

# 内神田一丁目周辺地区都市再生駐車施設配置計画区域における駐車場供給量

## ■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

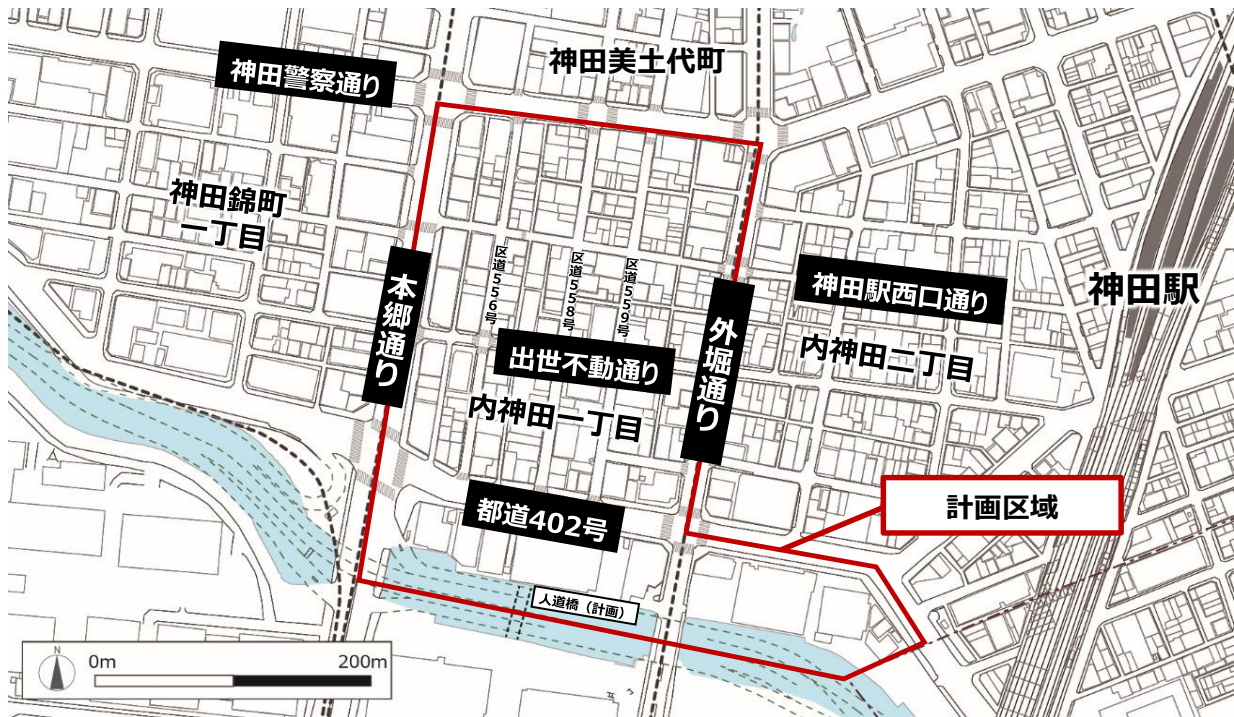


図1 内神田一丁目周辺地区都市再生駐車施設配置計画 計画区域

## ■計画区域内の駐車場供給量調査結果

- 本計画区域の全駐車場を対象として、調査員が出向き、目視又は施設管理者へのヒアリングを行い、駐車施設の供給量を調査した。（2018年10月実施）
- 結果として、本計画区域における駐車供給量は、路外駐車場が560台分存在し、運用形態別収容台数をみると、時間貸し駐車場が131台（うち青空駐車場が52台、建物内駐車場が79台）（全体の23%）、月極駐車場が217台（全体の39%）、車庫が179台（全体の32%）であった。（図2）
- また、本計画区域内の路上にはパーキングメーター等が55台存在することがわかった。（図3）

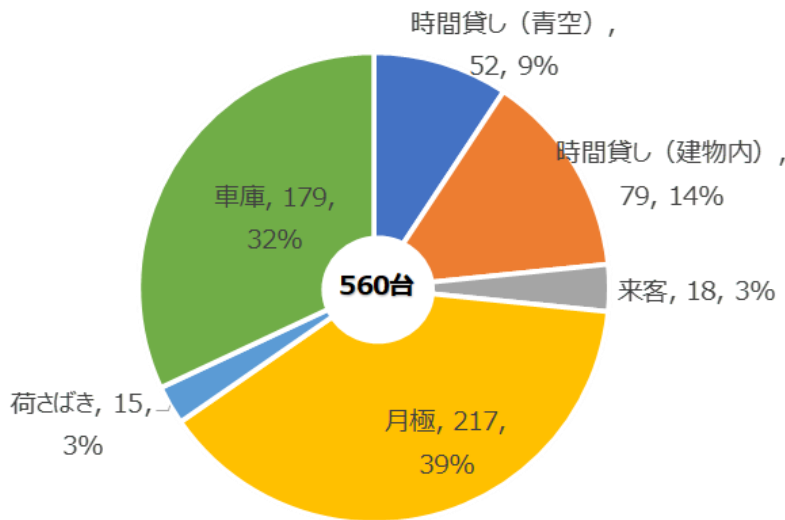


図2 計画区域内の運用形態別駐車供給量

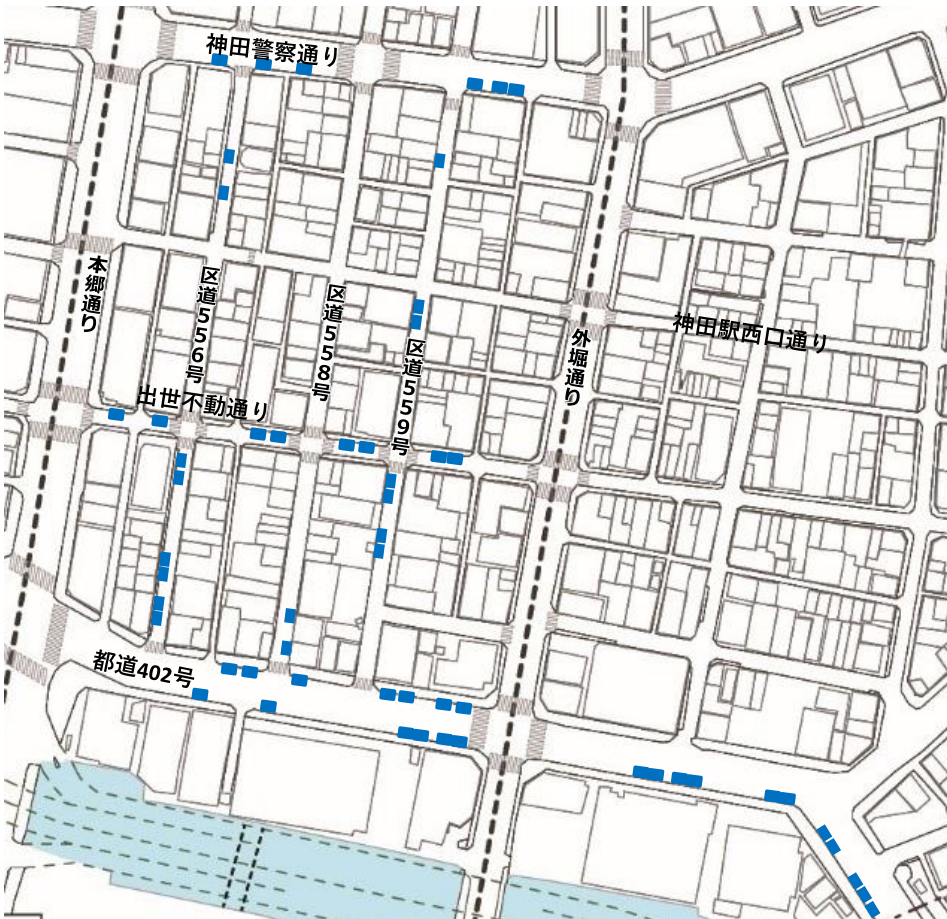


図3 パーキングメーター等位置図（2018年10月調査時点）

# 内神田一丁目周辺地区都市再生駐車施設配置計画区域における駐車場利用実態

## ■計画区域内の駐車場利用実態調査結果

### (1) 時間貸し駐車場の利用実態

- ・ 時間貸し駐車場の内、駐車マス数が多い駐車場を対象として利用実態調査を実施した。(2018年11月実施)
- ・ 調査の結果、時間貸し駐車場（青空）は利用率が高く、エリア外部に目的地がある駐車を除いた場合でも、ピーク時の15時と16時の時間帯では81%程度の利用があった。
- ・ 一方で時間貸し駐車場（建物内）は利用率が低く、ピーク時の13時でも16%程度であった。

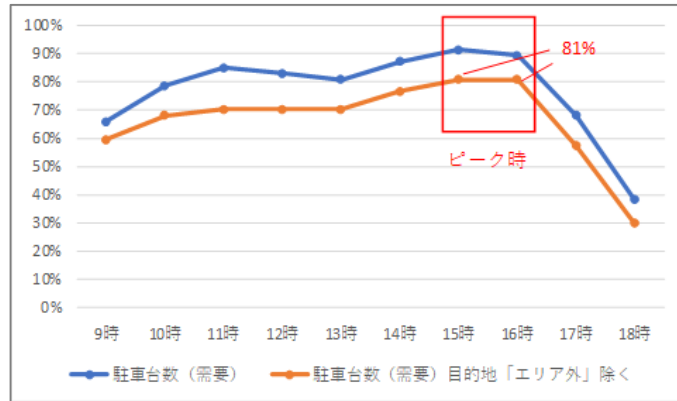


図4 時間貸し駐車場（青空）の利用実態

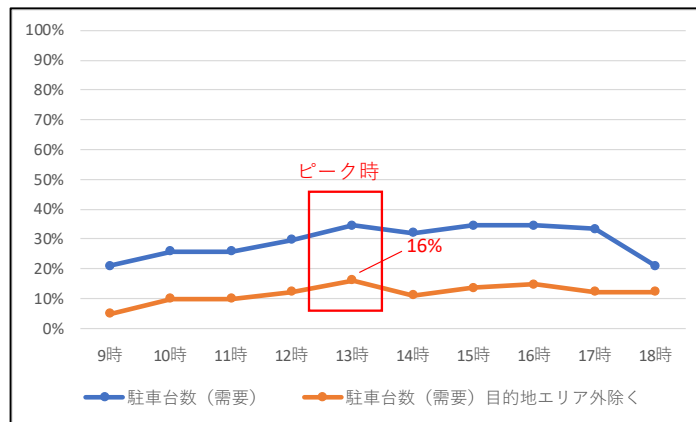


図5 時間貸し駐車場（建物内）の利用実態

### (2) 月極駐車場の利用実態

- ・ 月極駐車場の利用実態に関しては、事業者ヒアリングを実施した。(2018年10月実施)
- ・ マンションの月極駐車場は年々契約が減っており、現状かなり空いている状況にあるものの、事務所・商業系建物の月極駐車場は利用率が高い状況にあることがわかった。

### (3) 車庫の利用実態

- ・ 車庫の利用実態に関しても、事業者ヒアリングを実施したところ、ほとんど満車であり、利用率が高いことを確認した。(2018年10月実施)

### (4) 路上駐車の実態

- ・ 路上駐車台数に関しては、ノンプレート式断続調査※によって計測した。(2018年11月実施)
- ・ なお、パーキングメーター等の枠内における駐停車と、パーキングメーター等の枠外における駐停車を総称して「路上駐車」と表現した。また、駐車・停車の判断を簡易的に、同乗者がいても運転者がおらず、すぐに発車できない状態を「駐車」、運転者が車内や車両のそばにいてすぐに発車できる状態を「停車」と判断した。
- ・ 計測の結果、12時台で最も多く、100台の路上駐車（パーキングメーター等49台、駐車30台、停車21台）が確認され、密度にすると『0.3台／10m』であることがわかった。

※ 瞬間的な駐停車台数の総数を計測すること。対して、「プレート連続調査」とは、1台毎の車種別駐停車場所、駐停車開始時刻・終了時刻等を調査すること。

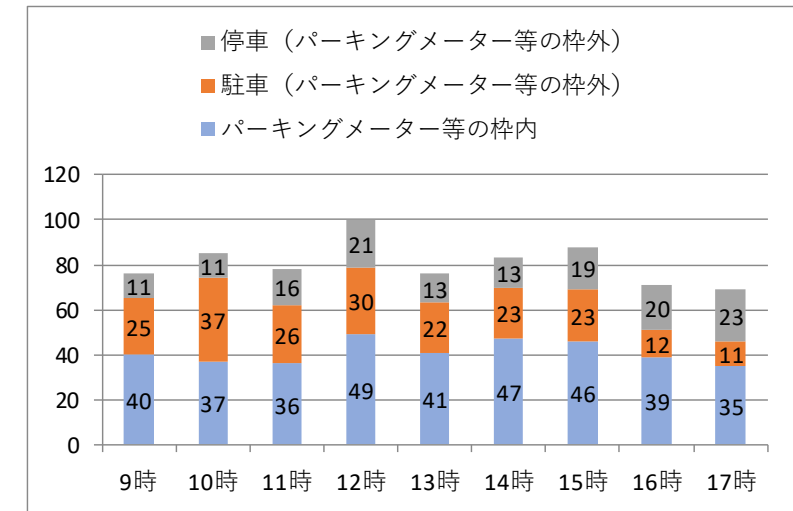


図6 時間帯別路上駐車台数

### (5) 路上駐輪の実態

- ・ ノンプレート式断続調査（2018年11月）の結果、自転車の路上駐輪はピーク時には110台ほどと多いものの、原動機付自転車や自動二輪車の路上駐輪はほとんど見られないことがわかった。

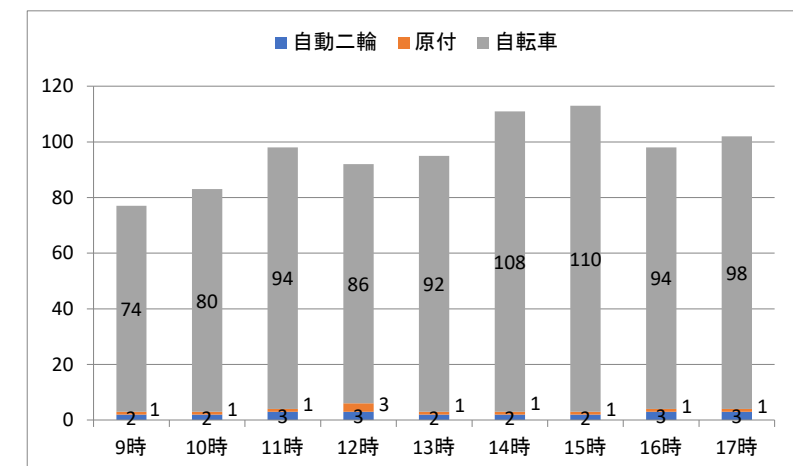


図7 時間帯別路上駐輪台数



# 内神田一丁目周辺地区都市再生駐車施設配置計画区域における駐車場需要量

## ■計画区域内の駐車場需要量推計

- 各駐車場の現供給台数とその利用状況を鑑みて、本計画区域の駐車需要量の推計を行った結果、本計画区域に必要な駐車台数は503台と推計された。

表1 計画区域内の駐車需要量推計

|        |       | 現供給台数(a) | 最大利用率推計(b) | 駐車需要量推計 (X)<br>(a×b) |
|--------|-------|----------|------------|----------------------|
| 時間貸し   | 青空    | 52台      | (2) 93%    | 48台                  |
|        | 建物内   | (1) 112台 | (3) 18%    | 20台                  |
| 月極     | 事業所   | 203台     | (4) 100%   | 203台                 |
|        | マンション | 14台      | 50%        | 7台                   |
| 車庫等    |       | 179台     | 100%       | 179台                 |
| 路上駐車対応 |       |          | —          | (5) 46台              |
| 合計     |       | 560台     | —          | 503台                 |

### (1) 時間貸し駐車場（建物内）供給台数について

- 時間貸し駐車場（建物内）台数は、実際の供給量79台に加え、車庫に分類される来客用駐車場18台と荷さばき用駐車場15台も加算する形で需要を検討した。両駐車場は、一つの駐車場を複数人が必要な時に使用するという性質から、時間貸し駐車場と利用形態が類似するためである。

### (2) 時間貸し駐車場（青空）利用率の推計

- 時間貸し駐車場（青空）の調査日ピーク時間利用率81%×年変動安全率補正1.15=93%で計算した。安全率補正については、隣接エリアにおける年間の平均駐車需要台数に対し、年間365日の中で30番目に需要が大きい駐車台数の割合1：1.15を参考に設定した。（大手町・丸の内・有楽町地区駐車環境対策協議会『駐車需要特性に関する調査 第8期報告書』（2012年12月）のデータより引用。）

### (3) 時間貸し駐車場（建物内）利用率の推計

- 時間貸し駐車場（建物内）の調査日ピーク時間利用率16%×年変動安全率補正1.15=18%で計算した。安全率補正の根拠については、前項と同様である。

### (4) 月極駐車場の利用率推計

- 前述のとおり、事業所の月極駐車場については、利用率が高いことから、最大である100%で推計した。一方で、マンションの月極駐車場は、年々契約が減っており現状かなり空いていることから、50%で推計した。

## (5) 路上駐車対応台数について

- 「パーキングメーター等の枠外における駐停車」と「パーキングメーター等の枠内における駐停車」のそれぞれの状況から路外で受け止めるべき台数を設定し、合算したものを路上駐車対応台数とした。

### 1) パーキングメーター等の枠外における駐停車の状況から設定した台数・・・36台

- 駐停車については、駐車・停車関わらず、30分以上駐停車する台数について路外で受け止めるべき需要とみなし、36台と設定した。計算方法は以下のとおり。

- ① ノンプレート式断続調査の結果、ピーク時間帯である12時時点での路上駐停車台数は51台（駐車30台、停車21台）（図8）
- ② プレート式連続調査の結果、特定の路線※に12時に駐停車していた車の中のうち、30分以上駐停車していた割合は71.4%  
※計画中、賑わい軸と位置付けている3路線「神田駅西口通り」「出世不動通り」「区道558号」
- ③ 以上より①51台×②71.4% = 36台

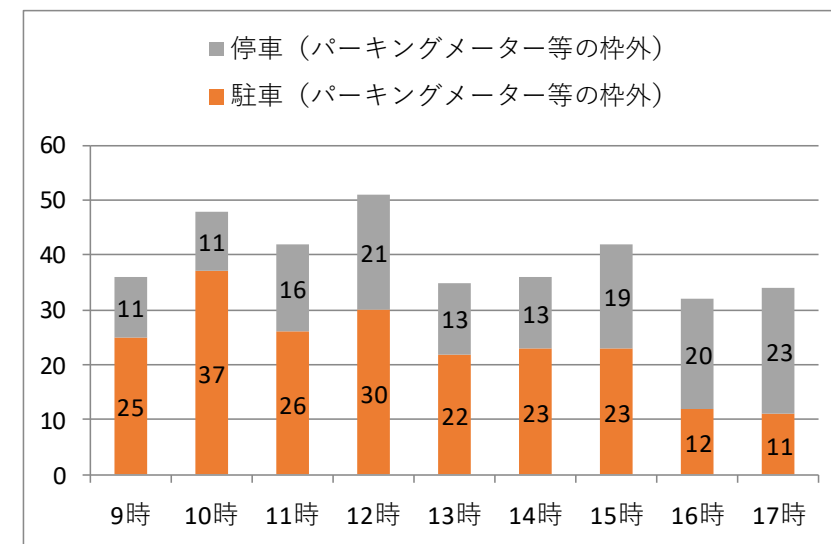


図8 計画区域内の時間別駐停車台数（ノンプレート式断続調査結果）

### 2) パーキングメーター等の枠内における駐停車の状況から設定した台数・・・10台

- 本計画区域にあるパーキングメーターの数は全部で55台であるが、「神田駅西口通り」「出世不動通り」「区道558号」の3路線については、今後歩行者優先化させ、地域の賑わい軸として位置づけていくのが望ましいため、当該3路線上のパーキングメーター等の台数は路外で受け止めるべき需要と考えられる。
- 従って、ここでは賑わい軸上にある台数10台を需要と設定した。

■ 需要推計に基づいた計画供給量の設定

- ・ 前述の需要推計に基づいて計画供給量を設定し、本計画区域の特性に応じた基準にて附置義務を設定する。

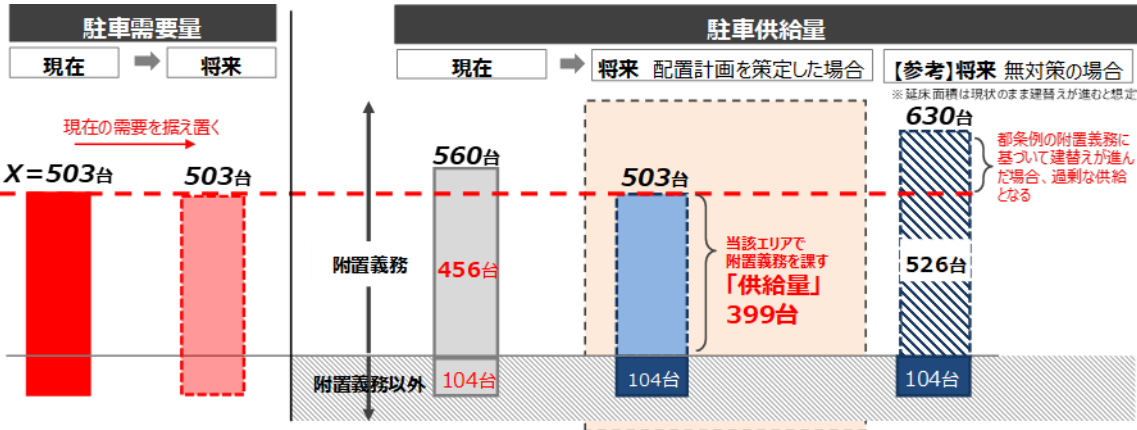


図 9 計画供給量の設定

- ・ ここでは、前頁で推計した現在の駐車場需要を据え置き、将来の需要も同様に503台と推計する。なお、ここで需要の推計は現状の総延べ床面積を前提とする。
- ・ 503台の駐車場が本計画区域全体で路外に適切に整備されるよう、本計画区域において附置義務として課すべき計画供給量を設定する。
- ・ 計画供給量の設定にあたっては、附置義務以外で別途供給される予定の台数を除く。現在の供給台数560台の内、附置義務でないと推測される駐車場※1が最低でも104台※2存在しており、それらの駐車場台数については将来的にも需要に応じて増減すると考えられるため、駐車需要量503台から104台を除いた399台を計画供給量と設定する。
- ・ なお、今回検討の中で除いた、附置義務対象でない建築物で供給されている104台の取扱いについては、今後地区計画等と連動させ、本地域のまちづくりの中で最適な形で供給されるよう、中長期的に議論することとする。

※1 附置義務でないと推測される駐車場：都条例の附置義務のかかる下限面積は、特定用途および非特定用途3/4の合計面積が1,500㎡であり、1500㎡以下の建築にあり、過去附置義務にかかったことがないと想定される駐車場のこと

※2 104台の内訳は車庫75台、月極9台、時間貸し20台  
ゼンリンの「建物ポイントデータ2018」より、建築物の延床面積データを収集し推計した。なお、ゼンリンの「建物ポイントデータ2018」は、建築面積に階数を乗じて延床面積を計算しているため、実際の面積との差が生じる。よって、ここでの附置義務台数は、ゼンリンデータより各建物の延べ床面積を10%減じて\*算出した。(以下の既往研究に基づく)

\*平川隆之（2012）「日本全国を対象とした建築物物質ストックのGIS データベース構築」,土木学会中部支部研究発表会, p475-476,「（ゼンリンが提供している）Zmap-TOWN II を集計することにより求められる建築物の総延床面積は約88 億平米であり、全建築物のストック（延床面積）に関する唯一の統計である建築物ストック統計に示されている総延床面積74 億平米よりも1 割以上大きな値となっている」)

■ 附置義務のかかる下限面積と原単位の設定

- ・ 本計画区域の特性に応じた基準により、附置義務による駐車施設を計画供給量まで適正化するためには、都条例における附置義務の発生する下限面積及び原単位を基準として、「A.附置義務の発生する下限面積の切上げ」を行うことと、「B.原単位の見直し」を行うことの2つの手法が考えられる。
- ・ 手法Aでは、合計面積が小さい建築物の附置義務台数が減少し、手法Bでは、合計面積が大きい建築物の附置義務台数が減少する。本計画では、小規模な建築物から大規模な建築物まで、全ての対象建築物に本計画の効果を発揮させるため、両手法を併用することとする。
- ・ 都条例における附置義務の発生する下限面積及び原単位を基準としてA.B.両手法を採用した場合に、当該エリアに附置義務駐車場として供給される駐車施設の台数は、表 2 のようになる。ここで、前項で算出した計画供給量399台が確保される均衡点を試算すると、下限面積2,000㎡～2,500㎡の間で、原単位を基準+50㎡/台と設定することで条件を満たす。さらに、下限面積2,000㎡～2,500㎡の範囲の中で100㎡毎に区切り、より詳細に試算すると、下限面積が2,200㎡の時に399台が確保されることがわかった。（表 3）
- ・ これより、附置義務のかかる下限面積（㎡）2,200㎡、B.原単位 基準+50㎡/台を配置計画の計画値とする。

表 2 附置義務として供給される駐車場供給量の試算

| A・Bに対する供給量試算<br>(台)        |                 | B. 原単位の見直し      |         |          |          |
|----------------------------|-----------------|-----------------|---------|----------|----------|
|                            |                 | 都条例             | + 50㎡/台 | + 100㎡/台 | + 150㎡/台 |
| A.<br>附置義務のかかる<br>下限面積の切上げ | 1,500㎡<br>(都条例) | 526<br>(無対策の場合) | 462     | 409      | 367      |
|                            | 2,000㎡          | 488             | 427     | 375      | 333      |
|                            | 2,500㎡          | 433             | 377     | 331      | 294      |
|                            | 3,000㎡          | 405             | 353     | 309      | 275      |
|                            | 3,500㎡          | 397             | 346     | 303      | 270      |

表 3 B.原単位+50㎡でA.下限面積2000～2500㎡としたときの附置義務台数の試算

| 延べ床面積     | 附置義務のかかる<br>建築物の棟数 | 附置義務台数 |
|-----------|--------------------|--------|
| 2,000㎡の場合 | 38棟                | 427台   |
| 2,100㎡の場合 | 34棟                | 414台   |
| 2,200㎡の場合 | 29棟                | 399台   |
| 2,300㎡の場合 | 28棟                | 394台   |
| 2,400㎡の場合 | 26棟                | 386台   |
| 2,500㎡の場合 | 24棟                | 377台   |

## ■ 配置計画で定める駐車施設附置義務制度の概要