

「小田原市建築物における駐車施設  
の附置等に関する条例」のあらまし

# 「小田原市建築物における駐車施設の附置等に関する条例」のあらまし

## I はじめに

小田原市建築物における駐車施設の附置等に関する条例（以下「条例」という。）は、駐車場法第20条に基づき、良好な交通環境の形成と住みよい街づくりに寄与することを目的に、建築物の新築、増築又は大規模の修繕等をしようとする場合の、駐車施設の設置等について必要な事項を定めたものです。

## II 条例の内容

### 1. 適用区域（適用区域概略図参照）

適用区域については下表の2地域・地区に分れております。この地域・地区と次の、建物の用途区分との組み合わせにより、それぞれに附置の条件が異なってきます。

駐車場整備地区 商業地域	・小田原駅周辺商業地域 ・中里地区商業地域	約83ha
周辺地区	・小田原駅周辺商業地域の周辺部 ・鴨宮駅の周辺部	約233ha

### 2. 適用される建築物の用途区分

適用される建築物の用途については下表のように特定用途と非特定用途の2種類に分れており、さらに、それぞれ特定用途は2種類、非特定用途は3種類の合計5種類に分類されます。

特定用途	① 百貨店その他の店舗 ② ①以外の特定用途（p6参照）
非特定用途	③ 単身者用共同住宅、寄宿舍又は下宿 ④ ③以外の共同住宅 ⑤ ③④以外の非特定用途 ※学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する学校のうち、小学校、中学校及び特別支援学校を除く。

### 3. 適用を受ける建築物の規模

適用を受ける建築物の規模については、下表のとおり地区・地域と建築物の用途区分に応じて異なります。

ただし、建築物の敷地面積が 1,000 m<sup>2</sup>を下回る場合、荷さばき駐車施設の附置を必要としません。

地区・地域	用途の別	延べ面積 (T) (駐車施設部分を除く)
駐車場整備地区 商業地域	特定用途のみの 建築物	1,000 m <sup>2</sup> を超えるもの ※ (2,000 m <sup>2</sup> )
	非特定用途のみの 建築物	2,000 m <sup>2</sup> を超えるもの ※ (荷さばき用適用除外)
	特定用途と 非特定用途が 一緒になった建築物	特定用途に供する部分の床面積と、 非特定用途に供する部分の床面積 に 1 / 2 を乗じた面積の合計が、 1,000 m <sup>2</sup> を超えるもの ※ (特定用途に供する部分の床 面積 2,000 m <sup>2</sup> )
周辺地区	特定用途に供する 床面積	2,000 m <sup>2</sup> を超えるもの ※ (3,000 m <sup>2</sup> )

※ ( ) の数値は、荷さばき駐車場附置の適用をうける下限床面積

※算定用の延べ面積には、駐車施設の用途に供する部分の面積を算入しません。

### 4. 附置義務台数の算定基準

地区・地域	用途の別		台数
駐車場整備地区 商業地域	特定用途	① 百貨店その他の店舗	150 m <sup>2</sup> 毎に 1 台
		② ①以外の特定用途	250 m <sup>2</sup> 毎に 1 台
	非特定用途	③ 単身者用共同住宅、 及び寄宿舍又は下宿	計画人口の 1 / 5 以上
		④ ③以外の共同住宅	計画戸数の 1 / 3 以上
		⑤ ③④以外の非特定用途	450 m <sup>2</sup> 毎に 1 台
周辺地区	特定用途		250 m <sup>2</sup> 毎に 1 台

## 5. 延べ面積が6,000㎡未満の場合の附置義務台数緩和措置

延べ面積が6,000㎡未満の場合は緩和措置があり、下記の緩和式により附置義務台数を軽減することができます。(共同住宅、寄宿舍、下宿は除きます。)

### (1) 駐車場整備地区・商業地域

$$1 - \frac{1,000 \text{ m}^2 \times (6,000 \text{ m}^2 - \text{建築物の延べ面積})}{6,000 \text{ m}^2 \times (T) - 1,000 \text{ m}^2 \times \text{建築物の延べ面積}}$$

※ (T) は、3. の表の適用を受ける建築物の規模「延べ面積 (T)」による

### (2) 周辺地区

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

## 6. 荷さばき駐車施設の附置義務台数の算定基準

地区・地域	用途の別	台数
駐車場整備地区 商業地域	百貨店その他の店舗	3,000㎡毎に1台
	事務所用途	5,000㎡毎に1台
	倉庫用途	1,500㎡毎に1台
	上記以外の特定用途	4,000㎡毎に1台
周辺地区	特定用途	5,000㎡毎に1台

## 7. 延べ面積が6,000㎡未満の場合の荷さばき駐車施設の附置義務緩和措置

延べ面積が6,000㎡未満の場合は荷さばき駐車施設の附置についても緩和措置があり、下記の緩和式により附置義務台数を軽減することができます。

### (1) 駐車場整備地区・商業地域

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

### (2) 周辺地区

$$1 - \frac{6,000 \text{ m}^2 - \text{建築物の延べ面積}}{\text{建築物の延べ面積}}$$

## 8. 大規模事務所の逡減措置

事務所用途部分の延べ面積が10,000㎡を超える建築物については、駐車場の附置義務台数算定の基礎となる床面積が次のように逡減されます。

事務所床面積	基礎となる床面積
10,000㎡まで	事務所床面積（以下「S」）どおり
10,000㎡超～ 50,000㎡まで	$10,000 + (S - 10,000) \times 0.7$
50,000㎡超～ 100,000㎡まで	$10,000 + 40,000 \times 0.7$ $+ (S - 50,000) \times 0.6$
100,000㎡超	$10,000 + 40,000 \times 0.7 + 50,000 \times 0.6$ $+ (S - 100,000) \times 0.5$

## 9. 増築又は大規模の修繕等をした場合の附置義務台数の算定方法

増築又は特定用途に供する部分の延べ面積が増加する大規模修繕や模様替（以下、「増築又は大規模の修繕等」という。）をした場合は次の算定式により附置義務台数を算定することになります。

増築又は大規模の修繕等をした後の建築物を新築とみなした時に、この条例の規定により設置しなければならない駐車施設の台数	A
増築又は大規模の修繕等をする前の建築物を新築とみなした時に、この条例の規定により設置しなければならない駐車施設の台数	B
増築又は大規模の修繕等をする前の建築物又は建築物の敷地内に既に設置している駐車施設の台数	C

とすると

(1)  $B \geq C$  の場合

・新たに設置しなければならない台数は  $A - B$

(2)  $B < C$  の場合

・新たに設置しなければならない台数は  $A - C$

※この基準以外にも、荷さばきのための駐車施設の基準や1台あたりの駐車マス面積の基準などにも適合する必要があります。

## 10. 1台当たりの駐車マス面積

- (1) 設置しなければならない駐車マス全体数をXとすると
- ① 幅2.5m以上×奥行6m以上の規模を( $X \times 0.3$  (端数切上げ)) 台
  - ② 幅2.3m以上×奥行5m以上の規模を( $X -$  ①で求めた数値 ) 台の割合で設置していただくことになります。
- (2) さらに、①の中に車椅子を利用される方の駐車スペースとして、幅3.5m以上×奥行6m以上の規模のものを1台以上設置していただくことになります。
- (3) 荷さばき用駐車マス (これも①の台数に含まれます。)  
幅3m以上×奥行7.7m以上×はり下3m以上の規模

## 11. 隔地駐車

駐車場整備地区及び、条例第11条第3項の規定により市長が別に指定した区域（適用区域概略図参照）については、附置義務対象建築物の敷地から、おおむね200m以内の場所に、駐車施設を所有するか賃貸借契約※を結び、隔地駐車とした場合は、附置義務対象建築物の敷地内に駐車施設を附置したものとみなします。

(契約書へは、契約期間満了の際双方に異議がない場合、契約を継続する旨を記載し、隔地駐車施設へは附置義務対象建築物の施設名等を表示等することが望ましい。)

※賃貸借契約とは、賃料の支払いが発生する契約をいいます。

## 12. 罰金

罰金対象義務違反	罰金額
駐車施設設置の台数、規模、管理義務等の違反	50万円以下
報告義務違反等	20万円以下
届出義務違反	10万円以下

## 13. 届出の時期

- (1) 建築確認が必要な建築物に附置する駐車施設  
建築基準法第6条第1項又は第6条の2第1項の規定による確認申請提出前
- (2) 建築確認を要しない建築物に附置する駐車施設  
工事着手前

## 算定例

条件：駐車場整備地区に、延べ面積4,500㎡（店舗部分2,500㎡、共同住宅以外の非特定用途2,000㎡）の建築物を新築する場合。

(1) 通常の設定義務台数算定

$$\begin{array}{lcl} \text{店舗部分} & 2,500\text{㎡} \div 150\text{㎡} & = 16.6\text{台} \\ \text{非特定用途部分} & 2,000\text{㎡} \div 450\text{㎡} & = 4.4\text{台} \\ & & \text{計 } 21.0\text{台} \end{array}$$

(2) 延べ面積の合計が6,000㎡未満のため、緩和式が適用になる。

$$\begin{aligned} & 21.0 \times \left( 1 - \frac{1,000 \times (6,000 - 4,500)}{6,000 \times (2,500 + 2,000 \div 2) - 1,000 \times 4,500} \right) \\ = & 21.0 \times (1 - 0.090) = 21.0 \times 0.91 = 19.1\text{台} \\ & \text{小数点以下を切り上げて } 20\text{台となります。} \end{aligned}$$

(参考) 特定用途とは

「特定用途」 … 劇場、百貨店、事務所その他の自動車の駐車需要を生じさせる程度の大きい用途

・ 条例第2条第1項第3号で定める特定用途

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

「非特定用途」 … 「特定用途」以外の用途

問合せ先 小田原市都市部建築指導課 審査担当 33-1435
---