

既存の分譲マンションに係る附置義務駐車台数の緩和認定基準
(東京都駐車場条例第 19 条の 2 第 1 項第 2 号の規定に基づく認定に係る取り扱い基準)

1. 趣旨

この基準は、東京都駐車場条例（昭和 33 年東京都条例第 77 号。以下「条例」という。）第 19 条の 2 第 1 項第 2 号の規定に基づき、豊島区（以下「区」という。）における認定の取り扱いについて必要な事項を定めるものとする。

2. 対象建築物

対象建築物はマンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成 12 年法律第 149 号）第 2 条第 3 号に規定する管理組合（以下「管理組合」という。）により駐車場が管理されている同条第 1 号に規定するマンション（以下「分譲マンション」という。）とする。

3. 認定基準

以下の要件を満たす場合は、附置義務駐車台数を分譲マンションの管理組合が作成する駐車場管理運営計画（様式 1）に記載された必要台数まで減ずることができる。

(1) 既存駐車場の利用実績が、条例で定める基準台数（以下「基準台数」という。）を上回っていないこと。

- ① 区分所有者（建築物の区分所有者等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号）第 2 条第 2 項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。）と管理組合の駐車場使用に係る契約の管理台帳（過去 3 年間程度）から確認できる居住者用駐車場の最大利用実績台数と荷さばき、外来者用等の既存共用駐車場の台数の合計が、基準台数未満であること。
- ② 荷さばき、外来者等の自動車による路上駐車違反の実態がないこと。

(2) 駐車場管理運営計画において適切な駐車施設が確保されること。

- ① 駐車場管理運営計画において、居住者用駐車場の種別ごとに、最大利用実績台数及び最大利用予定台数を上回る必要台数の駐車場が計画されていること（最大利用予定台数は、区分所有者の意向調査等を基に算定するものとする。）
- ② 駐車場管理運営計画における駐車場の台数には、条例に規定する車室の規模の基準に適合する駐車場を算入すること。ただし、既存駐車場を存続させる場合は、当該駐車場の台数をすべて算入可能とする。
- ③ 荷さばき、外来者用等の共用駐車場が撤去されないこと。
- ④ 既存駐車場を撤去する部分について、跡地の利用計画が関係法令に適合していること。
- ⑤ 周辺交通の安全性に配慮された施設（車路、出入り口、車寄せ等）及び普通自動車又は小型自動車以外の駐車需要に対応した駐車施設（自動二輪車及び原動機付自転車等のための駐車施設、荷さばきのための駐車スペース、自転車置場、電気自動車用充電設備等）が適切に計画されていること。

(3) 管理組合により駐車場が適正に管理されること。

- ① 駐車場管理運営計画に基づく駐車場の管理や使用を担保するため、管理規約（当該規約に基づく細則を含む。以下同じ。）に、以下の内容が規定されていること。

<管理組合による駐車場の管理>

- (ア) 駐車場は、居住者用、荷さばき用、外来者用、その他（附置義務駐車場以外の駐車場）に区分して、管理組合が維持管理すること。
- (イ) 居住者用駐車場の使用者は管理組合が選定し、不適切な使用があった場合は、駐車場の使用を停止すること。
- (ウ) 管理組合は、駐車施設に係る設備・装置を定期的に保守点検すること。
- (エ) 管理組合は、居住者用駐車場の利用状況を随時把握し、記録を作成すること（3年間保存）。
- (オ) 附置義務駐車台数の緩和により、附置が不要となった居住者用駐車場を撤去せずに、外部に貸し出す場合は、当該駐車場の位置をその他の駐車場と区分し、別々に管理することを管理規約に規定すること。

<駐車場使用者の制限>

- (カ) 居住者用駐車場は、原則として、区分所有者以外の使用を禁止すること。
- (キ) 来客用駐車場は、来客又は業者の使用のみに供すること。

<駐車場使用状況の検証>

- (ク) 区分所有者は自家用車の保管のために、外部駐車場を使用する場合は、管理組合に当該駐車場について届け出るものとする。
- (ケ) 管理組合は、駐車場使用状況を定期的に検証し、必要に応じて、駐車場管理運営計画を見直すこと。

(4) 分譲マンション以外の部分については、原則、条例の規定通りの駐車台数を確保すること。

- ① 分譲マンション以外の部分について、条例第 17 条の規定に基づく附置義務駐車台数が確保されていること（別表第 3（へ）欄の激変緩和係数は、分譲マンションの部分を含めた面積に応じて計算するものとする。）。

4. 認定に当たっての留意点

- (1) 区は、上記の「3. 認定基準」の(1)②及び(2)⑤への適合性を判断するにあたり、所轄警察署の意見を照会するものとする。
- (2) 管理組合は、上記の「3. 認定基準」の要件に係る駐車場管理運営計画及び管理規約について、区分所有者の集会における決議を受けなければならない。
- (3) 管理組合は、駐車場管理運営計画、管理規約又は使用細則の案について、事前協議書（様式 2）により、区に事前協議を申請しなければならない。
- (4) 区は、事前協議が終了した際は、事前協議終了通知書（様式 3）により、管理組合にその旨を通知するものとする。
- (5) 既存の駐車場を撤去し、隔地駐車場に置き換えることは、原則として認めないこととする。
- (6) 区は、認定を受けた駐車場の維持管理の状況について、管理組合に対して、報告を求めることができる。