

共同住宅・長屋の駐車施設の確保に関する基準および ワンルームマンションに係る基準などの改正の概要

改正後の基準や手続き方法などの詳細は、[ホームページに掲載している「指定建築物建築届の手引き」](#)をご確認ください。

1. 駐車施設の区分・整備率等の見直し

(1)自動車の基準の戸数区分の見直し	<ul style="list-style-type: none"> 70戸以上の区分を廃止し、改正前の基準の30～69戸の区分に統合
(2)単身者世帯を想定した住戸専用面積の見直し	<ul style="list-style-type: none"> 駐車施設の基準を緩和する住戸専用面積を40㎡に変更 ※ワンルームマンション（住戸専用面積が30㎡未満の住戸を10戸以上有する共同住宅・長屋）の定義を変更するものではありません。
(3)二輪車の区分の見直し	<ul style="list-style-type: none"> 自転車の基準と二輪車の基準を統合 区画サイズを大型と小型の2種類に 大型二輪車の駐車施設は平面式（ラック等を用いないもの）に限定 住戸専用面積が40㎡未満の住戸については、大型・小型とも、整備率を6/10とする緩和を適用
(4)その他	<ul style="list-style-type: none"> 算定の際の小数点以下の取扱いを切り上げから四捨五入に変更

	区分	整備率			住戸専用面積が30㎡未満の住戸の整備率	区画サイズ		
		10戸～29戸	30戸～69戸	70戸以上				
改正前	自動車	住専系	25%	45%	65%	左記の1/3	2.3m×5.0m	
		住工系	15%	30%	45%			
		商業系	5%	15%	25%			
	自転車	100%			60%	1㎡(0.5m×2.0m)		
	二輪車	自動二輪	10%			左記の20%以上	1.0m×2.3m	
		原付				自動二輪以外	0.8m×2.0m	
・台数の算定（戸数×整備率）にあたって、小数点以下は切り上げ								



	区分	整備率		住戸専用面積が40㎡未満の住戸の整備率	区画サイズ		
		10戸～29戸	30戸～				
改正後	自動車	住専系	25%	45%	左記の1/3	2.3m×5.0m	
		住工系	15%	30%			
		商業系	5%	15%			
	二輪車	大型（大型自転車、原付、自動二輪等）	100%		60%	左記の15%以上（*）	1.0m×2.3m（必ず平面式）
		小型（自転車）			大型以外	0.5m×2.0m	
・台数の算定（戸数×整備率）にあたって、小数点以下は四捨五入							

- ・住専系：第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域
- ・住工系：第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、準工業地域、工業地域
- ・商業系：近隣商業地域、商業地域

***意見公募時の見直し案から、大型二輪車の割合を二輪車全体の「20%以上」から「15%以上」に変更しています。**

2. 需要に応じた駐車施設の柔軟な設置

(1) 駐車施設間の振替	<ul style="list-style-type: none"> 基準台数を超える駐車施設を平面式で設ける場合、他の種類の駐車施設の台数に算入できる（上限・下限あり） 台数換算は、自動車：大型二輪車：小型二輪車＝1：5：10
(2) 小型二輪車駐車施設の平面化	<ul style="list-style-type: none"> 小型二輪車の駐車施設を平面式で設ける場合、20台ごとに自動車の駐車施設の基準台数を1台減らすことができる（上限は基準台数分）
(3) サービス用駐車場の設置	<ul style="list-style-type: none"> 宅配や福祉車両による送迎、来客などのための駐車スペース（サービス用駐車場）を設ける場合は、自動車の駐車施設の基準台数を2台減らすことができる
(4) にぎわい施設等を設けた場合の駐車施設の基準の取扱い	<ul style="list-style-type: none"> 敷地外に駐車施設を設けることを認める要件に、「沿道ににぎわいを形成する用途に供する部分を設けることにより、敷地内に駐車施設を設けることが困難となる場合」を追加 「都心機能誘導地区で都心機能の活性化に資すると市長が認める用途に供する部分を設けるときの」は、自動車の基準の緩和を可能とする（サービス用駐車場の設置等の要件あり）
(5) 既存の駐車施設に対する基準の取扱い	<ul style="list-style-type: none"> 基準の緩和を二輪車や敷地外に確保した駐車施設にも適用 利用の見込みがないと認められる台数まで緩和可能とする 手続きを簡素化する

3. ワンルームマンションに係る基準の見直し

	改正前	改正後
(1) 管理人室等	<ul style="list-style-type: none"> 10戸以上の場合、カウンター及び窓その他の開口部（これらと同等の機能を有するものを含む。）を備えた建築物の部分の設けること 	<ul style="list-style-type: none"> 30戸以上の場合、管理業務を行うための建築物の部分の設けること
(2) 管理体制	<ul style="list-style-type: none"> 管理人を配置すること（適用除外） <ul style="list-style-type: none"> 30戸未満で所有者又は管理者が必要に応じ管理員を派遣できるとき 30戸未満で所有者又は管理者が当該ワンルームマンション又は近隣に居住し直接管理を行えるとき 市長が確実に管理業務を行うことができると認めるとき 	<ul style="list-style-type: none"> 管理人の配置又は次に掲げるいずれかの措置を講ずること <ul style="list-style-type: none"> 所有者又は管理者が当該共同住宅等又は近隣に居住し直接管理を行うこと 管理会社に委託すること等により適切な管理を行うこと
(3) 表示板の記載事項	<ul style="list-style-type: none"> ア 管理人の氏名及び駐在時間 イ 管理人又は管理会社の電話番号 ウ 管理人が不在である場合におけるその業務を代行することができる者の氏名、住所及び電話番号 	管理を行う者の氏名（法人の場合にあっては名称）、住所及び電話番号その他の連絡先

4. その他の改正

(1) 様式の改正	<ul style="list-style-type: none"> 様式に改正内容を反映 記載事項の整理、レイアウト等の変更
(2) 添付図書	<ul style="list-style-type: none"> 指定建築物建築届に添付する図書を変更 <ul style="list-style-type: none"> 中高層建築物：日影図の作成に伴うデータ表を不要とする 特定共同住宅：敷地の周囲の状況がわかる写真を必要とする