

## 市川市宅地開発事業に係る手続及び基準等に関する条例 抜粋

(公益的施設の整備基準)

第23条 事業者は、事業区域内に居住する者等の利便の増進が図られるように公益的施設を整備するものとし、当該公益的施設については、それぞれ別表第4に定める基準に従って整備するものとする。

別表第4 (第23条関係)

### 3 自動車駐車場の整備基準

#### (1) 台数

ア 集合住宅（イの集合住宅を除く。）の建築を目的とする条例適用事業を施行する事業者は、次に掲げる予定建築物等の住戸の区分に応じ、それぞれ次に定める数を合算した数（その数に1未満の端数があるときは、これを1に切り上げるものとする。）の台数以上の自動車駐車場を整備すること。ただし、予定建築物等の住戸数が11戸未満であり、かつ、事業区域の面積が500平方メートル未満であるときは、この限りでない。

(イ) 専有部分の床面積が35平方メートル以上の住戸 予定建築物等の当該住戸の数に事業区域の面積及び事業区域に係る用途地域の区分に応じて次に定める割合を乗じて得た数

事業区域の面積	事業区域に係る用途地域	
	近隣商業地域又は商業地域	近隣商業地域及び商業地域以外の用途地域
300平方メートル未満	20パーセント	20パーセント
300平方メートル以上500平方メートル未満	25パーセント	35パーセント
500平方メートル以上	30パーセント	50パーセント

(イ) 専有部分の床面積が35平方メートル未満の住戸 事業区域の面積及び事業区域に係る用途地域の区分に応じて次に定める数

事業区域の面積	事業区域に係る用途地域	
	近隣商業地域又は商業地域	近隣商業地域及び商業地域以外の用途地域
300平方メートル未満	1	予定建築物等の住戸（専有部分の床面積が35平方メートル未満のものに限る。以下この表において同じ。）の数に10パーセントを乗じて得た数（規則で定める駅から1キロメートルの範囲内の地域（以下この表において「特定駅周辺地域」という。）内にあつては、1）
300平方メートル以上500平方メートル未満	予定建築物等の住戸の数に5パーセントを乗じて得た数	予定建築物等の住戸の数に15パーセント（特定駅周辺地域内にあつては、5パーセント）を乗じて得た数
500平方メートル以上	予定建築物等の住戸の数に10パーセントを乗じて得た数	予定建築物等の住戸の数に20パーセント（特定駅周辺地域内にあつては、10パーセント）を乗じて得た数

イ 全ての住戸の専有部分の床面積が35平方メートル未満である学生寮、社員寮その他の単身者用の集合住宅であつて、自動車を所有する者の入居を制限する等その性質上自動車の駐車需要を発生させないと認められるものの建築を目的とする条例適用事業を施行する事業者は、1台以上の自動車を駐車することができる自動車駐車を整備すること。

ウ ア及びイに該当しない建築物の建築を目的とする条例適用事業を施行する

事業者は、当該建築物の用途等を勘案して市長が別に定める基準により自動車駐車を整備すること。

(2) 場所

自動車駐車場は、事業区域内に整備すること。ただし、事業区域の形状、周辺の状況等を勘案して、市長が特に支障がないと認めるときは、この限りでない。

(3) 自動車1台当たりの区画

縦5.0メートル、横2.3メートルを標準とすること。

(4) その他

自動車駐車場の整備に関する技術的細目については、市長が別に定める。

## 市川市宅地開発事業に係る手続及び基準等に関する条例施行規則 抜粋

(自動車駐車場の整備基準における特定駅周辺地域に係る駅)

第24 条 条例別表第4第3項第1号ア(イ)の表の規則で定める駅は、東日本旅客鉄道株式会社市川駅及び本八幡駅並びに東京地下鉄株式会社妙典駅、行徳駅及び南行徳駅とする。

### 附 則

この規則は、平成31年4月1日から施行する。ただし、第21条第2号イの改正規定及び同号ウの改正規定は、公布の日から施行する。

## 自動車駐車場整備に関する基準細則

交通計画課

(趣旨)

第1 この細則は、市川市宅地開発事業に係る手続及び基準等に関する条例（平成13年条例第35号。以下「条例」という。）別表第4（第23条関係。以下「条例別表」という。）第3項第1号ウ、同項第2号及び同項第4号の規定に基づき、「自動車駐車場の整備基準」に関する技術的細目その他の運用基準を定めるものとする。

(用語の定義)

第2 この細則において、次の各号に掲げる用語の定義は、当該各号に定めるものとする。

- (1) 特定用途 駐車場法施行令（昭和32年政令第340号）第18条に規定する用途（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、カフェー、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、倉庫及び工場）及びこれらに類した用途であって、駐車場を整備するにあたりこれらと同様に考えることが適当な用途をいう。
- (2) 非特定用途 特定用途以外の用途をいう。
- (3) 協議台数 駐車需要の発生の程度について、来客・来訪者数、荷さばき用の駐車場所の要否等、建築物の使用の実態を勘案して見込んだ必要台数をもとに、本市と協議した台数をいう。

(技術的細目・運用基準)

第3

1 条例別表第4第3項第1号アについては、次のとおり運用する。

- (1) 事業区域が2つ以上の用途地域に跨っている場合は、最も多い面積の用途地域を事業区域の用途地域として、自動車駐車場の整備台数を算出するものとする。
- (2) 専有部分の床面積が35㎡未満の住戸と35㎡以上の住戸とが混在するときの整備台数は、各別に算出した数を合計した数（その数に1未満の端数があるときは、これを1に切り上げるものとする。）の台数以上とする。
- (3) 事業者は、必要に応じて、自動二輪車（排気量50ccを超えるもので側車付のものを除く。以下同じ。）の駐車施設を整備するよう努めるものとする。

2 条例別表第4第3項第1号イに該当する建築物は、次のとおりとする。

- (1) 「全ての住戸の専有部分の床面積が 35 m<sup>2</sup>未満である学生寮、社員寮その他の単身者用の集合住宅」とは、建物の住戸部分の全ての住戸の専有部分の床面積が 35 m<sup>2</sup>未満であって、その用途が学生寮、社員寮、一括管理された寄宿舎、週契約・月契約のように短期間の契約を目的とした賃貸住宅、学生専用の単身用の集合住宅をいう。
- (2) 「自動車の所有を制限する等その性質上自動車の駐車需要を発生させないと認められるもの」とは、住戸の使用に当たり、賃貸借契約、管理規約等で自動車の持ち込みを禁止する旨の制限を課し、かつ、これらの制限及び用途を容易に変更しないものをいう。

3 条例別表第 4 第 3 項第 1 号ウに該当する建築物の整備基準は、次のとおりとする。ただし、事業区域の面積が 500 m<sup>2</sup>未満であるときはこの限りでないが、荷さばき等のために有効な駐車場所を 1 台分以上確保するよう努めるものとする。

(1) 住宅を除く用途の建築物の整備台数

区分	特定用途			住宅以外の非特定用途
用途	店舗	事務所等	工場・倉庫	(学校・福祉施設等)
基準台数	延床面積／ 150 m <sup>2</sup>	延床面積／ 200 m <sup>2</sup>	協議台数	延床面積／450 m <sup>2</sup>

- 延床面積に、駐車場、駐輪場及びこれらのための車路に供する部分の面積が含まれるときは、当該面積を控除することができる。
- 観覧場にあつては、屋外観覧席に供する部分の面積を延床面積に含むものとする。
- 延床面積が 10,000 m<sup>2</sup>を超える事務所等の用途の場合、次の表の上段に掲げる床面積の部分ごとに下段に掲げる調整率を乗じて得た面積を合計した面積を、当該用途に供する部分の延床面積とみなして整備台数を算出することができる。

床面積の部分	1 万 m <sup>2</sup> を超え 5 万 m <sup>2</sup> までの部分	5 万 m <sup>2</sup> を超え 10 万 m <sup>2</sup> までの部分	10 万 m <sup>2</sup> を超える部分
調整率	0.7	0.6	0.5

- 集合住宅以外の用途の建築物であつて、鉄道駅からの距離その他の事情を総合的に考慮して自動車の駐車需要を発生させる程度が低いと市長が認めたものについては、当該建築物の延床面積に 0.7 を乗じた面積を当該用途に供する部分の延床面積とみなして整備台数を算出することができる。

(2) 福祉施設（高齢者等の福祉を目的とした住宅、老人ホーム、身体障害者福祉ホーム、老人福祉センター、保育所、児童厚生施設等をいう。）、公共・公益性の高い施設、学校等の用途に供する建築物であつて、管理運営にあたり駐車需要の発生を制限できる場合の整備台数は、協議によることができる。この場合において、事業区域内に荷さばき等のために有効な駐車場所を 1 台分以上確保しなければならない。

(3) 荷さばきのための駐車施設の台数

敷地面積が 1,000 m<sup>2</sup>以上であり、かつ、次の表の左欄に掲げる用途に供される延床面積が 2,000 m<sup>2</sup>を超える特定用途の建築物については、荷さばきのための駐車施設として、次に掲げる計算式により算出した台数以上を整備しなければならない。この場合において、当該荷さばきのための駐車施設の整備台数は、第3の3（1）のうち工場・倉庫を除く特定用途については、算出された台数に含めることができる。

用途の種類	基準台数
百貨店その他の店舗	延床面積／3,000 m <sup>2</sup>
事務所	延床面積／5,000 m <sup>2</sup>
工場・倉庫	延床面積／1,500 m <sup>2</sup>
その他の特定用途	延床面積／4,000 m <sup>2</sup>

- 延床面積が 2,000 m<sup>2</sup>を超えて 6,000 m<sup>2</sup>未満の場合  
算出したそれぞれの台数(複合用途の場合は用途ごとに算出した基準台数の合計の台数。)に、次に掲げる式により算出して得た数値を乗じて得た数(その数に1未満の端数があるときは、これを1に切り上げるものとする。)まで緩和することができる。

$$1 - \frac{6,000 \text{ m}^2 - \text{建築物の延床面積}}{2 \times \text{建築物の延床面積}}$$

- 延床面積が 10,000 m<sup>2</sup>を超える事務所の用途の場合  
次の表の上段に掲げる床面積の部分ごとに下段に掲げる調整率を乗じて得た面積を合計した面積を、当該用途に供する部分の延床面積とみなして整備台数を算出することができる。

床面積の部分	1万m <sup>2</sup> を超え5万m <sup>2</sup> 以下の部分	5万m <sup>2</sup> を超え10万m <sup>2</sup> 以下の部分	10万m <sup>2</sup> を超える部分
調整率	0.7	0.6	0.5

(4) 複数の用途からなる建築物の整備台数は、用途ごとに算出した数(その数に1未満の端数があるときは、これを1に切り上げる。)の合計以上の台数とする。ただし、住宅以外の用途で小規模のものが複合する場合は、管理計画等による協議の上、協議台数とすることができる。

(5) 車いす利用者のための駐車施設

住宅・事務所・倉庫及び工場を除く用途で、延床面積が 1,000 m<sup>2</sup>を超える建築物については、車いす使用者のための駐車施設として、少なくとも1台は確保しなければならない。この場合、第3の3（1）で算出された台数に含めることができる。

(6) 自動二輪車の駐車施設

自動二輪車の駐車施設については、建築物の用途ごとに、必要に応じて整備するよう努めるものとする。



- (2) 「駐車附置の特例」を受けようとする者は、建築物の概要がわかる図書（位置図、土地利用計画図、建築物の用途・計画戸数・店舗面積等がわかる図書）に基づき事前の相談を行うものとする。

5 駐車施設 1 台あたりの規模は、次のとおりとする。（機械式駐車場を除く）

事業区域内における駐車場の整備台数のうち、2割までは軽自動車の駐車場とすることができる。ただし、事業区域の面積が 500 m<sup>2</sup>未満かつ事業区域内の整備台数が 2 台以上となる場合は、1 台は軽自動車の駐車場とすることができる。

(1) 標準駐車施設の規模

幅 2.3m、奥行 5.0mを標準とする。高さは 2.1m以上とする。

(2) 軽自動車の駐車施設の規模

幅 2.0m以上、奥行 3.6m以上、高さ 2.1m以上とする。

(3) 荷さばきのための駐車施設の規模

幅 3.0m以上、奥行 7.7m以上、高さ 3.0m以上とする。

(4) 車いす利用者のための駐車施設の規模

幅 3.5m以上、奥行は原則 6.0m以上とする。

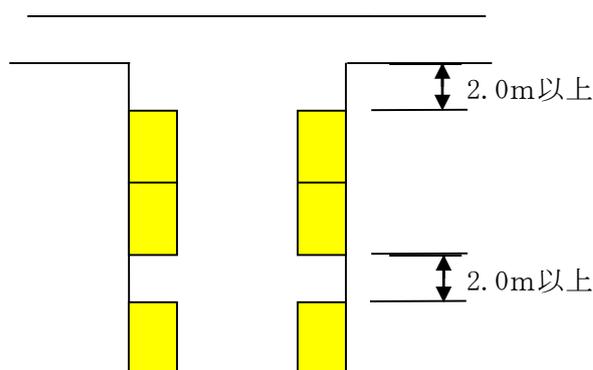
(5) 自動二輪車の駐車施設の規模

幅 1.0m以上、奥行 2.3m以上とする。

6 構造については、次のとおりとする。

- (1) 自動車駐車場の配置については、他の車を移動することなしに安全かつ円滑に建築敷地内外に出入りできるものとする。また、1 台ごとに区画標示をすること。

(例) 縦列駐車の場合



- (2) 建築敷地内の車路幅は、相互通行の場合は 4.0m以上、一方通行にする場合は、2.5m以上とする。ただし、相互通行の場合でも建築敷地内の適切な場所に車のすれ違いができるスペースを確保し、出入り口の幅を 4.0m以上確保する場合は、2.5mまで緩和することができる。

- (3) 機械式駐車場を使用する場合は、近隣住民に配慮した配置に努めるとともに近隣住民等に十分説明し、駐車場法施行令 15 条の規定により認定されたものを用いるものとする。また、操作の際に、路上に停車をする事なく操作するようにしなければならない。
- (4) 事業区域内で自動車の向きを変えることができるように努めるものとする。

(提出図書)

第 4 協議を申し出る者は、次の図書を提出するものとする。

(\*印の図書は必要に応じて提出する。)

- (1) 関係行政機関協議申出書
- (2) 位置図：事業箇所、事業区域を明記すること。
- (3) 土地利用計画図：事業区域の境界、駐車施設の規模、事業区域内の車路及び幅員、敷地に接する道路の位置及び幅員並びに敷地の高低差、周囲の公共施設との位置関係を明記すること。
- (4) 専有部分の床面積が 35 m<sup>2</sup>未満と 35 m<sup>2</sup>以上である住戸が混合する集合住宅を建築する場合は、各戸数を明記すること。
- (5) 各階平面図：用途が複合する場合は、各室の用途及び規模（面積）を明記すること。
- \* (6) 立面図及び断面図：ピロティー形式の建築物の場合、駐車部分及び車路部分の梁下の高さを明記した図面を提出すること。
- \* (7) 機械式駐車場を設置する場合は、カタログの写し等、装置の仕様・寸法・国土交通大臣等認定番号を確認できる図書を提出すること。  
また、駐車場法（昭和 32 年法律第 106 号）第 12 条に基づく設置の届出の必要な駐車場については、駐車場法施行令 15 条の規定による認定書も提出すること。
- \* (8) 駐車需要を制限する学生寮・社員寮等の建築物の場合
  - ア. 駐車需要の制限に関する申出書兼誓約書（様式 1）
  - イ. 管理規約・賃貸契約書等の写し
- \* (9) 駐車附置の特例の場合
  - ア. 駐車附置の特例承認申請書（様式 2）
  - イ. 自動車駐車場の使用承諾書（様式 3）
  - ウ. 隔地駐車場の土地の登記簿及び公図
  - エ. 隔地駐車場に関する計画図（事業区域との距離を記した位置図、配置図）
  - オ. ※ 隔地駐車場の所有者と管理者が異なる場合  
土地所有者から駐車場の管理を委任されていることを証する書類（管理委託契約書、駐車場の管理委任に係る届出書（様式 4）等）
- \* (10) その他市長が必要と認めた図書（例：現況図・立面図・断面図等）

(その他)

第5 駐車場法第12条に基づく設置の届出の必要な駐車場については、この細則の規定のほか、駐車場法施行令第2章路外駐車場第1節構造及び設備の基準等を遵守し、機械式駐車場を設置する場合は同令15条の規定により認定されたものでなければならない。

2 大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号）の適用対象となる建築物の駐車場の整備台数は、同法による整備台数とこの細則による整備台数のうち、多い台数により整備するものとする。

附 則

この指針は、平成14年4月1日から施行する。

附 則

この指針は、平成17年4月1日から施行する。

附 則

この指針は、平成18年4月1日から施行する。

附 則

この指針は、平成21年7月1日から施行する。

附 則

この指針は、平成26年9月1日から施行する。

附 則

この細則は、平成30年1月1日から施行する。

附 則

この細則は、平成30年6月1日から施行する。