

大阪市共同住宅の駐車施設に関する指導要綱

制 定 平成 3 年 4 月 1 日
最近改正 令和 8 年 月 日

(目的)

第 1 条 この要綱は、本市域内において、共同住宅又は共同住宅の部分を有する建築物（以下「共同住宅等建築物」という。）を建設する場合の自動車の駐車のための施設の確保に関する設置基準を定め、良好な都市環境の維持及び改善に資することを目的とする。

(用語の定義)

第 2 条 この要綱における用語の定義は建築基準法、建築基準法施行令、建築物における駐車施設の附置等に関する条例（昭和 39 年大阪市条例第 93 号。以下「条例」という。）によるほか、次の各号に定めるところによる。

(1) 共同住宅

1 住戸ごとに台所、浴室（シャワールームを含む。）及び専用便所を有する形式の集合住宅その他これに類するものをいう。

(2) ワンルーム形式住戸

専用面積が 35 平方メートル以下の住戸をいう。

(3) ファミリー形式住戸

専用面積が 35 平方メートルを超える住戸をいう。

(4) 四輪車駐車施設の設置率

共同住宅等建築物の住戸数に対する四輪車駐車施設の駐車台数の割合をいう。

(5) 自動二輪車駐車施設の設置率

共同住宅等建築物の住戸数に対する自動二輪車駐車施設の駐車台数の割合をいう。

(6) 商業系地域

都市計画法第 8 条の規定により近隣商業地域又は商業地域に定められている用途地域をいう。

(7) その他地域

商業系地域以外の用途地域をいう。

(対象区域)

第 3 条 この要綱の規定は、市内全域に適用する。

(対象建築物)

第 4 条 この要綱は住戸数が 30 戸以上である共同住宅等建築物を新築する場合（四輪車駐車施設の設置に係る規定にあっては、住戸数が 30 戸以上であり、かつ、敷地面積が 500 平方メートルを超える共同住宅等建築物を新築する場合）又は増築若しくは用途変更により共同住宅等建築物の住戸数が 30 戸以上となる場合（四輪車駐車施設の設置に係る規定にあっては、増築又は用途変更により住戸数が 30 戸以上であり、かつ、敷地面積が 500 平方メートルを超える共同住宅等建築物となる場合）に適用する。ただし、これらの利用形態上、相当な理由があり、市長が特にやむを得ないと認めた場合はこの限りでない。

(駐車施設等の設置率)

第 5 条 建築主は、共同住宅等建築物を建設する場合、次の表の左欄に掲げる住戸数の区分に応じて、それぞれ当該右欄に掲げる数値以上の駐車施設等を設置しなければならない。

共同住宅等建築物の 全住戸数		四輪車駐車施設の設置率	
		ワンルーム形式住戸	ファミリー形式住戸
30 戸以上	商業系地域	3 %	20%
	その他地域	5 %	30%
70 戸以上	商業系地域	3 %	20%
	その他地域	5 %	35%

共同住宅等建築物の 全住戸数	自動二輪車駐車施設の設置率	
	ワンルーム形式住戸	ファミリー形式住戸
30 戸以上	3 %	3 %

- 2 居住者等の利用が可能なカーシェアリングを導入する共同住宅等建築物であって、当該カーシェアリングの運用計画が立てられているものについては、次の表の左欄に掲げる区分に応じ、それぞれ当該共同住宅等建築物のワンルーム形式住戸の住戸数に同表の右欄に掲げる数値を乗じて得た数値（その数値に 1 未満の端数があるときは、これを切り上げた数値）を前項のワンルーム形式住戸の住戸数と、当該共同住宅等建築物のファミリー形式住戸の住戸数に同表の右欄に掲げる数値を乗じて得た数値（その数値に 1 未満の端数があるときは、これを切り上げた数値）を前項のファミリー形式住戸の住戸数とそれぞれみなして前項の規定を適用する。この場合において、前項の表の左欄に掲げる共同住宅等建築物の全住戸数は、実際の全住戸数とする。

共同住宅等建築物の 全住戸数	導入するカーシェアリング車両の台数	
	1 台	2 台以上
200 戸未満	0.8	
200 戸以上	0.9	0.8

（駐車施設等の特例）

第 6 条 前条の規定により四輪車駐車施設を設置すべき者が、条例第 6 条又は 7 条の規定により荷さばきのための駐車施設を附置するときは、当該附置した荷さばきのための駐車施設の台数（条例別表第 3（い）項の基準に従い算定した規模を超える部分については、1 台を上限とする。）の 2 倍に相当する台数を当該四輪車駐車施設の駐車台数に算入することができる。

- 2 前条の規定により四輪車駐車施設を設置すべき者が、荷さばきのための駐車施設を敷地内に設置するとき（条例第 6 条又は第 7 条の規定により荷さばきのための駐車施設を附置すべきものとされている場合を除く）は、当該荷さばきのための駐車施設の台数の 2 倍に相当する台数（その台数は 2 台を上限とする。）を当該四輪車駐車施設の駐車台数に算入することができる。

- 3 前条の規定により四輪車駐車施設を設置すべき者が、第 1 号の基準に従い算定した台数を超える自動二輪車駐車施設又は第 2 号の基準に従い算定した台数を超える自転車駐車を、大阪市自転車駐車場の附置等に関する条例（平成 22 年大阪市条例第 4 号）に基づき設置するときは、当該自動二輪車駐車施設の当該超える台数に 5 分の 1 を乗じて得た台数と当該自転車駐車場の当該超える台数（ワンルーム形式住戸の住戸数に 1 を乗じて得た台数とファミリー形式住戸の住戸数に 3 を乗じて得た台数を合算した台数から、第 2 号の基準に従い算定した台数を差し引いた台数を上限とする。）に 10 分の 1 を乗じて得た台数を合算した台数を、当該四輪車駐車施設の駐車台数（その台数に 1 未満の台数があるときは、これを切り捨てた台数）に算入することができる。

- (1) 前条の規定（大阪市総合設計許可取扱要綱（昭和 54 年 4 月 1 日制定）、大阪市地区計画に係る認定及び許可取扱要綱（平成 2 年 7 月 1 日制定）又は船場都心居住促進地区地区計画にかかる認定及び許可取扱要綱（平成 2 年 4 月 1 日制定）（以下「各取扱要綱」という。）の適用対象となる場合にあっては、各取扱要綱の規定）
- (2) 大阪市自転車駐車場の附置等に関する条例の規定（各取扱要綱又は一の敷地とみなすこと等による制限の緩和に関する認定取扱要綱（平成 11 年 5 月 1 日制定）の適用対象となる場合にあっては、各取扱要綱の規定又は一の敷地とみなすこと等による制限の緩和に関する認定取扱要綱の規定）

（建築物が地域の内外にわたる場合）

第 7 条 建築物の敷地が、商業地域、近隣商業地域、その他地域の 2 以上にわたるときは、当該敷地の最も大きな部分が属する地域に当該建築物があるものとみなして、前 2 条の規定を適用する。

（駐車施設等の位置）

第 8 条 第 5 条の規定に基づく駐車施設等は、原則として敷地内に設置しなければならない。ただし、市長が敷地の状況等により特にやむを得ないと認めた場合はこの限りでない。

（駐車施設等の構造）

第9条 第5条並びに第6条第1項及び第2項の規定により設置される駐車施設等の構造は、条例第13条第1項から第4項まで並びに建築物における駐車施設の附置等に関する条例施行規則（平成20年大阪市規則第111号）第3条から第6条までの規定を適用し、自動車が安全に駐車し、かつ、円滑に出入りすることができるものとしなければならない。

（条例との関係）

第10条 条例の適用を受ける共同住宅等建築物の駐車台数については、条例第3条から第5条まで、第8条又は第9条の規定により附置すべき台数又はこの要綱の第5条の規定により設置すべき台数に当該共同住宅等建築物のうち住宅以外の部分について、条例を適用した場合に附置すべき台数を加えたもののいずれか大きいほうの台数を確保しなければならない。

（実施の細目）

第11条 この要綱の実施に関して必要な事項は、計画調整局長が別に定める。

附則（平成3年4月1日）

- 1 この要綱は平成3年10月1日から実施する。
- 2 この要綱の実施の際、すでに建築確認済みの部分については、この要綱の第4条の規定にかかわらず、当該部分の住戸は住戸数に算入しない。

附則（平成6年6月1日）

- 1 この要綱は平成6年11月1日から実施する。
- 2 この要綱の実施の際、すでに建築確認受付済みの部分については、この要綱の第5条の規定にかかわらず、従前の例による。

附則（平成9年4月1日）

この要綱は平成9年4月1日から実施する。

附則（平成16年4月1日）

この要綱は平成16年4月1日から実施する。

附則（平成20年6月1日）

- 1 この要綱は平成20年6月1日から実施する。
- 2 この要綱の実施の際、現に共同住宅等建築物の新築、増築又は用途変更のための工事に着手している者又は実施の日から起算して6月以内にこの要綱の適用を受ける共同住宅等建築物の新築、増築又は用途変更について工事に着手した者は、この要綱の第5条の規定にかかわらず、従前の例による。

附則（平成22年4月1日）

この要綱は平成22年4月1日から実施する。

附則（平成26年7月1日）

この要綱は平成26年7月1日から施行する。

附則（令和3年4月1日）

この要綱は令和3年4月1日から施行する。

附則（令和3年11月1日）

この要綱は令和3年11月1日から施行する。

附則（令和8年 月 日）

- 1 この要綱は、令和8年4月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行の際現に共同住宅等建築物の新築、増築又は用途変更のための工事に着手している者又はこの要綱の施行の日から起算して6月以内に共同住宅等建築物の新築、増築又は用途変更のための工事に着手した者に係るこの要綱による改正後の大阪市共同住宅の駐車施設に関する指導要綱

第5条第1項の表の適用については、同表の自動二輪車施設の設置率の欄のファミリー形式住戸の欄中「3％」とあるのは「2％」とする。