

千葉県内 他の自治体（人口 40 万人以上）の集合住宅の用途理由による駐車場附置緩和要件について

千葉県人口 40 万人以上の自治体において、集合住宅の建物用途目的での駐車場附置緩和要件を設けているのは市川市と松戸市である。松戸市の条例の各号の例からも見てわかる通り、緩和要件の根拠として認められるのは、客観的に「建築物の性質上又は用途上駐車需要が生じないことを明確に示すことができる場合のみ」と理解できる。

※人口は千葉県毎月常住人口調査より引用（令和 4 年 8 月 1 日現在）

<https://www.pref.chiba.lg.jp/toukei/toukeidata/joujuu/geppou/saishin/setai.html>

自治体名	用途による緩和措置	社員寮緩和措置	緩和要件など
市川市 497,026 人	○	○	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って、自動車 <del>を</del> を所有する者の入居を制限する等 <u>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</u> 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。
千葉市 978,529 人	×	×	事業計画が共同住宅の場合は、計画戸数の 60 パーセント以上の台数の自動車を収容できる駐車を建築敷地内に設置すること。
船橋市 646,091 人	×	×	
松戸市 497,170 人	○	×	第 2 条 条例第 4 条及び第 6 条に規定する市長が特に必要がないとするものとは、次の各号 <u>いずれかの場合に該当する当該施設利用者が限定される建築物</u> であり、 <u>建築物の性質上又は用途上駐車需要が生じないことを明確に示すことができるものとする。</u> (1) 学校教育法(昭和 22 年法律第 26 号)第 1 条に規定する学校(大学を除く。)の学生、生徒、児童又は幼児のための <u>寄宿舎</u> (2) 電気事業法(昭和 39 年法律第 170 号)第 2 条第 12 号に規定する電気工作物 (3) 電気通信事業法(昭和 59 年法律第 86 号)第 2 条第 2 号に規定する電気通信設備 (4) 熱供給事業法(昭和 47 年法律第 88 号)第 2 条第 4 項に規定する熱供給施設 (5) その他その性質上又は用途上自動車の駐車需要を生じさせないと市長が認める建築物 第 4 条 条例第 9 条に規定する交通の安全及び円滑化又は土地の有効な利用に資するものとして、附置の特例を市長が認める場合とは、次の各号いずれかの場合によるものとする。 (1) 消防用空地を設けるため、当該敷地に駐車施設を設けることができない場合 (2) 当該敷地が法令により自動車の出入口を設けてはならない部分のみに面している場合 (3) 当該敷地が歩行者専用道路など、 <u>自動車の通行を制限する交通規制がある道路のみに面している場合</u>
柏 市	—	—	参考：同市において当建築案は「中高層建築物」となる。

432,108 人			延べ面積 300 m <sup>2</sup> 以上かつ、 <u>第一種低層住居専用地域</u> 又は <u>第二種低層住居専用地域</u> が含まれる場合軒の高さが <u>7メートルを超えるもの</u> 又は地階を除く階数が 3 以上のものに該当するため
-----------	--	--	--

※ 1 市川市 宅地開発条例 別表第 4 (第 23 条関連) 3 自動車駐車場の設備基準(1)台数ア、イ

<https://www.city.ichikawa.lg.jp/common/000303785.pdf>

※ 2 千葉市 千葉市宅地開発指導要綱指導基準 第 9 節 駐車場、駐輪場 (1) 駐車場の必要設置台数

<https://www.city.chiba.jp/toshi/kenchiku/takuchi/documents/chibashitakutikaihatusidouyoukousidoukiyun20201201.pdf>

※ 3 船橋市建築物における駐車施設の附置等に関する条例施行規則

※ 4 松戸市建築物における駐車施設の附置等に関する条例 運用基準

<https://www.city.matsudo.chiba.jp/shisei/toshiseubi/tosi/tyuusyasetubi.files/fuchigimujoureiunyoukijun.pdf>

千葉県外 他の自治体の集合住宅の用途理由による駐車場附置緩和要件等について  
 条例上の「寮」関連の記載もあるもの（駐車場附置義務以外も含む）

	社員寮 緩和措置	
東京都駐車場条例（号） （抄）	×	(5) 児童、生徒のための寮や高齢者向け共同住宅等 <u>自動車の利用ができない</u> 児童、生徒が入居する寮やサービス付き高齢者向け住宅等は、当該建築物の利用（計画）の特性等から、当該建築物の駐車需要を踏まえ、緩和することができるものとする。
足立区集合住宅の建築及び管理に関する条例 第18条2項 第2条FAQ	×	建築主は、企業等の寮を建築する場合は、規則で定める基準により自動車駐車場を敷地内に設置するものとする。  当条例の <u>企業等の寮とは、学生や建築主と雇用関係にある者</u> を入居させるための単身者用の共同住宅と定義しており、家族寮を除きます。共同住宅か寄宿舎かの用途の区分については、建築確認申請時の区分と同様になります。
杉並区建築物の建築に係る住環境への配慮等に関する指導要綱 第10条 第1項	△  (20戸を超える場合のみ)	寮、寄宿舎とは、特定の学校、会社等に所属する者の居住する建築物であって1住戸あたり1㎡以上の談話室等の共用部分を有し、かつ、 <u>管理人又はこれに準ずる者が常駐しているものです。</u>  (1) 寮、寄宿舎とは、特定の学校、 <u>会社等に所属する者の居住の用に供する建築物</u> であって、住戸数に相当する床面積の食堂、集会室、浴室等の共用部分（以下「共用部分」という。）を有し、かつ、 <u>管理人又はこれに準ずる者が常駐しているものとする。</u>
葛飾区中高層集合住宅など建設指導要綱 独身寮及び寄宿舎の指導基準	×	2 独身寮等とは、原則として次の各号の <u>いずれにも該当するものをいう。</u> (1) <u>企業の経営者が従業員等の居住する施設として建設するもので、譲渡することを目的としないもの。</u> (2) 共用の食堂を有し、かつ、次のいずれかに該当するもの。 ア 共用の浴室が設置されているもの。 イ 共用の談話室等が設置されているもの。 ウ その他共用部分（便所その他コミュニティ施設）が設置されているもの。なお、共用部分の設置については、事前に協議するものとする
横浜市建築基準条例第4	×	建物用途による駐車場整備台数の緩和

<p>条の3第5項第1号の規定に基づく許可基準</p>	<p>イ 高齢者専用住宅等の場合                  (適用対象) 次のいずれかに該当する高齢者専用住宅等で、主に自動車を所有しない者を入居対象とし、<u>その管理が適切に実施されるもの</u></p> <p>(ア) 横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅として認定を受けたもの                  (イ) サービス付き高齢者向け住宅として登録されたもの                  (ウ) その他これらに類する高齢者専用住宅等(食堂、共同浴室、機能訓練室、相談員室等を有する等、明らかに高齢者専用住宅等として利用されることが想定されるもの)</p> <p>ウ 学生のための寮の場合                  (適用対象)                  大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校(以下「大学等」という。)の学生のための寮で、自動車を所有しない者を入寮対象とし、<u>その管理が適切に実施されるもの</u></p>
-----------------------------	--

※1 東京都駐車場条例(昭和33年10月1日条例第77号)(抄)

<https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/pdf/05suishin-kaigi/05suishin-kaigi-05-08.pdf>

※2 足立区集合住宅の建築及び管理に関する条例

<https://www.city.adachi.tokyo.jp/documents/39148/zyoureitokisoku.pdf>

足立区集合住宅の建築及び管理に関する条例 第2条 FAQ

<https://www.city.adachi.tokyo.jp/documents/39148/syuugoujyuutakufaq030421.pdf>

※3 杉並区建築物の建築に係る住環境への配慮等に関する指導要綱 第10条第1項

[https://www.city.suginami.tokyo.jp/\\_res/projects/default\\_project/\\_page\\_/001/004/981/jukankyo\\_hairyo\\_sidoyokosaimoku\\_h2804.pdf](https://www.city.suginami.tokyo.jp/_res/projects/default_project/_page_/001/004/981/jukankyo_hairyo_sidoyokosaimoku_h2804.pdf)

※4 葛飾区中高層集合住宅等建設指導要綱独身寮及び寄宿舍の指導基準

[https://www.city.katsushika.lg.jp/\\_res/projects/default\\_project/\\_page\\_/001/005/329/1.pdf](https://www.city.katsushika.lg.jp/_res/projects/default_project/_page_/001/005/329/1.pdf)

※5 横浜市長官舎建築基準条例第4条の3第5項第1号の規定に基づく許可基準

[https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/kenchiku/tetsuduki/jorei/kijunjourei/kyoka.files/4no3-5-1\\_kyokakijun.pdf](https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/kenchiku/tetsuduki/jorei/kijunjourei/kyoka.files/4no3-5-1_kyokakijun.pdf)