

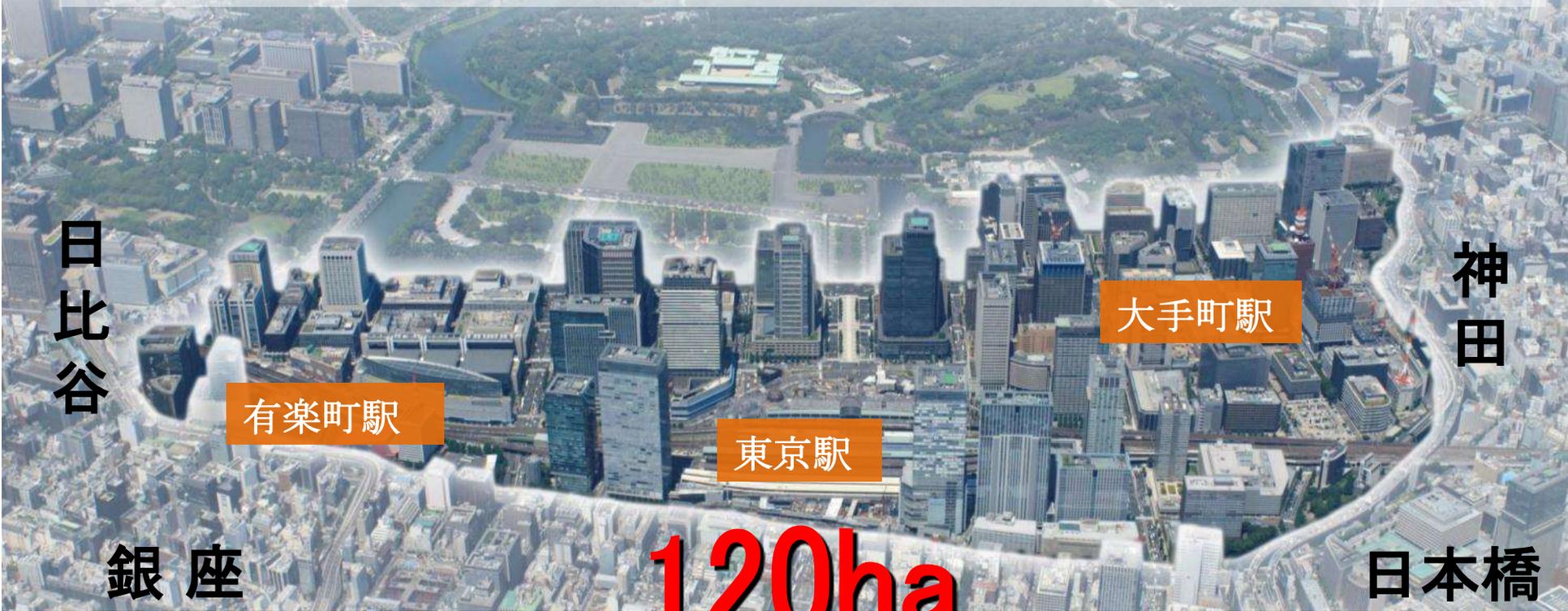
An aerial photograph of a city, likely Tokyo, showing a dense urban landscape with numerous skyscrapers and buildings. A large green park area is visible in the center-right, with a river or canal winding through it. The sky is clear and blue.

大手町・丸の内・有楽町地区における
駐車場整備に関わる取組みについて

2017.5.25

白根哲也：大丸有駐車協議会事務局・三菱地所(株)

- 区域面積 : 約120ha
- 建物棟数 : 約100棟
- 建物延床面積 : 約700ha
- 大丸有協議会 : 地元地権者を中心に、大手町・丸の内・有楽町地区再開発計画推進協議会を設立(昭和63年発足) 現在、一般社団法人大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり協議会に移行、参加団体 約90社
- 基準容積率 : 700%、900%、1200%、1300%
- 就業人口 : 約28万人
- 企業数 : 約4,300社



日比谷

有楽町駅

東京駅

大手町駅

神田

銀座

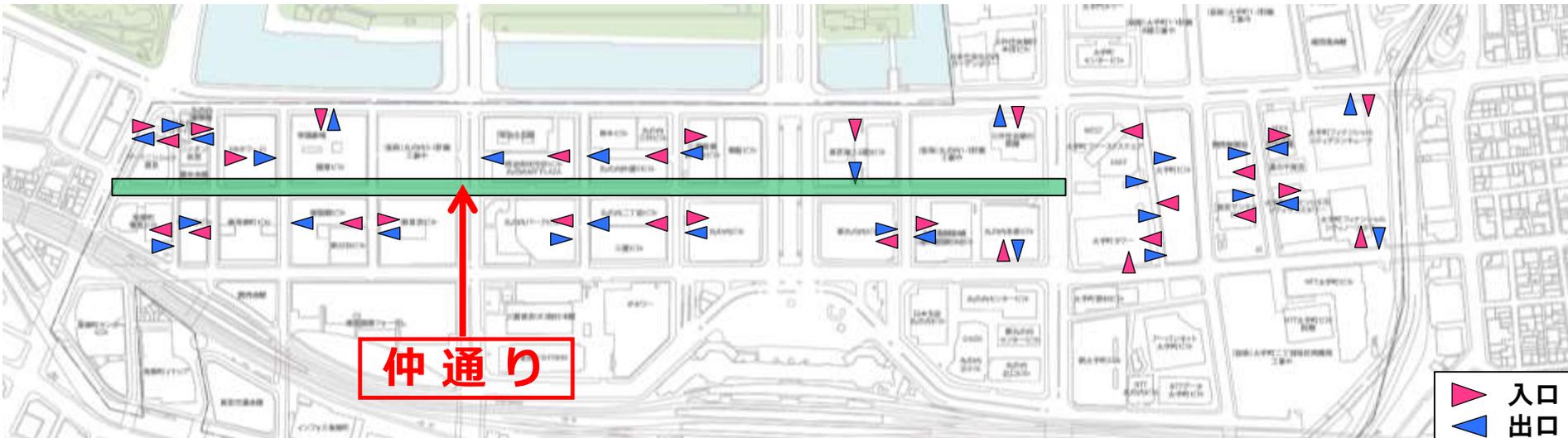
120ha

日本橋

- ・大丸有地区では「仲通りを ゆとりと賑わいあふれる歩行者空間として整備することを「まちづくりガイドライン」に定め推進している。



- ・仲通りに面する建物の駐車場出入口は東西道路、日比谷通りに配置し、仲通りの歩行者空間としての安全性、快適性を確保している。

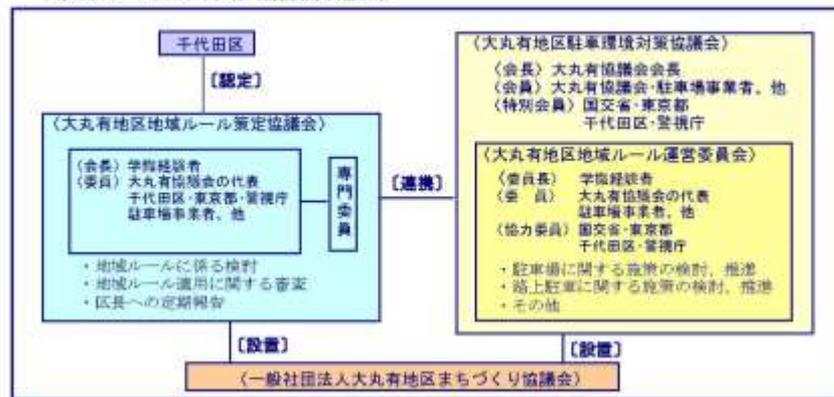


大手町・丸の内・有楽町地区 駐車場地域ルールの手引き

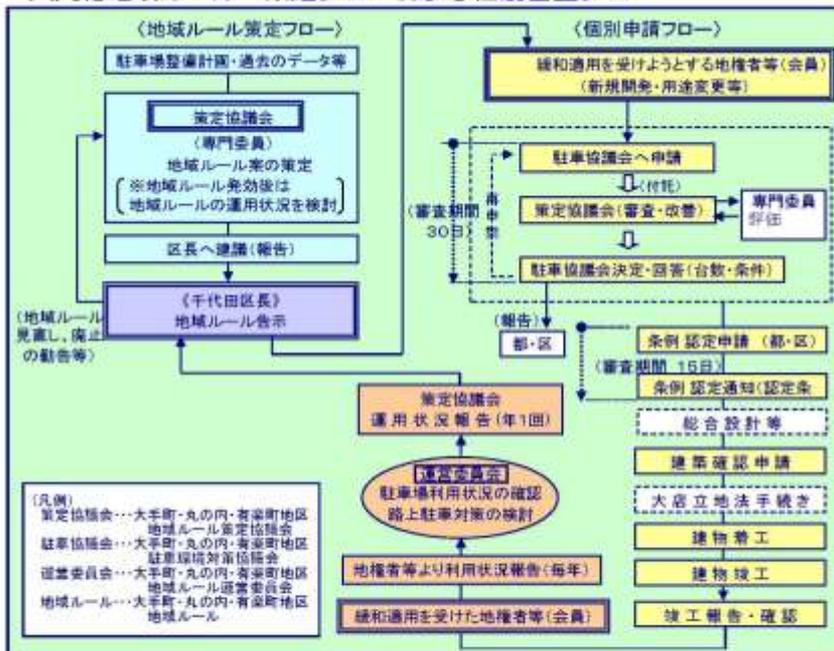


大丸有駐車協議会 (大手町・丸の内・有楽町地区駐車環境対策協議会)

地域ルールに係る協議会組織



大丸有地域ルール 策定フローおよび個別審査フロー



お問い合わせ先

100-8133 東京都千代田区大手町1丁目6-1 大手町ビルディング 8階834区
 大手町・丸の内・有楽町地区駐車環境対策協議会事務局 担当: 国富 保坂
 Tel: 03-3287-6184, 03-3287-7731 Fax: 03-3287-7733
<http://www.omy-parking.jp/>

この「大手町・丸の内・有楽町地区駐車場地域ルール」は地元住民の発意に基づき、千代田区で定める手続きに則り策定し、2004年11月より運用をしています。多くの方々がこの地域ルールの趣意をご理解頂きながら、円滑、安全な交通環境の街づくりを推進して参ります。

目的

- ①公共交通機関が整備され、すでに駐車場に余裕のある大丸有地区の地域特性を踏まえ、適切な駐車場整備を行います。→**附置義務台数の緩和**
- ②地域として、路上駐車等の排除や駐車場への誘導などに取り組み、交通の円滑化と安全性の確保を図ります。→**「大手町・丸の内・有楽町地区駐車環境対策協議会」の設立**

適用の範囲



緩和申請にあたって…(1)必要な駐車対策等

- 本地域ルールを使って緩和申請を行う場合には、以下の駐車対策等の検討が必要となります。
- 【図内の建築物における駐車対策】
- ① 利用しやすい駐車場の構造、及び歩行者等の安全性に配慮した駐車場の動線計画、出入口位置の配置及び車寄せなどの整備
 - ② 適切な高さき駐車施設の確保や共同化に向けた荷受けスペースなどの整備
 - ③ 自転車、自動二輪車（原付自転車を含む）などの駐車スペースの確保
- 【地区全体で取り組む駐車対策】
- ① 公共駐車場、隣接建物間、同一街区、ブロック内での駐車場のネットワークの整備
 - ② 路外駐車場の空き情報、料金情報、料金設定など利用しやすい情報の提供
 - ③ 休日及び時間帯での駐車場開放
 - ④ 路上駐車等の路外駐車場への誘導や指導
 - ⑤ 物流の共同化
 - ⑥ その他駐車対策に関すること

緩和申請にあたって…(2)駐車場整備台数の考え方

- 【地域ルールより】
- 対象地区内における新築、増築、改築又は用途変更を行う建築物の駐車施設の台数は、以下の中で最大の数値とする。
- (1) 対象建築物の用途別駐車需要台数
 - (2) 東京都駐車場条例により算出した台数に、別途定める緩和係数を乗じて算出した台数。
(緩和係数は、事務所用途：0.7、店舗用途：1.0、その他用途：個別検討)
ただし、適切な駐車対策などが講じられている場合はこの限りではない。
 - (3) 大規模小売店舗立地法による商業施設駐車場整備台数

【駐車場の整備台数を決めるにあたって】

地域ルールの考えに基づき、整備台数を決めるにあたっては、乗用車、貨物車、自動二輪車の利用状況の違いにより、それぞれ個別に検討することが必要です。

【乗用車】

この地区の乗用車の駐車需要は、地域ルールの運用開始以降、実態調査などによって、この地区に相応しい駐車台数が徐々に明らかになり推計の確度が高まっています。ルール適用の申請に当たっては、健全な需要推計に基づくとともに、適切な安全率等を備えた整備

台数となっていることが必要です。

なお、この整備台数は、さらに以下に掲げるような項目の実施が確認される場合には、ルールのただし書きを適用し、係数により算出した台数を下回ることを可能としています。

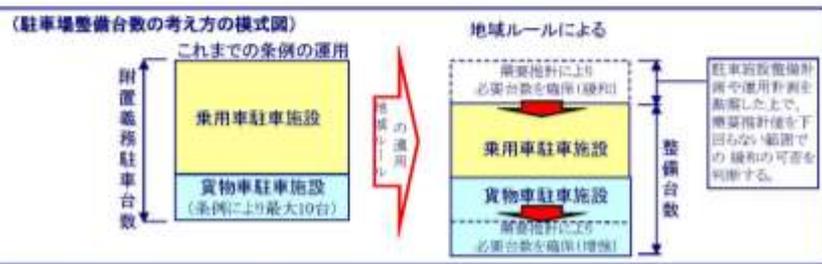
- ① 隣接駐車場とのネットワーク化（実態または将来可能性の確保）
- ② 車寄せ施設の整備
- ③ 2段式屋根駐車設備可能な車室天井高さの確保
- ④ 道路境界から駐車場入り口遮断機までの誘導距離の確保
- ⑤ その他、低価格に寄与する事項の担保

【貨物車】

当地区においては、地域ルールの運用開始以降、その後の実態調査などによって、「貨物車が、駐車場への入庫台数の5～7割を占めている。」「ピーク時における高さき専用駐車施設は10台では不足し、一般駐車マスへ誘導し運用されている。」などの状況が確認されていることから、貨物車は乗用車と別に、節内の集配システム（共同集配、直結、縦持ちなど）等の状況を充分考慮して、実態に即した需要推計を行い整備台数を決めることが必要です。

【自動二輪車】

平成18年の駐車場法の改正により、自動二輪車の駐車場整備が規程されたことを受け、ルールの適用に当たっても、国の標準条例を参考にしつつ、自動二輪車の需要予測を行い、それに応じた駐車台数の整備を進めています。



緩和申請にあたって…(3)審査の流れ

地域ルールの申請に対する審査は、専門委員会が、需要推計に基づく駐車場整備台数の妥当性について評価するとともに、駐車場配置計画、動線計画、運用計画の内容についても安全性、利便性、円滑性等の視点から評価し、その評価結果に基づき、地域ルール策定協議会が協議し、決定します。

緩和申請にあたって…(4)地域ルール適用後の義務

本地域ルールの適用を受けた地権者等は、駐車場の供用開始以降にも以下の義務があります。

- ・駐車場の供用開始以降、毎年1回、駐車場の運用状況を報告する。
- ・地域ルールに係る義務が履行されない場合には、条例に定める附置義務台数に復帰する。（申請時に確約書を提出して頂きます。）

審査手数料・負担金

- 【審査手数料】
- ・1申請物件につき180万円（消費税込）を審査直後、策定協議会へ納入して頂きます。
- 【緩和に伴う負担金】
- ・東京都駐車場条例による付置義務台数を基準として、削減する台数について1台当たり100万円（非課税）を建物個々までに、駐車協議会へ納入して頂きます。
 - ・削減台数が、3割を超え、かつ駐車場が地下1層に収まる場合には、3割を超えた台数については、1台につき300万円とします。
 - ・既存の建物について、地域ルールの運用により、台数削減を行う場合、削減後の利用動線計画等の内容により、負担金を規定額より軽減することができます。

交通環境の向上に向けて

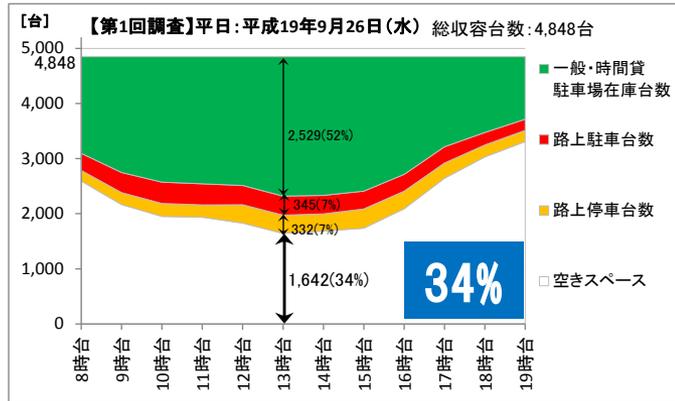
地区内において、駐車関連の良好な交通環境の維持、改善の目的で、公益的な事業を実施しようとする事業者に対し、総事業費の1/2（上限1,000万円）の費用を助成します。また、各町で定める重点事業については、事業に要した費用を助成します。

- これまで20件の建物に適用し、約2/3の台数に削減している。

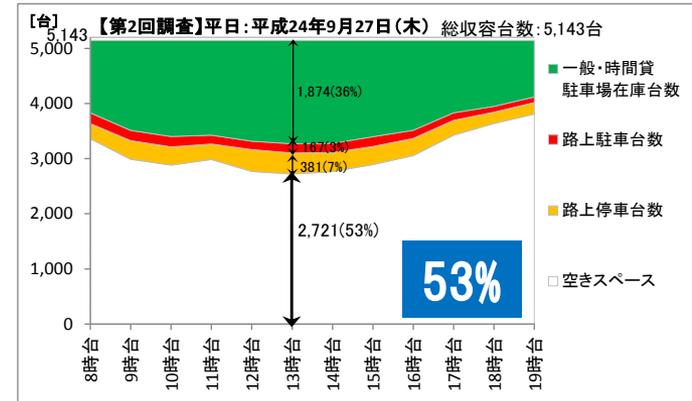
承認番号・ビル名	承認時期	条例による 附置義務台数(A)台	地域ルール適用に よる整備台数(B)台	削減台数 (A-B)台	B/A (%)	貨物車用 駐車マス(台)
①Aビル	2004.12	142	103	39	72.5	10
②Bビル	2004.12	458	370	88	80.7	10
③Cビル	2005.03	319	225	94	70.5	10
④Dビル	2006.02	805	566	239	70.3	39
⑤Eビル	2006.04	177	115	62	65.0	10
⑥Fビル	2006.08	434	282	152	65.0	18
⑦Gビル	2006.12	474	314	160	66.2	25
⑧Hビル	2007.02	276	183	93	66.3	35
⑨Iビル	2008.06	411	235	176	57.2	28
⑩Jビル	2009.03	313	136	177	43.5	42
⑪Kビル	2009.10	480	260	220	54.5	45
⑫Lビル	2009.05	434	301	133	69.4	42
⑬Mビル	2010.08	145	81	64	55.9	16
⑭Nビル	2011.12	283	209	74	73.9	29
⑮Oビル	2013.08	353	326	27	92.4	36
⑯Pビル	2013.11	340	255	85	75.0	27
⑰Qビル	2014.06	505	315	190	62.4	51
⑱Rビル	2015.07	319	170	149	53.2	25
⑲Sビル	2016.02	632	357	275	56.5	47
⑳Tビル	2016.10	1,150	681	469	59.2	89
合 計		8,449	5,485	2,964	64.9	634

・現在も、エリア全体としては、駐車場空きスペースが多い状況。

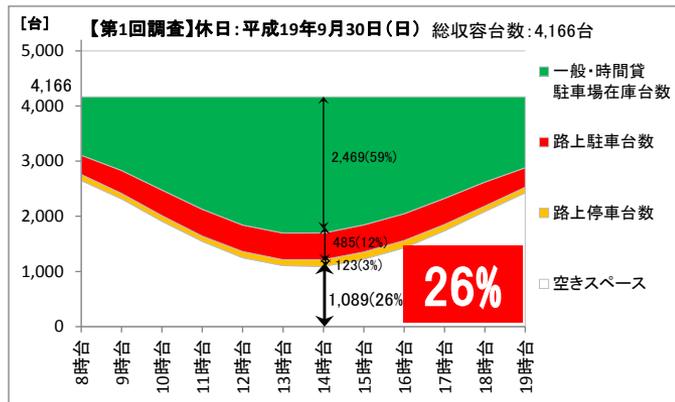
【平日】 (2007年)



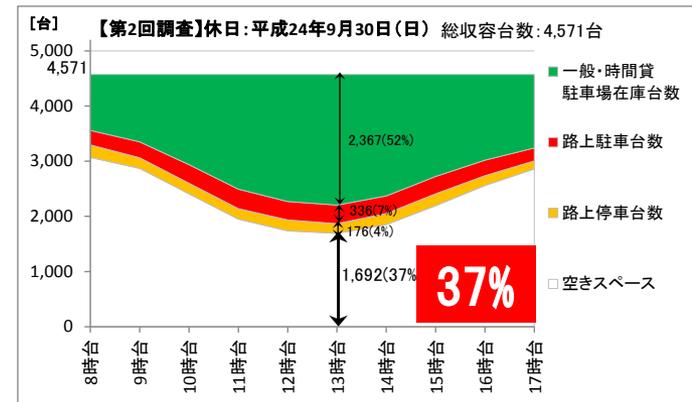
(2012年)



【休日】 (2007年)



(2012年)

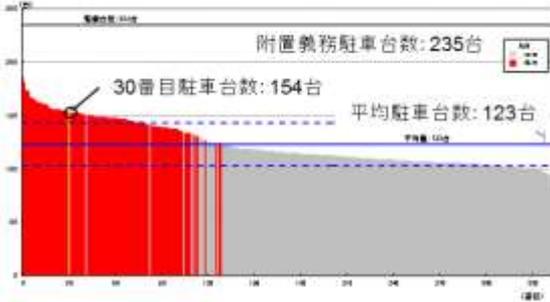


駐車需給バランスの検証 (平日、休日、各1日の現地調査による)

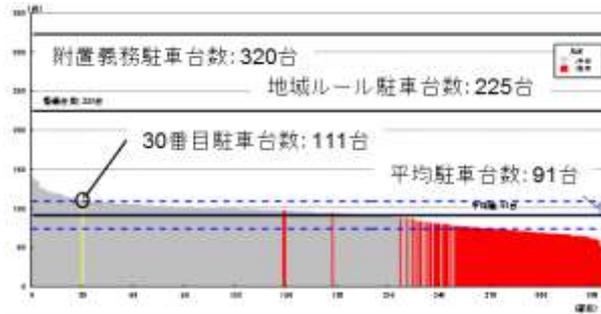
出所：大丸有駐車協議会資料

- ・ 駐車場の供給量・・・一般・時間貸し駐車場の収容台数
- ・ 駐車場の需要量・・・一般・時間貸し駐車場の時間帯別駐車台数＋路上駐停車台数の瞬間最大値

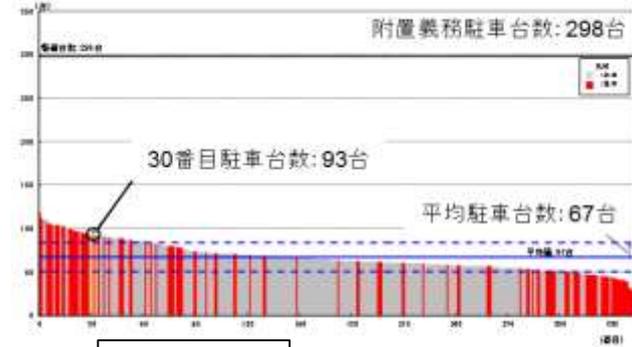
新有楽町ビル



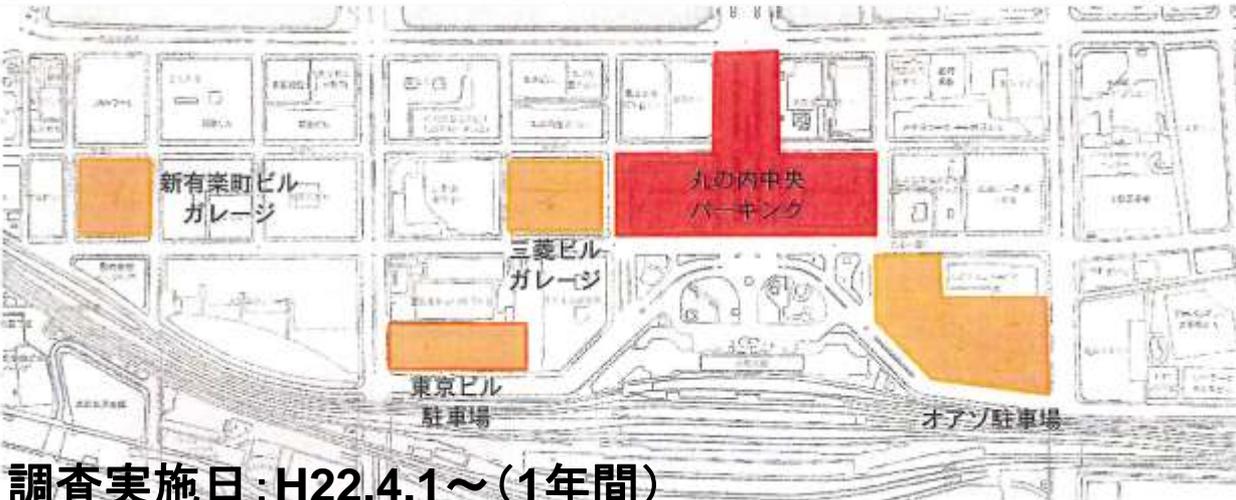
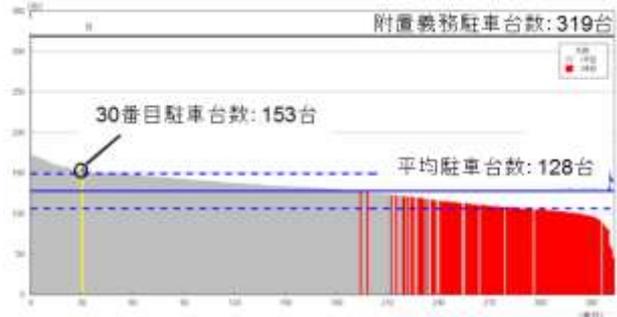
東京ビル



三菱ビルガレージ



丸の内オアゾ



調査実施日: H22.4.1~(1年間)

<背景>

- ・乗用車利用の低減傾向等により条例の附置義務で整備された駐車場では低い利用実態が見られる。
- ・平成26年4月に東京都駐車場条例が改正され、附置義務基準が切り下ったことから余剰部分を他の用途に転換できる可能性が出てきた。
- ・規制緩和により「防災用備蓄倉庫」「コージェネレーション設備」「燃料電池設備」等が容積除外となり、駐車場(容積除外)から用途転換する場合の対象となる可能性が高まった。



<課題>

駐車場用途から他の用途に変更するニーズはあるものの、建築基準法、消防法等の関係法令のチェックが必要となり、その結果、既存不適格となる場合には、改築を契機に遡及適用が全体に及ぶ可能性等もあり用途変更を難しくさせている。

また、東京都駐車場条例では、荷捌き駐車施設におけるはり下高さ3m以上の規定があり、古い駐車場でこれが満たせていないケースが多いのも課題である。

A wide, tree-lined pedestrian walkway in a city. The path is paved with light-colored bricks and is flanked by lush green trees. In the background, a tall, modern glass skyscraper rises into the sky. On the right side, there are modern buildings with large windows and a large, abstract sculpture of a bear-like figure. People are walking along the path, and the overall atmosphere is bright and pleasant.

ご清聴ありがとうございました