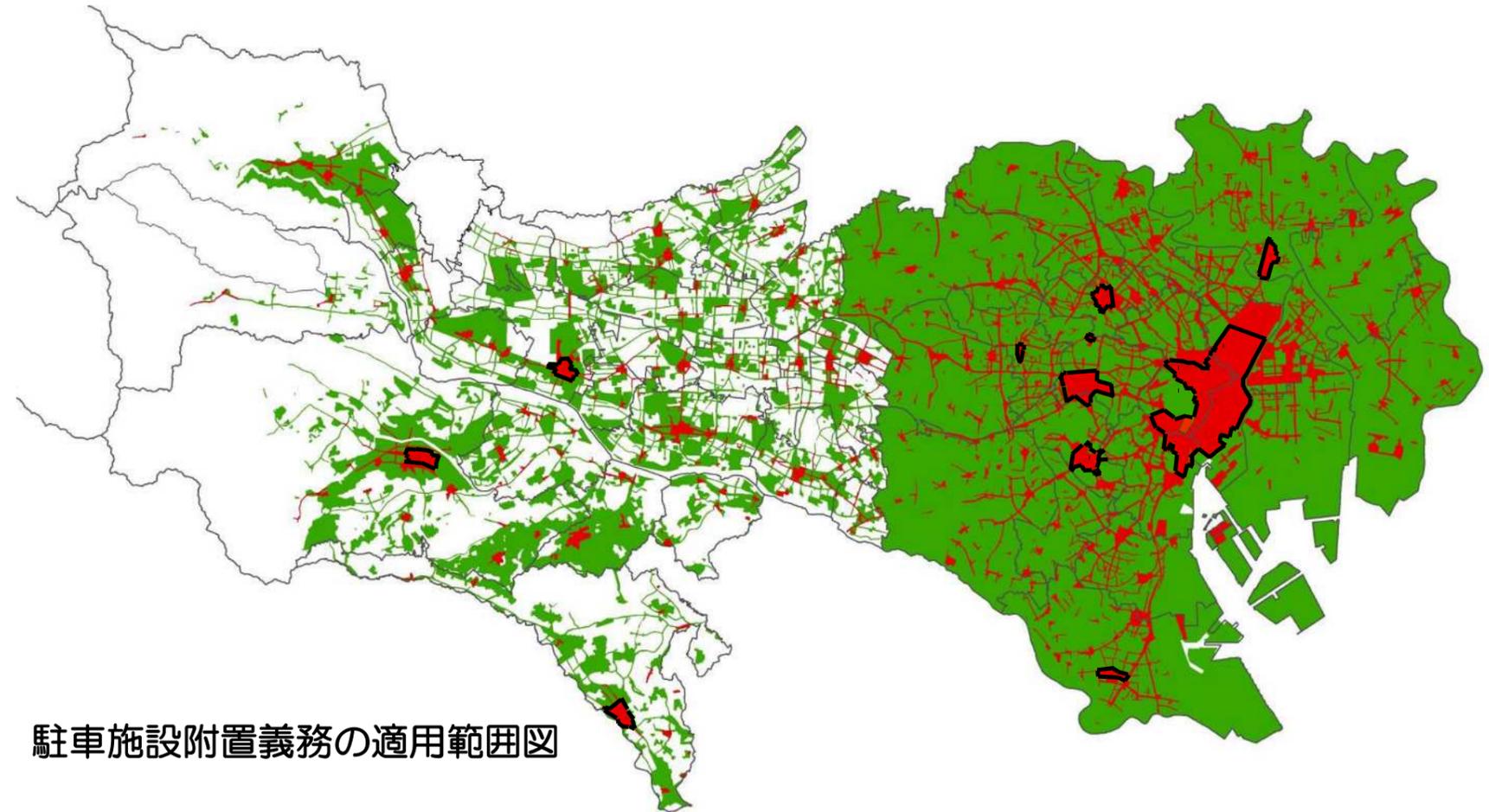


東京都駐車場条例の駐車施設附置義務制度について

附置義務制度の主な経緯

- 昭和 33 年：条例制定
(23 区の一部が適用範囲)
- 昭和 37 年：条例改正
(23 区と一部の市に範囲を拡大、
基準の一部強化)
- 平成 4 年：条例改正
(全ての市部に範囲を拡大、
基準の一部強化)
- 平成 14 年：条例改正
(荷さばき駐車場の設置を義務付け、
地域ルール(特例措置)の制定が
可能に)
- 平成 26 年：条例改正
(区部の基準見直し、既存駐車台数の低減等)



駐車施設附置義務の適用範囲図

適用地区と対象建築物の規模・附置義務基準

| 適用範囲図 凡例 | 適用地区 | 対象建築物の用途 | 対象建築物 の規模 | 附置台数 | |
|-------------|-------------|----------------------------|--------------|-----------------------------|---------------|
| | | | | 特別区 | 市 |
| [Red Box] | 商業地域、近隣商業地域 | 特定用途 百貨店その他の店舗 | 1,500㎡超 | 250㎡ ごとに1台 | 200㎡ ごとに1台 |
| | | 劇場、展示場、病院、ホテル、 事務所、倉庫など | 1,500㎡超 | 300㎡ ごとに1台 | 250㎡ ごとに1台 |
| [Green Box] | 周辺地区※2 | 非特定用途(共同住宅など) | 2,000㎡超 | 300㎡(共同 住宅350㎡) ごとに1台 | 300㎡ ごとに1台 |
| | 自動車ふくそう地区※3 | | | | |

駐車施設設置の特例措置

駐車場整備地区においては、一律の基準値によらず、地区の特性に応じた独自の附置義務基準(地域ルール)の策定が可能

事例

- ・銀座
- ・大手町・丸の内・有楽町
- ・渋谷
- ・新宿駅東口

※1：自動車交通が著しくふくそうする地区などで、都市計画で定める地区

※2：区部の「駐車場整備地区・商業地域・近隣商業地域」以外の全ての地域、市部の、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、準工業地域

※3：市部の、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、工業地域、工業専用地域

(参考)

共同住宅への駐車場附置義務に係る都、区市の条例・要綱の適用区分

| 区域 規模 (延べ面積) | 駐車場整備地区※、 商業地域、近隣商業地域 | その他の区域 | |
|--------------------|--------------------------|----------------------|----|
| | | 区部 | 市町 |
| 0㎡ | 東京都駐車場条例による | 一部の区市で 条例または要綱による | |
| 2,000㎡以下 | | | |
| 2,000㎡超 | | | |
| 10,000㎡以下 | 東京都駐車場条例による | 一部の区市で 条例または要綱による | |
| 10,000㎡超 | | | |

※駐車場整備地区：駐車場法に基づく、自動車交通が著しく輻輳する地区で、円滑な道路交通を確保する必要があると認められる区域。区市が指定。

東京都駐車場条例（昭和 33 年 10 月 1 日 条例第 77 号）（抄）

（建築物を新築する場合の駐車施設の附置）

第十七条 別表第三の（い）欄に掲げる区域内において、当該区域に対応する同表の（ろ）欄に掲げる床面積が同表の（は）欄に掲げる面積を超える建築物を新築しようとする者は、同表の（に）欄に掲げる建築物の部分の床面積をそれぞれ同表の（ほ）欄に掲げる面積で除して得た数値を合計して得た数値（延べ面積（自動車及び自転車の駐車の用に供する部分の床面積を除く。以下同じ。）が六千平方メートルに満たない場合においては、当該合計して得た数値に同表の（へ）欄に掲げる算式により算出して得た数値を乗じて得た数値（当該数値に小数点以下の端数があるときは、その端数を切り上げるものとする。）とし、当該数値が一の場合は、二とする。）以上の台数の規模を有する駐車施設を当該建築物又は当該建築物の敷地内に附置しなければならない。ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

- 一、二 （略）
- 2、3 （略）

（建築物を増築し、又は用途を変更する場合の駐車施設の附置）

第十七条の三 建築物を増築しようとする者又は建築物の用途の変更（当該用途の変更によつて第十七条の規定を準用して算出した場合に附置しなければならない駐車施設の台数が増加し、及び法第二十条の二第一項に規定する大規模の修繕又は大規模の模様替えとなるものをいう。以下この条において同じ。）をしようとする者は、増築又は用途の変更後の建築物について、第十七条の規定を準用して算出した駐車施設の台数から、増築又は用途の変更前の建築物について、同条の規定を準用して算出した駐車施設の台数又は既に設置されていた第十七条の五第一項の規模を有する駐車施設の台数のいずれか多い台数を減じて得た台数の規模を有する駐車施設を、当該建築物又は当該建築物の敷地内に附置しなければならない。ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

- 一、二 （略）

（駐車施設及び荷さばきのための駐車施設の規模）

第十七条の五 第十七条又は第十七条の三の規定により附置しなければならない駐車施設のうち自動車の格納又は駐車の用に供する部分の一台当たりの規模は、幅二・三メートル以上、奥行き五メートル以上とし、自動車を安全に駐車させ、出入りさせることができるものとしなければならない。

- 2 建築物又は建築物の敷地内に附置する駐車施設のうち、当該駐車施設の台数の十分の三以上の部分の一台当たりの規模は、幅二・五メートル以上、奥行き六メートル以上のものとし、そのうち一台以上は、障害者のための駐車施設として幅三・五メートル以上、奥行き六メートル以上とし、自動車を安全に駐車させ、出入りさせることができるものとしなければならない。

- 3、4 （略）

（附置の特例）

第十八条 第十七条の規定の適用を受ける建築物を新築しようとする者又は第十七条の三の規定の適用

を受ける建築物を増築し、若しくは用途の変更をしようとする者が、当該建築物の敷地からおおむね三百メートル以内の場所にそれぞれ第十七条及び第十七条の五に規定する規模又は第十七条の三及び第十七条の五に規定する規模を有する駐車施設を設けた場合で、知事が当該建築物の構造又は当該建築物の敷地の位置により特にやむを得ないと認めたときは、当該駐車施設の附置を当該建築物又は当該建築物の敷地内における駐車施設の附置とみなす。

2、3 (略)

(既存建築物における駐車施設等)

第十九条 第十七条から第十七条の四まで又は第十八条の規定により設けられた駐車施設及び荷さばきのための駐車施設の所有者又は管理者は、当該施設をその目的に適合するように維持管理しなければならない。

第十九条の二 第十七条から第十七条の四まで又は第十八条の規定により設けられた駐車施設及び荷さばきのための駐車施設（本項の規定の適用を受けた駐車施設及び荷さばきのための駐車施設を含む。）の所有者又は管理者は、次の各号のいずれかに該当する場合は、当該施設の台数をこの条例において必要とされる台数（以下この項において「必要台数」という。）まで減じ、又は必要台数を確保した上で、当該施設の全部若しくは一部の位置を変更することができる。

一、二 (略)

2 (略)

25都市建企第1211号
平成26年4月1日

都内各特定行政庁建築主務部 御中

東京都都市整備局市街地建築部長
久保田 浩二

東京都駐車場条例の一部を改正する条例の施行について（技術的助言）

東京都駐車場条例（昭和33年東京都条例第77号）の一部を改正する条例（平成25年東京都条例第130号）及び東京都駐車場条例施行規則（昭和34年東京都規則第1号）の一部を改正する規則（平成25年東京都規則第141号）は、平成26年4月1日付けで施行されました。

東京都駐車場条例及び同施行規則の改正の考え方及び運用について、地方自治法第245条の4第1項の規定に基づく技術的助言として、下記のとおり通知します。

なお、1及び2については、都内に業務区域を持つ指定確認検査機関に対しても通知していることを申し添えます。

記

1 東京都駐車場条例の概要

東京都駐車場条例（以下「条例」という。）は、駐車場法（昭和32年法律第106号）第20条の規定に基づき、建築物の建築に伴い発生する駐車需要に対応して駐車場の設置を義務付けるものである。

近年、公共交通の発達などの理由により、建築物の駐車需要が変化し駐車場の利用率の低い事例があること、「都市の低炭素化の促進に関する法律（平成24年法律第84号。以下、「エコまち法」という。）」が平成24年12月4日に施行され、駐車場法第20条を読替える特例措置が設けられたことに対応し、条例を改正した。

2 改正の概要

(1) 附置義務台数の算定基準を見直し

ア 区部の共同住宅について

附置義務台数の算定は、延べ面積を基準の面積で除して算出する。共同住宅は非特定用途であり、これまで300㎡につき1台の割合で設置が義務付けられていたところであるが、今回、区部については350㎡につき1台の割合に見直した。（条例第17条第1項）

イ 区部の大規模事務所について

事務所は特定用途であり、区部においては300㎡につき1台、市部では250㎡に

つき1台の割合で設置が義務付けられている。事務所についても、附置義務台数の算定は、延べ面積を基準面積で除して算出するという考え方は同じであるが、事務所は他の用途と異なり、延べ面積の増加に比例して駐車需要が増加するものではないという実態があることから、これまでも延べ面積10,000㎡を超える事務所については、延べ面積に係数を乗じることにより面積の調整を行ってきた。今回の改正では、区部の延べ面積6,000㎡を超える事務所について乗じる係数を見直した。(条例第17条第2項)

(2) 既存建築物について、利用実態に応じて駐車台数を低減

既存建築物についても、知事の認定を取得することにより、必要とされる台数まで低減し、又は位置を変更できることとした。(条例第19条の2)

これにより空いたスペースを、自動二輪車用の駐車施設や荷さばきのための駐車スペースとするなど建築物の駐車需要に対応した駐車施設としたり、他の建築関係法令に適合する範囲で、防災用備蓄倉庫や自転車置場等に転用することも可能となった。

(3) 地域の実情に応じて、駐車場の集約化などのルールづくりを行うことができる範囲を、全ての区市に拡大

駐車場法第20条は、地方公共団体は、条例でその建築物又はその建築物の敷地内に駐車施設を設けなければならない旨を定めると規定している。この駐車場法第20条等を読み替える特例措置がエコまち法第20条に設けられた。具体的には、区市が低炭素まちづくり計画を作成し、駐車機能集約区域及び集約駐車施設について記載した場合には、地方公共団体は、条例で、その建築物若しくはその建築物の敷地内若しくは集約駐車施設内に駐車施設を設けなければならない旨又は集約駐車施設内に駐車施設を設けなければならない旨を定めると規定することとなった。

これを受けて都は、区市が自らの低炭素まちづくり計画に沿った駐車場条例を制定した場合に、その区域については都条例の適用を一部除外することを規定した。(条例第17条の6)

3 条例の運用についての考え方

条例の運用については、別紙に方針を定めるので参考にされたい。

東京都駐車場条例の運用について

- 1 附置義務台数の緩和（条例第17条第1項ただし書き及び条例第17条の2第1項ただし書き）

条例第17条第1項ただし書き及び条例第17条の2第1項ただし書きを適用して附置義務台数の緩和を行うものは、次の各号に示す例のほか、原則として、当該建築物の利用（計画）の特性等から、当該建築物の床面積当たりの駐車需要が少なく、かつ、駐車需要が容易に変化しない建築物とする。

なお、緩和に当たっては、荷さばきや外来者、障害者等を含めた駐車需要を踏まえ、判断されたい。

 - (1) 保育園、幼稚園、小学校、中学校及び高等学校
職員及び外来者の自動車の乗り入れを禁止している場合には、駐車施設の附置を緩和することができるものとする。なお、附置義務台数の全てを緩和するのではなく、保育園又は幼稚園にあっては1台以上の荷さばきのための駐車施設を、小学校、中学校又は高等学校にあっては2台以上の荷さばきのための駐車施設を設けさせることとする。
 - (2) その他の学校
学生及び職員の自動車の乗り入れを禁止している場合には、附置義務台数の二分の一を限度として駐車施設の附置を緩和することができるものとする。その他、当該建築物の利用（計画）の特性等から、当該建築物の駐車需要を踏まえ、緩和することができるものとする。
 - (3) 無人又は建築物の規模に比較して従業員等の著しく少ない施設
変電所、地域冷暖房施設、コンピューターセンター、その他これらに類する建築物はその規模に比べて従業員等が少なく、床面積当たりの駐車需要も少ない。このため、これらの建築物への附置義務台数は、当該建築物の建築主等が実施する駐車需要実態調査等の結果を参考に緩和できるものとする。ただし、調査の結果が3台未満となった場合においても3台以上の駐車施設を確保させることとする。
なお、公共交通機関が未整備なため、従業員等の自動車による通勤が予想される場合の駐車施設は別途確保させることとする。
 - (4) 清掃工場
清掃工場におけるごみ収集車の有効な待機場所を確保した場合は、当該待機場所を焼却炉関係部分に係る駐車施設とみなしてよいこととする。
 - (5) 児童、生徒のための寮や高齢者向け共同住宅等
自動車の利用ができない児童、生徒が入居する寮やサービス付き高齢者向け住宅等は、当該建築物の利用（計画）の特性等から、当該建築物の駐車需要を踏まえ、緩和することができるものとする。緩和の際は、サービス付き高齢者向け住宅等については、都道府県住宅担当部長等宛に出された、平成25年7月31日付老高発0731第1号（国住心第84号）中、第1「2 駐車場及び駐輪場に関する事項」を参照されたい。
 - (6) 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）第19条の規定の適用を受けた建築物については、条例第17条に規定する延べ面積、並びに別表第3備考及び別表第4備考に規定する「（ろ）欄に規定する部分及び（に）欄に掲げる部分」は、認定特定建築物の建築物特定施設の床面積のうち、移動等円滑化の措置をとることにより通常の建築物の建築物特定施設の床面積を超えることとなる場合における高齢者、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）第24条で定める床面積を除くことができるものとする。
- 2 隔地駐車場の取扱（条例第18条第1項関係）

附置義務対象建築物が存在する期間中、駐車施設を適切に確保させる上で、以下の点に留意

する。

(1) 敷地等の該当要件

隔地駐車場とすることを認めることができる例を以下に示す。

- ア 既存建築物の上階に増築する場合で、構造上、駐車施設の設置が不可能又は極めて困難である場合
- イ 駐車場又は駐車場出入口の位置が他の法令に抵触して、設置が不可能又は困難である場合
- ウ 前面道路の交通規制（歩行者天国等長時間にわたる通行禁止等）のため、自動車の出入りが不能の場合又は前面道路の交通上、駐車場を設けることが好ましくない場合
- エ 前面道路の歩道の切下げが禁止されている場合
- オ 敷地の間口が狭い等、駐車場の出入口又は駐車施設を設置することが極めて困難な場合
- カ 都市計画道路の計画区域内に存する等、公益に資する場合で、駐車施設の敷地内への設置が将来的に困難となる場合

その他上記アからカ以外についても、良好な市街地環境の確保に寄与し、隔地駐車場とする必要性が高いもの等は隔地駐車場とすることを認めることができる。

(2) 隔地駐車場の設置場所等

- ア 障害者用の駐車施設については、原則として隔地駐車場は認めないこと。
- イ 建築物以外の駐車施設（野天駐車場、工作物の駐車場等）は他の用途への転用が容易でもあるので、原則として認めないこと。
- ウ 当該敷地からの直線距離により測定するものとし、概ね300mの距離の範囲内とすること。
- エ 隔地駐車場は原則として、申請者が所有又は管理する駐車施設とすること。
ただし、地区の特殊性等により、これにより難しい場合については、次の各号に該当する場合は、既存の貸駐車場を賃借して利用することを認めることとする。
 - (ア) 垂直循環方式やエレベータ方式など駐車位置を確定できないもの以外は、駐車位置を確定させる。
 - (イ) 10年又は20年以上等、長期間の賃貸借期間を設定させる。
 - (ウ) 既設駐車場に、2以上の建築物の附置義務駐車施設を設ける場合に、それぞれの附置義務台数を合計した台数以上の駐車施設を有していることを確認する。

(3) 隔地駐車場の申請について

隔地駐車場を申請する場合には、東京都駐車場条例施行規則（昭和34年東京都規則第1号）第3条の規定に基づく第4号様式により申請させること。なお、駐車施設を賃借する場合には、契約書の写しを添付させること。

3 既存建築物の認定について（条例第19条の2第1項第二号関係）

条例第19条の2第1項第二号に規定する、「当該施設の台数を必要台数まで減じ」ることを認めるものは、駐車需要を上回る駐車施設を設けるものとする。

当該施設の台数を附置義務台数未満とする場合又は位置を変更する場合には、それぞれ以下のことに留意し、判断すること。なお、条例第17条から第17条の4まで又は第18条の規定により設けられた駐車施設又は荷さばきのための駐車施設が、条例第17条の6に規定する駐車機能集約区域内にあり、特別区又は市が条例を定めている場合は、特別区又は市が定めている条例の主旨等を踏まえて、緩和の判断を行うものとする。

- (1) 現行基準による附置義務台数未満まで緩和を行う場合には、「1 附置義務台数の緩和」に準じて行われていること。
- (2) 駐車施設の位置を変更する場合には、附置義務対象建築物が存在する期間中、駐車施設を適切に確保させる上で、以下の点に留意する。

ア 敷地等の該当要件

隔地駐車場とすることを認めることができる例を以下に示す。

- (ア) 2(1)イからオ
 - (イ) 都市計画道路の計画区域内に存する等、公益に資する場合で、駐車施設の敷地内への設置が困難となった場合
 - (ウ) 既存建築物又は当該建築物の敷地内の駐車施設の維持・管理が、やむを得ない理由で不可能となり、構造上、駐車施設の設置が不可能又は極めて困難である場合
- その他上記(ア)から(ウ)以外についても、良好な市街地環境の確保に寄与し、隔地駐車場とする必要性が高いもの等は隔地駐車場とすることを認めることができる。

イ 隔地駐車場の設置場所等

- (ア) 障害者用の駐車施設については、原則として隔地駐車場は認めないこと。
- (イ) 建築物以外の駐車施設（野天駐車場、工作物の駐車場等）は他の用途への転用が容易でもあるので、原則として認めないこと。
- (ウ) 当該建築物を利用する者が隔地先から当該建築物まで円滑に移動できる適切な位置に配置させること。
- (エ) 隔地駐車場は原則として、申請者が所有又は管理する駐車施設とすること。
ただし、地区の特殊性等により、これにより難しい場合については、次の各号に該当する場合は、既存の貸駐車場を賃借して利用することを認めることとする。
 - ① 垂直循環方式やエレベータ方式など駐車位置を確定できないもの以外は、駐車位置を確定させる。
 - ② 10年又は20年以上等、長期間の賃貸借期間を設定させる。
 - ③ 既設駐車場に、2以上の建築物の附置義務駐車施設を設ける場合に、それぞれの附置義務台数を合計した台数以上の駐車施設を有していることを確認する。

ウ 隔地駐車場の申請について

隔地駐車場を申請する場合には、東京都駐車場条例施行規則（昭和34年東京都規則第1号）第3条の規定に基づく第4号様式により申請させること。なお、駐車施設を賃借する場合には、契約書の写しを添付させること。

4 警察署等への意見照会

車室の床面積（工作物の駐車施設又は屋外の駐車施設の車室の面積を含む。）が500㎡を超えるものについては、従前の通り交通上の安全性に関し所轄警察署への意見照会を行うこと。また、隔地駐車場を認める場合には、申請者に2(1)イ又はウについては所轄警察署と、2(1)エについては道路管理者と、事前協議を完了するよう指導し、隔地要件に該当する場合は、その旨の書類を建築確認申請書に添付させること。この規定は3(2)ア(ア)において準用する。

以上



文字サイズ [縮小](#) [標準](#) [拡大](#) [Language](#) [都庁総合ホームページ](#)

検索ワードを入力 [検索](#)



[トップページ](#) > [交通・物流 ～人・モノの交流ネットワークの機能強化～](#) > [駐車対策の推進](#) > [駐車施設の附置義務](#)

駐車施設の附置義務

東京都では大規模な建築物の駐車施設の附置について、「東京都駐車場条例」及び「東京都集合住宅駐車施設附置要綱」に定めています。それぞれの対象となる建築物は以下の通りです。（詳細はページ下部をご覧ください。条例等の本文もページ下部にリンクしています。）

<東京都駐車場条例の対象建築物>

| 対象区域 | 対象建築物 |
|----------------|--|
| 駐車場整備地区等 | 特定用途の部分の床面積及び非特定用途の部分の床面積の3/4の合計が1,500㎡を超えるもの。 |
| 周辺地区、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。 |

<東京都集合住宅駐車施設附置要綱の対象建築物>

| 対象区域 | 対象建築物 |
|-----------------------------|---|
| 特別区（23区）の区域内で、駐車場整備地区等以外の区域 | 延べ面積が10,000㎡を超える建築物で、集合住宅の用途に供する部分の床面積が2,000㎡を超えるもの |

東京都駐車場条例

建築基準関係規定である駐車場法第20条に係る東京都駐車場条例の条文を抜粋しています。

・平成26年4月1日に改正東京都駐車場条例が施行されました。

東京都駐車場条例（抄）（最終改正平成25年12月20日）

東京都駐車場条例 新旧対照表（PDF 98.8KB）

改正の概要（PDF 218KB）

技術的助言（PDF 141KB）

駐車施設の附置義務基準等

<新築時の附置義務台数>

駐車場整備地区等又は周辺地区、自動車ふくそう地区で対象規模以上の建築物を新築する際は、下式で算出した台数以上の駐車施設の附置が義務付けられています。

新築時の附置義務台数＝

$\{ \sum (\text{建築物の各用途の部分の床面積} + \text{基準床面積}) \} \times \text{緩和係数}$

※延べ面積6000㎡を超える建築物の場合は緩和係数を果することはできません。

※上式の計算結果に小数点以下の端数が生じる場合は端数切り上げ。

※一般の駐車施設の附置義務基準においては、上式の計算結果が1台となった場合の附置義務台数は2台とします。

【一般の駐車施設の附置義務基準】

| 地域・地区 | 対象規模 | 対象用途 | 基準床面積 | 緩和係数(6000㎡以下の場合のみ) |
|---|---|-------|--|--------------------|
| A 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1500㎡を超えるもの | 特定用途 | 百貨店その他の店舗 (23区)250㎡ごとに一台 (市)200㎡ごとに一台 その他 (23区)300㎡ごとに一台 (市)250㎡ごとに一台 | 式1 |
| | | 非特定用途 | 共同住宅 (23区)350㎡ごとに一台 (市)300㎡ごとに一台 その他 (23区)300㎡ごとに一台 (市)300㎡ごとに一台 | |
| B 周辺地区、自動車ふくそう地区 | | | | |
| ・区部(23区)のAの区域以外の都市計画区域 ・市部の第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、準工業地域、工業地域及び工業専用地域(駐車場整備地区を除く。) | 特定用途の部分の床面積が2000㎡を超えるもの | 特定用途 | (23区)300㎡ごとに一台 (市)250㎡ごとに一台 | 式2 |

$$\text{式1} = 1 - \frac{1500 \times (6000 - \text{延べ面積})}{(6000 \times (\text{特定用途の床面積} + \text{非特定用途の床面積} \times 3/4) - 1500 \times \text{延べ面積})}$$

$$\text{式2} = 1 - \frac{(6000 - \text{延べ面積})}{(2 \times \text{延べ面積})}$$

【荷さばき駐車施設の附置義務基準】

| 地域・地区 | 対象規模 | 対象用途 | 基準床面積 | 緩和係数(6000㎡以下の場合のみ) |
|--|-------------------------|------|---|--------------------|
| A 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が2000㎡を超えるもの | 特定用途 | 百貨店その他の店舗 (23区・市)2500㎡ごとに一台 事務所 (23区・市)5500㎡ごとに一台 倉庫 (23区・市)2000㎡ごとに一台 その他 (23区・市)3500㎡ごとに一台 | 式3 |
| | | 特定用途 | (23区・市)7000㎡ごとに一台 | |
| | | 特定用途 | (23区・市)7000㎡ごとに一台 | |
| | | 特定用途 | (23区・市)7000㎡ごとに一台 | |
| B 周辺地区、自動車ふくそう地区 | | | | |
| ・区部(23区)の都市計画区域内で、Aの区域以外の区域 ・市部の第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、準工業地域、工業地域及び工業専用地域(駐車場整備地区を除く。) | 特定用途の部分の床面積が3000㎡を超えるもの | 特定用途 | (23区・市)7000㎡ごとに一台 | 式4 |

$$\text{式3} = 1 - \frac{(6000 - \text{延べ面積})}{(2 \times \text{延べ面積})}$$

$$\text{式4} = 1 - \frac{(6000 - \text{延べ面積})}{\text{延べ面積}}$$

<附置義務台数計算のポイント>

- ① 駐車場整備地区等、周辺地区・自動車ふくそう地区とは ☑
各地区はそれぞれ以下の地区・地域を指します。

| 地区名 | 地区名が示す地区・地域 |
|-----------|---|
| 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 |
| 周辺地区 | ・区部(23区)の駐車場整備地区等以外の都市計画区域 ・市部の第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域及び準工業地域(駐車場整備地区を除く。) |
| 自動車ふくそう地区 | ・市部の第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、工業地域及び工業専用地域(駐車場整備地区を除く。) |

※駐車場整備地区の範囲に関しては各区市の都市計画担当課にお問い合わせください。

- ② 特定用途とは ☑
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、倉庫若しくは工場又はこれらの2以上のものをいいます。
- ③ 敷地が複数の区域にまたがる場合は ☑
駐車場整備地区等又は周辺地区・自動車ふくそう地区の区域が過半の場合に条例の適用があります。
なお、駐車場整備地区や用途地域については各区市の都市計画担当課にお問い合わせください。
- ④ 対象となる床面積は ☑

対象となる床面積には共同住宅の共用部分等、容積率の算定の対象とならない部分の床面積も含まれます。ただし、自動車及び自転車の駐車のために供する部分は含まれません。

⑤ 大規模事務所の床面積は

下表の面積区分に該当する床面積に面積調整率を乗じて合計した床面積を当該事務所の床面積とみなして附置義務台数の計算を行います。

大規模事務所のみなし床面積 = Σ各区分に該当する床面積 × 面積調整率

| 区部 | | 市部 | |
|----------------|-------|----------------|-------|
| 床面積の区分 | 面積調整率 | 床面積の区分 | 面積調整率 |
| ～6000㎡ | 1 | ～10000㎡ | 1 |
| 6000㎡～10000㎡ | 0.8 | 10000㎡～50000㎡ | 0.7 |
| 10000㎡～100000㎡ | 0.5 | 50000㎡～100000㎡ | 0.6 |
| 100000㎡～ | 0.4 | 100000㎡～ | 0.5 |

⑥ 附置義務台数の内訳は

附置義務台数の3割以上（障害者用車室1台含む）は普通専用車室とし、その内1台以上は障害者用車室とする必要があります。（残りは小型専用車室とすることが可能です。）

また、荷さばき駐車施設の附置義務台数は一般の駐車施設の附置義務台数の内数とすることができますが、荷さばき駐車施設と障害者のための駐車施設は兼用できません。

（車室の大きさ）

小型専用車室：幅2.3m以上、奥行き5m以上

普通専用車室：幅2.5m以上、奥行き6m以上

障害者用車室：幅3.5m以上、奥行き6m以上

荷さばき用車室：幅3m以上、奥行き7.7m以上、はり下高さ3m以上

（やむを得ない場合は幅4m以上、奥行き6m以上、はり下高さ3m以上）

⑦ 23区内の駐車場整備地区等以外の区域にある集合住宅の基準は

23区内の駐車場整備地区等以外の区域に建築される集合住宅（寮及びワンルームマンションを含む共同住宅、寄宿舎及び長屋）のうち、集合住宅の用途に供する部分の床面積が2000㎡を超え、建物全体の延べ面積が10000㎡を超えるものには、東京都集合住宅駐車施設附置義務の適用があります。

（ページ下部参照）

⑧ 機械式駐車施設を設置する場合は

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は知事又は区市長の認定を受ける必要があります。また知事等の認定にあたってはあらかじめ駐車場法施行令第15条による国土交通大臣の認定を受ける必要があります。

なお、平成28年7月以降に設置される機械式駐車施設については、平成27年1月に改正された大臣認定基準に適合することが必要です。

<計算例1> 市部の商業地域に新築する延べ面積11,000㎡

（事務所7,000㎡、住宅2,000㎡、事務所と住宅の共用部分2,000㎡）の建築物の附置義務台数

1. それぞれの用途に供する部分の床面積

共用部分の面積は、それぞれの用途に面積按分する。

事務所部分の床面積 = 7,000 + (2,000) × 7,000 / (7,000 + 2,000) = 8,556㎡

住宅部分の床面積 = 11,000 - 8,556 = 2,444㎡

2. 附置義務対象になるか

特定用途部分の面積 + 非特定用途部分の面積 × 3/4 = 8,556 + 2,444 × 3/4 = 10,389 > 1,500

よって、附置義務対象建築物となる。

3. 附置台数の算定

事務所部分：8,556㎡ / 250㎡ = 34.23

住宅部分：2,444㎡ / 300㎡ = 8.15

合計 34.23 + 8.15 = 42.38 切り上げなので附置義務台数は 42.38 → 43台

4. 荷さばき駐車施設の附置義務対象になるか

特定用途部分の面積8,556 > 2,000

よって荷さばき駐車施設附置義務対象建築物となる。

5. 荷さばき駐車施設附置台数の算定

事務所：8,556㎡ / 5,500㎡ = 1.56 → 2台

6. 延べ面積が6,000㎡以上なので激変緩和措置なし。

7. 43 × 0.3 = 12.9 ≦ 13 →

普通専用車室10台 障害者用車室1台 小型専用車室30台

荷さばき用車室2台（荷さばき用車室は、普通専用車室の内数とした。）

<計算例2> 区部の商業地域に新築する延べ面積160,000㎡

（事務所110,000㎡、ホテル50,000㎡）の建築物の附置義務台数

1. 事務所部分 110,000㎡ > 6,000㎡ 特例の適用あり

調整面積の算定

6,000㎡までは 6,000㎡ × 1 = 6,000㎡

6,000㎡を超え10,000㎡以下は 4,000㎡ × 0.8 = 3,200㎡

10,000㎡を超え100,000㎡以下は 90,000㎡ × 0.5 = 45,000㎡

- 100,000㎡を超える部分は $10,000㎡ \times 0.4 = 4,000㎡$
 $6,000㎡ + 3,200㎡ + 45,000㎡ + 4,000㎡ = 58,200㎡$
2. 附置義務台数算定 $(58,200㎡ + 50,000㎡) / 300㎡ = 360.67 \rightarrow 361$ 台
 3. 荷さばき駐車施設台数算定
 $58,200㎡ / 5,500㎡ + 50,000㎡ / 3,500㎡ = 24.87 \rightarrow 25$ 台
 ただし荷さばき駐車施設は10台までとすることができるので10台とした。
 4. $361 \times 0.3 = 108.3 \leq 109 \rightarrow$
 普通専用車室98台 障害者用車室1台 小型専用車室252台
 荷さばき用車室10台 (荷さばき用車室は、普通専用車室の内数とした。)

<増改築・用途変更時の附置義務台数>

駐車場整備地区等又は周辺地区、自動車ふくそう地区で対象規模以上の建築物を増改築又は用途変更（大規模の修繕又は大規模の模様替えを伴うものに限る。）する際は、下式で算出した台数以上の駐車施設を新たに附置する義務があります。

増改築・用途変更時の附置義務台数＝

増改築・用途変更後の建築物を新築したとした場合の附置義務台数－

{ 増改築・用途変更前の建築物を新築したとした場合の附置義務台数 又は
 既に設置されていた規模の高率を満たす駐車施設台数 のいずれか多い台数 }

<既存の附置義務駐車施設の維持管理及び台数の変更>

建築物の新築や増改築等の際に整備した附置義務駐車施設は、整備後も適法に維持管理していく必要があります。ただし、附置義務台数以上に駐車施設を整備している場合で、駐車需要が少ない場合については、東京都又は区市の認定を受けた上で、一部の駐車施設を廃止することや自動二輪車駐車場等に転用することが可能な場合があります。詳細は以下の認定申請先にご相談ください。

| 敷地の所在地 | 認定の申請先 |
|---|---------------------------|
| 23区（建築物延べ面積10,000㎡超の場合） | 東京都都市整備局市街地建築部建築指導課 |
| 23区（建築物延べ面積10,000㎡以下の場合） | 各区役所担当部署 |
| 八王子市、立川市、武蔵野市、三鷹市、府中市、調布市、町田市、日野市、国分寺市、西東京市 | 各市役所担当部署 |
| 昭島市、東大和市、武蔵村山市、国立市、狛江市、多摩市、稲城市 | 東京都都市整備局多摩建築指導事務所 建築指導第一課 |
| 小金井市、小平市、東村山市、東久留米市、清瀬市 | 東京都都市整備局多摩建築指導事務所 建築指導第二課 |
| 青梅市、羽村市、福生市、あきる野市 | 東京都都市整備局多摩建築指導事務所 建築指導第三課 |

(参考) 過去の附置義務基準の概要について

過去に施行されていた東京都駐車場条例に基づく附置義務基準については以下のファイルをご参照ください。
 東京都駐車場条例に基づく附置義務基準について (PDF 114KB)

東京都駐車場条例施行規則

- 平成26年4月1日に改正東京都駐車場条例施行規則が施行されました。
 東京都駐車場条例施行規則(抄) (平成25年12月20日改正)
 東京都駐車場条例施行規則 新旧対照表(抄) (PDF 65.4KB)

| 様式番号 | 名称 | ダウンロード | |
|-------------------------|-------------|-----------|-----------------|
| | | PDF版 | Word版 Excel版 |
| 第4号様式 | 認定申請書 | PDF 44KB | Word 74KB |
| 第5号様式 | 附置義務駐車施設概要書 | PDF 105KB | Excel 36KB |
| 第7号様式 (第18条の2に基づく場合) | 駐車施設設置(変更)届 | PDF 213KB | Word 114KB |

※第5様式【(9)駐車施設】欄 記載例

東京都集合住宅駐車施設附置要綱 (PDF 83.2KB)

(平成4年7月3日決定・最終改正平成26年3月28日)

- 平成26年4月1日に改正東京都集合住宅駐車施設附置要綱が施行されました。
 東京都集合住宅駐車施設附置要綱 新旧対照表(抄) (PDF 96.4KB)
- 東京都集合住宅駐車施設附置要綱別記様式

| 様式番号 | 名称 | ダウンロード |
|------|----|--------|
| | | |

| | | PDF版 | Word版 |
|------|-------------------|----------|-----------|
| 別記様式 | 集合住宅の駐車施設に係る計画協議書 | PDF 50KB | Word 54KB |

お問い合わせ先
市街地建設部 建築企画課 建築担当 直通 03-5388-3343

[ページの先頭へ戻る](#)



分譲マンションにおける附置義務駐車台数の緩和の考え方

居住者用駐車場

駐車需要を上回る必要台数まで附置義務駐車台数を緩和

条例の附置義務駐車台数未満に緩和可※5 ↓

必要台数※1
(緩和後の計画台数)

※4
>

いずれか大きい方
最大利用実績台数※2
最大利用予定台数※3

- ※1 管理組合は駐車場の管理運営に関する計画を作成し、管理規約等に基づき、必要台数の駐車場を適正に管理することが必要。
- ※2 最大利用実績台数は、過去3年間程度の駐車場契約の管理台帳で確認。
- ※3 最大利用予定台数は、区分所有者の意向調査等を基に算定。
- ※4 小型車や普通車など車種ごとに駐車需要を上回る必要台数の確保が必要。
- ※5 既存駐車場を撤去した跡地は、四輪自動車以外の駐車需要も踏まえ、適法に利活用することが必要。

共用駐車場

原則として、既存の駐車台数を維持

(複合用途の場合は、分譲マンション以外の部分について、条例の規定に基づく台数の確保が必要。)

30 都市建企第 号
平成 31 年 月 日

都内特定行政庁建築主務部長 殿

東京都都市整備局
市街地建築部長 青柳 一彦

東京都駐車場条例第 19 条の 2 第 1 項第 2 号の運用について（技術的助言）

東京都駐車場条例（昭和 33 年東京都条例第 77 号。以下「条例」という。）第 19 条の 2 第 1 項第 2 号では、同条例による駐車施設の附置義務について、既存建築物の利用実態に応じた制限の緩和が可能であることを定めています。当該規定の運用については、「東京都駐車場条例の一部を改正する条例の施行について（技術的助言）」（平成 26 年 4 月 1 日付 25 都市建企第 1211 号）により通知したところですが、今般、分譲マンションに係る同号の認定基準等を、下記のとおり、とりまとめましたので、地方自治法第 245 条の 4 第 1 項の規定に基づく技術的助言として通知します。

記

分譲マンションの駐車場については、居住者の高齢化や自動車保有に対する意識の変化等に伴い、利用率が低下しているものが一部存在する。一方、特に都心部で普及している機械式駐車場については、安全対策の強化や定期的な保守点検の実施に伴い維持管理費用の負担がマンション管理上の課題となっている。

駐車施設の附置義務制度においては、こうした駐車場に関する環境変化に対応し、適正な駐車施設の整備を促進することが重要である。このため、分譲マンションについて、利用実態に応じた駐車施設の維持管理が可能となるよう、条例第 19 条の 2 第 1 項第 2 号に基づく認定により、附置義務駐車台数を条例で定める基準台数（以下「基準台数」という。）未満に緩和する場合の認定基準等を、以下のとおり整理した。

1 分譲マンションに係る条例第 19 条の 2 第 1 項第 2 号に基づく認定基準等

(1) 対象建築物

附置義務駐車台数を条例で定める基準台数未満に緩和する対象建築物は、マンション管理の適正化の推進に関する法律（平成 12 年法律第 149 号）第 2 条第 3 号に規定する管理組合（以下「管理組合」という。）により駐車場が管理されている同条第 1 号に規定するマンション（以下「分譲マンション」という。）とする。

なお、分譲マンションの駐車需要は、大部分が区分所有者（建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号。以下「区分所有法」という。）第 2 条第 2 項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。）によるものであり、将来的に急増するおそれが少ないこと、また、区分所有法等により、駐車場使用者である区分所有者の合意に基づいて、駐車場が適正に管理運用されることから、駐車需要を上回る範囲で附置義務駐車台数を基準台数未満に緩和しても差し支えないと考えられる。

【取扱注意】 20190319 時点

(2) 認定基準

以下のアからエの要件を満たす場合は、附置義務駐車台数を分譲マンションの管理組合が作成する【別紙1】の駐車場管理運営計画に記載された必要台数まで緩和する。

ア 既存駐車場の利用実績が、基準台数を上回っていないこと。

(具体的要件)

①区分所有者と管理組合の駐車場使用に係る契約の管理台帳（過去3年間程度）から確認できる居住者用駐車場の最大利用台数と荷さばき、外来者用等の既存共用駐車場の台数の合計が基準台数未満であること。

②荷さばき、外来者等の自動車の路上駐車違反の実態がないこと。

イ 駐車場管理運営計画において適切な駐車施設が確保されること。

(具体的要件)

①駐車場管理運営計画において、駐車場の種別ごとに、最大利用実績台数及び最大利用予定台数を上回る必要台数以上の駐車場が計画されていること。(最大利用予定台数は、区分所有者の意向調査等を基に算定するものとする。また、計画される駐車場の台数には、現行条例に規定する規模の基準に適合する駐車場を算入するものとするが、既存駐車場を存続させる場合は、当該駐車場の台数をすべて算入可能とする。)

②荷さばき、外来者用等の共用駐車場が撤去されないこと。

③既存駐車場を撤去する部分について、跡地の利用計画が関係法令に適合していること。

④周辺交通の安全性に配慮された施設（車路、出入り口、車寄せ等）及び普通自動車又は小型自動車以外の駐車需要に対応した駐車施設（自動二輪車及び原動機付自転車等のための駐車施設、荷さばきのための駐車スペース、自転車置場、電気自動車用充電設備等）が適切に計画されていること。

ウ 管理組合により駐車場が適正に管理されること。

(具体的要件)

①駐車場管理運営計画に基づく駐車場の管理や使用を担保するため、管理規約（当該規約に基づく細則を含む。以下同じ。）に、以下の内容が規定されていること（具体的な規定例は【別紙2】を参照。）。

<管理組合による駐車場の管理>

i 駐車場は、居住者用、荷さばき用、外来者用、その他（附置義務駐車場以外の駐車場）に区分して、管理組合が維持管理すること。

ii 居住者用駐車場の使用者は管理組合が選定し、不適切な使用があった場合は、駐車場の使用を停止すること。

iii 管理組合は、駐車施設に係る設備・装置を定期的に保守点検すること。

iv 管理組合は、居住者用駐車場の利用状況を随時把握し、記録を作成すること（3年間保存）。

<駐車場使用者の制限>

v 居住者用駐車場は、区分所有者以外の使用を禁止すること。

vi 来客用駐車場等は、来客又は業者の使用のみに供すること。

<駐車場使用状況の検証>

vii 区分所有者は自家用車の保管のために、外部駐車場を使用する場合は、管理組合に当該駐車場について届け出るものとする。

viii 管理組合は、駐車場使用状況を定期的に検証し、必要に応じて、駐車場管理運営計画を見直すこと。

エ 分譲マンション以外の部分については、原則、条例の規定通りの台数を確保すること。

【取扱注意】 20190319 時点

(具体的要件)

①分譲マンション以外の部分について、条例第 17 条の規定に基づく附置義務駐車台数が確保されていること（別表第三（へ）欄の激変緩和係数は、分譲マンションの部分を含めた面積に応じて計算するものとする。）。

(3) 認定に当たっての留意点

- ・上記（2）の認定基準ア②及びイ④の要件への適合性を判断するにあたっては、東京都都市整備局市街地建築部が所管する建築物については警視庁交通部交通規制課、区市又は東京都都市整備局多摩建築指導事務所が所管する建築物については所轄警察署の意見を照会するものとする。
- ・上記（2）の認定基準イ①及びウ①の要件に係る駐車場管理運営計画及び管理規約については、管理組合がこれらの図書の内容について、区分所有者の集会で決議し、決定することが必要となる。手続きを円滑に進めるため、【別紙 3】のとおり、管理組合との事前協議を実施し、当該協議の終了後に、集会で決議した図書をもって、認定申請させることが考えられる。なお、事前協議が終了した際は、【別紙 4】及び【別紙 5】の例により、管理組合にその旨を通知することとする。
- ・駐車場の位置の変更（隔地駐車）を伴う場合は、「東京都駐車場条例の一部を改正する条例の施行について（技術的助言）」（平成 26 年 4 月 1 日付 25 都市建企第 1211 号）別紙の 2 で示した考え方に準じて判断することとする。既存の駐車場を撤去し、隔地駐車場に置き換えることは原則として認めないこととする。
- ・附置義務駐車台数の緩和により、附置が不要となった居住者用駐車場を撤去せずに、外部に貸し出す場合は、上記（2）の認定基準ウ①に加え、当該駐車場の位置をその他の駐車場と区分し、別々に管理することを管理規約等に規定することを認定要件とする。

2 その他

各区市が駐車施設の附置義務を規定する要綱等を制定している場合は、当該要綱等の運用においても、上記 1 と同様の考え方により制限を緩和するなど、建築物の利用実態に応じた規制の実施に努めていただくようお願いする。

また、分譲マンションの附置義務駐車施設を適切に維持管理していくためには、居住者等が規制内容を十分理解していることが必要であるため、東京都駐車場条例の内容とともに、当該要綱等の内容を、一体的に情報提供するようお願いする。

駐 車 場 管 理 運 営 計 画

〔〇〇〇〇年〇〇月〇〇日 決議〕

| | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|--|-----------------------------|----------------------|----------------|------------|-----|---|-----|---|----|---|---|
| (1) 分譲マンションの名称等 | 名称 | | 住戸数(入居戸数) | 戸(戸) | | | | | | | | |
| (2) 管理組合の名称 理事長の氏名等 | ① | ① | 電話 | () | | | | | | | | |
| (3) 敷地の地名 ・地番 | | | | | | | | | | | | |
| (4) 設計者の氏名 ・住所等 | ① | 電話 () | | | | | | | | | | |
| (5) 確認年月日 番号等 | 確認済証 | 年 月 日 第 号 | 検査済証 | 年 月 日 第 号 | | | | | | | | |
| (6) 共同住宅以外の 部分の用途 | | | | | | | | | | | | |
| (7) 敷地面積 ・建築面積 | 敷地面積 | m ² | 建築面積 | m ² | | | | | | | | |
| (8) 地域・地区 | 1 () 駐車場整備地区 2 商業地域 3 近隣商業地域 | | | | | | | | | | | |
| (9) 延べ面積 | 分譲マンションの部分 | 分譲マンション以外の部分 | 自動車及び自転車の駐車のために供する部分 | 合計 | | | | | | | | |
| | m ² | m ² | m ² | m ² | | | | | | | | |
| (10) 駐車施設 | 条例による 附置義務 台数 | 既設置台 数 | 最大利用 実績台数 | 最大利用 予定台数 | 必要台数(計画台数) | | | | | 小計 | | |
| | | | | | 平面式 | 立体式 | | 地下式 | | | | |
| | | 自走式 | 機械式 | 自走式 | | 機械式 | | | | | | |
| | 分譲 マン シヨ ンの 部分 に係 る 駐 車 施 設 | 居住者用 | 小型車対応 | 台 | 台 | 台 | 台 | 台 | 台 | 台 | 台 | 台 |
| | | | 普通車対応 | 台 | 台 | 台 | 台 | 台 | 台 | 台 | 台 | 台 |
| | | | 障害者対応 | 台 | 台 | 台 | 台 | 台 | 台 | 台 | 台 | 台 |
| | | | 居住者用小計 | 台 | 台 | 台 | 台 | 台 | 台 | 台 | 台 | 台 |
| | | 共用 の 駐 車 施 設 | 小型車対応 | / | 台 | 台 | 台 | 台 | 台 | 台 | 台 | 台 |
| | | | 普通車対応 | / | 台 | 台 | 台 | 台 | 台 | 台 | 台 | 台 |
| | 障害者対応 | | / | 台 | 台 | 台 | 台 | 台 | 台 | 台 | 台 | |
| | 荷さばき対応 | | / | 台 | 台 | 台 | 台 | 台 | 台 | 台 | 台 | |
| | | 共用小計 | / | 台 | 台 | 台 | 台 | 台 | 台 | 台 | 台 | |
| | | 合計 | 台 | 台 | 台 | 台 | 台 | 台 | 台 | 台 | 台 | |
| | 分譲マンション以外の 部分に係る駐車施 | 台 | 台 | 台 | 台 | 台 | 台 | 台 | 台 | 台 | | |
| (11) 条例による 附置義務台数 の計算 | (分譲マンションの部分に係る附置義務台数) | | | | | | | | | | | |
| | <p>①建築物全体の延べ床面積が6,000㎡超の場合 [条例による附置義務台数の合計] (A) = [分譲マンションの部分(共用部含む)の床面積] ÷ 350【300】 (端数切上げ) [普通車対応の台数] (B) = (A × 0.3) - 1 (障害者対応の台数) (端数切上げ) [障害者対応の台数] (C) = 1 [小型車対応の台数] (D) = A - B - C ※式中【 】内の数値は市部の場合</p> <p>②建築物全体の延べ床面積が6,000㎡以下の場合 [条例による附置義務台数の合計] (A) = [分譲マンションの部分(共用部含む)の床面積] ÷ 350【300】 × [緩和係数] (端数切上げ) [緩和係数] = 1 - (1500 × (6000 - 建築物全体の延べ床面積)) ÷ (6000 × (特定用途の床面積 + 非特定用途の床面積 × 3/4) - 1500 × 建築物全体の延べ床面積) ※式中【 】内の数値は市部の場合 ※普通車対応、障害者対応、小型車対応の台数の計算は①の場合と同じ。</p> | | | | | | | | | | | |
| | (分譲マンション以外の部分に係る附置義務台数) | | | | | | | | | | | |

| | |
|---|--|
| (12) 隔地駐車場 設置場所 | |
| (13) 機械装置名等 | 認定番号: 特殊装置の名称: 特殊装置の分類: 製作会社名: |
| (14) 駐車場が不足した 場合の措置 | (例)「必要台数」の駐車台数が、将来不足した場合は、共同住宅敷地内の空きスペースに機械式 駐車場を整備することとする。 |
| (15)案内図及び建築物の配置図(駐車施設の位置が分かるもの) | |
| <p>※案内図には、方位、道路、目標となる地物及び位置を記入して下さい。</p> <p>※配置図には、縮尺、方位、位置、規模、自動車の出入りのための一時停止線、カーブミラー、駐車施設への自動車の通路の位置及び幅員並びに敷地が接する道路の位置及び幅員を記入して下さい。</p> | |

(注意)

- ①(5)確認年月日等 分譲マンションの新築時の確認済証及び検査済証の交付年月日と番号を記入してください。
- ②(10)駐車施設 「条例による附置義務台数」は、分譲マンションの部分及び分譲マンション以外の部分に分けて計算してください(緩和係数は建築物全体の床面積により計算してください。)。分譲マンションの部分に係る台数は「居住者用」の欄及び合計欄にまとめて記入して下さい。
- ③(10)駐車施設 「既設置台数」は、現在既に設置されている駐車場の台数を記入して下さい。
- ④(10)駐車施設 「最大利用実績台数」は、駐車場契約に係る管理台帳の記録(過去3年程度)等を基に記入し、当該記録を添付してください。
- ⑤(10)駐車施設 「最大利用予定台数」は、区分所有者の意向調査を行った結果等を基に記入してください。
- ⑥(10)駐車施設 「必要台数(計画台数)」は、共同住宅の駐車需要を満たすために、維持管理していく必要のある駐車台数を記入して下さい。原則として、「必要台数(計画台数)」は、「最大利用実績台数」以上かつ、「最大利用予定台数」以上であること、また、「必要台数(計画台数)」のうち共用の駐車台数は、「既設置台数」以上である必要があります。
- ⑤(10)駐車施設 小型車対応とは、幅2.3 m以上×奥行き5m以上、普通車対応とは、幅2.5m 以上×奥行き6 m 以上、障害者対応とは、幅3.5m以上×奥行き6m以上、荷さばき対応とは、幅3m以上×奥行き7.7m以上×はり下高さ3m以上、又は幅4m以上×奥行き6m以上×はり下高さ3m以上の規模を有する駐車施設をいいます。
- ⑥(10)駐車施設 隔地駐車場に設けた駐車施設の台数は括弧書(内数)で記載してください。
- ⑦駐車場管理運営計画には、各階平面図(縮尺、方位、間取り、規模、駐車施設への自動車の通路の位置・幅員、既存駐車場を撤去する部分の撤去後の用途を明示したもの。)を添付してください。また、機械式駐車場を設置している場合は、大臣認定書の写しを添付してください。

【取扱注意】 20190319 時点

【別紙 2】 管理規約等の規定例

| 管理規約等の規定例 | 規定事項 |
|---|----------|
| < 管理規約 > | |
| <p>(駐車場の使用)</p> <p>第 A 条 管理組合は、別添の図に示す駐車場について、特定の区分所有者に駐車場使用契約により使用させることができる。</p> <p>(中略)</p> <p>3 区分所有者がその所有する専有部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与したときは、その区分所有者の駐車場使用契約は効力を失う。</p> <p style="text-align: right;">【標準管理規約第 15 条と同様】</p> <p>※第 1 項の別添の図には居住者用、荷さばき用、外来者用、その他（附置義務駐車場以外の駐車場）の別を明示し、駐車場管理運営計画の内容と整合したものとする。</p> | i v |
| <p>(使用細則)</p> <p>第 B 条 対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。</p> <p style="text-align: right;">【標準管理規約第 18 条と同様】</p> | ○ |
| <p>(敷地及び共用部分等の管理)</p> <p>第 C 条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。(後略)</p> <p style="text-align: right;">【標準管理規約第 21 条と同様】</p> <p>※保守点検箇所、時期等を駐車場使用細則に定めることが望ましい。</p> | iii |
| < 駐車場使用細則 > | |
| <p>(使用の申込み)</p> <p>第 a 条 駐車場使用契約の申込みは、別記様式第○による書面（以下「契約申込書」という。）書面を理事長に提出してしなければならない。ただし、区分所有権を有しない者は申込みをすることができない。</p> <p>(後略)</p> <p style="text-align: right;">【モデル細則第 3 条と同様】</p> | ii v |
| <p>(契約申込受付台帳への登録)</p> <p>第 b 条 理事長は、契約申込書を受理したときは、契約申込受付台帳に登録するものとする。</p> <p>(後略)</p> <p style="text-align: right;">【モデル細則第 4 条と同様】</p> | ○ |
| <p>(契約者の決定等)</p> <p>第 c 条 理事長は、契約申込受付台帳の登録順に駐車場使用契約を締結しようとする区分所有者（以下「契約予定者」という。）を決定する。駐車場使用契約の解除又は解約により駐車場使用契約が終了する場合において、その駐車場について新たに契約予定者を決定するときも、同様とする。</p> <p>2 前項の規定により契約予定者を決定したときは、その者の契約申込受付台帳の登録を消除する。</p> <p style="text-align: right;">【モデル細則第 5 条と同様】</p> | ○ |
| <p>(駐車場使用契約の締結)</p> <p>第 d 条 理事長は、前条（第 c 条）第 1 項の規定に基づき契約予定者を決定したときは、遅滞なく、別記様式第○による書面（以下「駐車場使用契約書」という。）でその契約予定者と駐車場使用契約を締結するものとする。</p> <p>2 理事長が契約予定者に対し、駐車場使用契約を締結すべき旨を通知したにもかかわらず、この通知から○日以内に駐車場使用契約書による駐車場使用契約を締結しないときは、その者に係る前条（第 c 条）第 1 項の決定を取消することができる。</p> <p>3 理事長は、第 1 項の契約を締結した場合は、当該契約に係る区分所有者氏名、駐車</p> | ii iv |

【取扱注意】 20190319 時点

| | |
|--|-----|
| <p>場の区画番号、駐車する自動車、契約期間等を記録した台帳を整備するものとする。 4 前項の台帳は、駐車場使用契約の締結日から3年間保存するものとする。 【モデル細則第6条に下線部を追加】</p> | |
| <p>(駐車区画の指定) 第 e 条 駐車場使用者が使用する駐車場は、駐車場使用契約書に区画の番号を記載することによりその位置を特定する。 2 前項の区画の配置については、規約第 A 条（駐車場の使用）第 1 項において規定する別添の図に示すものとする。 3 駐車場使用者は、使用する駐車場の位置の変更を求めることができない。 【モデル細則第 8 条と同様】</p> | ii |
| <p>(契約自動車) 第 f 条 駐車場に駐車する自動車は、前条（第 e 条）第 1 項の規定により特定された駐車場にその全体を収容することができるものでなければならない。 2 駐車場使用者は、駐車場に駐車する自動車を駐車場使用契約書に記載して特定しなければならない。ただし、駐車場使用契約を締結すべきときに駐車場に駐車する自動車を保有せずこの特定ができない場合には、駐車場使用者がこれを保有した後、すみやかに次項に規定する書面で届け出ることにより、この記載に代えることができる。 3 駐車場使用者は、駐車場に駐車する自動車を変更したときは、すみやかに理事長に別記様式第〇による書面で届け出なければならない。 【モデル細則第 9 条と同様】</p> | ii |
| <p>(駐車場使用料の納入等) 第 g 条 (略) 3 前項の規定にかかわらず、駐車場使用料の額、賦課徴収方法その他の駐車場の管理又は使用に関する事項（これらの変更に関する事項を含む。）について総会の決議があったときは、駐車場使用者は、これに従わなければならない。 【モデル細則第 10 条と同様】</p> | ii |
| <p>(契約の解除等) 第 h 条 (略) 2 駐車場使用者が規約第 A 条（駐車場の使用）第 3 項に規定する譲渡又は貸与をしたときは、その譲渡又は貸与があった時に駐車場使用契約は効力を失う。 3 前二項に規定するほか、駐車場使用者が法令、規約、この細則又は駐車場使用契約書の規定に違反した場合において、その是正及び原状回復の請求に応じないときは、理事長は、理事会の決議を経て駐車場使用契約を解除することができる。 【モデル細則第 11 条と同様】</p> | ii |
| <p>(禁止事項) 第 i 条 駐車場使用者は、駐車場に工作物を設置し、又はガソリン、オイル、バッテリー、タイヤその他の物品を放置してはならない。 2 駐車場使用者は、契約自動車以外の自動車を駐車し、又は第三者にこの駐車場を使用させ、若しくは駐車場の使用権を譲渡することができない。 【モデル細則第 13 条と同様】</p> | ii |
| <p>(明渡し等) 第 j 条 駐車場使用者は、駐車場使用契約が終了する日までに（第 h 条の規定に基づき契約の解除等がなされた場合にあつては、直ちに）、駐車場を明け渡さなければならない。 (後略) 【モデル細則第 14 条と同様】</p> | ii |
| <p>(来客用駐車場の使用) 第 k 条 来客用駐車場は、来客又は業者の一時駐車の目的のみに使用するものとする。</p> | vi |
| <p>(敷地外駐車場使用の届出)</p> | vii |

【取扱注意】 20190319 時点

| | |
|---|------|
| <u>第 1 条 区分所有者は自家用車の保管のために、管理組合が管理する駐車場以外の駐車場を使用する場合は、管理組合に当該駐車場について届け出るものとする。</u> | |
| <u>(駐車場使用状況の報告)</u> <u>第 m 条 理事長（管理組合）は、毎年、駐車場の使用状況について、総会で報告し、駐車場管理運営計画に基づく駐車場の運営について、区分所有者の了承を得るものとする。</u> | viii |

※上表中、標準管理規約とは、マンション標準管理規約（単棟型）（平成 29 年 8 月 29 日国住マ第 33 号）を、モデル細則とは、中高層共同住宅使用細則モデル駐車場使用細則（マンション管理センター作成）を指す。

※規定事項欄に「○」を付した規定例は、認定基準と直接関係しないものの、手続きを整備するために必要となるもの。なお、駐車場管理運営計画に基づく駐車場の管理や使用を担保する規定が設けられれば、上表の規定例によらないことも可能。

分譲マンションの附置義務駐車台数を緩和する際の手続き

① 管理組合が駐車場管理運営計画等の案を作成

・区分所有者に対し、今後の駐車場利用意向等を調査した上で、駐車場管理運営計画、管理規約及び駐車場使用細則の案を作成します。

② 管理組合が都又は区市※へ事前協議を申請

・事前協議には以下の図書(正本1部、副本2部)が必要です。
事前協議書、委任状、附置義務駐車施設概要書、付近見取図、配置図、各階平面図、駐車場管理運営計画(案)、管理規約(案)、駐車場使用細則(案)、理事会議事録、駐車場契約管理台帳(写)(過去3年分)
(配置図、各階平面図には、自動車の出入りのための一時停止線、カーブミラー、駐車施設の自動車の通路の位置及び幅員、前面道路幅員、駐車場撤去後の用途等を明示。)

③ 都又は区市が管理組合に事前協議が終了した旨を通知

・都又は区市は、所轄警察署等の意見を照会した上で、申請図書を審査し、認定基準に適合していると判断した場合は、事前協議の終了を管理組合に通知します。

④ 管理組合が駐車場管理運営計画等について集会の決議(区分所有者・議決権の各3/4以上の賛成)

・管理組合は、都又は区市との事前協議が終了した駐車場管理運営計画、管理規約及び駐車場使用細則について集会の決議で決定します。

⑤ 管理組合が都又は区市へ条例第19条の2に基づく認定を申請

・認定申請には集会の決議で決定した駐車場管理運営計画、管理規約(写)及び駐車場使用細則(写)を提出してください(正本1部、副本1部)。

⑥ 都又は区市が管理組合に附置義務駐車台数を減免する認定を通知

・自動車保管場所に係る届出等、他法令の手続きが必要な場合があります。

⑦ 管理組合が駐車場管理運営計画等に基づき駐車場を管理

(駐車場管理運営計画等の変更が必要な場合は、再度①から⑥の手続きを行う。)

※認定申請先の区分は以下のとおりです。

①東京都:23区内の床面積1万㎡を超える建築物及び③の市以外の市内の建築物

②特別区:23区内の床面積1万㎡以下の建築物

③市 :八王子市、立川市、武蔵野市、三鷹市、府中市、調布市、町田市、日野市、国分寺市、西東京市の各市内の建築物

(参考)東京都駐車場条例の駐車施設の附置義務の対象となる共同住宅

対象区域:駐車場整備地区、商業地域、近隣商業地域のいずれか

対象規模:延べ床面積2,000㎡超(自動車及び自転車の駐車の用に供する部分を除く。)

【取扱注意】 20190319 時点

【別紙4】 事前協議終了通知書（参考様式）

事前協議終了通知書

第 ○○○ 号
○○○○年○○月○○日

申請者 ○○ ○○様

東京都都市整備局○○課長

下記による事前協議を終了いたしますので通知します。

記

1 事前協議申請年月日

2 敷地の地名・地番 東京都○○区○○

3 建物名称 ○○

4 備考

東京都駐車場条例第19条の2第1項第二号に基づく認定申請にあたっては、あらかじめ駐車場管理運営計画、管理規約、駐車場使用規則について、区分所有者の集会の決議で決定してください。

【取扱注意】 20190319 時点

【別紙 5】 事前協議書 (参考様式)

東京都駐車場条例第 19 条の 2 第 1 項第二号に基づく認定に係る事前協議書

年 月 日

東京都都市整備局〇〇課長 殿

申請者 住所

管理組合の名称 ㊟

管理組合の理事長の氏名 ㊟

電話 ()

下記の建築物について東京都駐車場条例第19条の2第1項第二号に基づく認定を受けた
いので、事前協議を申請します。

記

1 敷地の地名・地番 東京都〇〇区〇〇

2 建物名称 〇〇

※本事前協議書には、委任状、附置義務駐車施設概要書、付近見取図、配置図、各階平面
図、駐車場管理運営計画(案)、管理規約(案)、駐車場使用細則(案)、理事会議事録、
駐車場契約管理台帳(写)その他の必要な図書を添付してください。