

仙台市建築物における駐車施設の 附置及び管理に関する条例の改正について

令和3年2月10日

仙台市都市整備局
総合交通政策部交通政策課

次第

1. 仙台市の概況と条例改正の経緯
2. 改正前の条例の概要
3. 条例改正の背景
4. 条例改正の内容
5. 条例改正により期待される効果

仙台市の概況と条例改正の経緯

■ 仙台市の概況

- ▶ 位置：東経140°52'10"
北緯38°16'05"（市役所）
- ▶ 面積：786.4 km²
- ▶ 人口：109.0万人
- ▶ 世帯：52.1万世帯

出典：仙台市統計書（R1.10.1現在）

■ 条例改正の経緯

▶ 仙台市では、駐車需要への対応や違法路上駐車 of 防止を図るため、昭和40年に「建築物における駐車施設の附置及び管理に関する条例」（駐車場附置義務条例）を制定

▶ 条例では、商業地域等において一定規模以上の建築等を行う事業者に対して、当該建築物の敷地内への駐車施設の附置を義務付け

▶ 令和2年4月に近年の駐車実態等を踏まえ、都心部の良好なまちづくりや公共交通の更なる利用促進を目的とし、条例の見直しを実施

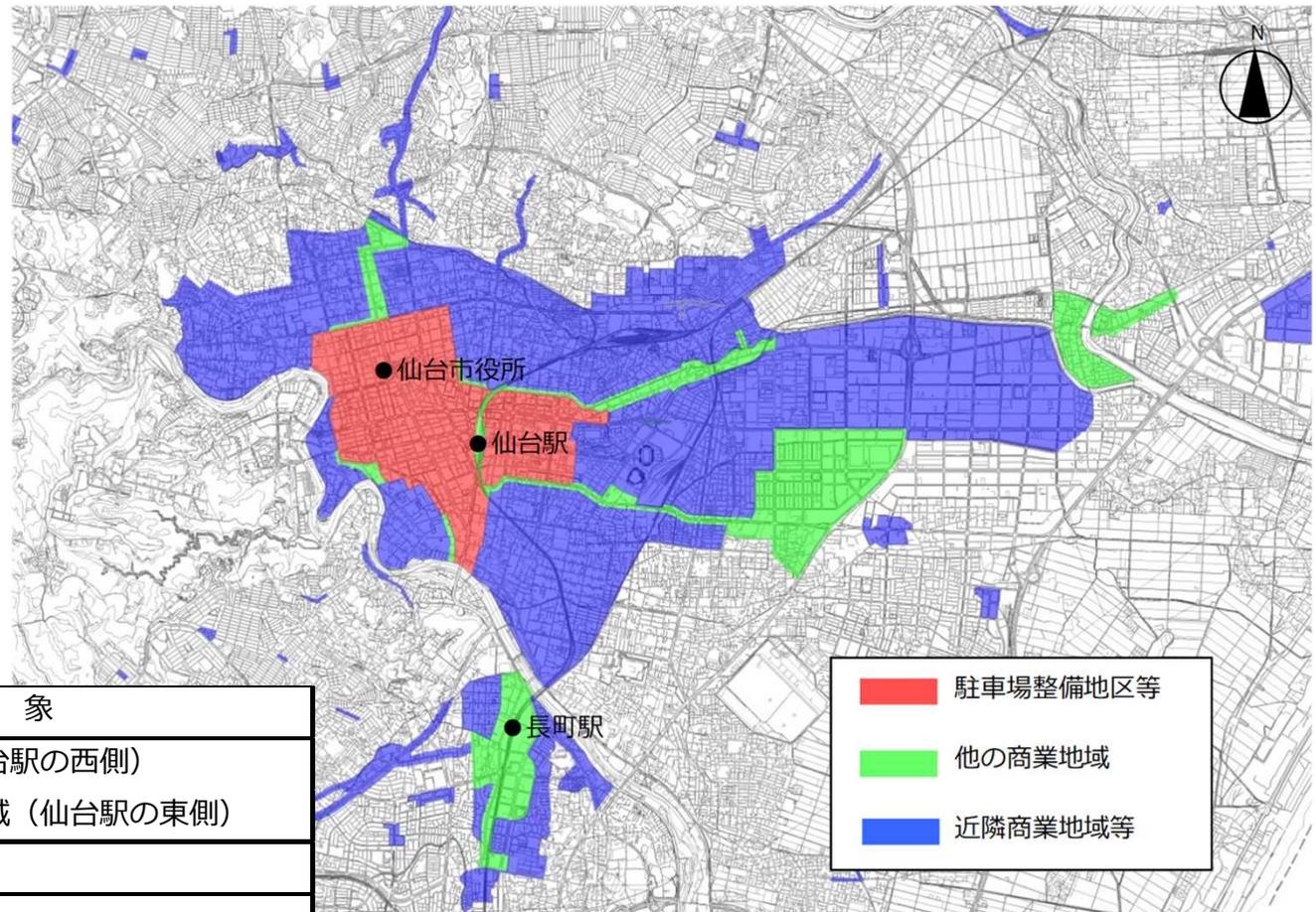
▼表－主な条例改正の概要

昭和40年	・附置義務条例制定
昭和45年	・駐車場整備地区及び周辺地区の区域の拡大
平成4年	・適用区域を商業地域等に拡大 ・適用規模要件を引下げ
平成19年	・適用規模要件を引上げ(緩和) ・荷捌き駐車施設設置義務付け
令和2年	・適用規模要件を引上げ(緩和) ・義務付け台数の特例低減制度

2. 改正前の条例の概要

(1) 適用区域

- ▶ 条例を適用する区域は、「A: 駐車場整備地区等（仙台駅の西側、東側）」「A以外の商業地域」「A以外の近隣商業地域等」の3つの区域を定め、適用区域毎に台数等を義務付け
- ▶ 今回の改正においては、主に「A：駐車場整備地区等」の区域における基準を緩和



適用区域名	対象
A 駐車場整備地区等	駐車場整備地区（仙台駅の西側） 市長が定める商業地域（仙台駅の東側）
B 他の商業地域	A以外の商業地域
C 近隣商業地域等	A以外の近隣商業地域 周辺地区

▲ 図 - 条例の適用区域

(2) 対象建築物及び駐車施設の義務付け台数(原単位)

■ 一般車の駐車施設の附置

 ⇒ 改正した項目

適用区域名	対象建築物の規模 (延床面積)		義務付け台数の算定基準 (原単位)		
	特定用途	非特定用途	特定用途		非特定用途
			①店舗 ②事務所	③その他	
A 駐車場整備地区等	1,500㎡超	2,000㎡超	250㎡ 毎に1台	312.5㎡ 毎に1台	562.5㎡ 毎に1台
B 他の商業地域	1,500㎡超	2,000㎡超	200㎡ 毎に1台	250㎡ 毎に1台	450㎡ 毎に1台
C 近隣商業地域等	2,000㎡超	対象外	250㎡毎に1台		—

▶ 適用区域、建築物の床面積に応じて駐車施設の台数を算定し、附置を義務付け

※特定用途

- ①百貨店、その他の店舗
- ②事務所
- ③その他：劇場、映画館、演劇場、集会場、展示場、結婚式場、斎場、旅館、ホテル、料理店、飲食店、病院、卸売市場、倉庫、工場 など

■ 一般車の駐車施設（駐車マス）の規模

車種	幅	奥行き	整備台数（割合）
一般車	2.3m以上	5.0m以上	義務付け台数の70%
	2.5m以上	6.0m以上	義務付け台数の30%
車いす利用者用	3.5m以上	6.0m以上	1台以上

▶ 駐車まスの規模は、2.3×5.0m以上であるが、算定した必要台数の30%については2.5×6.0m以上でかつ、少なくとも1台は、車いす利用者のために、3.5×6.0m以上としなければならない

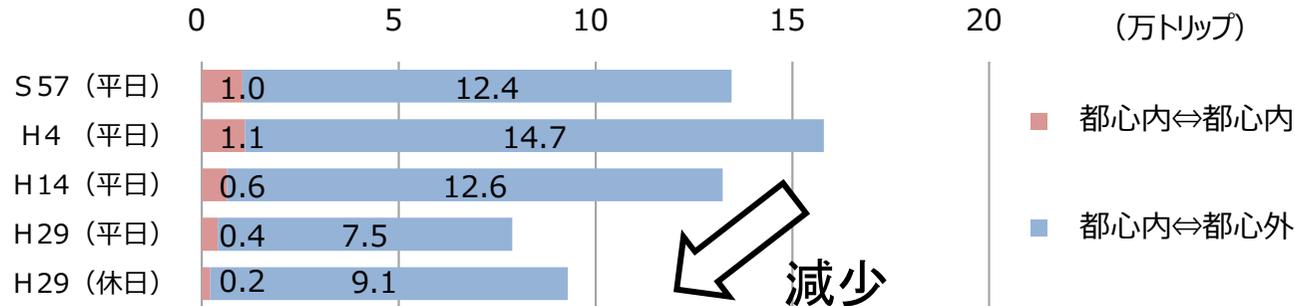
■ 荷さばきのための駐車施設の附置

適用区域名	対象建築物の規模 (延床面積)		義務付け台数の算定基準 (原単位)	
	特定用途	非特定用途	特定用途	
			①店舗	②事務所③その他
A 駐車場整備地区等	4,500㎡超	対象外	4,500㎡毎に1台	9,500㎡毎に1台

条例見直しの背景①

■ 都心への自動車による来訪者の減少

▶ 都心関連の自動車のトリップ数（※）には、減少傾向が見られます。



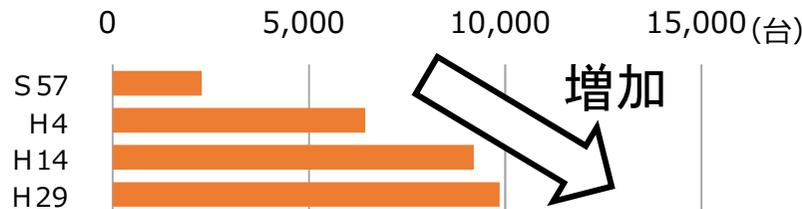
▲ 図 - 都心関連の自動車トリップ数の推移

出典：第5回仙台都市圏パーソントリップ調査（宮城県、仙台市）

※ トリップ数：交通をとらえる単位で、ある目的をもった、出発地から目的地までの移動のこと

■ 都心における駐車場の駐車率の低下

▶ 一方で、都心における駐車施設の量的整備が進んでおり、特に時間貸し駐車場の供給台数について、増加傾向が見られます。



▲ 図 - 都心の時間貸し駐車場台数の変化

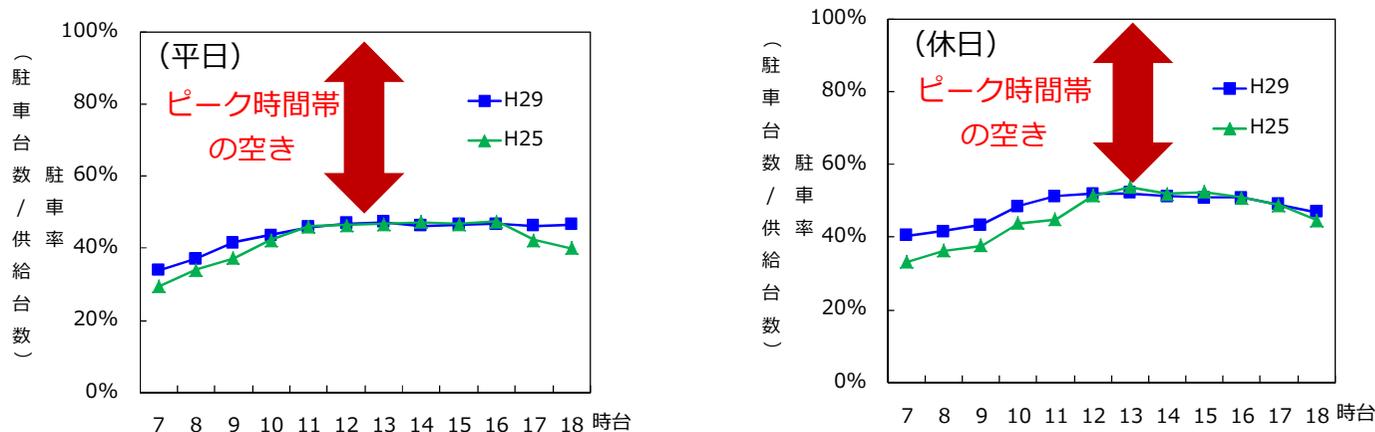
出典：第5回仙台都市圏パーソントリップ調査（宮城県、仙台市）

※ 駐車マスの合計面積が500㎡以上で、不特定多数の方が利用できる有料駐車場

条例見直しの背景②

■ 都心における駐車場の駐車率の低下

▶ 駐車場の利用実態を調査した結果、建築物の用途や駐車場ごとにばらつきは見られるものの、都心全体としてはピーク時間帯でも空きが生じています。



図－駐車場整備地区等における時間帯別駐車率（駐車台数／供給台数）

出典：H25・H29駐車場利用実態調査（仙台市）

■ 駐車場出入口による街並みや歩道の分断

▶ 駐車施設を附置している建築物のうち、特に小規模な建築物においては、駐車施設を低層部に附置していることが多くみられます。そのような場所では、街並みや景観を分断するだけでなく、歩行者と駐車場に出入りする自動車と接触する危険性があります。



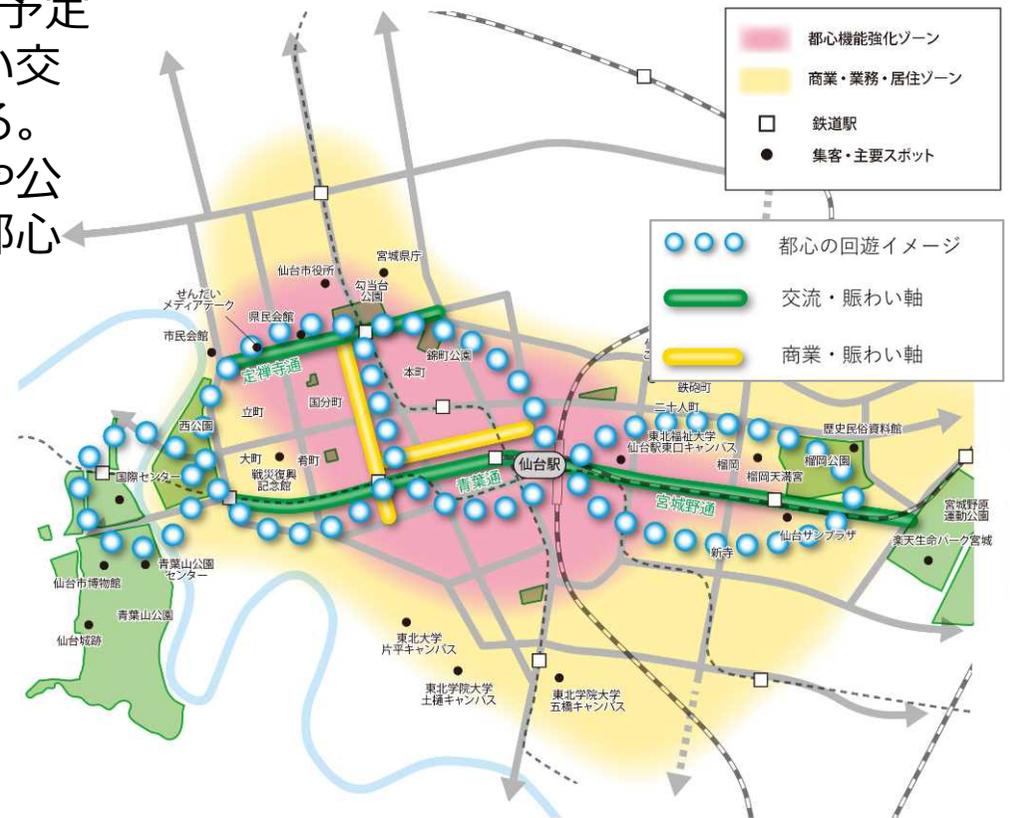
出典：まちづくりと連携した駐車場政策ガイドライン（H30.7 国土交通省）

条例見直しの背景③

- 関連計画：「せんだい都市交通プラン」（令和3年3月策定予定）
- ▶ 平成22年に、現在の「せんだい都市交通プラン」を策定
⇒「鉄道にバスが結節する、公共交通を中心とした、過度にクルマに依存しない交通体系」の構築に向けた取り組みの推進
- ▶ 令和3年度に新たな交通プランを策定する予定
⇒引き続き公共交通を中心とした質の高い交通体系の実現に向けた取り組みを進める。
⇒都心交通環境の再構築として、歩行者や公共交通の快適な移動環境の整備など、都心の回遊を促す取り組みを進める。

■ 条例改正の目的

- ▶ 近年の駐車場の利用実態などを踏まえ、
⇒都心における土地や建物の有効活用と良好なまちづくりを誘導していく
⇒鉄道を中心とした公共交通の利用をさらに促進していく
ことを目的に、令和2年4月に改正を実施



▲図－都心交通環境再構築のイメージ
出典：せんだい都市交通プラン（R3.3）

4. 条例改正の内容【駐車場整備地区等】

(1) 一般車駐車施設の床面積あたり義務付け台数算定基準(原単位)の緩和

▶ 都心における近年の駐車需給を考慮し、一般車駐車施設の床面積当たりの義務付け台数の算定基準(原単位)を緩和

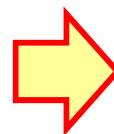
▶ 原単位の設定にあたっては、「第5回仙台都市圏パーソントリップ調査」(平成29年度)の結果等を参考に、既存の駐車施設を考慮しながら、需給バランスが適切となるような原単位を算出

【現行】

特定用途		非特定用途
①店舗②事務所	③その他	
250㎡毎に1台	312.5㎡毎に1台	562.5㎡毎に1台

【見直し後】

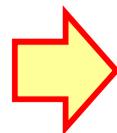
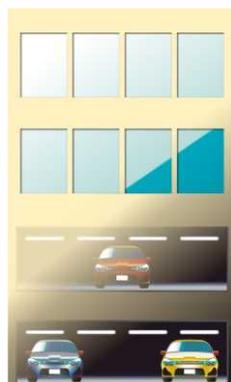
特定用途		非特定用途
①店舗②事務所	③その他	
350㎡毎に1台	550㎡毎に1台	900㎡毎に1台



(例) 延床面積7,000㎡の事務所の義務付け台数

【現行】 $7,000 \div 250 = 28$ 台

【見直し後】 $7,000 \div 350 = 20$ 台



駐車施設の台数は、近年の需給バランスの実態に合わせた義務付けとします。



4. 条例改正の内容【駐車場整備地区等】

(2) 条例対象となる建築物の規模要件(延床面積)の引き上げ

▶比較的小規模な建築物は条例の対象外とすることで、駐車場の出入口をなくすことができ、街並みの連続性の確保などが図られるため、駐車場整備地区等における建築物の規模要件を引き上げ

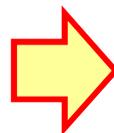
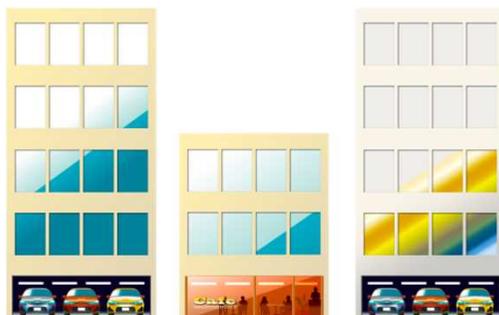
▶規模要件については、「土地利用現況調査」(平成29年度)の結果を参考に設定。

【現行】

特定用途	非特定用途
1,500㎡超	2,000㎡超

【見直し後】

特定用途	非特定用途
2,000㎡超	3,000㎡超



条例の対象となる建築物を減らすことにより、駐車場出入口の設置を抑制

4. 条例改正の内容【駐車場整備地区等】

(3) 公共交通利用促進策による義務付け台数の特例低減制度の新設

▶事業者が公共交通の利用促進に資する施策を実施し、かつ周辺道路の安全・円滑な交通に支障を及ぼすおそれがない場合は、施策の内容に応じて義務付け台数を特例的に低減できる制度を新設

▶なお、低減係数については、店舗利用者へのアンケート調査（平成28年度）の結果を参考に設定

レベル	施策内容（例）	低減係数
I	・公共交通の時刻表の掲示 ・マイカー通勤（通学）の抑制策の実施	5%
II	・公共交通利用者への割引サービスや特典の付与	10%
III	・建築物又は建築物の敷地内へのバスの待合環境の整備 （ハード整備を必要とするもの） ・地下通路等による鉄道駅との接続	20%
		40%

- ▶レベルⅢの施策は、いずれか片方のみ適用可能
- ▶レベルの異なる施策を組み合わせることにより、最大55%低減可能
- ▶特例制度を適用する場合は、施策の実施状況や周辺の交通状況を確認するために、定期的な状況報告を義務付け



▲建築物の敷地内へのバスの待合環境のイメージ

$$〔義務付け台数〕 = 〔延床面積〕 \div 〔原単位〕 \times 〔1 - 低減係数〕$$

例) 延床面積10,000㎡のホテルにおいて、駅とペデストリアンデッキで直結させ、従業員のマイカー通勤を禁止し、地下鉄一日乗車券付き宿泊プランを販売

$$【現 行】 10,000 \div 312.5 = 32台$$

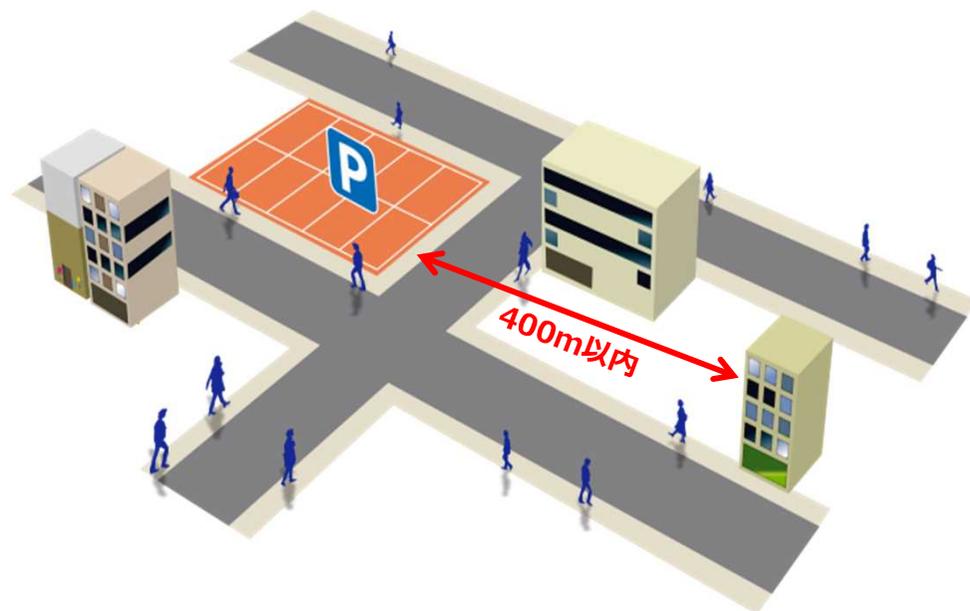


$$【見直し後】 10,000 \div 550 \times (1 - 55\%) = 8.1 \div 9台$$

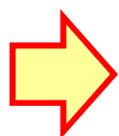
4. 条例改正の内容【条例の適用区域全域】

(4) 建築物の敷地以外へ駐車施設を附置する場合 の距離等の要件の見直し

- ▶土地・建物の有効利用や良好なまちづくりの誘導などを図るため、隔地制度をさらに活用できるように、距離等の要件を見直します。
- ▶距離要件については、「第5回仙台都市圏パーソントリップ調査」により集計した、都心への自動車による来訪者の、都心内における歩行距離を参考に設定



【改定前】
200m以内



【改定後】
400m以内

4. 条例改正の内容【条例の適用区域全域】

(5) 駐車マスの規模の見直し

(6) 算定延床面積から駐輪施設を除外

(7) 駐車施設の附置に関する市への届出制度の新設

■ 駐車マスの規模の見直し

車種	駐車マスの規模		整備台数 (割合)
	幅	奥行き	
一般車	2.3m 以上	5.0m 以上	義務付け台数 の70%
	2.5m 以上	6.0m 以上	義務付け台数 の30%
車いす 利用者用	3.5m 以上	6.0m 以上	1台以上

駐車マスの規模		整備台数 (割合)
幅	奥行き	
2.3m 以上	5.0m 以上	義務付け台数 の100% (基準統一)
3.5m 以上	6.0m 以上	1台以上 (変更なし)

■ 算定延床面積から駐輪施設を除外

▶ 義務付け台数を算定するにあたり、現行制度では駐輪施設の用途に供する部分も延床面積として含まなければなりませんが見直しにより、算定延床面積から除外

■ 駐車施設の附置に関する市への届出制度の新設

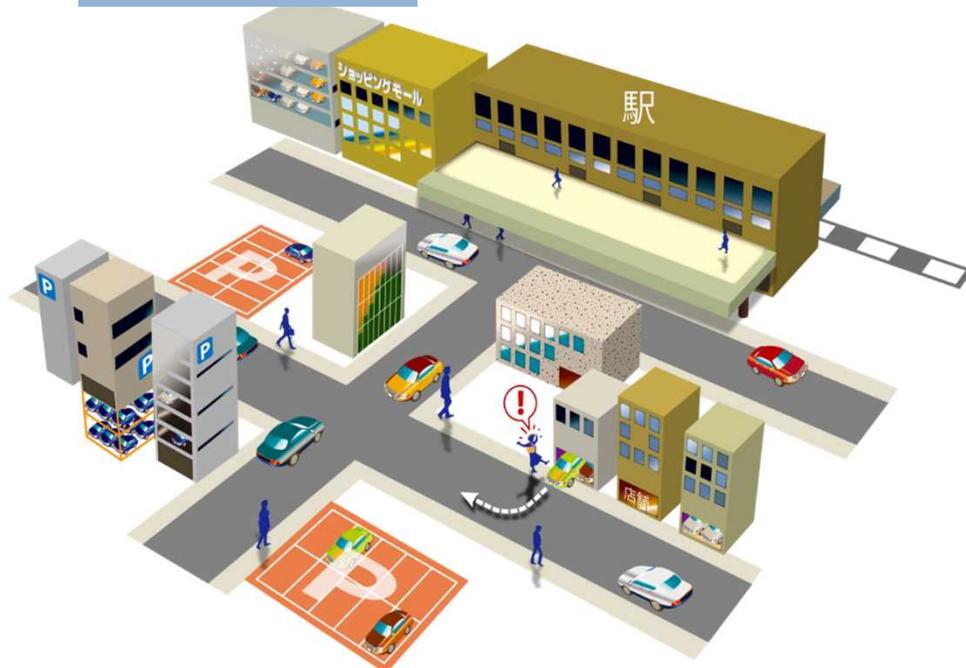
▶ 条例に基づき駐車施設を附置する場合や、附置の内容を変更する場合は、建築物及び駐車施設の位置、規模、構造等を市に届け出る制度を新設

▶ 見直し前の基準により駐車施設を附置した既存の建築物についても、この届出によって見直し後の基準の適用を受けることが可能

5. 条例改正により期待される効果

【改定前】

既存駐車場の駐車率が低迷し、多くの空きスペースが発生



駐車場整備の負担による、建築意欲の低下

建築物低層部の駐車場やその出入口による、街並みの分断や歩行者の安全性の低下

【改定後】

附置を義務付ける駐車施設は実態に合った台数とし、様々な用途に有効活用できるようになる

公共交通の利用促進によって、都心部への過度な自動車流入を抑制し、交通環境の改善につなげる



駐車場整備の負担を軽減することにより、建築物の新築や建て替えを促進し、魅力あるまちづくりを誘導していく

駐車場出入口を抑制し、街並みの連続性を確保するだけでなく、安全で快適な歩行空間を創出する

仙台市建築物における駐車施設の
附置及び管理に関する条例等の改正について

ご清聴ありがとうございました