

東京都駐車場条例の見直しの考え方

- ・はじめに（条例の趣旨及び見直しの背景）
- ・見直しの視点及び対象規定
 - 1 利用実態調査結果を踏まえた見直し
 - 2 法令改正等を踏まえた規定の見直し
 - 3 その他

見直しの考え方(案)からの主な修正点

- ・P7 荷さばき駐車施設の10台を超える部分について規模の考え方を記載
- ・P10 共同住宅の荷さばき駐車施設における隔地の認定基準を記載
- ・P12 既存建築物における荷さばきのための駐車施設の車高に係る緩和規定について記載
- ・P13 既存建築物における障害車用駐車施設の車高に係る緩和規定について記載

「条例の趣旨」

- 都市における自動車の駐車のための施設の整備に関し必要な事項を定めることにより、道路交通の円滑化を図り、都市の機能の維持及び増進に寄与することを目的として昭和32年5月に駐車場法が制定された。
- 駐車場法第20条等の規定に基づき、都は昭和33年10月に「東京都駐車場条例」（以下「条例」という。）を制定し、交通の発生源である建築物に駐車需要に対応した駐車施設の設置を義務付けている。

「見直しの背景」

- 駐車場台数は増加傾向にある一方、近年、自動車保有台数はやや停滞傾向（区部ではやや減少傾向）にある。また、昨今、都内において、カーシェアリング市場の拡大や宅配需要の増加など、駐車需要の変化が生じている。こうした状況を踏まえ、一般駐車施設及び荷さばき駐車施設の利用実態を把握するため、令和5年度から7年度まで、利用実態調査を実施した。
- 令和7年3月に「駐車場法施行令」（以下「政令」という。）が改正され「特定用途※（自動車の駐車需要を生じさせる程度の大きい用途）」に「共同住宅」が追加されるとともに、地方公共団体が附置義務条例を定める際の参考として国土交通省が定めている「標準駐車場条例」（以下「標準条例」という。）に共同住宅の荷さばき駐車施設の附置に関する規定が定められた。その他、荷さばき駐車施設の車高に係る基準の変更などの改正が行われた。

- 利用実態調査結果を踏まえ、一般駐車施設及び荷さばき駐車施設の附置義務基準の見直しを行う。
- 政令及び標準条例の改正を踏まえ、必要な規定の整備や現行規定の見直しを行う。

※ 特定用途（改正前）

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、ボウリング場、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



見直しの視点及び対象規定

1 利用実態調査結果を踏まえた見直し

- (1) 一般駐車施設の附置義務基準（第17条、別表第3）
- (2) 荷さばき駐車施設の附置義務基準（第17条の2、別表第6）

2 法令改正等を踏まえた規定の見直し

- (1) 特定用途に「共同住宅」を追加（政令第18条）
- (2) 共同住宅への荷さばきのための駐車施設の附置義務の追加（標準条例第25条の2、第26条の2ほか）
- (3) 既存の附置義務駐車施設の緩和に係る規定の追加（標準条例第32条の2）
- (4) 既存の附置義務駐車施設の廃止時の届出に係る規定の追加（標準条例第31条の2）
- (5) 荷さばきのための駐車施設の車高に係る基準の変更（標準条例第29条第3項）
- (6) 障害者用駐車施設の車高に係る基準の追加及び規模の変更（標準条例第29条第2項）

3 その他の見直し

- (1) 条例の適用除外規定の新設
- (2) 良好な都市環境の形成に資する用途への転用に関する規定の新設

見直しの視点・対象規定	利用実態調査結果を踏まえた見直し		法令改正等を踏まえた規定の見直し					
	一般駐車施設	荷さばき駐車施設	共同住宅追加	共同住宅荷さばき附置	既存の緩和	廃止時届出	荷さばき施設・車高	障害者用車室

(1) 一般駐車施設の附置義務基準（第17条、別表第3）

◀現在の条例の規制内容▶

- 下表のとおり、駐車需要に対応した**一般駐車施設**※¹の設置を義務付けている。

地域・地区	対象規模	用途		附置義務基準※ ²	
駐車場整備地区等※ ³	延べ面積※ ⁵ 1,500㎡超	特定用途	百貨店 その他の店舗	区部	250㎡ごとに1台
			その他	市部	200㎡ごとに1台
				区部	300㎡ごとに1台
	延べ面積 2,000㎡超	非特定用途	共同住宅	市部	250㎡ごとに1台
				区部	350㎡ごとに1台
			その他	市部	300㎡ごとに1台
				区部	300㎡ごとに1台
周辺地区又は 自動車ふくそう地区※ ⁴	延べ面積 2,000㎡超	特定用途		区部	300㎡ごとに1台
				市部	250㎡ごとに1台

※¹ **一般駐車施設**

附置義務台数の3割以上は普通車用車室（幅2.5m以上×奥行6m以上）とし、そのうち1台以上は障害者用車室（幅3.5m以上×奥行6m以上）、残りは小型車用車室（幅2.3m以上×奥行5m以上）

※² **附置義務基準**

- ・延べ面積6,000㎡未満の建築物について、緩和係数（条例別表第3（へ欄）参照）あり
- ・大規模な事務所について、面積調整率（条例別表第4・第5参照）あり

※³ **駐車場整備地区等**

駐車場整備地区、商業地域及び近隣商業地域

※⁴ **周辺地区又は自動車ふくそう地区**

区部（23区）の駐車場整備地区等以外の都市計画区域。市部の第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、準工業地域、工業地域及び工業専用地域（駐車場整備地区を除く。）

※⁵ **延べ面積**

自動車及び自転車の駐車の用に供する部分は除く。

(1) 一般駐車施設の附置義務基準（第17条、別表第3）

《実態調査結果》

- 「**特定用途のその他（区部）**」について、台数に**余剰**がある傾向がみられた。
- 「**共同住宅（区部・市部）**」についても、台数に**余剰**がある傾向がみられた。
- それ以外の用途については、一定の傾向はみられなかった。

―見直し内容―

- 一定の傾向が確認できた「**特定用途のその他（区部）**」及び「**共同住宅（区部・市部）**」の基準を、下表のとおり**緩和**する。

地域・地区	対象規模	対象用途			現行基準	新基準
駐車場整備地区等	延べ面積 1,500㎡超	特定用途※	百貨店 その他の店舗	区部	250㎡ごとに1台	変更なし
				市部	200㎡ごとに1台	変更なし
			その他（百貨店 その他の店舗及び 共同住宅を除く）	区部	300㎡ごとに1台	450㎡ごとに1台
				市部	250㎡ごとに1台	変更なし
	延べ面積 2,000㎡超	特定用途※	共同住宅	区部	350㎡ごとに1台	450㎡ごとに1台
				市部	300㎡ごとに1台	350㎡ごとに1台
	延べ面積 2,000㎡超	非特定用途		区部	300㎡ごとに1台	変更なし
				市部	300㎡ごとに1台	変更なし
周辺地区又は 自動車ふくそう地区	延べ面積 2,000㎡超	特定用途※（共同住宅を除く）		区部	300㎡ごとに1台	変更なし
				市部	250㎡ごとに1台	変更なし

※特定用途に共同住宅を追加することに伴う見直しはP 8 参照



1 利用実態調査結果を踏まえた見直し

(2)荷さばき駐車施設の附置義務基準（第17条の2、別表第6）

◀現在の条例の規制内容▶

- 下表のとおり、駐車需要に対応した**荷さばき駐車施設**※¹の設置を義務付けている。

地域・地区	対象規模	用途		附置義務基準※ ²	
駐車場整備地区等	延べ面積 2,000㎡超	特定用途	百貨店その他の店舗	区部・市部	2,500㎡ごとに1台
			事務所	区部・市部	5,500㎡ごとに1台
			倉庫	区部・市部	2,000㎡ごとに1台
			その他	区部・市部	3,500㎡ごとに1台
周辺地区又は自動車ふくそう地区	延べ面積 3,000㎡超	特定用途		区部・市部	7,000㎡ごとに1台

※1 荷さばき駐車施設
荷さばき用車室は、幅3m以上×奥行7.7m以上×高さ3m以上（やむを得ない場合は、幅4m以上×奥行6m以上×高さ3m以上）

- ※2 附置義務基準
- ・荷さばき用車室の附置台数は、一般駐車施設の台数の内数とすることが可能
 - ・算定した結果が10台を超える場合、10台とすることが可能（**10台上限**）
 - ・延べ面積6,000㎡未満の建築物について、緩和係数（条例別表第6（へ欄）参照）あり
 - ・大規模な事務所について、面積調整率（条例別表第4・第5参照）あり



1 利用実態調査結果を踏まえた見直し

(2)荷さばき駐車施設の附置義務基準（第17条の2、別表第6）

《実態調査結果》

- 区部・市部の「事務所」について台数が不足している傾向がみられた。
- それ以外の用途については、一定の傾向はみられなかった。
- いくつかの建築物で**10台を超える利用実態**がみられた。

―見直し内容―

- 一定の傾向が確認できた区部・市部の「事務所」の基準を、下表のとおり強化する。

地域・地区	対象用途			現行基準	新基準
駐車場整備地区等	特定用途 (共同住宅は p 10参照)	百貨店 その他の店舗	区部・市部	2,500㎡ごとに1台	変更なし
		事務所	区部・市部	5,500㎡ごとに1台	5,000㎡ごとに1台
		倉庫	区部・市部	2,000㎡ごとに1台	変更なし
		その他	区部・市部	3,500㎡ごとに1台	変更なし
周辺地区又は 自動車ふくそう地区	特定用途 (共同住宅は p 10参照)		区部・市部	7000㎡ごとに1台	変更なし

- 全ての用途を対象に**10台上限**※を廃止する。 ※ 10台上限
荷さばき駐車施設について、算定した結果が10台を超える場合10台とすることができる規定
- 10台以下の場合には全て2t車サイズ、10台を超える場合は**10台以上かつ半数以上を2t車サイズ**とする。
※ 2t車サイズ（幅3m以上×奥行7.7m以上×高さ3.2m以上（やむを得ない場合は幅4m以上×奥行6m以上×高さ3.2m以上））
※ 2t車サイズ以外は普通車サイズ（幅2.5m以上×奥行6m以上）

(1) 特定用途に「共同住宅」を追加

参考（法令改正等の概要）【政令第18条】

- 特定用途（自動車の駐車需要を生じさせる程度の大きい用途）に共同住宅を追加
 - ※駐車場整備地区等における一般駐車施設の対象規模の算定は従来通り（標準条例第25条）
 - ※周辺地区又は自動車ふくそう地区における一般駐車施設の対象用途からは除外（標準条例第25条）

◀現在の条例の規制内容▶

- 条例においては、共同住宅は非特定用途であり、特定用途の対象外

—見直し内容—

- 特定用途に「共同住宅」を追加
一般の駐車施設の附置基準は、国の標準条例の改正を踏まえて下表のとおりとする

地域・地区	対象規模	対象用途			現行基準	新基準※
駐車場整備地区等	延べ面積 1,500㎡超	特定用途	百貨店 その他の店舗	区部	250㎡ごとに1台	変更なし
				市部	200㎡ごとに1台	変更なし
			その他（百貨店その他の店 舗及び共同住宅を除く）	区部	300㎡ごとに1台	450㎡ごとに1台
				市部	250㎡ごとに1台	変更なし
	延べ面積 2,000㎡超	特定用途	共同住宅	区部	350㎡ごとに1台	450㎡ごとに1台
				市部	300㎡ごとに1台	350㎡ごとに1台
	延べ面積 2,000㎡超	非特定用途	区部	300㎡ごとに1台	変更なし	
市部			300㎡ごとに1台	変更なし		
周辺地区又は 自動車ふくそう地区	延べ面積 2,000㎡超	特定用途（共同住宅を除く）	区部	300㎡ごとに1台	変更なし	
			市部	250㎡ごとに1台	変更なし	

※附置義務基準の見直しはP 5 参照

(2) 共同住宅への荷さばきのための駐車施設の附置義務の追加

参考（法令改正等の概要）【標準条例第25条の2、第26条の2ほか】

- 共同住宅への荷さばき駐車施設附置義務の追加

○対象規模

- ・ 延べ面積2,000㎡超（駐車場整備地区等）又は3,000㎡超（周辺地区又は自動車ふくそう地区）、かつ50戸以上

○基準

- ・ 100戸当たり1以上の荷さばき駐車施設の設置
- ・ 延べ面積6000㎡未満の共同住宅については、緩和係数を乗じ、附置台数を低減可能

【駐車場整備地区等】

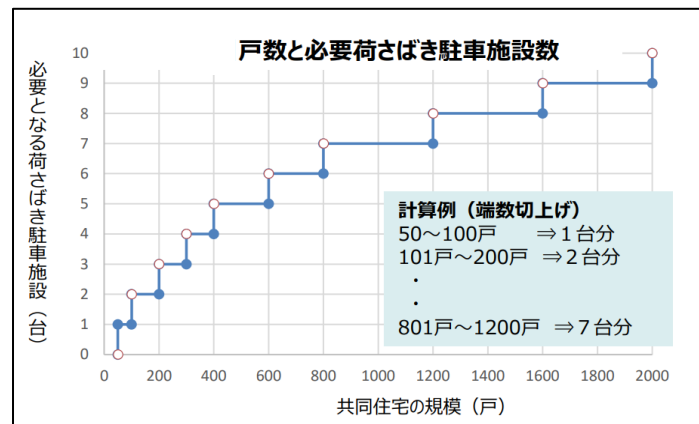
$$1 - (6000\text{㎡} - \text{延べ面積}) / (2 \times \text{延べ面積})$$

【周辺地区又は自動車ふくそう地区】

$$1 - (6000\text{㎡} - \text{延べ面積}) / \text{延べ面積}$$

- ・ 戸数が400戸を超える共同住宅については、400戸を超えた部分の戸数に0.5を乗じ、計算に使用する戸数を低減可能
- ・ 戸数が800戸を超える共同住宅については、800戸を超えた部分の戸数に0.25を乗じ、計算に使用する戸数を低減可能
- ・ 荷さばき駐車施設の附置台数のうち、2t車サイズ*の台数は、全車室の6割以上（その他の車室は普通車サイズ*でも可）

* 2t車サイズ：幅3m以上×奥行7.7m以上×高さ3.2m以上 * 普通車サイズ：幅2.5m以上×奥行6m以上



≪現在の条例の規制内容≫

- 条例においては、特定用途に共同住宅が含まれておらず、共同住宅は荷さばき用駐車施設の附置義務の対象となっていない。

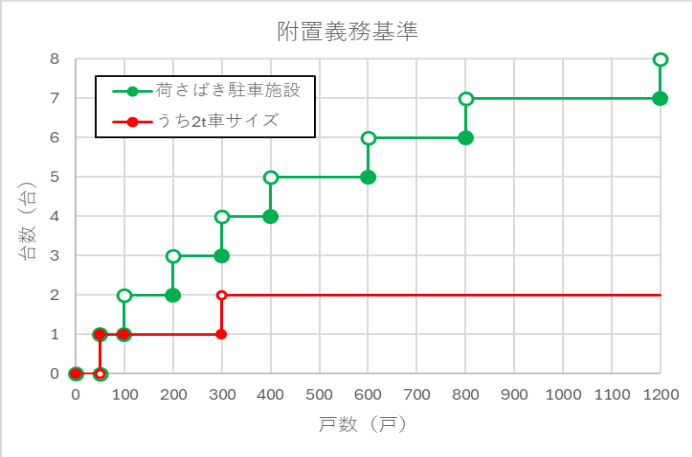
(2) 共同住宅への荷さばきのための駐車施設の附置義務の追加

「実態調査結果」

- 荷さばき車両が最も同時に停まった時間帯の台数は、国の附置義務基準台数と**同等**
- うち2t車両が最も同時に停まった時間帯の台数は、300戸以下では**最大1台**、301戸以上では**最大2台**

「見直し内容」

- 荷さばき駐車施設の全体の車室数については、国土交通省の定めた基準と**同等**
- 「緩和係数」や「戸数調整率」についても国と**同基準**
- 2t車サイズの車室数は、**300戸以下で1台、301戸以上で2台**
- 敷地条件などによりやむを得ず敷地内に設置できない場合には、**隔地を認定**(円滑な動線が確保できる場合、おおむね50m)



地域・地区	対象規模	対象用途			新基準
駐車場整備地区等	延べ面積2,000㎡超 かつ 50戸以上	特定用途	共同住宅	区部・市部	100戸ごとに1台※
周辺地区又は自動車ふくそう地区	延べ面積3,000㎡超 かつ 50戸以上				

※ 附置台数のうち、2t車サイズ（幅3m以上×奥行7.7m以上×高さ3.2m以上（やむを得ない場合は幅4m以上×奥行6m以上×高さ3.2m以上））の附置台数は、300戸以下で1台、301戸以上で2台

※ 2t車サイズ以外は普通車サイズ（幅2.5m以上×奥行6m以上）

※ 6000㎡未満の共同住宅は緩和係数による低減が可能

※ 400戸を超える共同住宅は戸数調整率による低減が可能

(3) 既存の附置義務駐車施設の緩和に係る規定の追加

参考（法令改正等の概要）【標準条例第32条の2】

- 既存建築物における駐車施設の所有者又は管理者は、次の各号のいずれかに該当する場合は、当該駐車施設の台数について、必要とされる台数を確保した上で、当該駐車施設の台数を減じ、全部若しくは一部の位置を変更することができる。
 - (1) 駐車施設の利用状況に応じて、附置した駐車施設と異なる規模の駐車施設を設置するために、市長が定める範囲で、駐車施設の台数を減じる場合（市長への届出が必要）
 - (2) 前号に定めるもののほか、市長が当該駐車施設の台数を減じ、又は当該駐車施設の全部若しくは一部の位置を変更することに支障がないと認める場合

＜現在の条例の規制内容＞

- 既に、認定による附置義務緩和規定はあるが、附置義務基準以上に緩和する場合も認定を取得する必要がある。

—見直し内容—

- 一般駐車施設について、**附置義務基準以上の台数を確保した上で台数を減らす場合は、手続の負担を軽減するため認定は不要とし、届出で足りることとする規定を追加する。**

	附置義務台数 以上に緩和	附置義務台数 未滿に緩和
	既存の設置台数 → 緩和 → 緩和後台数	既存の設置台数 → 緩和 → 緩和後台数
【現行】	認定	認定
【見直し後】	届出	認定

図 既存の附置義務駐車施設の緩和

(4)
既存の附置義務駐車施設の廃止時の届出に係る規定の追加

参考（法令改正等の概要）【標準条例第31条の2】

- 駐車施設の所有者又は管理者は、当該駐車施設を廃止したときは、10日以内に、市長に届け出なければならない。

<<現在の条例の規制内容>>

- 整備後の管理や立入検査などの監督規定は設けられているが、廃止の際に知事に届け出る規定は無い。

—見直し内容—

- 附置義務駐車場のストックを把握するため、**廃止の際に知事に届け出ることを求める規定を追加する。**

(5)
荷さばきのための駐車施設の車高に係る基準の変更

参考（法令改正等の概要）【標準条例第29条第3項】

- 荷さばきのための駐車施設のうち自動車の駐車のに供する部分の規模は、幅3m以上、奥行き7.7m以上、はり下の高さ3.2m以上とし、自動車を安全に駐車させ、出入りさせることができるものでなければならない。

<<現在の条例の規制内容>>

- 荷さばき駐車施設のはり下高さを3.0m以上とする。

—見直し内容—

- 近年、荷さばき車両の車高が高くなっていることを踏まえ、荷さばき駐車施設の**はり下高さを3.2m以上※**とする。

※ 建築物の構造及び敷地の状態からやむを得ないときは、はり下高さを緩和

(6) 障害者用駐車施設の車高に係る基準の追加及び規模の変更

参考（法令改正の概要）【標準条例第29条第2項】

- 高年齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令の一部を改正する政令（令和6年政令第221号）により、車椅子使用者駐車施設の基準が変わったことを受けて標準条例においても以下のとおり台数が設定された。
 - ・200台以下の場合：台数の2%以上
 - ・200台超の場合：台数の1%+2台以上
- また、附置義務駐車施設については、車椅子使用者駐車区画のはり下高さを2.3m以上とする基準が追加された。

◀現在の条例の規制内容▶

- 車高に係る規定なし。台数については、1台以上を整備する。

—見直し内容—

- 規模**の変更については、バリアフリー化が義務付けられる用途である特別特定建築物※¹の場合、附置義務台数※²が**200台以下**の場合で**台数の2%以上**、**200台を超える**場合で**台数の1%+2台以上**の障害者用駐車施設を確保する。
- 車高**に係る基準については、車椅子使用者が乗降の際に利用するリフト付き福祉車両の高さに配慮し、**はり下高さを2.3m以上**※³とする。

※1 学校、病院、劇場、集会場、物販店舗、ホテル、老人ホーム、体育館、博物館、公衆浴場、飲食店、理髪店、共同住宅など（バリアフリー法施行令第5条及びバリアフリー条例第3条に掲げる用途）

※2 荷さばき駐車施設を除く

※3 建築物の構造及び敷地の状態からやむを得ないときは、はり下高さを緩和

(1) 条例の適用除外規定の新設

《現状と問題点》

- 条例を都道府県単位で定めているのは全国でも都のみであり、他の道府県では基礎的自治体である市や町が地域の実態に即して定めている。また、都が条例に定める一律の基準によらず、地域特性に応じた附置義務基準等の設定を可能とする地域ルール制度を平成14年に創設。現在、10地区以上で地域ルールが策定・運用されているが、地域ルールが策定できるエリアは限定的。

《見直しの目的》

- 特別区及び市が駐車場法第20条に基づき条例で独自に附置義務を定めた場合、都の条例と二重に規制がかからないよう、適用除外規定を定める。

—見直し内容—

- 特別区及び市が駐車場法第20条に基づく条例で独自に附置義務を定めた場合、都の条例を、適用除外とする規定を整備する。

(2) 良好な都市環境の形成に資する用途への転用に関する規定の新設

《見直しの目的》

- 限りある都市の空間を効果的に活用するため、基準の緩和により既存建築物の駐車場スペースを減らした場合に良好な都市環境の形成に資する用途への転用を促進する。（ただし、転用の範囲は、スペースの一部でも可）

—見直し内容—

- 既存の駐車施設の台数を減らすことにより生じるスペースについて、良好な都市環境の形成に資する用途への転用に努めることとする規定を追加する。