

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ことができると規定している。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ことができることとなった。

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