

30 都市建企第 1359 号
平成 31 年 3 月 25 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。

なお、都内の指定確認検査機関に対しても、この旨通知していることを申し添えます。

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、マンションの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営されることから、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。

(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実績台数と荷さばき、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、外来者等の自動車による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、居住者用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車室の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、原則として、区分所有者以外の使用を禁止すること。

vi 来客用駐車場は、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、条例の規定通りの駐車台数を確保すること。

(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）の認定基準イ及びウ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。

この場合に、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、あわせて情報提供するようお願いする。

駐 車 場 管 理 運 営 計 画

〔 年 月 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	㊟	㊟	電話	()							
(3) 敷地の地名 ・地番											
(4) 設計者の氏名等	㊟	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) 分譲マンション以外の部分の用途											
(7) 敷地面積 ・建築面積	敷地面積	㎡	建築面積	㎡							
(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							
	㎡	㎡	㎡	㎡							
(10) 駐車施設	分譲マンションの部分に係る駐車施設	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)					
						平面式	立体式		地下式		小計
	自走式	機械式	自走式	機械式							
	共用	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
		共用小計	台	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設	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)									
		(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	
(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)	

(注意)

- ①(5)確認年月日・番号等 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(激変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、建築物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、居住者用駐車場の「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」以上であることが必要です。また、共用駐車場の「必要台数(計画台数)」は、「既設置台数」以上であることが必要です。分譲マンション以外の部分に係る駐車場の「必要台数(計画台数)」は、「条例による附置義務台数」以上であることが必要です。
- 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。

【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項の別添の図に示す駐車場は、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）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、原則として、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>	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>(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>(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>	ii iv

<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。</p> <p>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。</p>	
<p>(駐車区画の指定)</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	ii
<p>(契約自動車)</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	ii
<p>(駐車場使用料の納入等)</p> <p>第g条 (略)</p> <p>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。</p>	ii
<p>(契約の解除等)</p> <p>第h条 (略)</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	ii
<p>(禁止事項)</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	ii
<p>(明渡し等)</p> <p>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。</p> <p>(後略)</p>	ii
<p>(来客用駐車場の使用)</p> <p>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> <p>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。</p>	vii
<p>(駐車場使用状況の報告)</p> <p>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。</p>	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）を指す。

※駐車場使用細則については、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発行）にも同様の規定があるため、必要に応じて細則検討の参考にすること。

※「規定事項」欄に「○」を付した規定例は、認定基準と直接関係するものではないが、手続きを整備するために必要となるものである。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である。

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)等
(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で決議(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)東京都建築指導課:23区内の床面積1万㎡を超える建築物
- (2)東京都多摩建築指導事務所:(4)の市以外の市内の建築物
- (3)特別区:23区内の床面積1万㎡以下の建築物
- (4)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。)

【別紙4】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2号に基づく認定に係る事前協議書

年 月 日

（所管行政庁担当課長） 殿

申請者 住所

管理組合の名称 ⑩

管理組合の理事長の氏名 ⑩

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2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
- 2 建物名称

※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。

【別紙5】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

（所管行政庁担当課長）

下記による事前協議が終了しましたので通知します。

記

1 事前協議申請年月日

2 敷地の地名・地番

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2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。