

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。