

# 「神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例施行規則」等の一部改正(案) ～共同住宅・長屋の駐車施設の確保に関する基準及び ワンルームマンションに係る基準等の見直し～

## 背景・目的

神戸市では、神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例及び同施行規則に基づき、自動車及び自転車その他の二輪車の放置による近隣の住環境の悪化の未然防止、健全で快適な住環境等の保全・育成を目的として、1994年10月1日より、10戸以上の住戸を有する共同住宅・長屋に対して、駐車施設の確保に関する指導を行っています。

駐車施設の整備率の引き下げ等を行った前回の改正（2016年2月1日施行）から約8年が経過していることから、近年の駐車施設の設置・利用状況や需要の実態などをふまえ、指導の基準を見直します。

また、建築紛争の未然防止、健全で快適な住環境の保全・育成を目的とする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）に係る指導についても、マンションの管理方法の多様化に対応するため、指導の基準を見直します。

## 改正(案)の概要

### 1. 駐車施設の区分・整備率等の見直し

自動車、自転車等の二輪車の保有台数や駐車施設の設置・利用状況などをふまえ、駐車施設の区分や整備率（駐車施設の数の当該建築物の住戸数に対する割合をいいます。以下同じ。）を見直します。

#### (1) 自動車の基準の戸数区分の見直し（現行施行規則第4条第1項関連）

70戸以上の区分の整備率が、近年の世帯あたりの自動車の保有率や駐車施設の設置・利用状況等に対して厳しい水準となってきたことから、70戸以上の区分を廃止し、現行の30～69戸の区分に統合します。

#### (2) 単身者世帯を想定した住戸専用面積の見直し（現行施行規則第4条第2項関連）

単身者世帯が多世代にわたり増加していることをふまえ、単身者世帯の居住水準が向上するよう、駐車施設の基準を緩和する住戸専用面積を都市居住型誘導居住水準の40㎡に見直します。

〔※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）の基準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（現行施行規則第4条第7項～第12項、第5条第2項～第4項関連）

自転車の大型化や多様化に対応するとともに、二輪車の種類にとらわれずに需要に応じた利用ができるようにするため、自転車の基準と二輪車の基準を統合し、区画サイズを小型と大型の2種類とする基準に変更します。大型二輪車の駐車施設は、平面式（機械やラック等の特殊の装置を用いないものをいいます。以下同じ。）で設けることとします。

住戸専用面積が40㎡未満の住戸には、小型・大型ともに整備率を6/10とする緩和を適用します。

#### (4) その他

基準台数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します。

【現行基準と見直し案】

	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				
現行基準	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 2/10以上	1.0m×2.3m	
		原付					自動二輪 以外	
・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～				
見直し案	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 2/10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

【例】住工系、40㎡以上の住戸が15戸の場合

現行基準		自動車	3台
		自転車	15台
		平面	5台
		2段ラック	10台
		原付	1台
		自動二輪	1台



見直し案		自動車	2台
		小型二輪車	12台
		平面	12台
		2段ラック	—
		大型二輪車	3台

## 2. 需要に応じた駐車施設の柔軟な設置

敷地の立地状況や居住者の特性等にあわせて、需要に応じた駐車施設を柔軟に設置できるようにします。また、自転車の駐車施設を利用しやすいものとするため、平面化を誘導します。築年数の経過等による駐車施設の需要変化にも対応することができるよう、既存の建築物にも適用します。

### (1) 駐車施設間の振替（新規）

必要な駐車施設の種類は、用途地域だけでなく、個々の敷地の状況や立地、居住者の特性等によっても異なります。そのため、需要に応じた駐車施設の種類を選択して設置できるよう、基準台数を超える駐車施設を平面式で設ける場合、その超えた台数に応じて、他の種類の駐車施設の台数に算入することができるものとします。

	自動車	二輪車	
		小型	大型
台数換算	1	10	5
	※自動車を1とした場合の換算比		
区画サイズ	2.3m× 5.0m	0.5m× 2.0m	1.0m× 2.3m

振替の制限：二輪車の台数の上限・下限を設定します。

	住戸専用面積	
	40㎡以上	40㎡未満
上限	戸数×2.0	戸数×1.0
下限	戸数×0.5	戸数×0.3

【例】住工系、40㎡以上の住戸が20戸の場合



※小型二輪車の駐車施設のうち、基準を超えて設ける平面式の10台分を自動車の駐車施設1台分として算入できる

### (2) 小型二輪車（自転車）の駐車施設の平面化（新規）

駐輪ラックは、少ないスペースで多くの数の駐車施設を確保することができる一方で、利用しにくい側面もあります。そのため、小型二輪車の駐車施設を平面式で設ける場合は、20台ごとに自動車の駐車施設の基準台数を1台減ずることができるものとすることにより、平面化を誘導します。

上限は、小型二輪車の駐車施設の基準台数までとし、基準台数が20台未満の場合は、そのすべてを平面式で設ける場合に自動車の駐車施設の基準台数を1台減ずることができるものとします。

【例】住工系、40㎡以上の住戸が20戸の場合



※小型二輪車の駐車施設の基準台数16台すべてを平面式で設けるので、自動車の駐車施設の基準台数を1台減ずることができる

### (3) サービス用駐車施設の設置（新規）

路上駐車を防ぐためには、居住者用だけでなく、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を確保することも重要です。そのため、一時駐車車両に対応する駐車施設（サービス用駐車施設）を設ける場合は、自動車の駐車施設の基準台数を2台減ずることができるものとします。

サービス用駐車施設は平面式で、外部から利用しやすい場所に設けることとします。

### (4) にぎわい施設等を設けた場合の自動車の基準の緩和

駅前や幹線道路の沿道などでは、店舗等のにぎわい施設などの立地が望まれます。また、都心においては、都市機能とバランスの取れた都心居住を誘導する必要があります。そこで、これらの地区において、1階部分に「にぎわい施設等」を設けた場合は、自動車の駐車施設の敷地外確保や自動車の基準の緩和を可能とします。

#### ①現行施行規則第4条第5項第1号イの運用基準の見直し

見直し案	「敷地に駐車施設を設けないことが地域のまちづくり又は都市景観の形成に資すると市長が認める場合」の要件に、 <u>「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」</u> を追加する。 * 「沿道ににぎわいを形成する用途」とは、原則として、店舗、飲食店とします。 * 住居専用地域、用途地域の指定のない区域は除きます。
------	--

#### ②現行施行規則第4条第5項の号の追加

見直し案	「第1項の規定にかかわらず、次に掲げる場合は、同項の規定は、適用しない。」の「次に掲げる場合」として、 <u>「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」</u> を追加する。ただし、サービス用駐車場の設置を要件とし、近隣の住環境の維持に支障がないと市長が認める場合に限る。 * 「都心機能の活性化に資すると市長が認める用途」とは、店舗、飲食店、事務所、ホテル等とし、運用基準で定めます。（車庫、倉庫、工場等は対象外）
------	--

### (5) 既存建築物の駐車施設に対する基準の緩和

完成後10年以上を経過した既存建築物の敷地内にある自動車の駐車施設については、その利用実態を鑑み、近隣の住環境の維持に支障がないと市長が認める場合には、基準を緩和しています。

この扱いを二輪車や敷地外に確保した駐車施設にも適用するとともに、既存駐車施設の利用状況の経年変化への対応と、機械式駐車場等の維持管理の負担軽減のため、基準を見直します。

#### ①現行施行規則第4条第6項

見直し案	「既存建築物の敷地内にある駐車施設」を「既存建築物の駐車施設」に改めるとともに、 <u>「市長が定める期間」に限らず基準を緩和して適用することができるようにする。</u>
------	---

#### ②現行施行規則第4条第12項

見直し案	現行施行規則第4条第6項の規定を <u>二輪車の基準について準用する旨を追加</u> する。
------	--

#### ③現行施行規則第4条第6項の運用基準の見直し

見直し案	「整備率の1/2」までとしている緩和台数の上限を撤廃し、 <u>「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。</u> ただし、特殊の装置（機械式駐車場、駐輪ラック等）を用いたものを撤去した跡地を引き続き駐車施設として利用し、管理組合等の合意がある場合は、さらに緩和可能とする。
------	---

### 3. ワンルームマンションに係る基準の見直し

マンションの管理方法が多様化し、管理人の配置以外でも適切な管理を行うことが可能であることから、管理人の配置を前提とした基準を見直します。

#### ①管理人室の設置（現行施行規則第3条第1項第4号関連）

	現行基準	→	見直し案
対象	10戸以上		30戸以上
仕様	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		管理人が駐在する又は管理業務を行うための建築物の部分

#### ②管理人の配置（現行施行規則第3条第2項第1号関連）

	現行基準	→	見直し案
管理体制	管理人を配置すること。 (適用除外) ・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ことを認めるとき		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 ・所有者等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表示板の設置（現行施行規則第3条第2項第2号関連）

	現行基準	→	見直し案
記載事項	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. その他の施行規則の改正

- 様式第1号の3（標識）、様式第2号（建築計画概要書）、様式第3号（説明に関する報告書）、様式第4号（指定建築物建築届）について、上記1.～3.の改正の内容を反映するほか、記載事項の整理、レイアウトの変更等を行います。
- 指定建築物建築届に添付する図書を見直します。
  - 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。
- その他文言の軽微な修正を行います。

## 5. 駐車施設に関する運用基準の制定（見直し）

---

- 施行規則第4条に規定する「市長が認める場合（とき）」の運用について、上記2. の（4）の①及び（5）の③の見直しを行ったうえで、これまで個々に定めていた基準等をひとつの運用基準に統合します。

## 6. 指定建築物建築届の手引きの見直し

---

- 施行規則の改正及び運用基準の見直し内容を反映します。
- 増改築の場合の説明範囲の取扱いを増改築部分の延面積に関わらず、「増改築に係る部分の壁面から当該増改築部分の高さの周囲」とします。

<b>施行期日（予定）</b>
-----------------

2024年10月1日施行を予定しています。