



つくば市内の指定地域内で建築物の建築等を行う場合は、駐車場の設置が義務付けられています。

つくば市

つくば市建築物駐車施設 附置条例の目的



自動車は、通勤・通学時の鉄道駅への送迎や買い回り品などの運搬に便利なほか、比較的長距離の移動のための身近な乗り物として日常の生活に欠かせない交通手段となっています。

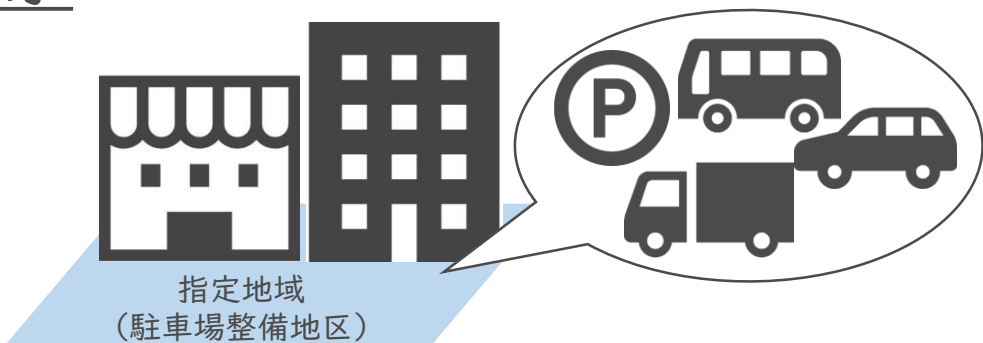
しかし、自動車の普及に伴い、鉄道駅や商業施設、事務所、マンション周辺等への路上駐車などによって、円滑な交通を阻害するなどの問題が発生しています。

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し、良好な都市環境を確保するため、つくば市では「つくば市建築物駐車施設附置条例」を昭和64年2月1日から施行し、市内の指定区域内に自動車の駐車需要を生じさせる集客施設などを新築、増築及び用途の変更をする場合、自動車等を利用する施設利用者のために、定められた規模の駐車場の設置を義務付けています。

目次

届出の対象	……1
届出の流れ	……2
提出書類	……3
駐車施設附置台数算定	……4
附置台数の計算式	……4
附置台数の算定例	……5
駐車施設の技術基準	……7
駐車施設を附置する場所の特例	……7
駐車施設の管理	……7
その他	……7

届出の対象



指定地域内で建築等を行う一定規模以上の商業施設などには施設の用途、床面積に応じて定められた規模の駐車場を設置し、あらかじめ届出る義務があります。

■指定区域

つくば市内のうち駐車場整備地区に指定されている地域

※建築物の敷地が駐車場整備地区の内外にわたるときは、駐車場整備地区内に当該施設の敷地があるものとみなします。

■対象となる建築物

以下のいずれかに該当する建築物の新築、増築又は用途の変更を行うもの

- 特定用途の建築物……延べ床面積が1,000㎡以上の建築物
- 非特定用途の建築物……延べ床面積の1/2が1,000㎡以上の建築物
- 特定用途及び非特定用途の複合建築物

……次の計算により算出した面積が1,000㎡以上の建築物

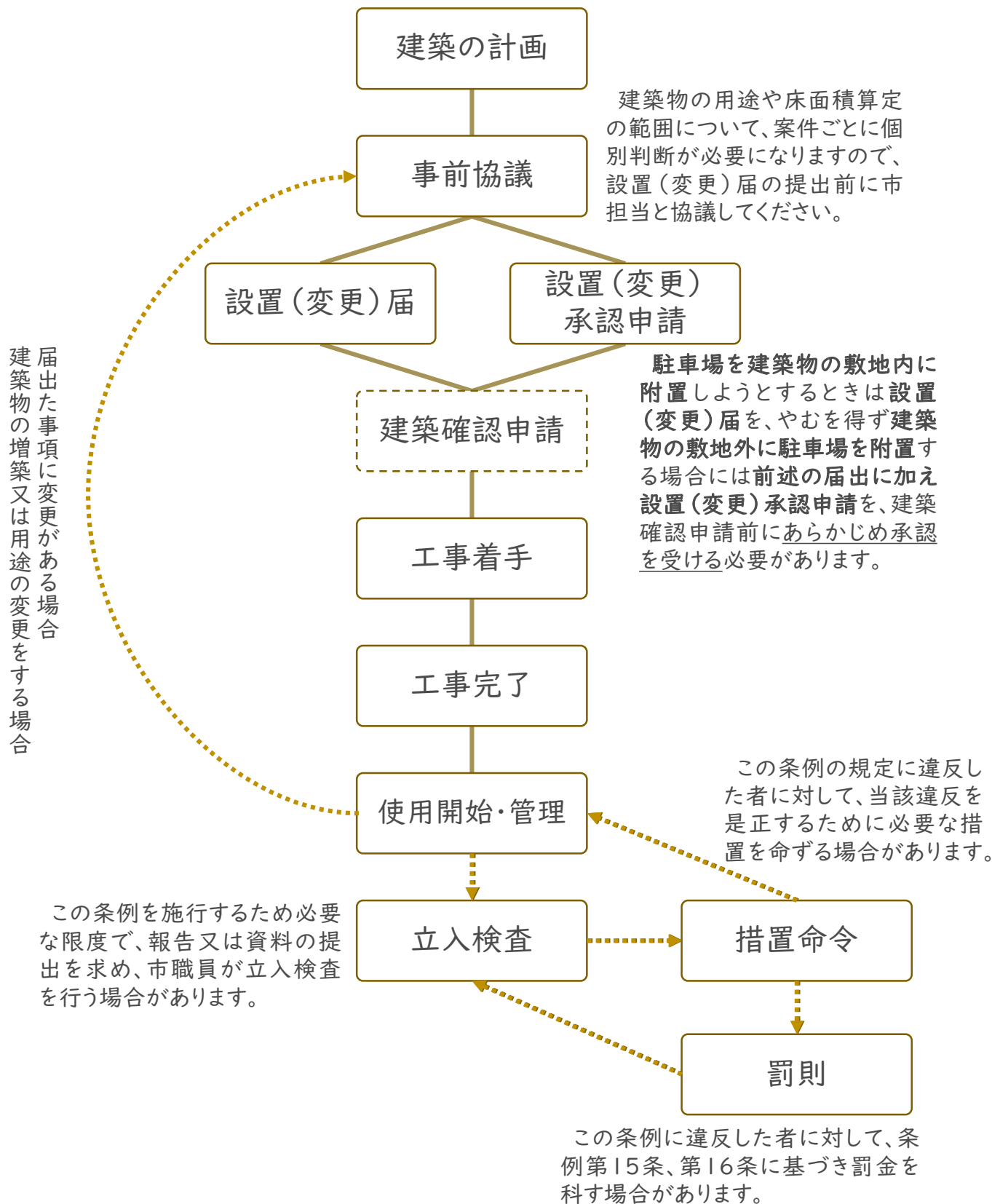
特定用途の部分の床面積+（非特定用途の部分の床面積×1/2）

区分		具体例
①	特定用途	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、ナイトクラブ、バー、舞踏場、遊技場、ボーリング場、体育館、百貨店その他店舗、事務所、病院、卸売市場、倉庫及び工場
②	非特定用途	特定用途以外の用途

※用途の変更とは、建築物の部分の用途の変更で、当該用途の変更により特定部分の床面積が増加することとなる大規模の修繕又は大規模の模様替をすることをいいます。

※過去に届出をしたことのある施設で、届出た事項から変更がある場合は、施設の新築、増築又は用途変更の有無にかかわらず、変更の届出が必要です。

届出の流れ



提出書類

書類名	内容	備考
駐車施設設置(変更)届出書		規則様式第2号
駐車施設設置(変更)承認申請書	建築物の敷地外に駐車施設を附置する場合に申請	規則様式第1号
委任状	第三者に委任する場合 (住所・氏名・電話番号・法人の場合担当者名)	
位置図	建築物及び駐車場周辺の見取図 縮尺5,000分の1程度	承認申請の場合、建築物と駐車場の距離を明示
配置図	建築物及び駐車場の配置図 縮尺200分の1程度	敷地境界線、位置、駐車施設内外の車路及びその幅員、敷地が接する道路及びその幅員等を明示
平面図	建築物及び駐車施設の各階平面図	変更届出を行う場合は、変更前後の図面を添付すること、また、変更後の図面上に変更箇所を明示すること
施設面積算定内訳書	施設の用途ごとの床面積の内訳及び計算根拠	
附置義務台数算定調書	附置義務台数とその計算根拠	
その他市長が必要と認める図書		
以下、立体駐車場の場合		
立面図	各階の高さ、車室の高さなどを明示 2面以上で作成	変更届出を行う場合は、変更前後の図面を添付すること、また、変更後の図面上に変更箇所を明示すること 照度計算書及び換気計算書は、自動車の駐車のために供する部分の面積が500㎡未満である場合に省略可
断面図	各階の高さ、車室の高さなどを明示 2面以上で作成	
照度計算書	照明の明るさを明示	
換気計算書	駐車場法施行令第12条に定める換気能力の有することを明示	
以下、機械式駐車場の場合		
国土交通大臣の認証を受けていることを証する書面		

駐車施設附置台数算定

建築物の新築、増築又は用途の変更を行う場合は、特定用途の部分の床面積と非特定用途の部分の床面積にそれぞれ条例で定める割合で算出した台数以上の駐車能力を有する駐車施設を附置する必要があります。

附置台数の計算式

■建築物の延べ床面積が6,000㎡未満の場合

建築物の床面積が6,000㎡未満の建築物を新築する場合には、附置台数に緩和規定が適用されます。以下の計算式に基づき緩和係数を算出します。

なお、施設の増築又は用途の変更をしようとする場合には、増築又は用途変更後の建築物をすべて新築するものとみなして計算します。

○緩和係数の算定

特定用途の部分の面積 + (非特定用途の部分の面積 ÷ 2) = A

$$1 - \frac{\left(\frac{1000}{6000} \times \left(\frac{6000 - \text{建築物の延べ床面積}}{A} \right) \right)}{\left(\frac{1000}{6000} \times \text{建築物の延べ床面積} \right)} = \text{緩和係数}$$

○附置台数の算定

(特定用途の部分の面積 ÷ 200) + (非特定用途の部分の面積 ÷ 450) × 緩和係数 = 附置台数

■建築物の延べ床面積が6,000㎡以上の場合

建築物を新築する場合の附置台数は、以下の計算式に基づき算出します。

なお、施設の増築又は用途の変更をしようとする場合には、増築又は用途変更後の建築物をすべて新築するものとみなして計算します。

○附置台数の算定

(特定用途の部分の面積 ÷ 200) + (非特定用途の部分の面積 ÷ 450) = 附置台数

■大規模な事務所の緩和

床面積が10,000㎡を超える事務所の用に供する部分を有する建築物の新築、増築又は用途の変更をしようとする場合は、事務所部分の面積の大きさに応じて面積を逡減(ていげん)することができます。当該事務所部分の床面積とみなす床面積は以下の計算式に基づき算出します。

○事務所部分とみなす面積の算定

$$\text{事務所の部分の床面積} - 100,000\text{㎡} = X$$

$$\text{事務所の部分の床面積} - 50,000\text{㎡} - X = Y$$

$$\text{事務所の部分の床面積} - 10,000\text{㎡} - X - Y = Z$$

$$X \times 0.5 + Y \times 0.6 + Z \times 0.7 + 10,000\text{㎡} = \text{事務所部分とみなす面積}$$

附置台数の算定例

■施設面積が1,500㎡の飲食店を新築する場合

施設の用途:特定用途

1,500㎡ は1,000㎡を超えているため、附置義務が課されます。

附置台数の割合「施設面積200㎡ごとに1台」

$$1,500\text{㎡} \times 1/200 = 7.5\text{台}$$

施設面積が6,000㎡未満であるため、緩和規定が適用になります。

$$1 - \frac{(1000 \times (6000 - 1,500\text{㎡}))}{(6000 \times 1,500\text{㎡}) - (1000 \times 1,500\text{㎡})} = 0.4$$

$$7.5\text{台} \times 0.4 = 3\text{台} \quad \cdots\cdots \text{よって3台以上の附置が必要になります。}$$

■施設面積が3,000㎡の共同住宅を新築する場合

施設の用途:非特定用途

$$3,000\text{㎡} \times 1/2 = 1,500\text{㎡}$$

よって、1,000㎡を超えるので、附置義務が課されます。

附置台数の割合「施設面積450㎡ごとに1台」

$$3,000\text{㎡} \times 1/450 = 6.6\text{台}$$

施設面積が6,000㎡未満であるため、緩和規定が適用になります。

$$1 - \frac{(1000 \times (6000 - 3,000\text{㎡}))}{(6000 \times 3,000\text{㎡}) - (1000 \times 3,000\text{㎡})} = 0.8$$

$$6.6\text{台} \times 0.8 = 5.28\text{台} \quad \cdots\cdots \text{よって6台以上の附置が必要になります。}$$

■施設面積が500㎡のコンビニエンスストアと1,500㎡の共同住宅を新築する場合

施設の用途:特定用途(コンビニ)、非特定用途(共同住宅)

$$500\text{㎡} + 1,500\text{㎡} \times 1/2 = 1250\text{㎡}$$

よって、1,000㎡を超えるので、附置義務が課されます。

附置台数の割合「施設面積200㎡ごとに1台」「施設面積450㎡ごとに1台」

$$500\text{㎡} \times 1/200 + 1,500\text{㎡} \times 1/450 = 5.833333\cdots\text{台}$$

施設面積が6,000㎡未満であるため、緩和規定が適用になります。

$$1 - \frac{(1000 \times (6000 - 2,000\text{㎡}))}{(6000 \times 1250\text{㎡}) - (1000 \times 2,000\text{㎡})} = \frac{40}{55}$$

$$5.8333\cdots\text{台} \times \frac{40}{55} = 4.2424\cdots\text{台} \quad \cdots\cdots \text{よって5台以上の附置が必要になります。}$$

■施設面積が20,000㎡の百貨店を新築する場合

施設の用途:特定用途

20,000㎡ は1,000㎡を超えているため、附置義務が課されます。

附置台数の割合「施設面積200㎡ごとに1台」

$20,000\text{㎡} \times 1/200 = 100\text{台}$ ……よって100台以上の附置が必要になります。

■施設面積が3,000㎡の店舗と130,000㎡の事務所を新築する場合

施設の用途:特定用途

160,000㎡ は1,000㎡を超えているため、附置義務が課されます。

事務所の用に供する部分の面積が10,000㎡以上の場合、事務所部分の面積の大きさに応じて床面積を逡減することができます。

$$130,000\text{㎡} - 100,000\text{㎡} = 30,000\text{㎡} \cdots X$$

$$130,000\text{㎡} - 50,000\text{㎡} - X = 50,000\text{㎡} \cdots Y$$

$$130,000\text{㎡} - 10,000\text{㎡} - X - Y = 40,000\text{㎡} \cdots Z$$

$$30,000\text{㎡} \times 0.5 + 50,000\text{㎡} \times 0.6 + 40,000\text{㎡} \times 0.7 = 73,000\text{㎡}$$

よって、この例の計算においては、事務所部分の面積を

$$10,000\text{㎡} + 73,000\text{㎡} = 83,000\text{㎡} \text{ とみなして計算します。}$$

附置台数の割合「施設面積200㎡ごとに1台」

$$(3,000\text{㎡} + 83,000\text{㎡}) \times 1/200 = 430\text{台}$$

……よって430台以上の附置が必要になります。

■施設面積が1,200㎡のスーパーマーケットを1,500㎡に増築する場合

施設の用途:特定用途

1,500㎡ は1,000㎡を超えているため、附置義務が課されます。

附置台数の割合「施設面積200㎡ごとに1台」「施設面積450㎡ごとに1台」

$$1,500\text{㎡} \times 1/200 = 7.5\text{台}$$

施設面積が6,000㎡未満であるため、緩和規定が適用になります。

$$1 - \frac{(1000 \times (6000 - 1,500\text{㎡}))}{(6000 \times 1,500\text{㎡}) - (1000 \times 1,500\text{㎡})} = 0.4$$

$$7.5\text{台} \times 0.4 = 3\text{台}$$

……よって3台以上の附置が必要になります。

なお、増築等前の建築物を建築したときに、すでに条例に基づき駐車施設を附置している場合には、その台数分を増築等後の建築物のすべて新築したときに附置すべき台数から控除することができます。

この例の場合、増築等前の建築物を建築した時の附置台数は2台であるため、この分の駐車施設をすでに設置している場合に限り、増築時に新たに確保すべき駐車施設は1台以上となります。

駐車施設の技術基準

この条例に基づき設置される駐車施設は、以下の要件を満たすものでなくてはなりません。

- ・駐車マス1区画につき幅2.5m以上、奥行き6m以上
- ・自動車が有効に駐車し、かつ、出入りすることができるもの

ただし、特殊の装置を用いる駐車施設で自動車が有効に駐車し、かつ、出入りすることができると市長が認めるものについては、この限りではありません。詳しくは担当にお問い合わせください。

また、設置する駐車施設の車路等を除いた面積が500㎡以上で、不特定多数の者の直接の利用に供することを目的として設置する場合にあっては、駐車場法第11条に基づき、関係法令等の基準を満たす必要があります。

さらに、前段の駐車場で、その利用にあたり料金を徴収するものについては、駐車場法第12条に基づき市長に届出が必要があるとともに、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律に対応したバリアフリー区画を設置する必要があります。

駐車施設を附置する場所の特例

この条例に基づき駐車施設を附置する場合、原則として建築物又は建築物の敷地内に駐車施設を設けなければなりません。

ただし、建築物の構造又は敷地の状態により市長がやむを得ないと認める場合においては、当該建築物から500m以内の場所に駐車施設を附置することができます。

なお、前段の駐車施設を借地等に附置しようとするときは、当該土地又は駐車のための施設の使用に関する権利を称する書面の写しの提出が必要になります。

駐車施設の管理

駐車施設の設置者又は管理者は、建築物に附置した駐車施設を当該建築物を利用する者以外の者に利用され、又は荷物置き場、売り場など他の用途に使用され、設置目的に支障をきたすことのないよう、適正に管理してください。

その他

条例施行日（昭和64年2月1日）前に施設の新築等の工事に着手した既存の建築物には、建築物利用者に対するサービス向上のために、必要な規模の駐車施設を設置し適正に管理してください。

自動車駐車場の附置義務

令和5年1月11日

初版

作 成 つくば市建設部公園・施設課