

新宿駅西口地区  
駐車場地域ルール運用に関するマニュアル

---

令和7年4月

新宿区



# 目次

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| 地域ルール <span>の</span> 策定経緯.....     | 1  |
| 1 目的 .....                         | 4  |
| 2 適用地区 .....                       | 4  |
| 3 基本的な枠組み.....                     | 5  |
| 4 対象駐車場.....                       | 5  |
| 5 台数の基準.....                       | 6  |
| 6 駐車施設の確保.....                     | 10 |
| 7 駐車施設の効率的な活用方法 .....              | 18 |
| 8 地域まちづくり貢献策の実施 .....              | 19 |
| 9 地域ルールの実効性を確保するための方策 .....        | 21 |
| 10 申請及び審査の手続.....                  | 24 |
| 11 委任 .....                        | 30 |
| 12 地域ルール <span>の</span> 施行期日 ..... | 30 |
| 台数の基準【処理参考】 .....                  | 31 |

## 地域ルールの策定経緯

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。）は、駐車場法（昭和 32 年法律第 106 号）第 20 条の規定を受けて、交通の発生源である建築物に、駐車施設の設置を義務付けることを目的に、昭和 33 年 10 月 1 日に制定された。

都条例による駐車施設の附置義務制度は、建築物単位に一律の基準によって駐車施設の設置を義務付けたものであるが、平成 14 年 10 月 1 日から、土地利用、駐車実態等の地区特性に応じた駐車施設の整備基準の導入が可能となった。

新宿駅周辺地区は、西口には東京都庁をはじめとする超高層ビルが多数立地する副都心地区を、東口には日本を代表する商業地区を擁する我が国を代表する地区であるが、来訪者の大部分が公共交通機関を利用していることから、地区全体で見るとピーク時でも駐車場の供給量に余裕が生じている。

新宿駅西口地区においては、超高層街区や駅前広場等の整備から 50 年近くの年月が経過しており、防災や環境等を踏まえたエリア全体でのまちづくりが検討されている。

このような背景を踏まえ、新宿区では、まちづくりを実現するための「政策誘導型」の計画として駐車場整備計画を平成 23 年 4 月に改定し、既存駐車場ストックの有効活用、荷さばき・自動二輪車対策などとともに、「地域ルールの導入検討」等を駐車施設の整備に関する施策として位置付けた。このような状況を踏まえ、平成 27 年 3 月には新宿駅西口地区において、駐車施設の適切な確保と運用を図り、良好な交通環境の維持とまちづくりに資することを目的に「新宿駅西口地区駐車場地域ルール」（以下「地域ルール」という。）を策定した。

### <目的>

「新宿駅西口地区駐車場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。）は、地域ルールの考え方、駐車需要台数の設定、駐車施設の隔地方法及び申請手続等について、定めたものである。

なお、地域ルールの適用に当たっては、マニュアル及び申請書類等について別に区が定める「新宿駅西口地区駐車場地域ルール運用基準」（以下「運用基準」という。）に基づき、地域ルールの適用審査を円滑に進めるとともに、地域ルールの目的に沿った駐車施設の整備及び運用を図ることとする。

以下、マニュアルでは、前提とする地域ルールを受け各項目ごとに補足説明する。

マニュアルの文中で、



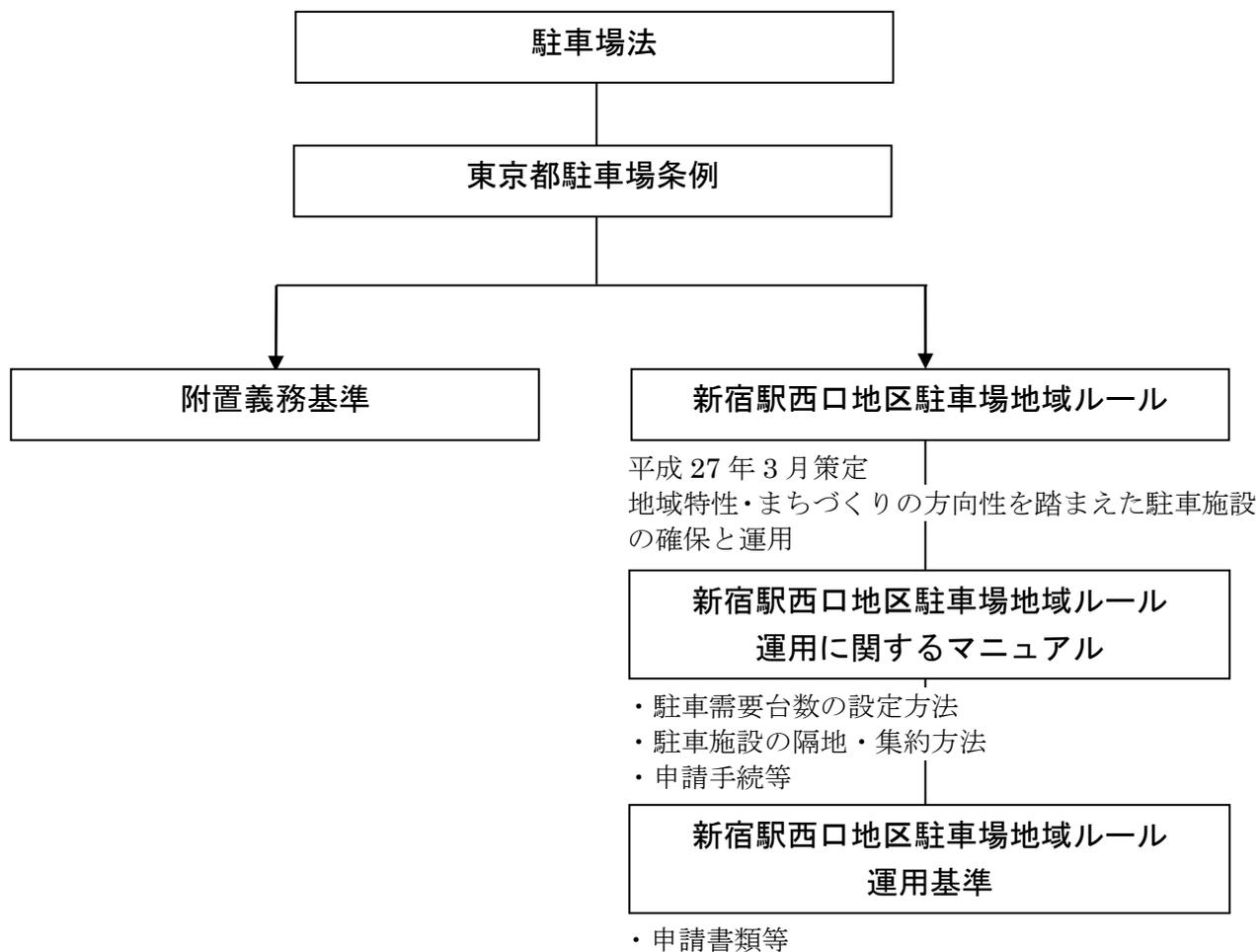
で囲まれた部分は、【地域ルール】の引用であり、



で囲まれた部分は、【マニュアル】、

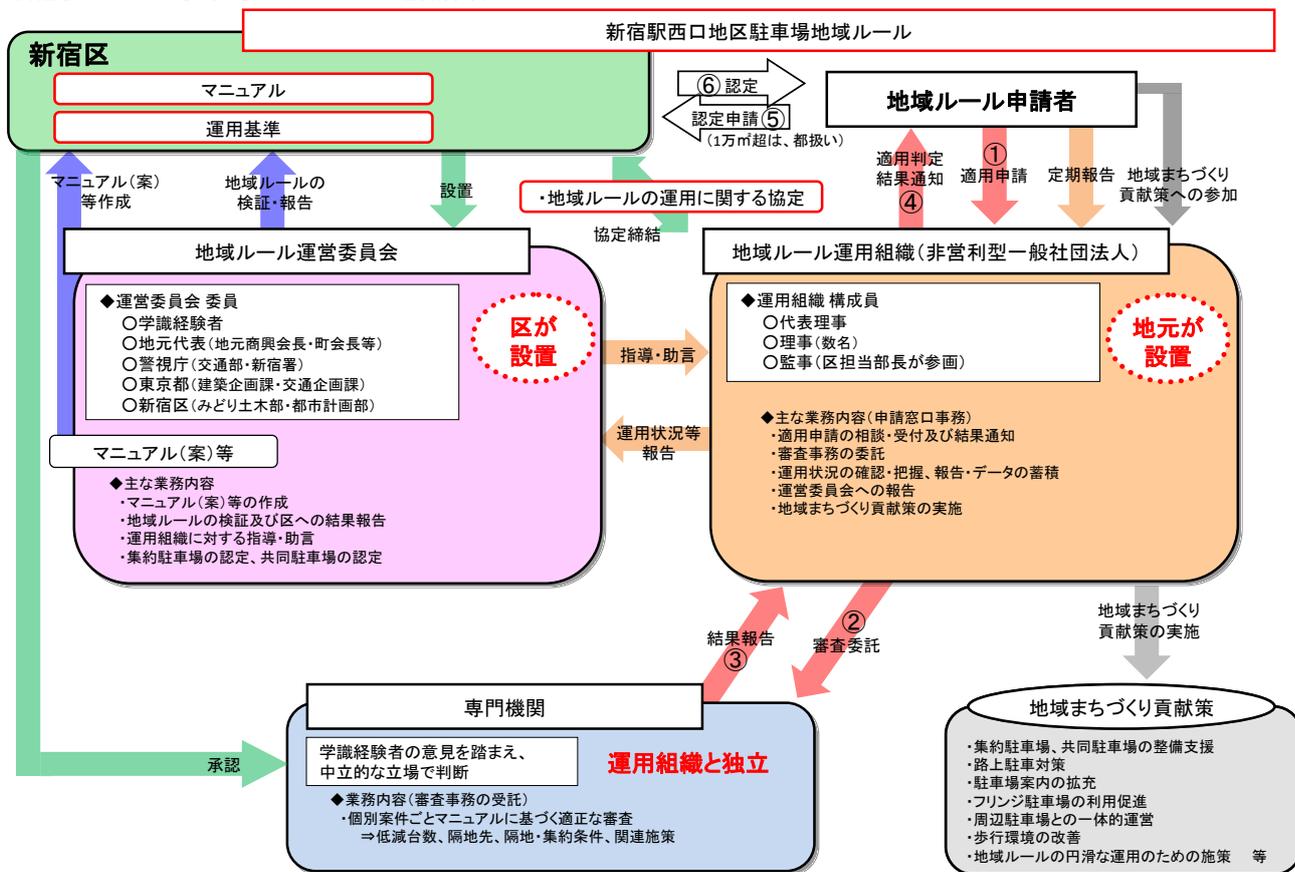
囲まれていない部分は、【処理参考】を示すものである。

【枠組み】



# 【組織体制及び主な役割】

## 新宿駅西口地区駐車場地域ルール 組織体制



| 組織等              | 主な構成者                             | 主な役割                                                                                                                                                        |
|------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 地域ルール申請者         | 対象地区内の建築事業者のうち、地域ルールの適用を受けようとするもの | <ul style="list-style-type: none"> <li>適用申請、認定申請の提出</li> <li>定期報告</li> <li>地域まちづくり貢献策への参加</li> </ul>                                                        |
| 地域ルール運営委員会 (区設置) | 学識経験者、地元代表、警視庁、東京都、新宿区            | <ul style="list-style-type: none"> <li>マニュアル(案)等の作成</li> <li>地域ルールの検証及び区への結果報告</li> <li>運用組織に対する指導・助言</li> <li>集約駐車場の認定、共同駐車場の認定</li> </ul>                 |
| 地域ルール運用組織 (地元設置) | 地元代表(代表理事、理事)、新宿区(監事)             | <ul style="list-style-type: none"> <li>適用申請の相談・受付及び結果通知</li> <li>審査事務の委託</li> <li>運用状況の確認・把握・報告、データの蓄積</li> <li>運営委員会への報告</li> <li>地域まちづくり貢献策の実施</li> </ul> |
| 専門機関             | 学識経験者                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>審査事務の受託(個別案件ごとのマニュアルに基づく適正な審査)</li> </ul>                                                                            |
| 新宿区              |                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>都条例の認定(1万㎡未満:1万㎡以上は、都扱い)</li> <li>運営委員会の設置・運営</li> </ul>                                                             |

# 1 目的

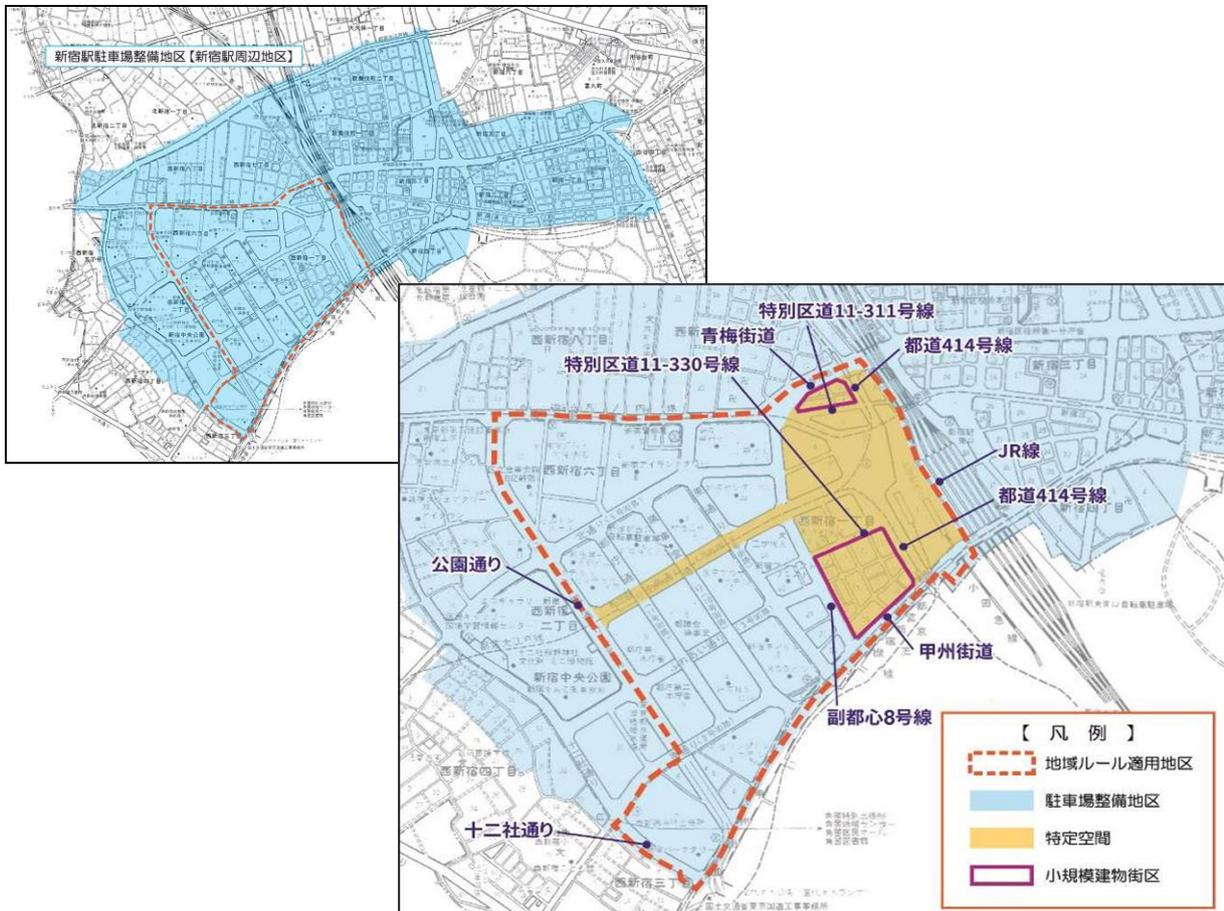
## 【地域ルール】

新宿駅西口地区駐車場地域ルール（以下「地域ルール」という。）は、新宿区駐車場整備地区のうち、地域ルールの適用地区（以下「適用地区」という。）における特性、まちづくりの方向性、駐車施設の整備及び活用に関する課題等を踏まえ、地域と行政が一体となり総合的な取組を行うことにより、駐車施設の適切な確保と運用を図り、もって駐車施設利用者の利便性の向上及び交通環境の改善に向けたまちづくりの実現に資することを目的とする。

# 2 適用地区

## 【地域ルール】

適用地区は、別添図のとおりとする。



## 【マニュアル】

- 当該建築物の敷地が地域ルールの適用地区（以下「適用地区」という。）の内外にわたる場合は、適用地区が、当該敷地の過半に属する場合において、地域ルールを適用する。
- 地域ルールは、地域全体が総合的に取り組むことでより効果が発揮されることから、地域ルールの対象となる全ての建築物が地域ルールに参加することが望ましい。
- 適用地区における「特定空間」は、「歩きたくなるまち新宿」を実現するための歩行者の回遊性を優先する空間である。

### 3 基本的な枠組み

#### 【地域ルール】

##### (1) 駐車施設の適正化

建築物に附置すべき駐車施設の台数は、周辺の交通特性、将来の需要及び供給のバランス等を踏まえた上で、当該建築物の駐車需要を適切に評価し、建築物ごとに算出する。

##### (2) 駐車場の隔地・集約化

特定空間（新宿駅西口駅前地区（JR総武線、青梅街道、副都心8号線、甲州街道で囲まれた地域をいう。以下同じ。）及び4号街路（車道部分を除く）をいう。以下同じ。）のうち、新宿駅西口駅前地区の外周道路に面しない敷地における駐車施設については、原則として、新宿駅西口駅前地区の外周道路に面する敷地又は適用地区内の敷地で特定空間外のものへの隔地・集約化による確保を積極的に推奨する。

##### (3) 駐車施設の効率的な活用

適用地区における駐車課題の解消、まちづくりの実現等に向けて、駐車需要に対して十分な供給量を有する既存建築物の駐車施設を効率的に活用する。

##### (4) 地域貢献策の実施

地域の駐車課題等の解決を含むまちづくりの実現に向け、地域まちづくり貢献策を促進する。

#### 【マニュアル】

(2) ●特定空間における一般車のための駐車施設は、駐車車両の進入を抑制するため、原則として、特定空間のうち、新宿駅西口駅前地区の外周道路に面する敷地又は適用地区内の敷地で特定空間外のものへの積極的な隔地を推奨する。（詳細は、6.(1)参照）

●小規模建物街区等における障害者及び荷さばきのための駐車施設は、近傍に設置した共同障害者用駐車場や共同荷さばき用駐車場への隔地・集約を可能とする。（詳細は、6.(2)及び6.(3)参照）

### 4 対象駐車場

#### 【地域ルール】

地域ルールの対象は、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。）に基づき附置が義務付けられた駐車施設とする。

#### 【マニュアル】

●地域の集約駐車場になりえる駐車場も対象とする。集約駐車場とは、附置義務駐車施設の隔地による受入れを行う駐車場のことをいう。

## 5 台数の基準

### 【地域ルール】

建築物に附置すべき駐車施設の台数は、周辺の交通特性、将来の需要及び供給のバランス等を踏まえた上で、当該建築物の駐車需要を適切に評価するものとし、次の方法により算出する。

- (1) 繁忙期の当該施設又は類似施設の駐車実績がある場合は、次の式により算出した台数とする。

建築物に附置すべき駐車施設の台数＝（駐車原単位）×（当該施設の用途別床面積）

＊駐車原単位：用途別床面積当たりの駐車台数

- (2) 繁忙期の当該施設又は類似施設の駐車実績がない等の場合は、別に定める駐車原単位等に基づき算出した台数とする。

### 【マニュアル】

- (1) 当該施設または類似施設（以下「類似施設等」という。）の駐車実績に基づく駐車需要台数の算出方法

- 地域ルールを適用した場合の建築物に附置すべき一般車のための駐車施設の台数（以下「地域ルール義務台数」という。）は、類似施設等の繁忙期におけるピーク時在庫台数の実績から駐車原単位を算出し、当該建築物の床面積を乗じて算出する。

繁忙期駐車需要台数 ＝ 駐車原単位<sup>※</sup> × 当該施設の用途別床面積  
(地域ルール義務台数)

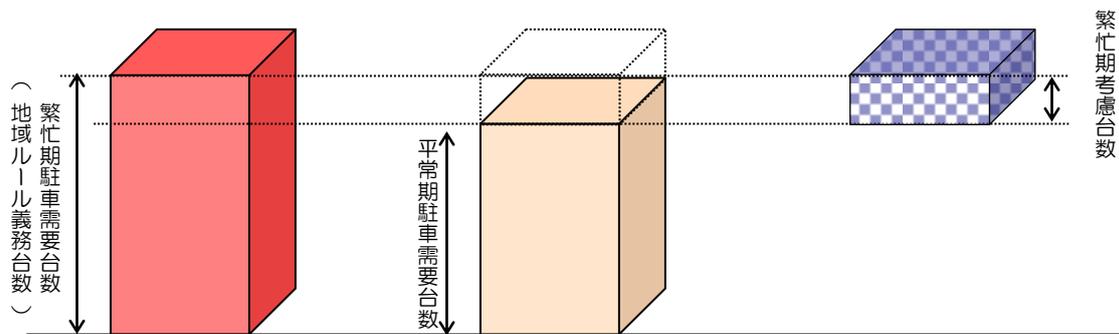
※駐車原単位 ＝ 類似施設等の繁忙期ピーク時在庫台数 / 類似施設等床面積

- 繁忙期におけるピーク時在庫台数の実績については、年間最大 2～3 日程度の特異日を除き設定することができるものとする。
- 既存建築物における台数算出に当たっては、当該既存施設の実績を用いるものとする。
- 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 86 条第 1 項から第 4 項まで又は第 86 条の 2 第 1 項から第 3 項までの規定による認定又は許可を受けた複数の建築物については、これらを同一敷地内にあるものとみなし、用途別床面積については、これらを一つの建築物とみなして算出する。
- 類似施設は、適用地区及び適用地区に類似したまちの特性を有する地区内を基本とし、用途、規模等について、当該建築物と類似した複数の施設とするが、建替え後の用途、規模等が既存建築物と同様と認められる場合には、当該既存施設を類似施設とすることができるものとする。
- 類似施設の設定、駐車実績の数値、駐車原単位の設定方法及び駐車需要台数については、客観的データに基づき繁忙期における駐車需要の動向を踏まえて適正に算出する。

- 繁忙期におけるピーク時在庫台数に基づき算出した繁忙期駐車需要台数から平常期ピーク時在庫台数に基づき算出した平常期駐車需要台数を差し引いた台数を、繁忙期考慮台数として設定することができる。

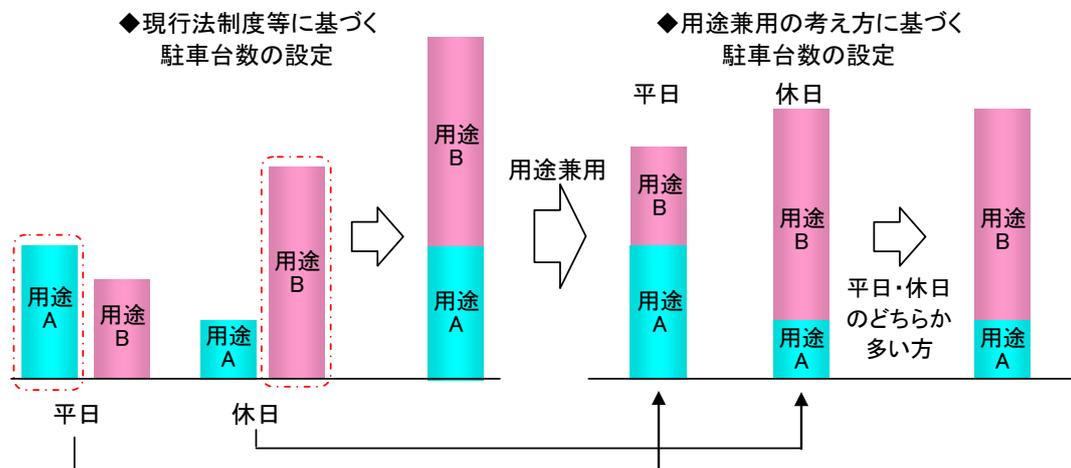
$$\text{繁忙期考慮台数} = \text{繁忙期駐車需要台数} - \text{平常期駐車需要台数}$$

【繁忙期考慮台数の設定イメージ】



- 繁忙期及び平常期の設定に当たっては、1年間の駐車実績に基づき算出した月別のピーク時平均在庫台数を用いることとする。
- 1年間の駐車実績がない場合、平常期及び繁忙期は、施設用途等によって異なるが、一般的には以下のものを想定する。
  - ・ 平常期：6月、10月
  - ・ 繁忙期：12月、1月
- 平常期駐車需要台数及び繁忙期考慮台数は、「6 駐車施設の確保」の規定に基づき、それぞれ適切に確保するものとする。
- 複合用途において、平日・休日の利用状況が異なる用途の場合、駐車需要を別々に算出し、合算すると、結果的に過大な駐車場を整備することになることから、用途別平休別の駐車需要（専用利用分を含む）を勘案し、異なる利用状況の用途の駐車場を兼用させることで、実質的な必要駐車台数の整備を図るものとする。

【複合用途における駐車台数の設定イメージ】



(2) 適用地区の駐車原単位に基づく駐車需要台数の算出方法

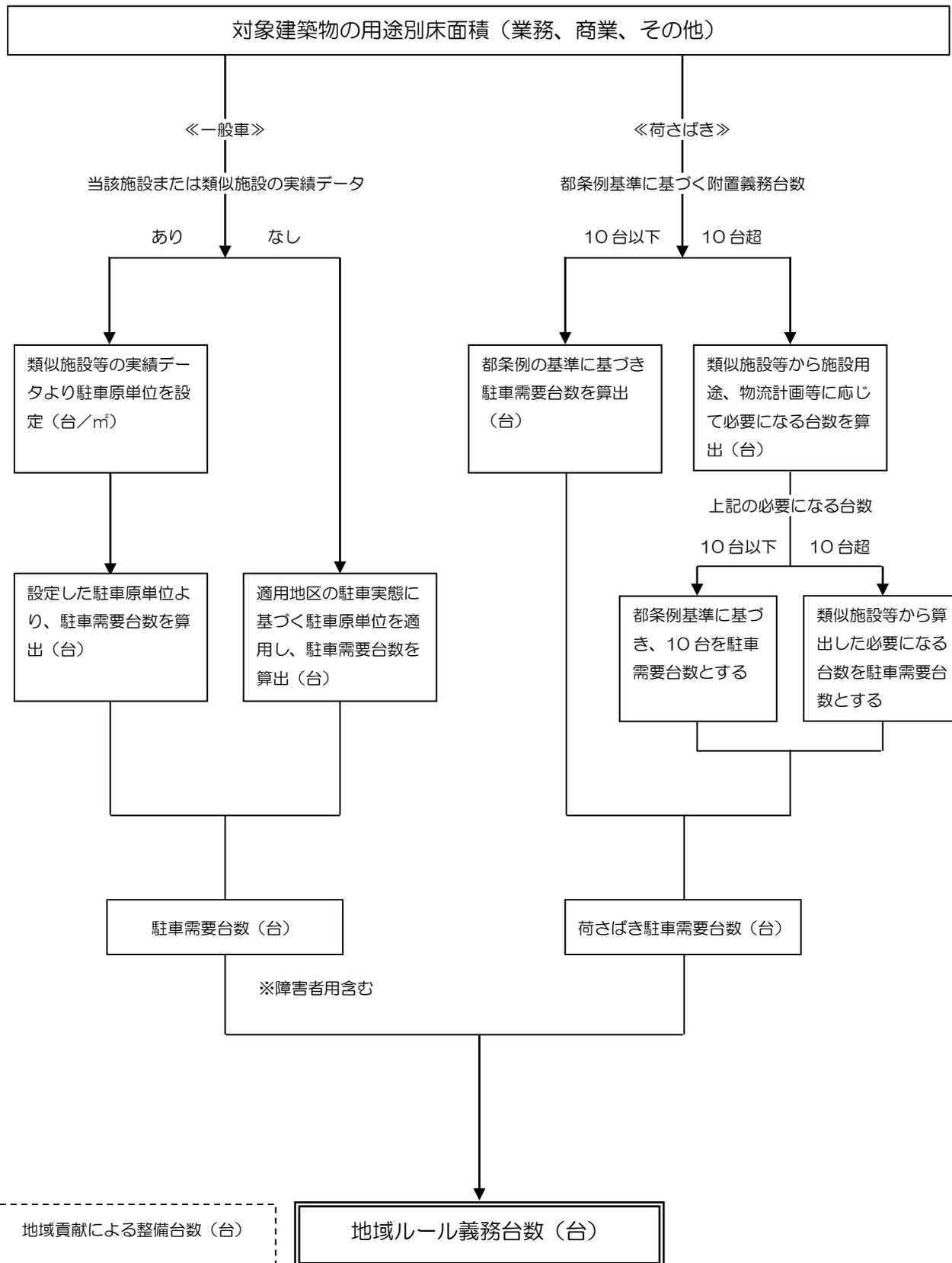
- 用いる「駐車原単位」は、適用地区の駐車実態に基づくものとし、駐車需要の将来変動や繁忙期等の対応を考慮した数値として、下表に示すとおりとする。
- 駐車原単位は、一般車の駐車実態に基づき設定する。
- 地域ルールを適用した場合の建築物に附置すべき一般車のための駐車施設の最小台数は1台とし、障害者のための駐車施設を整備するものとする。なお、地域ルールを適用した場合の建築物に附置すべき荷さばきのための駐車施設の台数は、「6 駐車施設の確保(3)」の規定に基づき、整備するものとする。
- 複合用途の建築物における地域ルール義務台数は、各用途ごとに算出した台数の合計とする。なお、共用部分がある場合には、当該共用部分を各用途の床面積の割合に応じて按分した面積を各用途に加えたものとする。

表 適用地区の駐車実績に基づく駐車原単位

| 建物用途             |                   | 駐車原単位                                                    | 都条例                      |
|------------------|-------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| その他の建築物<br>(1)以外 | 百貨店その他の店舗         | 2.38 台/1000 m <sup>2</sup><br>(420 m <sup>2</sup> ごとに1台) | 250 m <sup>2</sup> ごとに1台 |
|                  | 事務所               | 2.17 台/1000 m <sup>2</sup><br>(460 m <sup>2</sup> ごとに1台) | 300 m <sup>2</sup> ごとに1台 |
|                  | その他特定用途           |                                                          |                          |
|                  | 非特定用途<br>(共同住宅以外) |                                                          |                          |
|                  | 非特定用途<br>(共同住宅)   | 350 m <sup>2</sup> ごとに1台                                 |                          |

※適用地区の駐車実態より設定

【駐車施設台数算出フロー】



## 6 駐車施設の確保

### 【地域ルール】

#### (1) 一般車のための駐車施設

一般車のための駐車施設（都条例第17条又は第17条の3の規定により附置しなければならない駐車施設（障害者のための駐車施設を除く。）をいう。以下同じ。）は、特定空間のうち、新宿駅西口駅前地区の外周道路に面しない敷地にあつては、新宿駅西口駅前地区の外周道路に面する敷地又は適用地区内の敷地で特定空間外のものへ積極的に隔地し、特定空間内の敷地で新宿駅西口駅前地区の外周道路に面するもの又は適用地区内の敷地で特定空間外のものにあつては、原則として、当該敷地又は当該敷地における建築物内に整備する。この場合において、駐車施設の隔地は次の基準によるものとし、駐車施設の隔地先は隔地先の将来計画等を勘案した上で設定する。

ア 隔地先は、当該建築物の敷地から概ね300mの範囲内で、原則として、新宿駅西口駅前地区の外周道路に面する敷地又は適用地区内の敷地で特定空間外のものとする。

イ アの規定にかかわらず、新宿駅西口地区駐車場地域ルール運営委員会（以下「運営委員会」という。）が認めた集約駐車場で、歩行者ネットワークの状況、交通手段の確保等により、当該建築物までの歩行の負担軽減が図られると認められる場合は、敷地から概ね300mの範囲を超えることができる。

### 【マニュアル】

#### (1) 一般車のための駐車施設

- 一般車のための駐車施設は、都条例第17条の5に規定する駐車施設の規模を確保する。
- 機械式の駐車施設とする場合は、有効に駐車できると認められる特殊な装置を用いる駐車施設の認定取扱基準（平成19年5月25日付け新19新都建建審第14号。以下「機械式駐車施設の認定基準」という。）に適合していること。
- 特定空間においては、安全で快適な歩行環境の確保に向けて、一般車駐車車両の進入を抑制するため、一般車のための駐車施設の出入口を設けないことが望ましい。そのため、特定空間のうち、新宿駅西口駅前地区の外周道路に面する敷地又は適用地区内の特定空間外への積極的な隔地を推奨する。ただし、都条例に基づき、すでに既存建築物の隔地先として認められているものは、有効な隔地先として認める。
- 特定空間に附置義務駐車施設を設ける場合は、地上部での駐車場出入口の設置を抑制するため、特定空間のうち、新宿駅西口駅前地区の外周道路に面して出入口を設けるか、新宿駅西口・南口地下駐車場等と地下車路により接続することで、既存駐車場等の出入口の活用を推奨する。地下車路での接続に際しては、接続による駐車場出入口への台数負荷、構造的な接続可能性、運営管理上の課題等を検証した上で、関係する事業者間で合意できることを前提とする。
- 特定空間内の敷地で新宿駅西口駅前地区の外周道路に面するもの又は適用地区内の敷地で特定空間外のものにあつても、以下のいずれかに該当するときは、駐車施設を隔地により確保することができる。
  - ① 当該建築物等に駐車施設の出入口を整備することが、法令等に抵触するとき。
  - ② 当該建築物等に駐車施設の出入口を整備することが、物理的又は交通上の要因で困難なとき。
  - ③ 当該駐車施設の出入口の整備により、歩行者の安全性・利便性、まちの賑わいを著しく損なう恐れがあるとき。
- 隔地先となる集約駐車場所は、区が設置する新宿駅西口地区駐車場地域ルール運営委員会（以下「運営委員会」という。）が認定する。

- 隔地先は敷地から概ね 300m の範囲内とするが、運営委員会が認めた集約駐車場で、当該建築物まで歩行の負担軽減が図られると専門機関の審査により認められる場合は、敷地から概ね 300m の範囲を超えることができる。

#### 【歩行の負担軽減が図られると認められる場合】

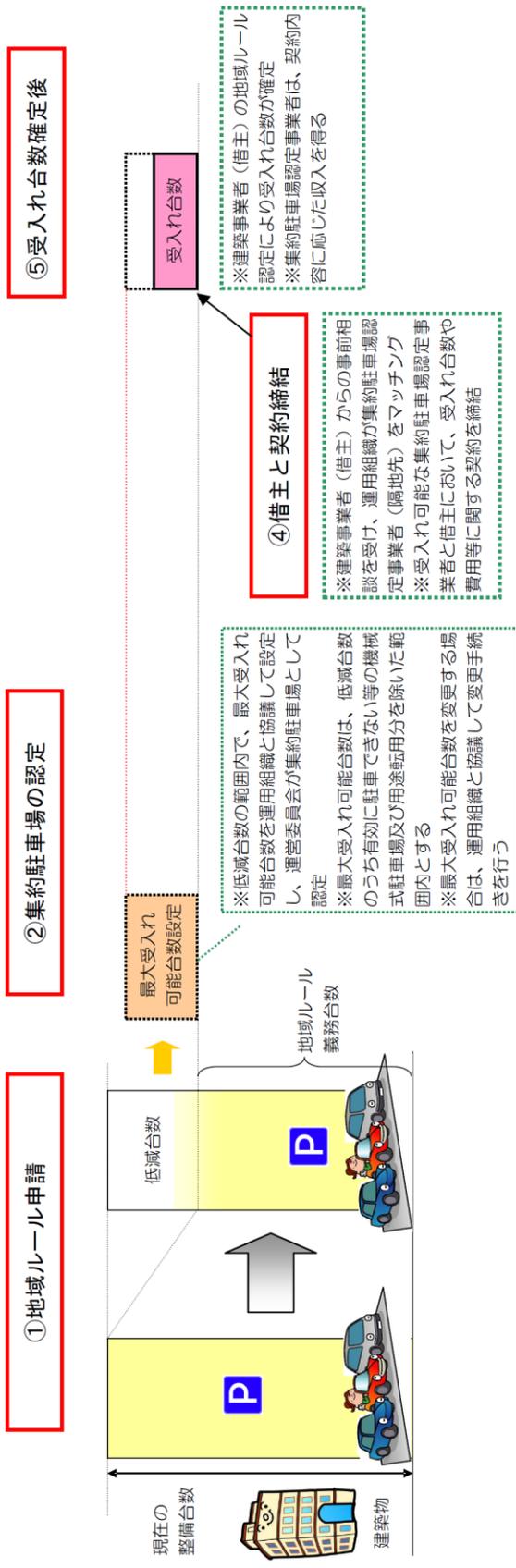
隔地駐車場が来訪者にとって分かりやすく、かつ、下記に掲げる事項のいずれかを満たす場合

- ① 当該建築物と隔地先までがバリアフリー経路で結ばれている。
- ② 当該建築物と隔地先の間が循環バス等で結ばれている。
- ③ 当該建築物と隔地先までが地下通路（4号街路の地下歩道部分を含む。）等で結ばれている。

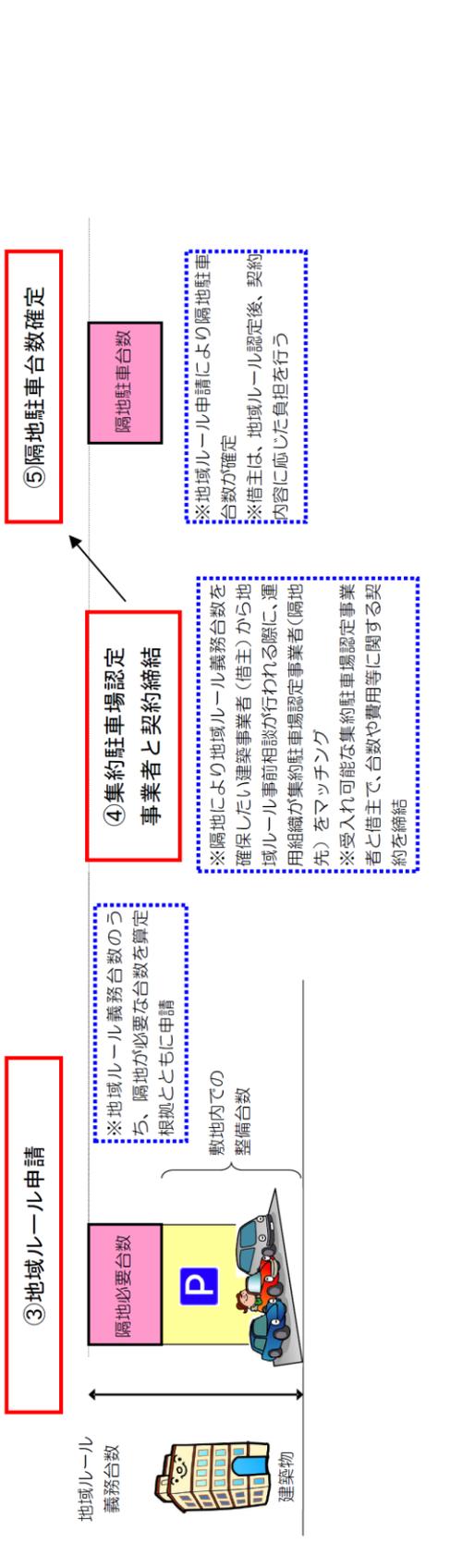
- 隔地先の設定は、幹線道路の交通へ悪影響を及ぼさないような出入口の位置、歩行者の安全性、隔地先の交通状況、将来計画等に配慮する。
- 当該建築物から隔地先駐車施設の設置場所が分かるように案内を行うこと。
- 既存の駐車場を利用する場合は、上記の他、下記に掲げる事項の全てを満たすこと。
  - ① 自走式駐車場にあっては、原則として駐車位置が確定していること。
  - ② 2以上の建築物の駐車施設を併設する場合は、それぞれの附置義務台数の合計台数以上の駐車施設を有していること。
- 上記①の規定にかかわらず、繁忙期考慮台数を上限として、既存の駐車場等との連携によって必要台数が適切に確保されていると認められる場合は、駐車位置を確定しないことができる。
- 新宿区は、地域ルール適用地区内の既存建築物又は同地区内に建築等する建築主又は事業者に対し、必要に応じて、地域ルールにおける集約駐車場として、地域の駐車需要の受け皿としての役割を担うよう求める。
- 東京都は、都条例第 17 条、第 17 条の 2、第 17 条の 3、第 17 条の 4 又は第 19 条の 2 に基づく認定申請の事前相談を受けた場合は、建築主又は事業者に対し、必要に応じて、新宿区と事前に協議・調整を行うことを求める。
- 隔地及び集約駐車場の手続は、下記①～⑤の手順を原則とする。手続のイメージを次頁図に示す。
  - ① 集約駐車場になる可能性がある駐車施設を有する事業者が地域ルールの適用申請（事前相談）を行う。
  - ② ①のとき、事業者は駐車施設の低減台数の範囲内で最大受入れ可能台数を運用組織と協議して設定し、運営委員会が集約駐車場として認定する。ここで、上記の最大受入れ可能台数は、④で契約が締結するまでの間は台数の確保等の制約を受けない。
  - ③ 隔地を希望する建築事業者（借主）が地域ルール適用申請（事前相談）を行う。
  - ④ ③の事前相談を受け、運用組織が集約駐車場認定事業者（隔地先）のマッチング（受入れ可能台数等の情報を基に、受入れ候補となる駐車場を紹介することをいう。）を行い、隔地を希望する借主と受入れ可能な集約駐車場認定事業者において、受入れ台数や費用等に関する契約を締結する。契約に際しては、3年以上の賃貸借契約等を締結し、隔地駐車場との契約が満了した場合は、契約の更新又は運用組織の再マッチングを通じて他の隔地駐車場との新規契約を行うこととする。
  - ⑤ 建築事業者（借主）の地域ルール認定により、受入れ台数（隔地駐車台数）が確定する。

■ 隔地・集約手続きのイメージ

(1) 集約駐車場の認定に関する手続き（事前相談）



(2) 隔地駐車場の認定に関する手続き（事前相談）



## 【地域ルール】

### (2) 障害者のための駐車施設

ア 障害者のための駐車施設(都条例第 17 条の 5 第 2 項の障害者のための駐車施設をいう。以下同じ。)は、当該敷地又は当該敷地における建築物内で、都条例に基づく台数を障害者が実際に利用しやすいよう確保する。この場合において、当該台数は、一般車のための駐車施設の内数とする。

イ アの規定にかかわらず、特定空間の小規模建物街区(副都心 8 号線、甲州街道、都道 414 号線、特別区道 11-330 号線及び都道 414 号線、青梅街道、特別区道 11-311 号線で囲まれた地域をいう。以下同じ。)等における障害者のための駐車施設については、同一の街区内又は敷地から概ね 50m の範囲内に駐車施設が確保でき、かつ当該駐車施設から障害者等が円滑に移動できる経路が確保されている等の条件を満たす場合は、近傍への隔地・集約をすることができる。

ウ イの規定にかかわらず、運営委員会が認めた集約駐車場で、障害者等が円滑に移動できる経路が確保されている等の条件を満たす場合は、同一の街区内又は敷地から概ね 50m の範囲を超えることができる。

エ 特定空間における障害者のための駐車施設の出入口の整備にあたっては、歩行者の安全性に配慮するとともに、まちの賑わい・連続性を損なわないための措置を講ずるよう配慮する。

## 【マニュアル】

### (2) 障害者のための駐車施設

ア ●障害者のための駐車施設は、当該敷地又は当該敷地における建築物内で整備するとともに、駐車施設の台数は、都条例、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(平成 18 年法律第 91 号)、東京都福祉のまちづくり条例(平成 7 年東京都条例第 33 号)等に基づき算出し、一般車のための駐車施設の台数の内数とする。

●以下のいずれかに該当するときは、駐車施設を隔地により確保することができる。隔地方法については、原則としてイで掲げる隔地するための条件を満たすものとする。

- ① 当該建築物等に駐車施設の出入口を整備することが、法令等に抵触するとき。
- ② 当該建築物等に駐車施設の出入口を整備することが、物理的又は交通上の要因で困難なとき。
- ③ 当該駐車施設の出入口の整備により、歩行者の安全性・利便性、まちの賑わいを著しく損なう恐れがあるとき。

●機械式の駐車施設とする場合は、機械式駐車施設の認定基準に適合していること。

イ ●特定空間の小規模建物街区においては、同一の街区内又は敷地から概ね 50m の範囲内に都条例第 17 条の 5 で規定する規模が確保でき、かつ、以下の条件を満たす場合は、近傍への隔地・集約を可能とする。また、小規模建物街区以外の特定空間においても、敷地の形状等により障害者のための駐車施設を設置することが著しく困難であり、かつ、障害者のための駐車施設の隔地により、歩行者の安全性等の周辺環境の改善が見込まれることが専門機関の審査により認められる場合は、上記と同様の隔地・集約を可能とする。

### 【隔地するための条件】

下記に掲げる事項の全てを満たすこと。

- ① 障害者等の駐車施設の利用者が、当該建築物等まで円滑に移動できる経路が確保されている又は経路を整備できること。
- ② 隔地先への適切な案内及び誘導並びに当該建築物等まで介助するための対策が実施されており、又は実施できること。
- ③ 当該建築物の見やすい箇所に障害者のための駐車施設の設置場所及び空き情報に関する情報提供を行えること。
- ④ 障害者のための駐車施設の設置場所から道路までの経路について、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令（平成 18 年政令第 379 号）及び高齢者、障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例（平成 15 年東京都条例第 155 号）に規定する移動等円滑化経路を 1 以上確保できること。

●既存の駐車場を利用する場合は、上記の他、下記に掲げる事項の全てを満たすこと。

① 自走式駐車場にあっては、原則として駐車位置が確定していること。

② 2 以上の建築物の駐車施設を併設する場合にあっては、それぞれの附置義務台数の合計台数以上の駐車施設を有していること。

●機械式の駐車施設とする場合は、機械式駐車施設の認定基準に適合していること。

●障害者のための駐車施設の共同化・集約化については、運営委員会が共同利用可能な駐車スペースを共同障害者用駐車場に認定する。

●運用組織は、当該街区において新規の開発を行う建築主又は事業者に対し、必要に応じて共同障害者用駐車場の設置を求めることができる。暫定的には、運用組織は、街区の近傍における大規模事務所等の駐車ストックを有する駐車場事業者等に対して、必要に応じて共同障害者用駐車場の設置を求めることができる。

ウ ●運営委員会が認めた集約駐車場で、原則としてイに掲げる条件を満たす場合は、同一の街区  
内又は敷地から概ね 50m の範囲を超えることができる。

エ ●特定空間における障害者のための駐車施設の出入口は、歩行者の安全性に配慮するものとし、  
まちの賑わい・連続性を損なわないための措置については、商店街等の地元組織と密に調整  
するものとする。

●また、健常者の障害者のための駐車施設的不正利用を防止するため、有人による管理等、障  
害者が実際に利用しやすい駐車施設の確保方法を推奨する。

●障害者のための駐車施設は、都条例第 17 条の 5 で規定する障害者のための駐車施設の規模  
及び同条に規定する荷さばきのための駐車施設の規模が確保でき、かつ、以下の条件を満た  
す場合は、荷さばきのための駐車施設として利用することができる。この場合においての台  
数の算出に当たっては、一般車のための駐車施設の台数に含めないものとする。

### 【障害者のための駐車施設を荷さばきのための駐車施設として利用するための条件】

下記に掲げる事項の全てを満たすこと。

- ① 障害者のための駐車施設の利用を妨げない範囲で、テナント及び荷さばき業者を含め荷さばき時間帯を明確に定めることができること。
- ② 荷さばき時間帯以外で荷さばきを行う場合は、他の駐車施設から横持搬送（貨物車から目的地までの人による搬送をいう。以下同じ。）する等違法路上駐車を発生させない施策を実施できること。
- ③ 障害者の安全性が確保されていること。

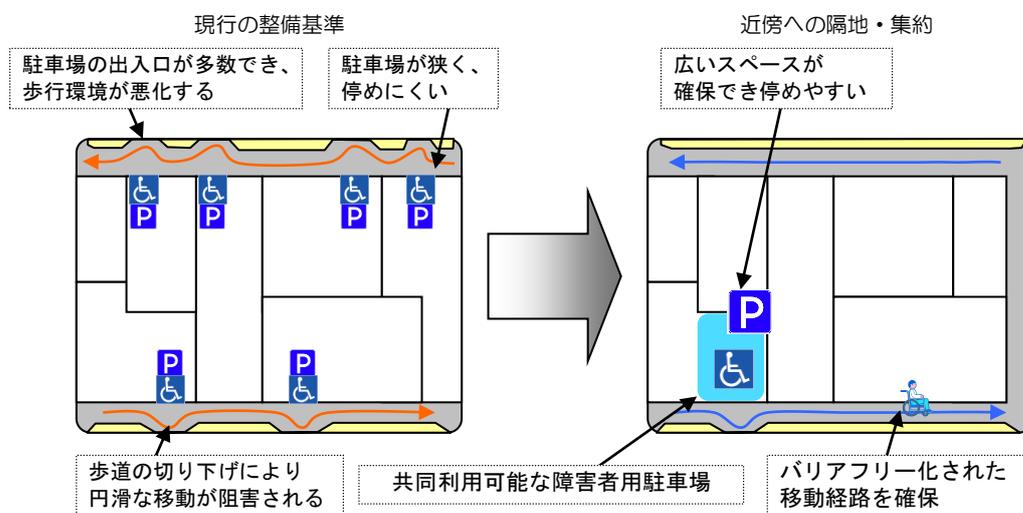


図 障害者のための駐車施設の隔地・集約のイメージ

## 【地域ルール】

### (3) 荷さばきのための駐車施設

ア 荷さばきのための駐車施設は、当該敷地又は当該敷地における建築物内で、駐車需要に応じた適切な台数を整備する。この場合において、当該台数は、一般車のための駐車施設の台数には含めないものとする。

イ アの規定にかかわらず、特定空間の小規模建物街区等における荷さばきのための駐車施設については、同一の街区又は敷地から概ね 50m の範囲内に駐車施設が確保できる等の条件を満たす場合は、近傍への隔地・集約をすることができる。

ウ イの規定にかかわらず、運営委員会が認めた共同荷さばき駐車場で、当該建築物等まで荷さばきの横持配送を有効に行うことができる等の条件を満たす場合は、同一の街区又は敷地から概ね 50m の範囲を超えることができる。

エ 特定空間の荷さばきのための駐車施設の整備にあたっては、次の事項について配慮する。

(ア) 荷さばき駐車施設を利用する時間は、原則として、早朝、夜間等まちの賑わいを妨げない時間帯とする。

(イ) 出入口は、歩行者の安全性に配慮するとともに、まちの賑わい・連続性を損なわないための措置を講ずるものとする。

## 【マニュアル】

### (3) 荷さばきのための駐車施設

ア ●荷さばきのための駐車施設は、駐車需要に応じた適切な附置義務台数を当該敷地又は当該敷地における建築物内で整備するとともに、駐車施設の台数は、一般車のための駐車施設に含めないものとする。

●以下のいずれかに該当するときは、駐車施設を隔地により確保することができる。隔地方法については、原則としてイに掲げる隔地するための条件を満たすものとする。

① 当該建築物等に駐車施設の出入口を整備することが、法令等に抵触するとき。

② 当該建築物等に駐車施設の出入口を整備することが、物理的又は交通上の要因で困難なとき。

③ 当該駐車施設の出入口の整備により、歩行者の安全性・利便性、まちの賑わいを著しく損なう恐れがあるとき。

●荷さばきのための駐車施設の台数は、原則として、都条例に基づき算出した台数とするが、それが 10 台を超える場合は、別途、類似施設等から施設用途、物流計画等に応じて必要になる台数を算出し、それと 10 台のうち大きい方とする。

●荷さばき駐車施設の規模は、都条例では原則として 2 トントラックを想定し、長さ 7.7m、幅 3.0m、はり下の高さ 3.0m と規定しているが、4 トントラック等も利用できるように都条例以上の駐車マスの大きさ、はり下の高さ 3.5m 以上を確保することが望ましい。

●歩行者等への配慮が必要であり、かつ、地下駐車場等の高さに配慮した荷さばき車の運用を図ることができる場合は、はり下の高さ 3.0m 以下の地下駐車場等と接続することも可能とする。地下車路での接続に際しては、接続による駐車場出入口への台数負荷、構造的な接続可能性、運営管理上の課題等を検証した上で、関係する事業者間で合意できることを前提とする。

イ ●特定空間の小規模建物街区においては、同一の街区又は概ね 50m の範囲内に都条例第 17 条の 5 で規定する規模が確保でき、かつ、隔地先から当該建築物等まで荷さばきの横持配送を有効に行うことができる等、専門機関の審査により認められる場合は、近傍への隔地・集

約を可能とする。また、小規模建物街区以外の特定空間においても、敷地の形状等により荷さばきのための駐車施設を設置することが著しく困難であり、かつ、荷さばきのための駐車施設の隔地により、歩行者の安全性等の周辺環境の改善が見込まれることが専門機関の審査により認められる場合は、上記と同様の隔地・集約を可能とする。

- 当該建築物の見やすい箇所に荷さばきのための駐車施設の設置場所及び空き情報に関する情報提供を行えること。
- 既存の駐車場を利用する場合は、上記の他、下記に掲げる事項の全てを満たすこと。
  - ① 自走式駐車場にあっては、原則として駐車位置が確定していること。
  - ② 2以上の建築物の駐車施設を併設する場合にあっては、それぞれの附置義務台数の合計台数以上の駐車施設を有していること。
- 既存の駐車場を利用する場合で、はり下の高さ3メートル以上を確保することが困難なときは、当該既存の駐車場の高さに配慮した荷さばき車の運用を図るものとする。
- 荷さばきの共同化・集約化については、運営委員会が共同利用可能な荷さばきスペースを共同荷さばき駐車場に認定する。
- 運用組織は、当該街区において新規の開発を行う建築主又は事業者に対し、必要に応じて共同荷さばき駐車場の設置を求めることができる。暫定的には、運用組織は、街区の近傍における大規模事務所等の駐車ストックを有する駐車場事業者等に対して、必要に応じて共同荷さばき駐車場の設置を求めることができる。
- ウ ●運営委員会が認めた共同荷さばき駐車場で、当該建築物等までの台車等での横持配送において、配送者、歩行者等が安全に移動できる円滑な動線が確保できる等、荷さばきの横持配送を有効に行うことができると専門機関の審査により認められる場合は、同一の街区内外又は敷地から概ね50mの範囲を超えることができる。
- 共同荷さばき駐車場においては、街区の各店舗等への集配を共同化する共同集配を行うことを検討する。共同集配の運営・管理については、運用組織に認定された事業者が行う。
- エ ●特定空間の荷さばき駐車施設を利用する時間帯は、歩行者の安全に配慮するため、原則として、早朝、夜間等まちの賑わいを妨げない時間帯とする。なお、同時間帯以外に荷さばき施設を利用せざるを得ない場合は、荷さばき車両の利用ルート、荷さばき方法、交通誘導員の配置等について運用組織と調整し、歩行者の安全性に配慮するものとする。
- 特定空間の荷さばきのための駐車施設の出入口は、まちの賑わい・連続性を損なわないよう、荷さばき駐車施設の出入口の設置や利用ルート、時間帯に配慮するとともに、商店街等の地元組織と密に調整するものとする。

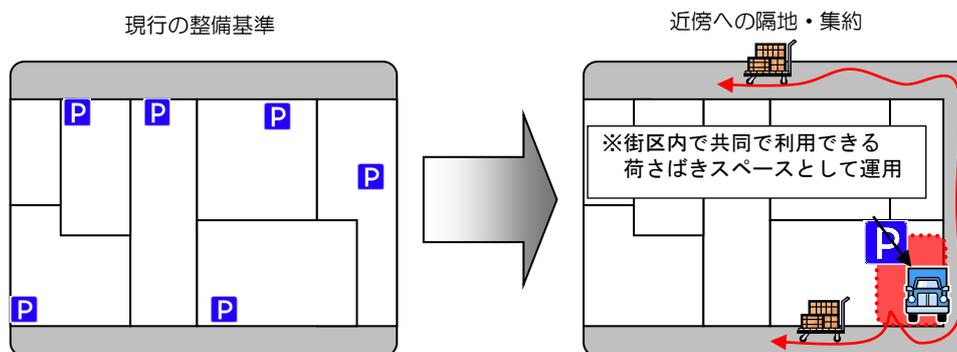


図 荷さばき駐車施設の隔地・集約のイメージ

## 7 駐車施設の効率的な活用方法

### 【地域ルール】

地域ルールの運用に当たり、新宿駅西口地区駐車場地域ルール運用組織（以下「運用組織」という。）は区と協力の上、適切な役割分担のもと駐車目的車両による交通負荷の軽減、路上駐車 の解消、自動二輪車の駐車スペース確保等地域の様々な駐車課題の解消及び地域のまちづくりを促進するための施策の実施に努めるものとする。

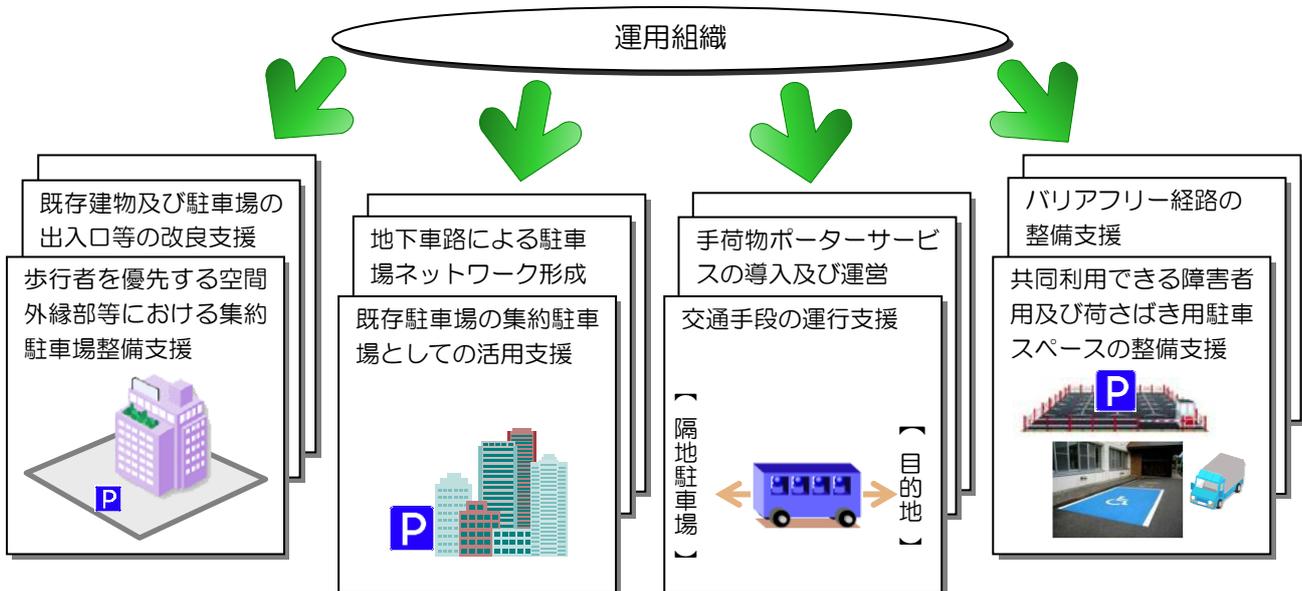
### 【マニュアル】

●地域ルールの運用に当たり、区が指定する地元主体の新宿駅西口地区駐車場地域ルール運用組織（以下「運用組織」という。）は、地域ルールの適用を受けた者（以下「適用者」という。）と協力し合いながら、以下のような施策を実施し、路上駐車 の解消等地域のまちづくりを促進するよう努めるものとする。

#### 【まちづくりを促進するための施策】

- ・ 集約駐車場、共同利用できる障害者用及び荷さばき用駐車スペースの整備、自動二輪車及び観光バス用駐車スペースの整備等に対する支援
- ・ 適用地区内における違法路上駐車対策、路上荷さばき監視員の配置
- ・ 駐車場案内の拡充
- ・ フリンジ駐車場の利用促進
- ・ 連絡バス等の交通手段の運行支援及び交通機関利用の促進
- ・ 周辺駐車場との一体的運営（駐車場ネットワーク、共通駐車券、駐車料金体系の見直し等）
- ・ バリアフリー経路等の整備を含めた歩行環境の改善
- ・ 手荷物ポーターサービスの導入及び運営
- ・ その他地域ルールの円滑な運用のための施策 等

#### 【まちづくり施策の実施イメージ】



## 8 地域まちづくり貢献策の実施

### 【地域ルール】

地域ルールの適用を受ける者は、運用組織と協議し、次の地域まちづくり貢献策への協力に努めるものとする。

- (1) 隔地先としての駐車施設、共同荷さばき・障害者用駐車施設その他地域の駐車課題に対応した駐車施設等の整備
- (2) 7に規定する施策に要する応分の負担

### 【マニュアル】

●地域ルールの目的である、地区の交通環境の向上や「歩きたくなるまち新宿」を実現するためには、隔地先としての駐車場（集約駐車場）整備・受入れの促進、荷さばき・障害者のための駐車施設の確保、自動二輪車・観光バスのための駐車施設の確保、駐車場案内の拡充等の駐車・交通対策の実施が必要である。

●そこで、地域ルールの導入とあわせて、地域の駐車課題に対応するための地域貢献策を実施し、効率的な駐車施設の整備と活用を図る。

#### (1) 地域の駐車課題に対応した駐車施設等の整備

●地域ルールの適用を受ける者は、下記のような地域の駐車課題に対応した駐車施設等の整備に努める。なお、整備内容については、当該建築物の規模、立地状況、歩行者の安全性、周辺道路への影響、まちづくりの方向性等に鑑み、運用組織と協議する。

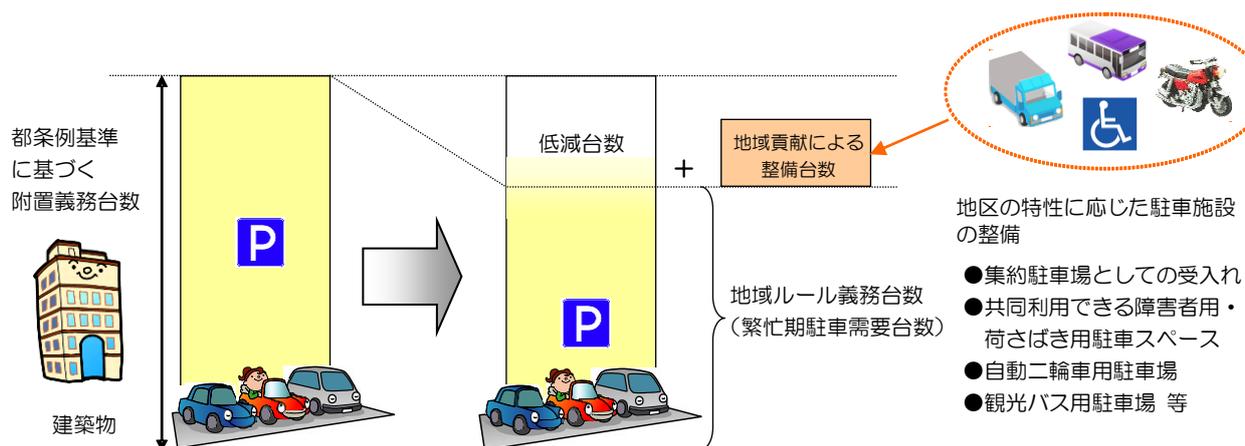
#### 【地域の駐車課題に対応した駐車施設等の整備】

- ①地区の隔地の受け皿となる集約駐車場の整備
- ②障害者用、荷さばき用駐車スペースの共同利用を可能とする駐車施設の整備
- ③自動二輪車や観光バスのための駐車施設の整備
- ④地域の駐車需要のピーク対応のための駐車施設の整備
- ⑤周辺駐車場との一体的運営のための駐車場ネットワーク等の整備 等

## (2) 駐車課題への対応やまちづくり貢献施策に要する応分の負担

- 地域ルール of 適用を受ける者は、運用組織が実施するまちづくり貢献施策に要する応分の負担をすることで、(1)に規定する駐車施設の整備に代えることができる。ただし、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るものとする。
- 応分の負担の協力方法等については、別に運用組織が定めるものとする。

### 【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】

区長は、地域ルールの実効性を確保するため、地域ルールの適用を受けた者（以下「適用者」という。）、運用組織及び運営委員会に対し、次の方策を実施するよう求めるものとする。

#### (1) 駐車施設の適正な運用についての対策

適用者は、隔地先駐車施設への案内及び誘導等の駐車施設の適正な運用についての対策を実施すること。

#### (2) 駐車施設の維持管理及び駐車実態調査等の実施と報告

ア 適用者は、当該駐車施設が地域ルールの目的に沿って常時適法な状態で利用されるよう維持管理を行い、併せて継続的な駐車実態調査及び隔地先駐車施設の確保状況の確認を実施し、さらに運用組織に対して、定期（1年毎）に報告すること。

イ 運用組織は、適用者からの報告のまとめ、地域ルールの運用状況等について、運営委員会への報告を行うこと。

ウ 運営委員会は、運用組織からの報告を基に地域ルールの運用状況及び遵守状況を把握し、年1回程度地域ルールの成果を検証した上で、区長にその結果を報告すること。また、地域ルールの運用に支障があると認められる場合は、必要に応じて、運用組織へ指導及び助言を行うとともに、区長にその旨を報告すること。

#### (3) 駐車実態調査データの蓄積及び活用

運用組織は、適用者が実施する継続的な駐車実態調査のデータの蓄積を図り、他の地域ルールの適用を受けようとする者の類似施設データとして活用するとともに、駐車需要予測の精度を高める等地域の駐車課題の解決のために活用していくこと。

### 【マニュアル】

●運用組織は、地元が設置し、適用申請の相談・受付及び結果通知、審査事務の委託、運用状況の確認・把握・報告、データの蓄積、まちづくり貢献策の実施等を行うこととする。

●運営委員会は、区が設置し、マニュアル（案）等の作成、地域ルールの検証及び区への結果報告、運用組織に対する指導・助言、集約駐車場及び共同駐車場の認定等を行うこととする。

#### (1) 駐車施設の適正な運用についての対策

●地域ルールの適用を受けた者は、駐車施設を隔地で確保したことにより駐車場不足又は違法路上駐車が発生しないよう隔地駐車施設への案内及び誘導等のための対策を実施する。

●適用者は、当該駐車施設に起因して周辺の道路の安全かつ円滑な交通に支障が生じたときは、速やかに必要な措置を講ずる。

●適用者は、既存の駐車場を賃貸して利用する場合は、3年以上の賃貸借契約等を締結し、隔地駐車場との契約が満了した場合は、契約の更新又は運用組織のマッチングを通じて他の隔地駐車場との新規契約を行う。

#### (2) 駐車施設の維持管理及び駐車実態調査等の実施と報告

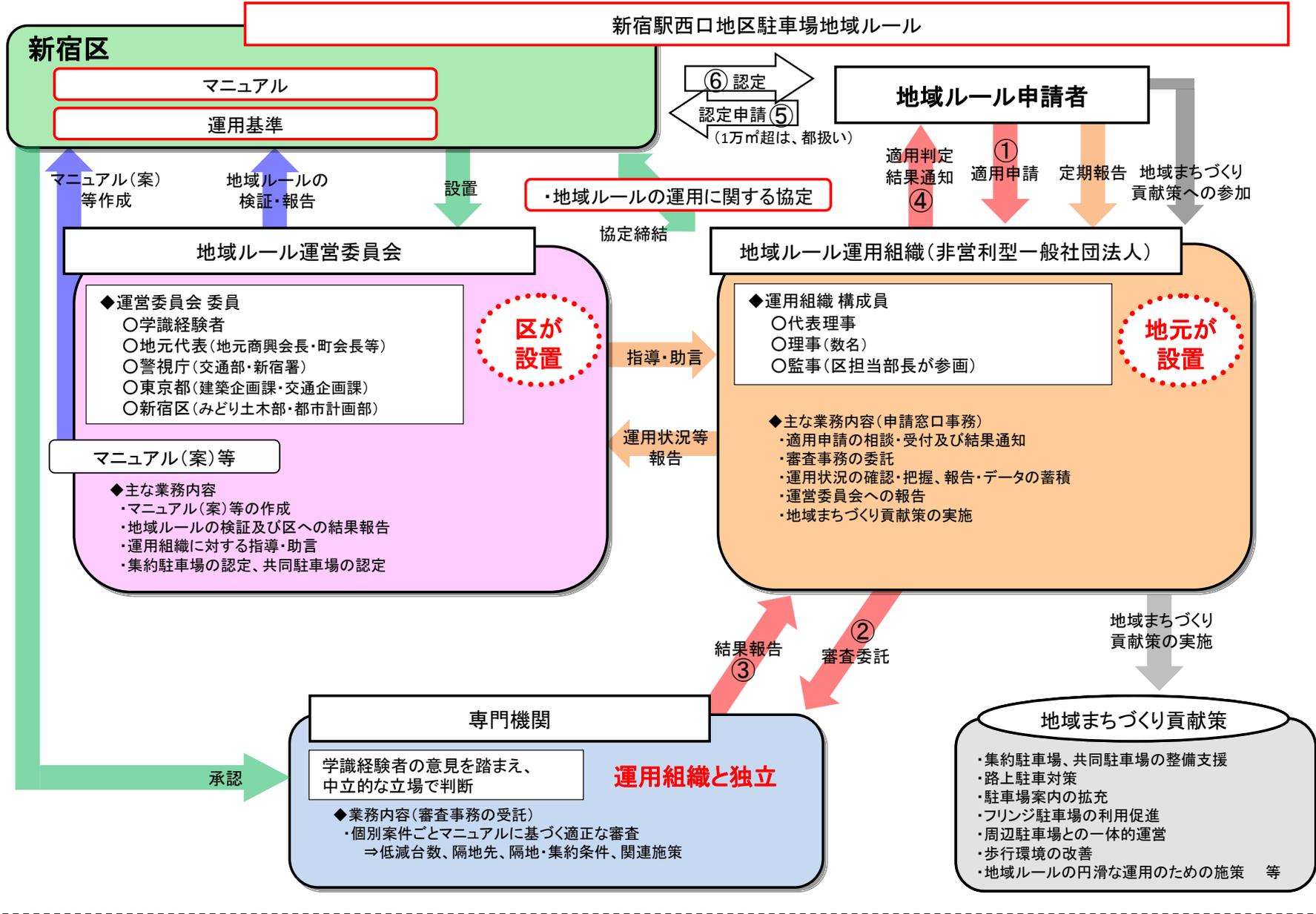
ア ●地域ルールの適用を受けた建築物を譲渡し、又は管理を引き継ごうとする適用者は、当該建築物を譲り受け、又は管理を引き受けようとする者に対し、地域ルールにより確保した駐車施設を常時適法な状態で利用できるよう維持管理等の義務を引き継ぐものとする。

- 適用者は、路上駐車の状態等を確認するため継続的に駐車実態調査を行うとともに、駐車施設の確保状況及び利用状況を確認し、運用組織に対して定期（1年毎）に報告する。
- 上記の規定は、運用組織が適用者に対しての報告を求めることを妨げるものではない。
- イ ●運用組織は、適用者からの報告をまとめ、台帳管理するとともに、地域ルールの運用状況、地域ルールの整備効果、まちづくり貢献策の実施状況等も踏まえ、年1回、運営委員会への報告を行う。
- 運用組織は、地域ルールの適用審査の書類及び年1回の定期報告書等の記載内容に不正が認められたとき又は現地調査等により適切な維持管理がなされていない時は、速やかに運営委員会へ報告するものとする。
- ウ ●運営委員会は、運用組織からの報告等を踏まえ地域ルールの運用状況等を把握するとともに、地域ルールを検証し、区長への報告を行う。
- 運営委員会は、地域ルールを検証した結果、地域ルール、マニュアルの見直し等を行う必要があると認められた場合は、それらの見直し案を作成する。
- 運営委員会は、地域ルールの運用に支障があると認められる場合は、運用組織に対し指導及び助言を行うとともに、必要に応じ区長へ報告を行う。
- 運営委員会は、区長から地域ルールの内容に関して質問を受けた場合は、それに回答するものとする。

### (3) 駐車実態調査データの蓄積及び活用

- 運用組織は、適用者が実施した駐車実態調査のデータの蓄積を図り、他の地域ルールの適用を受けようとする者の類似施設データとして活用していく。

# 新宿駅西口地区駐車場地域ルール 組織体制



## 10 申請及び審査の手続

### 【地域ルール】

地域ルールの申請及び審査の手続は、附置義務台数等の適正な判断や地域のまちづくりとの連携を図るための運用組織への地域ルールの適用申請（以下「適用申請」という。）及び都条例に基づく都知事又は区長への認定申請による。

#### (1) 適用申請及び審査

ア 地域ルールの適用を受けようとする者は、運用組織に対し、適用申請を行う。

イ 適用申請を受けた運用組織は、必要に応じ、専門機関に審査の事務を委託することができる。

ウ 委託を受けた専門機関は、運用組織に対し、その結果を報告する。

エ 運用組織は、専門機関からの審査結果等を踏まえ、地域ルールの適用の判定を行い、適用申請を行った者に対し、適用可否についての判定結果を通知する。

#### (2) 認定申請及び審査

運用組織から地域ルールの適用の決定通知を受けた者は、その内容に従って都知事又は区長に対し、都条例に基づく認定申請を行うものとする。

### 【マニュアル】

#### <地域ルールの適用申請等の全体手順>

地域ルールの適用を受けようとする者は、以下の手順及び事項を遵守し申請等を行うこととする。

#### ①事前相談

- 地域ルールの適用申請に当たっては、事前に運用組織と調整を行うとともに、必要に応じて以下の機関と調整を行うものとする。

- ・都条例所管部署
- ・東京都又は新宿区駐車施策関係部署
- ・東京都又は新宿区建築確認申請担当部署
- ・東京都又は新宿区大店立地法関係部署
- ・警視庁（交通部及び所轄警察署）
- ・その他関係機関

#### ②地域ルールの適用申請

- 地域ルールの適用を受けようとする者は、マニュアル及び運用基準に基づき、必要書類等を作成する。
- 申請に当たっては、運用基準に基づき、必要な図書、資料等を添付するものとする。
- 審査手数料については、運用基準によるものとする。
- 運用組織が審査の事務を委託する専門機関は、あらかじめ区が承認した組織とする。
- 運用組織は、建築計画等に配慮し、可能な限り迅速な事務処理に努めるものとする。
- 運用組織は、地域ルール 10(1)エの規定に基づき、地域ルールの適用申請を行った者に対し、適用可否についての判定結果を通知し、運営委員会へ報告するものとする。
- 運用組織は、地域ルールの判定結果等について台帳管理するものとする。

### ③都条例認定申請

- 運用組織から地域ルール適用可の決定通知を受けた者は、都条例第17条第1項第1号、第17条の2第1項第1号、第17条の3第1項第1号、第17条の4第1項第1号又は第19条の2第1項第1号の規定による認定申請を、都知事又は区長へ行う。
- 認定申請の申請書類には、東京都駐車場条例施行規則（昭和34年東京都規則第1号）第3条第1項の書類に加えて、地域ルール本申請で提出した副本及び決定通知書の写し等を添付するものとする。

### ④建築確認申請等

- 建築確認申請に添付する地域ルール関連書類は、地域ルール適用決定通知書、条例認定通知書及び認定申請書類一式の写しとする。建築確認申請を指定確認検査機関に提出する場合も同様とする。
- 建築確認申請を提出する場合には、建築計画概要書における許可・認定等の項目に地域ルールの認定を受けた旨（番号及び日付を含む。）を記載することとする。

### ⑤誓約書等の提出

- 適用者は、都条例認定通知書の交付又は確認済証の交付後、運用基準に基づき、誓約書等を運用組織へ提出するものとする。

### ⑥工事完了届

- 適用者は、都条例認定通知書の交付、検査済証の交付又は工事（隔地先駐車施設の設置場所がわかる案内標識等の工事をいう。以下同じ。）完了後、運用基準に基づき、工事完了届を運用組織へ提出するものとする。

### ⑦定期報告

- 適用者は、都条例認定通知書の交付、建物竣工又は工事完了後、運用基準に基づき、定期（1年毎）に地域ルール9(2)アの報告を運用組織に行うものとする。

## <駐車場の変更及び適用申請の取下げ等>

### ①駐車場の変更等

- 適用者は、都条例認定通知書の交付、建物竣工又は工事完了後、地域ルールの適用申請の内容に変更が生じたときは、運用基準に基づき、変更申請等を運用組織へ提出するものとする。

### ②適用申請の取下げ

- 地域ルールの適用申請を行った者で、運用組織が適用可否についての判定結果を通知する前に、当該申請を取下げようとするときは、運用基準に基づき、取下げ届等を運用組織へ提出するものとする。

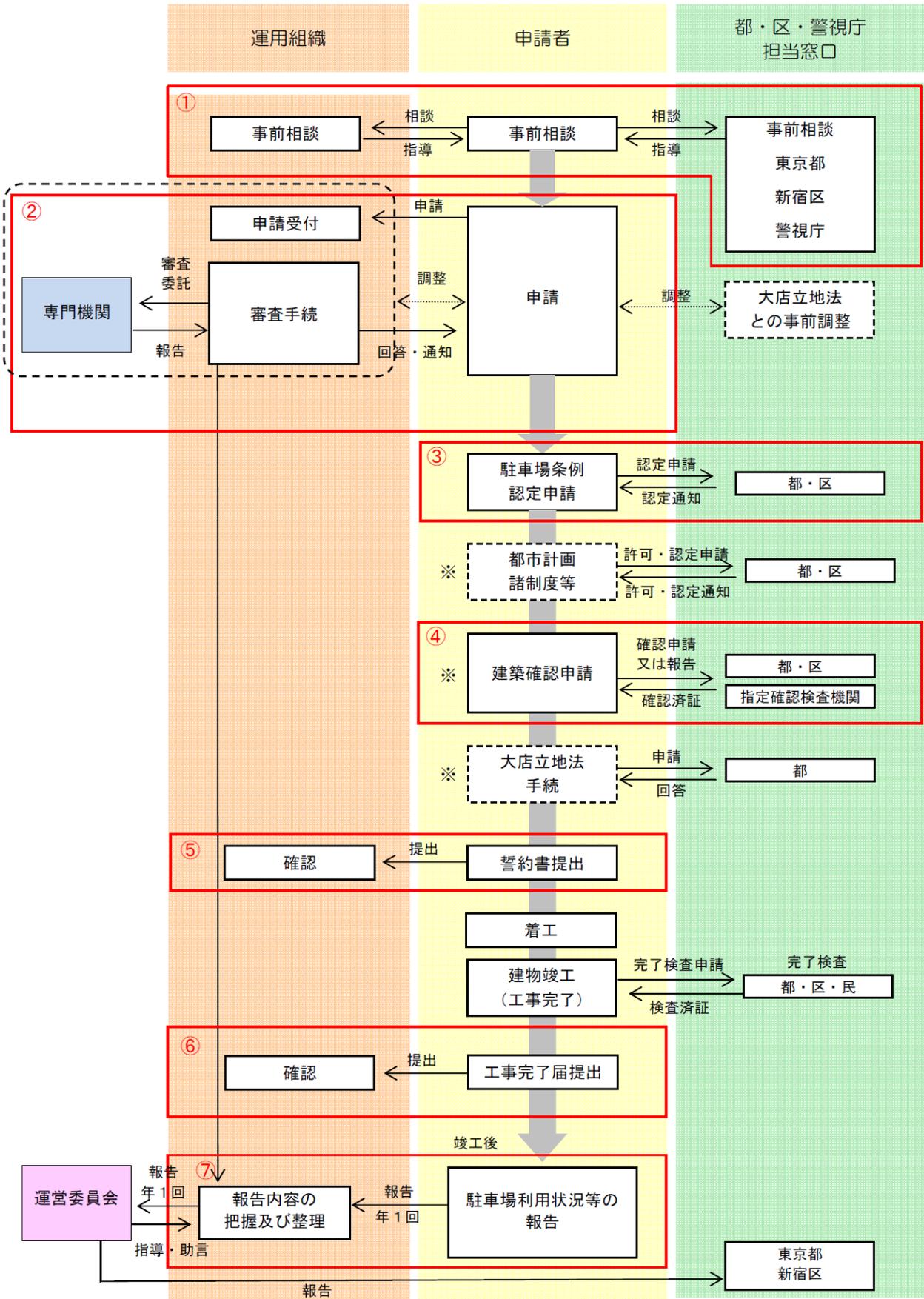
### ③適用申請の取りやめ

- 適用者が地域ルールの適用を取りやめようとするときは、運用基準に基づき、取りやめ届等を運用組織へ提出するものとする。

<その他>

- 建築基準法第 86 条第 1 項から第 4 項まで又は第 86 条の 2 第 1 項から第 3 項までの規定による認定又は許可を受けた複数の建築物については、これらを同一敷地内にあるものとみなして地域ルールを適用する。
- 適用地区内で駐車施設の計画変更等を行う場合は、事前に新宿区と協議・調整を行うことが望ましい。

【地域ルール適用申請フロー】



※必要に応じて手続を行うこと。



別表1 【附置台数の低減に関する審査】

| 項目         |                | 内容                                                                                                                         |
|------------|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 駐車需要の算出方法  | 当該施設・類似施設実績の適用 | <input type="checkbox"/> 立地条件からみた類似性<br><input type="checkbox"/> 施設規模・用途構成からみた類似性<br><input type="checkbox"/> 駐車実績の調査・算出方法 |
|            | 推計方法、駐車原単位等の設定 | <input type="checkbox"/> 駐車原単位の設定<br><input type="checkbox"/> 駐車需要予測方法                                                     |
| 繁忙期考慮台数の設定 |                | <input type="checkbox"/> 平常期と繁忙期の需要変動の考慮                                                                                   |
| 附置義務台数     |                | <input type="checkbox"/> 都条例の基準により算出した場合の附置義務台数                                                                            |

別表2 【駐車施設の隔地・集約に関する審査】

| 項目              |               | 内容                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 隔地駐車場の施設状況      |               | <input type="checkbox"/> 一般車両入出庫動線<br><input type="checkbox"/> 物流車両の入出庫動線<br><input type="checkbox"/> 駐車待ち車両の敷地内滞留長の確保<br><input type="checkbox"/> ハイルーフ車、物流車両に対応した桁高の確保<br><input type="checkbox"/> 車路の配置<br><input type="checkbox"/> 車室の配置 |
| 隔地駐車場の利用状況及び担保  |               | <input type="checkbox"/> 隔地駐車場の空き状況<br><input type="checkbox"/> 隔地する附置義務台数<br><input type="checkbox"/> 契約書等                                                                                                                                  |
| 隔地駐車場の円滑な利用への配慮 | 距離、時間、交通負荷    | <input type="checkbox"/> 隔地駐車場までの距離、道のり<br><input type="checkbox"/> 隔地駐車場までの徒歩時間<br><input type="checkbox"/> 周辺地区交通への影響                                                                                                                      |
|                 | 歩行者ネットワーク状況   | <input type="checkbox"/> 移動経路上の分断要素の有無<br><input type="checkbox"/> 上下移動の制約の有無<br><input type="checkbox"/> 地下歩道・歩行者専用道の有無<br><input type="checkbox"/> 移動経路におけるバリアフリー対策の状況<br><input type="checkbox"/> 適用地区内での歩行者動線                            |
|                 | 円滑に利用されるための対策 | <input type="checkbox"/> 駐車場案内・誘導策の有無<br><input type="checkbox"/> シャトルバス等の運行<br><input type="checkbox"/> 公共交通機関等の利用可否                                                                                                                        |

別表3 【地域まちづくり貢献策による駐車施設の整備内容】

| 項目            | 内容                                        |
|---------------|-------------------------------------------|
| 地域まちづくり貢献策の内容 | <input type="checkbox"/> 地区の特性に応じた駐車施設の台数 |

| 審査の観点                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺土地利用等の立地条件、施設規模及び用途別床面積構成等の観点から、当該施設・類似施設としての適切性を確認する（類似施設の実績がない場合は、適用地区の駐車実績に基づく原単位を用いる）。</li> <li>・当該施設・類似施設の駐車実績の調査方法、用途別駐車台数の把握方法の妥当性を確認する。</li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車原単位の設定における根拠データ、算出方法・手順の妥当性を確認する。</li> <li>・駐車需要を予測し、予測に考慮した台数設定になっているかを確認する。</li> </ul>                                                                   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・平常期と繁忙期の需要台数の設定が適正になされているかを確認する。</li> </ul>                                                                                                                  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域ルール義務台数との比較対照を行う。</li> </ul>                                                                                                                               |

| 審査の観点                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・隔地先となる駐車施設の位置図・施設図等を基に施設状況を把握し、隔地の受入れが可能であるか、隔地の受入れによって問題が生じないかを確認する</li> <li>・荷さばき及び障害者用の駐車施設の隔地先については、駐車施設の規模・構造が基準を満たすものであるか確認する。</li> <li>・荷さばき用の駐車施設において、はり下高さの基準を満たせない場合は、はり下高さに応じた車両による運用が可能であることを確認する。</li> <li>・荷さばき用の駐車施設については、利用時間の調整等無理のない運用がなされるかを確認する。</li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・隔地先となる駐車施設の空き状況を確認し、隔地の受入れ余地があるかを確認する。</li> <li>・隔地先駐車施設に整備されている駐車台数が、隔地する台数以上であるか確認する。</li> <li>・駐車施設の賃貸借契約書等により、専用的に利用できる駐車施設として確保されているか確認する。</li> </ul>                                                                                                                      |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・申請対象建築物と隔地先駐車施設の位置図を基に、隔地距離が適切な範囲であるかを確認する。</li> <li>・隔地による周辺地区交通、周辺交差点への影響が交通状況を悪化させないことを確認する。</li> </ul>                                                                                                                                                                      |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・隔地先となる駐車施設からの移動経路において、幹線道路・鉄道等の分断要素、上下移動等の移動制約等がないかを確認する。</li> <li>・地下歩道・歩行者専用道、バリアフリー経路の状況を確認し、隔地距離の弾力的な設定が可能かどうかを確認する。</li> <li>・駐車場出入口と歩行者の動線が、安全に確保されているかを確認する。</li> </ul>                                                                                                  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・申請対象建築物と隔地先駐車施設間の移動が円滑に行われ、利用者が無理なく利用するための対策がとられているかを確認する。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                           |

| 審査の観点                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・隔地受入れのための集約駐車施設、荷さばき用、障害者用駐車スペースの共同利用を可能とする駐車施設等、地区の駐車需要の受け皿となる駐車施設の計画有無を確認する。</li> </ul> |

## 11 委任

### 【地域ルール】

地域ルールに関する取扱いの詳細については、別に定める運用に関するマニュアル（以下「マニュアル」という。）のとおりとする。

### 【マニュアル】

- 新宿駅西口地区のまちづくりの動向、路上駐車等地区の実態に合わせ、適宜マニュアルの見直しを行うものとする。
- 運用組織は、地域ルールを適用したことにより、違法路上駐車が発生した場合は、適用者に対して、報告を求めるとともに、是正指導を行う。
- 運用組織は、慢性的な違法路上駐車が発生しないよう自らが主体となって違法路上駐車対策を行っていくものとする。
- 運用組織は、適用者が地域ルールの義務を履行しない場合は、その理由を聴取し、区長等と協議した上で、その改善を指導する等必要な措置を講ずることができる。
- 地域ルールは、既存建築物の駐車施設について、その適用を妨げるものではない。

## 12 地域ルールの施行期日

### 【地域ルール】

この地域ルールは、マニュアルで定める日から施行する。ただし、運営委員会に関する規定については、この地域ルールの告示の日から施行する。

### 【マニュアル】

- この地域ルールは、平成 29 年 12 月 1 日から施行する。
- 地域ルールを施行するために必要な準備行為に関する以下の事項については、この地域ルールの施行日前においても行うことができる。
  - ・地域ルール 7 に規定する新宿駅西口地区駐車場地域ルール運用組織に係る事項で区が指定する行為
  - ・地域ルールの 10 の(1)に規定する専門機関に係る事項で区が承認する行為

【類似施設等の駐車実績に基づく駐車需要台数の算出例・・・①】

|                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>■計画建築物：床面積 7,500㎡（百貨店その他の店舗6,000㎡、事務所1,500㎡）</p> <p>■都条例の基準で算出した台数：29台（荷さばき用3台、障害者用1台以上）</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|

ステップ1：複数の類似施設の実績データから用途別床面積当たりの駐車台数を算出（繁忙期ピーク時）

【類似施設の用途別床面積】

|     | 百貨店<br>その他の店舗 | 事務所    | 計      |
|-----|---------------|--------|--------|
| 建物A | 6,000㎡        | 1,506㎡ | 7,506㎡ |
| 建物B | 4,497㎡        | 1,124㎡ | 5,621㎡ |
| 建物C | 5,433㎡        | 1,464㎡ | 6,897㎡ |

【類似施設の駐車実績】

|     | 平日            |     |     | 休日            |     |     |
|-----|---------------|-----|-----|---------------|-----|-----|
|     | 百貨店<br>その他の店舗 | 事務所 | 計   | 百貨店<br>その他の店舗 | 事務所 | 計   |
| 建物A | 7台            | 3台  | 10台 | 13台           | 2台  | 15台 |
| 建物B | 5台            | 2台  | 7台  | 7台            | 1台  | 8台  |
| 建物C | 4台            | 2台  | 6台  | 6台            | 1台  | 7台  |

【類似施設の用途別床面積当たりの駐車台数】 ※小数点以下3桁目を切上げ

|     | 平日           |              | 休日           |              |
|-----|--------------|--------------|--------------|--------------|
|     | 百貨店その他の店舗    | 事務所          | 百貨店その他の店舗    | 事務所          |
| 建物A | 1.17台/1,000㎡ | 2.00台/1,000㎡ | 2.17台/1,000㎡ | 1.33台/1,000㎡ |
| 建物B | 1.12台/1,000㎡ | 1.78台/1,000㎡ | 1.56台/1,000㎡ | 0.89台/1,000㎡ |
| 建物C | 0.74台/1,000㎡ | 1.37台/1,000㎡ | 1.11台/1,000㎡ | 0.69台/1,000㎡ |

※ 最も床面積当たりの駐車台数大きい「建物A」の値を採用



【採用する用途別床面積当たりの駐車台数】

| 用途        | 平日          | 休日          |
|-----------|-------------|-------------|
| 百貨店その他の店舗 | 1.17台/1000㎡ | 2.17台/1000㎡ |
| 事務所       | 2.00台/1000㎡ | 1.33台/1000㎡ |

※ 類似施設等の駐車実績データは、複数の施設を対象に把握するものとし、各々の実績データから算出した用途別床面積当たりの駐車台数のうち、高い方（安全側）を採用する。

**ステップ2：類似施設等から得られた用途別床面積当たりの駐車台数により、当該建築物の駐車需要台数を算出**

|                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------|
| $\text{一般車の駐車需要台数} = \text{用途別床面積} \times \text{用途別床面積当たりの駐車台数 [一般車]}$ |
|------------------------------------------------------------------------|

※ 小数点以下3桁目を切上げ

**【百貨店その他の店舗】** 百貨店その他の店舗用途床面積 × 同床面積当たりの駐車台数

平日・・・・6,000㎡ × 1.17台/1,000㎡ = 7.02台

休日・・・・6,000㎡ × 2.17台/1,000㎡ = 13.02台

**【事務所用途】** 事務所用途床面積 × 同床面積当たりの駐車台数

平日・・・・1,500㎡ × 2.00台/1,000㎡ = 3.00台

休日・・・・1,500㎡ × 1.33台/1,000㎡ = 2.00台

| 用途        | 平日                      | 休日                      |
|-----------|-------------------------|-------------------------|
| 百貨店その他の店舗 | 7.02台                   | 13.02台                  |
| 事務所       | 3.00台                   | 2.00台                   |
| 合計        | 10.02台<br>⇒11台<br>(切上げ) | 15.02台<br>⇒16台<br>(切上げ) |

※ 平日・休日別に算出した駐車需要台数のうち、大きい方の数値を採用する。

|                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------|
| 地域ルール義務台数 : 一般車用 16 台<br>(普通車用5台 (障害者用1台以上を含む。)、小型車用11台)<br>荷さばき用 3 台<br>合計 19 台 |
|----------------------------------------------------------------------------------|

※ 一般車用の地域ルール義務台数の3割以上は普通車用とし、そのうち1台以上は障害者用とする。

※ 荷さばき用の地域ルール義務台数は、都条例に基づき算出した台数とする (10台以下のため)。

【類似施設等の駐車実績に基づく駐車需要台数の算出例・・・②】

- 対象建築物：床面積 125,000㎡（百貨店その他の店舗 10,000㎡、事務所 115,000㎡）
- 都条例の基準で算出した台数：241台（荷さばき用 10台、障害者用 1台以上）

ステップ1：複数の類似施設の実績データから用途別床面積当たりの駐車台数を算出（繁忙期ピーク時）

【類似施設の用途別床面積】

|     | 百貨店<br>その他の店舗 | 事務所      | 計        |
|-----|---------------|----------|----------|
| 建物D | 7,604㎡        | 93,259㎡  | 100,863㎡ |
| 建物E | 13,815㎡       | 108,901㎡ | 122,716㎡ |
| 建物F | 20,642㎡       | 119,694㎡ | 140,336㎡ |

【類似施設の駐車実績】

|     | 平日            |      |      | 休日            |     |      |
|-----|---------------|------|------|---------------|-----|------|
|     | 百貨店<br>その他の店舗 | 事務所  | 計    | 百貨店<br>その他の店舗 | 事務所 | 計    |
| 建物D | 8台            | 143台 | 151台 | 15台           | 57台 | 72台  |
| 建物E | 25台           | 184台 | 209台 | 29台           | 98台 | 127台 |
| 建物F | 37台           | 179台 | 216台 | 37台           | 78台 | 115台 |

【類似施設の用途別床面積当たりの駐車台数】 ※小数点以下3桁目を切上げ

|     | 平日           |              | 休日           |              |
|-----|--------------|--------------|--------------|--------------|
|     | 百貨店その他の店舗    | 事務所          | 百貨店その他の店舗    | 事務所          |
| 建物D | 1.05台/1,000㎡ | 1.53台/1,000㎡ | 1.97台/1,000㎡ | 0.61台/1,000㎡ |
| 建物E | 1.81台/1,000㎡ | 1.69台/1,000㎡ | 2.10台/1,000㎡ | 0.90台/1,000㎡ |
| 建物F | 1.79台/1,000㎡ | 1.50台/1,000㎡ | 1.79台/1,000㎡ | 0.65台/1,000㎡ |

※ 最も床面積当たりの駐車台数大きい「建物E」の値を採用



【採用する用途別床面積当たりの駐車台数】

| 用途        | 平日           | 休日           |
|-----------|--------------|--------------|
| 百貨店その他の店舗 | 1.81台/1,000㎡ | 2.10台/1,000㎡ |
| 事務所       | 1.69台/1,000㎡ | 0.90台/1,000㎡ |

※ 類似施設等の駐車実績データは、複数の施設を対象に把握するものとし、各々の実績データから算出した用途別床面積当たりの駐車台数のうち、高い方（安全側）を採用する。



【適用地区の駐車実績に基づく駐車需要台数の算出方法】

- 対象建築物：延べ面積 3,500 m<sup>2</sup>（百貨店その他の店舗 1,000 m<sup>2</sup>、事務所 2,500 m<sup>2</sup>）
- 都条例の基準で算出した台数：10 台（荷さばき用 1 台、障害者用 1 台以上）

ステップ 1：複数の類似施設の実績データから駐車原単位を算出（繁忙期ピーク時）

| 用途        | 駐車原単位                                               |
|-----------|-----------------------------------------------------|
| 百貨店その他の店舗 | 2.38台/1,000m <sup>2</sup> （420m <sup>2</sup> ごとに1台） |
| 事務所       | 2.17台/1,000m <sup>2</sup> （460m <sup>2</sup> ごとに1台） |

ステップ 2：類似施設等から得られた駐車原単位から、当該建築物の駐車需要台数を算出

用途別床面積 × 駐車原単位（台/1,000m<sup>2</sup>）

※ 延べ面積が6,000m<sup>2</sup>以下の建築物については、以下の式で算出した緩和係数を合計台数に乗じて算出する。

$$1 - \frac{1,500\text{m}^2 \times (6,000\text{m}^2 - \text{延べ面積})}{6,000\text{m}^2 \times \text{特定用途等の床面積} - 1,500\text{m}^2 \times \text{延べ面積}}$$

\*特定用途の床面積と、非特定用途の床面積に  
4分の3を乗じて得たものとの合計面積

※ 小数点以下 3 桁目を切上げ

【百貨店その他の店舗】 百貨店その他の店舗用途床面積 × 駐車原単位（台/1,000m<sup>2</sup>）  
 {1,000m<sup>2</sup>} × 2.38台/1,000m<sup>2</sup> = 2.38台 × 0.77（緩和係数） = 1.84台

【事務所用途】 事務所用途床面積 × 駐車原単位（台/1000m<sup>2</sup>）  
 {2,500m<sup>2</sup>} × 2.17台/1,000m<sup>2</sup> = 5.43台 × 0.77（緩和係数） = 4.18台

| 用途        | 駐車需要台数                |
|-----------|-----------------------|
| 百貨店その他の店舗 | 1.84台                 |
| 事務所       | 4.18台                 |
| 合計        | 6.02台<br>⇒7台<br>(切上げ) |

地域ルール義務台数 : 一般車用 7 台  
 (普通車用3台 (障害者用1台以上を含む。)、小型車用4台)  
 荷さばき用 1 台  
 合計 8 台

- ※ 一般車用の地域ルール義務台数の3割以上は普通車用とし、そのうち1台以上は障害者用とする。
- ※ 荷さばき用の地域ルール義務台数は、都条例に基づき算出した台数とする（10台以下のため）。

