

大阪市共同住宅の駐車施設に関する指導要綱及び基準の一部改正（令和8年4月）について（概要）

大阪市では、マンション等の共同住宅の居住者の駐車施設を確保し、周辺道路の違法駐車を防止するため、平成3年4月に「大阪市共同住宅の駐車施設に関する指導要綱（以下「要綱」という。）」及び「大阪市共同住宅の駐車施設に関する指導要綱施行基準（以下「基準」という。）」を定め、30戸以上の共同住宅を建築等する際に、必要な駐車施設が確保できるよう建築主等と協議を行っています。

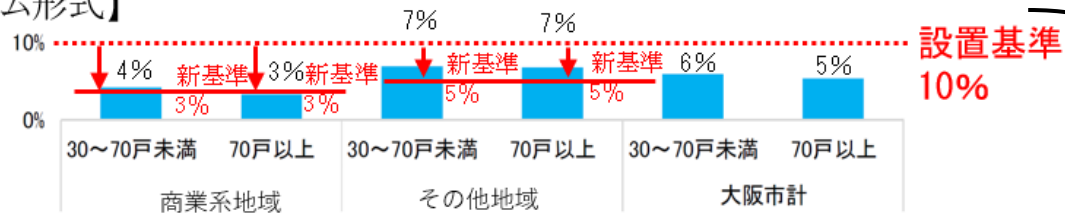
近年の若者の車離れや高齢化社会、また公共交通機関への利用転換等により、共同住宅において駐車施設等の需要実態や使われ方が変化しています。また、車中心から人中心へのまちづくりの転換の中で、歩行者の安全に配慮した駐車施設等の配置が求められています。加えて、建築物における駐車施設の附置等に関する条例の改正に伴う荷さばき駐車施設の義務化にも対応した規定とするため、要綱及び基準を見直しました。

改正点

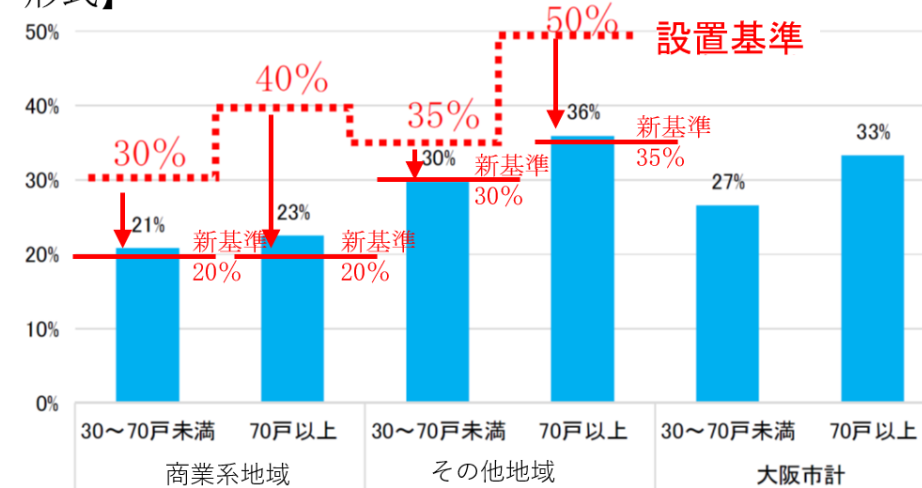
1. 大阪市共同住宅の駐車施設に関する指導要綱の改正

① 駐車施設等の設置率の見直し

【ワンルーム形式】



【ファミリー形式】



駐車実態調査結果において現行の設置基準に対して共同住宅の居住者の四輪車保有率が低いことから、設置基準を見直しました。

■ 要綱の設置基準(案)

【四輪車】（現行の要綱設置基準）

※赤字が見直し変更箇所

共同住宅等建築物の全住戸数		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	10%以上	30%以上
	その他地域		35%以上
70戸以上	商業系地域	10%以上	40%以上
	その他地域		50%以上

【四輪車】（変更案）

共同住宅等建築物の全住戸数		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%以上	20%以上
	その他地域	5%以上	30%以上
70戸以上	商業系地域	3%以上	20%以上
	その他地域	5%以上	35%以上

駐車実態調査結果において、ファミリー形式の共同住宅では居住率の自動二輪車の保有率が、設置基準を大きく上回っています。また、令和7年4月施行の道路交通法施行規則等により総排気量50cc以下とされていた原動機付自転車に総排気量50ccを超え125cc以下で最高出力が4kW以下の二輪車が追加されたことから現行の駐輪場での駐車ができず、自動二輪駐車場の需要が高まる可能性があります。

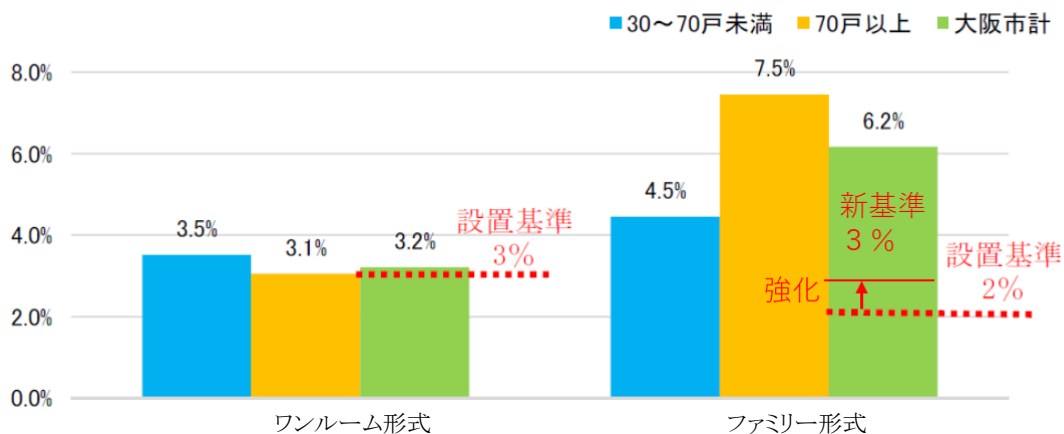
そこで、設置基準をワンルーム形式と同じ3%へ強化し、今後の推移を見極めることとしました。

【自動二輪車】（現行の要綱設置基準）

全住戸数	ワンルーム形式	ファミリー形式
30戸以上	3%以上	2%以上

【自動二輪車】（変更案）

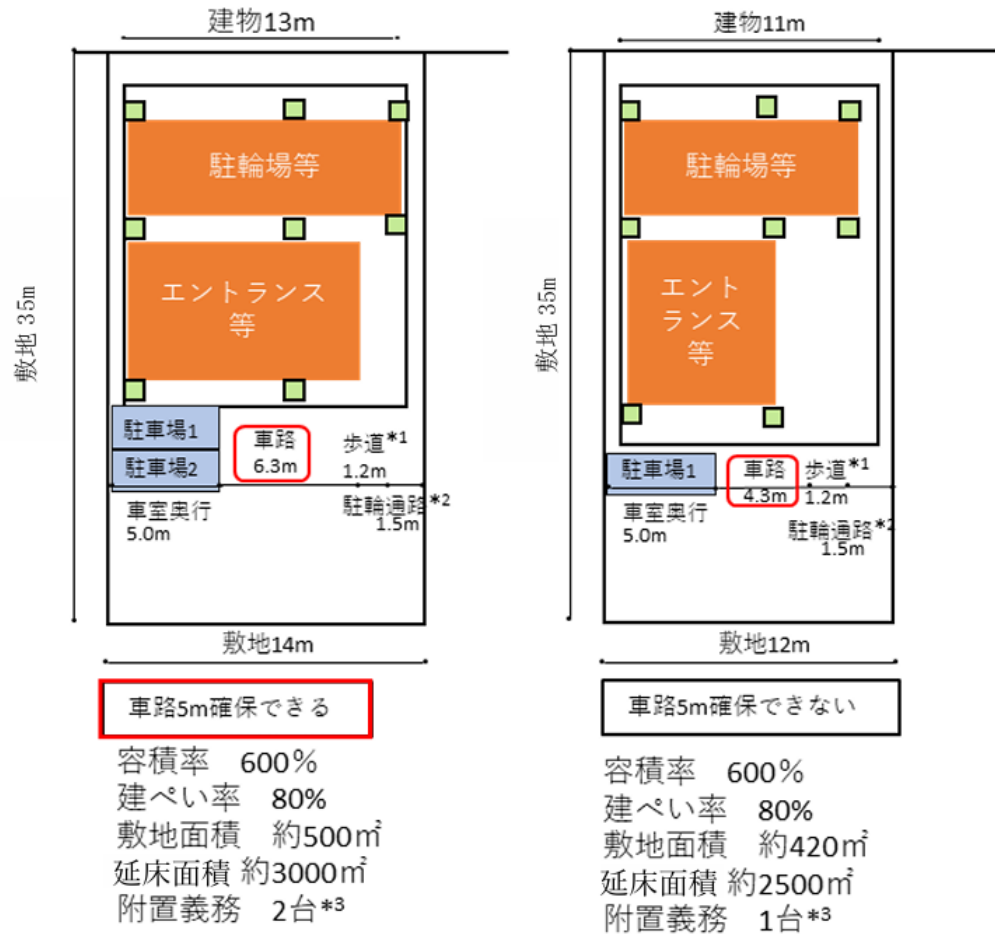
全住戸数	ワンルーム形式	ファミリー形式
30戸以上	3%以上	3%以上



改正点

②対象建築物の見直し

車路を設けず前面道路に直接出入りする串刺し駐車を減らし自動車と歩行者の交錯を抑え、街並みの連続性を確保するよう、四輪車駐車施設の設置の対象を住戸数が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、増築又は用途変更を行おうとする場合を対象とします。



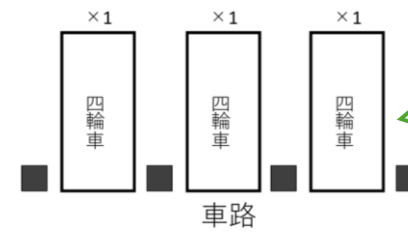
- * 1 「大阪市ひとにやさしいまちづくり整備要綱」の敷地内通路の整備基準
- * 2 「大阪市自転車駐車場の附置等に関する条例施行規則」の通路の基準
- * 3 R3センサデータをもとに見直した原単位を用いて算定

③荷さばき駐車施設の四輪車駐車施設への振替

「建築物における駐車施設の附置等に関する条例」において、荷さばき駐車施設を附置する旨を規定することに伴い、荷さばき駐車施設を附置する台数に2を乗じて得た数値を四輪車指導台数に換算できることとします。

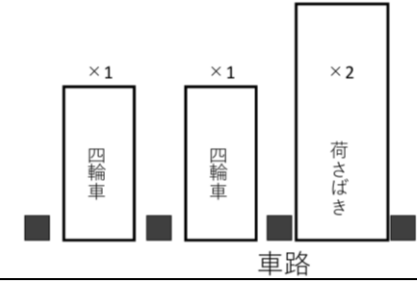
なお、附置すべき台数を超えて荷さばきのための駐車施設を附置する場合や、荷さばきのための駐車施設を附置する必要がないにも関わらず荷さばきのための駐車施設を附置する場合も同様とします(これらの場合は換算後の台数は2台が上限)。

【四輪車駐車施設のみ配置の場合】



3台として
カウント

【荷さばき施設を配置する場合】



4台として
カウント

換算後の台数は2台まで(荷さばき1台分)

車室の大きさ・四輪車:2.3m×5.0m 高さ2.1m・荷さばき:3.0m×7.7m 高さ3.2m

④その他必要な規定の整備

条例の改正に伴う、条ずれ等の規定の整備を行いました。

2. 大阪市共同住宅の駐車施設に関する指導要綱施行基準の改正

①敷地外駐車場等特例基準の要件緩和

共同住宅の敷地外で当該共同住宅の駐車施設等を設置することができるやむを得ないと認められた場合の1つとして、建築主が当該建築物の敷地からおおむね350メートル以内で所有する土地上に所有する建築物である駐車場(以下「自己所有建築物駐車場」という。)に駐車施設等を設置する場合作してしています。

【見直し(案)】

自己所有建築物駐車場を利用する場合、パブリック・コメント*でいただいたご意見を踏まえ、隔地駐車場の土地建物の所有者の要件を緩和します。自己所有建築物駐車場のうち、それと同等の権利を有するなど、建築主が正当な権原に基づき使用することができ、当該建築物である駐車施設等に相当すると計画調整局長が認めるものを含む規定を追加しました。

(要件に該当する例)

- ・不動産信託を活用している物件では信託の受益権者が隔地元の所有者と同一であること
- ・同一グループ内の他社(親会社が同一の物件等)

* 「大阪市における建築物の駐車施設設置基準の見直し(案)」について、皆さまから広くご意見をいただくため、令和7年10月6日(月曜日)から令和7年11月6日(木曜日)までパブリック・コメントを実施しました。このたび、その実施結果及びご意見の要旨と本市の考え方をとりまとめました。

「大阪市における建築物の駐車施設設置基準の見直し(案)」に対するパブリック・コメントの実施結果について

https://www.city.osaka.lg.jp/templates/jorei_kohyo/toshikeikaku/0000668445.html

②その他字句の整理