

# 八王子駅周辺地区駐車場地域ルール運用指針

令和8年（2026年）4月  
八王子市

## 内容

1	八王子駅周辺地区駐車場地域ルール	1
2	運用指針の位置づけ	3
3	用語の定義	4
4	地域ルールの基本的な枠組み	6
5	地域ルール適用地区	10
6	対象駐車施設	11
7	附置義務駐車施設の台数低減	13
8	駐車施設の隔地	32
9	駐車施設の構造等（一般・障害者用・荷捌車駐車施設）	43
10	地域まちづくり貢献策	50
11	地域ルールの実効性を確保するための施策	56
12	地域ルールの申請・審査の手続	59

## 1 八王子駅周辺地区駐車場地域ルール of 目的

### 【要綱】

#### (目的)

第1条 この要綱は、東京都駐車場条例（昭和33年東京都条例第77号。以下「都条例」という。）第17条第1項第1号、第17条の2第1項第1号、第17条の3第1項第1号、第17条の4第1項第1号及び第19条の2第1項第1号に規定する地区特性に応じた駐車施設の附置の特例を受けるための整備基準として八王子駅周辺地区駐車場地域ルール（以下「地域ルール」という。）を定めるものである。

地域ルールは、「八王子市都市計画マスタープラン」、「八王子市駐車場整備計画」及び「八王子市中心市街地まちづくり方針」で示すまちづくりの方向性のほか、八王子駅周辺地区における地区特性や駐車施設の整備と活用に係る課題等を踏まえ、八王子駅周辺地区の地区特性に応じた駐車施設の整備基準を定めることにより、地域住民等と行政が一体となって八王子駅周辺地区における駐車施設の適切な確保と運用に取り組み、良好な交通環境やまちの回遊性、防災性の向上を図ることを目的とする。

都条例による駐車施設の附置義務制度は、原則として、建築物単位に一律の基準によって駐車施設の設置を義務づけるものであるが、地域によっては、都条例に定められた基準どおりの駐車施設を設けることが不合理な場合がある。このため、平成14年（2002年）10月1日に都条例が改正され、「地区特性に対応した駐車施設の整備基準」の特例による駐車施設の設置が可能となった。この地区ごとに各自治体が設ける「地区特性に対応した駐車施設の整備基準」の特例を「地域ルール」制度という。

八王子駅周辺地区は、中央線、横浜線、八高線の3線が乗り入れるJR八王子駅、そして京王線始発駅である京王八王子駅があるほか、国道20号と国道16号の結節点となる等、交通の要衝である。

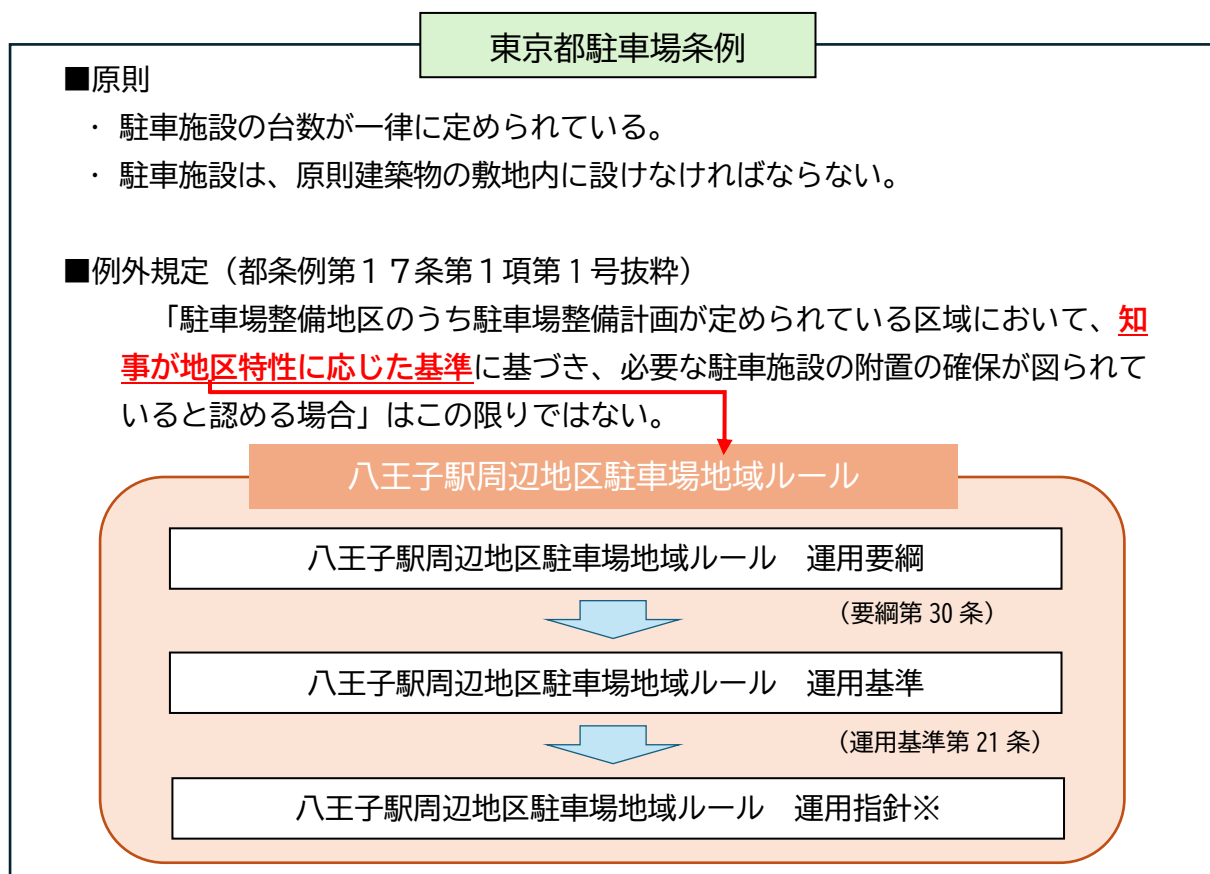
一方で、中心市街地の活性化に寄与する商業・業務機能や、産学・産産連携を促進する産業支援機能等の広域的な都市機能の強化が課題となっている。市の調査※では、商業・業務系建築物における附置義務駐車施設の余剰が確認されている。また、附置義務制度が建築物建替えの支障要因になっているという建物所有者からの意見もあり、都市機能の強化を図るうえで、八王子駅周辺地区の実態に即した附置義務制度を導入したものである。加えて、先の市の調査では、八王子駅周辺地区における荷捌車両の駐車環境不足も明らかになっており、駐車需給や駐車施設の配置の適正化にも対応することを目指している。

※ 令和4年度（2022年度）～令和6年度（2024年度）

「第3次八王子市都市計画マスタープラン」では、八王子駅周辺地区を含む中心拠点の都市づくり方針として、市街地再開発事業等による敷地や建物の共同化を促進し、まちの防災性や魅力の向上を図ることとしている。また、人を中心とした道路空間の再配分を進める等して、にぎわいと回遊性の向上に寄与するオープンスペースとしての利活用の推進や、歩行者の安全性と利便性の確保、駅周辺の交通流動の円滑化を図ることとしている。

以上の八王子駅周辺地区の課題やまちづくりの方向性を踏まえ、八王子駅周辺地区におけるまちの防災性や回遊性の向上、良好な交通環境の形成を推進するため、建築主等の過度な附置義務駐車施設整備負担の緩和と附置義務駐車施設の適正化により、建築物の建替えや建築物低層階の有効利用を促すことを目的に、八王子駅周辺地区駐車場地域ルール（以下「地域ルール」という。）を導入する。

< 地域ルールの位置づけ >



※ 地域ルールは、八王子駅周辺地区の交通環境や利用状況等地区の状況変化に合わせて適宜見直す。

## 2 運用指針の位置づけ

---

- (1) 地域ルールは、都条例第17条第1項第1号、第17条の2第1項第1号、第17条の3第1項第1号、第17条の4第1項第1号及び第19条の2第1項第1号に規定する地区特性に応じた駐車施設の附置の特例を受けるための整備基準である。
- (2) この運用指針は、「八王子駅周辺地区駐車場地域ルール運用要綱」（以下「要綱」という。）及び「八王子駅周辺地区駐車場地域ルール運用基準」（以下「運用基準」という。）の取り扱いの詳細を定めたものである。

### < この指針で示す主な内容 >

- ・ 地域ルールの基本的枠組みの補足
- ・ 地域ルールの適用条件についての補足
- ・ 地域ルールの申請手続きについての補足

### 3 用語の定義

**【要綱】**

(用語の定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の定義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 対象建築物 都条例第17条第1項第1号、第17条の2第1項第1号、第17条の3第1項第1号、第17条の4第1項第1号及び第19条の2第1項第1号の規定の適用を受ける、都条例第17条別表第三又は都条例第17条の2別表第六に定める特定建築物及び非特定建築物（共同住宅に限る。）をいう。
- (2) 建築主 前号の対象建築物の新築、増築、改築又は用途変更（大規模の修繕又は大規模の模様替え）に関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事をする者をいう。
- (3) 所有者 第1号の対象建築物を現に所有する者をいう。
- (4) 附置義務駐車施設 都条例に基づき附置が義務付けられた駐車施設をいう。
- (5) 運用基準 この要綱の円滑な運用を図ることを目的に、駐車施設台数、駐車施設の隔地、駐車施設の構造及び申請方法等の具体的基準について、別途市長が定めるものをいう。
- (6) 運用指針 この要綱及び運用基準の取り扱いの詳細について、別途市長が定めるものをいう。
- (7) 隔地 附置義務駐車施設の一部又は全部を当該建築物敷地外の任意駐車施設に確保することをいう。
- (8) 一般車駐車施設 都条例第17条第1項第1号又は都条例第17条の3第1項第1号に規定する駐車施設（障害者のための駐車施設を除く）をいう。
- (9) 障害者用駐車施設 都条例第17条の5第2項に規定する障害者のための駐車施設をいう。
- (10) 荷捌車駐車施設 都条例第17条の2第1項第1号又は都条例第17条の4第1項第1号に規定する荷捌車のための駐車施設をいう。
- (11) 共同荷捌車駐車場 八王子駅周辺地区に必要な荷捌きに係る駐車需要を受け入れるために利用される駐車場をいう。
- (12) 集約駐車施設 八王子駅周辺地区の一般車駐車施設、障害者用駐車施設、荷捌車駐車施設の一部又は全部を集約するために設置する駐車施設をいう。
- (13) 現況建築物 現存建築物であって、建築主等が当該建築物に対し地域ルールの適用申請を行おうとするときに、当該建築物に現に適用されている都条例の附置義務内容が適切に維持されているものをいう。ただし、当該建築物を建て替える場合で、建て替え後の用途構成、位置、規模等が建て替え前の建築物同様であるときは現況建築物とみなす。

(14) 類似建築物 八王子駅周辺地区内又は八王子駅周辺地区に類似した立地の特性（公共交通機関の整備状況及び土地利用の特性等）を有する地域に所在する、地域ルール適用を受けようとする建築物と用途構成、位置、規模等が類似した建築物をいう。

**【運用基準】**

(用語の定義)

第2条 この基準において使用する用語は、要綱において使用する用語の例による。

## 4 地域ルールの基本的な枠組み

### 【要綱】

(基本的な枠組み)

第3条 地域ルールの基本的な枠組みは次のとおりとする。

(1) 附置義務駐車施設の台数低減

建築主及び所有者の過度な駐車施設整備負担を軽減し老朽建築物の建替えを促すため、建築主又は所有者（以下「建築主等」という。）が確保すべき附置義務駐車施設の台数を、当該対象建築物に生じる駐車実績に基づく台数まで低減することができる。

(2) 特定路線の指定

特に良好な交通環境やまちの回遊性を確保するために、附置義務駐車施設の出入口の設置を抑制する必要がある路線を「特定路線」に指定することができる。

(3) 附置義務駐車施設の隔地

建築物低層階の有効利用促進とまちの回遊性向上、歩行者や走行車両等の円滑な交通環境の形成を促すため、対象建築物のうち、次に掲げる建築物の建築主等は、附置義務駐車施設を隔地できる。

ア 特定路線のみに面する建築物

イ 敷地内に附置義務駐車施設を設けることにより、当該対象建築物の低層部に

「八王子市中心市街地まちづくり方針」で示す商業、業務、文化芸術、福祉、生活サービス機能等の導入が困難となる小規模建築物

ウ ア及びイのほか、附置義務駐車施設を隔地することが良好な交通環境の形成やまちの回遊性の向上に有効と認められる建築物

(4) 地域ルールを適用した建築主等による地域まちづくり貢献

地域ルールを適用して附置義務駐車施設の台数低減又は隔地を行う建築主等は、良好な交通環境の形成又はまちの回遊性の向上を図るため、次の地域貢献に協力する。

ア 地区特性に応じた駐車施設等の整備（以下「地域まちづくり貢献策」という。）

イ 地域ルールの目的を踏まえたまちづくり施策（以下「まちづくり施策」という。）及び地域ルール運用の原資とする協力金の拠出（以下「地域まちづくり協力金」という。）

(5) 地域ルールの運用体制

地域ルールは市のほか、次の体制で運用する。

ア 運用組織

(ア) 建築主等からの地域ルールの申請受付及び審査結果の通知等地域ルールの運用に係る手続きを行う。

(イ) 地域まちづくり協力金を管理するとともに、当該協力金を活用してまちづくり施策を推進する。

イ 運用懇談会

地域ルールを適切かつ効果的に運用するため、有識者や地域関係者等から意見を聴取するための機会をいう。

ウ 審査機関

運用組織からの依頼に基づき、附置義務駐車施設の台数低減や隔地経路等に関する専門的内容を審査する。

(6) 地域ルールの検証等

地域ルールの活用を推進するため、次の取組を行う。

ア 地域ルールを適用した建築主等は、毎年度当該附置義務駐車施設の利用状況等を運用組織に報告する。

イ 市及び運用組織は、アの報告を踏まえ地域ルールを検証する。

ウ 市は、イの検証結果や地区の状況等を踏まえ、必要に応じて地域ルールの見直しを検討する。

### **(1) 地域ルールの基本的事組み**

ア 地域ルールでは、八王子駅周辺地区におけるまちの防災性や回遊性の向上、良好な交通環境の形成を推進するため、店舗や事務所等一部の附置義務建築物について、建築主等が希望する場合に、地域ルールの基準に基づいて附置義務駐車施設を整備することができる。

イ ただし、地域ルールの適用可否は、運用組織が建築主等からの申請について、その内容、根拠等に対する審査機関の審査結果及び地域まちづくり貢献策の実施内容等を踏まえ、判断する。

### **(2) 附置義務駐車施設の台数低減（一般車・障害者用・荷捌車駐車施設が対象）**

ア 建築主等の申請により、建築物に確保すべき附置義務台数について、都条例基準に定める台数にかかわらずその建築物に生じる駐車実績に基づく必要駐車台数まで低減することができる。

イ ただし、必要台数の算出方法や駐車施設の構造等について、地域ルールの基準を満たす必要がある。

**（３）附置義務駐車施設の隔地（一般車・障害者用・荷捌車駐車施設が対象）**

- ア 特定路線のみに面する建築物や、低層部に「八王子市中心市街地まちづくり方針」で示す商業、業務、文化芸術、福祉、生活サービス機能等の導入が困難となる敷地面積が概ね500㎡以下の建築物（以下「小規模建築物」という。）等の建築主等については、その建築物の近隣に附置義務駐車施設を確保できる場合、附置義務駐車施設を隔地することができる。
- イ ただし、隔地の条件や駐車施設の構造等について、地域ルールの基準を満たす必要がある。

**（４）地域ルールを適用した建築主等による地域まちづくり貢献**

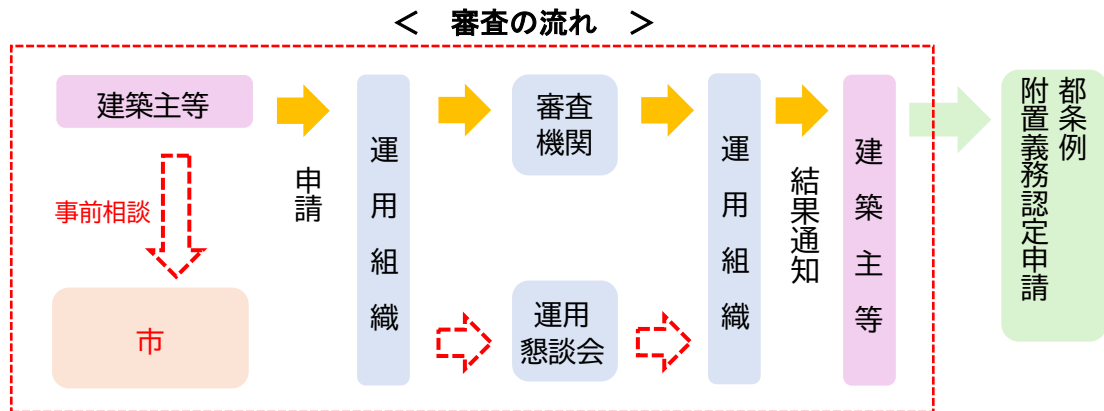
- 地域ルールの適用を受けた建築主等には、八王子駅周辺地区の良好な交通環境の形成又はまちの回遊性向上に向けた施策として、地域まちづくり貢献策又は地域まちづくり協力金に協力いただく。

**（５）地域ルールの運用体制**

- ア 地域ルールの運用組織等の役割は下表のとおりとする。
- イ 地域ルールの適用を受けるためには、建築主等は「審査の流れ」のとおり運用組織に申請し、審査を受ける必要がある。

**< 運用組織等の役割 >**

運用組織 （一般財団法人八王子市まちづくり公社）	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築主等からの地域ルールの申請受付及び審査結果の通知等</li> <li>地域ルールの運用に係る手続きを行う。</li> <li>地域まちづくり協力金を管理するとともに、当該協力金を活用してまちづくり施策を推進する。</li> </ul>
審査機関 （第三者機関）	運用組織からの依頼に基づき、附置義務駐車施設の台数低減や隔地経路等に関する専門的内容を審査する。
運用懇談会 （八王子駅周辺地区 駐車場地域ルール運用懇談会）	地域ルールを適切かつ効果的に運用するため、有識者や地域関係者等から意見を聴取するための機会



**（6）附置義務駐車施設の利用状況等の報告（毎年度）**

- ア 地域ルールの適用を受けた建築主等は、その駐車施設を常時適切に管理するとともに、毎年度、運用組織に対し駐車施設の利用状況や管理状況等を報告しなければならない。
- イ 市や運用組織は、建築主等から報告される駐車施設の利用状況等を踏まえ、地域ルールを検証する。

## 5 地域ルール適用地区

### 【要綱】

(適用地区)

第4条 地域ルールの適用地区（以下「適用地区」という。）及び特定路線は、駐車場整備地区（平成2年7月23日八王子市告示第115号）に指定された区域のうち、別図の範囲とする。

### 【運用基準】

(適用地区の具体的基準)

第3条 要綱第4条に定める適用地区境界について、駐車場整備地区（平成2年7月23日八王子市告示第115号）と重なる範囲においては同地区と同じ境界とする。同地区と重ならない範囲においては、国道16号及びみずき通り（八王子市幹線1級30号線）の中央線を境界とする。

### （1）地域ルール適用地区

- 地域ルールの適用地区は「八王子駅周辺地区」とし、八王子都市計画駐車場整備地区（平成2年7月23日八王子市告示第115号）のうち、下図に示すエリアとする。



### （2）特定路線

- 特定路線は、西放射線ユーロード（八王子市幹線1級29号線）及び北口駅前広場周辺（八王子1146号線一部）とする。

## 6 対象駐車施設

### 【要綱】

(対象駐車施設)

第5条 地域ルールの対象となる駐車施設は、適用地区内の対象建築物の附置義務駐車施設とする。

2 対象建築物の敷地が適用地区の内外にわたる場合、敷地の過半が適用地区内に属するときは、地域ルールの対象とすることができる。

### (1) 対象建築物

ア 地域ルールの対象建築物は、適用地区内にあり、都条例基準の延床面積を超える「特定用途建築物」及び「非特定建築物」のうちの共同住宅のみとする。

イ 都条例に定める増築・用途変更、建築行為を伴わない現存建築物も対象建築物とする。

#### < 特定用途建築物（都条例第17条別表第三（い）） >

劇場、映画館、演芸場、観覧場、放送用スタジオ、公会堂、集会場、展示場、結婚式場、斎場、旅館、ホテル、料理店、飲食店、キャバレー、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場、ボーリング場、体育館、百貨店その他の店舗、事務所、病院、卸売市場、倉庫もしくは工場またはこれら二以上のもの

#### < 対象となる延床面積（都条例第17条別表第三及び第17条の2別表第六） >

対象建築物		建築物延床面積
特定用途建築物	①	① 一般車・障害者用駐車施設 特定用途＋非特定用途×3/4>1,500㎡
	②	
非特定用途建築物 (共同住宅のみ)	①	② 荷捌車駐車施設 特定用途>2,000㎡
	②	

### (2) 対象駐車施設

・ 対象駐車施設は、適用地区内の対象建築物の附置義務駐車施設（一般車駐車施設、障害者用駐車施設、荷捌車駐車施設）とする。

## &lt; 対象駐車施設 &gt;

対象建築物	一般車駐車施設		障害者用駐車施設※ <sup>1</sup>		荷捌車駐車施設	
	台数低減	隔地※ <sup>2</sup>	台数低減	隔地※ <sup>2</sup>	台数低減	隔地※ <sup>2</sup>
新築	○	△	○	△	○	△
増築・用途変更	○	△	○	△	○	△
現存（建築行為なし）	○	△	○	△	○	△

※<sup>1</sup> 障害者用駐車施設は、1台以上確保する必要がある。その他構造要件等あり。

※<sup>2</sup> 敷地規模や立地条件等あり。

## 7 附置義務駐車施設の台数低減

### (1) 一般車駐車施設の台数の基準

#### 【要綱】

(一般車駐車施設の台数の基準)

第6条 一般車駐車施設の台数は、次のいずれかの方法により算出した台数とする。

- (1) 対象建築物が現況建築物の場合、当該現況建築物の駐車実績に基づき算出した台数とする。
  - (2) 対象建築物の新築、増築、改築、又は用途変更（大規模の修繕又は大規模の模様替え）で前号に該当しない場合、その類似建築物の駐車実績に基づき算出した台数とする。
- 2 大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号）の適用を受ける建築物の一般車駐車施設の台数は、同法の基準に基づき算出される駐車台数以上とする。
- 3 一般車駐車施設の台数は、対象建築物の建築主等からの申請について、その内容及び根拠等に対する審査機関の審査結果並びに地域まちづくり貢献策の実施内容等を踏まえ、運用組織が適否を判断するものとする。
- 4 一般車駐車施設の台数の基準に関する具体的基準は、別途運用基準に定める。

#### 【運用基準】

(一般車駐車施設の台数に係る具体的基準)

第4条 要綱第6条第1項の駐車実績は、次のとおりとする。

- (1) 駐車実績は、申請建築物における用途別繁忙期ピーク時在庫台数とする。
  - (2) 前号における繁忙期は、申請建築物における1年間の用途別駐車実績に基づき算定した月別のピーク時平均在庫台数を用いて、最も多い月を設定する。なお、繁忙期におけるピーク時在庫台数の実績については、過大な整備基準の設定となる可能性を避けるため、他の日に比べ特に駐車需要が大きい日（以下「特異日」という。）を年間最大3日程度除くことができる。
  - (3) 前2号について、複合用途建築物で平日・休日の利用状況が異なる場合は、用途別に駐車実績を算出し合算することにより駐車実績が過大になる恐れがあることから、実質的な必要駐車台数を確保するため、用途別平日・休日別に駐車実績を集計し、平日・休日いずれか多い方の実績を用いることができる。
- 2 要綱第6条第1項に定める一般車駐車施設の台数は、次のとおり算出する。

- (1) 現況建築物の駐車実績を用いる場合は、前項に基づく駐車実績を一般車駐車施設の台数とする。ただし、駐車実績を当該建築物の用途別床面積で除した値（以下「駐車原単位」という。）を算出するものとする。
- (2) 類似建築物の駐車実績を用いて申請建築物の一般車駐車施設の台数を算出する場合は、類似建築物の駐車原単位に申請建築物の用途別床面積を乗じ、申請建築物における一般車駐車施設の台数を算出する。なお、この場合、申請者は複数の類似建築物を用いるとともに、運用組織に対しそれぞれの建築物について申請建築物との類似性を示すこととする。
- 3 要綱第3条第3号に定める駐車施設の隔地を行う場合で、要綱第6条第1項による算出ができないときは、申請建築物の駐車施設の需要台数が都条例基準を上回らないことを示したうえで、都条例第17条に基づき台数を算出することができる。なお、現況建築物（要綱第2条第13号のただし書きを除く。）は、当該建築物の駐車施設の需要台数が現に適用されている一般車駐車施設の附置義務台数を上回らないことを示したうえで、現に適用されている一般車駐車施設の附置義務台数とすることができる。

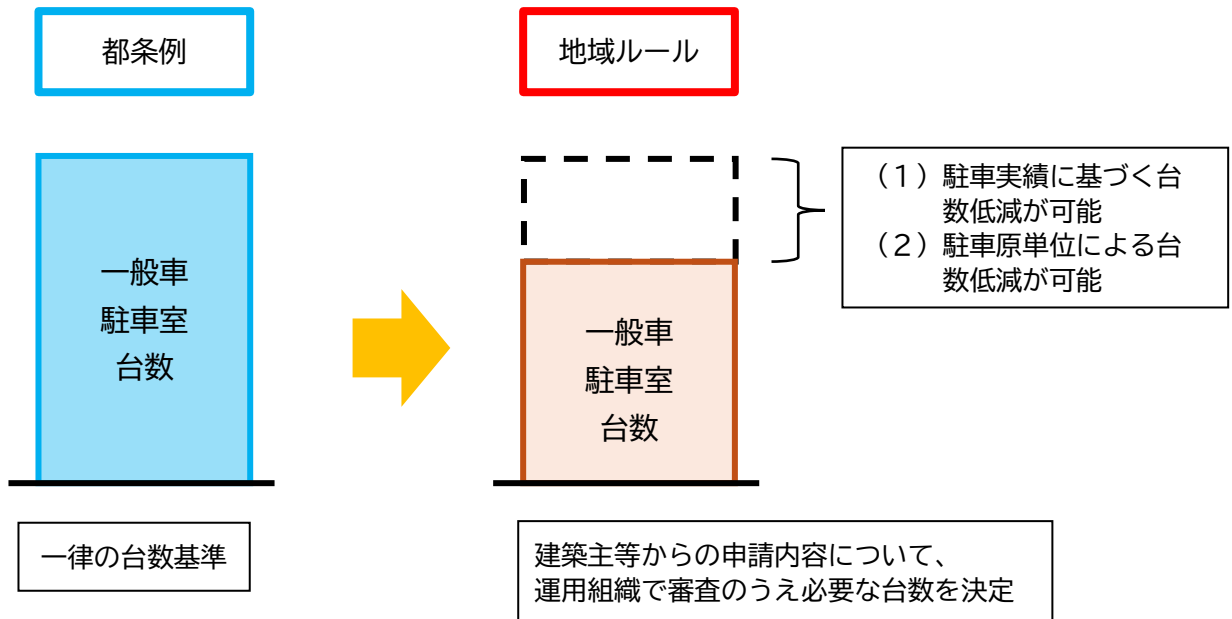
#### **ア 一般駐車施設の台数の基準**

- (ア) 対象建築物における一般車駐車施設の台数は、その現況建築物の駐車実績、又は用途や立地、規模等の特性が類似する建築物（以下「類似建築物」という。）の駐車実績から算出した駐車原単位に基づく台数とすることができる。
- (イ) 地域ルール適用可否は、運用組織が建築主等からの申請について、その内容、根拠等に対する審査機関の審査結果及び地域まちづくり貢献策の実施内容等を踏まえ、判断する。
- (ウ) 大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号）の適用を受ける建築物の一般車駐車施設の台数は、同法の基準に基づき算出される駐車台数以上とする。「大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針」では、算出式・各種係数に基づく算定台数によることが適当でない場合は、「特別の事情」として、「既存類似店のデータ等その根拠を明確に示して他の方法で算出することができる」とされており、「特別の事情」を適用できる可能性がある。

＜ 附置義務対象となる延床面積（都条例第17条別表第三） ＞

対象建築物	建築物延床面積
特定用途建築物	一般車・障害者用駐車施設 特定用途＋非特定用途×3/4＞1,500㎡
非特定用途建築物 （共同住宅）	

＜ 駐車施設の台数低減イメージ ＞



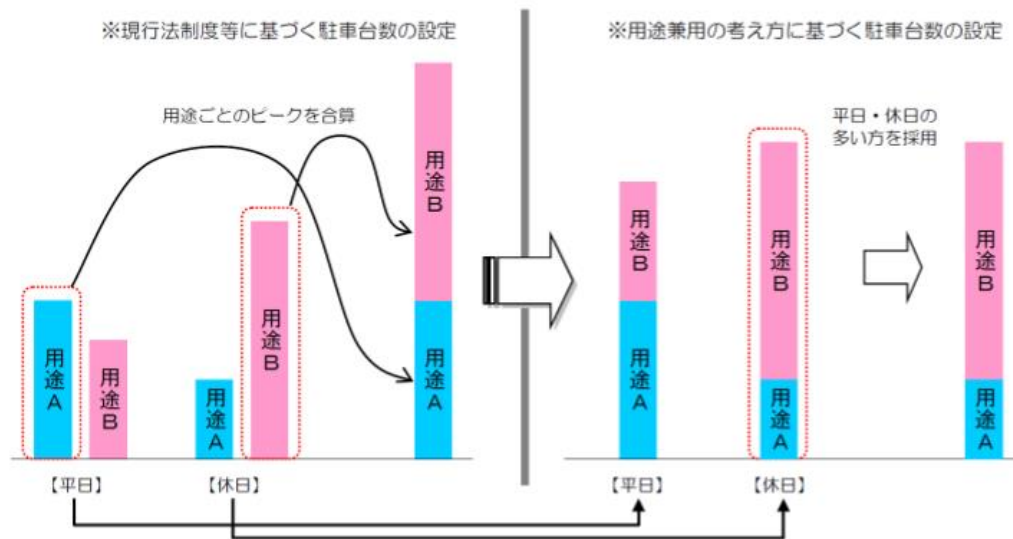
**イ 現況建築物の駐車実績を用いる場合**

- (ア) 現存建築物や現況建築物の建築主等は、その建築物の附置義務駐車施設における用途別繁忙期ピーク時在庫台数まで台数を低減することができる。このとき、駐車原単位も算出する。
- (イ) 複合用途建築物で平日・休日の利用状況が大きく異なる場合は、用途別に駐車実績を算出し合算することにより駐車実績が過大になる恐れがあることから、実質的な必要駐車台数を確保するため、用途別平日・休日別に駐車実績を集計し、平日・休日いずれが多い方の実績を用いることができる。

＜ 駐車原単位の算出方法 ＞

$\text{駐車原単位} = \text{用途別繁忙期ピーク時在庫台数} / \text{用途別延床面積}$
---

### ＜ 複合用途における用途兼用による駐車需要台数設定イメージ ＞



※地域ルール策定のための手引（令和5年1月東京都都市整備局市街地建築部建築企画課）

### ウ 類似建築物の駐車実績を用いる場合

- (ア) 類似建築物の駐車実績を用いる建築主等は、地域ルールの適用を受けようとする建築物と類似する複数の附置義務建築物の用途別ピーク時在庫台数をもとに、用途別駐車原単位から算出した台数の合計を一般車駐車施設の台数とすることができる。
- (イ) この場合、建築主等は駐車台数の算出方法や根拠だけでなく、建築物の類似性についても示さなければならない。
- (ウ) 複合用途建築物の取り扱いについては、「現況建築物の駐車実績を用いる場合」同様とする。

### ＜ 建築物の類似性について ＞

①立地の類似性	八王子駅周辺地区内又は八王子駅周辺地区に類似した立地の特性（公共交通機関の整備状況及び土地利用の特性等）
②建築物の類似性	用途構成、規模、建築年代、附置義務の適用状況等

### エ 都条例基準を用いる場合（台数の低減を行わず、隔地のみを行う場合）

- (ア) 特定路線のみに面して新築する建築物や新築する小規模建築物の建築主等が駐車施設の隔地を希望する場合で、イ及びウの方法で駐車実績を算出できないときは、当該建

建築物の駐車施設の需要台数が都条例基準を上回らないことを示したうえで、都条例基準により台数を算出することができる。

- (イ) 特定路線のみに面する現存建築物や小規模な現存建築物の建築主等が駐車施設の隔地を希望する場合で、イ及びウの方法で駐車実績を算出できないときは、当該建築物の駐車施設の需要台数が現に適用されている一般車駐車施設の附置義務台数を上回らないことを示したうえで、現に適用されている一般車駐車施設の附置義務台数を地域ルールにおける必要台数として設定することができる。

### ＜ 都条例第17条第1項に基づく一般車の附置義務台数算出方法 ＞

地域		用途		対象規模 A	附置台数	延べ面積6000㎡未満の場合の緩和
駐車場整備地区等	・商業地域 ・近隣商業地域 ・駐車場整備地区	特定用途 ※1	百貨店その他の店舗	1500㎡超	$A \div 200\text{㎡}$	$\begin{aligned} & \text{附置義務台数 (最低2台以上)} \\ & = \text{附置台数} \times \text{激変緩和係数} \times \\ & X = 1 - \frac{1500 \times (6000 - \text{延べ面積})}{6000 \times B - 1500 \times \text{延べ面積}} \\ & B = \text{特定用途の床面積} + \\ & \text{非特定用途の床面積} \times 3/4 \end{aligned}$
			その他	1500㎡超	$A \div 250\text{㎡}$	
		非特定用途	その他	1500㎡超	$A \div 300\text{㎡}$	
		複合用途 ※2	特定用途+非特定用途×3/4 > 1500㎡	上記の用途ごとに計算した合計 (3/4は使用しない)		

※1 劇場、映画館、演芸場、観覧場、放送用スタジオ、公会堂、集会場、展示場、結婚式場、斎場、旅館、ホテル、料理店、飲食店、キャバレー、カフェ、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場、ボーリング場、体育館、百貨店その他の店舗、事務所、病院、卸売市場、倉庫若しくは工場又はこれらの2つ以上のもの（都条例第17条別表第三）

※2 複合用途の共用部分は、それぞれの専有面積の割合で按分する。

※3 大規模事務所の場合、その用途に供する床面積に応じて以下のとおり係数を乗じた得た床面積の合計とする（床面積が10000㎡までの部分は1、10,000㎡～50,000㎡までの部分は0.7、50,000㎡～100,000㎡までの部分は0.6、100,000㎡以上の部分は0.5）。

※4 附置義務台数は、集計後の小数点以下を切り上げる。

## （2）障害者用駐車施設の台数の基準

### 【要綱】

（障害者用駐車施設の台数の基準）

第7条 障害者用駐車施設については、都条例第17条の5第2項の規定により、1台以上の台数を確保するものとする。この場合において、当該台数は、一般車駐車施設の台数の内数とすることができる。

2 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）等障害者用駐車施設に関する基準の適用を受ける建築物については、関係法令等に定められた駐車台数以上を確保するものとする。

3 障害者用駐車施設の台数は、対象建築物の建築主等からの申請について、その内容及び根拠等に対する審査機関の審査結果並びに地域まちづくり貢献策の実施内容等を踏まえ、運用組織が適否を判断するものとする。

**【運用基準】**

(障害者用駐車施設の台数に係る具体的基準)

第5条 障害者用駐車施設の附置義務が適用されていない現存建築物については、要綱第7条に定める附置義務による障害者用駐車施設台数の確保は求めない。

**ア 障害者用駐車施設の台数の基準**

- (ア) 地域ルールにおいて、対象建築物の障害者用駐車施設台数は1台以上確保する。この場合、障害者用駐車施設は一般車用駐車施設の内数とすることができる。
- (イ) 地域ルールの適用可否は、運用組織が建築主等からの申請について、その内容、根拠等に対する審査機関の審査結果及び地域まちづくり貢献策の実施内容等を踏まえ、判断する。
- (ウ) 障害者用駐車施設の附置義務が適用されていない現存建築物については、要綱第7条に定める附置義務による障害者用駐車施設台数の確保は求めない。ただしこの場合も、障害者の移動の利便性を確保する観点から、地域ルールの適用を受ける建築主等には、地域まちづくり貢献策として障害者用駐車施設等の環境整備の協力を求める。
- (エ) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）や東京都福祉のまちづくり条例等障害者用駐車施設に関する基準の適用を受ける建築物については、各法律等で必要となる台数を確保するものとする。

＜ 附置義務対象となる延床面積（都条例第17条別表第三） ＞

対象建築物	建築物延床面積
特定用途建築物	一般車・障害者用駐車施設 特定用途＋非特定用途×3/4>1,500㎡
非特定用途建築物 (共同住宅)	

**< 東京都福祉のまちづくり条例における障害者用駐車施設の台数の整備基準 >**

	整備基準(遵守基準)	整備基準(努力基準)
建築物(共同住宅等以外)	不特定かつ多数の者が利用し、又は主として高齢者、障害者等が利用する駐車場を設ける場合には、そのうち1以上に、車椅子使用者用駐車施設を1以上設けなければならない。	不特定若しくは多数の者が利用し、又は主として高齢者、障害者等が利用する駐車場を設ける場合には、当該駐車場の全駐車台数が 200 以下の場合には当該駐車台数に 1/50 を乗じて得た数(1未満の端数が生じたときは、これを切り上げて得た数)以上、全駐車台数が 200 を超える場合は当該駐車台数に 1/100 を乗じて得た数(1未満の端数が生じたときは、これを切り上げて得た数)に2を加えた数以上の、車椅子使用者用駐車施設を設けなければならない。
共同住宅等	多数の者が利用する駐車場を設ける場合には、そのうち1以上に、車椅子使用者用駐車施設を1以上設けなければならない。	同左

※「東京都福祉のまちづくり条例施設整備マニュアル」東京都（令和5年10月改訂版）

**(3) 荷捌車駐車施設の台数の基準**

**【要綱】**

(荷捌車駐車施設の台数の基準)

第8条 荷捌車駐車施設の台数は、次のいずれかの方法により算出した台数とし、都条例第17条の2第1項括弧書き前段の規定は適用しない。

(1) 対象建築物が現況建築物の場合、当該現況建築物の駐車実績に基づき算出した台数とする。

(2) 対象建築物の新築、増築、改築、又は用途変更（大規模の修繕又は大規模の模様替え）で前号に該当しない場合、その類似建築物の駐車実績に基づき算出した台数とする。

2 荷捌車駐車施設は、一般車駐車施設の利用時間と重複しない場合、当該台数を一般車駐車施設と兼用することができる。

3 荷捌車駐車施設は、障害者用駐車施設の利用時間と重複しない場合、当該台数を障害者用駐車施設と兼用することができる。

4 荷捌車駐車施設の台数は、対象建築物の建築主等からの申請について、その内容及び根拠等に対する審査機関の審査結果並びに地域まちづくり貢献策の実施内容等を踏まえ、運用組織が適否を判断するものとする。

5 荷捌車駐車施設の台数に関する具体的な基準は、別途運用基準に定める。

**【運用基準】**

(荷捌車駐車施設の台数に係る具体的基準)

第6条 要綱第8条第1項の駐車実績は、次のとおりとする。

- (1) 駐車実績は、申請建築物における用途別繁忙期ピーク時在庫台数とする。
- (2) 前号における繁忙期は、申請建築物における1年間の用途別駐車実績に基づき算定した月別のピーク時平均在庫台数を用いて、最も多い月を設定する。なお、繁忙期におけるピーク時在庫台数の実績については、過大な整備基準の設定となる可能性を避けるため、特異日を年間最大3日程度除くことができる。
- (3) 前2号について、複合用途建築物で平日・休日の利用状況が異なる場合は、用途別に駐車実績を算出し合算することにより駐車実績が過大になる恐れがあることから、実質的な必要駐車台数を確保するため、用途別平日・休日別に駐車実績を集計し、平日・休日いずれか多い方の実績を用いることができる。

2 要綱第8条第1項に定める荷捌車駐車施設の台数は、次のとおり算出する。

- (1) 現況建築物の駐車実績を用いる場合は、前項に基づく駐車実績を荷捌車駐車施設の台数とする。ただし、駐車原単位を算出するものとする。
- (2) 類似建築物の駐車実績を用いて申請建築物の荷捌車駐車施設の台数を算出する場合は、類似建築物の駐車原単位に申請建築物の用途別床面積を乗じ、申請建築物における荷捌車駐車施設の台数を算出する。なお、この場合、申請者は複数の類似建築物を用いるとともに、運用組織に対しそれぞれの建築物について申請建築物との類似性を示すこととする。

3 要綱第3条第3号に定める駐車施設の隔地を行う場合で、要綱第8条第1項による算出ができないときは、申請建築物の駐車施設の需要台数が都条例基準を上回らないことを示したうえで、都条例第17条の2に基づき台数を算出することができる。なお、現況建築物(要綱第2条第13号のただし書きを除く。)は、当該建築物の駐車施設が現に適用されている一般車駐車施設の附置義務台数を上回らないことを示したうえで、現に適用されている一般車駐車施設の附置義務台数とすることができる。

4 荷捌車駐車施設の附置義務が適用されていない現存建築物については、要綱第8条に定める附置義務による荷捌車駐車施設台数の確保は求めない。

5 要綱第8条第2項及び第3項に基づき荷捌車駐車施設を一般車駐車施設又は障害者用駐車施設と兼用しようとするときは、申請者は兼用しようとする駐車施設において荷捌

車と一般車又は障害者用車両の利用時間を重複させないための運用計画を策定し、運用組織に提出する。なお、申請者は地域ルール適用期間中、当該運用計画に基づき駐車施設を運用するものとする。

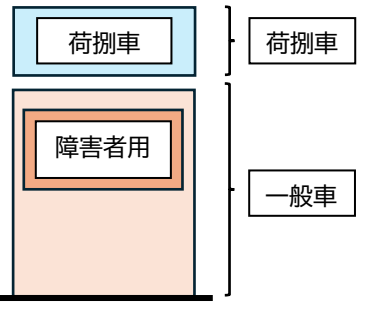
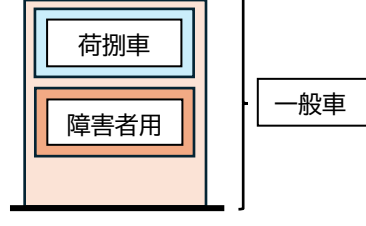
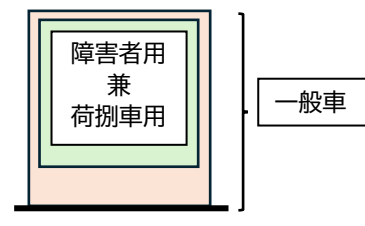
### ア 荷捌車駐車施設の台数の基準

- (ア) 地域ルールにおいて、対象建築物の荷捌車駐車施設の台数は、その建築物の駐車実績、又は用途や立地、規模等の特性が類似する建築物の駐車実績から算出した駐車原単位に基づく台数とすることができる。ただし、荷捌車駐車施設の台数について、都条例第17条の2第1項括弧書き前段の規定は適用しない。
- (イ) 地域ルールの適用可否は、運用組織が建築主等からの申請について、その内容、根拠等に対する審査機関の審査結果及び地域まちづくり貢献策の実施内容等を踏まえ、判断する。
- (ウ) 原則、荷捌車駐車施設は一般車駐車施設や障害者用駐車施設と兼用することはできない。ただし、一般車駐車施設や障害者用駐車施設の利用時間と重複しない場合には、兼用することができる。この場合において、建築主等は荷捌車と一般車又は障害者用車両の利用時間を重複させないための運用計画を策定し、運用組織に提出するとともに、地域ルールの適用期間中、当該運用計画に基づき駐車施設を運用するものとする。

#### ＜ 附置義務対象となる延床面積（都条例第17条の2別表第六） ＞

対象建築物	建築物延床面積
特定用途建築物	荷捌車駐車施設（特定用途＞2,000㎡）

＜ 地域ルールにおける荷捌車駐車施設の附置義務台数について ＞

【地域ルールの原則】	例外1	例外2
		
<ul style="list-style-type: none"> <li>荷捌車駐車施設は、一般車駐車施設とは別に必要台数を確保しなければならない(一般車の内数にはできない)。</li> <li>荷捌車駐車施設は、障害者用駐車施設と兼用できない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築主等が駐車施設運用計画を策定し、荷捌車と一般車の駐車施設利用時間を明確に分けられるような場合は、荷捌車駐車施設を一般車駐車施設の内数とすることができる。</li> <li>ただし、建築主等は、地域ルール適用期間中、この運用計画により駐車施設を運用し続けなければならない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築主等が駐車施設運用計画を策定し、荷捌車と障害者用車両の駐車施設利用時間を明確に分けられるような場合は、荷捌車駐車施設と障害者用駐車施設を兼用することができる。</li> <li>ただし、建築主等は、地域ルール適用期間中、この運用計画により駐車施設を運用し続けなければならない。</li> </ul>

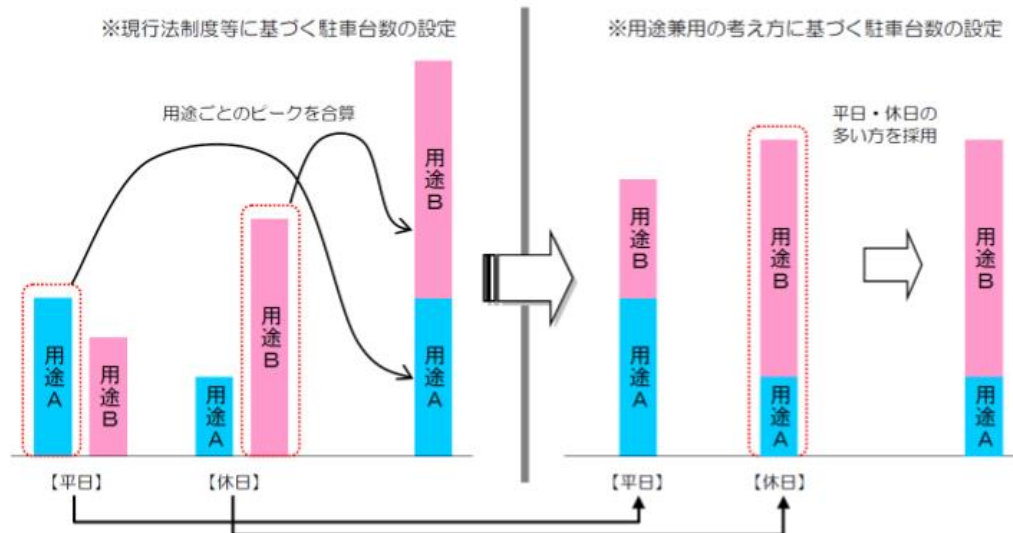
### イ 現況建築物の駐車実績を用いる場合

- (ア) 現存建築物や現況建築物の建築主等は、現存建築物の附置義務駐車施設における用途別繁忙期ピーク時在庫台数まで台数を低減することができる。このとき、駐車原単位も算出する。
- (イ) 複合用途建築物で平日・休日の利用状況が異なる場合は、用途別に駐車実績を算出し合算することにより駐車実績が過大になる恐れがあることから、実質的な必要駐車台数を確保するため、用途別平日・休日別に駐車実績を集計し、平日・休日いずれか多い方の実績を用いることができる。
- (ウ) 荷捌車駐車施設の附置義務が適用されていない現存建築物については、要綱第8条に定める附置義務による荷捌車駐車施設台数の確保は求めない。ただしこの場合も、八王子駅周辺地区の荷捌環境充実の観点から、地域ルールの適用を受ける建築主等には、地域まちづくり貢献策として共同荷捌車駐車場等の環境整備の協力を求める。

## &lt; 駐車原単位の算出方法 &gt;

$$\text{駐車原単位} = \text{用途別ピーク時在庫台数} / \text{用途別延床面積}$$

## &lt; 複合用途における用途兼用による駐車需要台数設定イメージ &gt;



※地域ルール策定のための手引（令和5年1月東京都都市整備局市街地建築部建築企画課）

## ウ 類似建築物の駐車実績を用いる場合

- (ア) 類似建築物の駐車実績を用いる建築主等は、地域ルールの適用を受けようとする建築物と類似する複数の附置義務建築物の用途別ピーク時在庫台数をもとに、用途別駐車原単位から算出した台数の合計を荷捌車駐車施設の台数とすることができる。
- (イ) この場合、建築主等は駐車台数の算出方法や根拠だけでなく、建築物の類似性についても示さなければならない。
- (ウ) 複合用途建築物の取り扱いについては、「現況建築物の駐車実績を用いる場合」同様とする。

## &lt; 建築物の類似性 &gt;

①立地の類似性	八王子駅周辺地区内又は八王子駅周辺地区に類似した立地の特性（公共交通機関の整備状況及び土地利用の特性等）
②建築物の類似性	用途構成、規模、建築年代、附置義務の適用状況等

## エ 都条例基準を用いる場合

- (ア) 特定路線のみに面して新築する建築物や新築する小規模建築物の建築主等が駐車施設の隔地を希望する場合で、イ及びウの方法により駐車実績を算出できないときは、当該建築物の駐車施設の需要台数が都条例基準を上回らないことを示したうえで、都条例基準により台数を算出することができる。
- (イ) 特定路線のみに面する現存建築物や小規模な現存建築物の建築主等は、当該建築物の駐車施設の需要台数が現に適用されている一般車駐車施設の附置義務台数を上回らないことを示したうえで、当該建築物に現に適用されている一般車駐車施設の附置義務台数を、地域ルールにおける必要台数として設定することができる。
- (ウ) 荷捌車駐車施設の附置義務が適用されていない現存建築物については、要綱第8条に定める附置義務による荷捌車駐車施設台数の確保は求めない。ただしこの場合も、八王子駅周辺地区の荷捌環境充実の観点から、地域ルールの適用を受ける建築主等には、地域まちづくり貢献策として共同荷捌車駐車場等の環境整備の協力を求める。

### ＜ 都条例第17条の2に基づく荷捌車の附置義務台数算出方法 ＞

地域		用途		対象規模 A	附置台数	延べ面積6000㎡未満の場合の緩和
駐車場整備地区等	・商業地域 ・近隣商業地域 ・駐車場整備地区	特定用途 ※1	百貨店その他の店舗	2000㎡超	$A \div 2500\text{㎡}$	$X = 1 - \frac{6000 - \text{延べ面積}}{2 \times \text{延べ面積}}$
			事務所		$A \div 5500\text{㎡}$	
			倉庫		$A \div 2000\text{㎡}$	
			その他		$A \div 3500\text{㎡}$	

※1 劇場、映画館、演芸場、観覧場、放送用スタジオ、公会堂、集会場、展示場、結婚式場、斎場、旅館、ホテル、料理店、飲食店、キャバレー、カフェ、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場、ボーリング場、体育館、百貨店その他の店舗、事務所、病院、卸売市場、倉庫若しくは工場又はこれらの2つ以上のもの（都条例第17条別表第三）

※2 大規模事務所の場合、その用途に供する床面積に応じて以下のとおり係数を乗じた得た床面積の合計とする（床面積が10000㎡までの部分は1、10,000㎡～50,000㎡までの部分は0.7、50,000㎡～100,000㎡までの部分は0.6、100,000㎡以上の部分は0.5）。

※3 附置義務台数は、集計後の小数点以下を切り上げる。

**(4) 台数低減の見本【参考】****ア 一般車駐車施設の台数算出イメージ**

<p>【イメージ案件】</p> <p>現存建築物：延床面積 3,000 m<sup>2</sup>（用途は特定用途「百貨店その他の店舗」。複合用途は無し）。</p> <p>都条例に基づく附置義務台数：10台 （うち1台が障害者用駐車施設、1台が荷捌車駐車施設）</p>
--

(ア) ステップ1：1年間の駐車実績から用途別月別のピーク時平均在庫台数を算出する。

(例) 1月

	時間 <sup>※1</sup>	9時	・・・時	21時	用途別ピーク時在庫台数	整備済附置義務台数
1/1 (火)	一般車	2	1	1	2	9
	荷捌車	1	0	1	1	1
	合計	3	1	2	3	10
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
1/31 (木)	一般車	4	2	3	4	9
	荷捌車	1	0	1	1	1
	合計	5	2	4	5	10
時間別平均在庫台数 <sup>※2</sup>	一般車	4	2	3	4	9
	荷捌車	1	0	1	1	1
	合計	5	2	4	5	10
うち 平日平均 在庫台数	一般車	2	1	1	2	9
	荷捌車	1	0	1	1	1
	合計	3	1	2	3	10
うち 休日平均 在庫台数	一般車	4	2	3	4	9
	荷捌車	1	0	1	1	1
	合計	5	2	4	5	10

最も値が大きい「時間別平均在庫台数」が「用途別月別のピーク時平均在庫台数」となる。

※1 駐車需要が多い時間帯を中心に設定する。

※2 月平均を算出し、小数点以下の端数があるときは、その端数を切り上げる。

(イ) ステップ2：ステップ1で調査した各月の「用途別ピーク時平均台数」から繁忙期を設定する。(例)

月	区分	用途別ピーク時 平均在庫台数	整備済 附置義務台数
1月	一般車	4	9
	荷捌車	1	1
	合計	5	10
：	一般車	：	：
	荷捌車	：	：
	合計	：	：
12月	一般車	6	9
	荷捌車	1	1
	合計	7	10
繁忙期	一般車	6	9
	荷捌車	1	1
	合計	7	10

1年間のうち、最も駐車需要が多かった月を繁忙期に設置する。

ステップ3：繁忙期におけるピーク時在庫台数を算出する。

(例) 12月

	時間 ※2	9時	・・・時	21時	用途別ピーク時 在庫台数	整備済附 置義務台 数
12/1 (火)	一般車	3	1	4	4	9
	荷捌車	1	0	1	1	1
	合計	4	1	5	5	10
：	：	：	：	：	：	：
	：	：	：	：	：	：
	：	：	：	：	：	：
12/31 (木)	一般車	6	1	4	6	9
	荷捌車	1	0	1	1	1
	合計	7	1	5	7	10

※1 駐車需要が多い時間帯を中心に設定する。

「繁忙期」における最も値が大きい「時間別平均在庫台数」が「用途別ピーク時在庫台数」となる。

(ウ) ステップ4：地域ルールに基づく附置義務台数を算出する。

地域ルールに基づく附置義務台数

= 用途別ピーク時在庫台数7台（一般車6台、荷捌車1台）

※ 大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号）の適用を受ける建築物の一般車駐車施設の台数は、同法の基準に基づき算出される駐車台数以上とする必要がある。「大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針」では、算出式・各種係数に基づく算定台数によることが適当でない場合は、「特別の事情」として、「既存類似店のデータ等その根拠を明確に示して他

の方法で算出することができる」とされており、「特別の事情」を適用できる可能性がある。ただし、台数の審査にあたっては、同法に基づく審査が必要となる。

(エ) ステップ5：地域ルールに基づき障害者用駐車施設を1台以上確保する（障害者用駐車施設の台数は一般車駐車施設の台数の内数とすることができる）。

合計	7台
一般車	6台（うち障害者用駐車施設1台含む）※1 普通車：2台（うち障害者用駐車施設1台含む） 小型車：4台
荷捌車	1台※2

※1 一般車駐車施設のうち、3割以上は普通車用車室とし、そのうち1台以上は、障害者用駐車施設とする必要がある。残りは小型車用車室とすることができる（都条例第17条の5）。

(車室の大きさ)	普通車用車室	6m×2.5m
	障害者用車室	6m×3.5m
	小型車用車室	5m×2.3m

※2 建築主等が荷捌車と一般車又は障害者用車両の利用時間を重複させないための運用計画を策定し、地域ルールの適用期間中当該運用計画に基づき駐車施設を運用する場合は、荷捌車駐車施設と一般車駐車施設や障害者用駐車施設を兼用することができる。

(オ) ステップ6：駐車原単位を算出する（小数点以下3桁目を切り上げ）。

一般車駐車原単位	=	用途別ピーク時在庫台数	/用途別延床面積
2台/1,000㎡・・・	=	6台	/3,000㎡

荷捌車駐車原単位	=	用途別ピーク時在庫台数	/用途別延床面積
0.34台/1,000㎡・・・	=	1台	/3,000㎡

### イ 類似建築物の駐車実績を用いる場合（複合用途の建築物）

【イメージ案件】
計画建築物：延床面積 8,000㎡ （「百貨店その他の店舗」延床面積5,000㎡、「事務所」延べ床面積3,000㎡）
都条例に基づく附置義務台数：37台 （うち1台が障害者用駐車施設、3台が荷捌車駐車施設）

(ア) ステップ1：複数の類似建築物<sup>※</sup>の駐車実績データより駐車原単位を算定(繁忙期ピーク時在庫台数原単位)

建物A：延床面積 7,500 m <sup>2</sup> (「百貨店その他の店舗」延床面積 4,700 m <sup>2</sup> 、「事務所」延床面積 2,800 m <sup>2</sup> )
建物B：延床面積 8,400 m <sup>2</sup> (「百貨店その他の店舗」延床面積 5,500 m <sup>2</sup> 、「事務所」延床面積 2,900 m <sup>2</sup> )
建物B：延床面積 6,800 m <sup>2</sup> (「百貨店その他の店舗」延床面積 4,400 m <sup>2</sup> 、「事務所」延床面積 2,400 m <sup>2</sup> )

※ 算出方法のイメージは「ア 一般車駐車施設の台数算出イメージ」におけるステップ1～3を参照のこと。

※2 類似性

①立地の類似性	八王子駅周辺地区内又は八王子駅周辺地区に類似した立地の特性(公共交通機関の整備状況及び土地利用の特性等)
②建築物の類似性	用途構成、規模、建築年代、附置義務の適用状況等

a 一般車駐車施設の実績

【類似建築物駐車実績】

	平日(台)			休日(台)		
	百貨店その他の店舗	事務所	計	百貨店その他の店舗	事務所	計
建物A	14	4	18	21	2	23
建物B	22	3	25	24	2	26
建物C	15	5	20	20	1	21

【類似建築物駐車原単位】(小数点以下3桁目を切り上げ)

	平日(台)			休日(台)		
	百貨店その他の店舗	事務所	合計	百貨店その他の店舗	事務所	合計
建物A	2.98台 /1,000 m <sup>2</sup>	1.43台 /1,000 m <sup>2</sup>	3.7台 /1,000 m <sup>2</sup>	4.47台 /1,000 m <sup>2</sup>	0.72台 /1,000 m <sup>2</sup>	4.83台 /1,000 m <sup>2</sup>
建物B	4.00台 /1,000 m <sup>2</sup>	1.04台 /1,000 m <sup>2</sup>	4.52台 /1,000 m <sup>2</sup>	4.37台 /1,000 m <sup>2</sup>	0.69台 /1,000 m <sup>2</sup>	4.72台 /1,000 m <sup>2</sup>
建物C	3.41台 /1,000 m <sup>2</sup>	2.09台 /1,000 m <sup>2</sup>	4.46台 /1,000 m <sup>2</sup>	4.55台 /1,000 m <sup>2</sup>	0.42台 /1,000 m <sup>2</sup>	4.76台 /1,000 m <sup>2</sup>

※ 類似の複合用途建築物の駐車実績を用いる場合は複数の建築物を対象に把握するものとし、駐車原単位は、平日と休日を比較し、その値が最も高い建築物を採用する。この事例では、「建物A」の休日の駐車原単位が最も高いことから、「建物A」の平日及び休日の駐車原単位を類似建築物の駐車原単位として採用する。

## 【採用する駐車原単位】（建物A）

	平日（台）	休日（台）
百貨店その他の店舗	2.98 台/1,000 m <sup>2</sup>	4.47 台/1,000 m <sup>2</sup>
事務所	1.43 台/1,000 m <sup>2</sup>	0.72 台/1,000 m <sup>2</sup>

## b 荷捌車駐車施設の実績

## 【類似建築物駐車実績】

	平日（台）			休日（台）		
	百貨店その他の店舗	事務所	計	百貨店その他の店舗	事務所	計
建物A	2	1	3	3	0	3
建物B	1	1	2	2	0	2
建物C	1	0	1	2	0	2

## 【類似建築物駐車原単位】（小数点以下3桁目を切り上げ）

	平日（台）			休日（台）		
	百貨店その他の店舗	事務所	合計	百貨店その他の店舗	事務所	合計
建物A	0.43 台 /1,000 m <sup>2</sup>	0.36 台 /1,000 m <sup>2</sup>	0.61 台 /1,000 m <sup>2</sup>	0.64 台 /1,000 m <sup>2</sup>	0 台 /1,000 m <sup>2</sup>	0.64 台 /1,000 m <sup>2</sup>
建物B	0.19 台 /1,000 m <sup>2</sup>	0.35 台 /1,000 m <sup>2</sup>	0.37 台 /1,000 m <sup>2</sup>	0.37 台 /1,000 m <sup>2</sup>	0 台 /1,000 m <sup>2</sup>	0.37 台 /1,000 m <sup>2</sup>
建物C	0.23 台 /1,000 m <sup>2</sup>	0 台 /1,000 m <sup>2</sup>	0.23 台 /1,000 m <sup>2</sup>	0.46 台 /1,000 m <sup>2</sup>	0 台 /1,000 m <sup>2</sup>	0.46 台 /1,000 m <sup>2</sup>

※ 類似の複合用途建築物の駐車実績を用いる場合は複数の建築物を対象に把握するものとし、駐車原単位は、平日と休日を比較し、その値が最も高い建築物を採用する。この事例では、「建物A」の休日の駐車原単位が最も高いことから、「建物A」の平日及び休日の駐車原単位を類似建築物の駐車原単位として採用する。

## 【採用する駐車原単位】（建物A）

	平日（台）	休日（台）
百貨店その他の店舗	0.43 台/1,000 m <sup>2</sup>	0.64 台/1,000 m <sup>2</sup>
事務所	0.36 台/1,000 m <sup>2</sup>	0 台/1,000 m <sup>2</sup>

(イ) ステップ2：類似建築物から得られた駐車原単位から、当該建築物の駐車需要台数を算定

a 一般車駐車施設の需要台数

<b>【百貨店その他の店舗】</b>		
百貨店その他の店舗用途延床面積 × 駐車原単位 (台/1,000 m <sup>2</sup> )		
平日・・・	5,000 m <sup>2</sup> × 2.98 台/1,000 m <sup>2</sup>	= 14.9 台
休日・・・	5,000 m <sup>2</sup> × 4.47 台/1,000 m <sup>2</sup>	= 22.35 台
<b>【事務所】</b>		
事務所用途延床面積 × 駐車原単位 (第/1,000 m <sup>2</sup> )		
平日・・・	3,000 m <sup>2</sup> × 1.43 台/1,000 m <sup>2</sup>	= 4.29 台
休日・・・	3,000 m <sup>2</sup> × 0.72 台/1,000 m <sup>2</sup>	= 2.16 台
	平日 (台)	休日 (台)
百貨店その他の店舗	14.9 台	22.35 台
事務所	4.29 台	2.16 台
合計	19.19 台 (少数点以下切り上げ) ➡ 20 台	24.51 台 (少数点以下切り上げ) ➡ 25 台

※ 平日・休日別に算定した駐車需要台数のうち、大きい方の数値を採用する。

b 荷捌車駐車施設の需要台数

<b>【百貨店その他の店舗】</b>		
百貨店その他の店舗用途延床面積 × 駐車原単位 (台/1,000 m <sup>2</sup> )		
平日・・・	5,000 m <sup>2</sup> × 0.43 台/1,000 m <sup>2</sup>	= 2.15 台
休日・・・	5,000 m <sup>2</sup> × 0.64 台/1,000 m <sup>2</sup>	= 3.2 台
<b>【事務所】</b>		
事務所用途延床面積 × 駐車原単位 (第/1,000 m <sup>2</sup> )		
平日・・・	3,000 m <sup>2</sup> × 0.36 台/1,000 m <sup>2</sup>	= 1.08 台
休日・・・	3,000 m <sup>2</sup> × 0 台/1,000 m <sup>2</sup>	= 0 台
	平日 (台)	休日 (台)
百貨店その他の店舗	2.15 台	3.2 台
事務所	1.08 台	0 台
合計	3.23 台 (少数点以下切り上げ) ➡ 4 台	3.2 台 (少数点以下切り上げ) ➡ 4 台

※ 平日・休日別に算定した駐車需要台数のうち、大きい方の数値を採用する。

(ウ) ステップ3：地域ルールに基づき障害者用駐車施設を1台以上確保する（障害者用駐車施設の台数は一般車駐車施設の台数の内数とすることができる）。

合計	29台 <sup>※1</sup>
一般車	25台（うち障害者用駐車施設1台含む） 普通車：8台（うち障害者用駐車施設1台含む） <sup>※2</sup> 小型車：17台
荷捌車	4台 <sup>※3</sup>

※1 大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号）の適用を受ける建築物の一般車駐車施設の台数は、同法の基準に基づき算出される駐車台数以上とする必要がある。「大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針」では、算出式・各種係数に基づく算定台数によることが適当でない場合は、「特別の事情」として、「既存類似店のデータ等その根拠を明確に示して他の方法で算出することができる」とされており、「特別の事情」を適用できる可能性がある。ただし、台数の審査にあたっては、同法に基づく審査が必要となる。

※2 建築主等が荷捌車と一般車又は障害者用車両の利用時間を重複させないための運用計画を策定し、地域ルールの適用期間中当該運用計画に基づき駐車施設を運用する場合は、荷捌車駐車施設と一般車駐車施設や障害者用駐車施設を兼用することができる。

※3 一般車駐車施設のうち、3割以上は普通車用車室とし、そのうち1台以上は、障害者用駐車施設とする必要がある。残りは小型車用車室とすることができる（都条例第17条の5）。

(車室の大きさ)	普通車用車室	6m×2.5m
	障害者用車室	6m×3.5m
	小型車用車室	5m×2.3m

## 8 駐車施設の隔地

### (1) 一般車駐車施設の隔地

#### 【要綱】

(一般車駐車施設の隔地)

第10条 対象建築物のうち、次に掲げる建築物の建築主等は当該建築物の敷地から直線距離で概ね300mの範囲内に長期的に隔地先駐車施設を確保できる場合に、一般車駐車施設を隔地することができる。ただし、送迎を行うなど駐車施設利用者が隔地先駐車施設から当該建築物まで円滑に移動できる手段が特に確保されていると認められる場合には、隔地距離は300mを超えることができる。

- (1) 特定路線のみに面し、特定路線以外に駐車施設の出入口を設けることができない建築物
  - (2) 小規模建築物（敷地面積が概ね500㎡以下の建築物）
  - (3) 前2号以外の建築物は、原則として当該建築物の敷地内に一般車駐車施設を確保する。ただし、周辺の交通環境や商業環境等を踏まえ、附置義務駐車施設を隔地することが歩行者の回遊性や円滑な交通環境に資すると認められる場合はこの限りではない。
- 2 一般車駐車施設を隔地する場合は、原則として一つの隔地先駐車施設に集約するものとする。
- 3 一般車駐車施設の隔地は、対象建築物の建築主等からの申請について、その内容及び根拠等に対する審査機関の審査結果並びに地域まちづくり貢献策の実施内容等を踏まえ、運用組織が適否を判断するものとする。
- 4 一般車駐車施設の隔地に関する具体的な基準は、別途運用基準に定める。

#### 【運用基準】

(一般車駐車施設の隔地に係る具体的基準)

第8条 要綱第10条に基づき一般車駐車施設を隔地しようとする建築主等は、要綱第6条及びこの基準第4条に定める台数を確保する。

- 2 一般車駐車施設の隔地距離に係る具体的基準は次のとおりとする。
- (1) 隔地先駐車施設は、要綱第4条に定める適用地区を越えて設けることができる。
  - (2) 隔地を行おうとする建築物（以下「隔地元建築物」という。）と隔地先駐車施設間の隔地距離起算点は、それぞれ駐車施設の出入口とする。
  - (3) 隔地先駐車施設から隔地元建築物までの経路は駐車施設利用者の安全性や利便性に配慮した経路とするとともに、経路誘導や歩行経路の明示等、わかりやすい案内計画を立案し、実行するものとする。
  - (4) 隔地先駐車施設周辺に過度な交通負荷を及ぼさないこと。

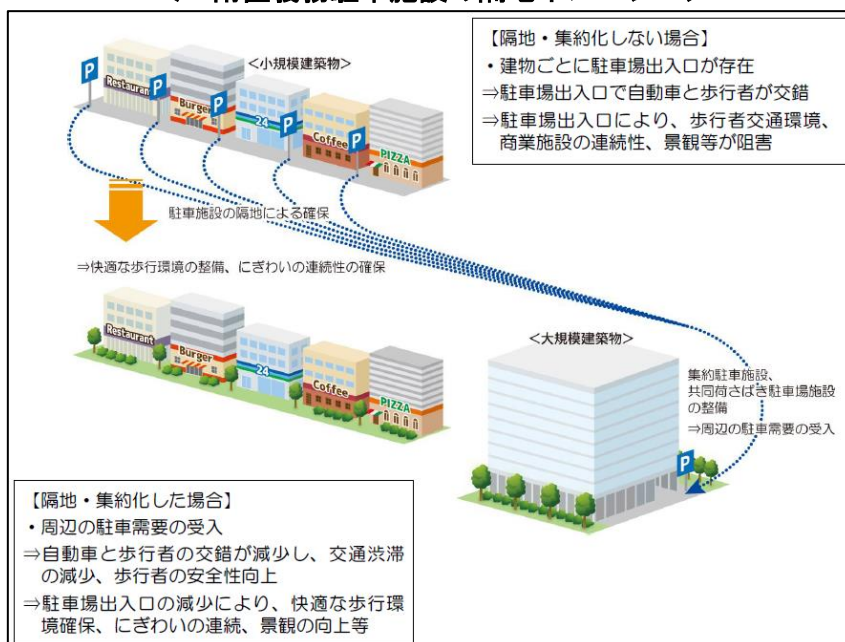
- 3 隔地先駐車施設は次の要件を満たすものとする。
- (1) 原則、駐車施設以外への転用が長期的に見込まれない建築物や工作物による駐車施設であること。
  - (2) 隔地先駐車施設における隔地受入れ可能な一般車駐車施設の台数が、隔地元建築物から受け入れる一般車駐車施設台数以上であること。
  - (3) 一般車駐車施設の駐車位置は当該隔地先駐車施設やその他の建築物等の附置義務駐車施設となっていない部分であり、かつ原則として駐車枠を固定すること。
  - (4) 附置義務駐車施設の隔地を受け入れた部分については、当該隔地元建築物の附置義務駐車施設として運用すること。
  - (5) 駐車施設は長期的に一般車駐車施設として活用できるものとし、申請者は原則10年以上の賃貸借契約を締結する等、当該隔地先駐車施設を長期的に使用できることが確認できる資料を運用組織に提出すること。
  - (6) 駐車施設の構造は、原則、要綱第9条及び前条に規定する構造とすること。
  - (7) 駐車施設の利用時間は、隔地元建築物に生じる駐車施設の利用想定時間を包含する時間を確保すること。
  - (8) 要綱第15条第2項に基づき、駐車施設の空き台数及び附置義務駐車施設の受入れ台数等の駐車施設利用状況を毎年度運用組織に報告すること。

#### **ア 一般車駐車施設の隔地条件**

- (ア) 建築物の建替え促進や、駐車施設の集約による歩行者や通過交通車両の円滑な交通環境の形成を促すため、小規模建築物や特定路線のみに面する建築物等は、当該建築物の敷地から直線距離で概ね300mの範囲内に長期的に隔地先駐車施設を確保でき、かつ隔地先駐車施設周辺に過度な交通負荷を及ぼさない場合に、一般車駐車施設を隔地することができる。
- (イ) 上記以外の建築物の建築主等については、原則として当該建築物の敷地内に一般車駐車施設を確保する。ただし、周辺の交通環境や商業環境等を踏まえ、附置義務駐車施設を隔地することが歩行者の回遊性や円滑な交通環境に資すると認められる場合に、隔地することができる。
- (ウ) 隔地先駐車施設から隔地元建築物まで駐車施設利用者を送迎する場合や、連絡通路を設置して駐車施設利用者の利便性が同等相当かそれ以上に確保されるとき等は、300mを超えて隔地距離を弾力的に運用することができる。
- (エ) 隔地を行う場合に確保すべき駐車施設台数は、要綱第6条及び基準第4条に定める駐車施設の台数とする。

- (オ) 駐車施設の集約を図る観点から、駐車施設は、原則として一つの隔地先駐車施設に集約する。
- (カ) 路上のうろつきや路上駐車を発生させないために、隔地先駐車施設から隔地元建築物までの経路は駐車施設利用者の安全性や利便性に配慮した経路とするとともに、経路誘導や歩行経路の明示等、わかりやすい案内計画を立案し、実行するものとする。
- (キ) 地域ルール適用可否は、運用組織が建築主等からの申請について、その内容、根拠等に対する審査機関の審査結果及び地域まちづくり貢献策の実施内容等を踏まえ、判断する。

＜ 附置義務駐車施設の隔地イメージ ＞



※「地域ルール策定のための手引」(令和5年1月東京都都市整備局市街地整備部建築企画課)

＜ 隔地することができる建築物 ＞

対象駐車施設	建築物の条件	隔地の可否	条件
特定用途・共同住宅	特定路線のみに面する	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 隔地距離</li> <li>・ 駐車施設の長期的確保</li> <li>・ 駐車施設の構造</li> </ul> 等
	敷地面積概ね 500 m <sup>2</sup> 以下の建築物	○	
	上記以外	×※	

※ 地域ルール適用地区内の交通状況やまちづくりの方向性等において駐車施設の隔地をすることがやむを得ないと認められる場合は隔地できることがある。

**イ 隔地先駐車施設の要件**

- (ア) 長期的に一般車駐車施設として活用できる建築物や工作物としての駐車施設とする。建築物以外の駐車施設（野天駐車場、簡易な工作物の駐車場等）は、他の用途への転用が容易であるため、原則として認めない。
- (イ) 隔地にあたっては、隔地先駐車施設と隔地元建築物で原則10年以上の賃貸借契約を締結し、毎年度契約書の写しを運用組織に提出すること。なお建築主等は、万が一当該隔地先駐車施設の利用継続が困難となる見込が生じた場合は、当賃貸借該契約期間中に速やかに次の隔地先駐車施設を確保すること。
- (ウ) 隔地先駐車施設における隔地受け入れ可能な一般車駐車施設の台数が、隔地元建築物から受け入れる一般車駐車施設台数以上であること。
- (エ) 一般車駐車施設の駐車位置は当該隔地先駐車施設やその他の建築物等の附置義務駐車施設となっていない部分であり、かつ原則として駐車枠を固定すること。ただし、機械式駐車施設等で、駐車枠を固定することができない場合はこの限りではない。
- (オ) 附置義務駐車施設の隔地を受け入れた部分については、当該隔地元建築物の附置義務駐車施設として運用すること。
- (カ) 駐車施設の構造は、原則、要綱第9条及び基準第7条に規定する構造とすること。
- (キ) 駐車施設の利用時間は、隔地元建築物に生じる駐車施設の利用想定時間を包含する時間を確保すること。
- (ク) 地域ルールの適用を受けた建築主等は駐車施設の空き台数及び附置義務駐車施設の受け入れ台数等の駐車施設利用状況を毎年度運用組織に報告すること。

**(2) 障害者用駐車施設の隔地****【要綱】**

(障害者用駐車施設の隔地)

第11条 対象建築物のうち次に掲げる建築物の建築主等は、当該建築物の敷地から直線距離で概ね300m以内で、できる限り当該建築物近傍に長期的に隔地先駐車施設を確保でき、かつ、駐車施設利用者が当該隔地先駐車施設から当該建築物まで円滑に移動できる場合に限り、障害者用駐車施設を隔地することができる。ただし、送迎を行うなど駐車施設利用者が隔地先駐車施設から当該建築物まで円滑に移動できる手段が特に確保されていると認められる場合には、隔地距離は300mを超えることができる。

- (1) 特定路線のみに面し、特定路線以外に駐車施設の出入口を設けることができない建築物
  - (2) 小規模建築物（敷地面積が概ね500㎡以下の建築物）
  - (3) 前2号以外の建築物は、原則として当該建築物の敷地内に障害者用駐車施設を確保する。ただし、周辺の交通環境や商業環境等を踏まえ、附置義務駐車施設を隔地することが歩行者の回遊性や円滑な交通環境に資することに加え、駐車施設利用者が当該隔地先駐車施設から当該建築物まで円滑に移動できると認められる場合はこの限りではない。
- 2 障害者用駐車施設を隔地する場合は、原則として一つの隔地先駐車施設に集約するものとする。
  - 3 障害者用駐車施設の隔地は、対象建築物の建築主等からの申請について、その内容及び根拠等に対する審査機関の審査結果並びに地域まちづくり貢献策の実施内容等を踏まえ、運用組織が適否を判断するものとする。
  - 4 障害者用駐車施設の隔地に関する具体的な基準は、別途運用基準に定める。

#### 【運用基準】

（障害者用駐車施設の隔地に係る具体的基準）

- 第9条 要綱第11条に基づき障害者用駐車施設を隔地しようとする建築主等は、要綱第7条及びこの基準第5条に定める台数を確保する。
- 2 要綱第11条に定める障害者用駐車施設の隔地距離に係る具体的基準は次のとおりとする。
    - (1) 隔地先駐車施設は、要綱第4条に定める適用地区を越えて設けることができる。
    - (2) 隔地元建築物と隔地先駐車施設間の隔地距離起算点は、それぞれ駐車施設の出入口とする。
  - 3 障害者用駐車施設を隔地するときの経路は、次のすべてを満たすこととする。
    - (1) 障害者用駐車施設利用者が、隔地先駐車施設から隔地元建築物まで安全かつ円滑に移動できる経路が確保されている又は経路を整備できること。
    - (2) 隔地元建築物の見えやすい場所に障害者用駐車施設の設置場所及び空車情報に関する情報提供を行うこと。
    - (3) 隔地先駐車施設への適切な案内又は誘導及び隔地先駐車施設から隔地元建築物まで介助するための対策が実施されている若しくは実施できること。
    - (4) 障害者用駐車施設の設置場所から道路までの経路として、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令（平成18年政令第379号）及び東京都「高齢者、障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例」（平成15年東京都条例第155号）、東京都福祉のまちづくり条例（平成7年東京都条例第33号）に規定する移動等円滑化経路を1以上確保できること。
  - 4 隔地先駐車施設は次の要件を満たすものとする。

- (1) 原則、駐車施設以外への転用が長期的に見込まれない建築物や工作物による駐車施設であること。
- (2) 隔地先駐車施設における隔地受入れ可能な障害者用駐車施設の台数が、隔地元建築物から受け入れる障害者用駐車施設台数以上であること。
- (3) 障害者用駐車施設の駐車位置は当該隔地先駐車施設やその他の建築物等の附置義務駐車施設となっていない部分であり、かつ原則として駐車枠を固定すること。
- (4) 附置義務駐車施設の隔地を受け入れた部分については、当該隔地元建築物の附置義務駐車施設として運用すること。
- (5) 駐車施設は長期的に障害者用駐車施設として活用できるものとし、申請者は原則10年以上の賃貸借契約を締結する等、当該隔地先駐車施設を長期的に使用できることが確認できる資料を運用組織に提出すること。
- (6) 駐車施設の構造は、原則、要綱第9条及びこの基準第7条に規定する構造とすること。
- (7) 駐車施設の利用時間は、隔地元建築物に生じる駐車施設の利用想定時間を包含する時間を確保すること。
- (8) 要綱第15条第2項に基づき、駐車施設の空き台数及び附置義務駐車施設の受入れ台数等の駐車施設利用状況を毎年度運用組織に報告すること。

#### **ア 障害者用駐車施設の隔地条件**

- (ア) 特定路線にのみに面する建築物で当該路線以外に駐車施設を設けることができない建築物や小規模建築物の建築主等については、当該建築物の敷地から直線距離で概ね300m以内で、できる限り当該建築物の近傍に、障害者用駐車施設利用者が当該隔地先駐車施設から当該建築物まで円滑に移動できる隔地先駐車施設を長期的に確保できる場合に限り、障害者用駐車施設を隔地することができる。
- (イ) 上記以外の建築物の建築主等については、原則として当該建築物の敷地内に障害者用駐車施設を確保する。ただし、周辺の交通環境や商業環境等を踏まえ、附置義務駐車施設を隔地することが歩行者の回遊性や円滑な交通環境に資することに加え、駐車施設利用者が当該隔地先駐車施設から当該建築物まで円滑に移動できると認められる場合は、隔地することができる。
- (ウ) 隔地を行う場合に確保すべき駐車施設台数は、要綱第7条及び基準第5条に定める駐車施設の台数とする。

- (工) なお、隔地駐車施設から隔地元建築物まで駐車施設利用者を送迎する場合や、連絡通路を設置して駐車施設利用者の利便性が同等相当かそれ以上に確保されるとき等は、300mを超えて隔地距離を弾力的に運用することができる。
- (オ) 駐車施設の集約を図る観点から、駐車施設は、原則として一つの隔地先駐車施設に集約する。
- (カ) 上記のほか、隔地にあたっては次のすべての条件を満たす必要がある。

- a 障害者用駐車施設利用者が、隔地先駐車施設から隔地元建築物まで安全かつ円滑に移動できる経路が確保されている又は経路を整備できること。
- b 隔地元建築物の見えやすい場所に障害者用駐車施設の設置場所及び空車情報に関する情報提供を行うこと。
- c 隔地先駐車施設への適切な案内又は誘導及び隔地先駐車施設から隔地元建築物まで介助するための対策が実施されている若しくは実施できること。
- d 障害者用駐車施設の設置場所から道路までの経路として、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令（平成18年政令第379号）及び東京都「高齢者、障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例」（平成15年東京都条例第155号）、東京都福祉のまちづくり条例（平成7年東京都条例第33号）に規定する移動等円滑化経路を1以上確保できること。

### イ 隔地先駐車施設の要件

- (ア) 隔地先駐車施設は長期的に障害者用駐車施設として活用できる建築物や工作物としての駐車施設とする。建築物以外の駐車施設（野天駐車場、簡易な工作物の駐車場等）は、他の用途への転用が容易であるため、原則として認めない。
- (イ) 隔地にあたっては、隔地先駐車施設と隔地元建築物で原則10年以上の賃貸借契約を締結し、毎年度契約書の写しを運用組織に提出すること。なお建築主等は、万が一当該隔地先駐車施設の利用継続が困難となる見込が生じた場合は、当賃貸借該契約期間中に速やかに次の隔地先駐車施設を確保すること。
- (ウ) 隔地先駐車施設における隔地受入れ可能な障害者用駐車施設の台数が、隔地元建築物から受け入れる障害者用駐車施設台数以上であること。
- (エ) 障害者用駐車施設の駐車位置は当該隔地先駐車施設やその他の建築物等の附置義務駐車施設となっていない部分であり、かつ原則として駐車枠を固定すること。ただし、機械式駐車施設等で、駐車枠を固定することができない場合はこの限りではない。

- (オ) 附置義務駐車施設の隔地を受け入れた部分については、当該隔地元建築物の附置義務駐車施設として運用すること。
- (カ) 駐車施設の構造は、原則、要綱第9条及び基準第7条に規定する構造とすること。
- (キ) 駐車施設の利用時間は、隔地元建築物に生じる駐車施設の利用想定時間を包含する時間を確保すること。
- (ク) 地域ルールの適用を受けた建築主等は駐車施設の空き台数及び附置義務駐車施設の入入れ台数等の駐車施設利用状況を毎年度運用組織に報告すること。

### ＜ 隔地することができる建築物 ＞

対象駐車施設	建築物の条件	隔地の可否	条件
特定用途・共同住宅	特定路線のみに面する	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 隔地距離</li> <li>・ 駐車施設の長期的確保</li> <li>・ 駐車施設の構造</li> </ul> 等
	敷地面積概ね 500 m <sup>2</sup> 以下の建築物	○	
	上記以外	×※	

※ 地域ルール適用地区内の交通状況やまちづくりの方向性等において駐車施設の隔地をすることがやむを得ないと認められる場合は隔地できることがある。

### (3) 荷捌車駐車施設の隔地

#### 【要綱】

(荷捌車駐車施設の隔地)

第12条 対象建築物のうち次に掲げる建築物の建築主等は、当該建築物の敷地から直線距離で概ね150m以内で、できる限り当該建築物近傍に長期的に隔地先駐車施設を確保でき、かつ、駐車施設利用者が当該隔地先駐車施設から当該建築物まで円滑に移動できる場合に限り、荷捌車駐車施設を隔地することができる。ただし、共同集配所を設けるなど、駐車施設利用者にとって荷捌き作業や配送作業の負担軽減が図られる手段が特に確保されていると認められる場合には、隔地距離は150mを超えることができる。

- (1) 特定路線のみに面し、特定路線以外に駐車施設の出入口を設けることができない建築物
- (2) 小規模建築物（敷地面積が概ね500m<sup>2</sup>以下の建築物）
- (3) 前2号以外の建築物は、原則として当該建築物の敷地内に荷捌車駐車施設を確保する。ただし、周辺の交通環境や商業環境等を踏まえ、附置義務駐車施設を隔地することが歩行者の回遊性や円滑な交通環境に資することに加え、駐車施設利用者が当該隔地先駐車施設から当該建築物まで円滑に移動できると認められる場合はこの限りではない。

- 2 荷捌車駐車施設を隔地する場合は、原則として一つの隔地先駐車施設に集約するものとする。
- 3 荷捌車駐車施設の隔地は、対象建築物の建築主等の申請について、その内容及び根拠等に対する審査機関の審査結果並びに地域まちづくり貢献策の実施内容等を踏まえ、運用組織が適否を判断するものとする。
- 4 荷捌車駐車施設の隔地に関する具体的な基準は、別途運用基準に定める。

#### 【運用基準】

(荷捌車駐車施設の隔地に係る具体的基準)

- 第10条 要綱第12条に基づき荷捌車駐車施設を隔地しようとする建築主等は、要綱第8条及びこの基準第6条に定める台数を確保する。
- 2 要綱第12条に定める荷捌車駐車施設の隔地距離に係る具体的基準は次のとおりとする。
    - (1) 隔地先駐車施設は、要綱第4条に定める適用地区を越えて設けることができる。
    - (2) 隔地元建築物と隔地先駐車施設間の隔地距離起算点は、それぞれ駐車施設の出入口とする。
  - 3 荷捌車駐車施設の隔地は、次の各号を満たす場合にできるものとする。
    - (1) 荷捌車駐車施設利用者が、隔地先駐車施設から隔地元建築物まで安全かつ円滑に移動できる経路が確保されている又は経路を整備できること。
    - (2) 隔地元建築物から隔地先駐車施設までの経路誘導や歩行経路の明示等、わかりやすい案内計画を立案し、実行できること。
    - (3) 隔地先駐車施設周辺に過度な交通負荷を及ぼさないこと。
  - 4 隔地先駐車施設は次の要件を満たすものとする。
    - (1) 原則、駐車施設以外への転用が長期的に見込まれない建築物や工作物による駐車施設であること。
    - (2) 隔地先駐車施設における隔地受入れ可能な荷捌車駐車施設の台数が、隔地元建築物から受け入れる荷捌車駐車施設台数以上であること。
    - (3) 荷捌車駐車施設の駐車位置は当該隔地先駐車施設やその他の建築物等の附置義務駐車施設となっていない部分であり、かつ原則として駐車枠を固定すること。
    - (4) 附置義務駐車施設の隔地を受け入れた部分については、当該隔地元建築物の附置義務駐車施設として運用すること。
    - (5) 駐車施設は長期的に荷捌車駐車施設として活用できるものとし、申請者は原則10年以上の賃貸借契約を締結する等、当該隔地先駐車施設を長期的に使用できることが確認できる資料を運用組織に提出すること。
    - (6) 駐車施設の構造は、原則、要綱第9条及びこの基準第7条に規定する構造とすること。

- (7) 駐車施設の利用時間は、隔地元建築物に生じる駐車施設の利用想定時間を包含する時間を確保すること。
- (8) 要綱第15条第2項に基づき、駐車施設の空き台数及び附置義務駐車施設の受入れ台数等の駐車施設利用状況を毎年度運用組織に報告すること。

### ア 荷捌車駐車施設の隔地条件

- (ア) 特定路線にのみに面する建築物で当該路線以外に駐車施設を設けることができない建築物や小規模建築物の建築主等については、過度な交通負荷を及ぼさず、当該建築物の敷地から直線距離で概ね150m以内のできる限り当該建築物近傍に、荷捌車駐車施設利用者が当該隔地先駐車施設から当該建築物まで円滑に移動できる隔地先駐車施設を長期的に確保できる場合に限り、荷捌車駐車施設を隔地することができる。
- (イ) 上記以外の建築物の建築主等については、原則として当該建築物の敷地内に荷捌車駐車施設を確保する。ただし、周辺の交通環境や商業環境等を踏まえ、附置義務駐車施設を隔地することが歩行者の回遊性や円滑な交通環境に資することに加え、駐車施設利用者が当該隔地先駐車施設から当該建築物まで円滑に移動できると認められる場合は、隔地することができる。
- (ウ) 隔地を行う場合に確保すべき駐車施設台数は、要綱第8条及び基準第6条に定める駐車施設の台数とする。
- (エ) なお、共同集配所を設ける等駐車施設利用者にとって荷捌き作業や配送作業の負担軽減が図られる手段が特に確保されていると認められる場合には、隔地距離は150mを超えることができる。
- (オ) 駐車施設の集約を図る観点から、駐車施設は、原則として一つの隔地先駐車施設に集約する。
- (カ) 上記のほか、隔地にあたっては次のいずれも満たす必要がある。

- a 荷捌車駐車施設利用者が、隔地先駐車施設から隔地元建築物まで安全かつ円滑に移動できる経路が確保されている又は経路を整備できること。
- b 隔地元建築物から隔地先駐車施設までの経路誘導や歩行経路の明示等、わかりやすい案内計画を立案し、実行できること。
- c 隔地先駐車施設周辺に過度な交通負荷を及ぼさないこと。

## イ 隔地先駐車施設の要件

- (ア) 隔地先駐車施設は長期的に荷捌車駐車施設として活用できる建築物や工作物としての駐車施設とする。建築物以外の駐車施設（野天駐車場、簡易な工作物の駐車場等）は、他の用途への転用が容易であるため、原則として認めない。
- (イ) 隔地にあたっては、隔地先駐車施設と隔地元建築物で原則10年以上の賃貸借契約を締結し、毎年度契約書の写しを運用組織に提出すること。なお建築主等は、万が一当該隔地先駐車施設の利用継続が困難となる見込が生じた場合は、当賃貸借該契約期間中に速やかに次の隔地先駐車施設を確保すること。
- (ウ) 隔地先駐車施設における隔地受け入れ可能な荷捌車駐車施設の台数が、隔地元建築物から受け入れる荷捌車駐車施設台数以上であること。
- (エ) 荷捌車駐車施設の駐車位置は当該隔地先駐車施設やその他の建築物等の附置義務駐車施設となっていない部分であり、かつ原則として駐車枠を固定すること。ただし、機械式駐車施設等で、駐車枠を固定することができない場合はこの限りではない。
- (オ) 附置義務駐車施設の隔地を受け入れた部分については、当該隔地元建築物の附置義務駐車施設として運用すること。
- (カ) 駐車施設の構造は、原則、要綱第9条及び基準第7条に規定する構造とすること。
- (キ) 駐車施設の利用時間は、隔地元建築物に生じる駐車施設の利用想定時間を包含する時間を確保すること。
- (ク) 地域ルールの適用を受けた建築主等は駐車施設の空き台数及び附置義務駐車施設の受け入れ台数等の駐車施設利用状況を毎年度運用組織に報告すること。

## 9 駐車施設の構造等（一般・障害者用・荷捌車駐車施設）

### 【要綱】

（駐車施設の構造）

- 第9条 一般車駐車施設、障害者用駐車施設及び荷捌車駐車施設の規模及び高さは、それぞれの駐車施設に応じて都条例第17条の5を満たすものとする。
- 2 一般車駐車施設、障害者用駐車施設及び荷捌車駐車施設の規模、高さ、車路及び駐車施設への出入口等の構造について、駐車場法（昭和32年法律第106号）のほか、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律等関係法令の適用を受ける建築物は、当該法令に基づく構造を整備すること。
- 3 一般車駐車施設、障害者用駐車施設及び荷捌車駐車施設の規模、車室、高さ、車路及び駐車施設への出入口等の構造については、当該対象建築物の駐車施設利用者の適切な利用が図られるよう配慮するものとする。
- 4 駐車施設の構造は、対象建築物の建築主等からの申請について、その内容及び根拠等に対する審査機関の審査結果並びに地域まちづくり貢献策の実施内容等を踏まえ、運用組織が適否を判断するものとする。
- 5 駐車施設の構造に関する具体的な基準は、別途運用基準に定める。

### 【運用基準】

（駐車施設の構造等に係る具体的基準）

- 第7条 要綱第9条に定める駐車施設の構造は次のとおりとする。
- (1) 駐車施設の出入口は、駐車施設利用車両の運転手や歩行者等の視野及び安全性に配慮すること。
- (2) 左折入庫、前進出庫の構造となるよう配慮すること。
- (3) 駐車施設入口に入庫待ちが生じないよう、施設内に適切な滞留空間を確保するよう配慮すること。
- (4) 荷捌車駐車施設を立体式、地下式で設ける場合は、貨物の運搬に利用できるエレベーターの近傍に荷捌車駐車施設又は荷捌スペースを設けるよう配慮すること。
- (5) 駐車施設の駐車位置は固定すること。ただし、機械式駐車場等駐車位置を固定することができない場合はこの限りではない。
- (6) 駐車施設には当該建築物の専用駐車施設であることを表示すること。また、自動車の入口には障害者用駐車施設又は荷捌車駐車施設が設置されていることを表示し、入口から当該駐車施設までの経路を表示するように努めること。
- (7) 都条例第17条の5第3項に定める特殊な装置を用いる駐車施設を設置する場合は、特殊な装置として国土交通大臣が認定したものを使用すること。

- 2 要綱第8条第2項又は第3項に基づき荷捌車駐車施設の台数と一般車駐車施設の台数又は障害者用駐車施設を兼用する場合、当該駐車施設の構造は兼用しようとする駐車車両に関する要綱第9条の規定を満たすものとする。
- 3 要綱及び本条に基づく駐車施設の計画にあたっては、駐車施設の構造や出入口の配置等が確定する前に、都市計画法及び建築基準法関連部署、警察その他の関係機関へ事前に相談を行うこと。

### **（1）駐車施設の構造について**

- ア 一般車駐車施設、障害者用駐車施設及び荷捌車駐車施設の規模及び高さは、それぞれの駐車施設に応じて都条例第17条の5を満たすものとする。
- イ 一般車駐車施設、障害者用駐車施設及び荷捌車駐車施設の規模、高さ、車路及び駐車施設への出入口等の構造について、駐車場法（昭和32年法律第106号）のほか、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律等関係法令の適用を受ける建築物は、当該法令に基づく構造を整備することとする。また、駐車施設の利用者の利便性や歩行者等の交通環境等を踏まえ、駐車施設利用者の適切な利用が図られるよう配慮するものとする。
- ウ このことから、地域ルール申請者は、申請内容の変更が生じないよう、あらかじめ地域ルール及び関連法令等を踏まえ駐車施設の配置計画を設定した後、地域ルールを申請することとする。
- エ 現存建築物については、地域ルールへの適合を求めると大規模な改修が必要となる場合も考えられるため、必ずしも基準への適合は求めない。
- オ 地域ルールの適用可否は、運用組織が建築主等からの申請について、その内容、根拠等に対する審査機関の審査結果及び地域まちづくり貢献策の実施内容等を踏まえ、判断する。

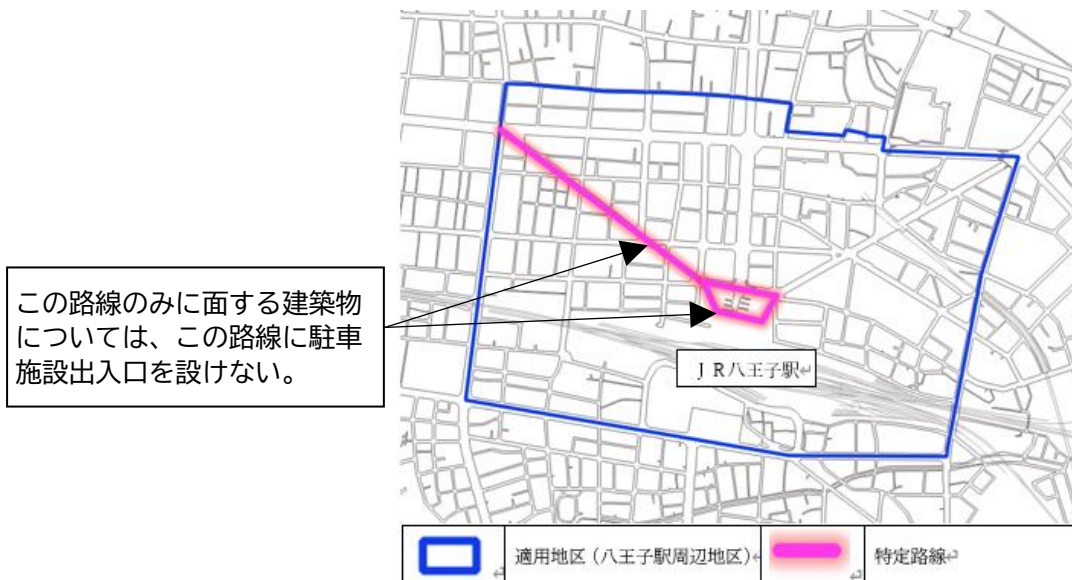
### **（2）駐車施設出入口**

- ア 駐車施設の前面道路への出入口については、入出庫時の前面道路への影響、視距の確保、前面道路との正対（向き）、入出庫の方法（前進入庫・前進出庫）、歩行者及び周辺交通との交錯を最小限にする等の安全性の向上に配慮した位置に設けるものとする。
- イ 駐車施設への円滑な入庫促進と、道路交通の安全性を確保するため、駐車施設は左折入庫、前進出庫の構造となるよう配慮する。

- ウ 駐車施設在庫待ち車両による道路上の渋滞が生じないように、敷地内に適切な滞留スペースを確保するよう配慮すること。
- エ 地域ルールにおける特定路線（ア）、（イ）については、交通環境を確保する観点から駐車施設の出入口を設けないこととする。このため、当該路線のみに面する建築物については、駐車施設を隔地することができる。

＜ 地域ルールにおける特定路線及び位置 ＞

(ア)	西放射線ユーロード (八王子市幹線1級 29号線)	歩行者や自転車の快適な通行環境を誘導するため、駐車施設の出入口を設けない。
(イ)	北口駅前広場周辺 (八王子1146号線 一部)	駐車目的車両と歩行者やバスの交錯による交通混雑を避け、安全かつ円滑な通行環境を誘導するため、駐車施設の出入口を設けない。



＜ (参考) 自動車車庫等における出入口の規定 ＞  
(東京都建築安全条例第27条 一部抜粋)

<p>(敷地から道路への自動車の出入口)</p> <p>第二十七条 自動車車庫等の用途に供する建築物の敷地には、自動車の出入口を次に掲げる道路のいずれかに面して設けてはならない。ただし、交通の安全上支障がない場合は、第五号を除き、この限りでない。</p> <p>一 道路の交差点若しくは曲がり角、横断歩道又は横断歩道橋(地下横断歩道を含む。)の昇降口から五メートル以内の道路</p> <p>二 勾配が八分の一を超える道路</p> <p>三 道路上に設ける電車停留場、安全地帯、橋詰め又は踏切から十メートル以内の道路</p> <p>四 児童公園、幼稚園、小学校、特別支援学校、児童福祉施設、老人ホームその他これらに類するものの出入口から二十メートル以内の道路</p>
--

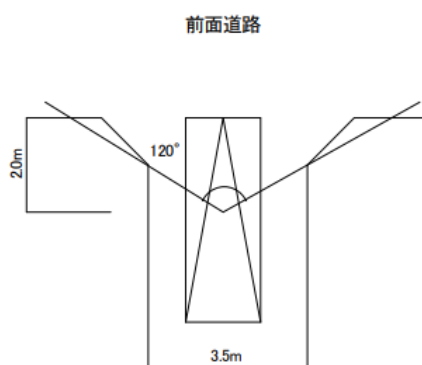
＜（参考）自動車車庫等における前面空地の規定＞  
（東京都建築安全条例第28条 抜粋）

（前面空地）

第二十八条 自動車車庫等の敷地からの自動車の出入口は、道路との境界線から二メートル後退した自動車の車路の中心線において、道路の中心線に直角に向かつて、左右それぞれ六十度以上前面道路の通行の見通しができる空地又は空間を有しなければならない。ただし、交通の安全上支障がない場合は、この限りでない。

2 自動車を昇降させる設備を設ける自動車車庫等における当該設備の出入口は、奥行き及び幅員がそれぞれ六メートル以上（長さが五メートル以下の自動車用の設備にあつては、それぞれ五・五メートル以上とする。）の空地又はこれに代わる車路に面して設けなければならない。

＜（参考）駐車施設出入口の視距離のイメージ＞



※「路外駐車場設置のための手引」（八王子市）

**（3）駐車施設の構造**

- ア 一般車駐車施設、障害者用駐車施設及び荷捌車駐車施設の規模及び高さは、それぞれの駐車施設に応じて都条例第17条の5を満たすものとする。加えて、「駐車場法」、都条例、「東京都建築安全条例」及び「バリアフリー新法」等の関連法令の規定に従うとともに、安全かつ円滑な利用が可能となるよう配慮する。
- イ 駐車施設の車路の幅員や天井高、勾配等については、想定される駐車車両に応じた構造を確保するよう配慮する。
- ウ 荷捌車駐車施設を立体式、地下式で設ける場合は、貨物の運搬に利用できるエレベーターの近傍に荷捌車駐車施設又は荷捌スペースを設けるよう配慮すること。
- エ 原則、駐車施設の駐車位置は固定し、当該建築物の専用駐車施設であることを表示すること。ただし、機械式駐車場等駐車位置を固定することができない場合はこの限りではない。

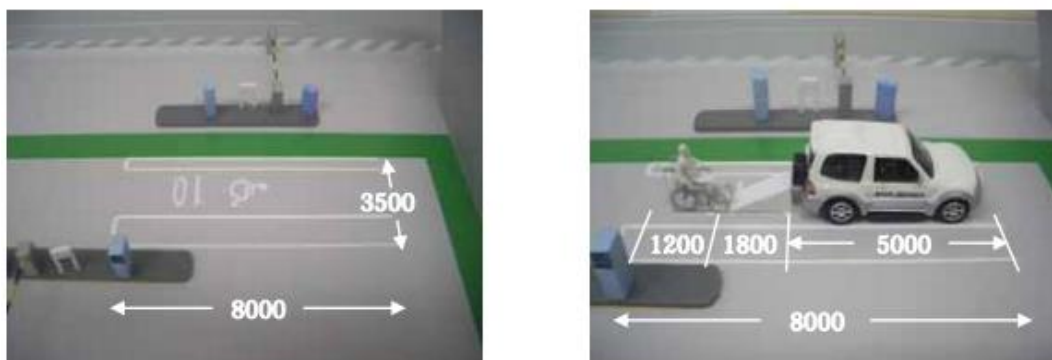
9 駐車施設の構造等（一般・障害者用・荷捌車駐車施設）

- オ 要綱第8条第2項又は第3項に基づき荷捌車駐車施設と一般車駐車施設又は障害者用駐車施設を兼用する場合、当該駐車施設の構造は、兼用しようとする駐車車両について要綱第9条の規定を満たすものとする。
- カ 機械式の駐車装置を持つ駐車施設（以下「機械式駐車施設」という。）とする場合は、「特殊の装置として国土交通大臣が認定したもの」を使用し、認定書の写しを添付すること。
- キ 地域ルールを活用とする建築物に想定される駐車車両のニーズ（車高や幅等）を考慮した機械式駐車場装置を用いるように配慮すること。
- ク 駐車施設の計画にあたっては、駐車施設の構造や出入口の配置等が確定する前に、都市計画法及び建築基準法関連部署、警察その他関係機関へ事前に相談を行うこと。

＜ 駐車施設の構造（都条例第17条の5関係） ＞

駐車マスの大きさ（ ）は機械式駐車を示す	
障害者用	6m×3.5m以上
普通車用	6m×2.5m（幅1.9m長さ5.3m高1.55m重量2.2t以上）以上
小型車用	5m×2.3m（幅1.7m長さ4.7m高1.55m重量1.5t以上）以上
荷捌車用	7.7m×3.0m はり下の高さ3.0m以上 ※ 建築物の構造、敷地の状況によりやむを得ない場合は、長さ6.0m、幅4.0m、はり下の高さ3.0m以上とすることができる。

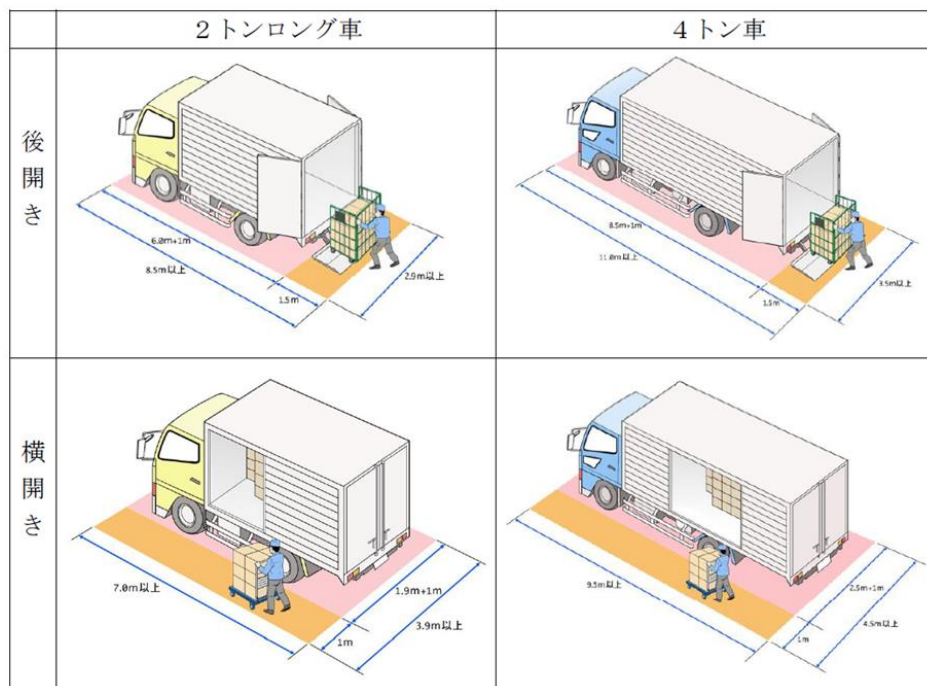
＜（参考）福祉車両に対応した障害者用駐車施設のイメージ＞



※「駐車場ユニバーサルガイドライン」(平成19年2月)東京都道整備保全公社

9 駐車施設の構造等（一般・障害者用・荷捌車駐車施設）

＜（参考）荷捌車駐車施設イメージ＞



※「物流を考慮した建築物の設計・運用について(平成 29 年 3 月国土交通省総合政策局物流政策課)

＜（参考）車路の天井高さ、幅員、勾配のイメージ＞

区分		普通車	小型貨物車
天井高さ	車室	2.2m	3.5m
	車路	2.4m	3.7m
車路	幅員（一方通行で、車室に面する場所）	5m	6m
	幅員（一方通行で、車室に面しない場所）	3.5m	3.7m
	勾配	12%	
内法半径		5m	

※「駐車場設計・施工指針」(平成 4 年 6 月 10 日) 国土交通省

＜（参考）車いす使用者の利用を想定した機械式駐車施設のイメージ＞

**■機械式駐車場**

車椅子使用者用駐車施設は平置きを原則とする。ただし、敷地の状況等によりやむを得ず機械式駐車場に車椅子使用者用駐車施設を設ける場合には、整備基準に適合するものとし、高齢者、障害者等が車の乗降に支障なく、円滑に利用できるものとする。そのため、車椅子使用者が管理人等の介助がなくても自力で乗降できるものとし、人的介助のみを前提とした通常の機械式駐車場は該当しない。また、当該車椅子使用者用駐車施設から利用居室等までの経路は移動等円滑化経路等、当該車椅子使用者用駐車施設から各住戸までの経路は特定経路等となるため、経路上に段差を設けてはならない。

さらに、機械式駐車場技術基準のバリアフリー対応駐車装置の基準を参考とする。

**【参考】機械式駐車場技術基準（主な内容）**

- ・人の通路は、幅90cm以上、高さ190cm以上、段差及びすき間は2cm以下とすること。
- ・非常口へ通ずる通路も上記に準ずることとし、非常口は、90cm以上、高さ190cm以上で、内側から容易に開けられるようにすること。
- ・自動車への乗降部分は車椅子の転回を考慮して、車椅子の進行方向に対して幅140cm以上、奥行き170cm以上の空間を確保すること。
- ・バリアフリー対応駐車装置の操作盤の少なくとも1面は、車椅子に乗ったままで操作できるよう床面から100cm程度の高さに設けること。
- ・一部の収容台数に対してバリアフリー対応駐車装置を適用する場合は、該当する搬器とそれ以外を識別できるように色分け、マーキング等の処置を施すこと。
- ・その他の基準については、「機械式駐車場技術基準・同解説 2017年版」（公益社団法人 立体駐車場工業会）を参照すること。

**機械式駐車場に車椅子使用者用駐車施設を設けた例**

※「東京都福祉のまちづくり条例施設整備マニュアル」(令和5年10月)

## 10 地域まちづくり貢献策

### 【要綱】

(地域まちづくり貢献策等の実施)

第13条 地域ルール適用を受けた建築主等は、原則として地域まちづくり貢献策を行う。ただし、対象建築物の敷地規模や構造、また、対象建築物が面する道路の規制等により地域まちづくり貢献策を実施することが難しい場合は、地域まちづくり貢献策の一部又は全てを地域まちづくり協力金の拠出に代えることができる。なお、現況建築物（第2条第13号のただし書きを除く。）の所有者においては、既に建築物に整備されている駐車施設の有効利用を促す観点から、地域まちづくり貢献策のみ要請し、地域まちづくり協力金の拠出は求めない。

2 地域まちづくり貢献策で求める整備内容は、集約駐車施設や地域共同荷捌車駐車場、駐輪場等良好な交通環境の形成又はまちの回遊性の向上に資するものとし、具体的な整備内容は市と協議し決定する。

3 地域まちづくり協力金は、地域ルールを適用して低減した台数及び隔地した台数の合計台数に対し、1台につき200万円（台数に応じた金額）とする。

4 地域まちづくり貢献策及び地域まちづくり協力金の具体的な基準はこの要綱第2章及び運用基準で定める。

### 【運用基準】

(地域まちづくり貢献策の具体的基準)

第11条 要綱第13条第1項について、地域ルール適用を受ける建築主等は、要綱第3条第1号により低減した駐車施設の台数及び同条第3号の適用を受けた駐車施設の隔地台数の合計に相当する地域まちづくり貢献策を実施する。

2 地域まちづくり貢献策は次のいずれかとし、地域ルール適用建築物の立地や敷地規模、周辺交通状況や市のまちづくり方針等を踏まえ申請者と市で協議し、要綱第18条第2項の決定までに、その内容を決定する。

(1) 共同荷捌車駐車場の整備

(2) 集約駐車施設（一般車駐車施設、障害者用駐車施設、荷捌車駐車施設）

(3) 障害者用車両若しくは自動二輪車等が利用できる共同駐車場又は自転車の駐輪場整備

(4) 送迎車両の待機スペース、乗降場等の整備

(5) その他、他の法令等で整備が義務付けられているものを除き、歩道状空地や屋内・屋外広場状空地等、歩行者の交通環境や回遊性の向上に資するものとして対象建築物の建築主等の提案に基づき、市が決定するもの

3 地域ルール適用を受けた建築主等が行う地域まちづくり貢献策は、その内容に応じて別表第1のとおり台数に換算する。

4 市及び運用組織は、申請者から提案された地域まちづくり貢献策について運用懇談会の意見を聴取する場合、その聴取時期は要綱第18条第1項の申請がなされた後とする。

(地域まちづくり協力金の具体的基準)

第12条 要綱第13条第3項に定める地域まちづくり協力金額は、前条第1項に規定する低減した駐車施設の台数及び駐車施設の隔地台数の合計から前条第3項に定める地域まちづくり貢献策の換算台数を差し引いた残りの台数について、1台当たり200万円とする。

2 地域まちづくり協力金は、運用組織に対し拠出するものとする。

3 要綱第3条第4号に基づき、運用組織が地域まちづくり協力金を地域ルール運用の原資に充てようとするときは、あらかじめその取扱いについて市と協議しなければならない。

### (1) 地域まちづくり貢献策について

- ア 八王子駅周辺地区における良好な交通環境の形成や、まちの回遊性、防災性を向上させるためには、附置義務駐車施設を受け入れる集約駐車施設の整備や、地区内配送を担う荷捌き車両が荷下ろし等を行いやすい駐車環境の確保、二輪車用駐車施設の充実等、地域が抱える駐車・交通課題の改善に資する駐車施設の整備が求められる。また、駐車場案内の拡充等、総合的な駐車・交通対策を実施することが必要である。
- イ このことから、地域ルールの適用を受けた建築主等には、地域ルールを適用して行った低減台数及び隔地台数の合計台数相当について、八王子駅周辺地区の駐車交通環境の改善に資する地域まちづくり貢献策を実施いただき、地区内の効率的な駐車施設等の整備と活用を図ることとする。ただし、対象建築物の敷地規模や構造、また、対象建築物が面する道路の規制等により地域まちづくり貢献策を実施することが難しい場合は、地域まちづくり貢献策の一部又は全部を地域まちづくり協力金の拠出（1台につき200万円）に代えることができる。
- ウ 地域まちづくり貢献策については、当該建築主等が建築物の規模、立地条件、歩行者の安全性及び周辺道路への影響、まちづくりの方向性等を鑑み実施可能と考える取り組みを提案し、市や地域ルール運用組織と協議のうえ決定する。

### ＜ 地域まちづくり貢献策等のイメージ ＞



※地域ルール策定のための手引（R5.1、東京都都市整備局 市街地建築部 建築企画課）に加筆

## （２）地域まちづくり貢献策の内容

### ア 共同荷捌車駐車場の整備

- （ア） 街区面積相当の建築物や都市開発諸制度等を活用した大規模建築物（敷地面積概ね 2,000 m<sup>2</sup>超）の建築主等、中規模建築物（敷地面積概ね 500 m<sup>2</sup>から 2,000 m<sup>2</sup>）の建築主等は、地域ルールの適用に伴う地域まちづくり貢献策として、荷捌事業者が共同で利用できる共同荷捌車駐車場の整備について、積極的に努めるものとする。
- （イ） 現存建築物の建築主等についても、地域ルールの適用に伴う地域まちづくり貢献策として、既に整備された建築物敷地内の駐車施設における共同荷捌車駐車場の整備について、積極的に努めるものとする。
- （ウ） 共同荷捌車駐車場を整備する場合、その台数は附置義務駐車施設の台数には含まない。

### イ 集約駐車施設の整備（一般車・障害者用・荷捌車用）

- （ア） 大規模建築物の建築主等は、地域ルールの適用に伴う地域まちづくり貢献策として、八王子駅周辺地区における小規模建築物や特定路線のみに面する建築物の附置義務駐車施設の隔地を受け入れるための集約駐車施設の整備について、積極的に努めるものとする。
- （イ） 中規模建築物の建築主等は、周辺の交通環境や立地等から必要な場合には、地域ルールの適用に伴う地域まちづくり貢献策として、八王子駅周辺地区における小規模建築

物や特定路線のみに面する建築物の附置義務駐車施設の隔地を受け入れるための集約駐車施設の整備について、積極的に努めるものとする。

- (ウ) 現存建築物の建築主等についても、地域ルール適用に伴う地域まちづくり貢献策として、既に整備された建築物敷地内の駐車施設の集約駐車施設としての活用に努めるものとする。
- (エ) 集約駐車施設を整備する場合、その台数は附置義務駐車施設の台数には含まない。

## ウ その他駐車施設等の整備

- ・ 大規模建築物、中規模建築物、小規模建築物の建築主等は、地域ルール適用に伴う地域まちづくり貢献策として、周辺の交通環境や建築物の立地状況等を踏まえ、必要な駐車環境（障害者用共同駐車場・二輪車用駐車施設・自転車駐輪場等）の整備について、積極的に努めるものとする。

### < 地域まちづくり貢献策の基本的な方向性 >

	自転車共同駐輪場	原動機付自転車共同駐輪場	自動二輪共同駐車場	障害者用共同駐車場	共同荷捌場	集約駐車施設	その他（第5号関係）
特定路線のみに面する建築物	○						○
小規模建築物（敷地面積概ね500㎡以下）	○	○	○				○
中規模建築物（敷地面積概ね500㎡から2,000㎡）		○	○	○	○		○
大規模建築物（敷地面積概ね2,000㎡超）			○	○	○	○	○
現存建築物（建築行為を伴わないもの）				○	○	○	

## エ 地域まちづくり貢献策の評価について

- (ア) 地域まちづくり貢献策は、その内容に応じて下表を目安に台数に換算し、地域ルールを適用して行った低減台数及び隔地台数の合計台数から差し引く。
- (イ) 地域まちづくり貢献策としての評価は、対象建築物周辺において必要な駐車施設等であると認められる場合に限り適用する（対象建築物周辺において必要な駐車施設と認

められない場合は、下表の車室の大きさ、天井高さの条件を満足しても地域まちづくり貢献策としては認めない。

＜ 地域まちづくり貢献策の内容に応じた面積換算 ＞

車種	貢献台数	車室の大きさ・天井高さ
自転車駐輪場 <sup>※1</sup>	0.1台	幅0.6m×長さ1.9m以上
原動機付自転車 (125cc以下) <sup>※1</sup>	0.2台	幅0.8m×長さ1.9m以上
自動二輪車用車室 (125cc超) <sup>※1</sup>	0.3台	幅1.0m×長さ2.3m以上
一般車室 <sup>※2</sup>	1台	幅2.5m×長さ6m以上
障害者用車室 <sup>※2</sup>	1.5台	幅3.5m×長さ6m以上
荷捌車室 <sup>※3</sup>	2台	幅3m×長さ7.7m×高さ3.2m以上
障害者用車室 <sup>※4</sup>	2台	幅3.5m×長さ8m×高さ2.3m以上
上記以外のもの (第5号関係)		協議により決定

※1 「路上自転車・自動二輪車等駐車場設置指針」(平成18年11月、国土交通省) 基準相当

※2 東京都駐車場条例基準相当(令和8年3月時点)

※3 東京都駐車場条例及び「物流を考慮した建築物の設計・運用について～大規模建築物に係る物流の円滑化の手引き～」(平成29年3月、国土交通省総合政策局物流政策課) 基準相当

※4 「東京都福祉のまちづくり条例施設整備マニュアル(令和5年10月改定版、東京都) 基準相当

## オ 地域まちづくり協力金

- (ア) 地域ルールを適用して行った低減台数及び隔地台数の合計台数分の地域まちづくり貢献策を実施することができない建築主等は、その一部又は全部について、地域まちづくり協力金として拠出する。
- (イ) 地域まちづくり協力金の金額は、1台当たり200万円とし、運用組織に拠出する。
- (ウ) 運用組織は、建築主等から拠出された地域まちづくり協力金を管理するとともに、当該協力金を活用してまちづくり施策を推進する。

＜（参考） 地域ルール運用組織が行う地域の駐車・交通対策の例 ＞

- ・ 八王子駅周辺地区で行われる駐車環境の整備等に対する支援
- ・ 八王子駅周辺地区で行われる交通環境の整備等に対する支援
- ・ 地域ルールの運用、制度周知

等

## 1.1 地域ルールの実効性を確保するための施策

### 【要綱】

(地域ルールの運用体制)

第14条 市長は、地域ルールを適切に運用するため、第3条第5号アの役割を担う運用組織を指定することができる。

2 市長又は運用組織は、地域ルールを適切かつ効果的に運用するため、第3条第5号イにより、運用懇談会を開催し、有識者等から意見を聴取することができる。

3 市長は、地域ルールの適用に関する専門的な審査等を行う組織として、第3条第5号ウにより、第三者の審査機関を指定することができる。

4 市長は、地域ルールを適切かつ効果的に運用するとともに、適用地区における駐車交通課題等を踏まえた地域まちづくり貢献策等の検討を行うため、庁内関係部署による検討会を設けることができる。

(地域ルールの検証等)

第15条 地域ルールの適用を受けた建築主等は、地域ルールの趣旨及び目的に沿って駐車施設が常時適法な状態で利用されるよう、駐車施設を維持管理しなければならない。

2 地域ルールの適用を受けた建築主等は、毎年度当該駐車施設の利用状況を運用組織に報告するものとする。

3 市及び運用組織は、地域ルールの適用内容及び地域ルールの適用を受けた建築主等から報告される駐車施設の利用状況記録の蓄積を図り、毎年度地域ルールの運用状況を検証するほか、駐車需要予測の精度を高める等地域の駐車課題の解決のために活用するものとする。

4 市及び運用組織は、前項の検証を行うにあたり、毎年度運用懇談会の開催を通じて有識者や地域関係者などから意見を聴取することができる。

5 市長は、蓄積したデータ等に基づき、必要に応じて地域ルールの見直しを検討するものとする。

(適用内容の不履行に対する措置)

第16条 運用組織は、地域ルールの適用を受けた建築主等が地域ルールの適用内容を適切に履行しない場合、その理由を聴取し、その改善を求めることができる。

2 運用組織は、前項に基づく要請にもかかわらず、当該建築主等が改善に応じない場合は、市に報告し、対応を協議するものとする。

### 【運用基準】

(駐車施設の維持管理)

第13条 要綱第15条第1項について、地域ルールの適用を受けた建築主等は、当該駐車施設に起因して周辺の道路の安全かつ円滑な交通等に支障が生じたときは、速やかに必要な対策を講じなければならない。

2 要綱第15条第1項について、駐車施設の隔地について地域ルールの適用を受けた建築主等は、隔地先駐車施設の契約が満了する前に契約の更新を行うものとする。

3 要綱第15条第3項には、地域ルールの適用を受けた建築主等から運用組織に対して報告される駐車施設の利用状況記録を、市及び運用組織が、地域ルールの適用を受けようとする他の建築主等が使用できる類似建築物データとして、第三者に提供することも含む。

(維持管理義務の継承)

第14条 地域ルールの適用を受けた建築主等は、当該駐車施設を譲渡し、又は賃貸しようとするときは、当該駐車施設を譲り受けようとする者又は借り入れようとする者に対し、地域ルールの適用義務及び前条の維持管理義務を伴う駐車施設である旨を説明し、譲渡契約書又は賃貸借契約書に明示しなければならない。

2 地域ルールの適用を受けた建築主等から当該駐車施設を譲り受けた者又は借り受けた者は、地域ルールに係る権利義務を継承する。

### **（1）駐車施設の適切な管理と定期報告【地域ルールの適用を受けた建築主等】**

- ア 地域ルールの趣旨及び目的に沿って駐車施設が常時適法な状態で利用されるよう、駐車施設を維持管理しなければならない。なお、当該駐車施設に起因して周辺の道路の安全かつ円滑な交通等に支障が生じたときは、速やかに必要な対策を講じなければならない。
- イ 毎年度当該駐車施設の利用状況や管理状況等を運用組織に報告するものとする。なお、建築主等は、市や運用組織が、地域ルールの活用を希望する他の建築主等に対し、当該データを類似建築物の駐車実績データとして提供することについて、積極的に協力する。
- ウ 駐車施設の隔地について地域ルールの適用を受けた建築主等は、隔地先駐車施設の契約が満了する前に契約の更新を行うものとする。
- エ 地域ルールの適用を受けた駐車施設を譲渡、賃貸しようとするときは、当該駐車施設を譲り受けようとする者又は借り入れようとする者に対し、地域ルールの適用義務及び駐車施設の維持管理義務を伴う駐車施設である旨を説明し、譲渡契約書又は賃貸借契約書に明示しなければならない。
- オ 地域ルールの適用内容に変更が生じる可能性が生じたときは、運用基準第17条に基づき、あらかじめ市及び運用組織に相談するものとする。
- カ 運用組織は、駐車施設が適切に管理されていない場合、建築主等に対し、その理由を聴取し、改善を求めることができる。

**(2) 地域ルールの管理・検証【市・地域ルール運用組織】**

- ア 市及び運用組織は、地域ルールの適用内容及び地域ルールの適用を受けた建築主等から報告される駐車施設の利用状況記録の蓄積を図り、毎年度地域ルールの運用状況を検証するほか、駐車需要予測の精度を高める等地域の駐車課題の解決のために活用するものとする。
- イ 市は、蓄積したデータ等に基づき、必要に応じて地域ルールの見直しを検討するものとする。

## 12 地域ルール of 申請・審査の手続

### (1) 地域ルール of 関する事前相談 (フロー1)

#### 【要綱】

(事前相談)

第17条 地域ルール of 適用を受けようとする建築主等 (以下「申請者」という。) は、地域ルール of 適用承認申請にあたり、市及び運用組織に事前相談を行うとともに、必要に応じて次の各号に掲げる者とそれぞれの者が所掌する事項等について相談を行うものとする。

- (1) 都市計画法及び建築基準法関連部署
- (2) 東京都 (大規模小売店舗立地法関係部署)
- (3) 警察 (交通管理上 of 支障等)
- (4) その他関係機関

#### 【運用基準】

(事前相談)

第15条 申請者は、「関係機関等への事前相談・調整記録」(基準第1号様式) を用いて要綱第17条に係る関係機関等への事前相談を行い、記録を作成する。

2 申請者は、前項 of 書類を要綱第18条 of 申請時に提出するものとする。

- ア 地域ルール of 活用して附置義務台数 of 低減又は駐車施設 of 隔地を検討する建築主等は、適用条件や申請手続等について、事前に市又は運用組織に相談することとする。
- イ 駐車施設 of 配置や台数を検討するにあたっては、都市計画法や建築基準法に加え、高齢者、障害者等 of 移動等 of 円滑化 of 促進に関する法律等 of 関連法令 of 規定も満たす必要がある。また、地域ルール of 適用申請にあたり建築主等が負担する審査手数料は、適用申請 of 取下げや適用 of 中止を行う場合も返還は行わないことから、建築主等は地域ルールに係る事前相談だけでなく、都市計画法等関連法令 of 規定等も確認し、適切に地域ルール of 申請できるよう準備することとする。
- ウ 大規模小売店舗立地法に該当する建築物 of 場合、地域ルール of における駐車台数は、同法に定める駐車台数を下回ることはできないことから、地域ルール of 適用申請を行う前に、同法関係部署 (東京都) に事前に相談を行うこととする。
- エ 建築主等は、地域ルール of 活用して駐車施設 of 隔地を行う場合や、駐車施設 of 出入口を検討する場合において、交通管理上 of 支障について事前に警察に確認するものとする。

オ 事前相談にあたり、建築主等は「関係機関等への事前相談・調整記録」（基準第1号様式）を用いて事前相談の記録を作成し、当該書類を地域ルール申請時に、運用組織に提出するものとする。

## （2）地域ルール適用承認申請の手續き（フロー2）

### 【要綱】

（地域ルール適用承認申請の手續き）

第18条 申請者は、前条の事前相談の後、「地域ルール適用（変更）申請書」（第1号様式）の正本1通及び副本1通に、次の各号に掲げる書類各2部を添えて、運用組織に申請しなければならない。また、各書類は電子データでも提出することとする。なお、申請内容を変更（軽微な変更等を除く。）しようとするときも同様とする。

- （1） 駐車施設整備計画書（第1号様式別紙）
- （2） 誓約書（第2号様式）
- （3） 運用基準に定める書類
- （4） その他審査に必要な書類

2 運用組織は、前項の規定による申請を受理したときは、その内容を審査し、審査結果を「地域ルール適用（変更）承認通知書」（第3号様式）又は「地域ルール適用（変更）不承認通知書」（第4号様式）により申請者に通知する。

3 運用組織は、前項の審査について専門的かつ客観的立場から検討を行うために、この要綱に基づき市長から指定された審査機関に対し、専門的審査を委託することができる。

4 審査機関は、前項の専門的審査の委託を受けたときは、審査を行い、審査結果を運用組織へ報告する。

5 第2項に基づき「地域ルール適用（変更）承認通知書」（第3号様式）の通知を受けた者（以下「地域ルール適用者」という。）は、その内容に従って市長に対し、都条例施行規則第3条に基づく認定申請を行う。

6 運用組織は、地域ルールの適用に関して必要があるときは、運用懇談会を開催し、参加者から意見を聴取することができる。

（審査手数料）

第19条 申請者は、第18条の申請を行うにあたり、運用組織に審査手数料を支払うものとする。

2 審査手数料に関する必要な事項は、あらかじめ市と運用組織で協議の上決定する。

### 【運用基準】

（地域ルール適用承認申請書類の基準）

第16条 要綱第18条第1項第3号に定める書類は次のとおりとする。

- (1) 附置義務駐車施設の台数低減に係る申請時の添付書類は別表第2に掲げるものとする。
  - (2) 附置義務駐車施設の隔地に係る申請時の添付書類は別表第3に掲げるものとする。
  - (3) 附置義務駐車施設の台数低減及び隔地の両方に係る申請時の添付書類は別表第2及び第3に掲げるものとする。
  - (4) 前3号のほか、申請内容について運用組織や審査機関が、要綱やこの基準への適合状況を確認するうえで必要な書類を添付する。
- 2 運用組織は、申請者から適切な申請書類が提出され、かつ審査手数料の支払いが確認できた後、地域ルール適用承認申請の審査事務に着手することとする。
- 3 地域ルール第18条第2項に規定する審査は次のとおりとする。
- (1) 附置義務駐車施設の台数低減に係る審査項目は別表第4に掲げるものとする。
  - (2) 附置義務駐車施設の隔地に係る審査項目は別表第5に掲げるものとする。
  - (3) 附置義務駐車施設の台数低減及び隔地の両方に係る審査項目は別表4及び第5に掲げるものとする。

ア 地域ルールの適用を受けようとする建築主等（以下「申請者」という。）は、「地域ルール適用（変更）申請書」に、「駐車施設整備計画書」、「誓約書」のほか、運用基準に定める書類（表1、2）等を添付し、正副2部及びデータをもって、運用組織に申請する。

イ 申請者は、地域ルール適用承認申請に併せて、運用組織に対し審査手数料を支払うものとする。

ウ 運用組織は、申請者から提出された申請内容について、表3、4を踏まえ審査し、その審査結果を「地域ルール適用（変更）承認通知書」（第3号様式）又は「地域ルール適用（変更）不承認通知書」（第4号様式）により申請者に通知する。

＜ 表1：附置義務駐車施設の台数低減申請書添付書類 ＞  
 （運用基準第16条関係 別表第2）

書類名称	主な記載事項
1 委任状（代理人申請の場合）	参考様式をもとに申請者の実印を押印
2 建築物の計画概要	所在地、用途地域、基準容積率、基準建ぺい率、敷地面積、計画建築面積、延べ床面積、用途別床面積、駐車施設床面積、主要用途、構造、予定工事期間、開発手法、竣工年月日 等
3 案内図・付近見取図	申請建築物の位置、方位及び道路、河川等の目標となるもの
4 配置図又は外構平面図	方位、縮尺、敷地境界線、土地の高低、道路の位置、道路幅員及び車線数、建築物の主要な出入口、駐車施設の出入口位置及び交差点等からの距離、最寄り駅からの距離、周辺の土地利用状況 等
5 各階平面図	方位、縮尺、各階の用途及び用途別床面積 等
6 立面図	縮尺、隣地境界線、出入口 等
7 駐車施設平面図※	方位、縮尺、駐車施設レイアウト、車室の寸法、車路幅員、駐車施設出入口からゲートまでの滞留長及び滞留できる台数、障害者用駐車施設から建築物入口までの経路、車路等の勾配 等
8 駐車施設断面図	縮尺、階高、天井高さ、斜路等の勾配、桁高 等
9 建築物動線計画図 関連（周辺道路状況図）	出入口位置、自動車動線 等
10 駐車需要予測関連資料	都条例に基づき算定した附置義務台数（一般駐車施設、障害者用駐車施設、荷捌車駐車施設）、一般車駐車施設の低減台数及び算出根拠（類似事例を根拠とする場合は類似性の根拠も含む）、荷捌車駐車施設の低減台数及び算出根拠（類似事例を根拠とする場合は類似性の根拠も含む）、障害者用駐車施設台数の設定根拠 等
11 地域まちづくり貢献策に関する資料	地域まちづくり貢献策の実施内容、当該貢献策の選定理由、整備図面（位置、面積、寸法等）、運営方法 等
12 建築物周辺現況写真	周辺の道路状況等がわかるもの （申請者から6ヶ月以内に撮影したもの、現況道路がない場合は除く）
13 機械式駐車施設に関する書類及び図書※ <sup>2</sup>	機械式駐車施設認定書、証明書、利用方法等がわかるもの
14 関係機関等への事前相談・調整記録	日時、相手方、相談内容、結果等がわかるもの

※ 荷捌車と一般車又は障害者用駐車施設を兼用する場合、各車両の利用時間を重複させないための運用計画の提出が必要

※<sup>2</sup> 機械式駐車施設を附置義務駐車施設として整備する場合に必要

＜ 表2：駐車施設の隔地確保に係る申請書添付書類 ＞  
 （運用基準第16条関係 別表第3）

図書及び添付資料	必要資料・主な記載事項
1 委任状（代理人申請の場合）	参考様式をもとに申請者の実印を押印
2 建築物の計画概要	所在地、用途地域、基準容積率、基準建ぺい率、敷地面積、計画建築面積、延べ床面積、用途別床面積、計画容積対象床面積、駐車施設部床面積、主要用途、構造、予定工事期間、開発手法、竣工年月日 等
3 案内図・付近見取図	申請建築物及び隔地先駐車施設の位置、方位、道路、河川等の目標となるもの
4 配置図又は外構平面図（申請建築物及び隔地先駐車施設）	方位、縮尺、敷地境界線、土地の高低、道路の位置、道路幅員及び車線数、建築物の主要な出入口、駐車施設の出入口位置及び交差点等からの距離、最寄り駅からの距離、申請建築物から隔地先駐車施設までの距離、周辺の土地利用状況 等
5 各階平面図（申請建築物）	方位、縮尺、各階の用途及び用途別床面積 等
6 駐車施設平面図（申請建築物及び隔地先駐車施設）※	方位、縮尺、駐車施設レイアウト、車室の寸法、車路幅員、出入口からゲートまでの滞留長及び滞留できる台数、障害者用駐車施設から駐車施設出入口までの経路、車路等の勾配 等
7 申請建築物から隔地先駐車施設までの動線図	縮尺、申請建築物から隔地先駐車施設までの距離及びバリアフリー経路及び道路幅員、信号等の位置、周辺交通量※ <sup>3</sup> 、交差点負荷※ <sup>3</sup> 等
8 立面図（出入口がある面）（申請建築物及び隔地先駐車施設）	縮尺、隣地境界線、駐車施設出入口 等
9 駐車施設断面図（申請建築物及び隔地先駐車施設）	縮尺、階高、天井高さ、車路等の勾配、桁高 等
10 駐車施設利用状況関連資料（申請建築物及び隔地先駐車施設）	附置義務台数（申請建築物に係る駐車需要が附置義務台数で足りることを示す書類等）、整備台数、駐車施設の空き状況、賃貸借契約書（写し） 等
11 隔地先駐車施設入出庫関連資料	隔地先駐車施設の入出庫処理能力がわかるもの
12 機械式駐車施設に関する書類および図書※ <sup>2</sup>	機械式駐車施設認定書、説明書、利用方法等がわかるもの
13 サイン表示、案内誘導計画	隔地先駐車施設から申請建築物までの案内サイン、案内誘導方法等がわかるもの

図書及び添付資料	必要資料・主な記載事項
14 駐車施設利用者の移動を補完するための対策等の計画書	申請建築物と隔地先駐車施設間の移動を補完する対策の内容、利用方法等がわかるもの（障害者に対する隔地先への適切な案内及び誘導並びに当該建築物等まで介助するための対策が確認できる資料等）
15 関係機関等への事前相談・調整記録	日時、相手方、相談内容、結果等がわかるもの

- ※ 荷捌車と一般車又は障害者用駐車施設を兼用する場合、各車両の利用時間を重複させないための運用計画の提出が必要
- ※2 機械式駐車施設を附置義務駐車施設として整備する場合に必要
- ※3 簡易審査は除く。

＜ 表3：附置義務台数の低減に関する審査項目 ＞  
 （運用基準第16条関係 別表第4）

項目		審査項目
駐車需要の算出方法	建築物の類似性（類似建築物の駐車実績を用いる場合）	<input type="checkbox"/> 立地環境から見た類似性（用途地域、駅からの距離、交通手段の利用状況、人口規模等環境の類似性）
		<input type="checkbox"/> 建築物の規模・用途構成から見た類似性（敷地面積、延べ床面積、用途構成等の類似性）
	現況建築物の同様性	<input type="checkbox"/> 建て替え後の用途構成、位置、規模等
	駐車実績の調査方法等	<input type="checkbox"/> 駐車実績の調査・算定方法
		<input type="checkbox"/> 駐車需要変動等の考慮
	必要駐車台数の算定	<input type="checkbox"/> 駐車原単位の設定（類似建築物の駐車実績を用いる場合）
<input type="checkbox"/> 駐車台数の算定方法		
都条例附置義務台数との比較	<input type="checkbox"/> 都条例の基準により算出した場合の附置義務台数	
駐車施設の構造等	出入口・動線	<input type="checkbox"/> 駐車施設出入口の配置
		<input type="checkbox"/> 駐車施設車両の入出庫動線
	駐車枠の構造	<input type="checkbox"/> 駐車車両に対応した駐車枠寸法の確認
		<input type="checkbox"/> 配慮すべき事柄への対応
	<input type="checkbox"/> 車路、車室の配置	
地域まちづくり貢献策の内容（駐車環境を整備する場合）	出入口・動線	<input type="checkbox"/> 駐車施設出入口の配置
		<input type="checkbox"/> 駐車施設車両の入出庫動線への配慮
	駐車枠の構造	<input type="checkbox"/> 駐車車両に対応した駐車枠寸法への配慮

＜ 表4：附置義務駐車施設の隔地に関する審査項目 ＞  
 （運用基準第16条関係 別表第5）

項目		審査項目
必要駐車台数の確認		<input type="checkbox"/> 必要駐車台数の確認
駐車施設を隔地する理由		地域ルール第3条第3号に定める、以下の要件のいずれかに該当するかを確認する。 <input type="checkbox"/> 特定路線のみに面する建築物である <input type="checkbox"/> 敷地内に附置義務駐車施設を設けることにより、当該対象建築物の低層部に「八王子市中心市街地まちづくり方針」で示す商業、業務、文化芸術、福祉、生活サービス機能等の導入が困難となる小規模建築物（敷地面積が概ね500㎡以下） <input type="checkbox"/> 上記以外で、附置義務駐車施設を隔地することが良好な交通環境の形成やまちの回遊性の向上に有効と認められる建築物 【申請建築物内に設置した場合の周辺交通への影響】 <input type="checkbox"/> 周辺通過交通車両の交通支障が大幅に見込まれる。 <input type="checkbox"/> 歩行者の安全性低下が大幅に見込まれる。
隔地・集約駐車施設の円滑な利用	距離、時間、交通負荷	<input type="checkbox"/> 隔地先駐車施設までの直線距離、道のり <input type="checkbox"/> 隔地先駐車施設までの徒歩時間 <input type="checkbox"/> 隔地による周辺地区交通への影響
	歩行者ネットワーク環境	<input type="checkbox"/> 移動経路上の分断要素の有無 <input type="checkbox"/> 上下移動の制約の有無 <input type="checkbox"/> 地下歩道・歩行者専用道の有無 <input type="checkbox"/> 移動経路におけるバリアフリー対策の状況 <input type="checkbox"/> 隔地・集約駐車施設までの移動円滑化への配慮
	円滑に利用されるための対策	<input type="checkbox"/> 駐車施設案内・誘導策の有無 <input type="checkbox"/> （障害者用駐車施設の隔地に関して）隔地先駐車施設から申請建築物等まで介助するための対策
隔地先駐車施設の利用状況及び担保		<input type="checkbox"/> 隔地先駐車施設の空き状況 <input type="checkbox"/> 申請建築物が隔地する附置義務台数 <input type="checkbox"/> 隔地する附置義務台数を収容する位置 <input type="checkbox"/> 契約書等
隔地先駐車施設の施設計画（一般車・障害者用・荷捌車駐車施設共通）	出入口・動線	<input type="checkbox"/> 駐車施設出入口の配置 <input type="checkbox"/> 駐車施設車両の入出庫動線
駐車施設の構造等	駐車枠の構造	<input type="checkbox"/> 駐車車両に対応した駐車枠寸法の確認
		<input type="checkbox"/> 車路、車室の配置
		<input type="checkbox"/> 配慮すべき事柄への対応
	出入口・動線	<input type="checkbox"/> 駐車施設出入口の配置 <input type="checkbox"/> 駐車施設車両の入出庫動線への配慮

項目		審査項目
地域まちづくり貢献策の内容 (駐車環境を整備する場合)	駐車枠の構造	<input type="checkbox"/> 駐車車両に対応した駐車枠寸法への配慮

**(3) 確約書の提出・地域まちづくり協力金の拠出に係る協定の締結（フロー3）****【要綱】**

（確約書の提出）

第20条 地域ルール適用者は、都条例施行規則第3条に基づく認定申請前に、「確約書」（第5号様式）を運用組織に提出しなければならない。

（地域まちづくり協力金）

第21条 地域ルール適用者のうち地域まちづくり協力金を拠出する者は、前条に定める確約書の提出後、都条例施行規則第3条に基づく認定申請を行う前に、運用組織と「地域まちづくり協力金に関する協定書」（以下「協定書」という。）（第6号様式）を締結しなければならない。

2 地域ルール適用者が地域まちづくり協力金を拠出する時期は、次条に定める「工事完了届」提出時までとする。

- ア 地域ルール適用者は、地域ルールの適用期間中、地域ルールの適用内容を遵守し、履行することを確約する「確約書」（要綱第5号様式）を運用組織に提出する。
- イ また、地域まちづくり貢献策として「地域まちづくり協力金」の拠出を行うこととなった地域ルール適用者は、運用組織と「地域まちづくり協力金に関する協定書」（要綱第6号様式）を締結する（協力金の拠出時期は、当該建築物の工事完了届提出時までとなる）。
- ウ 地域ルール適用者は、地域ルール適用承認を受けた後、都条例施行規則第3条に基づく都条例の認定申請を行うこととする（地域ルールの適用承認通知のみでは都条例における附置義務を満たしたことはならない）。

**(4) 工事完了の届出（フロー4）****【要綱】**

（工事完了の届出）

第22条 地域ルール適用者のうち、都条例施行規則第3条第2項に規定する承認通知書（以下「認定通知書」という。）の交付を受ける者は、認定通知書の交付後速やかに、「工事完了届」（第7号様式）に次の各号に掲げる書類を添えて運用組織に届け出なければならない。

- (1) 認定通知書の写し
- (2) 工事完了写真
- (3) 地域まちづくり貢献策の実施を確認できる書類

- (4) 地域まちづくり協力金の支払を確認できる書類
- (5) その他必要となる書類
- 2 建築基準法第7条第5項及び第7条の2第5項に規定する検査済証（以下「検査済証」という。）の交付を受ける者が前項の届出を行う時期は、検査済証の交付後とし、検査済証の交付後速やかに、検査済証の写しを添えて、前項に基づき届け出なければならない。
- 3 建築基準法第7条の6の規定により仮使用の承認を受ける者が第1項の届出を行う時期は、当該承認を受けた後とし、当該承認後速やかに、当該承認の証明の写しを添えて、前項に基づき届け出なければならない。

- ア 地域ルール適用者のうち、建築確認申請の対象とならない建築主等については、都条例施行規則に基づき認定申請を行い、都条例の認定通知書の交付を受けた後速やかに、「工事完了届」（第7号様式）に必要書類を添えて運用組織に提出しなければならない。なお、届出書の受領にあたり、「地域まちづくり協力金」が拠出済であることが必要となるため、建築主等は、工事完了届出前に協力金の拠出を行うものとする。
- イ 地域ルール適用者のうち建築確認申請の対象となる建築主等については、検査済証の交付後、速やかに運用組織に対して工事完了届を提出するものとする。なお、地域ルール適用者のうち建築物の仮使用の承認を受ける建築主等については、その承認を受けた後速やかに、運用組織に対し工事完了届を提出するものとする。

### (5) 地域ルール適用状況の定期報告等（フロー5）

#### 【要綱】

(定期報告)

第27条 地域ルール適用者は、当該駐車施設の継続的な駐車利用実態調査を行い、その運用及び利用状況並びに遵守状況について「地域ルール適用承認駐車施設の運用状況に係る定期報告書」（第11号様式）を作成し、毎年度1回、運用組織に届け出なければならない。

(報告等)

第28条 運用組織は、地域ルールを適用している期間中、地域ルール適用者に対し、必要な事項について報告を求めることができる。

2 地域ルール適用者は、運用組織から前項の要請があった時は、運用組織に対し、「地域ルール運用状況臨時報告書」（第12号様式）により報告しなければならない。

3 運用組織は、この要綱の規定による処理及び第27条の規定による定期報告に関する台帳を整備し、保存しなければならない。

4 運用組織は、申請者や地域ルール適用者から行われた申請、報告及び提出書類等について不正が認められたとき、又は現地調査等により適切な維持管理がなされていないときは、速やかに市へ報告するものとする。

**【運用基準】**

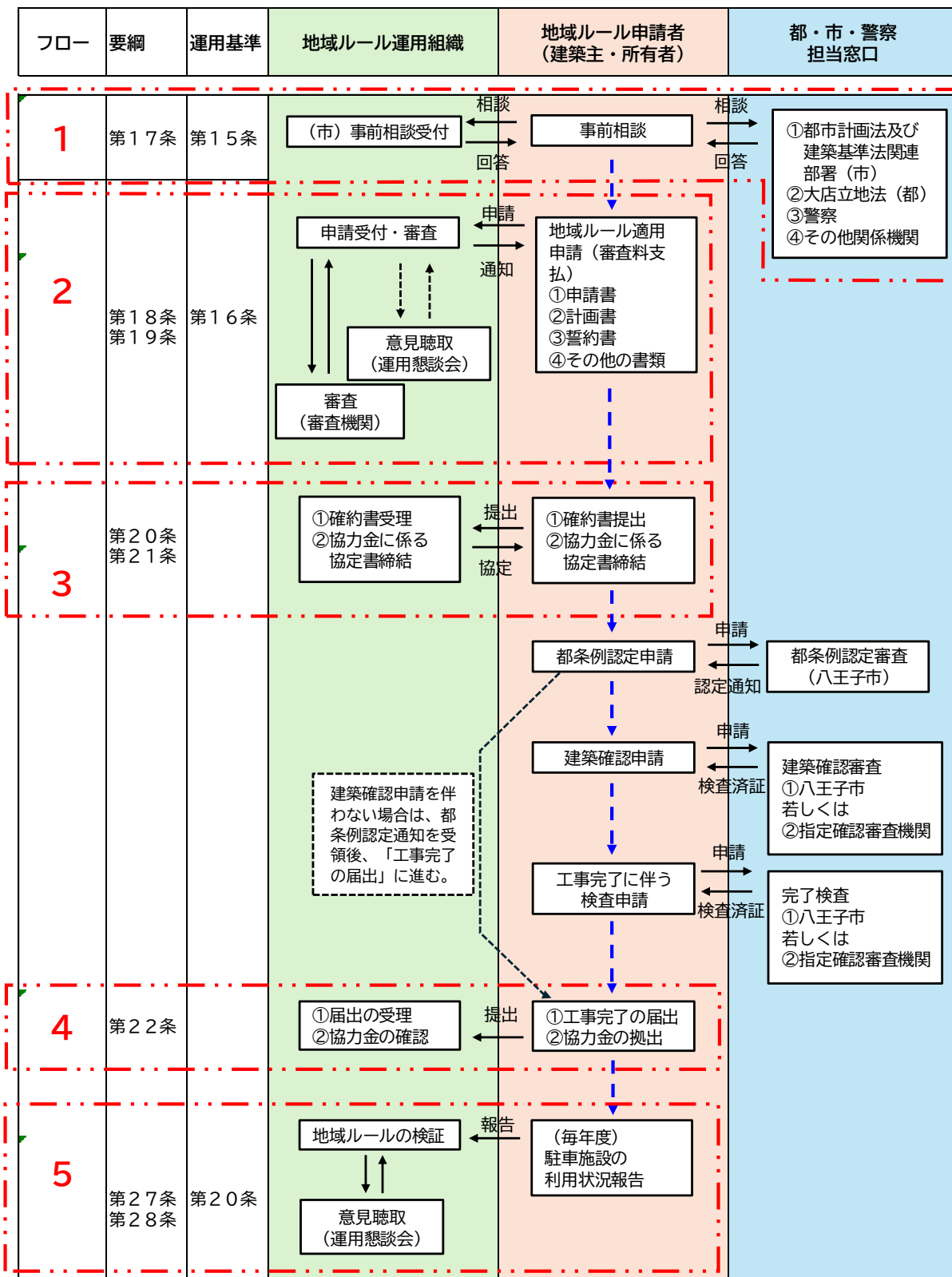
(定期報告の時期)

第20条 要綱第27条に定める定期報告の時期は、毎年度5月末日（祝日・休日の場合は、その直前の平日における運用組織の営業日）までとする。

2 申請者は、要綱第27条に基づき運用組織に報告する駐車施設の利用状況について、市及び運用組織が、地域ルールの適用を受けようとする他の建築主等が使用できる類似建築物データとして第三者に提供することについて、積極的に協力する。

- ア 地域ルール適用者は、当該駐車施設の継続的な駐車利用実態調査を行い、その運用及び利用状況並びに遵守状況について「地域ルール適用承認駐車施設の運用状況に係る定期報告書」（第11号様式）を作成し、毎年度5月末日（祝日・休日の場合は、その直前の市及び運用組織の営業日）までに運用組織に提出しなければならない。
- イ 地域ルール適用者は、駐車施設の利用状況等のデータについて、市や運用組織が地域ルール活用希望者のために提供することについて、積極的に協力するものとする。
- ウ 地域ルール適用者は、運用組織から要請があった場合は、その内容について、上記の定期報告とは別に、「地域ルール運用状況臨時報告書」（第12号様式）により報告しなければならない。

(6) 地域ルール申請手続きのフロー



**(7) 地域ルール適用承認申請の取下げ又は地域ルール適用の中止について****【要綱】**

(適用申請の取下げ)

第25条 申請者は、第18条の規定による申請後、地域ルール適用承認前に当該申請を取り下げようとするときは、「地域ルール適用(変更)申請取下げ届」(第9号様式)を運用組織に届け出なければならない。この場合において、審査手数料は返還されないものとする。

(適用の中止)

第26条 地域ルール適用者は、地域ルールの適用を取りやめようとするときは、「地域ルール適用承認取りやめ届」(第10号様式)を運用組織に届け出なければならない。この場合において、審査手数料は返還されないものとする。

- ア 地域ルールの適用承認申請を取り下げようとする申請者は、「地域ルール適用(変更)申請取下げ届」(第9号様式)を運用組織に提出しなければならない。
- イ 地域ルールの適用を受けた建築主等が地域ルールの適用を取りやめようとするときは、「地域ルール適用承認取りやめ届」(第10号様式)を運用組織に提出しなければならない。
- ウ 地域ルール適用承認申請の取下げを行った申請者又は地域ルールの適用を取りやめようとする建築主等が既に支払った審査手数料は返還されない。
- エ なお、駐車場法及び都条例は建築基準法の関係規定となることから、地域ルール適用承認申請の取下げ又は地域ルールの適用を取りやめるときは、建築主等は事前に都条例基準に沿って速やかに当該建築物に必要となる駐車施設を確保するものとする。

**(8) 地域ルール適用内容の変更について****【要綱】**

(地域ルール適用内容の変更)

第23条 地域ルール適用者は、第18条の規定に基づき適用承認を受けた地域ルールの内容を変更(軽微な変更等を除く。)しようとするときは、同条第1項の規定により申請しなければならない。

(軽微な変更)

第24条 第18条及び前条の規定による軽微な変更とは、次の各号とする。

- (1) 地域ルールの適用承認を受けた駐車施設台数(隔地先駐車施設を含む。)の変更を伴わないもの

- (2) 地域ルールの適用承認を受けた駐車施設（隔地先駐車施設を含む。）の位置の変更を伴わないもの
- (3) 申請者又は地域ルール適用者の変更
- 2 申請者又は地域ルール適用者のうち軽微な変更を行おうとする者は、「地域ルール適用承認（申請）内容の軽微な変更に関する届出」（第8号様式）に必要書類を添付し、運用組織に届け出なければならない。
- 3 軽微な変更に関する詳細は運用基準に定める。

**【運用基準】**

（地域ルール適用内容の変更について）

第17条 地域ルール適用者は、要綱第23条に該当する可能性が生じた時点で、要綱第17条に基づき、市及び運用組織に事前相談するものとする。

2 要綱第23条に係る適用内容について、既に要綱第3条第3号に係る附置義務駐車施設の隔地に係る駐車場地域ルールの適用を受けた小規模建築物の建築主等が、当該適用経路上において隔地先駐車施設のみを変更する場合、その駐車施設の構造が変更前と同様かつ隔地を受け入れる十分な空きが確認できるときは、運用組織は同条の審査を簡略化することができる。なお、その場合も、建築主等は運用組織に対し要綱18条及びこの基準第16条に準じて必要な書類を提出するものとする。

（軽微な変更とならない場合について）

第18条 要綱第24条第1項第1号について、駐車施設台数に変更が伴わない場合であっても、当該建築物の主用途や用途構成に変更が生じた場合は、軽微な変更から除く。

（軽微な変更に係る提出書類について）

第19条 要綱第24条に係る軽微な変更に係る必要書類は、第16条に準じる。

- ア 地域ルールの適用を受けた建築主等が、その内容を変更しようとする場合、その変更は要綱第18条に基づき新規申請として取り扱う。
- イ ただし、駐車施設台数の変更や駐車位置の変更を伴わないもの、当該建築物の主用途や用途構成に変更が生じないもの、地域ルール適用者名の変更等地域ルールの適用内容に影響しないものは「軽微な変更」として取り扱い、「地域ルール適用承認（申請）内容の軽微な変更に関する届出」（第8号様式）に必要書類を添付し、運用組織に提出することとする。
- ウ 「軽微な変更」への該当有無は運用組織で判断することから、地域ルールの適用を受けた建築主等は地域ルール適用内容に変更が生じる可能性が生じた時点で、市又は運用組織に相談するものとする。

令和8年（2026年）4月 発行

発行・編集：八王子市都市計画部土地利用計画課

電 話：042-620-7301

住 所：〒192-8501

八王子市元本郷町三丁目24番1号