

# 渋谷地区駐車場地域ルール運用マニュアル「技術指針」

平成30年8月（改定版） 渋谷区

# 目 次

1. 本マニュアルの位置付け	1
2. 地域ルールの対象について	1
3. 駐車場台数の設定について	2
4. 隔地駐車場について	1 2
5. 適用申請手続きについて	1 3
6. 審査方法について	1 5

# 1. 本マニュアルの位置付け

本マニュアルは、平成23年6月に、渋谷駐車場整備地区（以下「渋谷地区」という。）において、その地区特性に応じた駐車施設の適切な確保と運用を目的として策定した「渋谷地区駐車場地域ルール」（以下「地域ルール」という。）に関して、その対象、駐車場台数の設定方法、隔地駐車場、申請審査手続き及び審査方法等の詳細について運用マニュアル「技術指針」として取りまとめたものである。

地域ルールの適用に当たっては、本マニュアルを活用し、地域ルールの目的に沿った駐車場の整備及び運用を進めていくこととする。

なお、本マニュアルは渋谷地区の交通環境や駐車場の利用状況の変化など地区の状況の変化に併せて、適宜、更新していくものとする。

# 2. 地域ルールの対象について

地域ルールの対象は、東京都駐車場条例（以下「都条例」という。）の対象となっているすべての建築物（既存建築物を含む。）である。

※既存建築物で、新たに駐車施設の附置義務が発生しない増築及び用途変更の場合並びに建築確認申請行為を伴わない場合（附置減免及び隔地のみ）も地域ルールの対象となる。

（平成26年4月の都条例改正より）

【地域ルールの適用対象表】

建築行為			地域ルール	
新築		—	○	
既存建築物	増築	新たに附置義務が発生する場合	○	
		新たに附置義務が発生しない場合	○	
	用途変更	大規模の修繕 大規模の模様替え	新たに附置義務が発生する場合	○
		新たに附置義務が発生しない場合	○	
	大規模の修繕 大規模の模様替え 以外	—	○	
建築確認申請行為なし		—	○	

### 3. 駐車場台数の設定について

○ 駐車場台数は、当該建築物の需要台数に駐車施策に伴う台数を加算して設定する。

① 当該建築物の需要台数

( 駐車原単位 ) × ( 当該施設の用途別床面積 )

※ 駐車原単位は、類似施設又は既存施設 ( 以下「類似施設等」という。 ) の繁忙期の駐車実績から、用途別床面積あたりの駐車台数として設定する。

※ 類似施設等の駐車実績がない大規模な建築物 ( おおむね商業 5,000 m<sup>2</sup>以上、業務 10,000 m<sup>2</sup>以上 ) は、大規模開発地区関連交通計画マニュアル ( 以下「大規模マニュアル」という。 ) 等に基づいて算定する。

※ 類似施設等の駐車実績がない中小規模の建築物 ( おおむね商業 5,000 m<sup>2</sup>未満、業務 10,000 m<sup>2</sup>未満 ) にあつては、都条例による附置義務台数を準用する。

※ 大規模小売店舗立地法 ( 以下「大店立地法」という。 ) 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、渋谷地区は公共交通利用が多く自動車分担率が低い地区であるため、「大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針」 ( 以下、「立地法指針」という。 ) 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。そのため、地域ルールを適用する駐車場は、立地法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。

② 駐車施策に伴う台数 ( 地域貢献として確保する駐車スペース )

周辺の路上駐車状況等を勘案し、地域貢献としての確保すべき駐車スペース ( 路上駐車対策、地域荷捌き・二輪車の公共駐車スペースの確保 ) 等を踏まえて設定する。

○ 駅直近地区の複合用途ビルにおいては、平日・休日の利用状況の違いに着目し、平日・休日別に集計した結果、多い方を駐車需要台数とする。

#### (1) 駐車需要台数の算定のパターン

○ 駐車需要台数の算定方法には、類似施設等の駐車実績の有無、建築規模等により、次表の算定パターンが想定されます。

○ 類似施設等の駐車実績がある場合は、建築規模に関わらず、駐車原単位を設定して駐車需要を算定します。特に、既存建築物について、地域ルールを適用する場合は、当該既存施設の駐車実績から駐車原単位を設定して駐車需要を算定します。

○ 類似施設等の駐車実績がない場合は、大規模な建築物においては、大規模マニュアル等に基づき算定し、中小規模の建築物は、都条例による附置義務台数を確保することとします。

( 地域ルールの運用開始後、中小規模の駐車実績データが蓄積されれば、それらを参考として活用することもできる )

類似施設等の駐車実績	建築規模	店舗面積※1	算定方法
データがある場合	大規模	1,000 m <sup>2</sup> 超	駐車原単位 × 当該施設の用途別床面積、大店立地法を考慮
		1,000 m <sup>2</sup> 以下	駐車原単位 × 当該施設の用途別床面積
	中小規模	1,000 m <sup>2</sup> 超	駐車原単位 × 当該施設の用途別床面積、大店立地法を考慮
		1,000 m <sup>2</sup> 以下	駐車原単位 × 当該施設の用途別床面積
データがない場合	大規模	1,000 m <sup>2</sup> 超	大規模マニュアルによる算定、大店立地法を考慮
		1,000 m <sup>2</sup> 以下	大規模マニュアルによる算定
	中小規模	1,000 m <sup>2</sup> 超	駐車場条例、大店立地法を考慮
		1,000 m <sup>2</sup> 以下	駐車場条例

※1 大店立地法における大規模小売店舗の面積

※ 大規模: おおむね商業 5,000 m<sup>2</sup>以上、業務 10,000 m<sup>2</sup>以上

※ 中小規模: おおむね商業 5,000 m<sup>2</sup>未満、業務 10,000 m<sup>2</sup>未満

## (2) 当該建築物の需要台数の算定方法

### ① 類似施設等の駐車実績に基づく需要台数の算定方法（大規模・中小規模共通）

○類似施設等の繁忙期のピーク時在庫台数の実績から駐車原単位を作成し、当該施設の床面積を乗じて、駐車需要台数を算定します。

原単位

$$\text{駐車需要台数} = \text{類似施設等の繁忙期ピーク時在庫台数} \div \text{類似施設等床面積} \times \text{当該施設床面積}$$

（駐車原単位の例）

1万m<sup>2</sup>の建築物（事務用途）における繁忙期のピーク時在庫台数が25台である場合  
 駐車原単位は25台/haとなる（※m<sup>2</sup>ベースの駐車原単位は400m<sup>2</sup>ごとに1台）

○大店立地法の適用を受ける建築物は、同法の基準に基づき駐車台数を算出し、上記の需要台数と比較し、多い方の台数を採用します。

なお、渋谷地区は公共交通利用が多く自動車分担率が低い地区であるため、「立地法指針」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ります。そのため、地域ルールを適用する駐車場は、立地法指針に示される特別の事情（※2）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ます。

※2 大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針（平成19年2月1日経済産業省告示16号）  
 （一部抜粋）

さらに、設置者は、以下に掲げるような特別の事情により各表の示す値若しくは上記の算出式又は地域の基準によることが適当でない場合は、既存類似店のデータ等その根拠を明確に示して他の方法で算出することができる。

○当該店舗の周辺地域における自動車の利用実態に照らして、来客の自動車分担率が以下の表に示す値では過小または過大である場合

○1年間の駐車実績があれば、月別のピーク時平均在庫台数を算出し、繁忙月を抽出することができます。

○繁忙期の需要台数とともに、平常期の需要台数を算出し、その差を余裕台数とします。

・余裕台数＝繁忙期需要台数－平常期需要台数

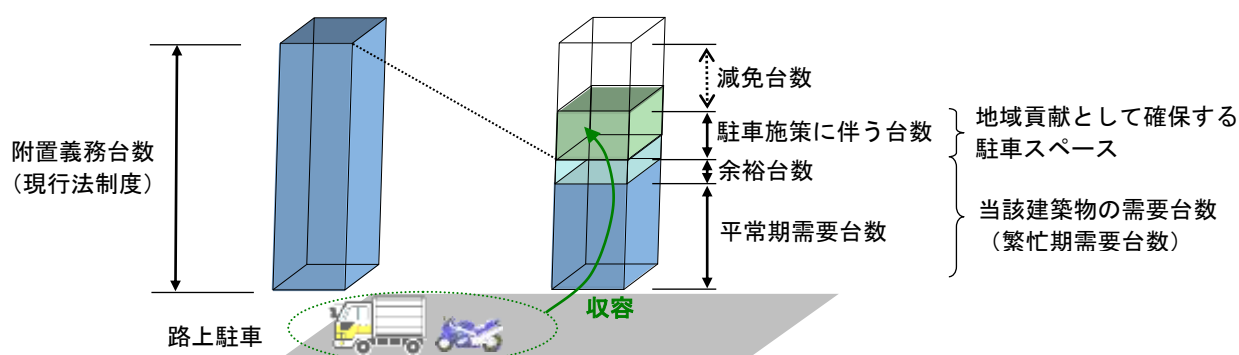
○平常期、繁忙期は、施設用途等によって異なりますが、一般的な参考として以下に示します。

・平常期：6月、10月

・繁忙期：12月

○周辺駐車場との連携や、運用段階で駐車施設の増設が可能な場合は、平常期の需要台数を下限として、余裕台数を縮小することができます。

### 【駐車場台数の積み上げのイメージ】



### ②類似施設等の駐車実績データがない大規模な建築物の需要台数の算定方法

○類似施設等の駐車実績のない大規模な建築物（おおむね商業 5,000㎡以上、業務 10,000㎡以上）の需要台数の算定は、大規模マニュアルの手順に基づいて駐車需要台数を算定します。

$$\text{駐車需要台数} = \text{延べ面積} \times \text{発生集中原単位} \times \text{自動車分担率} / \text{平均乗車人員} \times \text{ピーク率} \times 1/2 \times \text{平均駐車時間}$$

○大店立地法の適用を受ける建築物は、同法に基づき駐車台数を算出し、上記の需要台数と比較し、多い方の台数を採用します。

○大規模マニュアルの手順に基づいて算定した需要台数は、繁忙期の需要台数と解釈されますが、平常期の需要台数が明らかでないことから、原則として、余裕台数を縮小することはできません。

### ③類似施設の駐車実績データがない中小規模の建築物の需要台数の算定方法

○類似施設の駐車実績のない中小規模の建築物（おおむね商業 5,000㎡未満、業務 10,000㎡未満）は、都条例による附置義務台数を準用します。

○大店立地法の適用を受ける建築物は、同法に基づき駐車台数を算出し、附置義務台数と比較し、多い方の台数を採用します。

※論理的、客観的な根拠がある場合は、上記①～③以外の算定方法でも可とします。

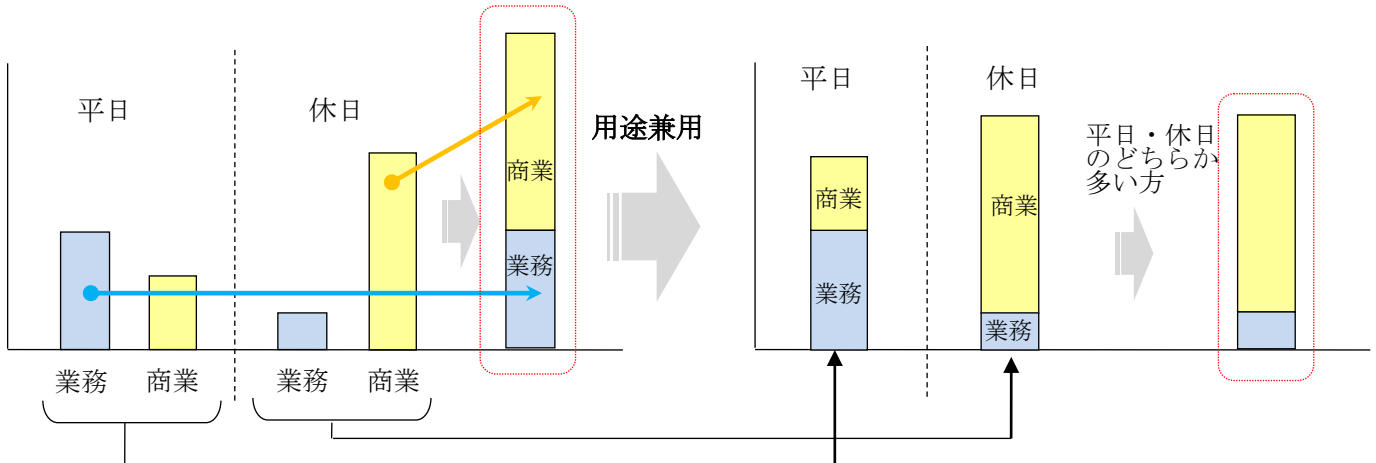
## (2)-1 用途兼用の考え方

### (駅直近地区の複合用途ビルで大店立地法の適用を受ける施設)

- 業務用途と商業用途では、平日と休日の利用状況が異なるため、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ります。
- 用途別平休別の駐車需要を勘案し、業務用途と商業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が図られます。

【現行法制度等に基づく駐車台数の設定】

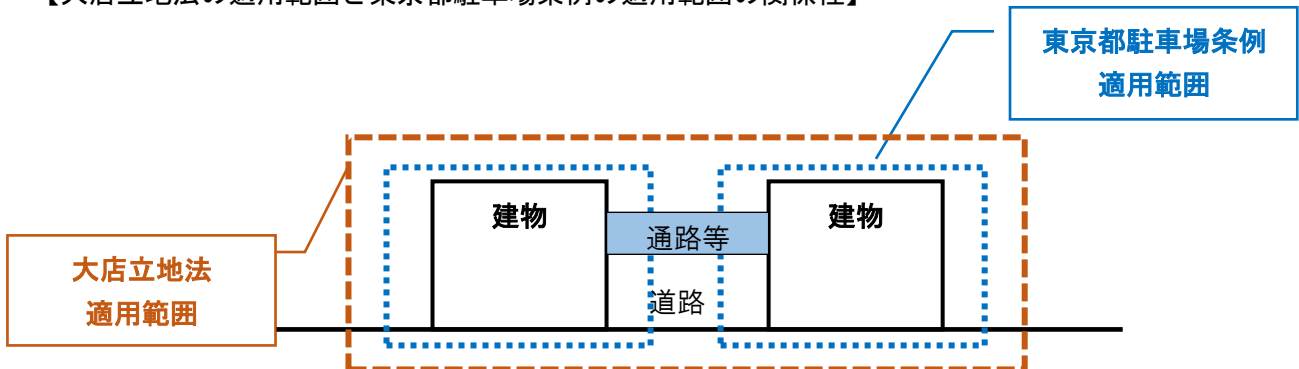
【業務・商業用途兼用の考え方に基づく駐車台数の設定】



## (2)-2 地域ルールとの適用範囲と大店立地法の適用範囲が異なる場合の考え方

- 大規模小売店舗立地法の適用を受ける建築物は、場合によっては、建築確認申請並びに東京都駐車場条例は建物単位に申請、大店立地法については「一の建物」として届出となる場合があります（下図参照）。
- その場合は、適用範囲が異なるため、大店立地法に基づき算出される必要駐車台数の確保を確保することにより、東京都駐車場条例に基づき、建物ごとの東京都駐車場条例の附置義務台数を審査対象とします。

【大店立地法の適用範囲と東京都駐車場条例の適用範囲の関係性】



### (3)荷さばきのための駐車施設、障害者のための駐車施設

#### ① 荷さばきのための駐車施設

○荷さばきのための駐車施設（以下「荷捌き駐車場」という。）の需要台数は、「当該建築物の需要台数」の内数とせず、別途、施設用途、物流計画等に応じて必要となる台数を、類似施設等から算出します。

※荷捌き駐車場の台数の上限値の規定は地域ルールでは設けていません。

○荷捌き駐車場の規模は、都条例第17条の5第4項の規定を準用します。ただし、施設の物流計画等により想定される駐車スペースの幅、奥行き、はり下高さを確保し、安全かつ円滑に駐車、荷捌き、出入りが行われ、処理能力がピーク時車両数による負荷を上回るよう計画及び設計される必要があります。

#### ② 障害者のための駐車施設

○障害者のための駐車施設（以下「身障者対応駐車場」という。）の需要台数は、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（以下「バリアフリー法」という。）及び東京都福祉のまちづくり条例に基づき算定し、当該建築物の需要台数の内数とします。

○身障者対応駐車場の規模は、都条例第17条の5第2項の規定を準用します。（幅3.5m以上、奥行き6m以上とし、自動車を安全に駐車させ、出入りさせることができるものとする。）

○身障者対応駐車場は、バリアフリー法等の関連法令に基づき、円滑に利用できる動線計画、構造、設備とする必要があります。

### (4)駐車施策に伴う台数(地域貢献として確保する駐車スペース)の設定

○周辺の路上駐車状況、地域の駐車課題等を勘案し、地域貢献としての確保すべき駐車スペースを踏まえて設定します。

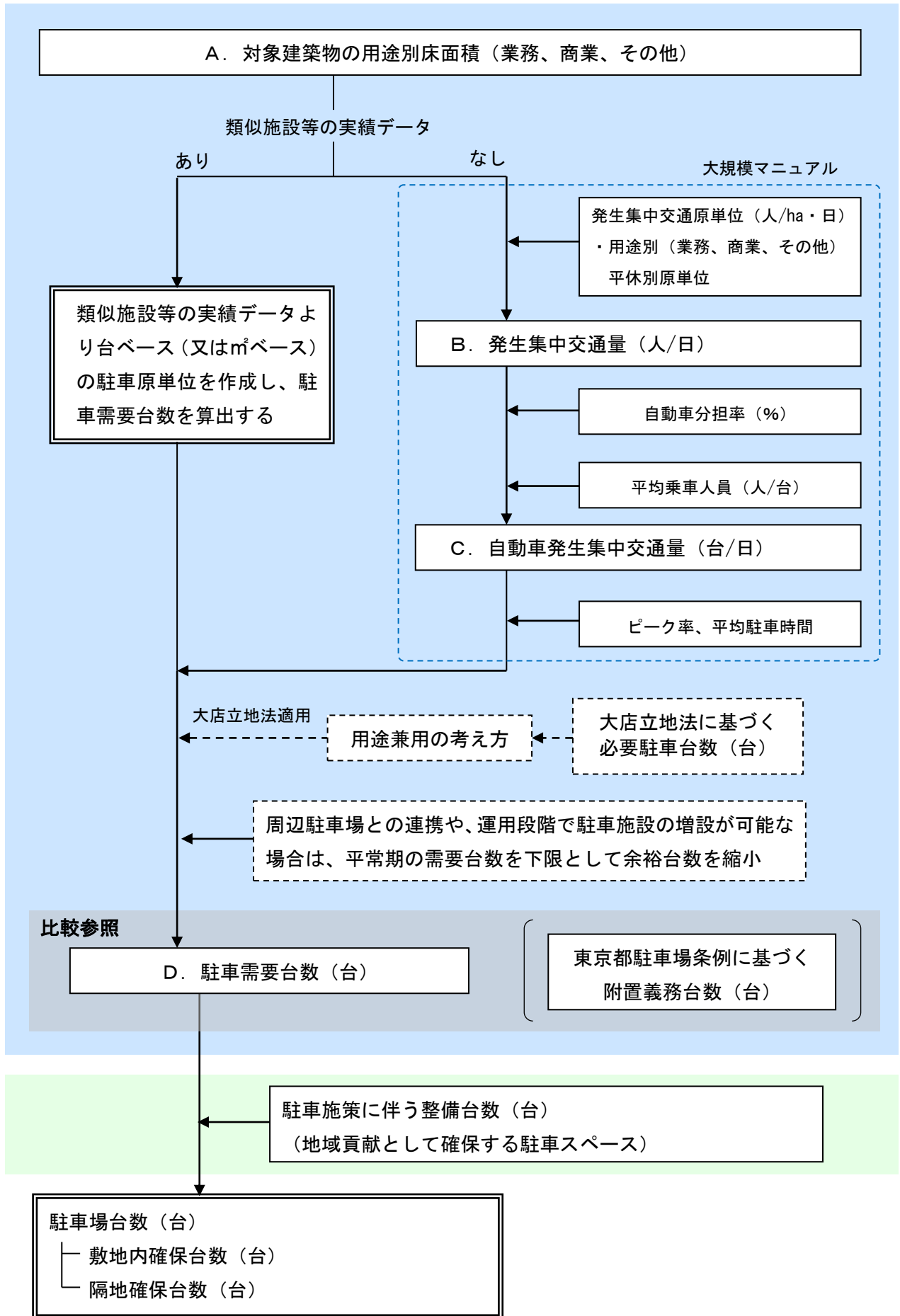
適用地区	駐車場整備地区	
	駅前直近地区	
駐車施策の実施	<p>○地域の駐車課題を踏まえた駐車施策</p> <p><b>【駐車施策具体例】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 隔地駐車場の確保</li> <li>・ 路上駐車対応、荷捌き・二輪車の駐車スペースの確保</li> <li>・ 駐車場ネットワークの形成・一体的運営</li> <li>・ 移動制約者のための公共駐車場の整備</li> <li>・ フリンジ駐車場の利用促進措置（シャトルバスの運用等） など</li> </ul>	

○上記の駐車施策の具体例のうち、駐車スペースが必要となるものを以下に例示します。

- 例)・荷捌き駐車対策：周辺道路の荷捌き車両駐車台数を収容する駐車スペースとして●台分を確保
- ・ 自動二輪車対策：周辺道路の自動二輪車駐車台数を収容する駐車スペースとして●台分を確保
  - ・ 路上駐車対策：前面道路のパーキングメータを収容する駐車スペースとして●台を確保
  - ・ 移動制約者対応：公共駐車スペースとして●台を確保 など



【渋谷地区駐車場地域ルール 駐車場台数算定フロー】



## 【類似施設等の駐車実績に基づく需要台数の算定例 ①】

- 設定建築物：延べ面積 5.1ha(51,000㎡)  
 業務用途:5.0ha(50,000㎡)、商業用途:0.1ha(1,000㎡)  
 ■大店立地法の適用：無 ■地区区分：駅直近地区

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

用途	平日	休日
業務	10台/ha (1,000㎡ごとに1台)	5台/ha (2,000㎡ごとに1台)
商業	18台/ha (550㎡ごとに1台)	40台/ha (250㎡ごとに1台)

※○台/ha…台ベースの駐車原単位  
 ※○○○㎡ごとに1台…㎡ベースの駐車原単位

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

① 台ベースの駐車原単位をもとにした算出方法

用途別床面積 × 駐車原単位(台)

【業務用途】

業務用途床面積 × 駐車原単位(台)  
 平日…5.0ha × 10台/ha = **50台**  
 休日…5.0ha × 5台/ha = **25台**

【商業用途】

商業用途床面積 × 駐車原単位  
 平日…0.1ha × 18台/ha = 1.8台⇒**2台**  
 休日…0.1ha × 40台/ha = **4台**

② ㎡ベースの駐車原単位をもとにした算出方法

用途別床面積 ÷ 駐車原単位(㎡)

【業務用途】

業務用途床面積 ÷ 駐車原単位(㎡)  
 平日…50,000㎡ ÷ 1,000㎡ = **50台**  
 休日…50,000㎡ ÷ 2,000㎡ = **25台**

【商業用途】

商業用途床面積 ÷ 駐車原単位(㎡)  
 平日…1,000㎡ ÷ 550㎡ = 1.8台⇒**2台**  
 休日…1,000㎡ ÷ 250㎡ = **4台**

ステップ3：業務商業用途兼用の適用(駅直近地区)

用途	平日	休日
業務	50台	25台
商業	2台	4台
合計	<b>52台</b>	<b>29台</b>

用途兼用

平日と休日の多い方が駐車需要台数となる

駐車需要台数  
52台

当該建築物の駐車需要台数は52台となる

参考)東京都駐車場条例

用途	附置台数
業務	98台
商業	4台
合計	102台





## 【大規模マニュアルに基づく需要台数の算定例 ④】

- 設定建築物：延べ面積 2.7ha(27,000㎡)  
 業務用途:2ha(20,000㎡)、商業用途:0.7ha(7,000㎡)
- 大店立地法の適用：有                      ■地区区分：駅直近地区外
- ※大店立地法としての併設施設を含めた必要駐車台数については要確認。

### A. 対象建築物の用途別床面積 (ha)

用途	床面積
業務	2ha
商業	0.7ha

### B. 発生集中交通量 (人/日)

用途	平日	休日
業務	10,600	2,600
商業	14,420	15,260

計算式) A(用途別床面積)×a(発生集中交通原単位)  
 業務平日…2ha×5,300人/ha・日=10,600

### C. 自動車発生集中交通量 (台/日)

用途	平日	休日
業務	285	70
商業	231	244

計算式)  
 B(発生集中交通量)×b(自動車分担率)/c(平均乗車人員)  
 業務平日…10,600人/日×3.5%(0.035)÷1.3人/台=285台/日

### D. 駐車需要台数(台)

用途	平日	休日
業務	35	7
商業	21	26

計算式)  
 C(自動車発生集中交通量)×d(ピーク率)×平均駐車時間×1/2  
 業務平日…285台×12.0%(0.12)×2.0×1/2=34.2台

### 【大規模マニュアル等の基準より設定】

#### a 発生集中交通原単位(人/ha・日)

用途	平日	休日
業務	5,300	1,300
商業	20,600	21,800

※大規模マニュアルより  
 ※業務休日は類似施設実績より平日の25%と設定

#### b 自動車分担率(%)

用途	分担率
業務	3.5
商業	2.4

※業務はPT調査より

#### c 平均乗車人員(人/台)

用途	平日	休日
業務	1.3	1.3
商業	1.5	1.5

※大規模マニュアル等より

#### d ピーク率(%)

用途	平日	休日
業務	12.0	10.0
商業	10.0	12.0

※大規模マニュアル等より

#### e 平均駐車時間(hr)

用途	平日	休日
業務	2.00	2.00
商業	1.75	1.75

※商業は大店立地法指針より、業務は想定

### ■駐車需要台数(台)

用途	平日	休日
業務	35台	7台
商業	21台	26台
合計	56台	33台

### ■大店立地法

用途	必要台数
業務	—
商業	35台
合計	35台

駐車需要台数  
70台

参考)東京都駐車場条例

用途	附置台数
業務	48台
商業	28台
合計	76台

- 業務用途の駐車需要は平日の方が多いため35台となる
- 商業用途の駐車需要は大店立地法の台数が多いため35台となる
- 駐車需要台数は、業務用途と商業用途の駐車需要を合計した台数70台となる

## 4. 隔地駐車場について

### (1) 現行法令等による隔地の考え方

- 駐車場は、原則として建築敷地内又は建築物内に設けなければなりません。
- しかし、建築物の構造又は敷地の位置若しくは状況によっては敷地内に設けることが困難な場合又は不可能な場合（やむを得ない場合）があり、このような場合には、建築敷地から直線距離でおおむね 300m 以内の場所に駐車施設を設けることができる特例があります。（都条例第 18 条）
- やむを得ない場合とは、以下の 6 つの場合をいいます。

- ① 既存建築物の上階に増築する場合で、既存建築物の構造上駐車場に用途変更することが不可能又は極めて困難である場合
- ② 駐車場又は駐車場出入口の位置が他の法令に抵触して、設置が不可能又は困難である場合
- ③ 前面道路の交通規制のため、自動車の出入りが不能の場合又は前面道路の交通上駐車場を設けることが好ましくない場合
- ④ 前面道路の歩道の切下げが禁止されている場合
- ⑤ 敷地の間口が狭い等により、駐車場の出入口又は駐車施設を設置することが極めて困難な場合
- ⑥ 都市計画道路の計画区域内に存する等、公益に資する場合で、駐車施設の敷地内への設置が将来的に困難となる場合

※①～⑥ 6 つの条件に該当する場合は、これまでと同様の取扱いとし都条例第 18 条の認定。

### (2) 地域ルールにおける隔地駐車場の取扱い

- 地域ルールでは、上記 6 つの条件に該当しない場合においても、小規模な駐車場や歩行者優先のまちづくり及び街並み景観形成上の観点、また、周辺の歩行者量や道路管理、交通管理、運輸管理などの交通環境の観点から、隔地することが望ましい場合は隔地を積極的に認め、駐車場の適正配置、集約化を目指していきます。
  - 既存建築物（既に駐車施設を設置している建築物）についても、地域ルールの趣旨から、隔地を認めることができます。
  - また、駅直近地区においては、快適な歩行環境の形成を目指す趣旨から、駐車目的車両を駅直近地区内へ極力呼び込まないために、地区外からの隔地を抑制し、地区外への隔地を推奨します。ただし、駅直近地区内から駅直近地区内への隔地については、周辺交通への影響を考慮している場合には認めることができます。
  - 荷捌き駐車場については、原則として隔地は認めません。ただし、地域荷捌きや共同荷捌き等の駐車施策があり、荷物の横持ち等が円滑な動線で確保されている場合には認めることができます。
  - 身障者対応駐車場については、原則として隔地は認めません。ただし、集約化することで地域の交通環境が改善され、かつ、隔地駐車場から安全・円滑な動線が確保されている場合には認めることができます。
  - 隔地距離については、おおむね 300m 以内を基本としますが、シャトルバスの運営などの隔地駐車場が円滑に利用される対策が講じられている場合には、おおむね 300m を超えて隔地駐車場を認めることができます。
- ※地域ルールにおける隔地は、都条例第 17 条第 1 項等の認定となります。

### (3) 隔地駐車場の条件

隔地駐車場を認めるための最低限の条件を以下に示します。

- ・ 隔地駐車場の担保性（契約書等）

- ・ 隔地先建物の駐車場の利用状況の調査及び報告

(附置義務台数以上の駐車場が整備されているか、駐車需要が整備台数を下回っているか)

## 5. 適用申請手続きについて

地域ルール適用申請等に際しての、手続き手順及び留意事項等を示します。

地域ルール適用を希望する方は、以下の手順及び事項を守って申請等を行って下さい。

(14ページ、適用申請フロー参照)

### (1) 地域ルール適用申請等の全体手順

#### ① 事前相談

○申請に当たっては、事前に渋谷地区駐車対策協議会(以下「駐車対策協議会」という。)及び関係機関(都・区・警視庁など)に相談を行います。

#### ② 地域ルール本申請

○地域ルール適用を受けようとする者(以下「申請者」という。)は、本マニュアル及び渋谷地区駐車場地域ルール運用基準(以下「運用基準」という。)を参照し、必要書類を作成します。

○附置減免の適用を受けようとする申請者は、駐車施設附置減免承認申請書を、隔地確保の適用を受けようとする申請者は、駐車施設隔地確保承認申請書を、附置減免及び隔地確保の適用を受けようとする申請者は、駐車施設附置減免及び隔地確保承認申請書により駐車対策協議会へ申請します。

○申請に当たっては、運用基準を参照し、必要な図書、資料等を添付します。

○申請書類は正本及び副本2部の合計3部とします。

○正本に添える図書及び資料には申請者の記名及び押印をし、副本はその写しとします。

#### ③ 駐車場条例認定申請

○附置減免及び隔地確保の承認を受けた者は、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号及び第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います。

○認定申請の申請書類には、都条例施行規則第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1部を添付します。

#### ④ 建築確認申請

○建築確認申請に添付する地域ルール関連書類は、地域ルール承認通知書、条例認定通知書及び認定申請書類一式の写しとします。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します。

○建築確認申請を指定確認検査機関へ提出する場合には、道路敷地関係調査票における駐車場条例の項目に地域ルールの承認を受けた旨を記載します。

#### ⑤ 誓約書の提出

○申請者は、認定申請又は建築確認申請の後、駐車場台数、地域貢献協力金等について、誓約書を駐車対策協議会へ提出します。

#### ⑥ 工事完了届

○申請者は、認定通知書又は検査済証の交付を受けた後、工事完了届等を提出します。

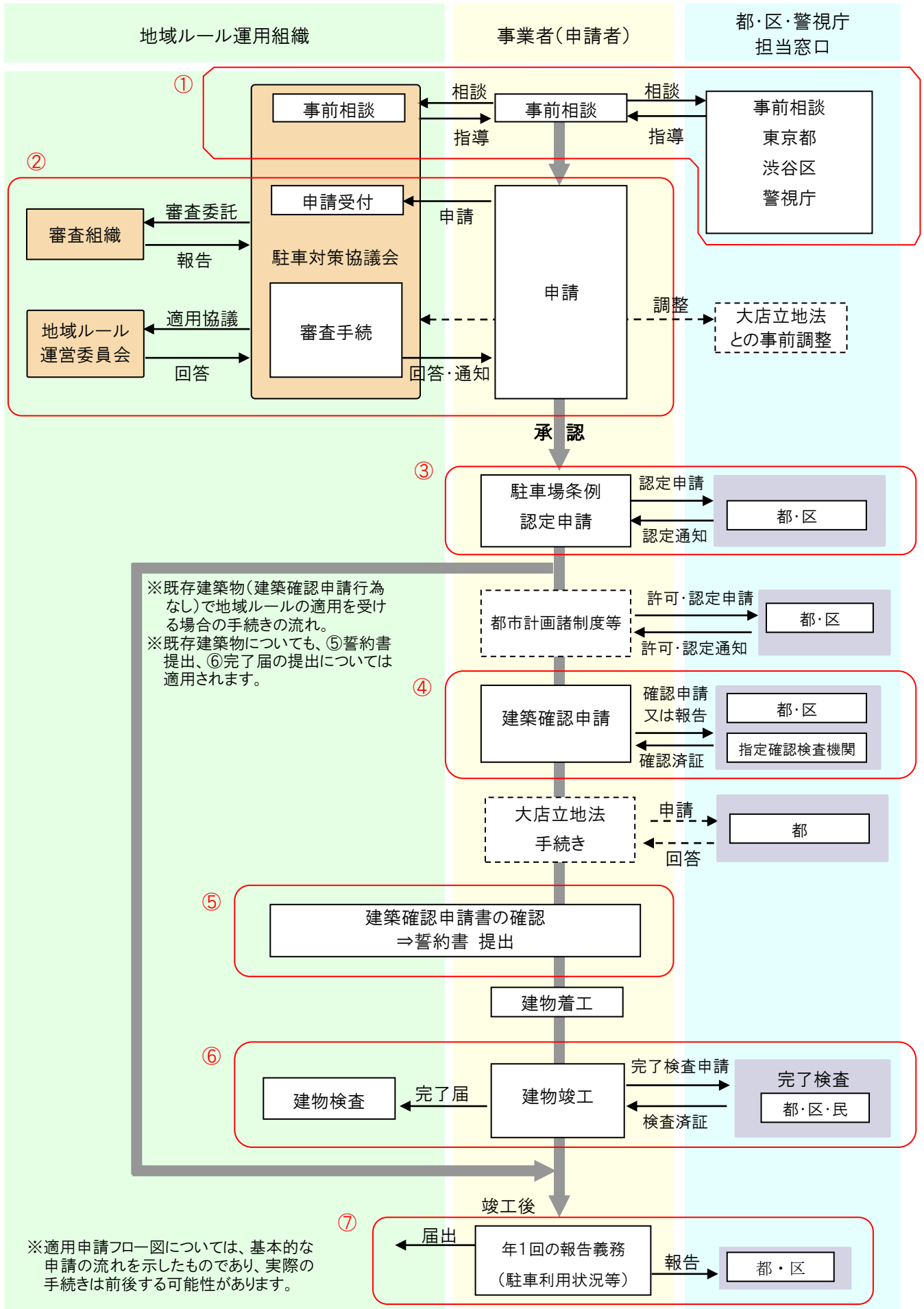
○申請者は、運用基準及び誓約書に基づき駐車対策協議会へ地域貢献協力金の支払い手続きを行います。

#### ⑦ 定期報告

○申請者は、認定通知書の交付後又は建物竣工後、1年ごとに駐車場利用状況等について定期報告書により報告します。

# 【渋谷地区駐車場地域ルール 適用申請フロー】

※各種申請書(様式)は駐車対策協議会が定めたものになります。





## 6. 審査方法について

### (1) 地域ルール of 審査手順

駐車施設附置減免及び隔地確保の承認申請に対し、次の手順により地域ルール承認の可否を審査します。

- 申請者は、地域ルールの承認申請を駐車対策協議会へ提出し、審査手数料を支払う。
- 駐車対策協議会は、技術的・専門的見地からの審査のため審査組織へ審査を委託する。
- 駐車対策協議会は、審査組織からの評価報告を受けた後、運営委員会に適用協議を行う。
- 運営委員会は、審査組織の評価報告を基に適用協議を行い、駐車対策協議会に協議結果を回答する。
- 駐車対策協議会は、運営委員会からの回答に基づき、承認・不承認を判断し、その審査結果を申請者へ通知する。



### (2) 審査内容

駐車対策協議会、審査組織及び運営委員会は、申請された書類、図書及び資料等について、主に次の観点からの審査を行います。

#### 【駐車対策協議会】

- 申請書類、記載内容、図面相互の整合性の確認
- 審査組織からの報告、運営委員会からの回答の確認
- 地域の意向と整合した駐車施策（地域貢献）の確認

#### 【審査組織】

- 施設計画（出入口位置、滞留長、駐車場の配置、施設内動線計画、機械式の処理能力等）
- 駐車需要の推計方法（類似施設、採用した原単位、需要・余裕台数、整備台数、予測手法等）
- 周辺交通への影響（周辺交差点への交通影響、地区交通の整合性、施設外動線計画）
- 駐車場の適正な運用（維持管理手法、周辺駐車場との連携、駐車場への誘導方法）
- 隔地確保（隔地駐車場までの動線計画、隔地による効果、実効性を確保する方策）

#### 【運営委員会】

- 審査組織からの審査結果の報告を踏まえ、施設計画、駐車場整備台数、周辺交通への影響、渋谷地区の特性を考慮した駐車施策（地域貢献）、路上駐車への対応等について協議を行う

### (3) 審査のポイント

主な審査項目は下記の表のとおりとなります。この表の審査項目、審査のポイントを踏まえ、申請書等を作成してください。

#### ① 附置台数の減免に関する審査

【審査にあたり提出すべきもの】	
○施設計画図（建物・駐車場） ○駐車施策の内容	○必要駐車台数および算定根拠資料 ○現行法制度に基づく駐車場台数 など

審査内容		審査項目
○施設計画		<input type="checkbox"/> 駐車場出入口の配置 <input type="checkbox"/> 乗用車の入出庫動線 <input type="checkbox"/> 貨物車の入出庫動線 <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、車室の配置
○駐車需要の推計方法※	類似施設 既存施設 実績の適用	<input type="checkbox"/> 類似施設、既存施設の実績の使用 <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
	推計方法 原単位等 の設定	<input type="checkbox"/> 推計手順と推計過程 <input type="checkbox"/> 原単位の設定 <input type="checkbox"/> 自動車分担率の設定 <input type="checkbox"/> ピーク率の設定 <input type="checkbox"/> 平均駐車時間の設定
	大店 立地法	<input type="checkbox"/> 用途兼用の考え方の適用 <input type="checkbox"/> 大店立地法における必要台数の確保（実績データない場合） <input type="checkbox"/> 大店立地法の特別の事情時の算定式（類似施設、既存施設の類似性、算定根拠）
○余裕台数		<input type="checkbox"/> 平常期と繁忙期の需要変動の考慮
○周辺交通への影響		<input type="checkbox"/> 周辺交差点への交通負荷 <input type="checkbox"/> 地区交通計画への影響 <input type="checkbox"/> 敷地外動線計画
○駐車施策の内容		<input type="checkbox"/> 駐車場の有効活用 <input type="checkbox"/> 路上駐車対策 <input type="checkbox"/> 荷捌き車両対策 <input type="checkbox"/> 地区特性（駐車実態や将来需給バランス）に応じた駐車施策 <input type="checkbox"/> 自動二輪車対策
○駐車場の適正な運用		<input type="checkbox"/> 駐車場ネットワークの有無 <input type="checkbox"/> フリンジ駐車場の利用促進 <input type="checkbox"/> 周辺駐車場との連携の有無 <input type="checkbox"/> その他ソフト的な対応 <input type="checkbox"/> その他ハード的な対応

※既存施設については、当該施設の駐車実績を示すことで、駐車需要推計方法に係る審査を省略することが可能。

審査のポイント
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施設計画図をもとに概要を把握し、建物構造上、駐車場が有効に活用されるよう計画されているかを確認する</li> <li>・ 駐車場出入口の位置、入出庫動線、敷地内滞留長等が適正に計画され、周辺道路交通に悪影響を与えない計画となっているか確認する</li> <li>・ 様々な車種、物流車両に対応した計画となっているか確認する</li> <li>・ 利用しやすい動線計画となっているか、誘導計画にしっかり対応しているかを確認する</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 可能な限り類似施設又は既存施設の実績を用いることが望ましい (類似施設の実績がない場合は、大規模開発マニュアルの原単位を用いて推計する)</li> <li>・ 駅距離や周辺土地利用等の立地条件、施設規模等の観点から類似施設としてふさわしいかを確認する</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 平常期の需要台数として、推計手順および推計過程に誤りがないか確認する</li> <li>・ 原単位、自動車分担率、ピーク率等の設定根拠に客観的論理性（パーソントリップ調査、または実績等に基づくなど）を確認する</li> <li>・ 駐車場予測に用いる原単位や分担率などについては、最新のデータかつ地区の実態に即したものと する</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駅直近地区の複合施設においては、用途兼用の考え方を適用し、この用途兼用の考え方を正しく反映しているかを確認する</li> <li>・ 大店立地法の必要駐車場台数が確保されているかを確認する（実績データない場合）</li> <li>・ 大店立地法の特別の事情に該当する計画であるか、必要台数算定式、類似施設、既存施設の類似性、算定係数、その根拠が妥当であるかを確認する。</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> <li>・ 周辺駐車場との連携や、運用段階で駐車施設の増設が可能な場合、余裕台数を縮小することができる</li> <li>・ 大規模マニュアルに基づいて駐車需要台数を設定する場合は、平常期の需要台数が明らかでないことから、余裕台数を縮小することはできない</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 周辺交差点への交通負荷に対して考慮しているか</li> <li>・ 地区交通計画を考慮した計画となっているか</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 渋谷地区駐車場整備計画等を踏まえた駐車施策が計画されているかを確認する</li> <li>・ 周辺路上駐車の状況を勘案し、建物単体ではなく、地域にとって有効な駐車施策となっているかを確認する</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駐車場ネットワーク、フリンジ駐車場の利用促進（シャトルバスの運行）等の駐車施策が計画されているかを確認する</li> <li>・ 周辺的一般開放された駐車場に余裕があり、連携（提携）できる可能性があるかを確認する</li> <li>・ ソフト的な方策（誘導員、案内板・サイン等）がとられているかを確認する</li> <li>・ ハード的な方策（平面式駐車場において、二段式機械駐車場に変更できるような桁高の確保、駐車スペースを増設できるような余裕のある車路幅の確保等）がとられているかを確認する</li> </ul>

## ②駐車場の隔地確保に関する審査

<p>【審査にあたり提出すべきもの】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○施設計画図（建物・駐車場）</li> <li>○隔地必要駐車台数および算定根拠資料</li> <li>○隔地駐車場とする理由書</li> <li>○敷地内及び隔地駐車場で確保する駐車台数</li> <li>○隔地駐車場の位置、移動経路、距離及び時間</li> <li>○隔地駐車場の駐車利用状況、空き状況</li> <li>○隔地駐車場の確保が確認できる書類（契約書等の写し）</li> </ul>
--

審査内容		審査項目
○隔地駐車場の施設計画		<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"/> 駐車場の空き状況 <input type="checkbox"/> 附置義務台数及び整備台数 <input type="checkbox"/> 契約書等の写し
○隔地駐車場とする理由	立地条件	<input type="checkbox"/> 小規模駐車場 <input type="checkbox"/> 駅直近地区
	敷地内に設置した場合の影響	<input type="checkbox"/> 自動車交通への影響 <input type="checkbox"/> 歩行者交通への影響 <input type="checkbox"/> 周辺地区交通への影響
○隔地駐車場の円滑な利用	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
	移動上の制約	<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
	円滑に利用されるための対策	<input type="checkbox"/> シャトルバスの運行 <input type="checkbox"/> 地下歩道の有無 <input type="checkbox"/> バリアフリー対策 <input type="checkbox"/> 誘導員、案内板等

審査のポイント
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 隔地駐車場の施設計画図をもとに概要を把握し、建物構造上、駐車場が有効に活用されるよう計画されているかを確認する</li> <li>・ 利用しやすい駐車施設であるか確認する</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 隔地駐車場の利用状況を確認し、隔地の受入れに問題がないか確認する</li> <li>・ 隔地駐車場の建物に整備されている駐車台数が、附置義務台数以上であるか確認する</li> <li>・ 駐車場の契約書等により、専用駐車場として確保されているのか確認する</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 小規模な駐車場の隔地を積極的に認める</li> <li>・ 駅直近地区外への隔地を推奨する</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 敷地内に設置した場合、周辺交通にどのような影響があり、隔地することの妥当性があるかを確認する</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駅直近地区外への隔地については、隔地駐車場との連携が十分に図られるような対策が講じられる場合は、駐車場条例の隔地距離の基準の弾力的な運用を図る</li> <li>・ 隔地をすることで、周辺地区交通や周辺交差点へ悪影響を与えていないか確認する</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 移動経路上の、経路や時間に影響を及ぼす幹線道路・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> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 当該建物と隔地駐車場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>

---

---

渋谷地区駐車場地域ルール運用マニュアル「技術指針」

平成23年12月

平成26年12月 改定

平成30年 8月 改定

渋谷区都市整備部渋谷駅周辺整備課  
都市計画課

〒150-8010 渋谷区宇田川町 1-1

TEL : 03-3463-2943

---

---