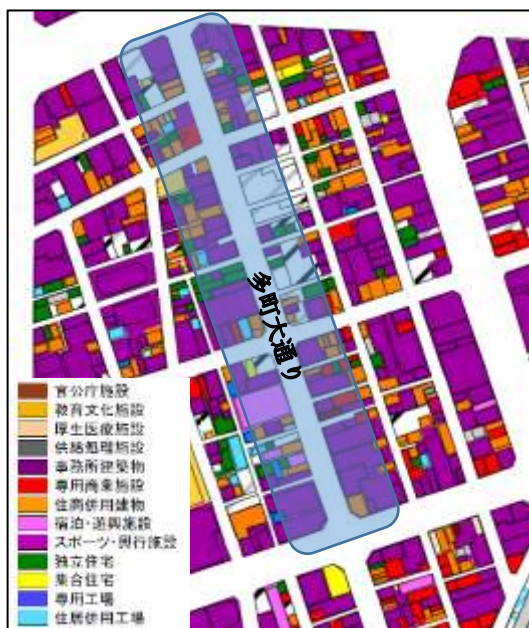


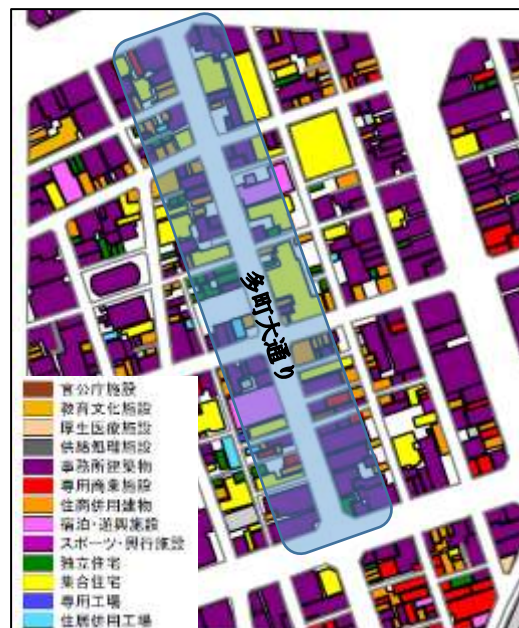
賑わいの連続性の検証について

神田多町二丁目に位置する多町大通り沿い（道路幅員 15m）は、旧青果市場跡ということもあり、まちをあげて電線類地中化などの街路環境の整備に力を入れています。

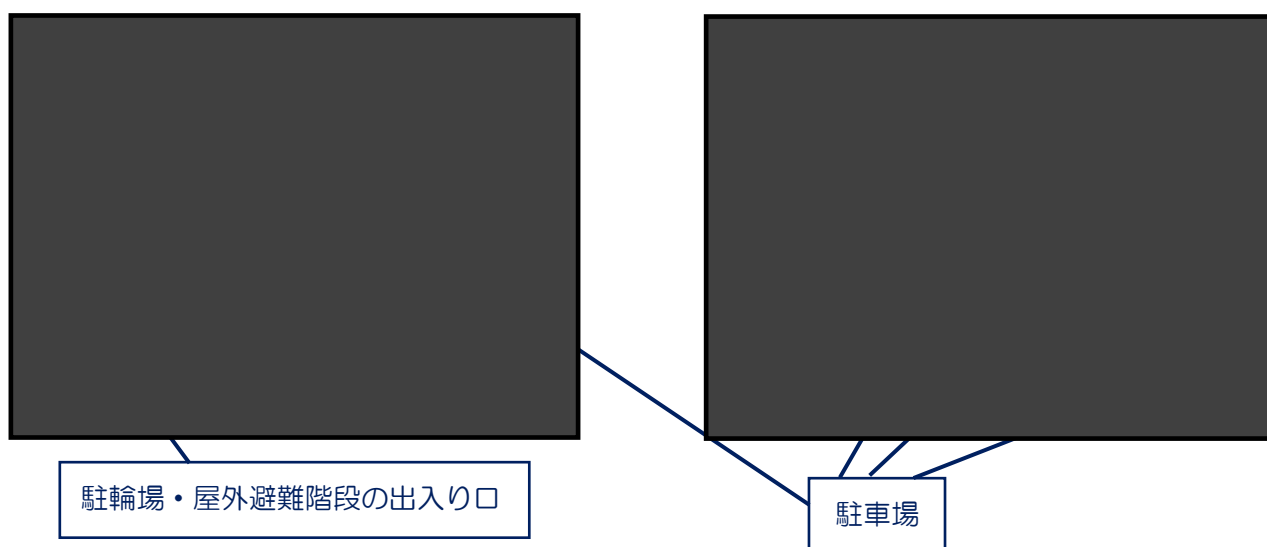
また、多町大通りは、中神田中央地区地区計画が定めており、用途混合が目標として掲げられています。平成 13 年以降は、目標どおり多様な用途が増えてきましたが、大通り沿いの建築物 1 階部分はエントランスや駐車場などになっていることから、賑わいの連続性は低下している状況が確認できます。



H13 年土地利用現況図



H28 年土地利用現況図



- 1 階の賑わい店舗が設けられない課題について（考察）

① 東京都駐車場条例（以下、駐車場条例）の規制について

駐車場条例では、交通の発生源である建築物に対して、駐車需要に対応した必要最低限の駐車施設の設置を義務付けています。（以下、駐車場付置義務）

社会情勢等に対応して駐車場付置義務台数は見直しをされてきており、現在では、特定用途（劇場、ホテル、飲食店、百貨店その他店舗、事務所等の駐車場需要が高い用途）では、床面積 1, 500 ㎡を超える規模から、非特定用途（特定用途以外の用途）は、床面積 2, 000 ㎡を超える規模から、駐車場の付置義務がかかってきます。

② 建築基準法の法改正について

建築基準法は、昭和 25 年に制定されてから数多くの法改正がされてきました。

容積率の床面積に参入しない建築物の部分（以下、容積対象外床面積）についても、法改正により徐々に緩和される項目が増え、建てられる建築物の容積対象外床面積が増えてきました。現行法の容積対象外床面積は、つぎのとおりです。

建築基準法施行令			
第2条	第1項4号	イ	自動車車庫、自転車車庫等「自動車車庫等部分」
		ロ	防災のために設ける備蓄倉庫「備蓄倉庫部分」
		ハ	蓄電池「蓄電池設置部分」
		ニ	自家発電設備「自家発電設備設置部分」
		ホ	貯水槽「貯水槽設置部分」
		ヘ	宅配ボックス「宅配ボックス設置部分」

建築基準法		
第52条	第3項	地下階にある住宅・老人ホーム等
	第6項	昇降機に昇降路の部分

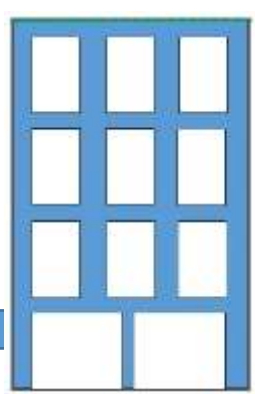
③ 考察まとめ

建築物の床面積が大きくなると、駐車場付置義務制度がかかり、床面積の大きさに対して必要台数が増加していきます。（下表、付置義務台数一覧表参照）

建築物には、駐車場以外にも、1階にはエントランス（出入口）と駐輪場、ごみ集積場、階段室等が必要であり、設計者は、その他、バリアフリー法など様々な制限の中で設計する技術が求められています。

千代田区は、他区に比べ、駐車場の附置がかかる規模の建築物が多く存在するため、区内の共通課題として、駐車場・駐輪場の出入口とエントランスのみ建築物が多くみられている現状があり、にぎわい店舗の連続性がなくなってきています。

【駐車場について】
 (すべての床面積) - (自動車車庫等部分) $\geq 1,500$



【容積率について】

$$\frac{(すべての床面積) - (容積対象外床面積)}{\text{敷地面積}} \times 100 < \text{指定容積率}$$

すべての床面積が増加すると、駐車場の台数は増えます。

容積対象外床面積が増加すると、すべての床面積が増加します。

▼ 駐車場付置義務台数の早見表

建 用 途 物 の 延 べ 面 積 (m ²)	特別区の区域									
	駐 車 場 整 備 地 区 等								周 辺 地 区 等	
	その の 店 舗	百 貨 店	事 務 所	倉 庫	特 定 用 途	そ の 他 の 特 定 用 途	特 定 用 途	特 定 用 途	特 定 用 途	特 定 用 途
1,501	2	0	2	0	2	0	2	0	0	0
1,600	2	0	2	0	2	0	2	0	0	0
1,700	2	0	2	0	2	0	2	0	0	0
1,800	2	0	2	0	2	0	2	0	0	0
1,900	3	0	2	0	2	0	2	0	0	0
2,000	3	0	3	0	3	0	3	0	0	0
2,001	3	1	3	1	3	1	3	1	2	0
2,500	6	1	5	1	5	1	5	1	3	0
2,501	6	1	5	1	5	1	5	1	3	0
3,000	8	1	7	1	7	1	7	1	5	0
3,001	9	1	7	1	7	2	7	1	6	1
4,000	14	2	12	1	12	2	12	1	10	1
5,000	19	2	16	1	16	3	6	2	15	1
6,000	24	3	20	2	20	3	20	2	20	1

平成 14 年の改正より、荷捌き駐車場の義務付け。
 また、駐車施設台数のうち 1 台以上は、バリアフリー対応の車室が求められます。