

建築物における駐車施設の 附置及び管理に関する条例 (駐車場附置義務条例)



■ 駐車場附置義務条例とは

駐車需要への対応や、違法路上駐車の防止を図るため、商業地域等において一定規模以上の建築等を行う事業者に対して、駐車施設の附置を義務付ける条例。

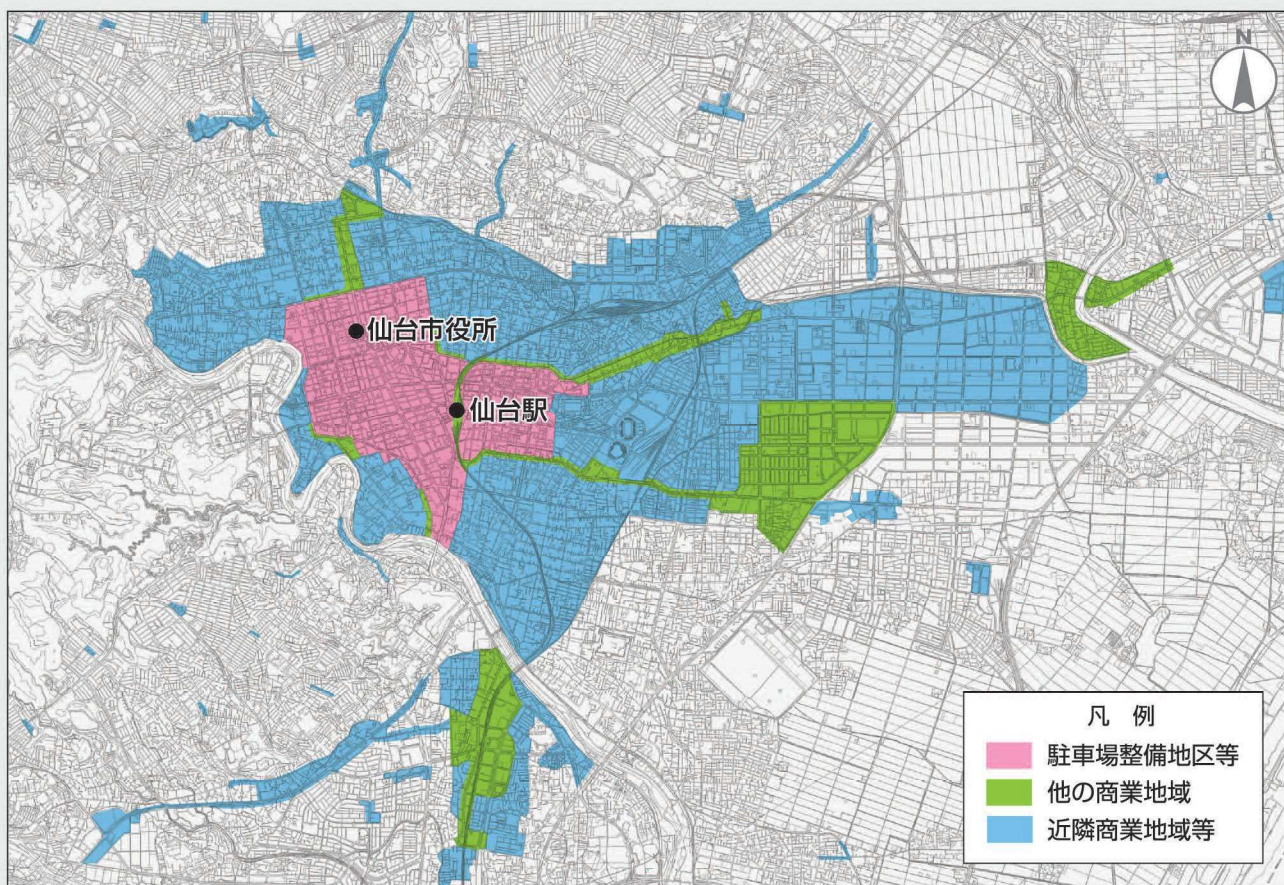
令和2年4月1日改正施行

仙台市

条例の適用区域と対象建築物

条例の適用区域

適用区域名	対 象
A 駐車場整備地区等	駐車場整備地区(仙台駅の西側) ----- 市長が定める商業地域(仙台駅の東側)
B 他の商業地域	A 以外の商業地域
C 近隣商業地域等	A 以外の近隣商業地域 ----- 周辺地区

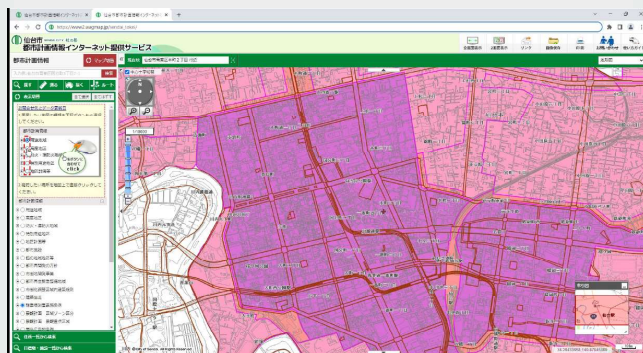


※上図の範囲外においても、**B** 商業地域や **C** 近隣商業地域であれば条例が適用されます。 令和4年6月1日現在

駐車場整備地区及び周辺地区の図面

- ・地点ごとの適用区域区分については、「仙台市都市計画情報インターネット提供サービス」にて確認することができます。地図を表示後、「表示切替」にて「駐車場附置義務条例」を選択してください。

https://www2.wagmap.jp/sendai_tokei/



▲駐車場附置義務条例の画面

条例の対象建築物 【条例第4条関係】

一般車

駐車場整備地区等

- 全てが特定用途である建築物を新築・増築等する場合は、**特定用途部分の床面積** の合計が **2,000㎡を超える建築物** が対象となります。
- 全てが非特定用途である建築物を新築・増築等する場合は、**非特定用途部分の床面積** の合計が **3,000㎡を超える建築物** が対象となります。
- 特定用途部分と非特定用途部分の複合する建築物を新築・増築等する場合は、**特定用途部分の床面積** + **非特定用途部分の床面積に3分の2を乗じて得た面積** の合計が **2,000㎡を超える建築物** が対象となります。

他の商業地域

- 全てが特定用途である建築物を新築・増築等する場合は、**特定用途部分の床面積** の合計が **1,500㎡を超える建築物** が対象となります。
- 全てが非特定用途である建築物を新築・増築等する場合は、**非特定用途部分の床面積** の合計が **2,000㎡を超える建築物** が対象となります。
- 特定用途部分と非特定用途部分の複合する建築物を新築・増築等する場合は、**特定用途部分の床面積** + **非特定用途部分の床面積に4分の3を乗じて得た面積** の合計が **1,500㎡を超える建築物** が対象となります。

近隣商業地域等

- 特定用途に供する部分を有する建築物を新築・増築等する場合は、**特定用途部分の床面積** の合計が **2,000㎡を超える建築物** が対象となります。

荷さばき車

駐車場整備地区等

- 全てが飲食店又は百貨店その他の店舗である建築物を新築・増築等する場合は、**飲食店又は百貨店その他の店舗の部分の床面積** の合計が **4,500㎡を超える建築物** が対象となります。
- 全てが上記の用途を除いた特定用途である建築物を新築・増築等する場合は、**上記の用途を除いた特定用途の部分の床面積** の合計が **9,500㎡を超える建築物** が対象となります。
- 飲食店又は百貨店その他の店舗の部分とそれらを除いた特定用途である部分の複合建築物を新築・増築等する場合は、**飲食店又は百貨店その他の店舗の部分の床面積** + **それらを除いた特定用途の床面積に95分の45を乗じて得た面積** の合計が **4,500㎡を超える建築物** が対象となります。

※建築物の敷地が2以上の区域にわたる場合は、敷地の最も大きな部分が属する区域内に建築物があるものとみなします。
※規模や台数算定の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面積も含みます。
また、上記の床面積の算定に当たっては、駐車施設及び駐輪施設の部分の面積を除き、観覧場にあつては、屋外観覧席の部分の面積を含みます。
※複数の用途の複合建築物の場合、分離して考えられない共用部分は、それぞれの専用面積の割合で按分します。

特定用途とは… 【駐車場法施行令 第18条】

◆自動車の駐車需要を生じさせる程度の大きい用途で政令で定めるもの

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、カフェー、ナイトクラブ、バー、舞踏場、遊技場、ポーリング場、体育館、百貨店その他の店舗、事務所、病院、卸売市場、倉庫及び工場

非特定用途とは… ◆特定用途以外の用途 (例) 住宅、大学、専門学校等

附置を義務付ける駐車施設

義務付け台数の算定基準

【条例第4条・第6条関係】

一般車

駐車場整備地区等

- 百貨店その他店舗又は事務所の用途に供する部分 ——— 350㎡毎に1台
- 上記を除く特定用途に供する部分 ——— 550㎡毎に1台
- 非特定用途に供する部分 ——— 900㎡毎に1台

他の商業地域

- 百貨店その他店舗又は事務所の用途に供する部分 ——— 200㎡毎に1台
- 上記を除く特定用途に供する部分 ——— 250㎡毎に1台
- 非特定用途に供する部分 ——— 450㎡毎に1台

近隣商業地域等

- 特定用途に供する部分 ——— 250㎡毎に1台
- ※特定用途の種別による区分はありません。

荷さばき車

駐車場整備地区等

- 飲食店又は百貨店その他店舗の用途に供する部分 ——— 4,500㎡毎に1台
- 上記を除く特定用途に供する部分 ——— 9,500㎡毎に1台

台数の軽減係数

【条例第4条第1項ただし書き関係】

・建築物の延べ面積が6,000㎡に満たない場合は、一般車の義務付け台数が以下のように軽減されます。

$$\text{駐車場整備地区等} = 1 - \frac{2,000 \times (6,000 - \text{建築物の延べ面積})}{6,000 \times \left(\frac{\text{特定用途に供する部分の床面積} + \text{非特定用途に供する部分の床面積} \times 2/3 \right)} - 2,000 \times \frac{\text{建築物の延べ面積}}{\text{延べ面積}}$$

$$\text{他の商業地域} = 1 - \frac{1,500 \times (6,000 - \text{建築物の延べ面積})}{6,000 \times \left(\frac{\text{特定用途に供する部分の床面積} + \text{非特定用途に供する部分の床面積} \times 3/4 \right)} - 1,500 \times \frac{\text{建築物の延べ面積}}{\text{延べ面積}}$$

$$\text{近隣商業地域等} = 1 - \frac{6,000 - \text{建築物の延べ面積}}{2 \times \text{建築物の延べ面積}}$$

大規模な事務所の軽減

【条例第5条関係】

・事務所の用途に供する部分の面積が10,000㎡を超える場合は、一般車の台数を算定する際、当該用途に供する部分の床面積が軽減されます。

- 床面積が10,000㎡までの部分 ——— 軽減はありません。
- 床面積が10,000㎡を超え50,000㎡までの部分 ——— 30%軽減 (床面積×0.7)
- 床面積が50,000㎡を超え100,000㎡までの部分 ——— 40%軽減 (床面積×0.6)
- 床面積が100,000㎡を超える部分 ——— 50%軽減 (床面積×0.5)

※義務付け台数の算定表 (Excel) は、仙台市ホームページよりダウンロードができます。
※小数点以下については、一般車は切り上げ、荷さばき車は切り下げとなります。

駐車マスの規模

【条例第9条関係】

一般車の規模

- ・幅2.3m以上、奥行き5m以上とします。
- ・そのうち少なくとも1台分については、車いす利用者のために、幅3.5m以上、奥行き6m以上としなければなりません。

※上記の規定は、特殊な装置（駐車場法施行令第15条に関する国土交通大臣が認定した特殊装置）を用いる駐車施設で自動車を安全に駐車させ、かつ、円滑に出入りさせることができることを認める場合には適用されません。

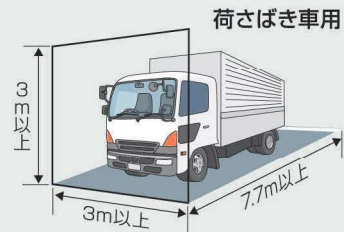


荷さばき車の規模

- ・幅3m以上、奥行き7.7m以上、はり下高さ3m以上とします。

※荷さばき車用の駐車マスはの大きさは、最低限の寸法を定めておりますので、実際に出入りする車両の大きさを考慮した上で、設置するマスの大きさや構造を決定してください。

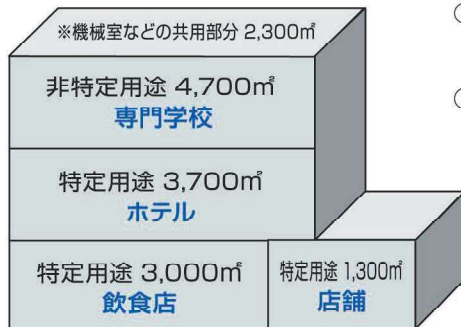
【参考】はり下高さは、2トン車であれば3.2m、4トン車であれば3.4mを想定することが望ましいとされています。（出典：国土交通省 物流を考慮した設計・運用ガイドライン）



駐車施設の義務付け台数の算定例

駐車場整備地区等の区域内の建築物の場合

■建築物の床面積の考え方（複合用途の建築物）



- 建築物の延べ面積は、15,000平方メートル
 - ・用途部分=1,300㎡+3,000㎡+3,700㎡+4,700㎡=12,700㎡
 - ・共有部分=2,300㎡

- 駐車施設を算定する場合の各用途の床面積（共用部分を按分）

- ・特定用途(店舗)は、**1,536平方メートル**
 $= 1,300㎡ + 2,300㎡ \times (1,300㎡ \div 12,700㎡) = 1,536㎡$
- ・特定用途(飲食店)は、**3,543平方メートル**
 $= 3,000㎡ + 2,300㎡ \times (3,000㎡ \div 12,700㎡) = 3,543㎡$
- ・特定用途(ホテル)は、**4,370平方メートル**
 $= 3,700㎡ + 2,300㎡ \times (3,700㎡ \div 12,700㎡) = 4,370㎡$
- ・非特定用途(専門学校)は、**5,551平方メートル**
 $= 4,700㎡ + 2,300㎡ \times (4,700㎡ \div 12,700㎡) = 5,551㎡$

■条例対象建築物の判定

- ①一般車の駐車施設の義務付け台数【条例第4条】
 判定 $1,536㎡ + 3,543㎡ + 4,370㎡ + (5,551㎡ \times 2/3) = 13,150㎡ > 2,000㎡$ —— 条例の対象となります。
- ②荷さばき車の駐車施設の義務付け台数【条例第6条】
 判定 $1,536㎡ + 3,543㎡ + (4,370㎡ \times 45/95) = 7,149㎡ > 4,500㎡$ —— 条例の対象となります。

■義務付け台数の算定

- ①一般車の駐車施設の義務付け台数【条例第4条】
 $\frac{1,536㎡}{350㎡/台} + \frac{(3,543㎡ + 4,370㎡)}{550㎡/台} + \frac{5,551㎡}{900㎡/台} =$
店舗 **飲食店・ホテル** **専門学校**
 $4.39台 + 14.39台 + 6.17台 = 24.95台 \rightarrow$ **25台** (小数点以下は切り上げます。)
- ②荷さばき車の駐車施設の義務付け台数【条例第6条】
 $\frac{(1,536㎡ + 3,543㎡)}{4,500㎡/台} + \frac{4,730㎡}{9,500㎡/台} = 1.5台 \rightarrow$ **1台** (小数点以下は切り捨てます。)

当該建築物の駐車施設の義務付け台数は、一般車 **25台** (うち1台以上は車いす利用者用) + 荷さばき車 **1台** となります。

駐車施設の附置を規定する他法令等との関連性

- ・店舗や集合住宅では、駐車場附置義務条例以外にも適用される法令等があり、それぞれの法令等に基づいて算定した台数のうち最も多い台数を確保する必要があります。

大規模小売店舗立地法

対象／小売業の床面積が1,000㎡を超える店舗
 問い合わせ先／仙台市経済局産業政策部商業・雇用支援課 電話:022-214-1004

仙台中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例

対象／供給戸数が10戸以上の集合住宅
 問い合わせ先／仙台市都市整備局建築宅地部建築指導課 電話:022-214-8348

駐車施設の附置に関する特例

建築物の敷地以外に駐車施設を附置する場合の特例制度

【条例第11条関係】

・条例に基づき附置する駐車施設は、建築物又は建築物の敷地内に確保することを原則としていますが、下記の要件に該当する場合は、市長の認定を受けることにより敷地以外（隔地）に附置することが認められています。

○隔地特例として認定する場合の要件

- ・既存建築物の増築等を行う場合で、建築物の構造上、駐車施設の附置が不可能であると認められる場合
- ・自動車の出入口を、駐車場法施行令に定める基準により設置できない場合
- ・自動車の出入口に接する道路の工事について、道路管理者や警察署長の許可、承認を受けることができない場合
- ・大規模小売店舗立地法に基づき、駐車施設を設置する場合
- ・自動車の出入口が、宮城野通景観地区内の道路、市道定禅寺通線、市道青葉通線に接する場合
- ・自動車の出入口に接する道路が、仙台市バリアフリー基本構想に定める生活関連経路である場合
- ・歩行者や自動車等の交通量が多く、自動車の出入口の設置が交通安全上適当でない場合
- ・その他、隔地に駐車施設を設置することにより、交通安全や良好な景観形成、土地の有効活用に資するものとして認められる場合

○隔地までの当該建築物の敷地からの距離

- ・一般車の駐車施設 ————— 400m以内
- ・荷さばき車の駐車施設 ————— 50m以内



認定の手続き

【条例第7条関係】

・認定を申請しようとする事業者は、特例認定申請書（第2号様式）に、次の図書を添えて2部提出し、**建築確認の前**に市長の認定を受けてください。

■申請時添付資料

区分	図書の種類	明記すべき事項
隔地の 駐車施設	付近見取図	方位、道路、目標となる地物及び駐車施設の位置並びに駐車施設を附置すべき建築物との距離
	配置図	縮尺、方位、規模、駐車施設内外の自動車の車路の位置及び幅員、申請に係る駐車施設と他の駐車施設と別並びに敷地の接する道路の位置及び幅員
	各階平面図	縮尺、方位、間取、規模並びに駐車施設内外の自動車の車路の位置及び幅員
	使用承諾、権利関係等に関する図書	隔地の駐車施設の使用承諾書及び権利関係を証する図書
	荷さばきのための駐車施設に関する図書	荷さばきのための駐車施設から当該建築物の敷地への荷物の運搬方法及び安全対策の計画に関する図書
駐車施設を 附置すべき 建築物	配置図	縮尺、方位、敷地の境界線、敷地内における建築物の位置、届出に係る建築物と他の建築物との別並びに敷地の接する道路の位置及び幅員
	各階平面図	縮尺、方位、間取及び各室の用途

- ・**駐車場整備地区等**において、公共交通の利用促進に資する措置（公共交通利用促進措置）を実施する場合、市長の認定を受けることにより、実施する内容に応じて、一般車の駐車施設義務付け台数を低減することができます。
- ・異なるレベルの公共交通利用促進措置を組み合わせる場合は、各々のレベルの低減係数を加算することができます。ただし、同一レベル内における公共交通利用促進措置の適用は1つまでとなります。義務付け台数を最大で55%低減することができます。

○公共交通利用促進措置の例と低減係数等

レベル	低減係数	実施項目	公共交通利用促進措置（例）
Ⅰ	5%	公共交通に関する情報提供	・建築物やその敷地内に、近接する利用可能な駅やバス停の時刻表を掲示する。
		自動車利用の抑制に資するソフト施策	・従業員（学生）の自動車通勤（通学）を原則禁止し、公共交通機関の利用促進を図る。
Ⅱ	10%	公共交通利用促進に資する特典・サービス	・公共交通利用者を対象とした、割引サービスやショッピングポイントの付与、商品券配布による還元等を実施する。 ・公共交通利用者を対象とした、購入した商品の配送サービスを実施する。 ・ホテル等において、公共交通機関の一日乗車券付き宿泊プランを販売する。
Ⅲ	20%	公共交通利用促進に資するハード整備	・建築物やその敷地内に、バスの待合環境を整備する。
	40%	鉄道駅との接続	・地下通路やペDESTリアンデッキにて、鉄道駅と直結させる。

(例) ・延べ面積10,000㎡のホテルにおいて、
駅とペDESTリアンデッキで直結させ、
従業員のマイカー通勤を禁止し、
地下鉄一日乗車券付き宿泊プランを販売
 $10,000 \div 550 \times (1 - 55\%) = 8.1 \div 9$ 台

様々な施策の実施により駐車施設の義務付け台数の低減が可能です。



認定等の手続き

- ・認定を申請しようとする事業者は、特例認定申請書（第5号様式）に、公共交通利用促進措置計画書（第6号様式）及び公共交通利用促進措置の内容の詳細を示す資料を添えて2部提出し、**建築確認の前**に市長の認定を受けてください。
- ・認定を受けた公共交通利用促進措置を変更する場合は、変更の認定が必要です。
- ・認定を受けた公共交通利用促進措置を取りやめる場合は、届出が必要です。
- ・認定を受けた事業者は、年に一度、公共交通利用促進措置の実施状況に関する報告書（第10号様式）に、次の資料を添えて提出してください。

■報告時添付資料

- ・公共交通利用促進措置の実施状況を明らかにする資料
- ・駐車施設の稼働状況を明らかにする資料
- ・建築物周辺の交通状況を撮影した写真等

留意事項

- ・以下の場合は、認定が取り消されます。
 - ①公共交通利用促進措置の全部又は一部を実施しない場合
 - ②実施状況報告を行わない、又は虚偽の報告を行った場合
- ・公共交通利用促進措置を取りやめた場合や認定を取り消された場合は、低減を受ける前の義務付け台数を確保しなければなりません。



駐車施設の附置に関する届出

届出1 建築物を新築・増築等する場合の届出 【条例第10条関係】

- ・条例に基づき駐車施設を附置する場合は、市への届出が必要となります。
- ・建築物を新築・増築しようとする事業者は、**建築確認後**に、駐車施設附置届出書（第1号様式）に次表の資料を添えて提出してください。
- ・届出事項を変更する場合も同様です。



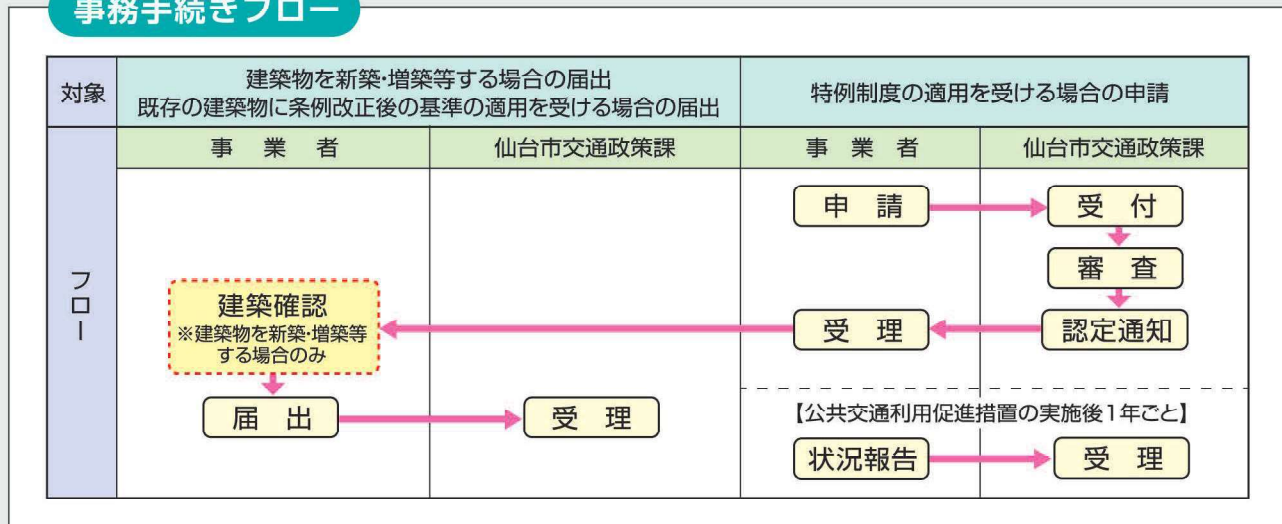
届出2 既存の建築物に条例改正後の基準の適用を受ける場合の届出 【条例第15条関係】

- ・既存の建築物（令和2年4月1日の条例改正前の基準により、駐車施設を附置した建築物）についても、届出によって条例改正後の基準の適用を受けることができます。
- ・条例改正後の基準を適用しようとする事業者は、既存駐車施設特例届出書（第11号様式）に次表の資料を添えて提出してください。
- ・既存の建築物について、公共交通利用促進措置による特例制度を適用することもできます。その場合は、届出の前に認定を受けてください。

■届出時添付資料

区分	図書の種類	明示すべき事項等
駐車施設	配置図	縮尺、方位、規模、駐車施設内外の自動車の車路の位置及び幅員並びに敷地の接する道路の位置及び幅員
	各階平面図	縮尺、方位、間取、規模並びに駐車施設内外の自動車の車路の位置及び幅員
	台数算定表	(第13号様式)
駐車施設を附置すべき建築物	付近見取図	方位、道路、目標となる地物及び建築物の位置
	確認済証(写)	
	認定通知書(写)	(特例制度の適用を受ける場合のみ)

事務手続きフロー



お問い合わせ先

仙台市都市整備局総合交通政策部交通政策課

〒980-8671 仙台市青葉区二日町12-34 二日町第五仮庁舎9階
 電話：022-214-8303 Eメール：tos009510@city.sendai.jp

ホームページ（各種様式のダウンロード）

<https://www.city.sendai.jp/kotsu-suishin/kurashi/machi/kotsu/chushajo/fuchigimu/index.html>

