

仙台市

建築物における駐車施設の附置及び管理に関する条例 及び同条例施行規則の手引き

仙台市では、駐車需要への対応や、違法路上駐車防止を図るため、昭和40年(1965年)に「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)を制定しました。

条例では、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、建築物又は建築物の敷地内への駐車施設の附置を義務付けています。

令和6年(2024年)3月

都市整備局総合交通政策部交通政策課

目 次

1-1	附置義務条例の適用区域	1 頁
1-2	用語の定義	2 頁
1-3	附置義務条例の対象となる建築物の判定フロー図	3 頁
1-4	事務手続きのフロー	4 頁
2-1	附置義務条例の適用区域の確認	5 頁
2-2	駐車場整備地区等	6 頁
2-3	他の商業地域	8 頁
2-4	近隣商業地域等	9 頁
2-5	増築又は用途変更の場合の算定方法	10 頁
2-6	附置義務台数算定表	11 頁
2-7	台数算定時の端数処理	11 頁
3-1	一般車の台数軽減の概要	12 頁
3-2	建築物の延べ面積が 6,000 m ² に満たない場合の一般車の軽減	12 頁
3-3	事務用途部分の面積が 10,000 m ² を超える場合の一般車の軽減	13 頁
3-4	市長が認めた非特定用途の建築物又は建築物の部分の有する場合の一般車の軽減	13 頁
3-5	公共交通利用促進措置を実施する場合の一般車の軽減	15 頁
4	駐車施設の規模・構造等	17 頁
5	隔地駐車場について	18 頁
6	旧条例の基準により設置した附置義務駐車場について	19 頁
7	附置義務駐車場の管理について	20 頁

1-1 附置義務条例の適用区域

駐車場整備地区等

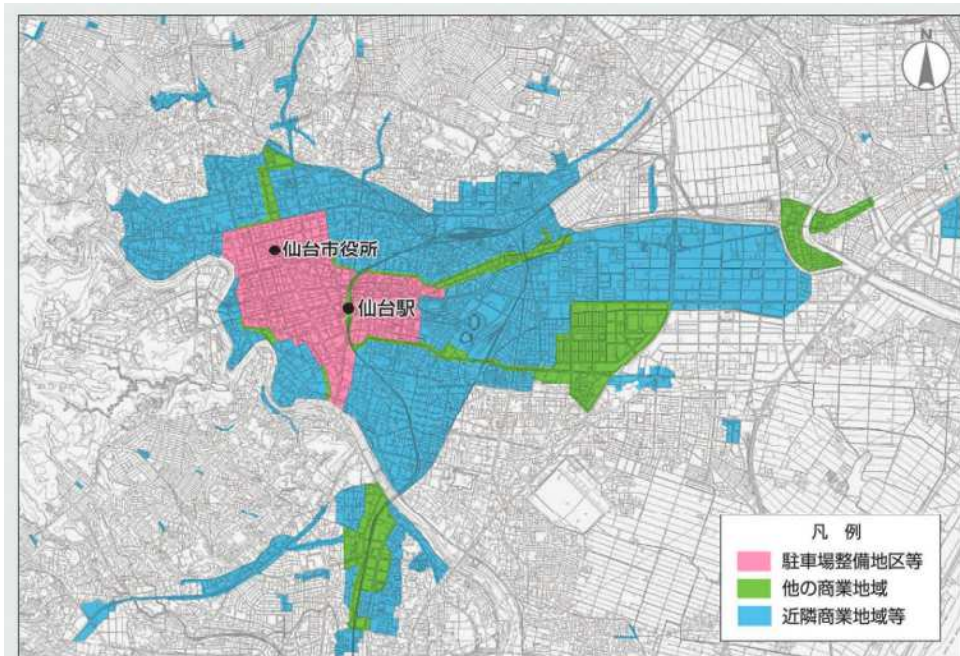
下図の JR 仙台駅を中心としたピンクで着色された地区。

他の商業地域

駐車場整備地区等以外の商業地域。

近隣商業地域等

駐車場整備地区等以外の近隣商業地域と、条例で周辺地区と定められた地区。



※上図の範囲外においても、商業地域や近隣商業地域であれば、条例が適用されます。

詳しくは、「仙台市都市計画情報インターネットサービス」で確認できます

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

②詳細情報

調べたい地点をクリックすると表示されます。

③駐車場附置義務条例の情報

該当する場合は、適用地区名が表示され、該当しない場合は「なし」と表示されます。



①調べたい地点をクリックしてください。

1-2 用語の定義

附置義務条例

建築物における駐車施設の附置及び管理に関する条例。

規則

建築物における駐車施設の附置及び管理に関する条例施行規則。

特定用途

駐車場法施行令第 18 条で定められた建築物の使用目的。

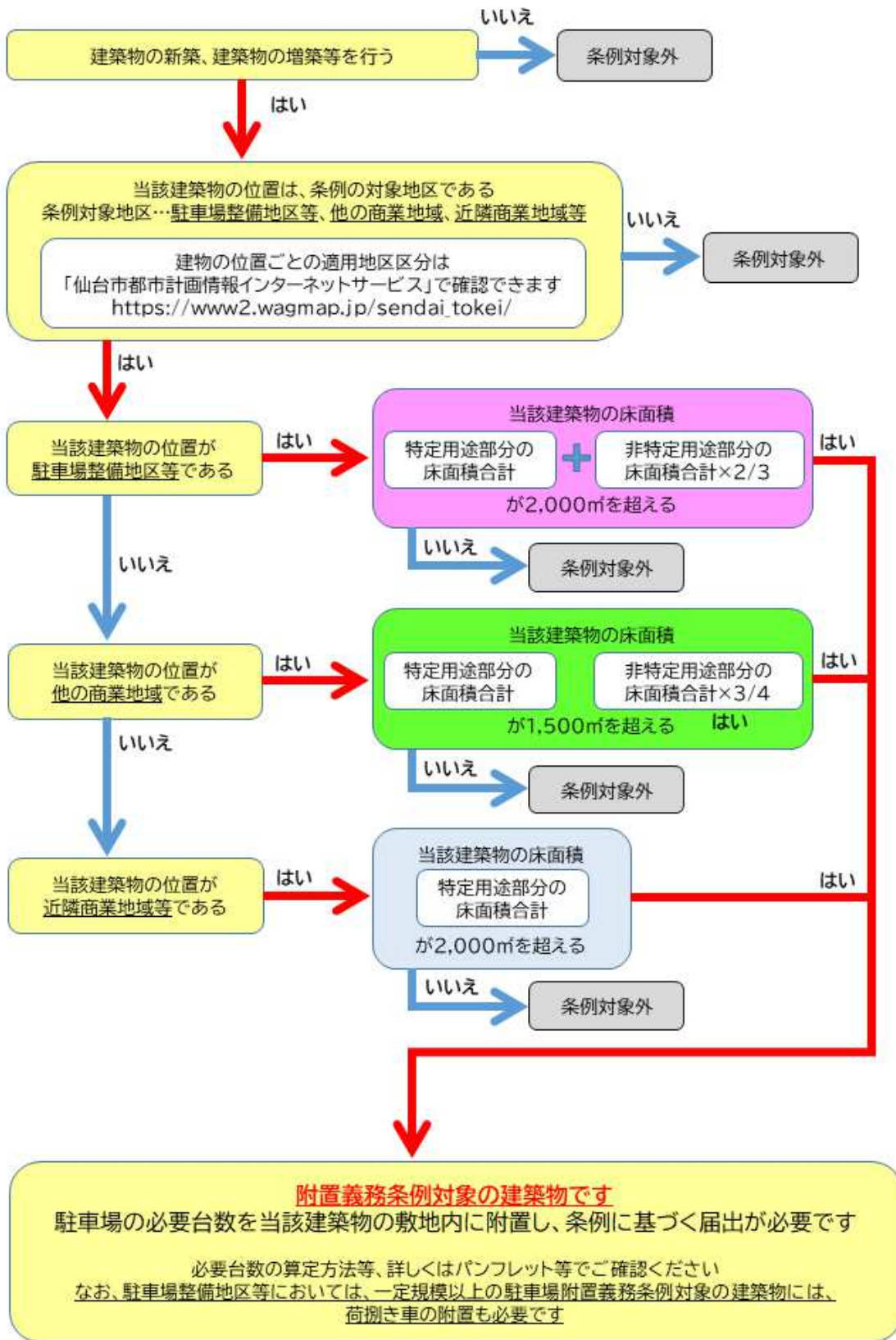
劇場、映画館、演芸場、観覧場、放送用スタジオ、公会堂、集会場、展示場、結婚式場、斎場、旅館、ホテル、料理店、飲食店、待合、キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー、舞踏場、遊技場、ボーリング場、体育館、百貨店その他の店舗、事務所、病院、卸売市場、倉庫及び工場。

非特定用途

特定用途以外の用途(建築物の使用目的)。

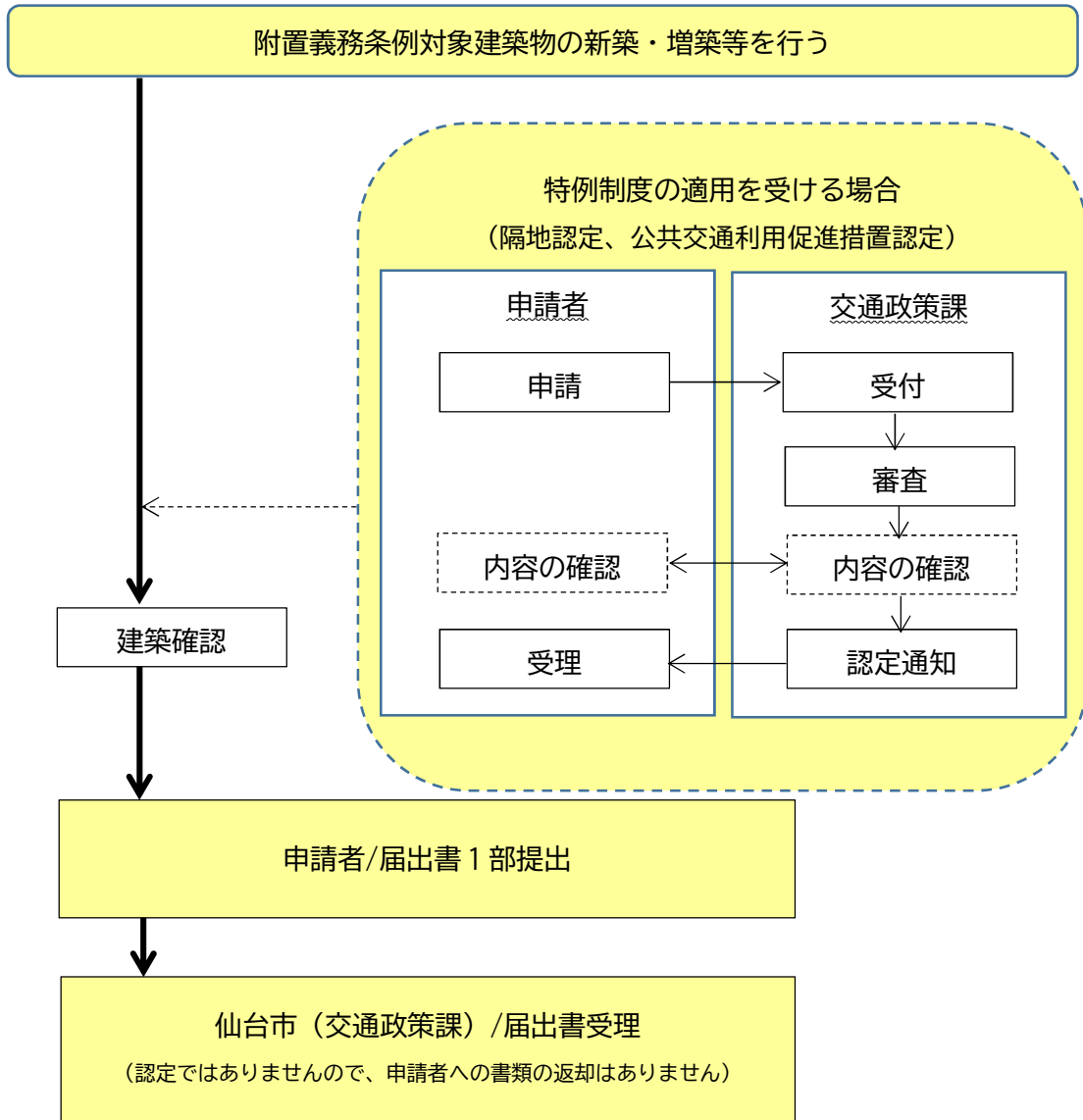
例えば、住宅、共同住宅、大学・専門学校等の学校、寺院、福祉施設、等。

1-3 附置義務条例の対象となる建築物の判定フロー図



1-4 事務手続きのフロー

1-3 において、附置義務条例対象の建築物と判断された場合の事務手続きフローは、以下の通りです。



※届出制度は、令和 2 年 4 月 1 日に新設された制度です。改正前の条例においては届出が必要ありませんでした。

2-1 附置義務条例の適用区域の確認

「1-1附置義務条例の適用区域」を参考に、対象建築物の位置を「仙台市都市計画情報インターネット提供サービス」にて確認を行います。

地図上で対象建築物の位置をクリックして、その場所の詳細情報を表示させてください。詳細情報の中段にある「都市計画以外の制限」の項目の中に「駐車場附置義務条例」の内容が表示されます。

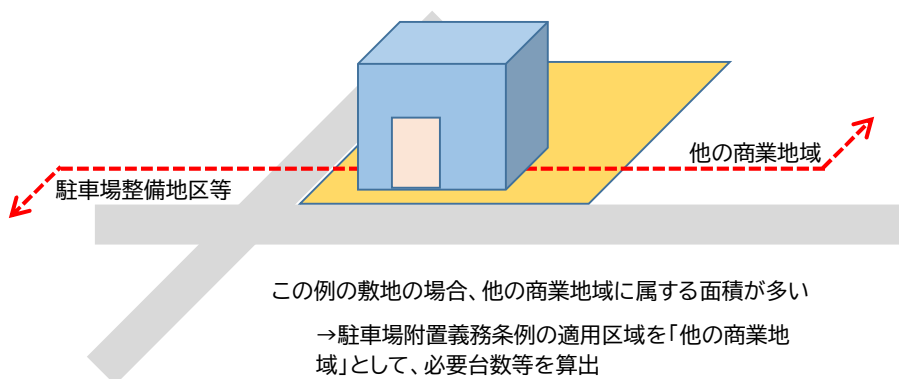
附置義務条例が適用される場合は、適用区域名が表示され、該当しない場合は「なし」と表示されます。

適用区域名；「駐車場整備地区等」、「他の商業地域」、「周辺商業地域等」

建物の敷地が2以上の区域にまたがる場合・・・

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、附置義務条例が適用されます。(附置義務条例第8条)

例)



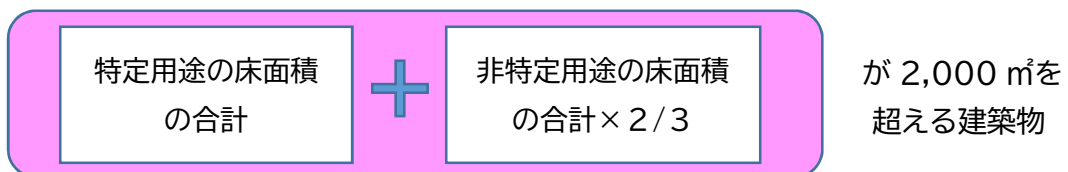
2-2 駐車場整備地区等

駐車場整備地区等で、附置義務条例対象の建築物を新築・増築等を行う場合の条例の考え方を説明します。

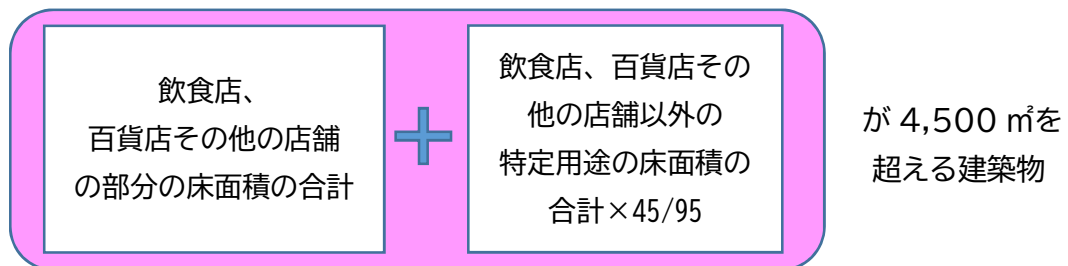
(1) 附置義務条例の対象建築物

駐車場整備地区等では、一般車の附置義務以外にも、一定規模以上の建築物には荷さばき車の附置義務も生じます。

一般車



荷さばき車



(2) 附置義務台数の算定基準

附置義務台数の算定基準		
一般車	百貨店その他の店舗、事務所の用途に供する部分	350 m ² 毎に1台
	上記以外の特定用途に供する部分	550 m ² 毎に1台
	非特定用途に供する部分	900 m ² 毎に1台
荷さばき車	飲食店、百貨店その他の店舗の用途に供する部分	4,500 m ² 毎に1台
	上記を除く特定用途に供する部分	9,500 m ² 毎に1台

駐車場整備地区等では、前頁の表が附置義務台数算定の基本的な基準となりますが、以下の場合、一般車の附置義務台数が軽減されます。(※3-1～3-5 参照)

附置義務台数が軽減される場合

- ・建築物の延べ面積が 6,000 m²に満たない場合(条例第 4 条第 1 項)
- ・事務所の用途に供する部分の面積が10,000m²を超える場合(条例第 5 条)
- ・市長が認めた非特定用途の建築物又は建築物の部分を有する場合の建築物
(条例第 4 条第 2 項)
- ・公共交通利用促進措置を実施する場合(条例第 12 条)

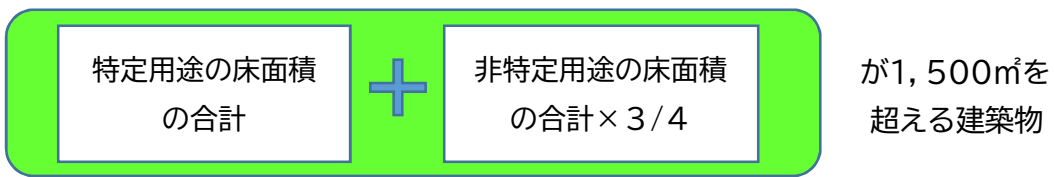
2-3 他の商業地域

他の商業地域で、附置義務条例対象の建築物を新築・増築等を行う場合の条例の考え方を説明します。

(1) 附置義務条例の対象建築物

他の商業地域では、一般車の附置義務が生じます。

一般車



(2) 附置義務台数の算定基準

附置義務台数の算定基準		
一般車	百貨店その他の店舗、事務所の用途に供する部分	200 ㎡毎に1台
	上記以外の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

他の商業地域では、上記の表が附置義務台数算定の基本的な基準となりますが、以下の場合、一般車の附置義務台数が軽減されます。(※3-1～3-4 参照)

附置義務台数が軽減される場合

- ・建築物の延べ面積が 6,000 ㎡に満たない場合(条例第 4 条第 1 項)
- ・事務所の用途に供する部分の面積が10,000㎡を超える場合(条例第 5 条)
- ・市長が認めた非特定用途の建築物又は建築物の部分の有する場合の建築物
(条例第 4 条第 2 項)

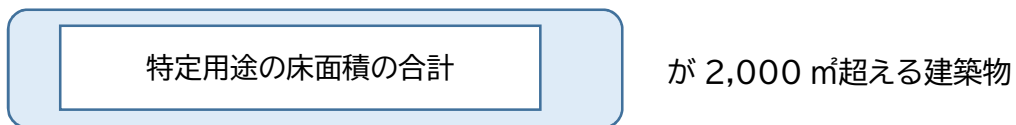
2-4 近隣商業地域等

近隣商業地域等で、附置義務条例対象の建築物を新築・増築等を行う場合の条例の考え方を説明します。

(1) 附置義務条例の対象建築物

近隣商業地域等では、一般車の附置義務が生じます。

一般車



(2) 附置義務台数の算定基準

附置義務台数の算定基準		
一般車	特定用途に供する部分 ※特定用途の種別による区分はありません	250 m ² 毎 に1台

近隣商業地域等では、上記の表が附置義務台数算定の基本的な基準となりますが、以下の場合、一般車の附置義務台数が軽減されます。(※3-1～3-4 参照)

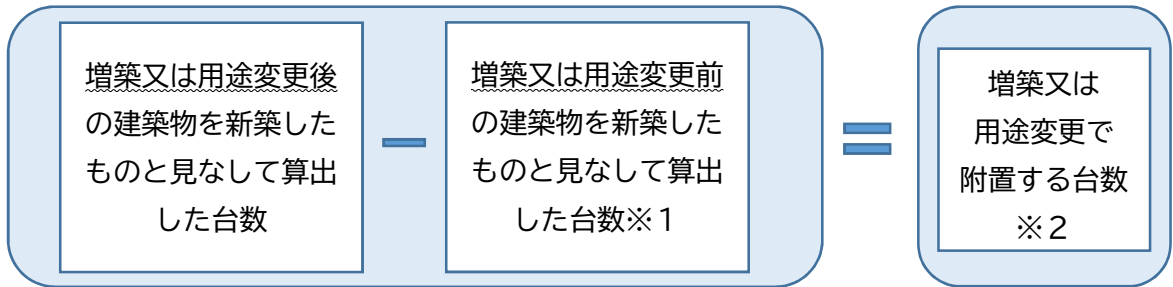
附置義務台数が軽減される場合

- ・建築物の延べ面積が 6,000 m² に満たない場合(条例第 4 条第 1 項)
- ・事務所の用途に供する部分の面積が 10,000 m² を超える場合(条例第 5 条)

2-5 増築又は用途変更の場合の算定方法

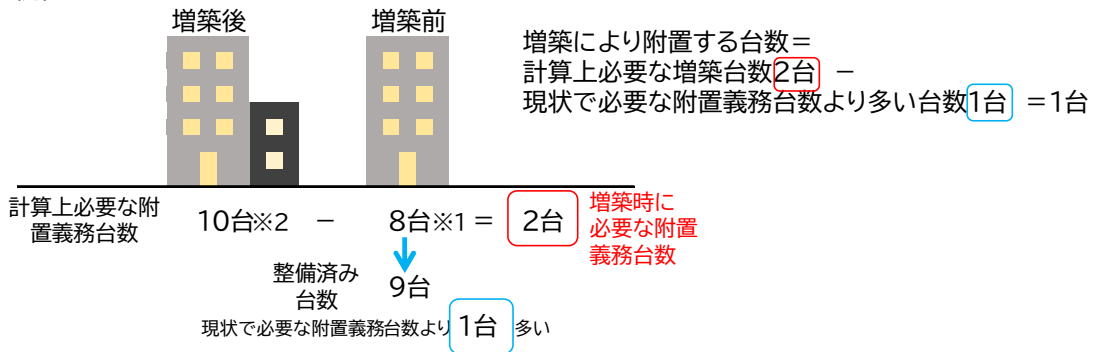
建築物の増築又は、大規模な修繕や模様替え等で用途変更を行う場合の条例の考え方を説明します。(条例第7条)

増築又は用途変更で附置する台数※2



注)既に整備済みの駐車台数が、増築又は用途変更前に附置する台数※1 より多い場合は、計算上増築又は用途変更で附置する台数※2から、現状で必要な附置義務台数より多い台数を引いた数が、増築又は用途変更により実際に附置する台数になります。

例)



2-6 附置義務台数算定表

実際の附置義務台数算定には、仙台市のホームページの「附置義務駐車施設算定表(第13号様式)」を利用してください。算定表は、届出の際の添付書類となります。

算定表の掲載先:

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

注)

- ・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まれます。
- ・床面積の算定にあたっては、駐車施設及び駐輪施設の部分の面積を除きます。
- ・観覧場の算定では、屋外観覧席の部分の面積も含まれます。
- ・複数の用途がある複合建築物の場合、分離して考えられない共用部分は、それぞれの専有面積の割合で按分します。

2-7 台数算定時の端数処理

一般車

小数点以下は、切り上げです。

荷さばき車

小数点以下は、切り捨てです。

3-1 一般車の台数軽減の概要

一般車については、条件を満たした場合、附置義務台数を軽減することが出来ます。複数の条件を組み合わせることも可能です。(荷さばき車に関する台数の軽減はありません。)

台数低減の条件	駐車場整備地区等	他の商業地域	近隣商業地域等
建築物の延べ面積が 6,000 m ² に満たない場合の軽減	○	○	○
事務所の用途に供する部分の面積が 10,000m ² を超える場合の軽減	○	○	○
市長が認めた非特定用途の建築物又は建築物の部分有する場合の軽減	○	○	○
公共交通利用促進措置を実施した場合の軽減	○		

3-2 建築物の延べ面積が 6,000 m²に満たない場合の一般車の軽減


建築物の延べ面積が 6,000m²に満たない場合は、一般車の義務付け台数は、附置義務台数算定値に以下の係数を乗じて、軽減することが出来ます。(条例第 4 条)

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

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

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

計算例) 駐車場整備地区等



住宅 3,000m²
(非特定用途)

百貨店その他の店舗 2,000m²
(特定用途)

建築物の延べ面積
= 2,000 + 3,000 = 5,000m² < 6,000m²
↑ 延べ面積が 6,000m² 以下の軽減係数が適用される。

$$\text{軽減係数} = 1 - \frac{2,000 \times (6,000 - 5,000)}{6,000 \times (2,000 + 3,000 \times 2/3) - 2,000 \times 5,000} = 0.857$$

附置義務台数の算定

基本台数の算定 = $2,000\text{m}^2 \div 350\text{m}^2/\text{台} + 3,000 \div 900\text{m}^2/\text{台} = 9.05\text{台}$

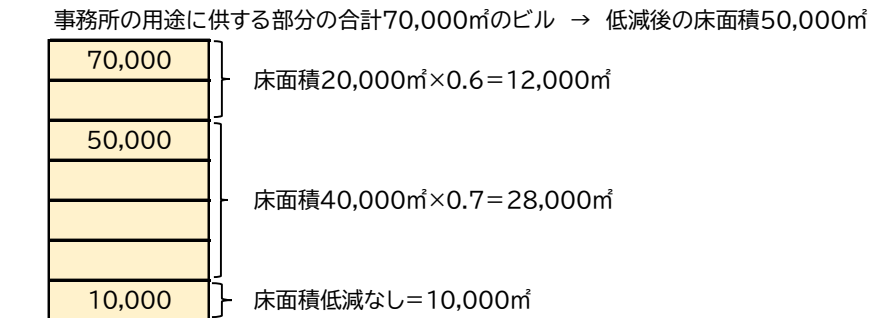
軽減後の台数 = $9.05\text{台} \times 0.857 = 7.75 \div 8\text{台}$

3-3 事務所用途部分の面積が 10,000 ㎡を超える場合の一般車の軽減

事務所の用途に要する部分の面積が 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。(条例第 5 条)

- ・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)

計算例) 駐車場整備地区等



70,000㎡の事務所ビルの場合 $70,000 \div 350\text{㎡/台} = 200\text{台}$ (軽減前)

軽減後の床面積で計算した場合 $50,000 \div 350\text{㎡/台} = 142.8 \div 143\text{台}$ (軽減後)

3-4 市長が認めた非特定用途の建築物又は建築物の部分の有する場合の軽減

条例第 4 条第 2 項により、非特定用途でその性質上又は用途上、自動車需要を発生させる程度が少ないと特に市長が認めた建築物又は建築物の部分については、一般車を算定する床面積から除外することができます。

自動車需要を発生させる程度が少ないと考えられる非特定用途の建築物又は建築物の部分は次頁の表の通りです。(規則第 4 条)

市長が認めた非特定用途	条件など
①幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、高等専門学校	大学を除く学校教育法第 1 条に規定する学校。
②学校の学生、生徒、児童、幼児のための寄宿舎	学校とは上記①と同義。
③乳児院、保育所	児童福祉法第7条 1 項に規定。
④電気工作物 発電、蓄電、変電、送電若しくは配電又は電気の使用のために設置する機械、器具、ダム、水路、貯水池、電線路その他の工作物	電気事業法第1条第 1 項18号に規定。 ただし、電気工作物の床面積がその建築物の延べ面積に対し50%以上かつ、建築物の延べ面積から電気工作物の床面積を除いた部分の面積が 2,000 m ² (駐車場整備地区等では、3,000 m ²)を超えないもの。
⑤電気通信設備 送配電のための電気工作物	電気事業法第 2 条第2号に規定。 ただし、電気通信設備の床面積がその建築物の延べ面積に対し50%以上かつ、建築物の延べ面積から電気通信設備の床面積を除いた部分の面積が 2,000 m ² (駐車場整備地区等では、3,000 m ²)を超えないもの。
⑥熱供給施設 ボイラー、冷凍設備、循環ポンプ、整圧器、導管、その他の設備で、熱供給事業が管理するもの	熱供給事業法第 2 条第 4 項に規定。 ただし、熱供給施設の床面積がその建築物の延べ面積に対し50%以上かつ、建築物の延べ面積から熱供給施設の床面積を除いた部分の面積が 2,000 m ² (駐車場整備地区等では、3,000 m ²)を超えないもの。

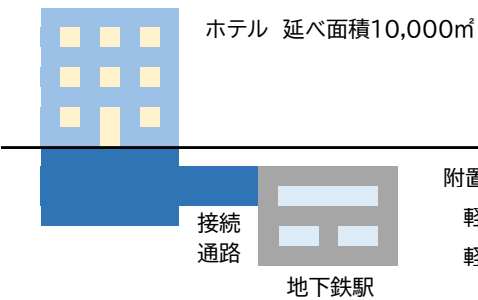
3-5 公共交通利用促進措置を実施する場合の一般車の軽減

駐車場整備地区等では、公共交通の利用促進のための取り組みを実施する場合、その内容に応じて、市長の認定を受けることにより、一般車の附置義務台数を軽減することができます。

公共交通利用促進措置はレベルⅠ～Ⅲまでありますが、異なるレベルの措置を組み合わせる場合は、それぞれのレベルの低減係数を足し合わせることが出来ます。ただし、同一レベル内では1つの実施項目に限りますが、最大55%まで軽減することが出来ます。

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	<ul style="list-style-type: none"> 建築物やその敷地内に、掲示板やデジタルサイネージ、ホームページを利用した ・最寄りの駅やバス停の時刻表の掲示 ・公共交通利用した場合の主要な目的地への経路や時間の掲示し、公共交通機関の利用PR ・公共交通を利用した場合の環境や健康面等の効果を掲示し、公共交通機関の利用のPR
		自動車利用の抑制のためのソフト対策	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・対象建築物の専用バスによる送迎の実施 ・敷地内へのカーシェア、サイクルシェアのポートの整備
Ⅱ	10%	公共交通利用促進のための特典・サービス	<ul style="list-style-type: none"> ・公共交通利用者を対象に、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 ・ホテル棟において、公共交通機関の1日乗車券付き宿泊プランを販売する(乗車券の費用はホテル負担)
Ⅲ	20%	公共交通利用促進のためのハード整備	<ul style="list-style-type: none"> ・建物や敷地内に、バスの待合スペースを整備する ・敷地内に路線バスや高速バスのバス停を整備する
	40%	鉄道駅との接続	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の敷地内に地下通路やペDESTリアンデッキを整備し、鉄道駅と直結させる

計算例) 駐車場整備地区等



公共交通利用促進措置として、

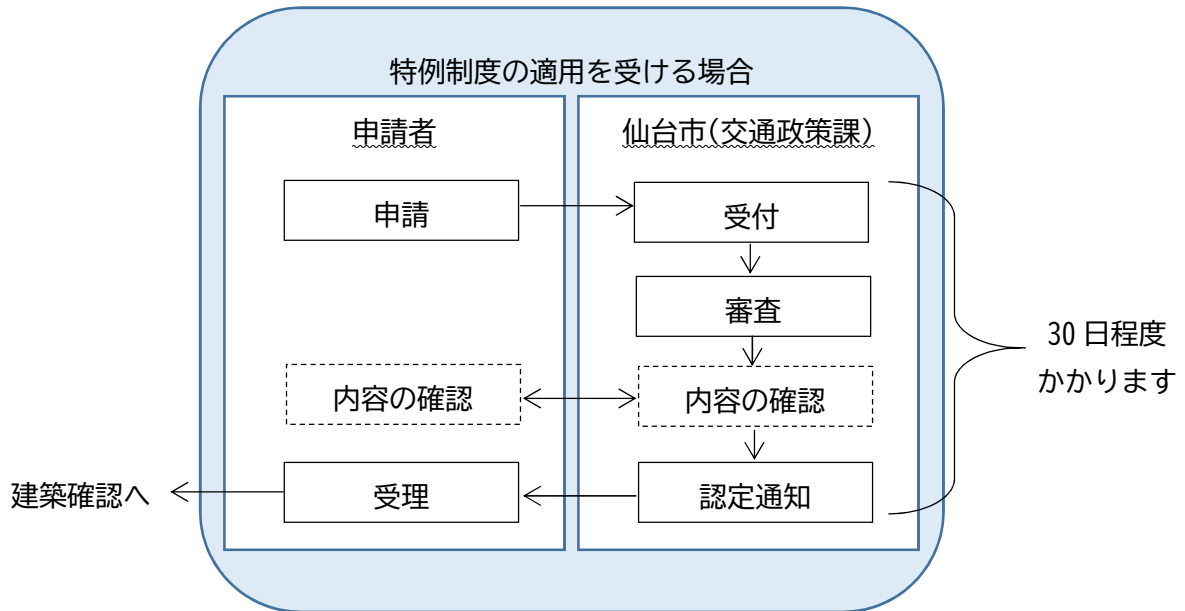
- ・地下通路を整備し、鉄道駅と接続 40%低減
 - ・地下鉄1日乗車券の付いた宿泊プランを販売 10%低減
 - ・従業員の自動車通勤を原則禁止 5%低減
- 合計55%の低減

附置義務台数の算定(一般車)

軽減前 $10,000\text{m}^2 \div 550\text{m}^2/\text{台} = 18.18\text{台} \approx 19\text{台}$
 軽減後 $18.18\text{台} \times (1-55\%) = 8.1\text{台} \approx 9\text{台}$

認定の手続き

建築確認の前に、特例認定申請書(第5号様式)、公共交通利用促進計画書(第6号様式)と促進措置の実施内容が分かる資料2部を交通政策課まで提出し、認定を受けてください。※申請書類は2部提出



注)認定を受けた公共交通利用促進措置の内容を変更又は、取り止める場合は、変更の認定又は取り止めの届け出が必要です。

実施状況の報告

認定を受けた事業者は、年に1度、公共交通利用促進措置の実施状況の報告が必要です。
 添付資料…公共交通利用促進措置の実施状況が分かる資料、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など

認定の取り消し

公共交通利用促進措置を実施しない場合、特例認定を取り消します。認定取り消しを受けた建築物は、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。

4 駐車施設の規模・構造等

一般車の駐車区画の規模

- ・幅 2.3m以上、奥行き 5m以上

条例では最低限の寸法を定めていますが、輸入車など一部の車種では、幅や奥行きが不足する場合があります。実際に入入りする車両の大きさを考慮した上で、設置する駐車区画の大きさを決めてください。

車いす利用者の駐車区画の規模

- ・幅 3.5m以上、奥行き 6m以上

一般車の義務付け台数のうち、少なくとも 1 台以上は車いす利用者用駐車区画の大きさとしてください。

荷さばき用の駐車区画の規模

- ・幅 3m以上、奥行き 7.7m以上、はり下高さ 3m以上

条例では最低限の寸法を定めていますが、貨物自動車の種類によっては有効高さが不足する場合などがあります。実際に入入りする車両の大きさを考慮した上で、設置する駐車区画の大きさを決めてください。

【参考】はり下の高さは、2t車であれば 3.2m、4t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)

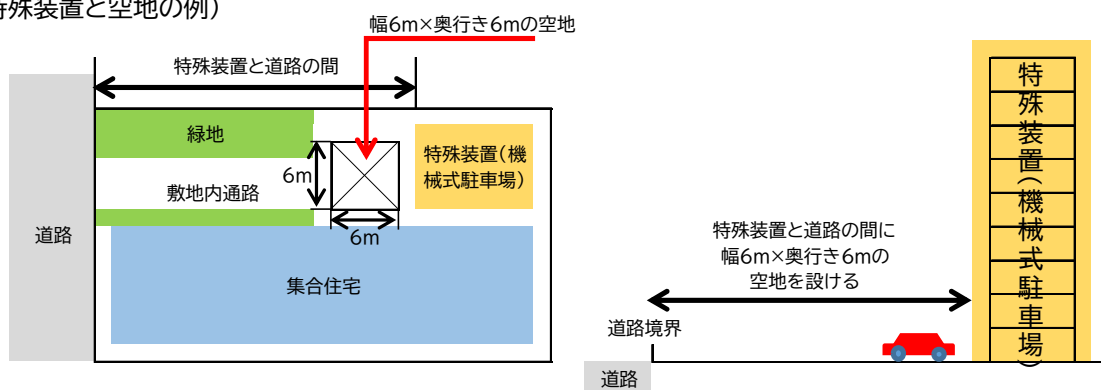


特殊な装置を用いる駐車施設

駐車場法施行令第 15 条に規定される国土交通大臣が認定した特殊の装置を用いる駐車施設(国土交通大臣認定を受けた機械式駐車場。以下、特殊装置)については、前頁の一般車及び車いす利用者の駐車区画の規模は適用しません。(規則第 5 条)

ただし、条例 9 条第3項に規定されている「円滑に出入りさせることができる」ために、特殊装置と道路との間に、建築基準条例(宮城県)の第 12 条第 2 項の規定に基づく空地又は、自動車の方向転換のための装置(ターンテーブル等)を設けなければなりません。

特殊装置と空地の例)



5 隔地駐車場について

駐車場附置義務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外(隔地)に設けることが出来ます。(条例第 11 条)

認定要件(規則第 7 条)

- ・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出来ない場合。
- ・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

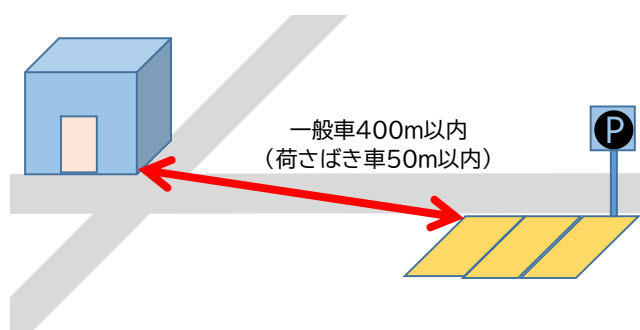
ある場合。

・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切でない場合。

・その他、各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。

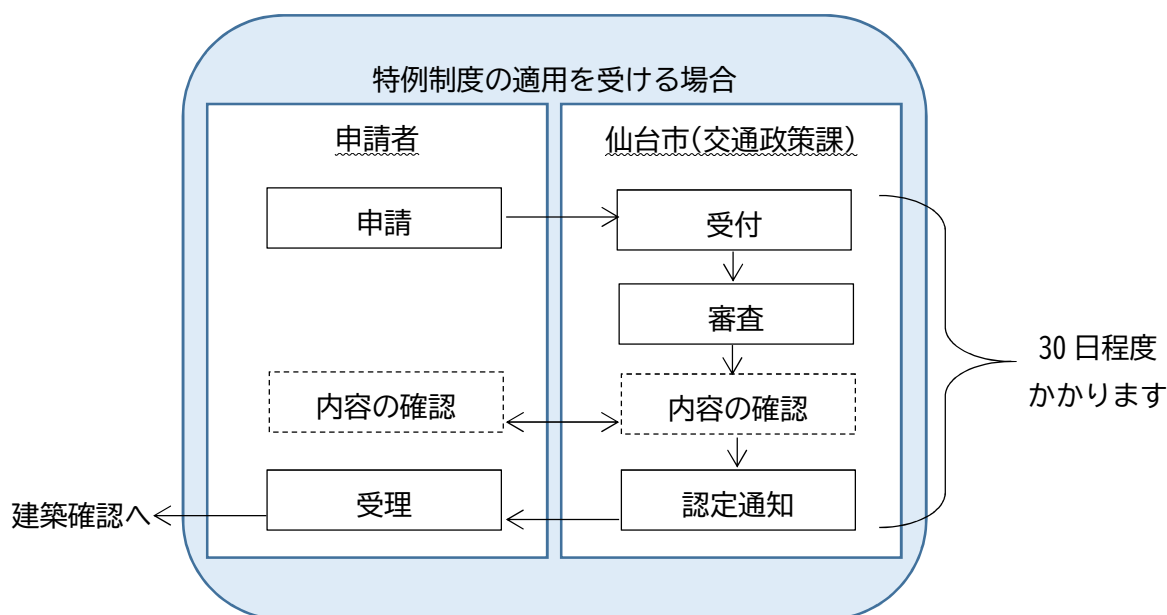
隔地駐車場を設けられる範囲

当該建築物と隔地駐車場までの距離 … 敷地端部から直線距離で、
一般車400m以内、荷さばき車 50m以内



認定の手続き

建築確認の前に、特例認定申請書(第2号様式)と添付資料を交通政策課まで提出し、認定を受けてください。※申請書類は 2 部提出



認定時の添付資料

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、屈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

6 旧条例の基準により設置した附置義務駐車場について

現行の条例(令和2年4月1日施行)以前の基準により設置した附置義務駐車場についても届出を行うことにより、現行の条例の基準を適用することができます。交通政策課では、対象となる建築物が建築確認を受けた当時の条例をお渡しすることができますので、お問合せください。

お問合せの際に提供頂きたい情報

- ・対象となる建築物の所在地
- ・建築確認を受けた年月日

7 附置義務駐車場の管理について

条例により附置された駐車場(荷さばき車駐車区画も含む)について、その所有者又は管理者は条例の目的に適合するよう適切に管理しなければなりません。(条例第14条)

