

内神田一丁目周辺地区

都市再生駐車施設配置計画

～歩行者優先のまちづくりに向けて～



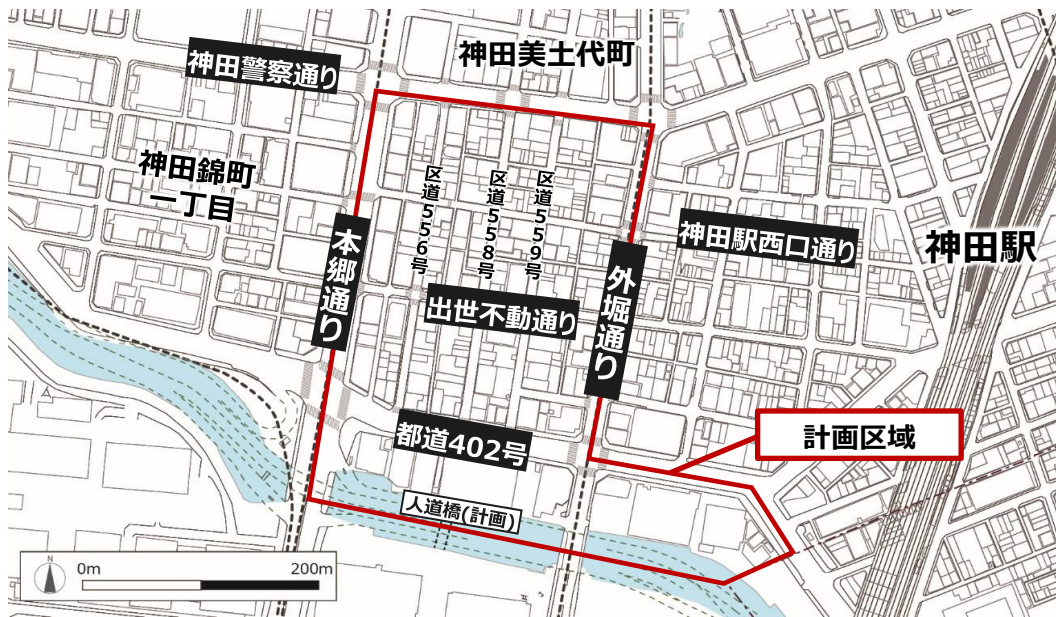
令和3年4月1日改定



千代田区 環境まちづくり部 景観・都市計画課

01 内神田一丁目周辺地区都市再生駐車施設配置計画 計画区域

内神田一丁目周辺地区（内神田一丁目、内神田二丁目各地内）

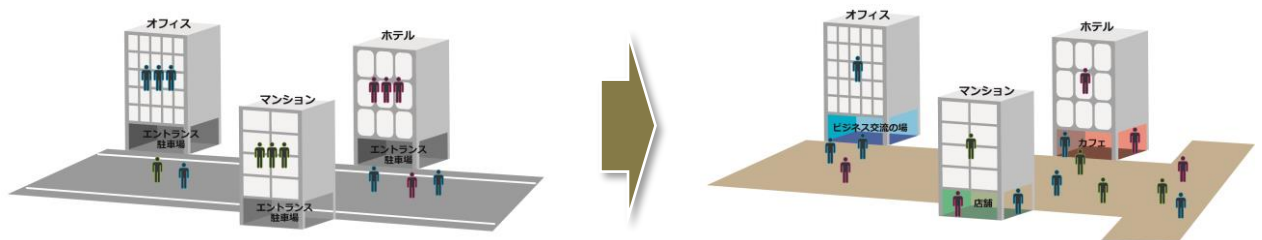


内神田一丁目周辺地区都市再生駐車施設配置計画 計画区域

02 内神田一丁目周辺地区の目指す将来像

当地区は、江戸の始まりの地とも言われる「鎌倉河岸」があった場所でもあり、人々の交流や活動が感じられる、活気と賑わいのあるまちとして形成された場所です。

この歴史を継承し、地域の就業者や、増加傾向にある住民、さらには来街する周辺地域の就業者・観光客等が、建物内外で活動し、人々の行き交い・滞留・交流が歩行者からも見え、親しみやすい魅力によって賑わうまちを目指します。



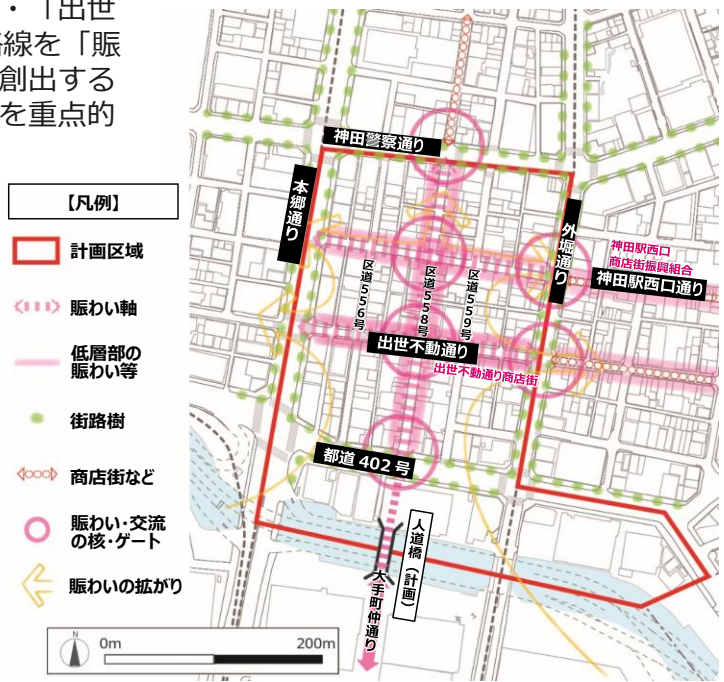
計画区域の目指す将来像



歩行者優先の賑わい軸の将来イメージ

03 賑わい軸の設定

本計画区域では、「神田駅西口通り」延長部・「出世不動通り」・「特別区道千第558号」の3路線を「賑わい軸」として設定し、神田らしい賑わいを創出する軸として位置づけ、将来像実現のための施策を重点的に取り組みます。



計画区域における賑わい軸の設定

04 内神田一丁目周辺地区の課題

前述の将来像の実現に向けた課題の1つとして、駐車場整備が挙げられます。

当地区は、「東京都駐車場条例」による附置義務制度によって整備された駐車場が点在するほか、青空駐車場や路上パーキングメーターも多く存在しますが、鉄道駅から比較的近接することもあり、駐車場の稼働率は低い状況にあります。また、今後建替えが進むにつれて、附置義務駐車場の台数は増え、ますます余剰な駐車場ができてしまいます。

余剰な駐車場は、まちの賑わいを低下・分断させる要因になります。また、路面レベルに存在する駐車場の出入口は、円滑な歩行者交通を阻害します。

以上の課題の解決には、附置義務駐車施設の位置と規模を、区域の実態に応じて建築物単位でなく区域単位で最適化することができる、都市再生特別措置法下の新たな制度である「都市再生駐車施設配置計画制度」の適用が有効だと考え、本地区における独自の駐車施設整備ルールとなる「内神田一丁目周辺地区都市再生駐車施設配置計画」を作成しました。

現行	原則、建築物単位で設置	改定後イメージ	エリア単位での設置も可能に
(例) 延べ床面積250㎡ごとに1台 (東京23区内商業地域での特定用途の建築物)		都市再生緊急整備協議会で下記の内容の計画を作成 ・ 附置義務台数を提言 ・ 駐車場の配置を柔軟化 ➡ 条例は計画に即した内容に改正	
		計画区域	

都市再生駐車施設配置計画制度の概要

※出典：国土交通省資料を参考に作成

05 内神田一丁目周辺地区都市再生駐車施設配置計画 制度概要

01に示す計画区域内では、区域独自の「内神田一丁目周辺地区都市再生駐車施設配置計画」に即して駐車施設を整備していただきます。（ただし、本計画には、従来の東京都駐車場条例どおりの駐車施設整備も含みます。）

対象者（本計画の内容に即して駐車施設を附置しなければならない者）
 本計画区域内において、都条例第十七条若しくは第十七条の二の規定の適用を受ける建築物を新築しようとする者又は第十七条の三若しくは第十七条の四の規定の適用を受ける建築物を増築し、若しくは用途の変更をしようとする者

特定用途＋非特定用途3/4の合計	一般車用駐車施設	身障者用駐車施設※	荷さばき用駐車施設
1,500㎡			特定用途の面積で判断
2,000㎡	以下①②より選択可能		
	①本計画区域の特性に応じた基準に基づく駐車施設の整備：都条例整備台数の免除		
	負担なし (免除)	都条例整備台数より減った台数に対して 地域整備協力金100万円/台相当の負担	都条例整備台数より減った台数に対して 地域整備協力金100万円/台相当の負担
2,200㎡	②都条例に基づく駐車施設の整備		
	以下①②より選択可能		
	①本計画区域の特性に応じた基準に基づく駐車施設の整備：都条例から一般車用原単位変更		
	負担なし (原単位変更)		
	【オプション】配置計画における隔地登録の場合（地域開放型又は特定型）		
	◀地域開放型の隔地登録の場合▶		
	隔地する台数に対して 集約先確保協力金50万円/台の負担	隔地する台数に対して 地域整備協力金100万円/台相当の負担 ＋集約先確保協力金100万円/台の負担	隔地する台数に対して 地域整備協力金100万円/台相当の負担 ＋集約先確保協力金100万円/台の負担
	◀特定型の隔地登録の場合（集約駐車場も同時に登録）▶		
	負担なし	隔地する台数に対して 地域整備協力金100万円/台相当の負担	隔地する台数に対して 地域整備協力金100万円/台相当の負担
	②都条例に基づく駐車施設の整備		

※ バリアフリー法及び建築物バリアフリー条例への適合は別途必要

Point 1 附置義務緩和条件設定を 種別毎に区別	Point 2 地域整備協力金の納付を 条件とする	Point 3 集約先確保協力金の納付を 条件とする
---	--	---

06 下限面積・原単位設定の考え方

附置義務による駐車施設の供給量を適正化するにあたっては、規模の大小に関わらず全ての建築物に配置計画の効果発揮させるため、「附置義務発生の下限面積の切上げ」及び「原単位の見直し」の2手法を併用することとしました。

当地区では、駐車需要調査をもとに、区域で必要な駐車台数が確実に整備されるように、附置義務発生の下限面積と原単位をそれぞれ以下のように設定しました。

	都条例の整備基準	配置計画で新たに選択できる整備基準
附置義務発生の下限面積 (特定用途＋非特定用途3/4の合計面積)	1,500㎡	➡ 2,200㎡
原単位（0㎡あたり1台）	A（用途により異なる）	➡ A+50㎡

07 駐車施設の種別における現状と対応

一般車用・身体障害者用（以下、身障者用）・荷さばき用、それぞれの駐車施設の事情に応じて、附置義務緩和条件を分けて設定します。

一般車用

駐車場の最大利用率推計からみても、供給過剰となっています。

身障者用

高齢者や身障者の社会参加に必要な駐車台数の整備を促進していく必要があります。

荷さばき用

現状で需要を受け止め切れておらず、社会全体での物流需要の拡大に対応検討していく必要があります。



- 一般車用の附置義務緩和は条件なしで可能とします。
- 従来の東京都駐車場条例で身障者用／荷さばき用駐車施設の附置義務がかかる建築物で、配置計画の適用によって駐車施設を整備しない場合（免除及び隔地する場合）は、**地域整備協力金**を納付することとし、その協力金をもって身障者／荷さばき車にとっての駐車環境を改善するための施策に活用します。
- 地域開放型の隔地を行う場合、地域整備協力金に加えて集約先への**集約先確保協力金**も納付することとします。（ただし一般車用の隔地の場合は地域整備協力金不要）

地域整備協力金使用用途（案）

駐車環境改善のための施策

身障者用

- ・ 共同身障者用駐車施設の新設整備または既存の青空駐車場等の転用・借上
- ・ 誘導サインの作成
- ・ 駐車場の段差解消等のバリアフリー化
- ・ 駐車場に付属する多目的トイレの整備
- ・ 屋根付き乗降場の整備
- ・ 身障者用駐車施設の利用実態調査

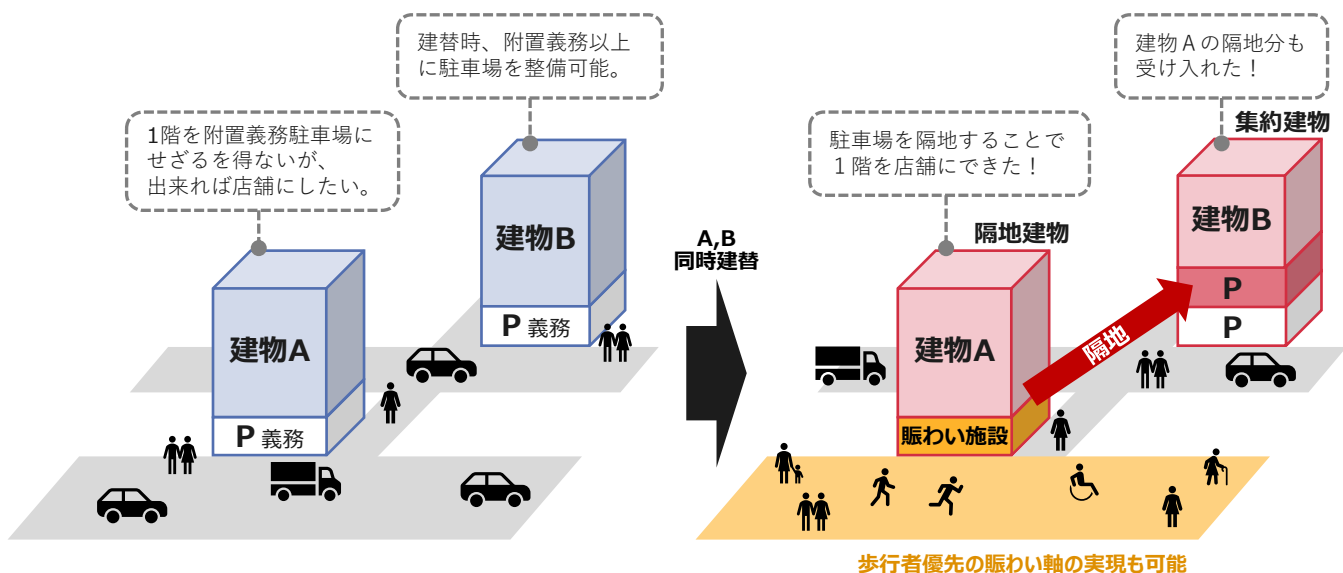
荷さばき用

- ・ 地域共同荷さばき施設の新設整備または既存の青空駐車場等の転用・借上
- ・ 長時間路上駐車の一一般車を路外に誘導する仕組み検討・施策実施
- ・ パーキングメーター等の効率を上げるための利用実態調査・施策実施
- ・ 荷さばき用駐車施設の利用実態調査

08 駐車施設の隔地・集約とは

ここでは、自らの建物に義務として設置が課せられている駐車施設を、他の建物に設けることを**隔地**といい、また他の建物でそれを受け入れることを**集約**といいます。駐車場法に基づく附置義務制度の原則では、建築物又はその敷地ごとに決められた台数の駐車施設を設けなければなりません。本計画では、区域の目指す将来像の実現のため、附置義務駐車施設の台数緩和のみならず、本計画区域内での駐車施設の**隔地**と**集約**も積極的に誘導します。

例：建物AからBへの隔地 ※区域全体の附置義務駐車場台数は変わらない

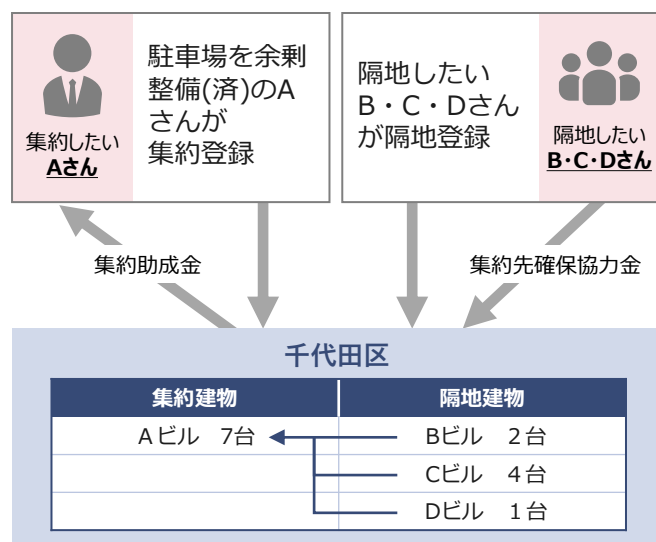


09 地域開放型および特定型の駐車施設の隔地・集約とは

本計画では、地域の需要に応じた駐車施設が地域全体で供給されるように台数を設定しています。集約・隔地によってその需給バランスが崩れないように、千代田区では、隔地登録・集約登録それぞれの台数を管理表に記載することで、原則として※隔地登録台数が集約登録台数を上回らないように管理します。隔地・集約の登録は、以下の2パターンを選択できます。 ※地域開放型の場合は、隔地・集約登録台数に多少のアンバランスが生じた場合も許容いたします。

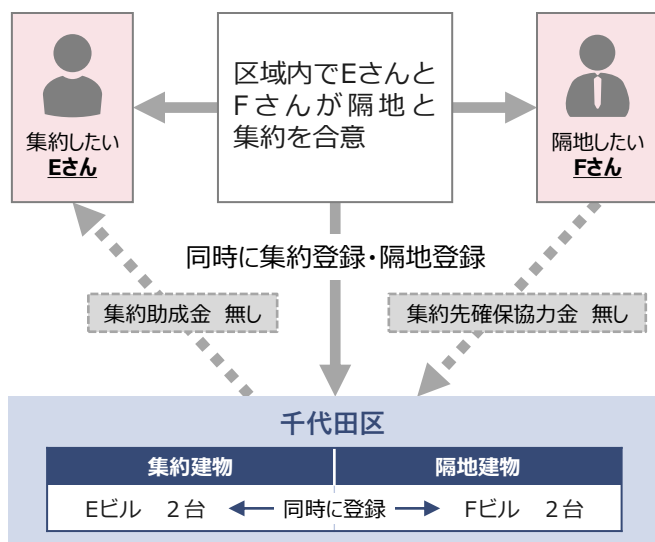
地域開放型の隔地集約 ～相手はおまかせ～

集約側と隔地側の建物事業者が、それぞれ個別で集約登録と隔地登録を行う方式。（両者の合意は不要）



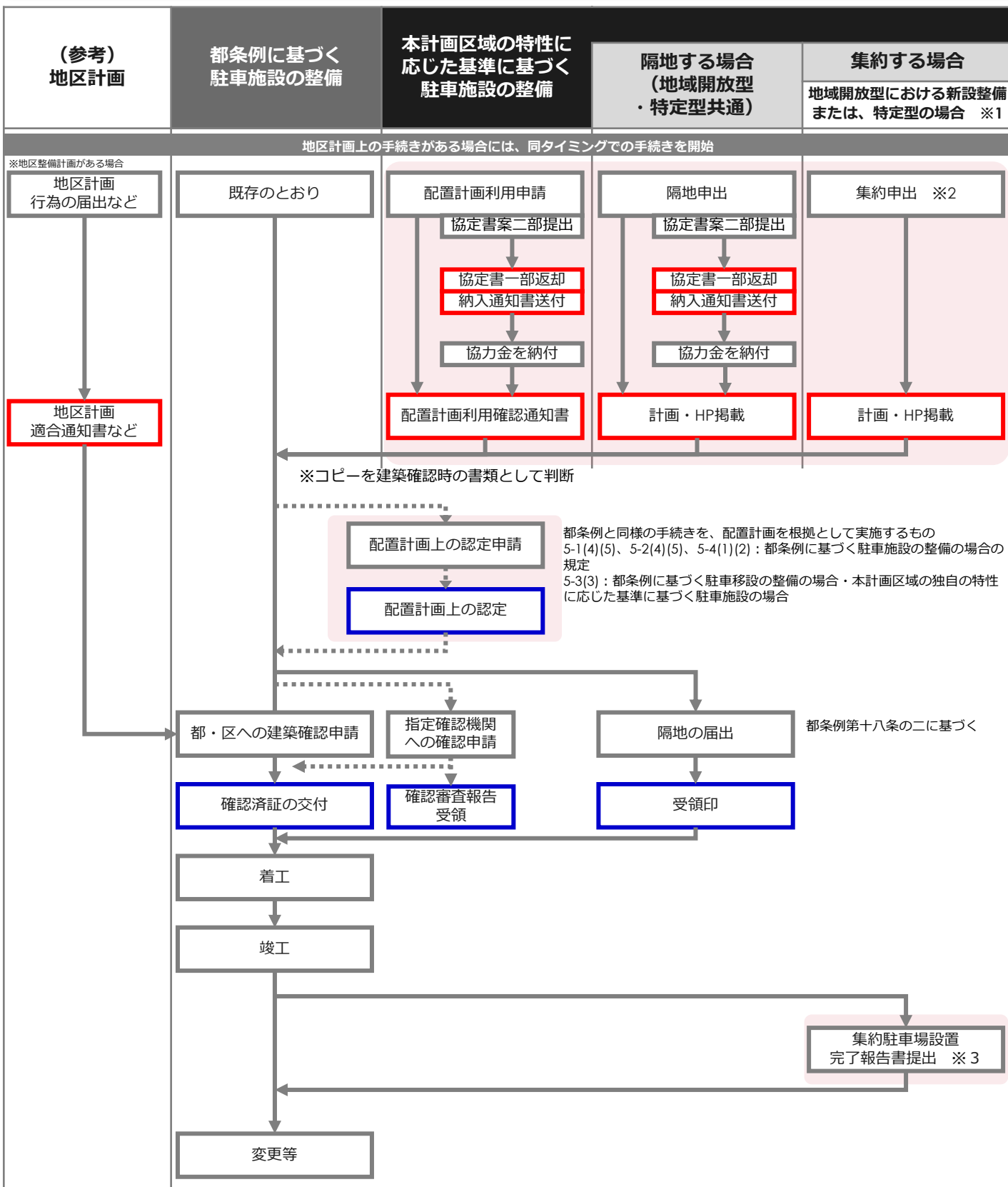
特定型の隔地集約 ～自ら相手を探す～

集約側と隔地側の建物事業者が事前合意し、同時に集約登録と隔地登録(同量)を行う方式。



10 運用手続きフロー

凡例 | 事業者 建築指導課 千代田区景観・都市計画課 配置計画の手続き



※1 地域開放型の既存建物においては任意の時期に登録可能

※2 特定型の場合は隔地申出と同時にを行う

※3 地域開放型において発生する集約助成金申し込み及び納付手続きは運用細則 5 (4) 参照

問い合わせ先

千代田区 環境まちづくり部 景観・都市計画課

〒102-8688 東京都千代田区九段南1-2-1

TEL : 03-5211-3610

MAIL : keikan-toshikeikaku@city.chiyoda.lg.jp