

開発事業に関する条例について

駐車場



明石市

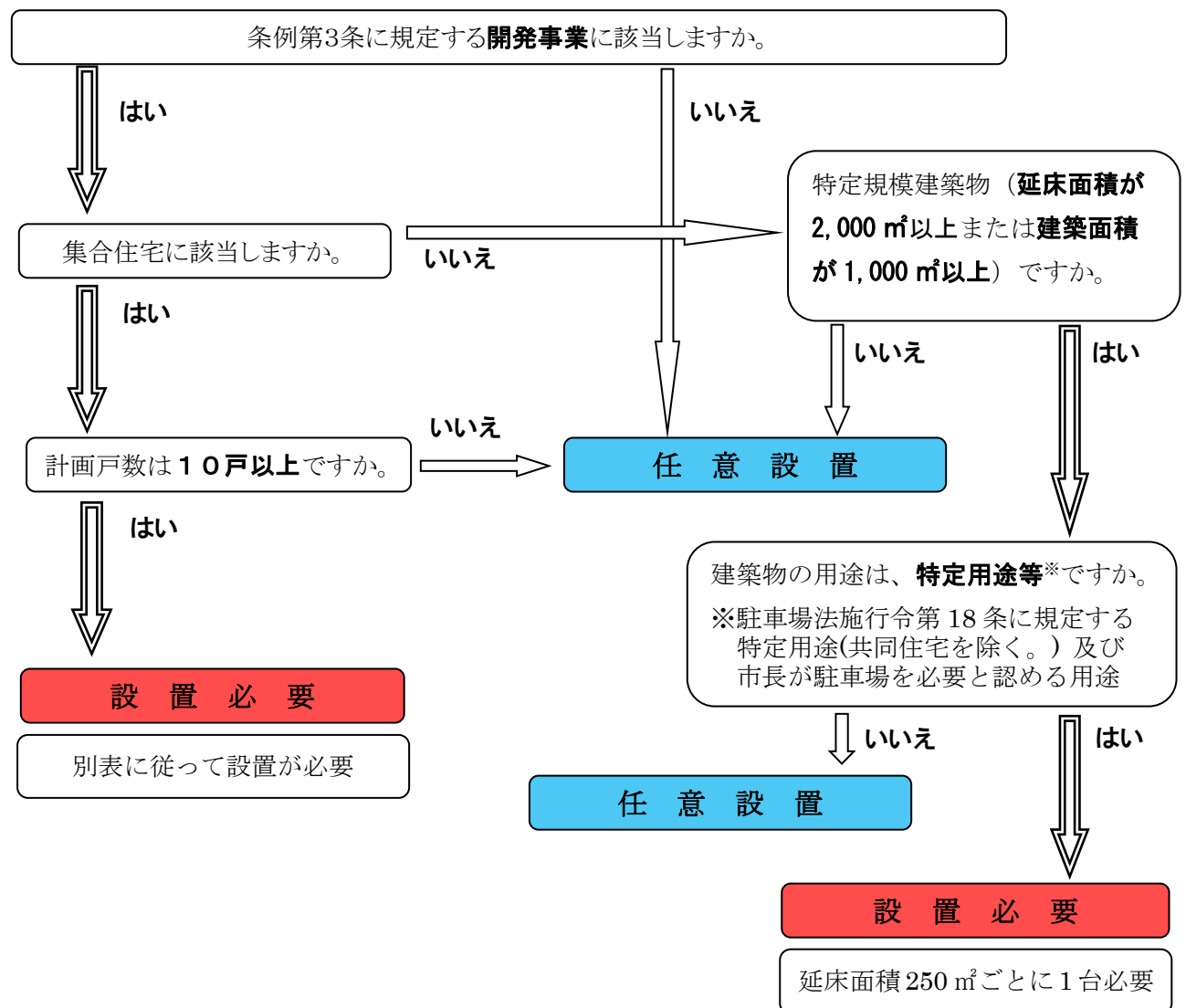
開発事業に関する条例について(駐車場)

1. 駐車場・駐輪場の設置が必要

「明石市開発事業における手続及び基準等に関する条例」(以下「条例」という。)に基づき、明石市内で一定の規模以上の集合住宅・商業施設等を建築する場合は、駐車場や駐輪場を設置する必要があります。

設置台数は、条例施行規則に基づき算定されます。

2. 設置が必要となる算定基準(駐車場)



(駐車場法施行令第18条)

劇場、映画館、演芸場、観覧場、放送用スタジオ、公会堂、集会場、展示場、結婚式場、斎場、旅館、ホテル、料理店、飲食店、待合、キャバレー、カフェ、ナイトクラブ、バー、舞踏場、遊技場、ボーリング場、体育館、百貨店その他の店舗、事務所、病院、卸売市場、倉庫、工場及び共同住宅

3. 駐車マスの大きさ

駐車台数 1 台につき幅 2.25m、奥行き 5m 以上とし、自動車を安全に駐車、出入りさせることのできるものとしなければなりません。

計画図面には、各駐車マスの幅や奥行きを記載してください。

4. 機械式駐車場を設置する場合

機械式駐車場を設置する場合は、計画図面に設置する機械式駐車装置の名称並びに機械式駐車装置に必要な面積及び収容台数（パレット数等）を記載するとともに、開発事業協議申請書に機械式駐車装置の国土交通大臣の認定書の写しを添付してください。

5. 特定用途等建築物等が集合住宅と兼ねる場合（複合住宅等）

集合住宅の用に供する部分については、その計画戸数に別表の設置率を乗じて駐車台数を算出し、特定用途等に供する部分については、その特定用途等に供する部分の面積を 250 m² で除して駐車台数を算出し、それぞれで算出した駐車台数を合計した駐車台数を有する駐車場を設置しなければなりません。

例) 近隣商業地域に、住戸とコンビニエンスストアが複合する住宅を計画する場合

【条件】一般住戸 55 戸、コンビニエンスストア 200 m²

$$\begin{aligned} & \text{一般住戸 } 55(\text{戸}) \times \boxed{35/100} + \text{コンビニエンスストア } 200 \text{ m}^2 / 250 \text{ m}^2 \\ & = 19.25 + 0.8 = 20.05 < 21 \text{ 台 (合算後、1 未満の端数がある場合は切り上げ)} \end{aligned}$$

※開発事業に該当する場合は、特定用途等に供する部分が 250 m² 未満でも算定に含まれます。

6. 商業・近隣商業地域における敷地外駐車場の協議(例外措置)について

条例第 38 条の主旨を踏まえ、敷地内に規定の台数分の駐車場を設置してください。

原則、敷地外駐車場は認めません。但し、商業・近隣商業地域に限り、交通上、または構造上の危険が生じるなどやむを得ない特別の事情がある場合は、敷地外駐車場を認める場合があります。

まずは、以下 2 点を作成の上、事前に交通安全課と協議してください。（別添参照）

①敷地内に規定の全駐車台数を確保した計画図面（案）

②協議書(①の計画図面どおり敷地内に駐車場を設置できない理由及び行政からの指導や近隣住民からの要望などの計画変更の経緯を添えた資料)

※但し、単に敷地が狭窄であるため敷地内で既定の全駐車台数を確保することが難しい、土地の形状から駐車場の設置が難しい等の理由だけが記載された協議書は不可です。

※施主が隣接地等に駐車場として使用できる土地を保有しているなどの場合は、申請後の審査によっては、一体の開発事業と認められる場合があります。（飛び地は不可。）

7. 串刺し駐車ほかの協議について

駐車場の形状(串刺し駐車等)についての協議は、道路総務課（電話：078-918-5032）にお問合せください。

8. 寄宿舍等について

建築基準法に基づく寄宿舍、老人福祉法に基づく有料老人ホーム等は、特定用途等ではないため、駐車場は任意設置です。

ただし、建築しようとする建物が寄宿舍等に定義されるかについては、開発審査課（電話：078-918-5087）にお問合せください。

9. 「明石市建築物における駐車施設の附置等に関する条例」について(参考)

商業・近隣商業地域において一定規模以上の建築物を建築（新築・増築）する場合、本条例による手続きとは別に、「明石市建築物における駐車施設の附置等に関する条例」に基づく届出が必要となります。

※駐車場法施行令第18条に規定する

特定用途(共同住宅を除く。)の場合：延べ面積が2,000㎡を超える建築物

非特定用途及び共同住宅の場合：延べ面積が3,000㎡を超える建築物

別表

建築物の敷地の用途地域	計画戸数	設置率	
		一般住戸	小規模住戸 (40 m ² 以下)
第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域	10戸以上 39戸以下	100分の75	100分の55
	40戸以上 99戸以下	100分の90	100分の65
	100戸以上	100分の95	100分の75
第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域 第1種住居地域 第2種住居地域 準住居地域 準工業地域 工業地域 市街化調整区域	10戸以上 39戸以下	100分の60	100分の45
	40戸以上 99戸以下	100分の70	100分の55
	100戸以上	100分の80	100分の65
近隣商業地域 商業地域	10戸以上 39戸以下	100分の30	100分の10
	40戸以上 99戸以下	100分の35	100分の15
	100戸以上	100分の40	100分の20
備考 1 集合住宅の敷地が2以上の用途地域にわたる場合においては、駐車場の設置率は、計画戸数に応じたそれぞれの用途地域における設置率に、敷地面積に対する当該用途地域内にある部分の面積の割合を乗じて得たものの合計とします。 2 一般住戸と小規模住戸が混在する集合住宅の場合においては、駐車場の設置率は、計画戸数に応じた一般住戸及び小規模住戸における設置率に、計画戸数に対する一般住戸及び小規模住戸のそれぞれの戸数の割合を乗じて得た数の合計とします 3 集合住宅の敷地が2以上の用途地域にわたる場合で、一般住戸と小規模住戸が混在する場合においては、駐車場の設置率は、備考第1及び備考第2の規定により算出してください。			

例1) 第1種住居地域に、一般住戸11戸(全戸40 m²を超える)の集合住宅を計画する場合

駐車場：11(戸) × $\frac{60}{100}$ = 6.6 < 7台(1未満の端数がある場合は切り上げ)

例2) 近隣商業地域に、一般住戸と小規模住戸が混在する50戸の集合住宅を計画する場合

【条件】一般住戸32戸、小規模住戸(40 m²以下)18戸

一般住戸50(戸) × $\frac{35}{100}$ × 32(戸)/50(戸) + 小規模住戸50(戸) × $\frac{15}{100}$ × 18(戸)/50(戸)
= 11.2 + 2.7 = 13.9 < 14台(合算後、1未満の端数がある場合は切り上げ)

例3) 第1種住居地域と商業地域にわたる30戸(全戸40 m²を超える)の集合住宅を計画する場合

【条件】第1種住居地域にある敷地の面積430 m²、商業地域にある敷地の面積540 m²

第一種30(戸) × $\frac{60}{100}$ × 430(m²)/970(m²) + 商業30(戸) × $\frac{30}{100}$ × 540(m²)/970(m²)
= 7.97 + 5.01 = 12.98 < 13台(合算後、1未満の端数がある場合は切り上げ)

※備考3のような事例の場合は、事前にお問い合わせの上、交通安全課で必要台数を計算します。

その他、質問がある方は交通安全課へお問い合わせください。

敷地外駐車場協議申請書

開発事業区域 地名地番	明石市〇〇
理由	〇〇法〇条に抵触するため。 また、〇〇の理由(敷地固有の事情など)からの周囲の交通安全が担保できなくなる懸念があるため。
経緯	〇月△日 近隣住民への説明会を開催 説明会にて、〇〇自治会(〇〇会長)より、駐車場出入口前の道路が〇〇小学校の通学路に指定されているため、登下校児童の通行の安全確保のため駐車場の形状を変更してもらいたいとの要望があった。 〇月●日 明石市消防局〇〇課より、当初消防活動空地として予定していた場所の近くに電柱があるため、消防活動に支障をきたす恐れがあるとして、位置を変更し、駐車場の一部を消防活動空地とするよう指導を受けた。 〇月◇日 社内協議にて、法律・根拠など総合的に判断した結果、当初の計画図面を変更し、必要な設置台数の一部を敷地外駐車とする必要があるとの結論に至った。 ▽月〇日 明石市交通安全課へ開発事業の事前相談(1回目) 敷地外駐車場を設置する具体的な理由について、図面にて規定の全台数を敷地内に確保した場合、こういった課題があり、一部を敷地外で確保することの妥当性について具体的な経緯・根拠を揃えて提出するよう指導を受けた。 ▽月◇日～△月□日 設計(駐車台数等含む)変更を検討。 △月〇日 明石市交通安全課へ開発事業の事前相談(2回目) ※敷地外駐車場予定地の明示及び契約する旨の覚書を交わすよう指導を受ける。 ※経緯は具体的な内容を記入して下さい。

明石市開発事業における手続及び基準等に関する条例第38条による、特別の事情があると市長が認める場合に当たるため、協議を申請します。

なお、上記申請内容で相違ありません。

委任状がある場合は、代理人でも可。

年 月 日

事業者 住所
氏名
電話

()

敷地外駐車場協議申請書

開発事業区域 地名地番	明石市〇〇
理由	
詳細	

明石市開発事業における手続及び基準等に関する条例第38条による、特別の事情があると市長が認める場合に当たるため、協議を申請します。

なお、上記申請内容で相違ありません。

年 月 日

事業者 住所

氏名
電話 ()

明石市 都市局 道路安全室
交通安全課 駐車・駐輪対策係

〒673-8686

明石市中崎1丁目5番1号

電話 078-918-5036 (直通)

FAX 078-918-5110