建築物における駐車施設の附置等に関する条例の一部改正（令和８年３月）の概要

① 附置義務台数の算定基準の変更（条例第3条第1項、別表第1、第2及び第4条第1項関係）（下表）

駐車場整備地区又は商業地域若しくは近隣商業地域（以下「駐車場整備地区等」という。）における条例の適用規模の下限を「2,000㎡」から「3,000㎡」に緩和しました。

駐車場整備地区等における特定用途の附置義務台数算定の切り替えの基準となる延床面積を「10,000㎡」から「12,000㎡」に緩和しました。

駐車場整備地区等における特定用途の「延床面積が3,000㎡をこえ、12,000㎡まで」の四輪車の原単位を「430㎡/台」に、駐車場整備地区等における「延床面積が12,000㎡をこえる部分」の四輪車の原単位を「525㎡/台」に緩和しました。

【四輪車】（現行の設置基準）　（単位：㎡）

建築物の用途 ／ 地域・地区	特定用途 ※1		非特定用途 ※2	
(1) 駐車場整備地区 商業地域 近隣商業地域	延床面積が2,000㎡をこえ10,000㎡ （延床面積）−1500 / 350 →切上げ台数	延床面積が10,000㎡をこえる部分 （延床面積） / 400 →切上げ台数	延床面積が3,000㎡をこえ15,000㎡ （延床面積）−2250 / 450 →切上げ台数	延床面積が15,000㎡をこえる部分 （延床面積） / 525 →切上げ台数
(2) 周辺地区 [(1)以外]	延床面積が3,000㎡をこえるもの （延床面積）−3000 / 350 →切上げ台数		対象外	

【四輪車】（改正条例）　※赤字が見直し変更箇所

建築物の用途 ／ 地域・地区	特定用途 ※1		非特定用途 ※2	
(1) 駐車場整備地区 商業地域 近隣商業地域	延床面積が3,000㎡をこえ12,000㎡ （延床面積）−2150 / 430 →切上げ台数	延床面積が12,000㎡をこえる部分 （延床面積） / 525 →切上げ台数	延床面積が3,000㎡をこえ15,000㎡ （延床面積）−2250 / 450 →切上げ台数	延床面積が15,000㎡をこえる部分 （延床面積） / 525 →切上げ台数
(2) 周辺地区 [(1)以外]	延床面積が3,000㎡をこえるもの （延床面積）−3000 / 350 →切上げ台数		対象外	

＊1　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、百貨店その他の店舗、事務所、病院、卸売市場、倉庫及び工場、**なお駐車場法施行令の改正（令和8年4月1日施行）により特定用途に共同住宅が追加されますが、大阪市では、共同住宅は現状と変わらず非特定用途の設置基準の原単位が適用されます。**

＊2　特定用途以外の用途（共同住宅、社会福祉施設、学校等）

② 荷さばき駐車施設の附置を義務化（条例第6条及び第7条関係）（下表）

条例に荷さばき駐車施設の附置に関する規定を追加します。なお、荷さばき駐車施設の附置義務台数を２倍に換算して四輪車の附置義務台数の内数に含める（附置義務台数をこえて荷さばき駐車施設を設置する場合や荷さばき駐車施設の附置義務対象ではなく任意で設置する場合は５台までとする）こととしました。

【荷さばき　原単位】

駐車場整備地区、商業地域、近隣商業地域（以下、駐車場整備地区等）				周辺地区	
敷地面積が600㎡を超えるもの			敷地面積が600㎡を超え、かつ住戸数70戸以上	敷地面積が600㎡を超えるもの	敷地面積が600㎡を超え、かつ住戸数70戸以上
百貨店その他の店舗	事務所	その他特定用途	共同住宅	特定用途	共同住宅
（延床面積）/ 4,000 →切り捨て台数	（延床面積）/ 8,000 →切り捨て台数	（延床面積）/ 5,000 →切り捨て台数	（住戸数）/ 300 →切り捨て台数	（延床面積）/ 6,000 →切り捨て台数	（住戸数）/ 300 →切り捨て台数

車室の大きさは、条例施行基準に定める車室の大きさやはり下高さを確保する必要がありますが、一定規模以上の延床面積を有する建築物は附置義務駐車台数の一部を、幅２.５m以上、奥行６m以上、はり下高さ２.１m以上（普通車区画）で整備することも認めることとします。

建築物における駐車施設の附置等に関する条例の一部改正（令和８年３月）の概要

③　特例措置の追加（事務所の大規模低減）（条例第10条関係）

延床面積が10,000㎡を超える事務所の場合、次の低減係数の規定を設けました。
（四輪車、荷さばきおよび自動二輪車の附置義務台数に適用）
10,000㎡を超え50,000㎡までの部分の延床面積に0.7を
50,000㎡を超え100,000㎡までの部分の延床面積に0.6を
100,000㎡を超える部分の延床面積に0.5を、
それぞれ乗じたものの合計に10,000㎡を加えて得た面積を延床面積とみなします。

④　特例措置の追加（共同住宅の荷さばきの大規模低減）（条例第11条関係）

住戸数が400戸を超える共同住宅の場合、
荷さばきの附置義務台数の算出にあたって次の低減係数の規定を設けました。
400戸を超え800戸までの部分の戸数に0.5を、
800戸を超える部分の戸数に0.25を、
それぞれ乗じたものの合計に400戸を加えて得た戸数を当該共同住宅の戸数とみなします。

⑤　公共交通利用促進等による附置義務台数の緩和策の拡充（条例第3条第2項関係）

駐車場整備地区等で、鉄道駅からの距離その他の事情を総合的に考慮して駐車施設の需要が低いと市長が認めた建築物についての延床面積の低減率（鉄道利便施設低減）を最大「20%」から「30%」に拡大しました。

⑥　地域ルールの制度化（条例第14条及び第15条関係）

都市再生緊急整備地域を対象として、条例に定める一律の基準によらず、地域特性に応じた駐車施設の配置や附置義務基準の設定（地域ルール）を可能とします。
【都市再生駐車施設配置計画に基づく地域ルール】
・都市再生緊急整備地域で、都市再生緊急整備協議会※が一定の区域において、配置計画を定めることができます。
・「配置計画の内容に則して附置義務駐車施設を設ける旨」を配置計画の策定に先立ち条例に定めます。（条例による一律の基準は適用されません）
※国、市、府公安委員会、民間事業者等での構成を想定

詳しくは、「建築物における駐車施設の附置等に関する条例の取り扱いについて（手引書）」をご覧ください。