

この資料は、大丸有地区駐車場地域ルールを適用するにあたっての基本的な考え方を示すものです。

具体的な検討は、以下に示す「6つの考え方」に基づき、右図に示す各種資料を参照して実施してください。また、貨物車の検討については、国土交通省総合政策局物流政策課が発行している「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)も合わせて参照してください。

## 01 地域ルールを通して進めるまちづくり



大丸有地区では、当初、駐車場条例の附置義務基準が地区の実態と乖離していたため、個々の建物の特性に基づく用途別の乗用車、貨物車の入庫原単位(台/ha)を用いた駐車需要推計ができるように地域ルールの策定がなされ、2004年より運用が始まっています。現在では、単に駐車台数の調整だけでなく、大きなまちづくりの目標を見据えて、幅広く、成果を生み出すためのルールとして考えられ活用されています。

用途別の入庫原単位を用いた駐車需要推計にあたっては、「**駐車需要推計に関する乗用車の留意点**」を参照し、取組んでください。

### < 需要推計 >

乗用車 「**駐車需要推計にする乗用車の留意点**」

貨物車 「**荷さばきガイドライン**」

荷捌き空間等の物流に対する具体的な検討にあたっては、「**荷さばきガイドライン**」、「**物流を考慮した建築物の設計・運用について**」を参照し、取組んでください。

## 04 荷さばき駐車施設の強化、館内共同配送の推進



駐車場は、その建物に車で訪れ、用事が済むまでの間に駐車するための施設と考えがちですが、大丸有地区では、その建物に必要な貨物を運ぶ貨物車の利用が、それと同等かそれ以上の位置を占めています。さらに昨今は貨物車のドライバー不足の状況もあり、駐車

場計画を物流面でも強化、充実させることが重要です。そのため、地域ルールにおいても、貨物の積み下ろし、荷さばき等の作業スペースの確保を進めています。また、床面積の大きな高層ビル内の集配作業を効率的に行うため、館内共同配送を行う場合に必要の受付や荷受けスペースの整備も推奨しています。

## 02 エリアで連携して対応、駐車場ネットワークの推進



駐車台数の削減は、その需要変動に対し個々の建物だけで対応するのではなく、周辺建物との連携を前提として、エリア全体で対応していくという認識が重要です。

そのような意味から、地域ルールでは、駐車場を一般開放することを前提条件と定め、地域に貢献し地域の交通環境の向上を推し進める計画であることが求められています。

また、隣接する駐車場同士を連結しネットワーク化することによって、さらに需要変動への柔軟な対応や環境負荷低減に効果を上げることが期待されています。

エリアでの連携を踏まえ整備計画を検討するにあたっては、「**駐車場整備計画策定にあたっての留意事項リスト**」を参照し、取組んでください。

### < 整備計画の検討 >

「**駐車場整備計画の留意事項リスト**」

各交通手段に対する駐停車スペースの確保の考え方については、「**駐車場整備計画策定にあたっての留意事項リスト**」を参照し、取組んでください。

## 05 タクシーなどの駐停車スペース、交通処理にも配慮



物流を担う貨物車だけでなく、様々なビル用途から生じるタクシーや観光バス、自動二輪車や自転車などの多様な交通手段についても検討し、過不足なく安全で使いやすい施設を計画することが重要です。タクシーの乗降の多いオフィスビルでは、1階エントランス前に車寄せとともにタクシー乗降スペース、待機スペースが必要であり、ホテルや観光機能等を含む場合には、1階エントランス廻りに必要に応じてバスの停車スペースなどの確保が必要です。

## 03 高機能な駐車場の実現 ～「車寄せ」、「十分な高さの駐車場」～



地域ルールは、台数の削減とともに、機能的に質が高く、安全で使いやすい駐車場を整備することで、路上での駐停車を減らし、安全で快適な歩行者中心のまちを実現することも目標としています。このような考え方から、開発時には地上敷地内に

車寄せを整備し、路上でのタクシーや乗用車の乗降を敷地内に取り込むことや駐車場内の梁下有効高さを3.2m以上確保し、ある一定サイズまでの貨物車の入場を可能とするなど高機能な駐車場の整備を推進しています。

梁下の高さを始め、地域ルールを適用する際に必要な駐車場の構造については、「**駐車場整備計画策定にあたっての留意事項リスト**」を参照し、取組んでください。

人やモノの具体的な動線計画の検討にあたっては、「**駐車場整備計画策定にあたっての留意事項リスト**」を参照し、取組んでください。

## 06 駐車した後の人やモノの動線についても配慮 ハードの施設のみでなく運用も合わせて計画



施設の検討にあたっては、単に車が入場し駐車できれば良いというだけでなく、車から降りた後の人や貨物の移動が安全でスムーズに行えるかということも重要な要素となります。駐車場計画は、単にハードの施設を作るだけでなく、人がその施設をどのように運用するのが重要になることから、計画策定時点で運用計画も含め十分に検討することが必要です。

# 駐車場整備計画策定にあたっての留意事項リスト

大手町・丸の内・有楽町地区駐車環境対策協議会 2019年10月

この留意事項リストは、大丸有地区地域ルール of 適用を受けるにあたり作成する駐車場整備計画を立案する際の必要となる確認事項を整理したもので、適用申請を行う際には全ての項目について確認してください。その上で地域特性や建物特性を踏まえた独自の取組みを合わせておこなうことを期待します。

(A) 計画の条件や方針の整理について		(C) 駐車場内の運用等について	
A-1	計画地の立地、建物の用途、特徴等について整理して記載してください。	C-1	<b>混雑時への対応策を検討してください。</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・定期貸し駐車場を設置する場合、駐車スペースを時間でシェアしたり、近隣のピーク時間が異なる駐車場とシェアするなど、運用方法の工夫も有効と考えられます。</li> <li>・また、建物間の駐車場を車路で接続し、ネットワーク化することは、需要変動への柔軟な対応や環境負荷の低減に効果的です。また、その場合には、料金の共通化や入庫、出庫場所の制限をしないなどスムーズな運用に努めてください。</li> </ul>
A-2	計画の方針（需要推計の方針、設計の方針、運用の方針等）を示してください。	(D) 人やモノの動線計画について	
A-3	<b>駐車場が地域に果たす役割（地域貢献）を示してください。</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・大丸有地区での地域貢献の例としては、周辺集客施設等を含めた来街者の需要の分担、Park &amp; Ride 駐車場の受け入れ、観光バスの受け入れなどが考えられます。</li> </ul>		
(B) 駐車場内の構造、計画について		(E) タクシー、バス等への対応について	
B-1	<b>有効高さは貨物車が通行可能な高さを確保してください。</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・大丸有地区では都市内物流（貨物輸送）が中心となっているため、基本的に、市街地の標準的な集配車両である2トンロング貨物車(車高3.2mを想定)が安全に通行できる高さを確保し、入庫口に車高制限の数値(3.2m)を掲示してください。また、それ以上の貨物車を想定する場合は車高に応じて同様の対応をしてください。</li> <li>・駐車場内で所定の車高の貨物車が安全に通行するために、天井設備、ハンブ、車路勾配、荷下ろし後のリバウンド等を考慮した余裕高(2トンロング車の場合+20cm程度)をとるようにしてください。</li> </ul>	D-1	<b>降車した人が、駐車マスから建物エントランスまで移動するにあたり、安全な歩行ルートを確認してください。</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・歩行者用通路は車路の横断や長距離の歩行をできるだけ避けるようにし、床の色分け等で通行空間を明確にするようにしてください。</li> <li>・特に身障者用駐車スペースはエレベーターに近く、車の動線と重ならないなど、バリアフリーな計画にしてください。</li> </ul>
B-2	<b>駐車場内の通路は、安全に通行、すれ違いができる構造を確保してください。</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・走行軌跡図から駐車場内の通路を2トンロング車以上が安全に通行・すれ違うことができるか確認が必要です。その際には、ミラー等の突起物を含めて行ってください。</li> <li>・特に入庫口から地下へ降りる、カーブしたスロープ部分などでは、十分に余裕のある幅員で計画してください。</li> </ul>	D-2	<b>貨物車から荷下ろしした貨物を、貨物用エレベーターまで安全でスムーズに運ぶルートを確認してください。</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・搬送ルートは、なるべく車路を横断せずに、平坦且つバリアフリーにしてください。</li> <li>・やむを得ず横断する場合は、横断位置に横断歩道を設置してください。</li> <li>・搬送ルートにあたる通路に扉がある場合には、自動ドア(引き戸)にするように努めてください。</li> </ul>
B-3	<b>車両の通行動線の交差点、合流地点では、安全性を確保してください。</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・できるだけ明解な構造としてください。</li> <li>・また、案内表示は、十分な視認性が確保されるとともに、対向車等の注意喚起に向けたゼブラ等のマーキング、ミラー、回転灯などを適切な個所に設置してください。</li> </ul>	(F) 資料、図面の表現等について	
B-4	<b>出入口はスムーズなアクセスおよび安全性を確保してください。</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・出入口のゲートは、平坦な位置に設置し、十分な滞留長を確保してください。</li> <li>・大丸有地区は歩行者も多いため、出入口では前面道路の歩行者の安全性に十分に配慮することが必要で、注意喚起や安全誘導のために誘導員の配置などで対応することも有効と考えられます。</li> </ul>	E-1	<b>建物前面道路におけるタクシー等の乗降を抑止するために、地上敷地内に建物専用の車寄せを確保するよう努めてください。</b>
B-5	<b>機械式立体駐車設備（平面往復方式等）を設置する場合、入庫待ち車両が待機するための十分なスペースを確保してください。</b>	E-2	<b>建物用途・入居テナントの性格により、特にタクシー等の乗降需要が多いと想定される場合には、車寄せ内に必要な台数分の乗降スペースとタクシー待機スペースを確保してください。</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・特に乗降の多い場合には、特定のタクシー会社と契約して、誘導員を配置して、タクシーの手配や客の誘導を行うなどの運用も考えられます。</li> </ul>
B-6	<b>建物への送迎や短時間待機などの利用にも対応できるようにしてください。</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地上部に出入りのし易い車寄せや短時間駐車施設等の設置を計画するよう努めてください。</li> <li>・その際には、駐車場への入出庫車両の動線と錯綜しないよう努めてください。</li> </ul>	E-3	<b>建物に集客の多い施設があり、観光バスでの来館が想定される場合、バスの乗降スペース、駐車スペースを確保してください。</b>
		F-1	図面に方位、縮尺、凡例等を解りやすく記載してください。
		F-2	図面は適宜色分けをしてゾーンやルートを解りやすく表現してください。
		F-3	乗用車、貨物車、人、モノの動線を解りやすく記載してください。
		F-4	駐車場内の要所における車路の幅員や車マスの寸法等を解りやすく記載してください。