

「内神田一丁目周辺地区都市再生駐車施設配置計画」 策定検討状況のお知らせ

内神田一丁目周辺地区都市再生駐車施設配置計画作成部会長
千代田区 環境まちづくり部 景観・都市計画課長

日頃より千代田区のまちづくりにご協力いただき、ありがとうございます。

内神田一丁目周辺地区は古くは「職人のまち」として繁栄し、活気と賑わいのあるまちでした。しかし、近年、社会情勢が大きく変化するなかで、地区内において新たなまちづくりの課題や将来への懸念事項も生じています。

その中の1つが、駐車場に関係する課題です。

内神田一丁目周辺地区は、建築物の1階部分や平面の時間貸し駐車場など、路面レベルに駐車場が多数存在する一方で、鉄道駅から比較的近接しているため、それらの稼働率が低い水準に留まっています。これらの駐車場の数及び位置を適正化し、余剰の駐車場を他用途へ転換出来れば、地区内に活気と賑わいを生み出すことが出来るほか、歩行者の安全性・利便性の向上も図ることができると考えています。

そこで今般、以下の区域を対象として、区域の実態に応じた駐車施設の適正配置を可能とする新たな制度である「都市再生駐車施設配置計画」の検討をしています。

令和2年3月の策定、4月からの施行に向けて同計画の検討を進めております。そこで、現段階での概要を当地区の地権者の皆さまにご案内申し上げます。ご不明な点がございましたら、併せてご案内しております説明会へご出席いただくか、裏面記載の問い合わせ窓口までご連絡ください。

＜対象計画区域＞ 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）

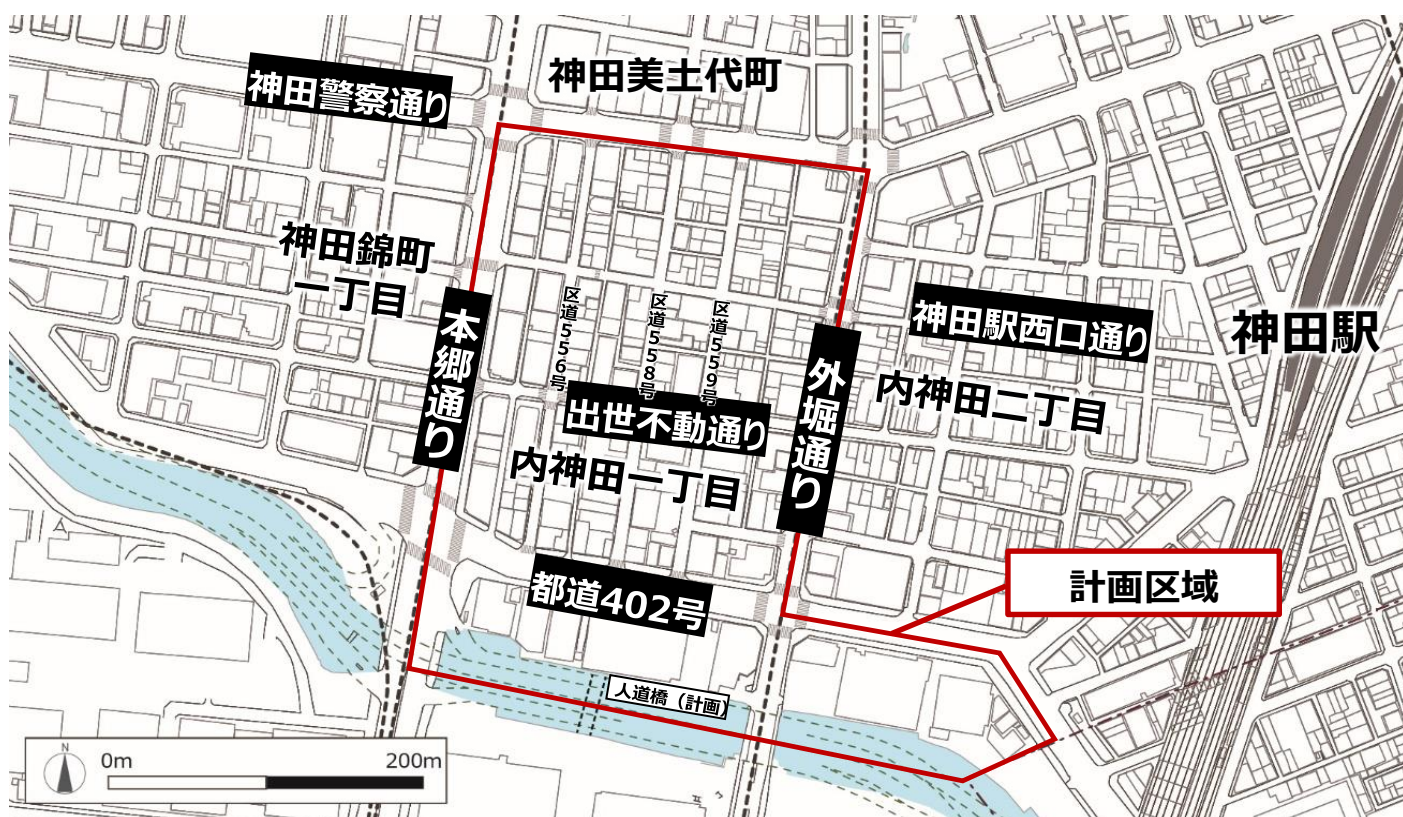


図1 内神田一丁目周辺地区都市再生駐車施設配置計画 計画予定区域

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、活気とにぎわいのあるまちとして形成されたところです。

この歴史を継承し、就業者や増加傾向にある住民、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。

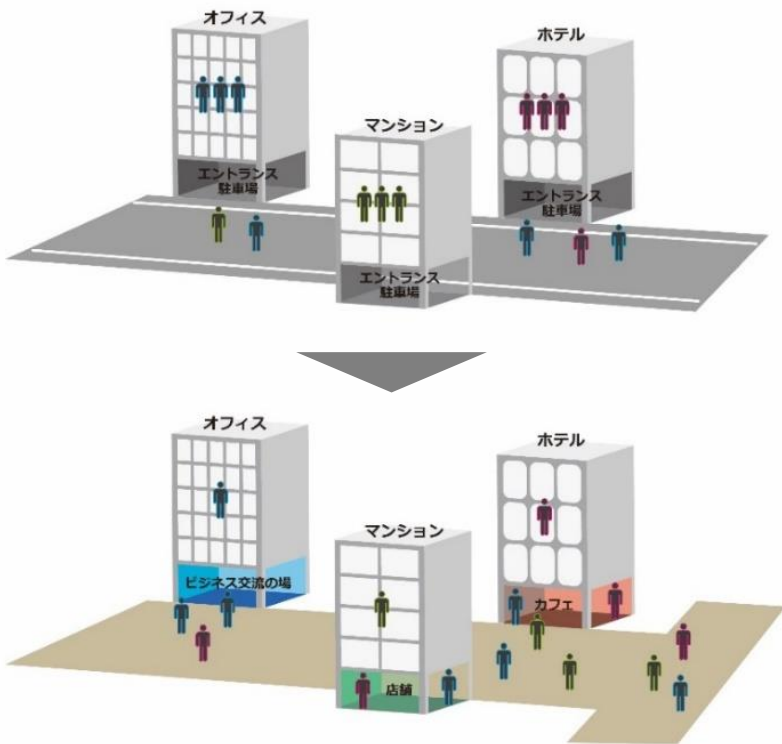


図2 地区の目指す将来像イメージ



図3 歩行者優先の賑わい道路の将来イメージ

内神田一丁目周辺地区の課題

上述の将来像の実現のためには、駐車場整備の課題を解決する必要があります。

当地区は、東京都駐車場条例（以下「都条例」という）に基づく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です。

需要に対して余剰の駐車場は、まちの賑わいを低下・分断させる要因になります。また、路面レベルに駐車場の入り口が多数存在すると、円滑な歩行者交通を阻害してしまいます。

都市再生駐車施設配置計画作成部会の設置

平成30年7月、都市再生特別措置法が改正され、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「都市再生駐車施設配置計画制度」が創設されました。

この制度は、当地区が抱える課題の解決手法の1つになり得ると考え、令和元年8月28日に本計画の策定主体となる「秋葉原・神田地域都市再生緊急整備協議会」および「内神田一丁目周辺地区都市再生駐車施設配置計画作成部会」を設置しました。

都市再生駐車施設配置計画の効果

都市再生駐車施設配置計画を策定すると、その他の地域と同じ駐車施設附置義務の基準を適用するのではなく、区域の実態に応じた附置義務ルールを定めることが可能になります。

例えば、附置義務のかかる建物の棟数を減らして駐車場の数を減らしたり、1つ1つの建物に駐車施設を整備するのではなく近接する建築物にまとめて整備するなど、区域のまちづくりの方針と連動した多様な施策を促進することが出来ます。

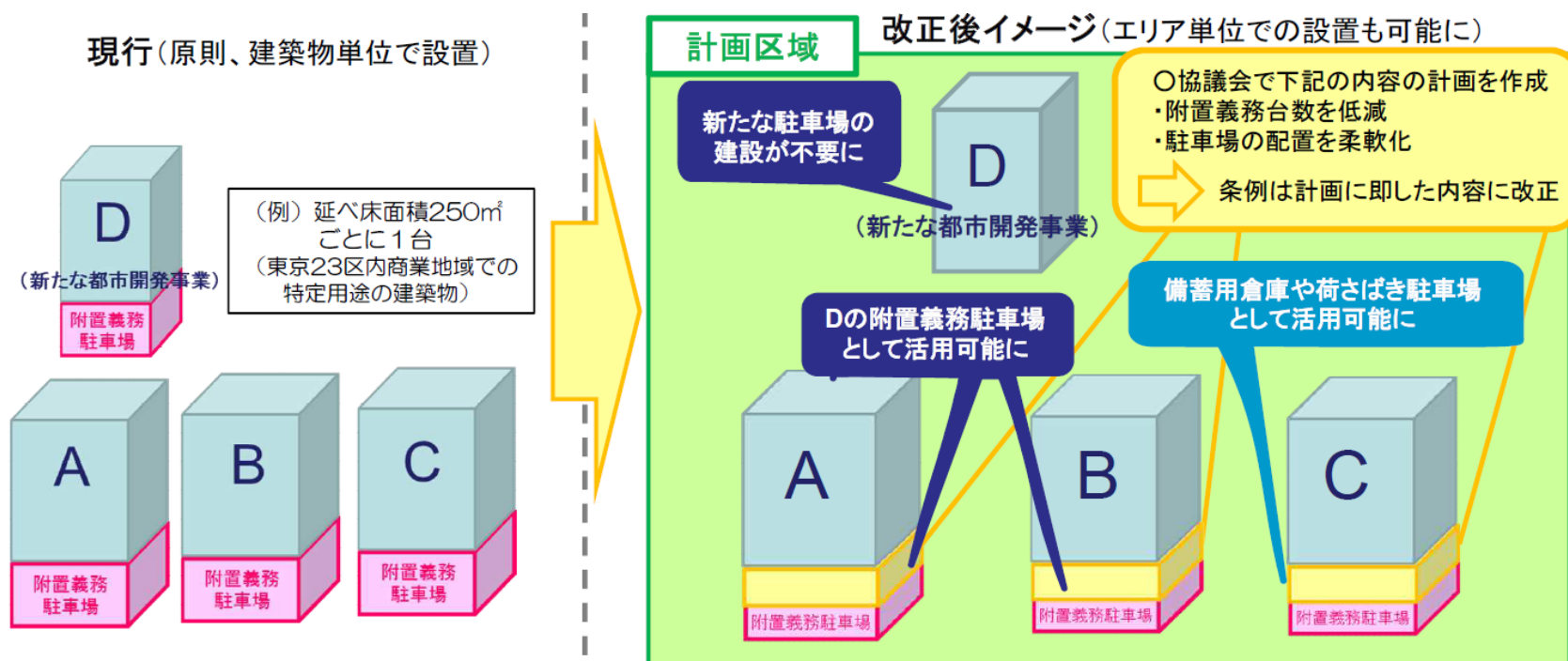


図4 都市再生駐車施設配置計画制度 概要

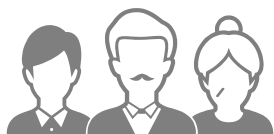
配置計画が策定されると…



事業者の視点

都条例による駐車場附置義務に対し、「**附置義務対象とならなくなる**」、もしくは「**附置義務台数が減る**」可能性があります。（詳細は裏面参照）

また、条件を満たす場合、区域内において、「**駐車場の隔地・集約ができ**」ます。



まちづくりをすすめる視点

都条例に比べて、**利用予定のない駐車場整備が減免可能となり、1階の駐車場を他の用途に誘導可能**です。個々の地権者・建物等の事情に合わせ、建替やリノベーション等の機能更新にあわせて、賑わいを誘導することを目指します。

図5 都市再生駐車施設配置計画制度 事業者側とまちづくり側のメリット

今後のとり進めスケジュール

- 令和元年8月28日 秋葉原・神田地域都市再生緊急整備協議会 設立
- "（同日） 内神田一丁目周辺地区都市再生駐車施設配置計画作成部会 設置
- 令和2年3月 内神田一丁目周辺地区都市再生駐車施設配置計画 策定（予定）

※令和2年4月1日からの施行とし、その日以降の建築確認申請については計画内容への適合が求められます。建築計画に関する事前相談についても、随時お問い合わせください。

Q & A

Q 東京都条例による駐車場附置義務とは何でしょうか？

A 建築物を新築する際に駐車場を設置する義務のことです。

本計画区域は、「駐車場整備地区」内に位置しているため、数値＜A＞※の面積が、1500㎡超える建築物を新築・増築・若しくは用途変更をしようとする者は、東京都駐車場条例に定める台数

の駐車場を附置しなければならない等とされております。

※数値＜A＞＝特定用途（主に事務所や店舗等）に供する部分の床面積と非特定用途（主に特定用途以外、住宅等）に供する部分の床面積に4分の3を乗じて得たものとの合計床面積

詳しくは、東京都都市整備局HP内「駐車施設の附置義務」を参照ください。

<http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/kenchiku/parking/index.html>

Q 駐車場の整備を抑制して不足することはないのでしょうか？

A 2018年度調査の結果、東京都条例に基づいて駐車場整備が進んだ場合、本計画区域では将来的に100台以上の供給過多となると推定しております。

（駐車場附置義務の制度は、昭和32年以降に施行、段階的に強化されており、現在駐車場を整備していない建物も建て替えにあわせて随時供給されることが想定されるためです。）

Q 駐車場の整備をしたくても、整備できなくなるのでしょうか？

A 本計画は、駐車場の附置義務を緩和するものであり、整備自体を制限するものではありません。

ただし、まちづくりを進める視点から、路面レベルの賑わいの連続性を維持・創出する方向で誘導してまいります。

Q 内神田一丁目周辺地区都市再生駐車施設配置計画に定められる予定の内容を教えてください。

A 一定の条件を満たす場合には、数値＜A＞の面積要件を2,200㎡以上へ引き上げ、原単位を+50㎡とすること（例えば都条例で床面積250㎡に1台を設けなければならない場合には、300㎡に1台）を検討しております。また、路面レベルにシェアオフィス・店舗等を積極的に誘導する賑わい軸を定め、駐車場の隔地・集約を促進すること等を検討しています。

Q この配置計画が策定された場合、どのように公表されますか。

A 千代田区HPでの公開を予定しております。

また今後、配置計画を変更した場合も、同様となります。

なお、計画策定後、地権者の皆様宛に改めてのお知らせを予定しております。

お問い合わせ先

千代田区環境まちづくり部景観・都市計画課

担当者：前田、清岡、山元

〒102-8688 東京都千代田区九段南1-2-1

TEL：03－5211－3612

メール：keikan-toshikeikaku@city.chiyoda.lg.jp