

2021/10/28

Jスピリット まち構造研究会

# 自由が丘駅周辺における駐車場の話題

# 1. グランドデザインにおける駐車場の扱い



図5-10：現況道路と現行都市計画道路網

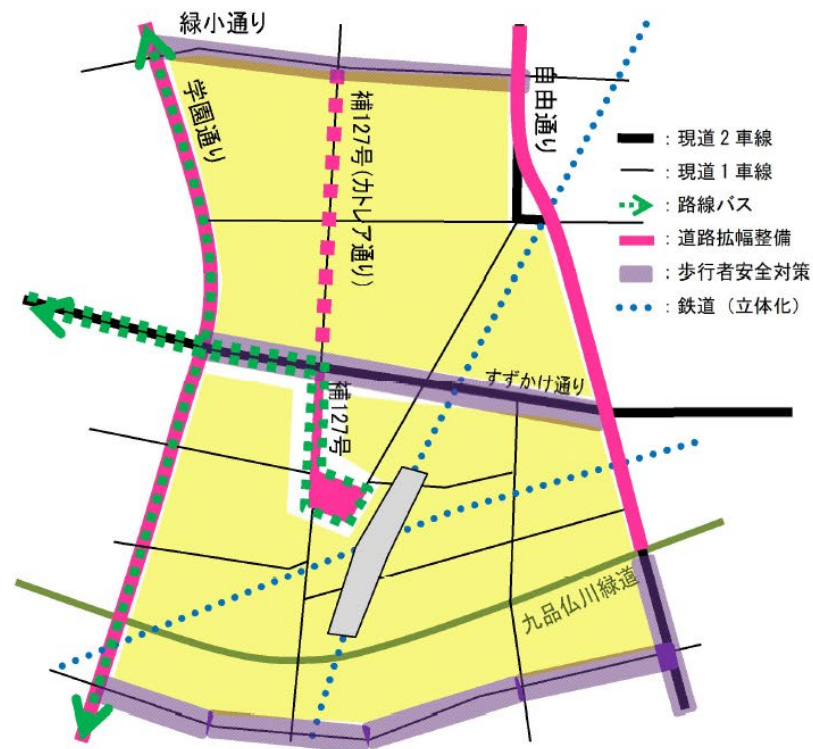


図5-11：将来道路網（都市計画道路見直し案）

# 1. グランドデザインにおける駐車場の扱い

b.  
まちなか歩行空間  
化を図る交通関連  
プロジェクト

外郭道路の機能強化の方針

学園通り・自由通りの  
整備方針

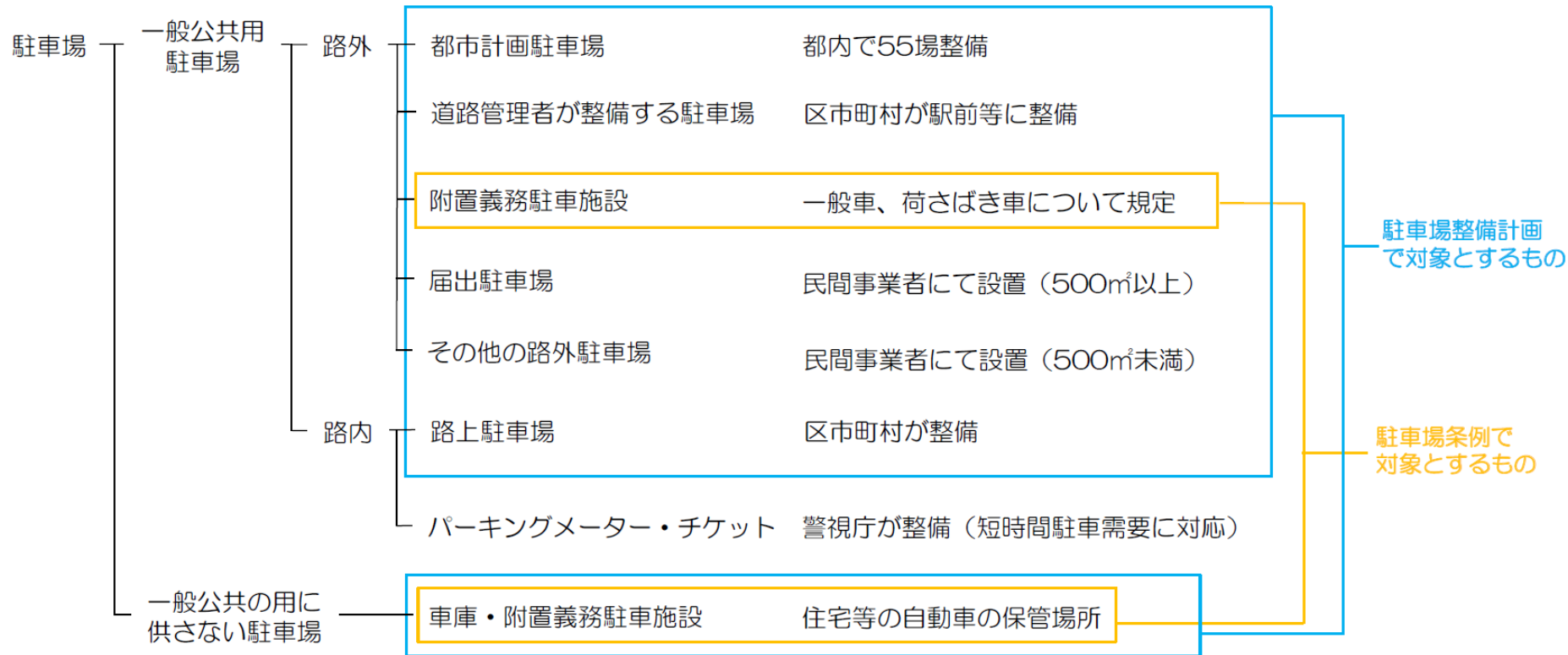
駐車場計画  
の方針

踏切の除却  
の方針

- 地区計画等によるセットバック空間の確保への準備
- 補助 208 号線見直し変更の準備
- 駐車場計画の策定
- 鉄道立体化（連立）への準備

- ④ 東横線・大井町線自由が丘駅周辺鉄道立体の事業化
- ⑤ 学園通りの機能強化と都市計画道路 補助 208 号線の見直し
- ⑥ 地域ルールによる駐車場の集約化や隔地化

# 【参考】駐車場の分類



※駐車場分類は国土交通省資料による

駐車場整備計画：駐車場法第4条に基づき、駐車場整備地区における駐車場の現況や課題を整理し、その整備に向けた施策について定めたもの  
 駐車場整備地区の指定、駐車場整備計画の策定は、総合駐車対策マニュアルに基づき実施

# 【参考】駐車場条例に基づく附置義務

- 区市を対象に原則、敷地ごとに一律の数値基準により駐車施設の附置を規定。

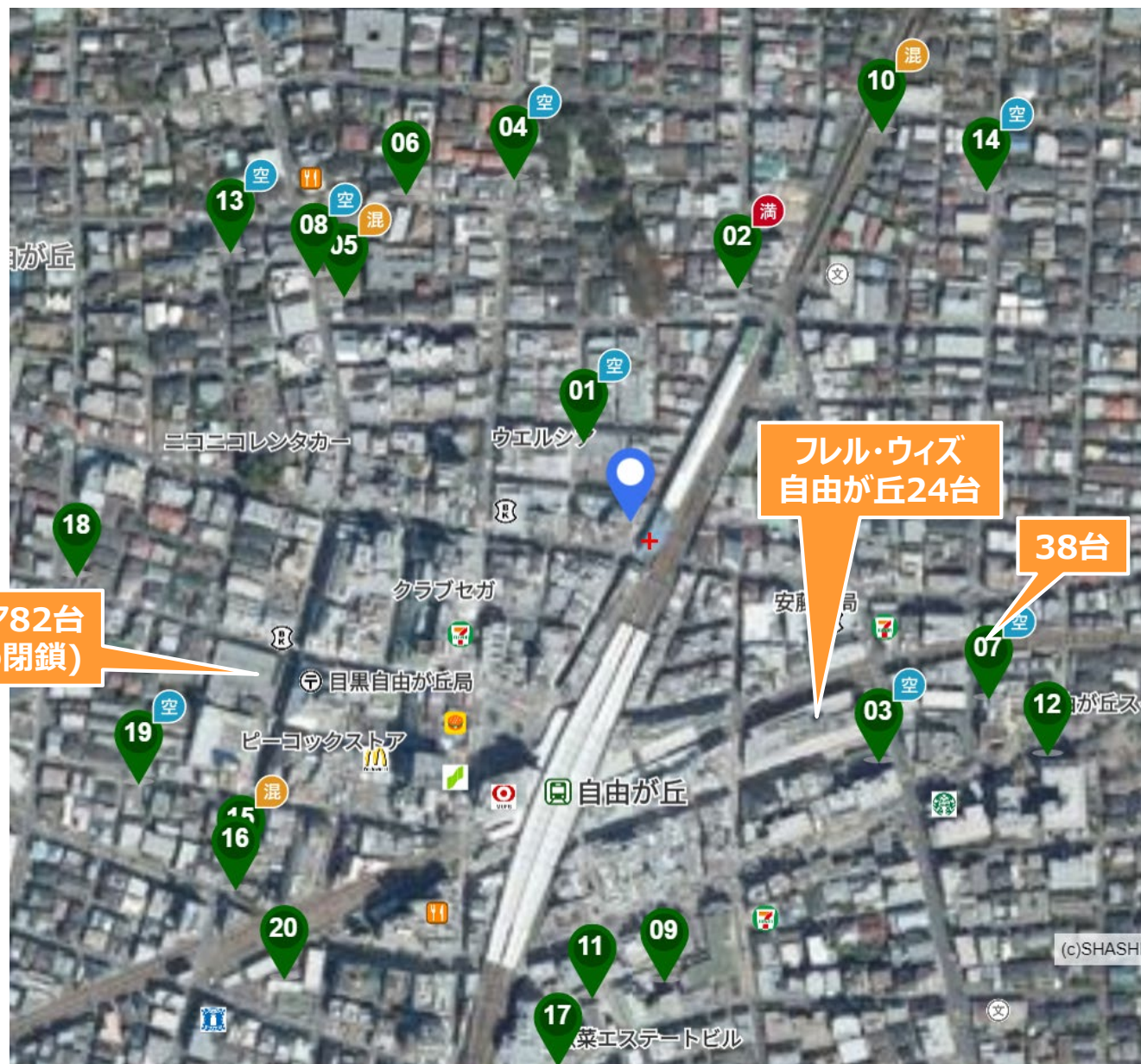
地域・地区	対象規模	対象用途		基準床面積
駐車場整備地区等 ・ 駐車場整備地区 ・ 商業地域 ・ 近隣商業地域	特定用途の部分の床面積＋非特定用途の部分の床面積×3/4 の合計が1,500㎡を超えるもの	特定用途	百貨店その他の店舗	(特別区の区域) 250㎡ごとに一台 (市の区域) 200㎡ごとに一台
			その他	(特別区の区域) 300㎡ごとに一台 (市の区域) 250㎡ごとに一台
		非特定用途	共同住宅	(特別区の区域) 350㎡ごとに一台 (市の区域) 300㎡ごとに一台
			その他	(特別区の区域) 300㎡ごとに一台 (市の区域) 300㎡ごとに一台
周辺地区又は自動車ふくそう地区	特定用途の部分の床面積が2,000㎡を超えるもの	特定用途		(特別区の区域) 300㎡ごとに一台 (市の区域) 250㎡ごとに一台

※特定用途：劇場、集会場、飲食店、百貨店その他の店舗、事務所、病院、倉庫若しくは工場等又はこれらの2以上のもの  
 ※非特定用途：特定用途以外のもの

# 【参考】主な時間貸駐車場の分布

出典：ナビタイムHP に加筆

- 駅直近には、時間貸駐車場が殆どない



# 【参考】時間貸駐車場の変化

出典：まち構造研究会 調べ

- H24→H28の4年間で一般の時間貸駐車場は618台のうち305台(49%)が減少したことが観察されている。



# 【参考】時間貸駐車場の変化

出典：まち構造研究会 調べ

通り	駐車場	減少台数	廃止後の現状
都計道 127号、 カトレ ア通り	①陽のあたる 坂道駐車場 +Rarc 自由が 丘第1	10	
商業ビル 1F 手前テナ募集中 1F 奥は飲食店			
学園通 り	②マスタパー キング	97	
B1~3F 商業ビル			
都計道 46号 カトレ ア通り	③自由が丘駅 前駐車場	20	
三井住友信託銀行（1~ 4?）5~8は住宅?			
都計道 208 と 九品仏 川緑道	④JFP 駐車場+ 月極駐車場	60	
有料老人ホーム 3F 約 2,200 m <sup>2</sup> H29年12月完成			

通り	駐車場	連勝台数	廃止後の現状
自由通 り	⑤タイムズ自 由が丘駅前	10	
2F 商業ビル 自由がとうきゅうの向い			
都計道 46号 カトレ ア通り	⑥クイックパ ーキング	38	
商業ビル 2・3F?、 4F?は住居?			
自由通 り	⑦山田パーキ ング	80	
亀屋万年堂並び（奥で隣 接）現在は空き地			
		計 315 台	

註：減少台数は H28 年 10 月小原氏の推定値。  
尚、H24 年 7 月小原氏による一般駐車場の合計数は 618 台で、消滅駐車場の同時点の台数は（328 台）であったので、 $618 - 328 = 290$  台とすれば、一般駐車場の過半が消滅したことになる。



# 参考：まちづくりと連携した駐車場施策ガイドライン（2018年[平成30年]7月 国土交通省）

## ■ 駐車場配置の適正化

- ・ 附置義務に係る「地域ルール」の活用
- ・ フリンジ駐車場への集約化
- ・ 様々な土地利用施策等との連携を通じた駐車場の立地誘導、出入口のコントロール等

## ■ 駐車場の配置の適正化に資する仕組み

- ・ 附置義務駐車場制度の緩和・隔地駐車場
- ・ 立地・出入口コントロール
- ・ 駐車場の再配置（リロケーション）
- ・ 民間によるまちづくりの取り組みとの連携（社会実験ほかスタートアップへの支援）等

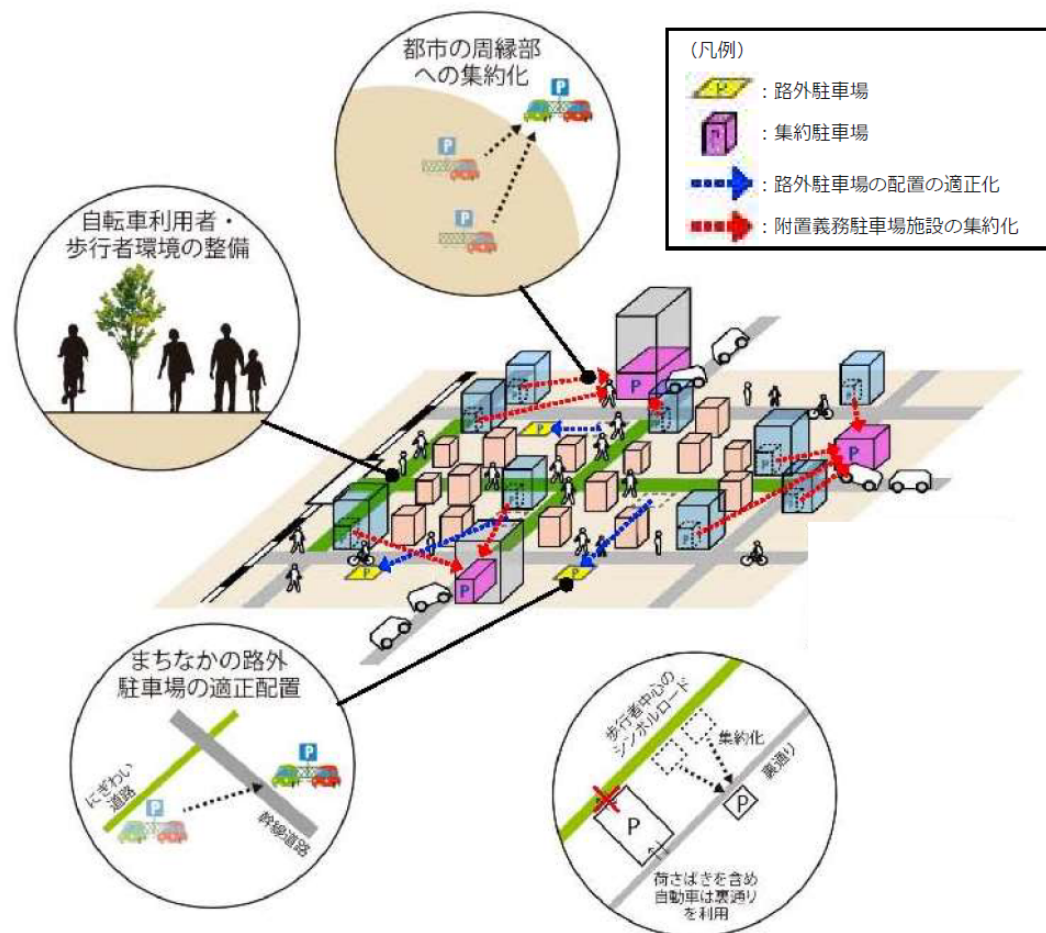
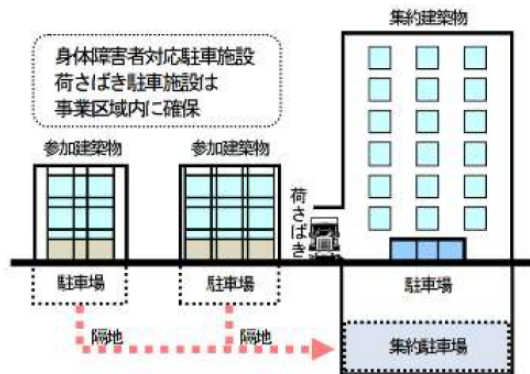


図5-12：まちづくりと連携した駐車場施策の概念

## 参考：駐車施設整備に関する地域ルールの事例

### 【銀座地区】

- 銀座地区における開発事業を対象に、東京都駐車場条例（以下、都条例）に基づき、中央区附置義務駐車施設整備要綱（以下、要綱）により独自の地域ルールを定め、必要な指導及び協力要請を行い、駐車施設を適切に確保することにより銀座のまちづくりにふさわしい交通環境等の改善を図ることを目的とする。



### ・駐車施設等の附置

	参加建築物 (事業区域面積 5 0 0 m <sup>2</sup> 未満)		集約建築物 (事業区域面積 5 0 0 m <sup>2</sup> 以上)
	事業区域内に確保	隔地確保	事業区域内に確保
駐車施設	都条例に規定する附置義務台数について、事業区域内に確保する。	都条例に規定する附置義務台数について、集約駐車場等に確保する。	都条例に規定する附置義務台数に 1. 2 を乗じて得た台数（四捨五入）を事業区域内に確保する。
身体障害者対応駐車施設	1 台以上を事業区域内に確保する。	隔地は認められない。	1 台以上を事業区域内に確保する。
荷さばき駐車施設	都条例に規定する附置義務台数を事業区域内に確保する。	原則として、隔地は認められない。	都条例に規定する附置義務台数を事業区域内に確保する。

（出典：銀座地区駐車施設の地域ルール 2018 年[平成 30 年]7 月中央区）

### 【渋谷地区】

- 渋谷地区駐車場地域ルールは、東京都駐車場条例（以下「都条例」）に基づく駐車場ルールでありその対象は、都条例に基づく附置義務駐車施設となります。

#### ① 附置台数の減免

- 地域の駐車課題を踏まえた駐車施策を実施することにより、附置台数の減免を認めます。

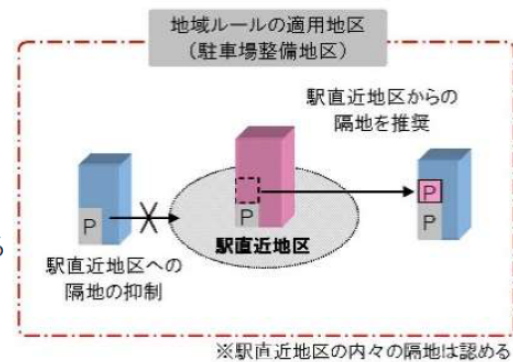
#### ② 駐車場の集約化（隔地確保）

- 建築物の規模や周辺交通状況等を勘案し、駐車場の隔地確保を積極的に認めます。

- 小規模な駐車場（敷地面積おおむね 500 m<sup>2</sup>以下）の隔地を積極的に認めます。

- 駅直近地区については、地区外からの隔地を抑制し、地区外への隔地を推奨します。

- 駅直近地区から駅直近地区外への隔地については、シャトルバス等、隔地駐車場との連携が十分に図られるような対策が講じられる場合は、駐車場条例の隔地距離の基準の弾力的な運用を図ります。



（出典：渋谷地区駐車場地域ルールの概要 渋谷区 2014 年 [平成 26 年] 12 月改正）

## 2. 自由が丘の駐車を取りまく状況

### ① 駐車場の需給バランス

- 路上駐車実態調査の結果では、駐車需要はある程度充足
- そもそも来街ルートになる幹線系の道路は未整備

### ② 駐車場の確保と配置

- 土休日を中心に歩行者が多い一方、時間貸駐車場は非常に少ないため、自動車での来街は実質的に困難
- 中小敷地では建て替えと附置義務の両立が困難  
地価も高く、隔地での確保も実質的に困難

### ③ 関連分野との関係

- 駐輪場も確保が進まず、シェアサイクル等も成立しがたい
- 荷捌きは苦勞している(と思われる)

# 3. 自由が丘での駐車場のあり方に関する論点

## ① 駐車場の需給バランス

- 再開発での駐車場整備は自動車来街者の拡大に繋がるか？
- 都計道整備で自動車分担率が高まるか？

## ② 駐車場の確保と配置

- 大型駐車場は街の価値である“**歩きやすさ**”と両立できるか？
- 中小敷地での建替えと附置義務の確保をどう両立するか？

## ③ 関連分野との関係

- 駐輪や荷捌きについても併せて解決していけないか？
- シェアサイクル等の新モビリティにどう対応する？

### 3. 自由が丘における駐車場の方向性(試案)

#### ① 駐車場の需給バランス > 駐車需要を抑える

- 来街者に公共交通の利用を促し、附置義務基準を緩和
- 用地を、道路用地・鉄道敷を立体的にも活用して確保

#### ② 駐車場の確保と配置 > 適正な配置と役割分担

- 街の“歩きやすさ”を維持するため、都計道整備と連携し、駐車場出入りを計画的に誘導
- 整備した駐車場で附置義務を隔地として受け入れ、まち側で仲介して中小敷地での建替えを促進

#### ③ 関連分野との関係 > 交通手段の多様化への対応

- 駐車場を荷捌き、送迎・シェアカーその他のモビリティにも活用
  - バレイパーキングが実用化されると配置論は意味が薄れる