

# 大阪市共同住宅の駐車施設に関する 指導要綱の改正について

大阪市計画調整局 計画部 都市計画課

令和4年3月4日

1. 大阪市の都市計画（駐車施設関連）

2. 大阪市の駐車施策

3. 要綱改正の経緯

4. 要綱改正の概要

- ① 自転車駐車場の四輪車駐車施設への振替
- ② カーシェアリングの導入による必要台数の緩和
- ③ 荷さばき駐車施設の四輪車駐車施設への振替

# 1. 大阪市の都市計画（駐車施設関連）

## ■ 区域区分

市街化区域 : 約 21,145 ha

市街化調整区域 : 約 1,385 ha

## ■ 地域地区

駐車場整備地区 : 約 2,553 ha

・ 都心部地区 : 約 2,291 ha

・ 新大阪地区 : 約 171 ha

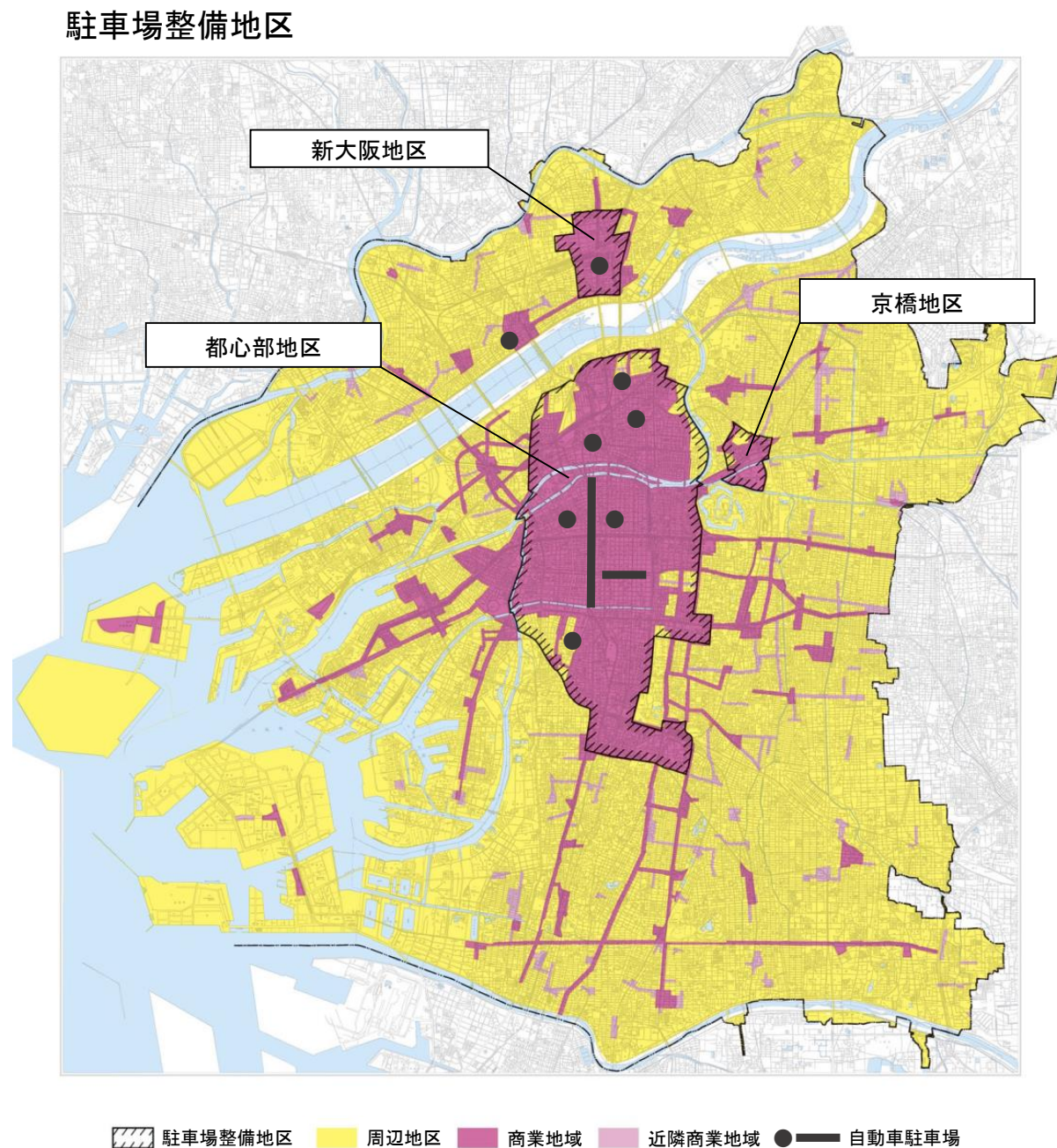
・ 京橋地区 : 約 91 ha

## ■ 都市施設

### 駐車場

・ 自動車駐車場 : 10カ所  
約 12.06 ha  
3,828台

・ 自転車駐車場 : 32ヶ所  
約 2.29 ha  
18,280台



## 2. 大阪市の駐車施策

### ■ 建築物における駐車施設の附置等に関する条例

- ✓ 一定規模以上の建築物を建築する際に、条例に定める基準に基づき、駐車施設等を附置することを義務づけている。

【四輪車】

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

【自動二輪車】

| 建築物の用途<br>地域・地区                  | 特定用途  |                                |   |                                |
|----------------------------------|---|--------------------------------|---|--------------------------------|
|                                  | 百貨店その他の店舗・事務所   |                                | 左記以外の特定用途   |                                |
| (1)<br>駐車場整備地区<br>商業地域<br>近隣商業地域 | 延面積が2,000m <sup>2</sup> をこえ、3,000m <sup>2</sup> 以下のもの | 延面積が3,000m <sup>2</sup> をこえるもの | 延面積が2,000m <sup>2</sup> をこえ、6,500m <sup>2</sup> 以下のもの | 延面積が6,500m <sup>2</sup> をこえるもの |
|                                  | 一律1台  | (延面積)<br>3,000<br>→切上げ台数       | 一律1台  | (延面積)<br>6,500<br>→切上げ台数       |
| (2)<br>周辺地区<br>[(1)以外]           | 延面積が3,000m <sup>2</sup> をこえ、9,000m <sup>2</sup> 以下のもの | 延面積が9,000m <sup>2</sup> をこえるもの | 延面積が3,000m <sup>2</sup> をこえ、9,000m <sup>2</sup> 以下のもの | 延面積が9,000m <sup>2</sup> をこえるもの |
|                                  | 一律1台  | (延面積)<br>9,000<br>→切上げ台数       | 一律1台  | (延面積)<br>9,000<br>→切上げ台数       |

### ■ 大阪市共同住宅の駐車施設に関する指導要綱

- ✓ 30戸以上の共同住宅を建築する際に、要綱に定める基準に基づき、駐車施設等を設置するよう指導している。

【四輪車】

| 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     |

【自動二輪車】

| 全住戸数  | ワンルーム | ファミリー |
|-------|-------|-------|
| 30戸以上 | 3%以上  | 2%以上  |

## 3. 要綱改正の経緯

### 新型コロナウイルス感染症拡大

自転車やシェアモビリティの利用が増加するなど、移動手段が多様化し、また、外出自粛に伴いネット通販やオンラインフードデリバリーサービスなどの配送車両の増加などが想定される。



### 生活様式の変化への対応が求められる

▶ 共同住宅への駐車場設置指導にかかる柔軟な運用

・・・ 3つの規定の追加

# 4. 要綱改正の概要

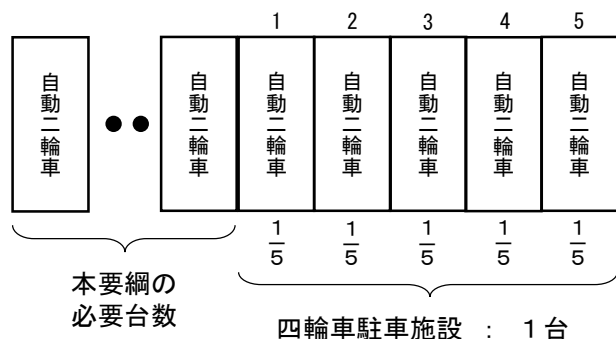
## ① 自転車駐車場の四輪車駐車施設への振替

- ✓ 移動手段の多様化に対応するため、自転車駐車場を四輪車駐車施設に振替えることができる規定を追加する。
- ✓ これまで本要綱では、必要台数を超えて設置する自動二輪車駐車施設に5分の1を乗じて得た数値を四輪車駐車施設の台数に振替えることとしてきたが、今回、それに加え「大阪市自転車駐車場の附置等に関する条例」等の必要台数を超えて設置する自転車駐車場に10分の1を乗じた数値を四輪車駐車施設の台数に振替えることとする。

### 現 状

自動二輪車駐車施設に5分の1を乗じて得た数値を四輪車駐車施設の台数に振替え

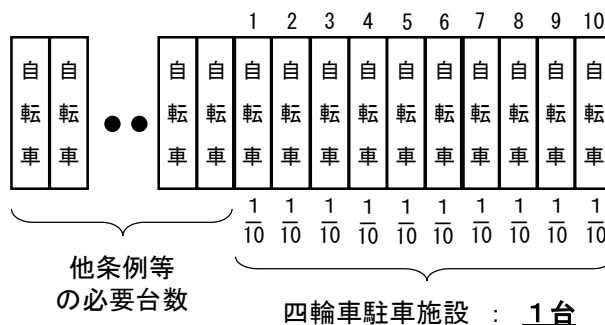
【例】



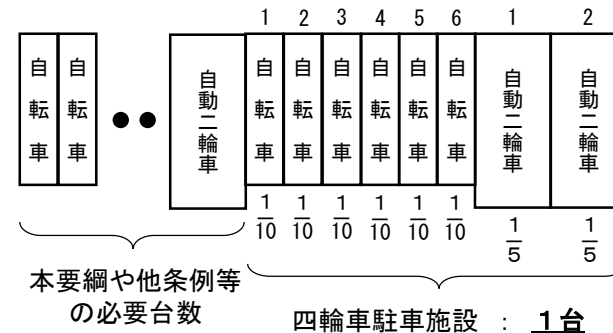
### 改 正

自動二輪車駐車施設に5分の1を乗じて得た数値と自転車駐車場に10分の1を乗じて得た数値を四輪車駐車施設の台数に振替え

【例①】



【例②】



## 4. 要綱改正の概要

### ② カーシェアリングの導入による必要台数の緩和

- ✓ 移動手段の多様化に対応するため、カーシェアリングの導入による緩和に関する規定を追加する。
- ✓ カーシェアリングを導入する場合、共同住宅における自動車保有率の減少が見込まれるため、住戸数に対し各区分に応じた緩和率を乗じ、四輪車駐車施設の台数を緩和する。

#### 改正

住戸数に対し各区分に応じた緩和率（下記参照）を乗じ、四輪車駐車施設の台数を緩和

（緩和率）

| 共同住宅の<br>全住戸数 | 導入するカーシェア台数 |      |
|---------------|-------------|------|
|               | 1台          | 2台以上 |
| 200戸未満        | 0.8         |      |
| 200戸以上        | 0.9         | 0.8  |

#### 【例①】

住居系地域の100戸（ファミリー50戸、ワンルーム50戸）の共同住宅

- 導入しない場合の必要台数 : 30台 (=  $50 \times 0.5 + 50 \times 0.1$ )
- 導入する場合の必要台数 : **24台** (=  $(50 \times 0.8) \times 0.5 + (50 \times 0.8) \times 0.1$ )

※ 6台分の緩和

#### 【例②】

住居系地域の200戸（全戸ファミリー）の共同住宅

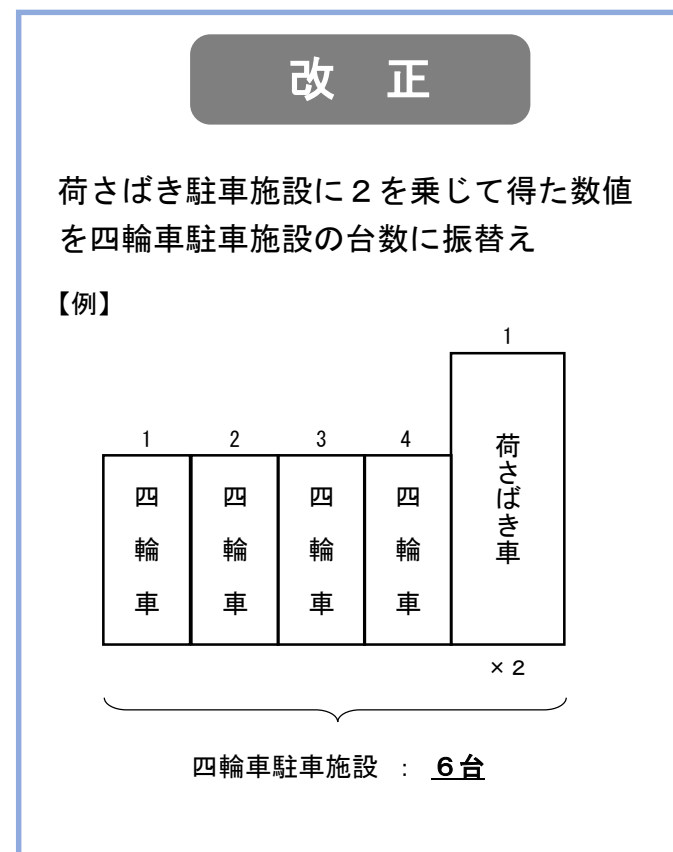
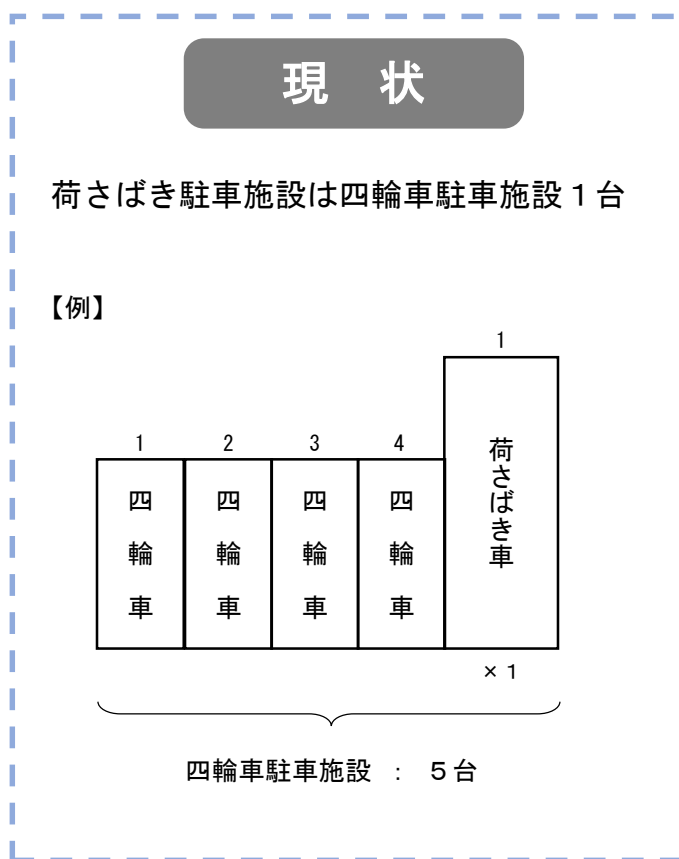
- 導入しない場合の必要台数 : 100台 (=  $200 \times 0.5$ )
- 1台導入する場合の必要台数 : **90台** (=  $(200 \times 0.9) \times 0.5$ )
- 2台導入する場合の必要台数 : **80台** (=  $(200 \times 0.8) \times 0.5$ )

※ 10又は20台分の緩和

## 4. 要綱改正の概要

### ③ 荷さばき駐車施設の四輪車駐車施設への振替

- ✓ 配送車両の増加に対応するため、荷さばき駐車施設を四輪車駐車施設に振替えることができる規定を追加する。
- ✓ 荷さばき駐車施設を設置する場合、設置する荷さばき駐車施設の台数に2を乗じて得た数値を四輪車駐車施設の台数に振替えることとする。





# まとめ

- ・コロナ禍では、自転車利用の増加など移動手段が多様化し、また、外出自粛に伴いネット通販や宅配サービスなどの配送車両の増加などが想定される。
- ・このため「大阪市共同住宅の駐車施設に関する指導要綱」に、荷捌き駐車施設や自転車駐車場の四輪車駐車台数への振替、カーシェアリングに関する規定を追加する改正を実施。

[要綱における四輪車駐車施設の設置率]

| 共同住宅等建築物<br>の全住戸数 |       | ワンルーム<br>形式住戸 | ファミリー<br>形式住戸 |
|-------------------|-------|---------------|---------------|
| 30戸<br>以上         | 商業系地域 | 10%以上         | 30%以上         |
|                   | その他地域 |               | 35%以上         |
| 70戸<br>以上         | 商業系地域 | 10%以上         | 40%以上         |
|                   | その他地域 |               | 50%以上         |

## 【改正内容】 令和3年4月1日 改正

### (1) 自転車駐車場の四輪車駐車施設への振替

- ➡ 「大阪市自転車駐車場の附置等に関する条例」等の基準を超える自転車駐車場を設置する場合、自転車駐車場10台を、四輪車駐車施設1台分に振替える

### (2) カーシェアリングの導入による必要台数の緩和

- ➡ 居住者等を対象としたカーシェアリングを導入する場合、住戸数に対し各区分に応じた緩和率を乗じ、四輪車駐車施設の台数を緩和する

### (3) 荷さばき駐車施設の四輪車駐車施設への振替

- ➡ 荷さばき駐車施設（必要台数の基準なし）を設置する場合、荷さばき駐車施設1台を、四輪車駐車施設2台分に振替える

※ 今回の改正は、既存の共同住宅において居住者の高齢化や自動車保有に対する意識の変化等に伴う駐車場利用率の低下の課題に対し、駐車場の空きスペースを活用するための選択肢としても有効である。

# 大阪市ホームページ

## 共同住宅における駐車施設の設置

<https://www.city.osaka.lg.jp/toshikeikaku/page/0000005212.html>