

新宿駅東口地区  
駐車場地域ルール運用に関するマニュアル

---

令和5年3月

新宿区



# 目 次

地域ルール of 策定経緯.....	1
1 目的.....	3
2 適用地区.....	3
3 基本的な枠組.....	4
4 対象駐車場.....	4
5 台数の基準.....	4
6 駐車施設の確保.....	8
7 駐車施設の効率的な活用方法.....	16
8 地域まちづくり貢献策の実施.....	17
9 地域ルールの実効性を確保するための方策.....	18
10 申請及び審査の手続.....	21
11 委任.....	27
12 地域ルール of 施行期日.....	27
13 地域ルール of 施行期日.....	27
地域ルール及びマニュアル of 改正履歴	【参考】 28
台数の基準	【処理参考】 29

## 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 年の都条例の改正により、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（平成 14 年 10 月 1 日施行）。

新宿駅周辺地区は、東口には日本を代表する商業地区、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。

とりわけ、新宿駅東口地区では、「新宿区都市マスタープラン（平成 19 年 12 月改定）」等の上位計画において「新宿通りのモール化」の構想を位置づけ、「歩きたくなるまち 新宿」の実現を目指しており、駐車施設の整備基準、配置、利用方法等を抜本的に見直すことが喫緊の課題となっている。

このような状況を踏まえ、新宿区では、平成 23 年 4 月にまちづくりを誘導する主要な政策として新宿区駐車場整備計画を改定するとともに、平成 25 年 3 月には新宿駅東口地区において、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「新宿駅東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。

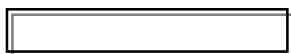
### <目的>

「新宿駅東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き等について、記載したものである。

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「新宿駅東口地区駐車場地域ルール運用基準」（以下「運用基準」という。）を活用し、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進めていくこととする。

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、



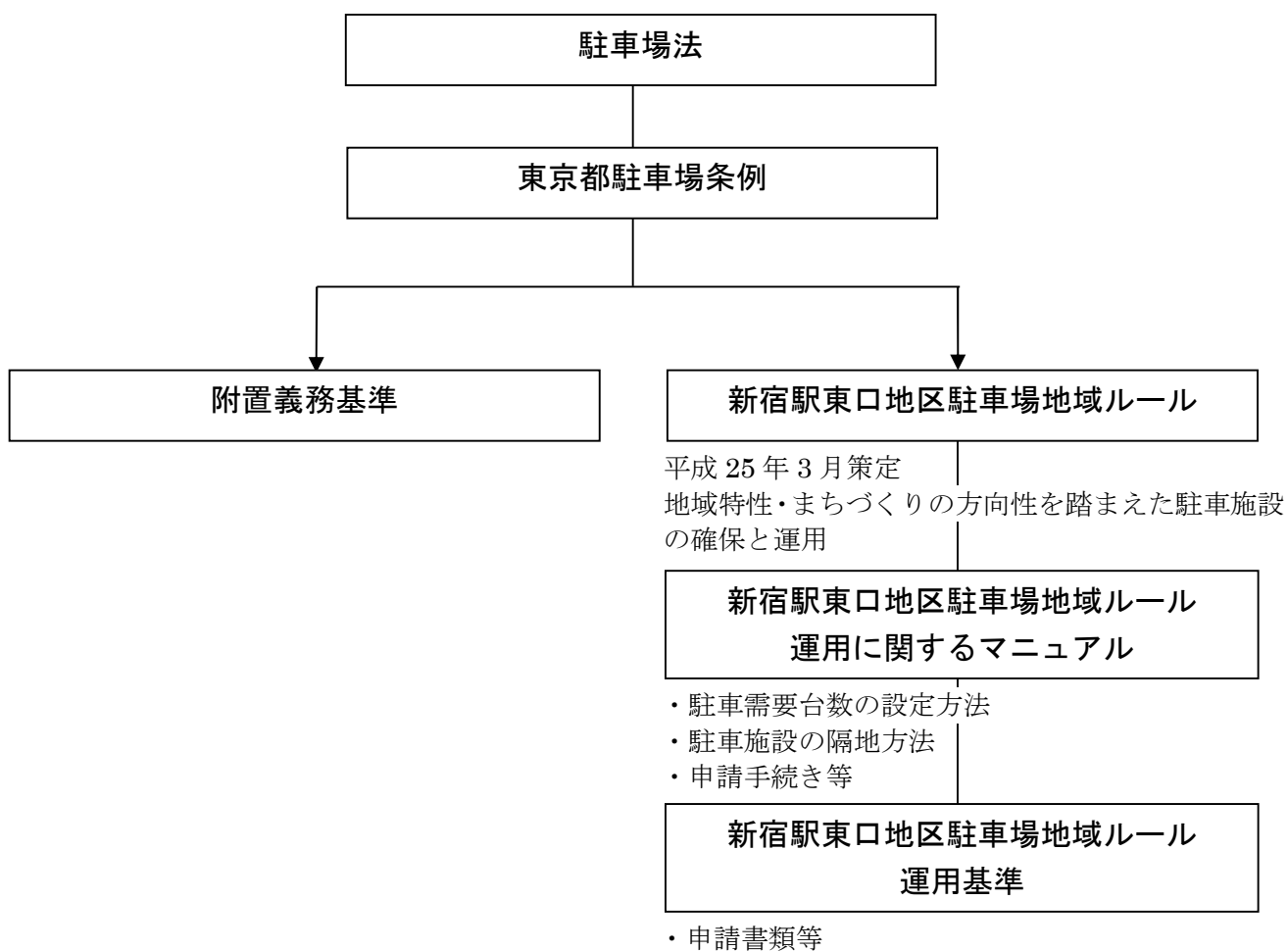
で囲まれた部分は、【地域ルール】の引用であり、



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 】



(注) 大規模小売店舗立地法の対象となる建築物は、別途、同法の規定に従い必要台数を確保すること。

# 1 目的

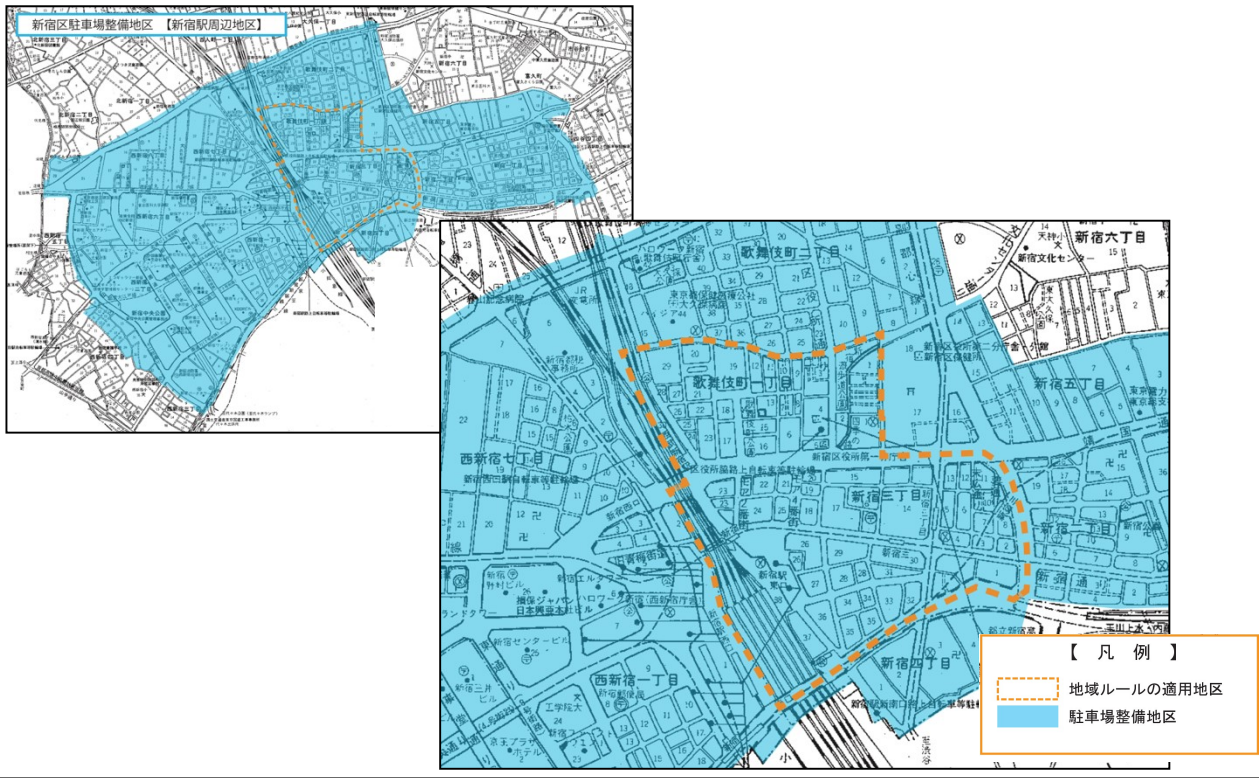
## 【地域ルール】

新宿駅東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適用地区における地域の特性、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】

地域ルールの適用地区（以下「適用地区」という。）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。

### 3 基本的な枠組

#### 【地域ルール】

- (1) 附置義務台数の低減  
適用地区内の駐車実態に即した附置義務台数の低減を図る。
- (2) 駐車施設の隔地・集約化  
駐車施設について、適用地区外縁部（外周道路（特別区道21-110、特別区道21-10、靖国通りの一部、環状5の1号線及び甲州街道をいう。）の沿道をいう。）又は適用地区外への隔地・集約化による確保を積極的に推奨する。
- (3) 地域まちづくり貢献策の実施  
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。

### 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。

### 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、周辺の交通特性や将来の需要及び供給のバランスを踏まえた上で、当該建築物の駐車需要を適切に評価するものとし、以下の方法により算出する。

- (1) 百貨店（延べ面積が50,000㎡を超えるものに限る。）  
都条例に基づき算出した附置義務台数とする。
- (2) その他の建築物  
ア 繁忙期の当該施設又は類似施設の駐車実績に基づく駐車原単位等により算出した当該建築物の駐車需要台数とする。  
$$(\text{駐車原単位}) \times (\text{当該施設の用途別床面積})$$

\* 駐車原単位：用途別床面積あたりの駐車台数

  
イ 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、別途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) 百貨店（延べ面積が 50,000 ㎡を超えるものに限る。）
  - 百貨店のうち延べ面積50,000㎡を超えるものについては、地区の駐車場利用実態を踏まえ、都条例の附置義務基準を適用する。

## (2) その他の建築物

### ア 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附置義務台数（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。
- 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、適用地区及びその周辺概ね300mの範囲内を対象とし、まちの特性、建物、用途等について、当該建築物と類似した複数の施設とする。
- 本算出方法による場合は、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、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。

$$\text{繁忙期駐車需要台数} = \text{駐車原単位}^* \times \text{当該施設の用途別床面積}$$

(地域ルール義務台数)

$$^* \text{駐車原単位} = \text{類似施設等の繁忙期ピーク時在庫台数} / \text{類似施設等床面積}$$

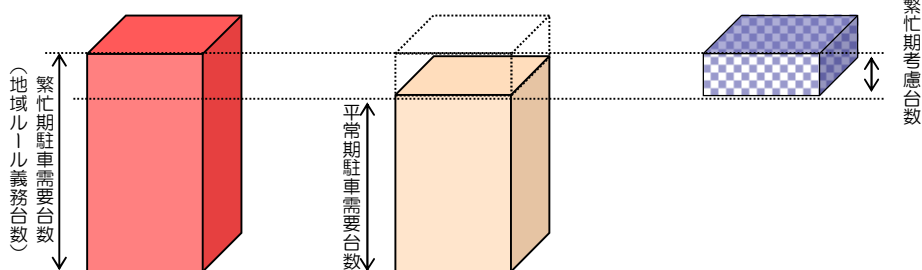
#### ※駐車原単位の例

5,500㎡の建築物（百貨店その他の店舗の床面積：4,500㎡、事務所の床面積：1,000㎡）における繁忙期ピーク時在庫台数が14台（百貨店その他の店舗の駐車台数12台、事務所の駐車台数2台）である場合、駐車原単位は、百貨店その他店舗：2.66台/1000㎡（375㎡ごとに1台）、事務所：2台/1000㎡（500㎡ごとに1台）となる

- 繁忙期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】



- 1年間の駐車実績に基づき、月別のピーク時平均在庫台数を算出し、繁忙期及び平常期を抽出する。
- 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。
- 地域ルール適用を受けた建築物について、地域ルール義務台数をさらに低減する場合は、下記に掲げる事項の全てを満たすこと。
  - ① 地域ルール適用を受けた建築物の駐車実態調査（過去3年間程度）から確認できる駐車場最大利用実績台数が、地域ルール義務台数未満であること。
  - ② 荷さばき、一般車等の自動車による路上駐車違反の実態がないこと。（警察への意見照会等を行い、確認すること。）

#### イ 適用地区の駐車実態に基づく駐車需要台数の算出方法

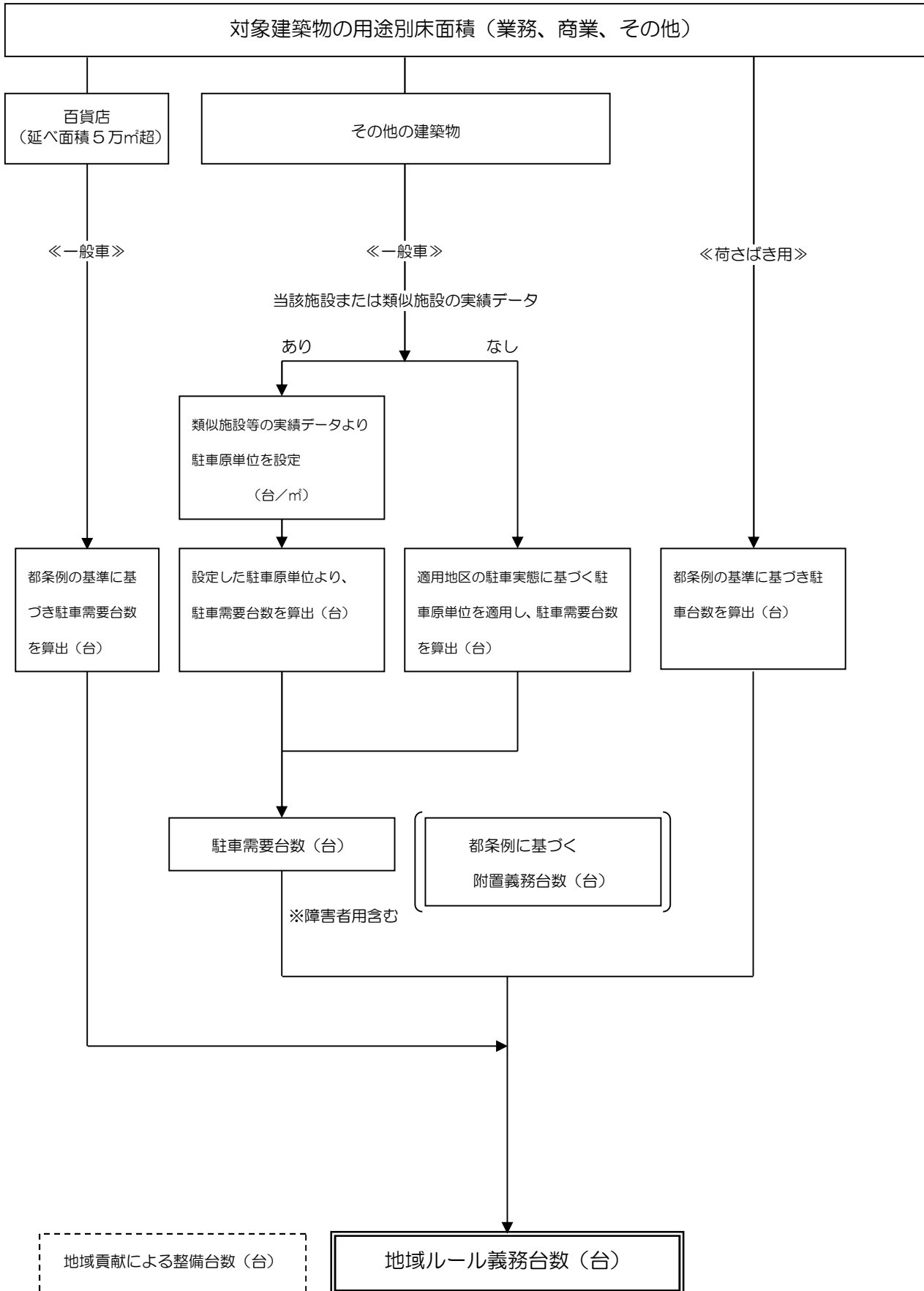
- 適用地区の駐車実態に基づく駐車原単位は、駐車需要の将来変動及び繁忙期等の対応を考慮した数値として、下表に示すとおりとする。
- 駐車実態に基づく駐車原単位は、一般車の駐車実態に基づき設定する。
- 地域ルール義務台数の最小台数は1台とする。

表 適用地区の駐車実態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 (1)以外	百貨店その他の店舗	2.38 台/1000 m <sup>2</sup> (420 m <sup>2</sup> ごとに1台)	250 m <sup>2</sup> ごとに1台
	事務所	2.00 台/1000 m <sup>2</sup> (500 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 (共同住宅以外)		
	非特定用途 (共同住宅)		

※1：適用地区の駐車実態より、平成23年度通常期ピーク時利用率最大値（55.56%）及びピーク率（1.13：休日ピーク時の繁忙期（12月）/年平均の比率）を用いて、都条例（平成26年4月1日改正前）の0.6倍として設定

【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

新宿通り、モア4番街（以下「特定路線」という。）には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。）の出入口を設けないこととし、敷地が特定路線のみに面する場合は、駐車施設を隔地により確保し、敷地がその他の路線に面する場合は駐車施設の隔地による確保を積極的に推奨する。

なお、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、敷地から概ね300mの範囲内で、原則として適用地区外縁部又は適用地区外とする。

イ アの規定にかかわらず、歩行者ネットワークの状況、交通手段の確保等により、歩行の負担軽減が図られると認められる場合は、隔地距離を弾力的に設定することができる。

### 【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で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日新19新都建審第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。
- 適用地区において駐車目的の交通流入を抑制し、安全で快適な歩行環境と商業の連続性を確保していくため、一般車のための駐車施設を適用地区外縁部又は適用地区外へ積極的に隔地する。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。
- 隔地先は、敷地から概ね300mの範囲内とする。
- 下記のような歩行の負担軽減が図られると認められる場合又は運営委員会が認める場合には、隔地距離を弾力的に設定し、概ね300mの範囲を超えて隔地先を設定することができる。ただし、隔地距離は、適用地区から300mを限度とする。

#### 【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等で結ばれている。

- 運営委員会が集約駐車場等として認めた場合には、適用地区から300mを超えることができる。
- 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にあっては、それぞれ都条例で定める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の規定に関わらず、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。

## 【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、当該建築物又は建築物の敷地内で、都条例に基づく台数を整備する。
- イ アの規定にかかわらず、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 特定路線には、障害者のための駐車施設の出入口を設けないこととし、敷地が特定路線のみに面する場合は、駐車施設を隔地により確保するものとする。ただし、隔地の方法については、イの規定に準ずるものとする。
- エ 障害者のための駐車施設の出入口の整備に当たっては、歩行者の安全性に配慮するとともに、オープンスペースの確保その他まちの賑わい・連続性を損なわないための措置を講ずるよう配慮する。
- オ 障害者のための駐車施設は、都条例第 17 条の 5 に規定する規模が確保され、かつ障害者等の利用を妨げない等の条件を満たす場合に、(3)の荷さばきのための駐車施設(都条例第 17 条の 2 又は第 17 条の 4 の規定により附置しなければならない荷さばきのための駐車施設をいう。以下同じ。)を兼用することができる。

## 【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、当該建築物又は建築物の敷地内(以下「当該建築物等」という。)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。
- 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 ● 同一の街区内又は敷地から概ね 50m の範囲内(以下「同一街区内等」という。)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いる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、隔地するための条件及び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。

ウ ● 特定路線のみに面する場合の隔地方法については、原則としてイに掲げる条件を満たすものとする。この場合において、同一街区内等に駐車施設の確保が出来ない場合は、隔地先から当該建築物等まで円滑に移動することができ、かつ、可能な限り近傍に駐車施設を確保すること。

エ ● 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。

オ ● 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で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兼用することができる。この場合において、上記の兼用を行う場合の台数の算出にあたっては、一般車のための駐車施設の台数に含めないものとする。

**【兼用するための条件】**

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。

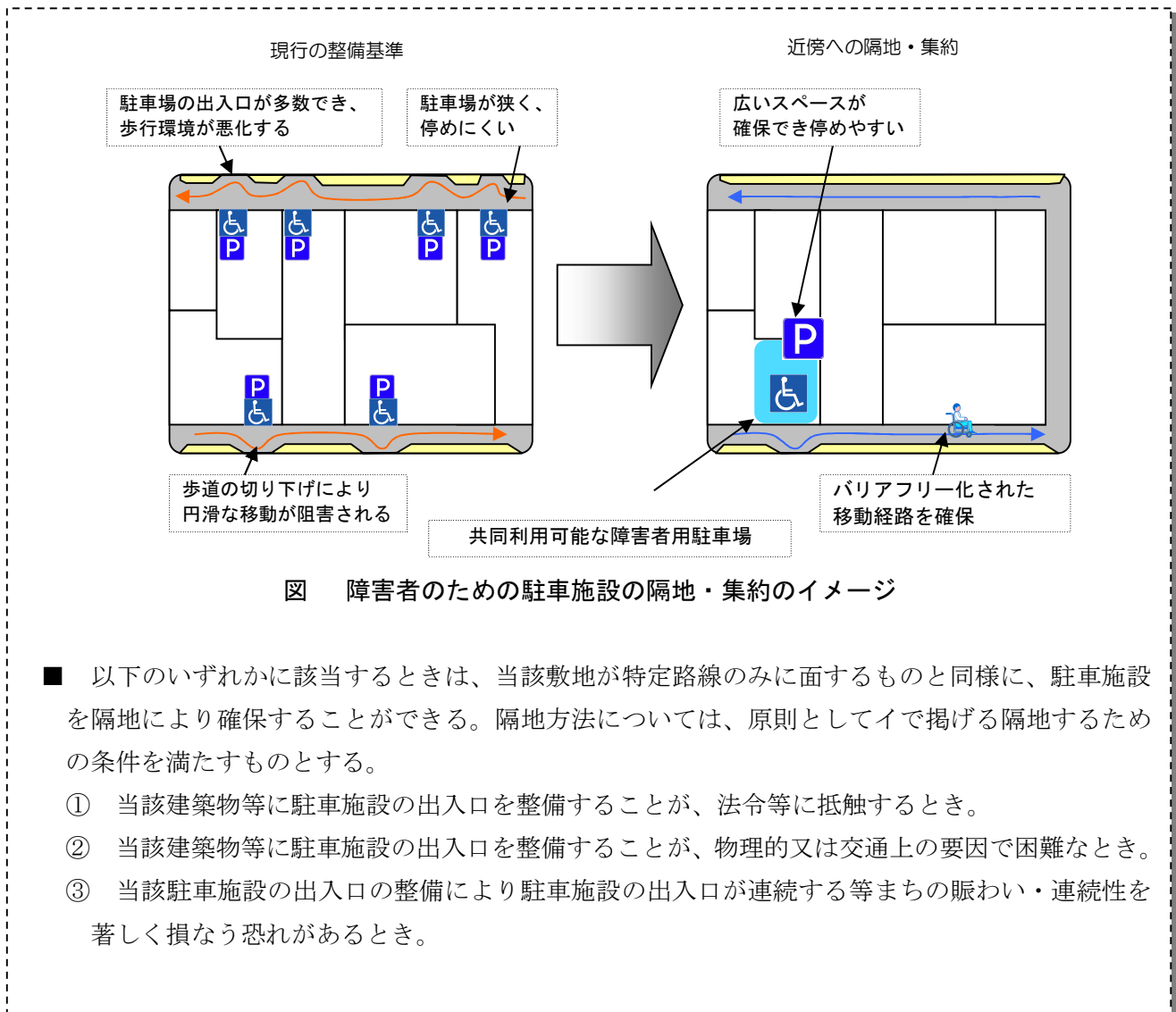


図 障害者のための駐車施設の隔地・集約のイメージ

■ 以下のいずれかに該当するときは、当該敷地が特定路線のみに面するものと同様に、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駐車施設の出入口が連続する等まちの賑わい・連続性を著しく損なう恐れがあるとき。

## 【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、当該建築物又は建築物の敷地内で、都条例に基づく台数を整備する。

イ アの規定にかかわらず、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 特定路線には、荷さばきのための駐車施設の出入口を設けないこととし、敷地が特定路線のみに面する場合は、駐車施設を隔地により確保するものとする。ただし、隔地の方法については、イの規定に準ずるものとする。

エ 荷さばきのための駐車施設の整備に当たっては、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、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、オープンスペースの確保その他のまちの賑わい・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の整備

ア ● 荷さばきのための駐車施設は、当該建築物等で整備するとともに、駐車施設の台数は、都条例に基づき算出し、一般車のための駐車施設の台数に含めないものとする。

イ ● 同一街区内等に都条例第 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搬送を有効に行うことができる場合は、近傍への隔地を可能とする。

● 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。

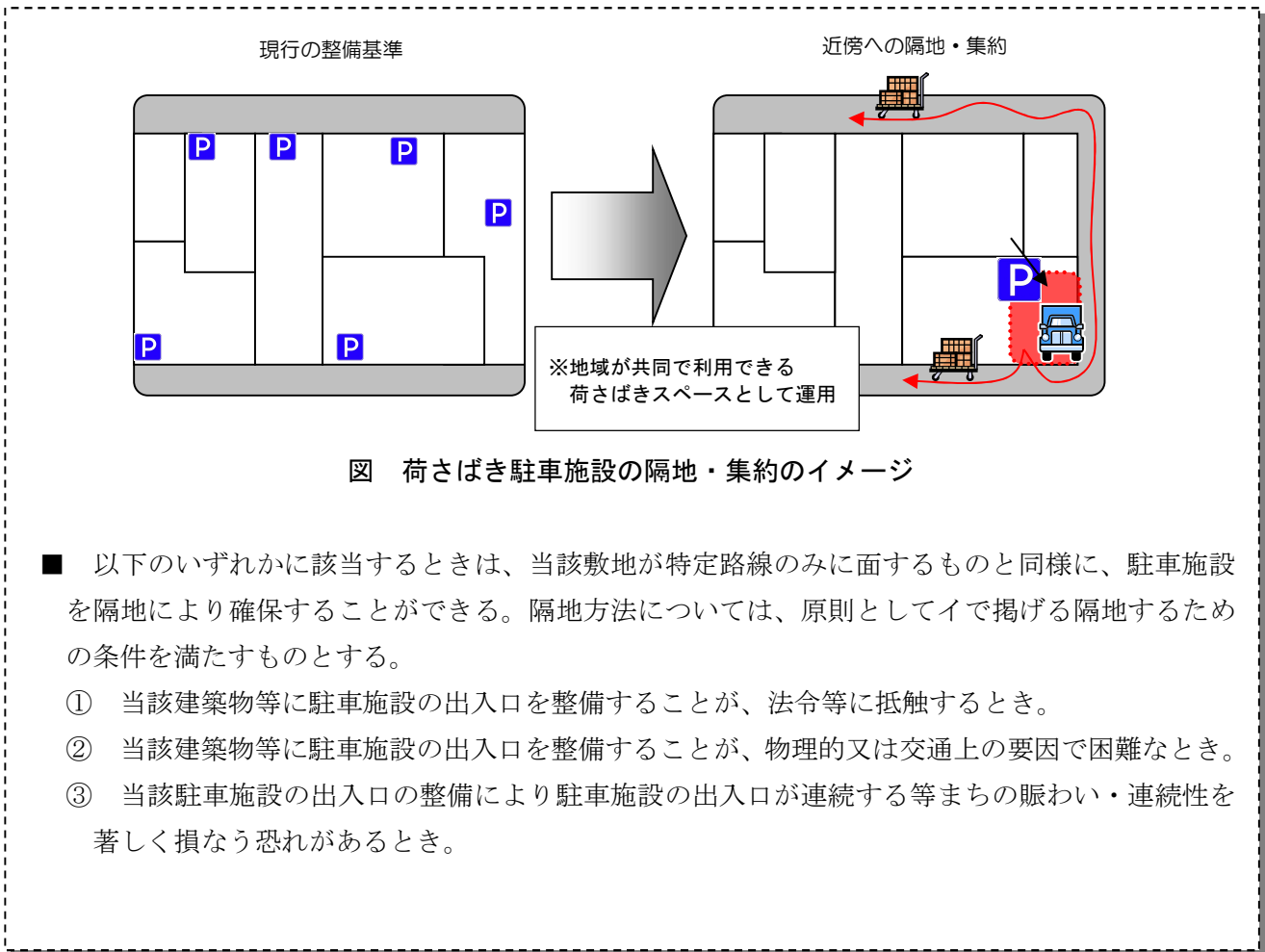
② 2 以上の建築物の駐車施設を併設する場合にあっては、それぞれの附置義務台数の合計台数以上の駐車施設を有していること。

ウ ● 特定路線のみに面する場合の隔地方法については、原則としてイで掲げる条件を満たすものとする。この場合において、同一街区内等に駐車施設の確保が出来ない場合は、隔地先から当該建築物等まで横持搬送を有効に行うことができ、かつ、可能な限り近傍に駐車施設を確保すること。

● 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。

エ ● 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。





### 【地域ルール】

#### (4) 認定による駐車施設

ア (1)から(3)までの項の規定にかかわらず、新たな取組や技術を取り入れた駐車施設で、必要な駐車施設の附置の確保に支障がないと新宿駅東口地区駐車地域ルール運営委員会（以下「運営委員会」という。）が個別に認めるものは、それぞれの項の駐車施設とみなす。

イ 運営委員会は、アの規定に基づく認定に条件を附することができる。

### 【マニュアル】

#### (4) 認定による駐車施設

ア ● 一般車のための駐車施設、障害者のための駐車施設及び荷さばきのための駐車施設について、前記(1)～(3)の規定にかかわらず、運営委員会が個別に認定したものは、それぞれの駐車施設とみなして地域ルールを適用する。

● 個別認定した駐車施設に係る取組や技術が適用地区全体に一般化してルール化することが有効であると見られる場合、今後の地域ルール改正に繋げていく。

イ ● 運営委員会は、認定に条件を附することができる。

● 認定条件は、新たな取組や技術を取り入れることによる不確実性への対応及び今後の地域ルール改正に繋げるためのデータ収集等の観点から運営委員会で審議の上、決定する。

## 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、新宿駅東口地区駐車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、路上駐車等の解消等地域の様々な駐車課題の解消や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あたり、区が指定する地元主体の新宿駅東口地区駐車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。）と協力しあいながら、以下のような施策を実施し、路上駐車等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等に対する支援
- ・ 適用地区内及び隔地先周辺における違法路上駐車対策、路上荷さばき監視員
- ・ 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
- ・ その他地域ルールの円滑な運用のための施策 等

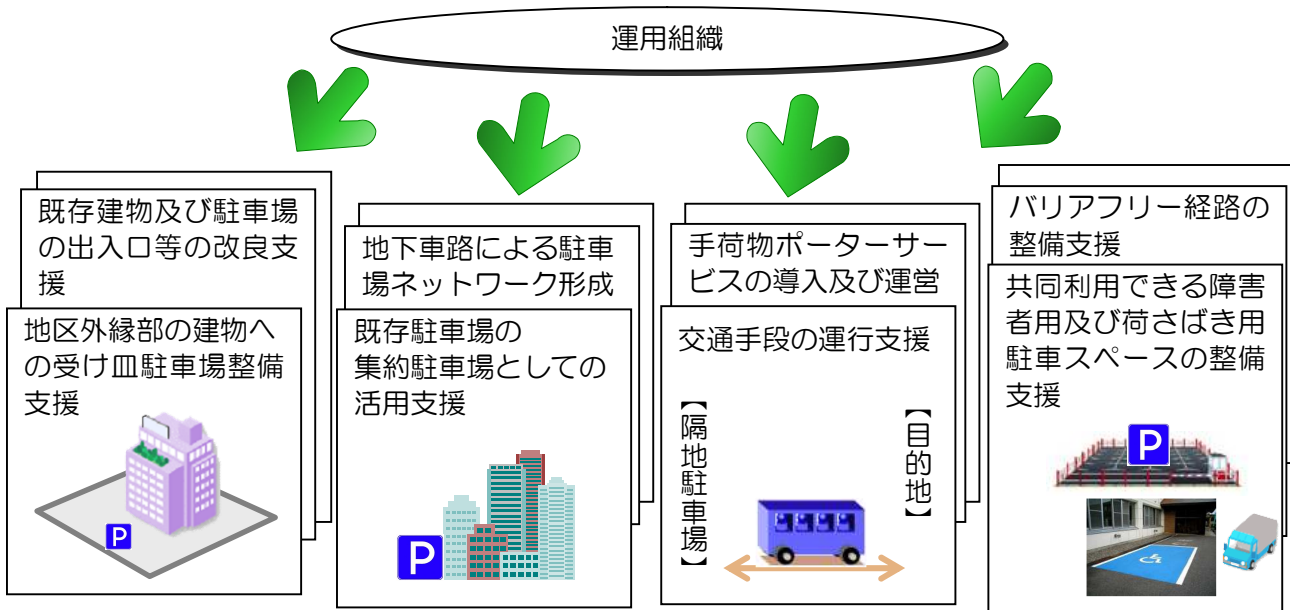


図 まちづくり施策の実施イメージ

## 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を努めるものとする。

- (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 に規定する運用組織が実施する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

### 【マニュアル】

#### (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を鑑み、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 地域の駐車需要のピーク対応のための駐車施設の整備
- ④ 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

#### 【駐車施設等の整備に努める建築物の規模、立地状況等】

- ・ 概ね10,000㎡を超えるような大規模な建築物⇒②～④を行う。
- ・ 適用地区外縁部に面する建築物⇒①～④を行う。
- ・ 良好な敷地形状、周辺の交通環境が整っている建築物⇒②を行う。

#### (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

- 地域ルールの適用を受ける者は、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)で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。

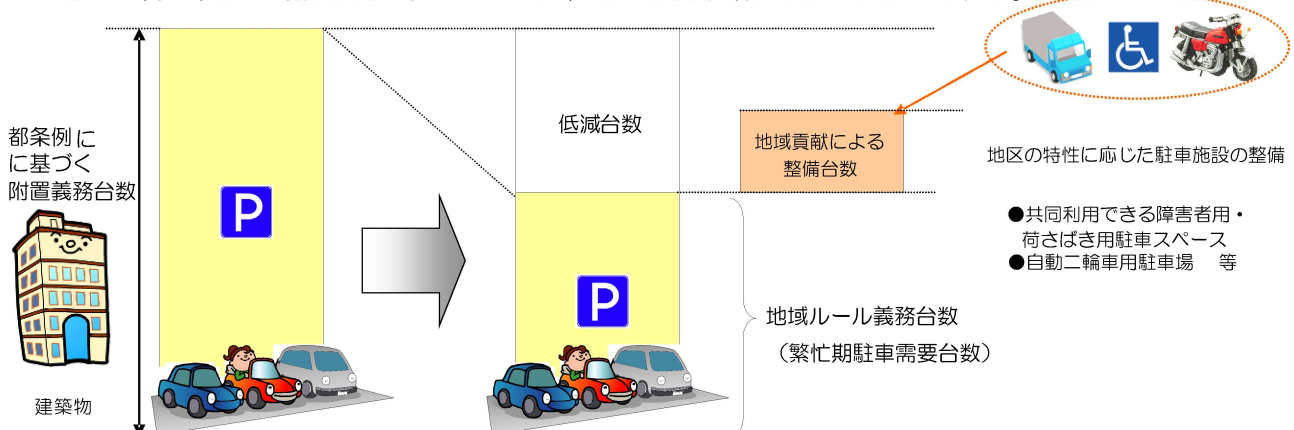


図 地域貢献による整備台数の設定イメージ

## 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) 駐車場を適正に運用するための方策

適用者は、隔地駐車施設への案内及び誘導等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及び報告

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、都知事及び区長（以下「区長等」という。）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、区長等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】

#### (1) 駐車場を適正に運用するための方策

- 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、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、3年以上の賃貸借契約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及び報告

- 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、当該建築物を譲受、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<sup>①</sup>の運用状況等を把握するとともに、地域ルールを検証し、都知事及び区長（以下「区長等」という。）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、必要に応じ区長等へ報告を行う。
- 運営委員会は、区長等からその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) 駐車実態調整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。

# 新宿駅東口地区駐車場地域ルール

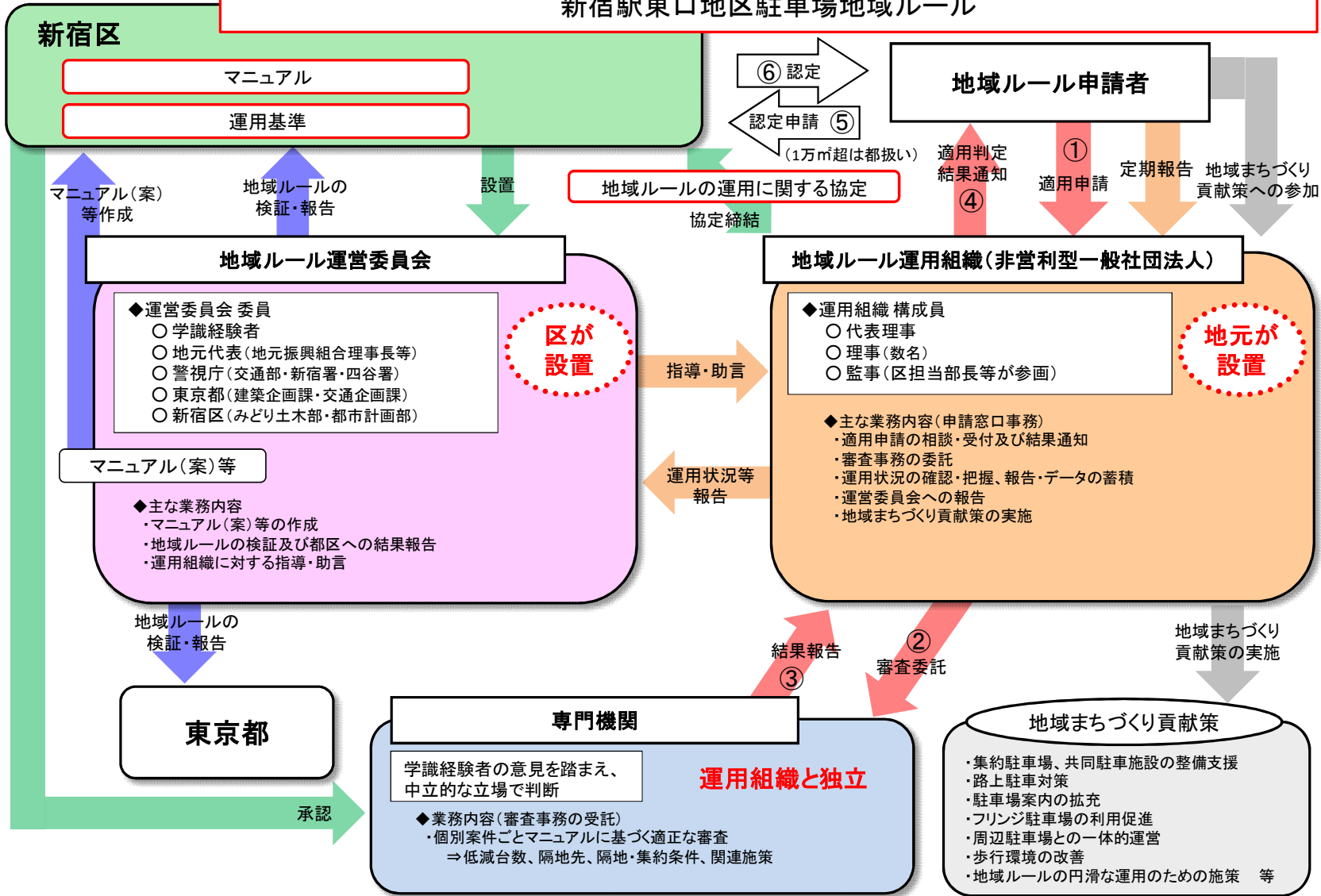


図 新宿駅東口地区駐車場地域ルール 組織体制

## 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適用申請と、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、地域ルールの適用申請を行う。
- 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、地域ルールの適用可否の判定を行い、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あたっては、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第3条第1項（昭和34年東京都規則第1号）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り下げ等

### ● 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。

### ● 適用申請の取り下げ

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、当該申請を取り下げようとするときは、運用基準に基づき、取り下げ届等を運用組織へ提出するものとする。

● **適用申請の取りやめ**

適用者が地域ルール of 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。

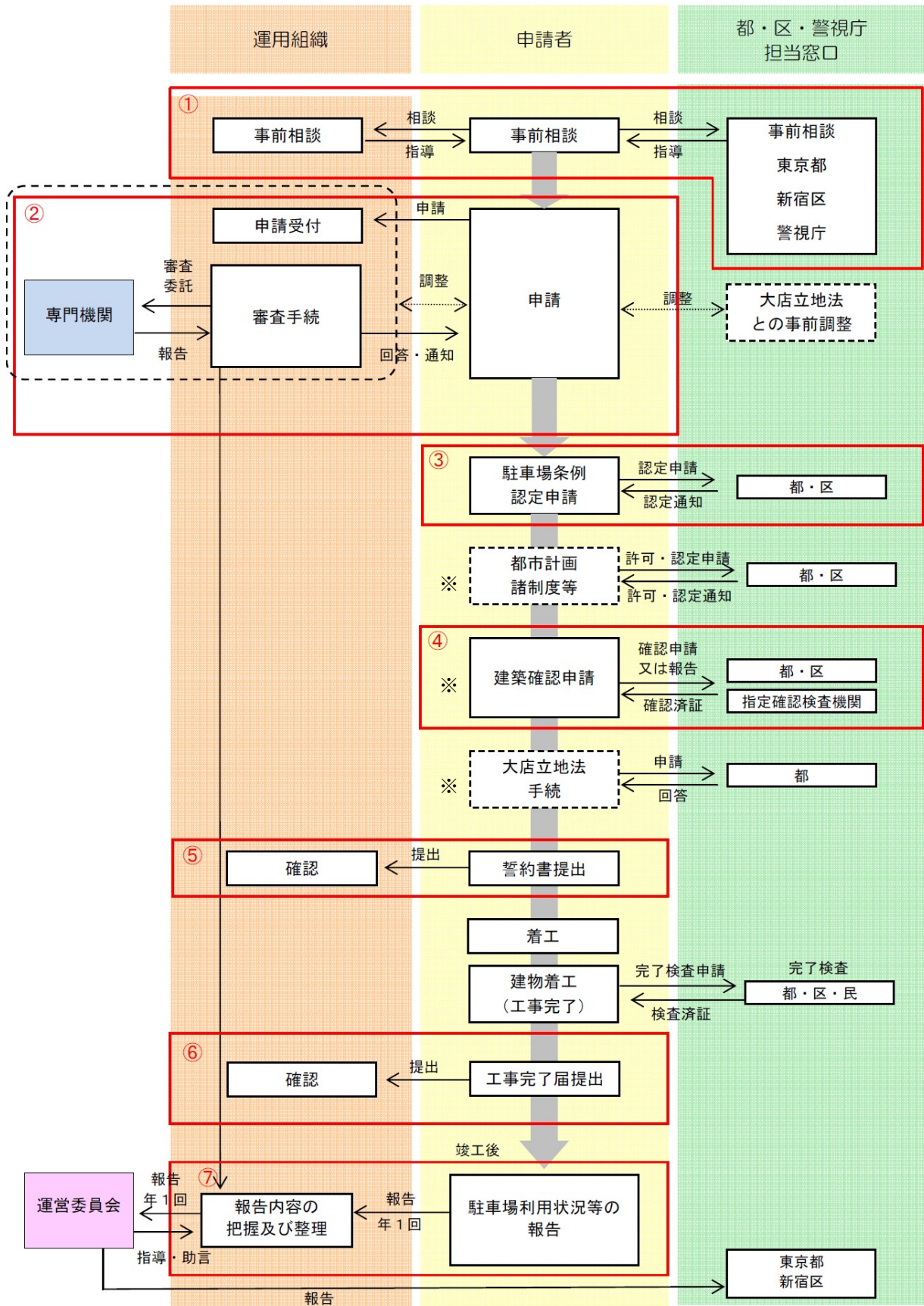
■ **審査内容等**

運用組織は、申請者より提出された書類、図書、資料等について、主に次の観点から審査を実施する。ただし、内容等の審査については、当面の間、専門機関へ委託するものとする。

- 駐車需要の算出方法（類似施設、駐車原単位、需要台数、整備台数等）
- 隔地確保の内容（隔地先駐車施設の状況、利用状況及び担保性、円滑な利用への配慮等）
- 障害者及び荷さばきのための駐車施設の整備内容（隔地確保の場合の隔地先駐車施設位置、施設状況及び利用状況、担保性、施設規模、出入口位置、施設までの動線計画、円滑な利用への配慮等）
- 駐車施設の適正な運用（維持管理方法、周辺駐車場との連携、駐車場案内及び誘導方策等）
- 周辺交通への影響（周辺道路及び交差点への交通影響、地区全体の駐車需要への影響等）
- 地域ルールの適用申請の内容に関する主な審査項目は、別表1から別表3までのとおり。

なお、地域ルール 6 (4)アを適用する場合、運用組織は、当該適用部分を含めて内容等の審査を行った上で運営委員会に認定を諮り、運営委員会による認定可否の決定後に地域ルールの適用可否の判定を行うものとする。

【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	類似施設実績の適用	<input type="checkbox"/> 立地条件からみた類似性 <input type="checkbox"/> 施設規模・用途構成からみた類似性 <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 <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 <input type="checkbox"/> 物流車両の入出庫動線 <input type="checkbox"/> 駐車待ち車両の敷地内滞留長の確保 <input type="checkbox"/> ハイルーフ車、物流車両に対応した桁高の確保 <input type="checkbox"/> 車路の配置 <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 <input type="checkbox"/> 隔地する附置義務台数 <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 <input type="checkbox"/> 隔地駐車場までの徒歩時間 <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 <input type="checkbox"/> 上下移動の制約の有無 <input type="checkbox"/> 地下歩道・歩行者専用道の有無 <input type="checkbox"/> 移動経路におけるバリアフリー対策の状況 <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 <input type="checkbox"/> シャトルバス等の運行 <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、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>・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・施設図等をもとに施設状況を把握し、隔地の受け入れが可能であるか、隔地の受け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もとに、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>・隔地受け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】

- 新宿駅東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、その理由を聴取し、区長等と協議したうえで、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25年11月25日から施行するものとする。

## 13 地域ルールの施行期日

### 【地域ルール】

令和5年新宿区告示第213号による改正後の地域ルールは、マニュアルで定める日から施行する。

### 【マニュアル】

- 令和5年新宿区告示第213号による改正後の地域ルールは、令和5年3月28日から施行する。

告示番号	施行日	備考
平成 25 年新宿区告示第 200 号	平成 25 年 11 月 25 日	当初施行 運営委員会に関する規定は 平成 25 年 3 月 26 日施行
平成 28 年新宿区告示第 590 号	平成 28 年 9 月 1 日	
平成 30 年新宿区告示第 125 号	平成 30 年 2 月 15 日	
—	令和 4 年 3 月 8 日	マニュアルのみ改正
令和 5 年新宿区告示第 21 号	令和 5 年 1 月 10 日	
令和 5 年新宿区告示第 213 号	令和 5 年 3 月 28 日	

【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】

- 計画建築物：床面積 7,500 m<sup>2</sup>（百貨店その他の店舗 6,000 m<sup>2</sup>、事務所 1,500 m<sup>2</sup>）
- 大店立地法の適用：あり
- 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）

ステップ1：複数の類似施設の実績データより駐車原単位を算出（繁忙期ピーク時在庫台数原単位）

【類似施設の用途別床面積】

- ◆建物 A：延べ面積 7,506 m<sup>2</sup>（百貨店その他の店舗 6,000 m<sup>2</sup>、事務所 1,506 m<sup>2</sup>）
- ◆建物 B：延べ面積 5,621 m<sup>2</sup>（百貨店その他の店舗 4,497 m<sup>2</sup>、事務所 1,124 m<sup>2</sup>）
- ◆建物 C：延べ面積 6,897 m<sup>2</sup>（百貨店その他の店舗 5,433 m<sup>2</sup>、事務所 1,464 m<sup>2</sup>）

【類似施設の駐車実績】

	平日			休日		
	百貨店 その他の店舗	事務所	計	百貨店 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

【類似施設の駐車原単位】 ※小数点以下 3 桁目を切り上げ

	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/1000m <sup>2</sup>	2台/1000m <sup>2</sup>	2.17台/1000m <sup>2</sup>	1.33台/1000m <sup>2</sup>
建物B	1.12台/1000m <sup>2</sup>	1.78台/1000m <sup>2</sup>	1.56台/1000m <sup>2</sup>	0.89台/1000m <sup>2</sup>
建物C	0.74台/1000m <sup>2</sup>	1.37台/1000m <sup>2</sup>	1.10台/1000m <sup>2</sup>	0.69台/1000m <sup>2</sup>

※ もっとも原単位の大きい「建物 A」の値を採用



【駐車原単位】

用途	平日	休日
百貨店その他の店舗	1.17台/1000m <sup>2</sup>	2.17台/1000m <sup>2</sup>
事務所	2台/1000m <sup>2</sup>	1.33台/1000m <sup>2</sup>

※ 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、各々の実績データより算出した駐車原単位のうち、高い方（安全側）を採用する。



**ステップ2：類似施設等より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/1000㎡)
--------------------------

※小数点以下3桁目を切り上げ

**【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/1000㎡)

平日・・・6,000㎡ × 1.17台/1000㎡ = 7.02台

休日・・・6,000㎡ × 2.17台/1000㎡ = 13.02台

**【事務所用途】** 事務所用途床面積 × 駐車原単位 (台/1000㎡)

平日・・・1,500㎡ × 2台/1000㎡ = 3台

休日・・・1,500㎡ × 1.33台/1000㎡ = 2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台	2台
合計	10.02台 ⇒11台 (切り上げ)	15.02台 ⇒16台 (切り上げ)

※ 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
		(普通車用5台(障害者用1台以上含む)、小型車用11台)	
		荷さばき用	3台
		合計	19台

※ 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。

【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 10,000 m<sup>2</sup>（百貨店その他の店舗 3,000 m<sup>2</sup>、事務所 7,000 m<sup>2</sup>）
- 大店立地法の適用：あり
- 都条例の基準で算出した台数：36 台（荷さばき用 3 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より駐車原単位を算出（繁忙期ピーク時在庫台数原単位）

【類似施設の用途別床面積】

- ◆建物 D：延べ面積 10,863 m<sup>2</sup>（百貨店その他の店舗 7,604 m<sup>2</sup>、事務所 3,259 m<sup>2</sup>）
- ◆建物 E：延べ面積 12,716 m<sup>2</sup>（百貨店その他の店舗 3,815 m<sup>2</sup>、事務所 8,901 m<sup>2</sup>）
- ◆建物 F：延べ面積 12,336 m<sup>2</sup>（百貨店その他の店舗 1,642 m<sup>2</sup>、事務所 10,694 m<sup>2</sup>）

【類似施設の駐車実績】

	平日			休日		
	百貨店 その他の店舗	事務所	計	百貨店 その他の店舗	事務所	計
建物D	8台	5台	13台	15台	2台	17台
建物E	7台	15台	21台	8台	8台	16台
建物F	3台	16台	19台	3台	7台	10台

【類似施設の駐車原単位】 ※小数点以下3桁目を切り上げ

	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	1.06台/1000m <sup>2</sup>	1.54台/1000m <sup>2</sup>	1.98/1000m <sup>2</sup>	0.62/1000m <sup>2</sup>
建物E	1.84台/1000m <sup>2</sup>	1.69台/1000m <sup>2</sup>	2.10台/1000m <sup>2</sup>	0.90台/1000m <sup>2</sup>
建物F	1.83台/1000m <sup>2</sup>	1.50台/1000m <sup>2</sup>	1.83台/1000m <sup>2</sup>	0.66台/1000m <sup>2</sup>

※ もっとも原単位の大きい「建物 E」の値を採用



【駐車原単位】

用途	平日	休日
百貨店その他の店舗	1.84台/1000m <sup>2</sup>	2.10台/1000m <sup>2</sup>
事務所	1.69台/1000m <sup>2</sup>	0.90台/1000m <sup>2</sup>

※ 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、各々の実績データより算出した駐車原単位のうち、高い方（安全側）を採用する。

ステップ2：類似施設等より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/1000㎡)
--------------------------

※ 小数点以下3桁目を切り上げ

【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/1000㎡)

平日・・・3,000㎡ × 1.84台/1000㎡ = 5.52台

休日・・・3,000㎡ × 2.10台/1000㎡ = 6.30台

【事務所用途】 事務所用途床面積 × 駐車原単位 (台/1000㎡)

平日・・・7,000㎡ × 1.69台/1000㎡ = 11.83台

休日・・・7,000㎡ × 0.90台/1000㎡ = 6.30台

用途	平日	休日
百貨店その他の店舗	5.52台	6.30台
事務所	11.83台	6.30台
合計	17.35台 ⇒18台 (切り上げ)	12.60台 ⇒13台 (切り上げ)

※ 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	18台
		(普通車用6台(障害者用1台以上含む)、小型車用12台)	
		荷さばき用	3台
		合計	21台

※ 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。

**【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>）
- 大店立地法の適用：なし
- 都条例の基準で算出した台数：11台（うち、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より駐車原単位を算出（繁忙期ピーク時在庫台数原単位）**

用途	駐車原単位
百貨店その他の店舗	2.38台/1000m <sup>2</sup> （420m <sup>2</sup> ごとに1台）
事務所	2.00台/1000m <sup>2</sup> （500m <sup>2</sup> ごとに1台）

**用途別床面積 × 駐車原単位（台/1000m<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桁目を切り上げ

**【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/1000m<sup>2</sup>）  
 {1,000m<sup>2</sup>} × 2.38台/1000m<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>} × 2.00台/1000m<sup>2</sup> = 5.00台 × 0.77（緩和係数） = 3.85台

用途	駐車需要台数
百貨店その他の店舗	1.84台
事務所	3.85台
合計	5.69台 ⇒6台 (切り上げ)

地域ルール義務台数： 一般車用 6台  
 （普通車用2台（障害者用1台以上含む）、小型車用4台）  
 荷さばき用 1台  
 合計 7台

※ 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。