準容積率、基準建ぺい率、敷地面積、計画建築面積、延べ床面積、用途別床面積、駐車場部床面積、主要用途、構造、予定工事期間、開発手法 など
2 案内図・付近見取図	申請建物の位置、方位及び道路、河川等の目標となるもの
3 配置図又は外構平面図	方位、縮尺、敷地境界線、土地の高低、道路の位置、幅員及び車線数、建物の主要な出入口、駐車場の出入口位置及び交差点等からの距離、最寄り駅、最寄り駅からの距離、周辺の土地利用状況 など
4 各階平面図	方位、縮尺、各階の用途及び用途別床面積 など
5 立面図	縮尺、隣地境界線、出入口 など
6 駐車場断面図	縮尺、階高、天井高さ、車路等の勾配、桁高 など
7 建物動線計画図関連 (周辺道路状況図)	出入口位置、自動車動線、周辺交通量※5、交差点負荷※5 など
8 駐車需要予測関連資料	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（荷さばき計画）※2、障害者のための駐車施設台数の設定 など
9 自主設置台数資料※3	集約駐車施設（フリンジ・集約駐車施設、共同荷さばき駐車施設等）の駐車台数等の有無、設定の考え方 など
10 建物周辺現況写真	周辺の道路状況等がわかるもの (申請日から6ヶ月以内に撮影したもの、現況道路がない場合は除く)
11 機械式駐車場に関する書類及び図書※4	機械式駐車場認定書、説明書、利用方法等がわかるもの

※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）

※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）

※3：当該建築物の附置義務駐車施設の他に、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

※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

※5：敷地面積 1,000 m²未満の場合は不要

<駐車施設の隔地による確保に関する審査>

図書及び添付資料	必要資料、主な記載事項
1 建物の計画概要 (申請建物及び集約駐車施設)	所在地、用途地域、基準容積率、基準建蔽率、敷地面積、建築面積、延べ床面積、用途別床面積、計画容積対象床面積、駐車場部床面積、主要用途、構造、予定工事期間、開発手法、竣工年月日など
2 案内図・付近見取図	申請建物及び集約駐車施設の位置、方位、道路、河川等の目標となるもの
3 配置図又は外構平面図 (申請建物及び集約駐車施設)	方位、縮尺、敷地境界線、土地の高低、道路の位置及び幅員、車線数、建物の主要な出入口、駐車場の出入口位置及び交差点等からの距離、最寄駅、最寄駅からの距離、申請建物から集約駐車施設までの距離、周辺の土地利用状況など
4 各階平面図（申請建物）	方位、縮尺、各階の用途及び用途別床面積など
5 駐車場平面図 (申請建物及び集約駐車施設)	方位、縮尺、駐車場レイアウト、車室の寸法、車路幅員、出入口からゲートまでの滞留長及び滞留できる台数、身障者対応駐車施設からEVまでの経路、車路等の勾配など
6 集約駐車施設までの動線図 (周辺道路状況図)	縮尺、申請建物から集約駐車施設までの距離、信号等の位置、バリアフリー状況、周辺交通量※2、交差点負荷※2など
7 立面図（出入口がある面） (申請建物及び集約駐車施設)	縮尺、隣地境界線、駐車場出入口など
8 駐車場断面図 (申請建物及び集約駐車施設)	縮尺、階高、天井高さ、車路等の勾配、桁高等
9 駐車場利用状況関連資料 (集約駐車施設)	附置義務台数、整備台数、駐車場の空き状況など
10 集約駐車施設入出庫関連資料	集約駐車施設の入出庫処理能力がわかるもの
11 建物周辺現況写真	申請建物から集約駐車施設までの経路（道路状況等）がわかるもの（申請日から6ヶ月以内に撮影したもの）
12 機械式駐車場に関する書類及び図書※1	機械式駐車場認定書、説明書、利用方法等がわかるもの
13 サイン表示、案内誘導計画	当該建物における駐車施設、駐車施設から当該建物までの案内サイン、案内誘導の方法等がわかるもの
14 移動を補完するための対策等の計画書	集約駐車施設内に駐車施設を設ける場合、当該建物と集約駐車施設間の移動を補完する対策の内容、利用方法等がわかるもの

※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

※2：敷地面積1,000m²未満の場合は不要