

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の一部改正（令和8年3月）について（概要）

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。)の一部改正(令和8年4月1日施行。以下当該改正に係る条例を「改正条例」という。)に伴い、規則において必要な改正を行いました。

改正点

1 荷さばき駐車施設の規模の緩和

改正条例において、敷地面積が600㎡を超える建築物(共同住宅は敷地面積が600㎡を超え、かつ、住戸数が70戸以上の建築物)で表①の延床面積を有する建築物に荷さばき駐車施設の附置に関する規定を追加しました。

【表① 荷さばき駐車施設義務台数算定表】

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㎡を超えるもの	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、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

附置すべき荷さばき駐車施設の車室の大きさは、駐車台数1台につき幅3.0m以上、奥行7.7m以上(以下「2トン車の規格」という。)としますが、一定の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6.0m以上(以下「荷さばき普通車規格」という。)で整備することも認めることとします。

※大外のカッコは改正条例の内容

一定の規模

駐車場整備地区・商業地域・近隣商業地域:延床面積12,000㎡ 周辺地区:延床面積15,000㎡

荷さばき普通車規格設置可能台数＝荷さばき駐車施設義務台数－2トン車の規格で整備する台数

【表② 2トン車の規格で整備する台数算定表】

建築敷地の地域地区	建築物の用途	2トン車の規格で整備する台数	
		計算式	
駐車場整備地区等	百貨店その他店舗	当該用途の延床面積 ×	$\frac{12,000}{\text{全体の延床面積}} \div 4,000$
	事務所	当該用途の延床面積 ×	$\frac{12,000}{\text{全体の延床面積}} \div 8,000$
	上記以外の特定用途	当該用途の延床面積 ×	$\frac{12,000}{\text{全体の延床面積}} \div 5,000$
	共同住宅	共同住宅の戸数 ×	$\frac{12,000}{\text{全体の延床面積}} \div 300$
周辺地区	特定用途	当該用途の延床面積 ×	$\frac{15,000}{\text{全体の延床面積}} \div 6,000$
	共同住宅	共同住宅の戸数 ×	$\frac{15,000}{\text{全体の延床面積}} \div 300$

表②の建築物の用途について、2以上の区分の用途を有する建築物(以下「混合用途建築物」という。)の場合は、用途別の按分面積(用途別延床面積・(共同住宅は住戸数)の全体延床面積に対する割合で上限延床面積(12,000㎡または15,000㎡)を按分したものを、表中の『延床面積(共同住宅は住戸数)』に代入し用途ごとに計算したのち、それぞれを合計した数値について小数点以下を切り捨てたものを2トン車の規格で整備する台数とします。ただし、0となる場合は切り上げて1とします。

〈計算例〉駐車場整備地区等、全体延床面積22,500㎡(店舗2,000㎡、事務所3,000㎡、共同住宅17,500㎡(350戸))の建築物の場合

・表①の計算

$$\begin{aligned} \text{店舗 } 2,000\text{㎡} \div 4,000 &= 0.5 \\ \text{事務所 } 3,000\text{㎡} \div 8,000 &= 0.375 \\ \text{共同住宅 } 350\text{戸} \div 300 &= 1.17 \\ 0.5 + 0.375 + 1.17 &= 2.045 \Rightarrow 2\text{台} \dots \text{①} \end{aligned}$$

・表②の計算

$$\begin{aligned} \text{店舗 } 2,000\text{㎡} \times \left(\frac{12,000\text{㎡}}{22,500\text{㎡}} \right) \div 4,000 &\doteq 0.27 \\ \text{事務所 } 3,000\text{㎡} \times \left(\frac{12,000\text{㎡}}{22,500\text{㎡}} \right) \div 8,000 &\doteq 0.2 \\ \text{共同住宅 } 350\text{戸} \times \left(\frac{12,000\text{㎡}}{22,500\text{㎡}} \right) \div 300 &\doteq 0.62 \\ 0.27 + 0.2 + 0.62 &= 1.09 \Rightarrow 1\text{台} \dots \text{②} \end{aligned}$$

①2台－②1台＝1台

以上により、荷さばき駐車施設義務台数2台のうち、荷さばき普通車規格で整備できる台数は1台となります。

2 荷さばき駐車施設の車路の高さの緩和

荷さばきのための駐車施設の車路のほり下の高さ3.2m以上について、やむを得ない理由により必要な高さを確保することが困難な場合に基準を緩和しました。

3 荷さばきのための駐車施設の車室の高さの見直し及び高さの緩和

車室部分は標準的な集配車両(2トン車)に対応できるよう、ほり下高さはこれまでの3.0m以上から3.2m以上とします。

これまで任意であった荷さばき駐車施設の附置を義務化することに伴い、やむを得ない理由により必要な高さを確保することが困難な場合に基準を緩和しました。

4 都市再生駐車施設配置計画に基づく駐車施設等附置の既存建築物への適用に係る認定手続

配置計画の区域内において、都市再生駐車施設配置計画が作成される前に既存建築物で条例の規定により附置した駐車施設について、条例による一律の基準を適用せず、当該配置計画の内容に則して駐車施設等を設ける変更を認定するために必要な手続として、所定の様式による申請書その他計画調整局長が必要と認める書類を市長に提出しなければならない旨を定めました。

5 その他必要な規定の整備

条例の改正にともなう、条ずれ等の規定の整備を行いました。