

1

駐車施設の隔地・集約（駐車施設の確保）の考え方

乗用車用駐車施設

- ア 特定路線には、駐車施設の出入口を設けないことを原則とし、集約駐車施設への隔地を誘導する。  
やむを得ず特定路線に出入口を設ける場合は、特定路線のみに面する建築物の駐車需要を受入れる集約駐車施設の機能を担うものとする。  
特定路線からは、その他エリアへの隔地を推奨し、駅周辺エリア及び特定路線への隔地を認める。
- イ 駅周辺エリアからは、その他エリアへの隔地を推奨し、駅周辺エリアへの隔地を認め、特定路線への隔地は認めない。
- ウ その他エリアからは、特定路線、駅周辺エリア、その他エリアへの隔地を認めない。  
ただし、敷地の状況等により駐車施設整備が難しいことが明らかな場合のみ、その他エリアへの隔地を認める。
- エ 隔地を認める場合の距離は、当該敷地からの直線距離がおおむね300メートルの範囲内とする。  
ただし、歩行者ネットワークの状況、交通手段の確保等により、歩行の負荷軽減が図られると認められる場合は、この限りでない。

車椅子使用者用及び荷さばき車両用駐車施設

- 隔地は認めない。  
ただし、特定路線のみに面する建築物は、集約駐車施設までの円滑な動線確保等の条件を満たす場合に隔地を認める。その場合の距離は、当該敷地からの直線距離がおおむね50メートルの範囲内とする。

<特定路線について>

にぎわいが連続しており、歩行者の主要動線となっている路線を特定路線に指定する。  
特定路線沿いには、駐車施設の出入口を設けないことを原則とする。

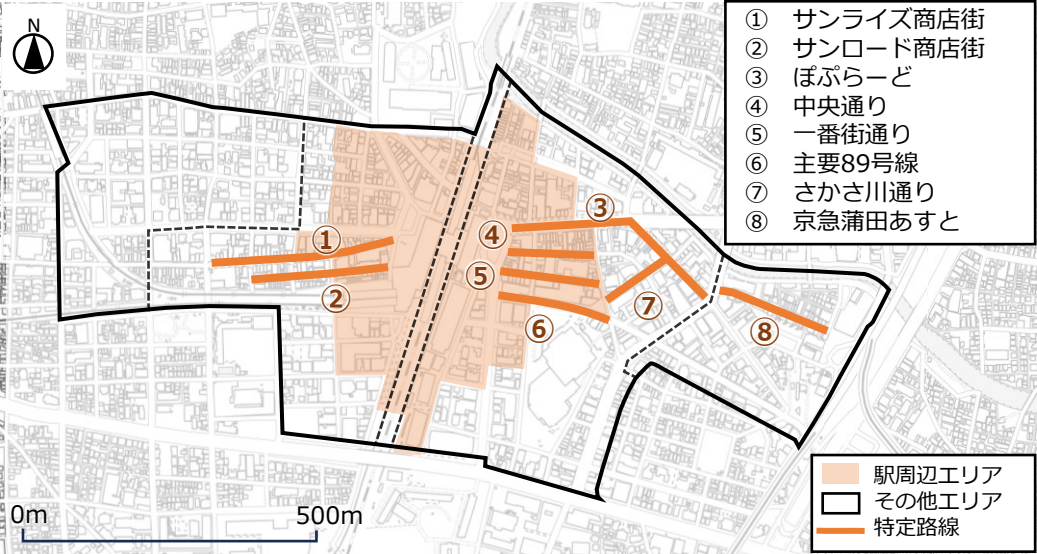
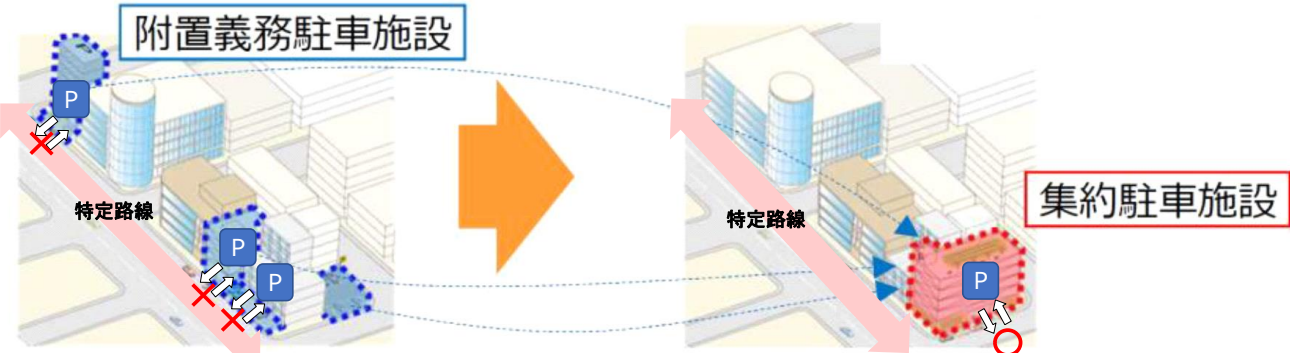


図3 エリア及び特定路線



参考：東京都都市整備局「駐車場附置に係る地域ルール制度の見直しの考え方について」

図4 特定路線沿いにおける駐車施設出入口の考え方

<駐車施設の隔地の考え方>

特定路線における施策として、特定路線からその他エリア又は駅周辺エリアへの駐車施設の隔地を誘導する。

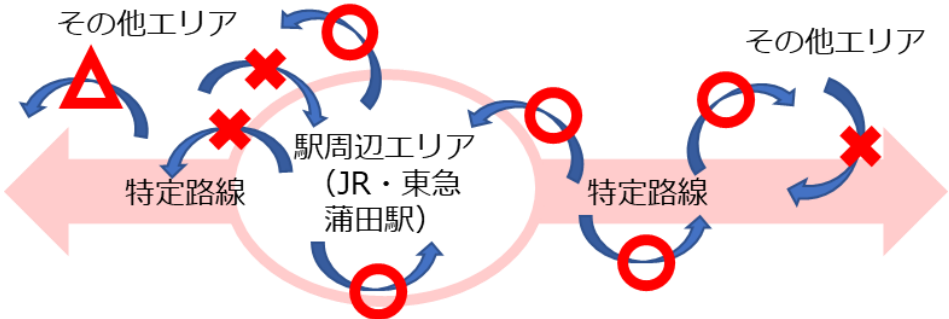


図5 隔地の考え方

表4 乗用車用駐車施設の隔地の考え方

| 乗用車用駐車施設 |          | 隔地先   |         |         |
|----------|----------|-------|---------|---------|
|          |          | 特定路線へ | 駅周辺エリアへ | その他エリアへ |
| 隔地元      | 特定路線から   | ○     | ○       | ○       |
|          | 駅周辺エリアから | ×     | ○       | ○       |
|          | その他エリアから | ×     | ×       | △※1     |

※1：敷地の状況等により駐車施設整備が難しいことが明らかな場合のみ隔地を認める  
※隔地を認める場合の距離は、当該敷地からの直線距離がおおむね300mの範囲内とする

表5 車椅子使用者用及び荷さばき車両用駐車施設の隔地の考え方

| 車椅子使用者用及び荷さばき車両用駐車施設 |          | 隔地先   |         |         |
|----------------------|----------|-------|---------|---------|
|                      |          | 特定路線へ | 駅周辺エリアへ | その他エリアへ |
| 隔地元                  | 特定路線から   | △※1   | △※1     | △※1     |
|                      | 駅周辺エリアから | ×     | ×       | ×       |
|                      | その他エリアから | ×     | ×       | ×       |

※1：特定路線のみに面する建築物は、集約駐車施設までの円滑な動線確保等の条件を満たす場合に隔地を認める  
その場合の距離は、当該敷地からの直線距離がおおむね50mの範囲内とする

建築主等が取り組む地域貢献策

建築物を新築する場合において、百貨店その他の店舗及び事務所の用途の大規模建築物は次に示すア及びイを実施する。ただし、当該用途の部分の床面積が1,000平方メートル以下の場合は次に示すア又はイを実施する。

百貨店その他の店舗及び事務所の用途の中規模建築物並びに百貨店その他の店舗及び事務所以外の用途の建築物は、次に示すア又はイを実施する。

既存建築物においては、ア又はイを実施する。

- ア 地域協力金の負担
- イ 地域貢献策の実施

表6 用途ごとの建築規模による負担の考え方

| 用途                      |                         |                                          | 大規模建築物（敷地面積2,000㎡超）                      |                                                                        | 中規模建築物（敷地面積2,000㎡以下）                         |
|-------------------------|-------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 建築物を<br>新築する場合<br>の駐車施設 | 百貨店その他の店舗・<br>事務所       | 1,000㎡<br>超                              | 選択<br>肢<br>A<br>※<br>1                   | 地域協力金※2（低減1台につき150万円※3）<br>及び<br>地域貢献策（都条例附置台数の5％分※4の台数の<br>集約駐車施設整備）  | 地域協力金※2<br>（低減1台につき200万円※3）<br>又は※5<br>地域貢献策 |
|                         |                         |                                          | 選択<br>肢<br>B<br>※<br>1                   | 地域協力金※2（低減1台につき100万円※3）<br>及び<br>地域貢献策（都条例附置台数の10％分※4の台数の<br>集約駐車施設整備） |                                              |
|                         |                         | 1,000㎡<br>以下                             | 地域協力金※2（低減1台につき200万円※3）<br>又は※5<br>地域貢献策 |                                                                        |                                              |
|                         | 百貨店その他の店舗・<br>事務所<br>以外 | 地域協力金※2（低減1台につき200万円※3）<br>又は※5<br>地域貢献策 |                                          |                                                                        |                                              |
| 既存建築物<br>における<br>駐車施設   | 全て                      |                                          | 地域協力金※2（低減1台につき200万円※3）<br>又は※5<br>地域貢献策 |                                                                        |                                              |

※1：選択肢AとBはどちらか一方を選択する

※2：地域協力金の負担の一部を地域貢献策の実施に替えることにより、地域協力金の負担を軽減することを可能とする

※3：地域協力金の金額については、「蒲田地区駐車場地域ルールの運用に関する要綱」に定める

※4：百貨店その他の店舗・事務所部分における都条例の附置義務台数分で換算

※5：地域協力金と地域貢献策の組合せも可とする

※増築・用途変更についても、この考え方を準用する

※複合建築物の場合は、用途ごとの負担の考え方を組み合わせて適用する

表7 地域貢献策の例

| 地域貢献策の例                                   |                                                                     | 貢献度              |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|------------------|
| 蒲田地区の課題1：駐車場整備地区の実情、利用者のニーズに即した駐車施設の整備が必要 |                                                                     |                  |
| 乗用車                                       | 駐車施設のわかりやすい案内<br>地域の駐車施設の満空情報の提供<br>当該施設利用者へのサービス券配布<br>カーシェアリングの導入 | △<br>△<br>△<br>○ |
| 荷さばき車両                                    | 共同荷さばき駐車施設の整備＋駐車施設のわかりやすい案内                                         | ○                |
| 自動二輪車等                                    | 駐車施設の整備＋駐車施設のわかりやすい案内                                               | ○                |
| 車椅子利用者用                                   | 駐車施設の整備＋駐車施設のわかりやすい案内<br>車椅子利用者の駐車施設料金負担                            | ○<br>△           |
| 観光バス・送迎バス等                                | 乗降場の整備・人の待機場（ベンチ等）の設置                                               | △                |
| その他                                       | 自転車駐車施設の整備<br>シェアサイクルの導入                                            | ○<br>○           |
| 蒲田地区の課題2：まちづくりと連携した駐車施策が必要                |                                                                     |                  |
|                                           | 乗用車用の集約駐車施設の整備                                                      | ◎                |
| 蒲田地区の課題3：新技術及び新たな利用形態への対応が必要              |                                                                     |                  |
|                                           | ZEV充電設備の設置<br>新たなモビリティ（例：電動キックボードなど）の駐車空間の確保                        | ○<br>△           |

※貢献度は地区の課題や駐車場整備計画における基本方針等を踏まえた、地域への貢献度合いを示す

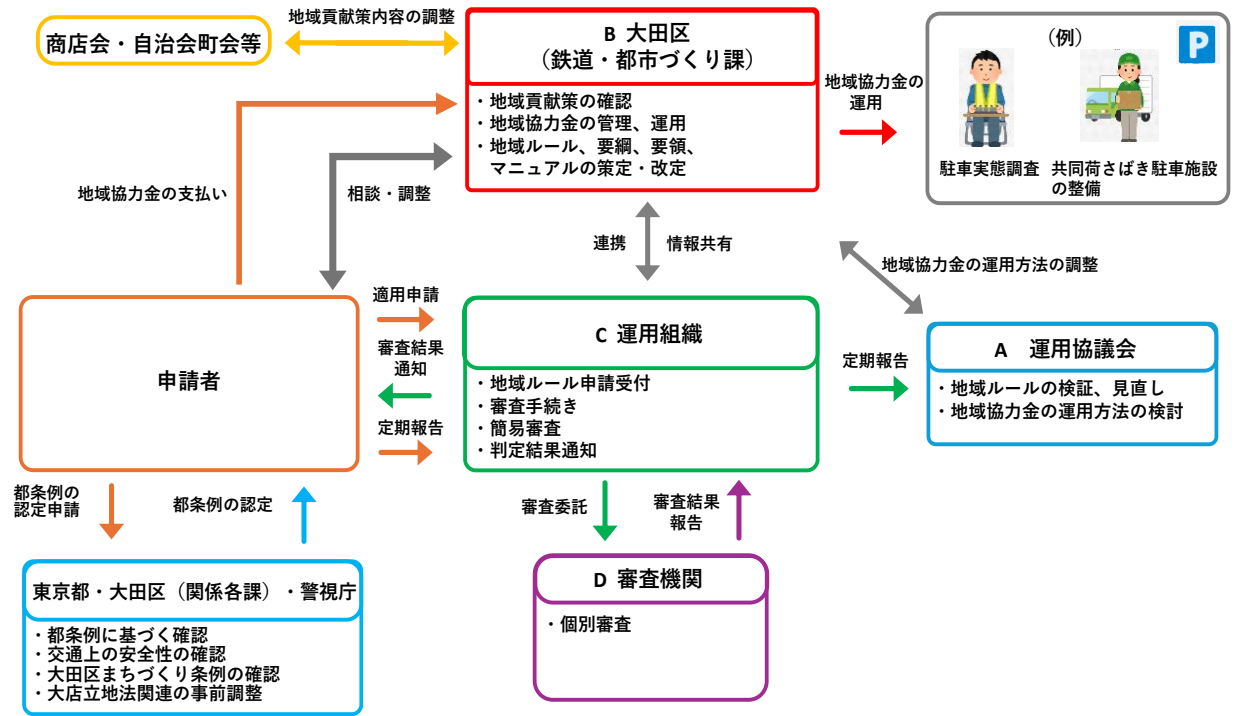
地域ルールの運用体制及び運用方法

地域ルールの運用は、地域ルールの検証及び見直し等を行う運用協議会、地域ルールの運用事務等を行う運用組織、地域ルールの適用申請の審査を行う審査機関の体制で行う。

表8 運用にかかわる組織と主な役割の例

|                  | 主な役割の例                                                           |
|------------------|------------------------------------------------------------------|
| A 運用協議会          | ・地域貢献策の検討<br>・地域ルールが適切に適用されているか検証、見直しの実施<br>・地域協力金の活用方法の検討及び決定 等 |
| B 大田区（鉄道・都市づくり課） | ・地域貢献策の確認<br>・地域協力金の管理、運用<br>・地域ルール、要綱、要領、マニュアルの策定・改定            |
| C 運用組織           | ・申請受付、簡易審査、判定結果通知<br>・審査事務の依頼、運用データの蓄積、運用協議会への報告書作成              |
| D 審査機関           | ・申請案件ごとに地域ルールに基づく適正な審査<br>※学識経験者等の専門家を含めたメンバーにより、中立的な立場で審査する機関   |

参考：東京都都市整備局「地域ルール策定のための手引」



参考：東京都都市整備局「地域ルール策定のための手引」

図6 手続きのイメージ

※地域ルールに関する取扱いの詳細については、別に定める運用に関する要綱、運用要領、運用マニュアルのとおりとする