

建築物における駐車施設の附置義務について

～東京都駐車場条例第15条から第17条の5、第17条の7～

担当：港区街づくり支援部建築課建築審査係（電話 03-3578-2111 内線 2286, 2291, 2292）

駐車場整備地区（港区内では商業地域内にしかありません）・商業地域・近隣商業地域（以下「駐車場整備地区等」という。）又は周辺の都市計画区域内の定められた地区（以下「周辺地区」という。）に建築する一定規模以上の建築物には、駐車施設の設置が義務付けられています。敷地内に区域がまたがる場合は、敷地の過半が属する区域の適用を受けます。なお、環状2号線周辺地区、品川駅北周辺地区、六本木交差点周辺地区及び浜松町駅周辺地区においては東京都駐車場条例ではなく、港区低炭素まちづくり計画の駐車機能集約区域内における建築物の駐車施設の附置等に関する条例が適用されます。建築基準関係規定のため、建築確認申請を受けた機関による審査となります。

1. 建築物を新築する場合

① 駐車施設の附置義務台数の算定

- ・駐車場整備地区等では、特定用途に供する部分の床面積と非特定用途に供する部分の床面積に3/4を乗じて得たものとの合計面積が1,500㎡を超える場合、用途ごとの床面積に対して応じた割合で、駐車施設を設けなければなりません。
- ・周辺地区（港区内では駐車場整備地区等以外の地域すべて）では、特定用途に供する部分の床面積が2,000㎡を超える場合、その床面積に対して300㎡ごとに1台の割合で、駐車施設を設けなければなりません。

【特定用途】…劇場、集会場、ホテル、飲食店、百貨店その他の店舗、病院、事務所等

【非特定用途】…特定用途以外の用途（例：共同住宅等）

	用途	対象用途の床面積※1	駐車台数の算定※2
駐車場整備地区 商業地域 近隣商業地域	特定用途	百貨店 その他の店舗	1,500㎡超
		その他	1,500㎡超※4
	非特定用途	2,000㎡超	300㎡ごとに1台 (共同住宅は350㎡ごとに1台)
周辺地区	特定用途	2,000㎡超※4	300㎡ごとに1台

※1：対象用途の床面積は、自動車及び自転車の駐車場を除く床面積です。

※2：駐車台数の算定は、対象用途ごとに算定し、合算の上、激変緩和係数を乗じて得た数値の小数点以下切り上げとなります。

〔激変緩和係数〕

延べ面積※3が6,000㎡未満の建築物において、駐車台数を算定するために乗じる係数です。駐車台数の算定の値が2未満となる場合は、附置義務台数は2台となります。

※3：延べ面積は、自動車及び自転車の駐車場を除く床面積です。（以下同じ）

駐車場整備地区等

$$1 - \frac{1,500 \times (6,000 - \text{延べ面積})}{6,000 \times (\text{特定用途の床面積} + \text{非特定用途の床面積} \times 3/4) - 1,500 \times \text{延べ面積}}$$

周辺地区

$$1 - \frac{6,000 - \text{延べ面積}}{2 \times \text{延べ面積}}$$

※4：事務所の部分が6,000㎡を超える場合、下表上段の面積区分に該当する床面積ごとに下段の係数を乗じて得た面積の合計を当該事務所の用途に供する床面積とみなします。

面積区分	～6,000㎡	6,000㎡～10,000㎡	10,000㎡～100,000㎡	100,000㎡～
係数	1	0.8	0.5	0.4

例1：9,000㎡の場合→6,000㎡×1+3,000㎡×0.8=6,000㎡+2,400㎡=8,400㎡

② 駐車施設の規模

- ・小型車用 幅2.3m、奥行き5m以上
- ・普通車用 幅2.5m、奥行き6m以上 3/10以上の台数が必要（端数切り上げ）
- ・障害者用 幅3.5m、奥行き6m以上 1台以上必要（普通車用の台数に含めます）
- ・荷さばき用 ☆裏面参照

※機械式駐車施設とした場合は、有効に駐車できることを確認するため、

確認申請前に条例第17条の5第3項の規定により港区長の認定を受けなければなりません。

☆荷さばき駐車施設の附置について（平成 14 年 10 月 1 日施行）

①荷さばき駐車施設の附置義務台数の算定

- ・ 駐車場整備地区等では、特定用途の床面積が 2,000 m²を超える場合、用途ごとの床面積に対して応じた割合で、荷さばきのための駐車施設を設けなければなりません。
- ・ 周辺地区では、特定用途の床面積が 3,000 m²を超える場合、7,000 m²ごとに 1 台の割合で、荷さばきのための駐車施設を設けなければなりません。

	用途	対象用途の床面積※1	駐車台数の算定※2
駐車場整備地区 商業地域 近隣商業地域	百貨店 その他の店舗	2,000 m ² 超	2,500 m ² ごとに 1 台
	事務所		5,500 m ² ごとに 1 台
	倉庫		2,000 m ² ごとに 1 台
	その他		3,500 m ² ごとに 1 台
周辺地区	特定用途	3,000 m ² 超	7,000 m ² ごとに 1 台

※1：対象用途の床面積は、自動車及び自転車の駐車場を除く面積です。

※2：駐車台数の算定は、対象用途ごとに算定し、合算の上、激変緩和係数を乗じて得た数値の小数点以下切り上げとなります。

〔激変緩和係数〕

延べ面積が 6,000 m²未満の建築物において、駐車台数を算定するために乗じる係数です。

駐車場整備地区等

周辺地区

$$1 - \frac{6,000 - \text{延べ面積}}{2 \times \text{延べ面積}}$$

$$1 - \frac{6,000 - \text{延べ面積}}{\text{延べ面積}}$$

なお、荷さばき駐車施設の附置義務台数は全体の附置義務台数の内数（普通車用の台数に含める）とすることができます。

②荷さばき駐車施設の規模

原則、幅 3.0m、奥行き 7.7m、はり下の高さ 3.0m以上。

ただし、建築物の構造、敷地の状況によりやむを得ない場合、

幅 4.0m、奥行き 6.0m、はり下の高さ 3.0m以上とすることができます。

2. 建築物を増築又は用途変更(用途変更は、大規模の修繕・模様替えとなるもの)する場合

- ・ 増築又は用途変更(以下「増築等」という)をする場合、以下のイ又はロの式により算定される、いずれか少ないほうの台数の駐車施設を設けなければなりません。
- ・ 荷さばき駐車施設についても同様の式による台数を設けなければなりません。
 - イ…増築等の後の附置義務台数－増築等の前の附置義務台数
 - ロ…増築等の後の附置義務台数－既に設置された駐車施設の台数

3. 他の法令等による附置

『大規模小売店舗立地法』

対象：大規模小売店舗（飲食店は含みません）の床面積が 1,000 m²を超えるもの

担当：東京都産業労働局商工部地域産業振興課大型店環境調整担当（電話 03-5320-4777 内線 4789）

『東京都集合住宅駐車施設附置要綱』

対象：延べ面積が 1 万 m²超の建築物で、集合住宅の床面積が 2,000 m²を超えるもの

担当：東京都都市整備局市街地建築部建築指導課規制担当（電話 03-5321-1111 内線 30-754）

『港区単身者向け共同住宅の建築および管理に関する条例』

対象：専用面積 37 m²以下の住戸が 7 戸以上ある共同住宅等

担当：港区街づくり支援部住宅課住宅支援係（電話 03-3578-2111 内線 2223、2224、2346）

『港区駐車場地域ルール』

対象：駐車機能集約区域内（環状 2 号線周辺地区、品川駅北周辺地区、六本木交差点周辺地区、浜松町駅周辺地区）

担当：港区街づくり支援部地域交通課交通対策係（電話 03-3578-2111 内線 2262）