

大和市建築物における駐車施設の附置等に関する条例（逐条解説）

（趣旨）

第1条 この条例は、駐車場法(昭和32年法律第106号。以下「法」という。)の規定に基づき、建築物における自動車の駐車のための施設（以下「駐車施設」という。）の附置及び管理について必要な事項を定めるものとする。

【解説】

本条例は、特定の地域に延べ面積が一定規模以上の建築物の建築を行う者に対して駐車需要を発生させる原因者としての責務に基づき、駐車施設の附置を義務付けています。

この条例により附置された駐車施設は、来客や来訪者のための駐車場であり、路上駐車等を抑制し、道路交通障害の解消を目的としたもので、自動車保管場所としての車庫や月極駐車場には利用できません。

（定義）

第2条 この条例における用語の意義は、法の例による。

【解説】

本条は、この条例における各用語の意義を示したものです。

「法の例による」ことで、駐車場法による用語との統一性を持たせ、より体系的に運用されることを意図しています。

（周辺地区の指定等）

第3条 法第20条第2項の規定により駐車場整備地区又は商業地域若しくは近隣商業地域の周辺の都市計画区域内の地域内で条例で定める地区（以下「周辺地区」という。）は、駐車場整備地区又は商業地域若しくは近隣商業地域に接続する区域内で、市長が指定する区域とする。

2 市長は、前項の規定により周辺地区を指定したときは、その旨を告示しなければならない。周辺地区を変更し、又は周辺地区の指定を解除したときも、同様とする。

【解説】

本条は、この条例の目的が不特定多数の利用者を対象とする駐車施設の附置であることから、原則として商業系の地域にその対象が限られるものの、再開発等による土地利用の動向を勘案し、若干広い範囲で駐車施設の附置が必要な一部の住居系地域を周辺地区とすることで、住居系地域であっても商業系建築物の立地の可能性が高い地域については、一体的な運用としました。

「駐車場整備地区」とは、駅周辺などの駐車場が不足している地域や、違法駐車が蔓延している地区で今後、駐車施設を整備する必要がある地区を都市計画で定めるものです。

「周辺地区」では、駐車場法第20条第2項の規定に基づき、駐車場法施行令（昭和32年政令第340号）第18条に規定する特定用途の延べ面積2,000平方メートル以上の建築物をこの条例の対象とすることになります。

「特定用途」とは、自動車の駐車需要を生じさせる用途で次のものをいいます。

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、その他店舗、事務所、病院、卸売市場、倉庫及び工場

※なお、「周辺地区」は平成6年4月1日に指定をしましたが、平成25年7月1日に指定を解除しています。

(建築物を新築する場合の駐車施設の附置)

第4条 次の表の(1)欄に掲げる地区又は地域内において、(2)欄に掲げる面積が(3)欄に掲げる面積を超える建築物を新築しようとする者は、(4)欄に掲げる建築物の部分の床面積をそれぞれ(5)欄に掲げる面積で除して得た数値を合計した数値(建築物の延べ面積(駐車施設の用途に供する部分の面積を除き、観覧場にあつては、屋外観覧席の部分の面積を含む。以下同じ。)が6,000平方メートルに満たない場合においては、当該合計した数値に(6)欄に掲げる式により算出して得た数値を乗じて得た数値とし、小数点以下の端数があるときは、これを切り上げるものとする。)の台数以上の規模を有する駐車施設を当該建築物又は当該建築物の敷地内に附置しなければならない。ただし、駐車場整備地区内又は商業地域内若しくは近隣商業地域内において、特定用途以外の用途(以下「非特定用途」という。)に供する建築物で、市長が特に必要がないと認めたものについては、この限りでない。

(1)	駐車場整備地区又は商業地域 若しくは近隣商業地域			周辺地区	
(2)	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0.5を乗じて得たものとの合計			特定用途に供する部分の床面積	
(3)	2,000平方メートル			2,000平方メートル	
(4)	商業系特定用途に供する部分	業務系特定用途に供する部分	非特定用途に供する部分	商業系特定用途に供する部分	業務系特定用途に供する部分
(5)	300平方メートル	400平方メートル	600平方メートル	300平方メートル	400平方メートル
(6)	1-(2,000平方メートル×(6,000平方メートル-延べ面積)/6,000平方メートル×(2)欄に掲げる面積-2,000平方メートル×延べ面積)			1-(6,000平方メートル-延べ面積)/2×延べ面積	
備考1 (2)欄に規定する部分及び(4)欄に掲げる部分は、駐車施設の用途に供する部分を除き、観覧場にあつては、屋外観覧席の部分を含む。 2 (4)欄において、「業務系特定用途」とは、特定用途のうち事務所、卸売市場、倉庫及び工場をいい、「商業系特定用途」とは、業務系特定用途以外の特定用途をいう。					

【解説】

本条は、駐車施設を附置しなければならない建築物及びその設置台数に関する基準を規定したものです。

駐車場整備地区内又は商業地域内若しくは近隣商業地域内における条例の対象となる延べ面積の基準について、駐車場法が基準する2,000平方メートルとしています。

駐車施設の附置義務が適用される基準の境界における駐車施設の附置量の不公平性を解消するため、6,000平方メートルまでの建築物について緩和措置を設け、附置台数が1台から始まるようにしてあります。

「非特定用途」とは、特定用途以外の用途をいい、学校、図書館、神社、仏閣、変電所などが該当しますが共同住宅、長屋、寄宿舎、下宿については除かれます。駐車場法第20条第2項の規定により、駐車施設の附置が義務となる対象建築物は延べ面積2,000平方メートルと定められているため、特定用途を含む複合用途の建築物にあつては、非特定用途部分の延べ床面積に0.5を乗じることで特定用途との整合性を図りながら、結果として2,000平方メートル以上の建築物を対象としています。また、駐車場法の規定では、周辺地区については特定用途のみを附置義務の対象としているため、非特定用途については附置義務の対象とはなりません。

(大規模な事務所の特例)

第5条 前条の規定にかかわらず、床面積が10,000平方メートルを超える事務所の用途にする部分を有する建築物にあっては、当該事務所の用途に供する部分の床面積の10,000平方メートルを超え50,000平方メートルまでの部分の床面積に0.7を、50,000平方メートルを超え100,000平方メートルまでの部分の床面積に0.6を、100,000平方メートルを超える部分の床面積に0.5をそれぞれ乗じて得た面積の合計に10,000平方メートルを加えた面積を当該事務所の用途に供する部分の床面積とみなして、同条の規定を適用する。

【解説】

本条は、大規模な事務所の建築における逓減措置について規定したものです。

事務所ビルの建築については、統計的に見て規模が大きくなるほど駐車場の必要台数が減少する傾向にあるため、過度な負担となることのない様に逓減措置を設けたものです。

(建築物の増築又は大規模の修繕等をする場合の駐車施設の附置)

第6条 法第20条に規定する増築又は法第20条の2に規定する大規模の修繕又は大規模の模様替(以下「大規模の修繕等」という。)をしようとする者は、当該増築又は当該大規模の修繕等をした後の建築物を新築したものとみなした場合に前2条の規定により附置しなければならない駐車施設の規模から、当該増築又は当該大規模の修繕等をする前の建築物を新築したものとみなした場合に前2条の規定により附置しなければならない駐車施設の規模を減じた規模の駐車施設を、当該増築又は当該大規模の修繕等しようとする建築物又は当該建築物の敷地内に附置しなければならない。

【解説】

本条は、この条例の目的を達成するために、既存建築物であっても増築などを行う際に附置義務の対象とすることを規定したものです。

「大規模の修繕又は大規模の模様替」とは、建築基準法によるところの主要構造部(壁、柱、床、はり、屋根及び階段をいう。)の一種以上について行う過半の修繕・模様替えをいいます。

増築又は大規模の模様替を行う場合は、増築又は大規模の模様替後の建築物を新築した場合の台数を算定し、その台数から増築又は大規模の模様替前の建築物を新たに新築した場合の台数を差し引いた台数を、新たに附置すべき駐車施設として設置しなければなりません。

(届出)

第7条 前3条の規定により駐車施設を附置しなければならない者は、当該建築物に係る建築基準法(昭和25年法律第201号)第6条第1項若しくは同法第6条の2第1項に規定する確認の申請又は同法第18条第2項に規定する通知をする前に、規則で定めるところにより、当該駐車施設の位置、規模、構造等について市長に届け出なければならない。届け出た事項を変更しようとするときも、同様とする。

【解説】

本条は、この条例の対象となる規模の建築物を建築する際に、建築主が法定手続に先立ち市長に届出なければならないことを規定したものです。

法定手続の事前手続とすることで、この条例の目的達成をより確実なものとするを図ったものです。

(建築物の敷地が2以上の区域にわたる場合の措置)

第8条 建築物の敷地が駐車場整備地区、商業地域若しくは近隣商業地域の区域、周辺地区の区域又はこれら以外の区域のいずれかの2以上の区域にわたるときは、当該敷地のうち最も大きな面積を占める部分の属する区域内に当該建築物があるものとみなして、第4条から第6条までの規定を適用する。

【解説】

本条は、建築物の敷地が2以上の区域にわたる場合に関する取り扱い方法について規定したものです。

「建築物の敷地」とは、1の建築物又は用途上不可分の関係にある2以上の建築物のある一団の土地をいいます。

建築物の敷地が、駐車場整備地区、商業地域若しくは近隣商業地域の区域、周辺地区の区域又はこれら以外の区域のいずれかの2以上の区域にわたる場合は、当該建築物は当該敷地の面積の最も大きな面積を占める地区又は区域にあるものとみなします。稀な例として、敷地の面積の割合が等分となった場合については、より基準の厳しい区域に建築物があるものとして取扱います。

(駐車の用に供する部分の規模等)

第9条 第4条から第6条までの規定により附置しなければならない駐車施設のうち自動車の駐車の用に供する部分の規模は、駐車台数1台につき幅2.3メートル以上、奥行5メートル以上とし、自動車を安全に駐車させ、及び出入りさせることができるものとしなければならない。

2 前項の規定にかかわらず、第4条から第6条までの規定により附置しなければならない駐車施設の台数に0.3を乗じて得た数値(小数点以下の端数があるときは、これを切り上げるものとする。)の台数に係る自動車の駐車の用に供する部分の規模は、駐車台数1台につき幅2.5メートル以上、奥行6メートル以上とし、そのうち少なくとも1台以上で市長が車いす使用者のために必要と認める駐車台数については、駐車台数1台につき幅3.7メートル以上、奥行6メートル以上としなければならない。

3 前2項の規定は、特殊の装置を用いる駐車施設で、自動車を安全に駐車させ、及び出入りさせることができるものと市長が認めるものについては、適用しない。

4 市長は、第1項及び第2項に定めるもののほか、駐車施設の構造、設備等について必要な技術的基準を定めることができる。

【解説】

本条は、この条例の適用を受ける建築物に駐車施設を附置する際、実際に必要となる駐車場の規模等について規定したものです。

第1項の規定については、普通自動車を安全に駐車させ、及び出入りさせることができることを想定して算出した規模であり、第2項の規定については、小型自動車及び身体障害者用自動車について算出した規模としています。車いす使用者のための駐車場の大きさについては、他の自動車に影響されることなくいつでも自動車を安全に駐車させ、及び出入り可能なものとしなければなりません。

「特殊の装置を用いる駐車施設」とは、国土交通大臣が認定した機械式駐車場のことで、第1項及び第2項の規定に基づく車種に応じた駐車が確保されると市長が認めたものについては、駐車場の規模の規定にこだわることなく設置が可能となります。

(駐車施設の附置の特例)

- 第10条 第4条から第6条までの規定により駐車施設を附置しなければならない者が、当該建築物の構造又は敷地の状態から当該建築物又は当該建築物の敷地内に駐車施設を附置することができないと市長が認める場合には、当該建築物の敷地からおおむね400メートル以内の場所に当該建築物又は当該建築物の敷地内に必要とされる駐車施設を設けることができる。
- 2 2以上の建築物についてそのいずれもが第4条から第6条までの規定により駐車施設を附置しなければならない場合で、当該2以上の建築物の敷地のある地区又は地域の地形、交通事情等からみて当該2以上の建築物のために一団として駐車施設（規則で定める規模以上の駐車施設に限る。）を設けることが合理的であると市長が認めるときは、第4条から第6条までの規定により駐車施設を附置しなければならない者は、当該2以上の建築物のためにそれぞれの建築物の敷地からおおむね400メートル以内の場所に当該2以上の建築物又は当該2以上の建築物の敷地内に必要とされる駐車施設を一団として設けることができる。
- 3 前2項の規定により駐車施設を設けようとする者は、当該建築物に係る建築基準法第6条第1項若しくは同法第6条の2第1項に規定する確認の申請又は同法第18条第2項に規定する通知をする前に、規則で定めるところにより、当該駐車施設の位置、規模、構造等について市長の承認を受けなければならない。承認を受けた事項を変更しようとするときも、同様とする。
- 4 前3項の規定による駐車施設を設けたときは、当該建築物又は当該建築物の敷地内に必要とされる駐車施設を附置したものとみなす。

【解説】

本条は、この条例の適用を受ける建築物に駐車場を附置する際の特例措置について規定したものです。

附置すべき駐車施設は、建築物又は建築物の敷地内に設置しなければなりません。建築物の構造又は敷地の位置若しくは形状により、市長が特にやむを得ないと認めた場合は建築物の敷地からおおむね400メートル以内の場所に駐車施設を確保すれば、建築物又は建築物の敷地内に駐車施設を附置しないことができます。第1項に規定する「市長が認める場合」とは、以下の場合が考えられます。

- ① 既存建築物を増築する場合又は大規模な修繕、模様替えの場合で、既存建築物の構造上駐車場に用途替えすることが不可能な場合
- ② 敷地の接する道路等に自動車の出入口を設けることが法令等により禁止されている場合
- ③ 敷地の接する道路等の交通規制（車両等の通行の禁止、モール等の構造上車両等が入ることのできない道路など）等のため、自動車の出入りが不可能・禁止されている場合又は道路の交通安全上駐車場を設けることが好ましくない場合

第2項に規定する「市長が認める場合」とは、駐車施設の出入口が複数以上近接して設置されることが、道路の交通安全上好ましくない場合で、共同化による出入口の集約等、効率的かつ安全性の高い駐車場を配置する場合が考えられます。

(適用除外)

第11条 建築基準法第85条に規定する仮設建築物については、第4条から第6条までの規定は、適用しない。

2 この条例の施行後新たに駐車場整備地区、商業地域、近隣商業地域又は周辺地区のいずれかの区域に属することとなった区域内において、当該いずれかの区域に属することとなった日から起算して6月以内に新築、増築又は大規模の修繕等の工事に着手した建築物については、第4条から第6条までの規定にかかわらず、当該いずれかの区域に属することとなった日前の区域の例による。ただし、当該建築物について、当該いずれかの区域に属することとなった日から起算して6月後に増築又は大規模の修繕等をするときは、この限りでない。

【解説】

本条は、この条例における規定を適用しないこととするものについて規定したものです。

第1項に規定する仮設建築物については、継続的な駐車需要を発生させる原因者としての責務が低いことから、この条例の対象としません。

第2項については、区域の変更により、駐車施設の附置があらたに必要となった区域に該当することとなった場合に、6月以内に工事着手する建築物についての適用除外を規定したものです。通常、この条例の対象となるような規模の建築物の計画にあつては、相当程度の準備期間を要するものであり、区域の変更によって建築物の計画が左右されることによる建築主の負担を考慮し、適正な経済活動の安定性との比較考量から、条例の適用除外とします。

(駐車施設の管理)

第12条 第4条から第6条まで又は第10条の規定により設けられた駐車施設の所有者又は管理者は、当該駐車施設をその目的に適合するように管理しなければならない。

【解説】

本条は、この条例の規定に基づき附置された駐車施設の管理について規定しています。

附置された駐車施設は不特定多数の来客者のための駐車場であり、この条例ではその最低限の必要台数を定めたものであることから、特定の者が利用する自動車保管場所や、駐車施設以外へ転用することなく、駐車施設の所有者又は管理者は、この条例で定める規模で、当該駐車施設を適正に維持及び管理しなければなりません。

(立入検査等)

第13条 市長は、この条例の施行に必要な限度において、第4条から第6条まで若しくは第10条の規定により駐車施設を設けなければならない者又は建築物若しくは駐車施設の所有者若しくは管理者に対し、報告若しくは資料の提出を求め、又はその職員をして建築物若しくは駐車施設に立ち入り、検査をさせることができる。

- 2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 3 第1項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

【解説】

本条は、建築主等に対する報告聴取や建築物等への職員の立入検査について規定したものです。市長は、附置すべき駐車施設の実態を把握するため、必要に応じ関係人に報告若しくは資料の提出を求め、又は職員による立入検査をさせることができ、これらにより条例の実効性が担保されることを意図しています。

(措置命令)

第14条 市長は、第4条から第6条まで、第8条から第10条まで又は第12条の規定に違反した者に対して、相当の期限を定めて、駐車施設の附置、原状回復その他当該違反を是正するために必要な措置を命ずることができる。

- 2 前項の規定による措置命令は、規則で定める措置命令書により行うものとする。

【解説】

本条は、この条例の規定に違反した建築主等に対し、行政処分としての命令について規定したものです。

市長は、違反者に対して、期間を定めて、必要な措置を命じることができます。この場合において、市長は違反者に対して、その命じようとする措置及び理由を記載した措置命令書により行うものとします。

(罰則)

第15条 前条第1項の規定による市長の命令に従わなかった者は、500,000円以下の罰金に処する。

2 第13条第1項の規定による報告若しくは資料の提出をせず、若しくは虚偽の報告若しくは資料の提出をし、又は同項の規定による検査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、200,000円以下の罰金に処する。

3 第7条の規定に違反して届出をせず、又は虚偽の届出をした者は、100,000円以下の罰金に処する。

【解説】

本条は、この条例の実効性を確保するため、条例違反者に対する罰則を定めたものです。

地方自治法（昭和22年法律第67号）においては、条例で義務を課し、又は権利を制限すること（第14条第2項）が可能であり、条例中に罰則を設けること（第14条第3項）が認められています。このことより、駐車場法や他市における同様の条例との均衡を図り、条例の実効性を確保するための罰則規定を設けたものです。

(両罰規定)

第16条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務又は財産に関し、前条に規定する違反行為をしたときは、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対して同条の罰金刑を科する。

【解説】

条例に違反する行為については、その行為を行う者が個人である場合においては、当該個人の意思ではなく、その所属する組織の命令に基づき行う場合など、その性質上、当該個人を罰するだけでは、条例の実効性を確保できない場合があります。そのため、現実の違反者を罰するほか、業務主体である法人又は自然人に対しても刑罰が科されることもあります。

(委任)

第17条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

【解説】

本条は、条例の施行に際しての詳細事項を規則に委任することを規定しています。

規則においてどのような事項でも定められるものではなく、本条例の趣旨の範囲内で施行に関し必要となる事項を市長が規則により定めることとなります。

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、平成6年4月1日から施行する。

【解説】

本条例は、罰則規定を伴うため周知期間を6ヶ月余としたうえで、平成6年4月1日から施行するものです。

(経過措置)

- 2 この条例の施行の際現に新築、増築又は大規模の修繕等の工事に着手している建築物については、この条例の規定は、適用しない。ただし、当該建築物について、当該工事の完了後に増築又は大規模の修繕等をするときは、この限りでない。

【解説】

本項は、この条例の施行の際、現に新築、増築又は大規模の修繕等の工事に着手している建築物に対する経過措置を規定したものです。既に新築、増築又は大規模の修繕等の工事に着手している建築物についてまで本条例の適用対象とすることは、建物所有者、建築主等にとって過重な負担であり、法的秩序の安定性の確保の観点より、本条例を適用しません。

ただし、本条例の施行後において新たな事業計画として行う建築行為については、本条例の規定を適用することになります。