

大宮駅周辺地域都市再生駐車施設配置計画 概要版

1 都市再生駐車施設配置計画の策定にあたって

大宮駅周辺地域の現状

- ✓ 大宮駅周辺の道路はピーク時を中心とした混雑が著しく、中山道など混雑状況にある
- ✓ 大宮駅周辺地区全体で駐車場利用状況には余裕があり、十分な供給がされている

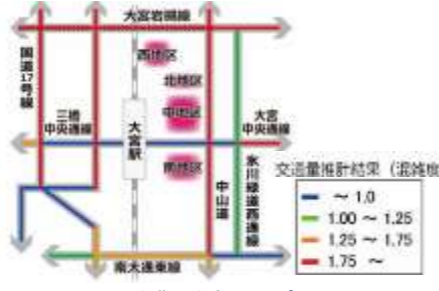
▼歩行者との錯綜



▼慢性的な渋滞



▼路上駐停車による幅員減少



▼駐車場ピーク時利用率(運用形態別)

運用形態	収容台数(台)	＜ 平日 ＞		＜ 休日 ＞	
		ピーク時間帯	ピーク時利用率	ピーク時間帯	ピーク時利用率
①時間貸し	3,983	13 時台	54%	14 時台	57%
②定期	1,855	20 時台	58%	9 時台	56%
③併用(時間貸し+定期)	1,471	13 時台	68%	15 時台	76%
④専用	757	10 時台	50%	12 時台	58%
合計	8,066	13 時台	54%	14 時台	60%

※さいたま市調査(調査日：2018年11月)

大宮駅周辺地域の課題

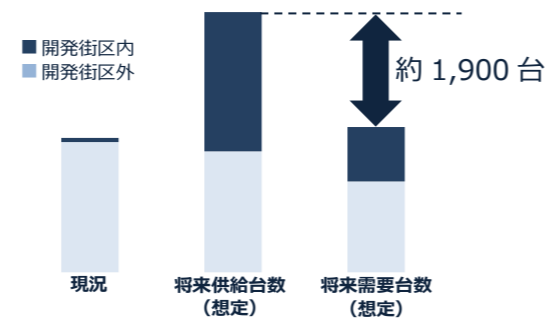
■主な交通課題

- ✓ 大宮駅周辺は交通負荷が大きく、慢性的な渋滞が発生
- ✓ 駐車場の出入り待ちや道路上での荷さばき車両等が散見
- ✓ 抜本的対策である道路整備には長期間を要する

■まちづくりの進展に伴う懸念事項

- ✓ 駅直近に駐車場が集中し交通処理が困難
- ✓ 地域全体で駐車場が供給過多になる恐れ
- ✓ 歩行者優先空間へ車両が侵入し歩行者の安全性低下
- ✓ 駐車場出入口乱立による街並みの不連続

▼現況及び将来推計駐車台数(計画区域内)



駐車場ルールを策定し、大宮駅周辺地域の課題解決を目指す

<計画区域の基本方針>

基本方針1 駅周辺への交通流入を抑制する

* 大宮の駐車場需要に見合った駐車原単位を検討し、駐車台数を見直すことで駅周辺への交通流入を抑制

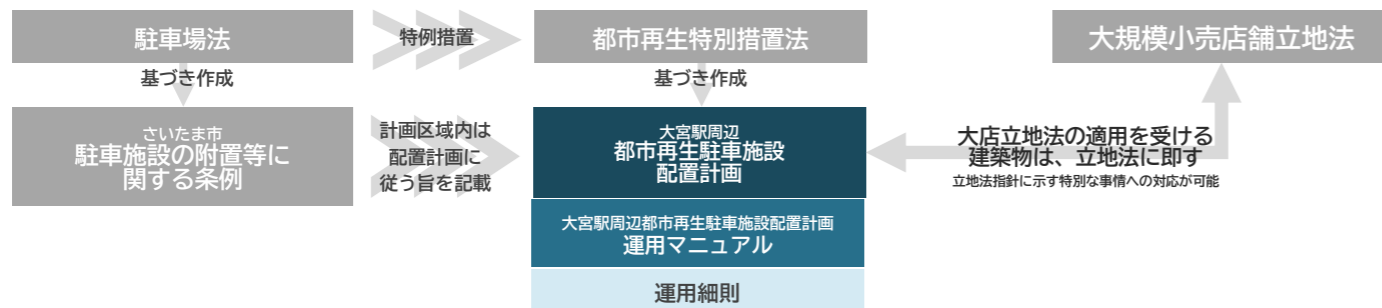
基本方針2 歩行者を優先した駐車環境をつくる

* 駐車場の隔地化・集約化の制度等を整理し、駅周辺外縁部へ交通を誘導することで、歩行者へ安全・快適な空間を提供

基本方針3 まちづくりと一体となった整備・誘導を図る

* 「都市再生駐車施設配置計画」制度を活用し、区域全体で附置義務駐車施設の位置と規模を最適化

▼法的な位置づけ



2 計画の区域・対象

計画区域



都市再生緊急整備地域内で開発による土地利用変化が見込まれる大宮駅東口周辺地区を対象(今後の土地利用等の状況を踏まえ、必要に応じて見直しを行う)

対象

■計画が適用される建物

計画区域内で新築・増築または用途を変更する建築物

■計画の適用が可能な建物

計画区域内で附置義務条例施行後に建てられた既存建築物

* 増築又は用途の変更を行わない建築物含む

* 既存建築物は、ルール適用によって余剰となった駐車施設を隔地受け入れに活用することができる

■対象建築物規模

自動車	<ul style="list-style-type: none"> ・ 特定用途についての床面積 > 1,500m² ・ 非特定用途についての床面積 > 2,000m² ・ 特定用途部分の床面積 + 非特定用途部分の床面積 × 3/4 > 1,500m²
荷さばき	・ 特定用途についての床面積 > 2,000 m ² かつ敷地面積 ≥ 1,000 m ²
自動二輪車	・ 特定用途についての床面積 > 1,500 m ²

特定用途

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、待合、キャバレー、カフェ、ナイトクラブ、バー、舞踏場、遊技場、ボーリング場、体育館、百貨店その他店舗、事務所、病院、卸売市場、倉庫および工場

非特定用途

特定用途以外の用途に供するもの(例：神社、仏閣、福祉施設等)

3 駐車施設の位置に関する事項

■隔地・集約化の方針

駐車施設の隔地・集約化については、建物の規模・立地・車両の種類に応じて方針を定める
 自動車の駐車施設を隔地により設置する場合は、敷地から概ね 300m 範囲内※1 とする
 荷さばきの駐車施設を隔地により設置する場合は、敷地から概ね 100m 範囲内※2 とする

建物規模	車両種別・立地			
	自動車の駐車施設		荷さばきの駐車施設	障害者の駐車施設
	ターミナル街区内	ターミナル街区外		
大規模建築物 [敷地面積 3,000m ² 以上] (周辺の駐車需要の受け入れが可能で一定規模の建築物)	敷地内整備 隔地による設置を推奨	敷地内整備 周辺駐車需要受け入れ	敷地内整備 周辺駐車需要受け入れ	敷地内整備 周辺駐車需要受け入れ
中規模建築物 [敷地面積 500～3,000 m ²] (駐車需要の受け入れが可能である一方で、個別に駐車施設出入口等が整備されると、まちの分断等も懸念される建築物)	隔地による設置を推奨	敷地内整備 周辺駐車需要受け入れ	敷地内整備 周辺駐車需要受け入れ	敷地内整備 周辺駐車需要受け入れ
小規模建築物 [敷地面積 500 m ² 未満] (個別に駐車施設の出入口等が整備されると歩行環境の悪化やまちの分断等も懸念される小規模な建築物)	隔地による設置を推奨	隔地による設置を推奨	敷地内整備 隔地による設置が可能	敷地内整備 隔地による設置が可能

▼自動車の隔地イメージ



※1 当該隔地先から当該建築物までを円滑に移動できる手段が確保され、利用者への負担軽減が認められる場合には 300m を超えることができる

※2 大店立地法建築物(主に大～中小規模建築物を想定)は隔地対象外とし、敷地内に整備する

《各隔地エリアの役割》

- 隔地エリアA... 開発街区内に附置される駐車施設を隔地する
- 隔地エリアB... 開発街区及び南銀座地区に附置される駐車施設を隔地する
- 隔地エリアC... 開発街区及び南銀座地区に附置される駐車施設を隔地する公共施設再編事業と連携し、集約駐車施設の新設を検討する

4 駐車施設の規模に関する事項

■自動車の駐車施設の附置

自動車の駐車施設の附置は、以下、①②より選択して確保する。

①地域貢献が必要となる配置計画に基づく整備基準 (次の④⑤のいずれかで算出した台数以上を整備)

【整備基準④：計画区域の基準（ルールに基づく原単位）による算出台数以上を整備】

当該建築物の用途別床面積に、下表の駐車原単位を除算した台数以上とする。

ルール附置台数（自動車）＝当該建築物の用途別床面積／駐車原単位（下表）

建物用途	駐車原単位	
特定用途	百貨店その他店舗	250m ² ごとに1台
	事務所、その他特定用途	400m ² ごとに1台
非特定用途	450m ² ごとに1台	

【整備基準⑤：現況建築物、類似建築物の駐車需要に応じた台数以上を整備】

当該建築物の用途別床面積に、類似実績が得られる駐車原単位を除算した台数とする。

■全ての用途に類似実績がある場合

ルール附置台数（自動車）＝当該建築物の用途別床面積／実績に基づく駐車原単位

■一部の用途に類似実績がある場合（例：商業用途での類似実績があり、事務用途の類似実績がない場合）

ルール附置台数（自動車）＝当該建築物の商業床面積／実績に基づく駐車原単位
＋当該建築物の事務所床面積／ルールに基づく原単位

②さいたま市附置義務条例と同等の整備基準

上記基準による算出台数は当該建築物の用途別床面積に下表の駐車原単位を除算した台数以上とする。

建物用途	さいたま市附置義務条例	
特定用途	百貨店その他店舗	200m ² ごとに1台
	事務所、その他特定用途	200m ² ごとに1台
非特定用途	450m ² ごとに1台	

■荷さばき・自動二輪車駐車施設の附置

荷さばき及び自動二輪車の駐車施設の附置は「さいたま市附置義務条例」の整備基準を準用する。

当該建築物の用途別床面積に、下表の駐車原単位を除算した台数以上とする。

ルール附置台数（荷さばき・自動二輪車）＝当該建築物の用途別床面積／駐車原単位（下表）

建物用途	駐車原単位（荷さばき）	駐車原単位（自動二輪車）
百貨店その他店舗	3,000m ² ごとに1台	3,000m ² ごとに1台
事務所	5,000m ² ごとに1台	
倉庫	1,500m ² ごとに1台	8,000m ² ごとに1台
その他特定用途	4,000m ² ごとに1台	

《台数算出にあたる留意点》

*さいたま市附置義務条例の面積に関する特例の取扱いについて

さいたま市附置義務条例の面積に関する特例については、本計画にも適用可能とする。

特例①：延床面積 6,000 m²未満の建築物の駐車台数を緩和

特例②：事務所用途部分の床面積が 10,000 m²を超える建築物の床面積の低減

*大規模小売店舗立地法の適用を受ける建築物の取扱いについて

大店立地法の適用を受ける建築物は、同法に基づき必要とされる台数を確保する。ただし、大宮駅周辺では自動車分担率がさいたま市全体と比較して低いため、立地法指針に示される特別な事情として、既存類似店のデータ等を根拠とする方法で算出することを可能とする。（→整備基準②：現況建築物、類似建築物の駐車需要に応じた台数）

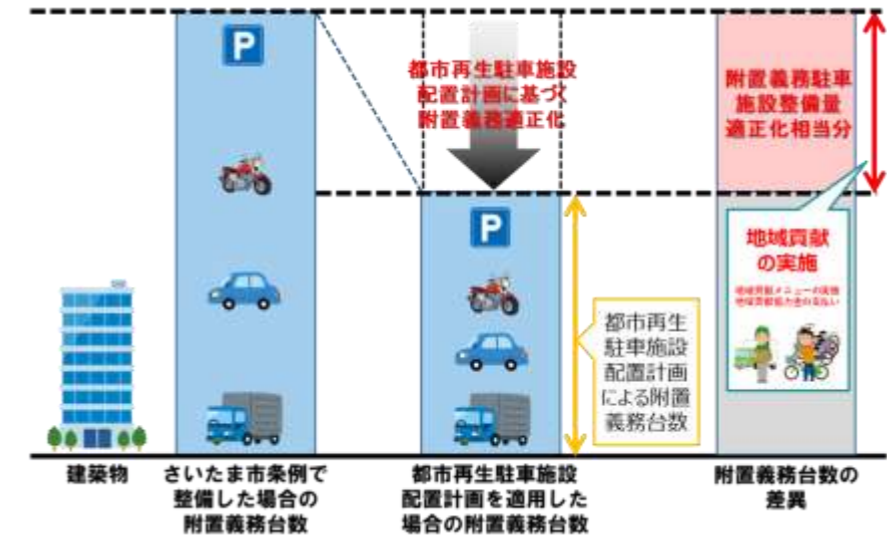
*複合用途における駐車台数の算出にあたって

平休の利用状況が異なる用途の場合、駐車需要を用途別に算出して合算すると結果的に過大な駐車施設を整備することとなるため、平休の利用状況の違いに着目し、平日・休日別に利用状況を集計し、多い方を駐車需要台数とすることができる。

■地域貢献について

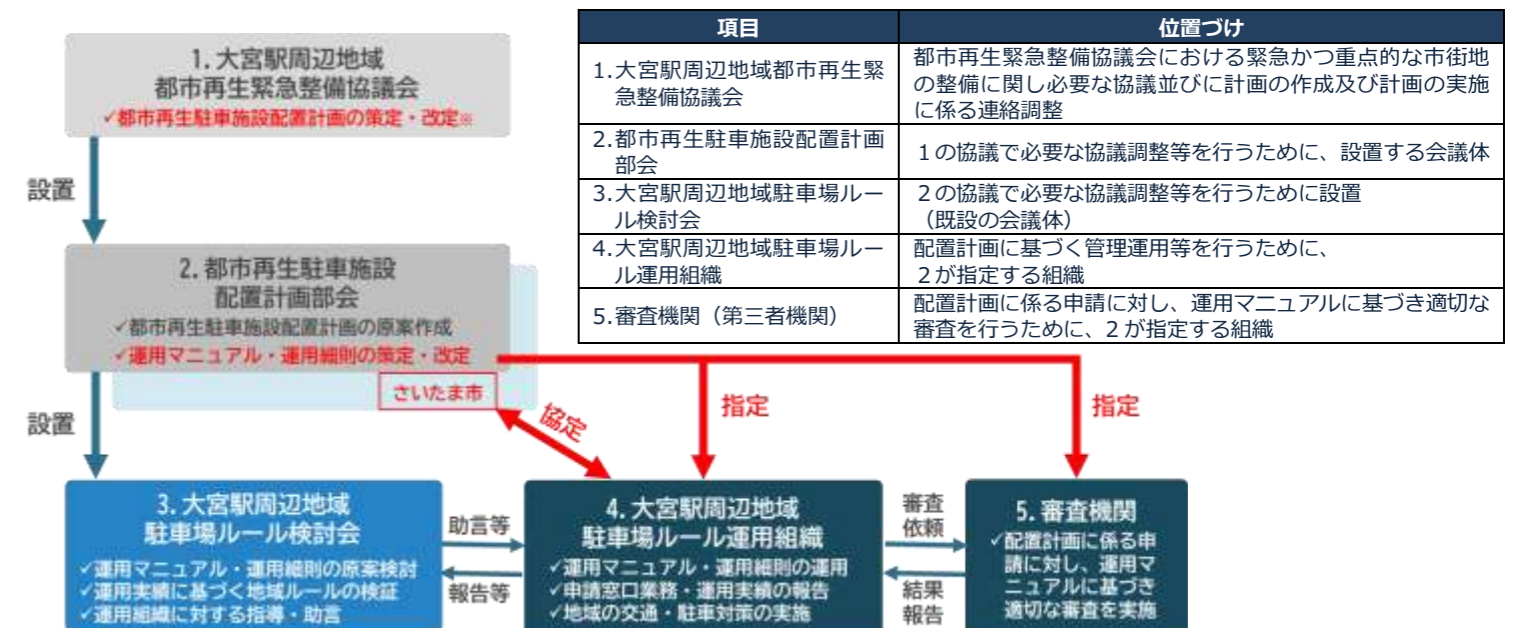
「①地域貢献が必要となる配置計画に基づく整備基準」に基づき駐車施設を整備する者は、交通課題等の解決及び市内の計画区域内外における附置義務台数の差異を解消するための取り組みとして、地域貢献を合わせて実施する

地域貢献の方針や具体的な内容は、民間開発側からの提案を取り入れるよう努め、運用マニュアルへ定める



5 計画の実効性を確保するための方策

- ✓ 本計画は、「大宮駅周辺地域 都市再生駐車施設配置計画作成部会（以下、部会）」が原案を作成し、所定の手続きを経て、「大宮駅周辺地域都市再生緊急整備協議会」が定める
- ✓ 運用マニュアル・運用細則は、「大宮駅周辺地域駐車場ルール検討会」が原案を作成し、所定の手続きを経て「部会が定める」



問い合わせ先

さいたま市 都市局 都心整備部 東日本交流拠点整備課
〒330-8501 さいたま市大宮区吉敷町 1-124-1 大宮区役所 6階
TEL : 048-646-3281
MAIL : higashinohon-kyoten-seibi@city.saitama.lg.jp