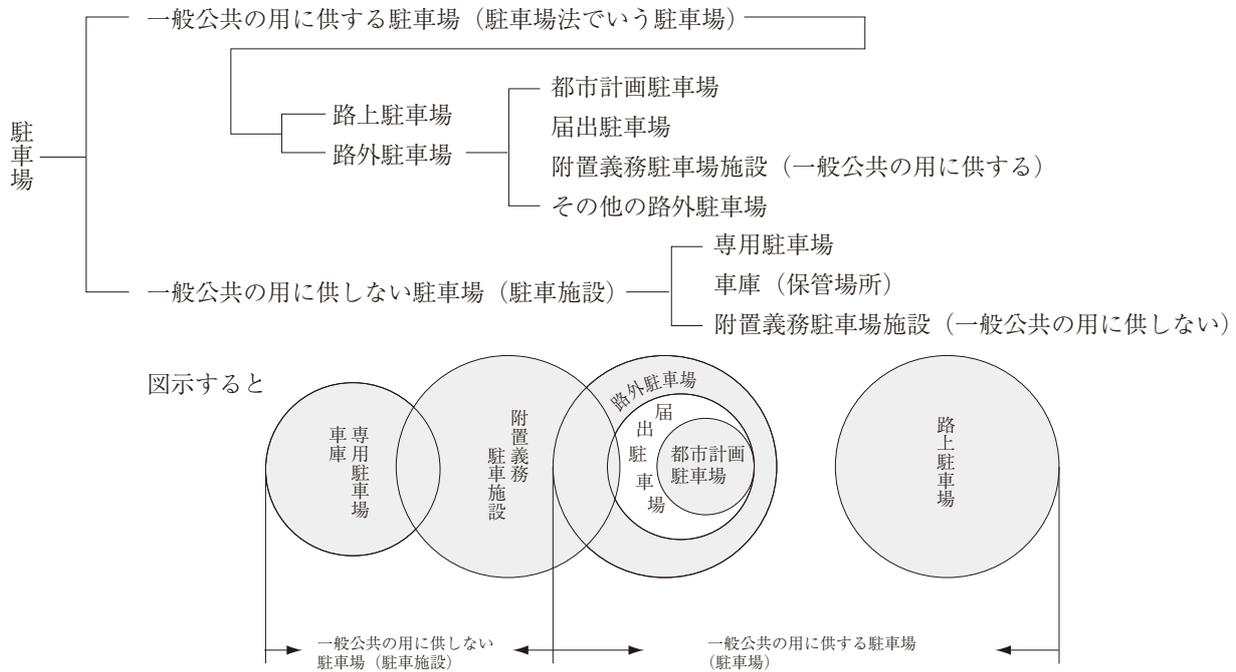


# 駐車場関連法規

## 【1】駐車場の種類



## 【2】駐車場・駐車施設の説明

### (1) 路上駐車場

駐車場整備地区の道路の路面に、一定の区画を限って設置される自動車の駐車のための施設であって一般公共の用に供されるもの。

### (2) 路外駐車場

道路の路面外に設置される自動車のための施設であって、一般公共の用に供されるもの。

上記の施設であって駐車のために供する部分の面積が500m<sup>2</sup>以上であるものの構造及び設備は、建築基準法その他の法令の規定の適用がある場合は、それら法令の規定によるほか政令（駐車場法施行令）に定める技術的基準による。

→ 以下「法定の技術基準を表す」

路外駐車場で駐車のために供する部分が

- └ 500m<sup>2</sup>以上 → 法定の基準による。
- └ 500m<sup>2</sup>未満 → 法定の基準によらなくてもよい。

#### (2) -1 都市計画駐車場

都市計画法第11条の規定により、都市計画において定められた路外駐車場。

#### (2) -2 届出駐車場

駐車場法第12条及び第13条の規定により届けられた路外駐車場。

都市計画区域内において駐車のために供する部分の面積が500m<sup>2</sup>以上で有料なもの。

設置に当たっては、路外駐車場の位置、規模、構造、設備等について都道府県知事あてに届け出なければならない。

### (2) -3 路外駐車場の面積の算定方法

- ① 自動車の駐車のために供する部（自動車の駐車場所）のみで算定する。1台当何m<sup>2</sup>とか1台当りの区画寸法などの決りはない。
- ② 駐車のために供する部分と車路とが構造上判然としない場合には、駐車のために供する部分の面積は車路の面積を含める。（建設都開発第200号. S37.8.20）
- ③ 駐車のために供する部分が機械式の場合は、15m<sup>2</sup>で算定する。（10-3 注1）注2） 附置計算については、次頁参照のこと）

## 【3】駐車施設（専用駐車場・車庫等）

道路の路面外に設置される自動車の駐車のために供される施設であって一般公共の用に供されないもの。500m<sup>2</sup>以上であっても法定の技術基準によらなくてもよい。

「一般公共の用に供されないもの」の行政事例

1. 団地内住居者の利便施設としての駐車場で団地外一般の所有する自動車の駐車は認めないもの。
2. 月極駐車のみを取り扱い、時間駐車を取り扱わない駐車場。

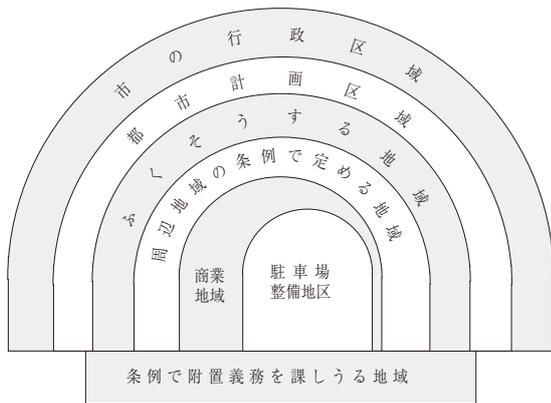
（建設都総発第54号、建設総都受第17号、建設省福都再発第3号）

S38. 12. 10      S40. 1. 27      S43. 5. 23

【4】 附置義務駐車施設

駐車場法で第20条の規定により、大規模建築物に附置することが義務づけられた駐車場。

標準駐車場条例の改正  
国都衛第56号 (H26.8.1)



附置義務基準改正の内容 (標準駐車場条例)

(1) 建物延床面積下限

(駐車場整備地区又は商業地域若しくは近隣商業地域)

- 1) おおむね人口50万人以上の都市 1,500m<sup>2</sup>
- 2) おおむね人口50万人未満の都市 1,000m<sup>2</sup>

(周辺地区又は自動車ふくそう地区) 2,000m<sup>2</sup>

(2) 駐車施設の規模

1) おおむね人口100万人以上の都市

① 駐車場整備地区又は商業地域若しくは近隣商業地域

百貨店その他の店舗の用途に供する部分	事務所の用途に供する部分	特定用途(百貨店その他の店舗及び事務所を除く)に供する部分	非特定用途に供する部分
200m <sup>2</sup>	250m <sup>2</sup>	250m <sup>2</sup>	450m <sup>2</sup>

② 周辺地区又は自動車ふくそう地区

特定用途に供する部分
250m <sup>2</sup>

2) おおむね人口50万人以上100万人未満の都市

① 駐車場整備地区又は商業地域若しくは近隣商業地域

百貨店その他の店舗の用途に供する部分	事務所の用途に供する部分	特定用途(百貨店その他の店舗及び事務所を除く)に供する部分	非特定用途に供する部分
150m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>	450m <sup>2</sup>

② 周辺地区又は自動車ふくそう地区

特定用途に供する部分
200m <sup>2</sup>

3) おおむね人口50万人未満の都市

① 駐車場整備地区又は商業地域若しくは近隣商業地域

百貨店その他の店舗の用途に供する部分	事務所の用途に供する部分	特定用途(百貨店その他の店舗及び事務所を除く)に供する部分	非特定用途に供する部分
150m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>	450m <sup>2</sup>

② 周辺地区又は自動車ふくそう地区

特定用途に供する部分
200m <sup>2</sup>

注1) 附置義務

駐車場法第20条に基づき、地方公共団体が駐車場条例を制定することにより、一定規模以上の建築物の新築、増築等の際に、建築主に駐車施設の設置が義務づけられる制度。

注2) 附置義務基準値

附置を義務づけられる駐車施設1台あたりの建築床面積。なお、地方公共団体の条例において、地域の状況に応じて、上表数値を目安に独自に設定することが可能。

(3) 大規模な事務所の特例にかかる大規模低減軽減の方策

- ① 10,000m<sup>2</sup>を超え50,000m<sup>2</sup>までの部分の床面積 附置義務台数の30%を免除
- ② 50,000m<sup>2</sup>を超え100,000m<sup>2</sup>までの部分の床面積 附置義務台数の40%を免除
- ③ 100,000m<sup>2</sup>を超える部分の床面積 附置義務台数の50%を免除

(4) 1台当りの駐車マス面積

駐車マスの位置づけ	駐車マスの大きさ	附置すべき台数に対する割合
(1) 小型乗用車用	2.3m × 5.0m	70%
(2) 普通乗用車用	2.5m × 6.0m	30%
(3) 車いす使用者用の乗用車用	3.5m × 6.0m	1台以上 台数は(2)の内数

【5】 附置義務参考例

東京都の場合 東京都駐車場条例より抜粋（令和4年7月1日施行）

(1) 建築物における駐車施設の附置義務について

条例による附置義務台数の算定（条例第17条）

地域・地区	対象規模	対象用途	基準床面積	緩和係数 (6000m <sup>2</sup> 以下の場合のみ)	
A 駐車場整備地区等					
・駐車場整備地区 ・商業地域 ・近隣商業地域	特定用途の部分 + 非特定用途の 部分の床面積 × 3/4の合計が 1500m <sup>2</sup> を超え るもの	特定用途	百貨店 その他の店舗	(23区) 250m <sup>2</sup> ごとに一台 (市) 200m <sup>2</sup> ごとに一台	式1
			その他	(23区) 300m <sup>2</sup> ごとに一台 (市) 250m <sup>2</sup> ごとに一台	
		非特定用途	共同住宅	(23区) 350m <sup>2</sup> ごとに一台 (市) 300m <sup>2</sup> ごとに一台	
			その他	(23区) 300m <sup>2</sup> ごとに一台 (市) 300m <sup>2</sup> ごとに一台	
B 周辺地区、自動車ふくそう地区					
・区部(23区)のAの区域以外の都市計 画区域 ・市部の第一種中高層住居専用地域、 第二種中高層住居専用地域、第一種 住居地域、第二種住居地域、準住居地 域、準工業地域、工業地域及び工業専 用地域(駐車場整備地区を除く。)	特定用途の部分 の床面積が 2000m <sup>2</sup> を超え るもの	特定用途	(23区) 300m <sup>2</sup> ごとに一台 ----- (市) 250m <sup>2</sup> ごとに一台	式2	

式1 = 1 - 1500 × (6000 - 延べ面積) / (6000 × (特定用途の床面積 + 非特定用途の床面積 × 3/4) - 1500 × 延べ面積)

式2 = 1 - (6000 - 延べ面積) / (2 × 延べ面積)

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、展示場、結婚式場、斎場、集会場、旅館、ホテル、料理店、飲食店、キャバレー、カフェ、ナイトクラブ、ダンスホール、バー、遊技場、ボウリング場、体育館、百貨店その他の店舗、事務所、病院、卸売市場、倉庫、若しくは工場。または、これらの2以上のもの
駐車場整備地区等	・駐車場整備地区、商業地域、近隣商業地域
周辺地区	・区部（23区）の駐車場整備地区等以外の都市計画区域 ・市部の第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域及び準工業地域（駐車場整備地区を除く。）
自動車ふくそう地区	・市部の第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、工業地域及び工業専用地域（駐車場整備地区を除く。）

(2) 駐車施設の技術的基準

イ. 駐車スペース

- 普通車用車室：幅2.5m以上、奥行6.0m以上  
附置台数の3/10以上。（切り上げ）
- 障害者用車室：幅3.5m以上、奥行6.0m以上  
附置台数の普通車台数のうち1台以上。
- 小型車用車室：幅2.3m以上、奥行5.0m以上  
附置台数の普通車台数を差し引いた台数。  
(障害者用車室は平面駐車が望ましい。条件有り。)

ロ. 機械式駐車装置を用いる場合

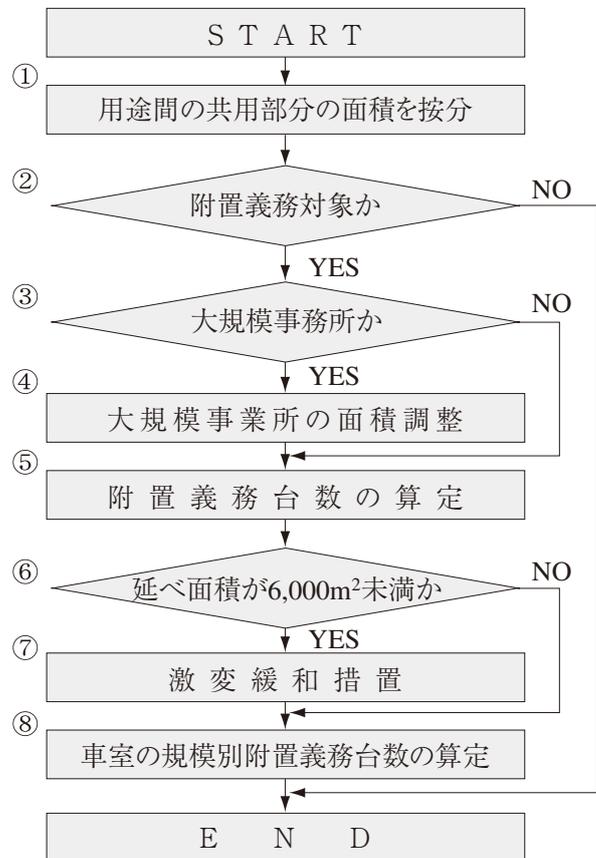
- 1) 機械式駐車装置は駐車場法施行令第15条による国土交通大臣の認定をうけたもので、  
小型車用、幅1.7m以上、長さ4.7m以上、高さ1.55m以上、  
車両重量1.5トン以上。  
普通車用、幅1.9m以上、長さ5.3m以上、高さ1.55m以上、  
車両重量2.2トン以上の自動車を収容できるもの。
- 2) 附置義務台数が30台以下の場合には、普通車用車室

の附置義務台数の1.3倍以上の台数に小型車用車室の附置義務台数を加えた台数を設置することで、小型車用車室とみなせる機械式駐車施設としてもよいこととする。すなわち、附置義務台数が15台の場合には、障害者用車室1台分、普通車用車室4台分、小型車用車室10台分を附置しなければならないが、普通車用車室4台分の1.3倍である5.2台、切り上げて6台分と小型車用車室10台分との合計である16台分の小型車用車室とみなせる機械式駐車施設と障害者用車室1台分を附置すればよいこととなる。

(3) 第17条から第17条の3までの規定による附置義務台数算定の手順

- ① 複合用途の建築物においては、機械室等の共用部分を複数の用途で共有する場合には、当該共用部分の面積を、各用途の面積で按分し、各用途に加えた面積を各用途の面積とする。
- ② 駐車場整備地区においては、非特定用途の面積に4分の3を乗じて得た面積に特定用途の面積を加えた面積が1,500m<sup>2</sup>を超えていれば附置義務対象建築物となる。  
 駐車場整備地区等  
 YES：特定用途の面積 + (非特定用途の面積 × 3/4) > 1,500m<sup>2</sup>  
 NO：特定用途の面積 + (非特定用途の面積 × 3/4) ≤ 1,500m<sup>2</sup>  
 周辺地区、自動車ふくそう地区  
 YES：特定用途の面積 > 2,000m<sup>2</sup>  
 NO：特定用途の面積 ≤ 2,000m<sup>2</sup>
- ③④ 事務所部分の面積が6,000m<sup>2</sup>を超えていれば、大規模事務所の面積調整を行う。(以下の値は、区部の場合)  
 6,000m<sup>2</sup>以下の部分の面積 × 1  
 6,000m<sup>2</sup>を超え10,000m<sup>2</sup>以下の部分の面積 × 0.8  
 10,000m<sup>2</sup>を超え100,000m<sup>2</sup>以下の部分の面積 × 0.5  
 100,000m<sup>2</sup>を超える部分の面積 × 0.4の合計面積を事務所の用に供する部分の面積とみなす。
- ⑤ 用途ごとの面積を各基準値で除して用途ごとの台数を求め、それらを合計して建築物の附置義務台数を算定する。  
 ここで、非特定用途の附置義務台数の算定にあたっては、当該非特定用途の面積に4分の3を乗じて得た数値ではなく、用途間の共用部分の面積を按分して得た数値を基準値で除すこととなる。
- ⑥⑦ 延べ面積が6,000m<sup>2</sup>未満の場合には、激変緩和計数を計算し、⑤で求めた建築物の附置義務台数に乘じ、附置義務台数を求める。

<計算手順>



# 駐車場関連法規

## 大阪市の場合「建築物における駐車施設の附置等に関する条例」より抜粋(平成26年7月1日施行)

### (1) 建築物における駐車施設の附置義務について

#### 1) 条例による附置義務台数の算定

地域・地区	建築物の用途	*イ 特定用途	*ロ 非特定用途	
*ハ (1) 駐車場整備地区 商業地域 近隣商業地域		*ホ 延面積が2,000m <sup>2</sup> をこえるもの	延面積が3,000m <sup>2</sup> をこえるもの	延面積が15,000m <sup>2</sup> をこえる部分
		(延面積) - 1500 350 →切上げ台数	(延面積) - 2250 450 →切上げ台数	(延面積) - 15,000 525 →切上げ台数
*ニ (2) 周辺地区 [(1)以外]		延面積が10,000m <sup>2</sup> をこえる部分	対象外	
		(延面積) - 400 400 →切上げ台数		
		延面積が3,000m <sup>2</sup> をこえるもの		
		(延面積) - 3000 350 →切上げ台数		

*イ	特定用途とは 駐車場法施行令第18条で次のように定められています。 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、倉庫及び工場とする。
*ロ	非特定用途とは 特定用途以外の用途（共同住宅、社会福祉施設、学校等）をいいます。
*ハ	駐車場整備地区とは 道路の効用を保持し円滑な道路交通を確保する必要があると認められる区域で、大阪市では都心部地区約2,291ha、新大阪地区約171ha及び京橋地区約91haの合計約2,553haの区域を都市計画で定めています。
*ニ	周辺地区とは 駐車場整備地区、商業地域及び近隣商業地域をのぞく市全域（市街化区域内）をいいます。
*ホ	延面積とは 建築物の総延床面積から駐車施設及び駐輪施設部分の面積を除いた面積（概ね容積対象面積）をいいます。

#### 2) 駐車施設の技術的基準(抜粋)

- イ. 駐車施設の構造等は、条例、規則、基準を厳守する。
- ロ. 車路の幅員は、自動車が安全かつ円滑に運行できる必要があり、原則として

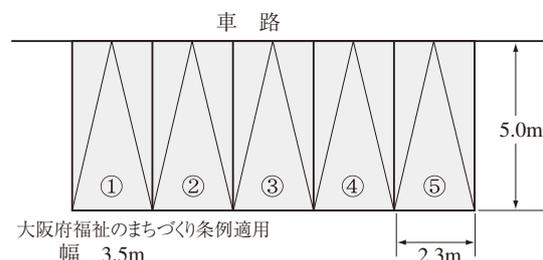
##### 往復通行

- 駐車の用に供する部分の面積が
  - 500m<sup>2</sup>以上のもの —— 5.5m以上
  - 500m<sup>2</sup>未満のもの —— 5.0m以上

##### 一方通行

- 駐車の用に供する部分の面積が
  - 500m<sup>2</sup>以上のもの —— 3.5m以上
  - 500m<sup>2</sup>未満のもの —— 3.0m以上

- ハ. 駐車スペースは自動車の大きさを図面に表示するのではなく、駐車スペースを表示し、その大きさは、自走式駐車場では1台につき幅2.3m以上、奥行5.0m以上。



#### 二. 駐車スペースの配置について

自走式の駐車場では、他の駐車スペースに駐車している自動車を動かすことなしに、自動車の出し入れができる配置であることが必要。

(2) 共同住宅を建築する場合の駐車施設の設置について  
(大阪市全域に適用)

本市では「大阪市共同住宅の駐車施設に関する指導要綱」を定めています。この要綱に定められた共同住宅等建築物における自動車の駐車施設の指導基準は下表のとおりです。

また、「建築物における駐車施設の附置等に関する条例」の適用を受ける建築物については、建築物全体の附置義務台数又は住戸数に対する指導台数に特定用途に供する部分の附置義務台数を加えた台数のいずれか大きい台数が必要台数となります。(図参照)

なお、駐車施設等の技術的基準は、条例、規則、基準を適用します。

(30戸未満の共同住宅については、この要綱の対象外となりますが、ワンルーム形式の共同住宅がある場合は「ワンルーム形式集合建築物指導要綱」の適用を受けますので、計画調整局開発調整部開発誘導課と協議を行って下さい。)

駐車施設の設置率

共同住宅等 建築物の全住戸数		一戸当たりの専有床面積	
		35m <sup>2</sup> 以下 (ワンルーム)	35m <sup>2</sup> 超える (ファミリー)
30 戸以上	商業系地域	10% 以上	30% 以上
	その他地域		35% 以上
70 戸以上	商業系地域	10% 以上	40% 以上
	その他地域		50% 以上

附置義務に係る建築物



計算例

ケース①

新築、住居地域、ファミリー 25 戸	計 40 戸
ワンルーム 15 戸	

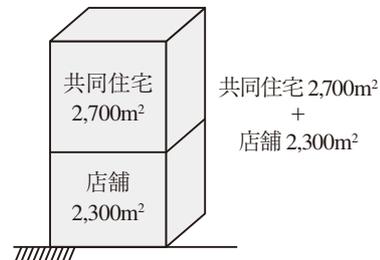
指導台数  $25 \times 0.35 + 15 \times 0.1 = 10.25 \rightarrow 11$  台以上

ケース②

新築、商業地域、ファミリー 55 戸	計 80 戸
ワンルーム 25 戸	

指導台数  $55 \times 0.4 + 25 \times 0.1 = 24.5 \rightarrow 25$  台以上

ケース③ (附置義務条例の適用も受ける混合用途建築物の場合)



新築、商業地域、ワンルーム 65 戸
延面積 5,000m <sup>2</sup>
うち、共同住宅の用途 2,700m <sup>2</sup>
共同住宅以外の用途(店舗、事務所) 2,300m <sup>2</sup>

建築物全体の附置義務台数 (混合用途)

$$\frac{2,300 + 2,700 \times \frac{2}{3} - 1,500}{350} = 7.42 \rightarrow 8 \text{ 台以上} \text{---①}$$

住戸数に対する指導台数  $65 \times 0.1 = 6.5 \rightarrow 7 \text{ 台以上} \text{---②}$

特定用途に供する部分の附置義務台数

$$\frac{2,300 - 1,500}{350} = 2.28 \rightarrow 3 \text{ 台以上} \text{---③}$$

指導台数 ① < ② + ③  $\rightarrow 7 \text{ 台} + 3 \text{ 台} = 10 \text{ 台以上}$

【6】 建築基準法

(1) 容積率制限 (建築基準法第52条)

$$\text{容積率 (\%)} = \frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

地域の種類	容積率 [(1) かつ (2)]	
	(1) その地域について定められる数値	(2) 前面道路による数値 (幅員<12mの場合)
①第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域 田園住居地域	5/10、6/10、8/10、10/10、15/10、20/10のうち、その地域について、都市計画で定められた数値	〔幅員最大の前面道路の幅員 (m)〕 (注) × 4/10
②第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域	10/10、15/10、20/10、30/10、40/10、50/10のうち、その地域について、都市計画において定められた数値	〔幅員最大の前面道路の幅員 (m)〕 (注)
③第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域内の建築物 (⑦に掲げるものを除く。)	同 上	× 4/10 〔注：特定行政庁の指定区域内 では、6/10とする。〕
④近隣商業地域 準工業地域内の建築物 (⑦に掲げるものを除く。)	同 上	〔幅員最大の前面道路の幅員 (m)〕 (注)
⑤工業地域 工業専用地域	10/10、15/10、20/10、30/10、40/10のうち、その地域について、都市計画において定められた数値	× 6/10 〔注：特定行政庁の指定区域内 では、4/10又は8/10とする。〕
⑥商業地域	20/10、30/10、40/10、50/10、60/10、70/10、80/10、90/10、100/10、110/10、120/10、130/10のうち、その地域について、都市計画で定められた数値	
⑦高層住居誘導地区内の建築物であって、その住宅の用途に供する部分の床面積の合計がその延べ面積の3分の2以上であるもの（当該高層住居誘導地区に関する都市計画において建築物の敷地面積の最低限度が定められたときは、その敷地面積が当該最低限度以上のものに限る。）	当該建築物がある第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域又は準工業地域に関する都市計画において定められた指定容積率から、その1.5倍以下で当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計のその延べ面積に対する割合に応じて政令で定める方法により算出した数値までの範囲内で、当該高層住居誘導地区に関する都市計画において定められたもの。 〔注：政令で定める方法 $V_r = \frac{3V_c}{3-R}$ V <sub>r</sub> 法第52条第1項第5号の政令で定める方法により算出した数値 V <sub>c</sub> 建築物がある用途地域に関する都市計画において定められた容積率の数値 R 建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計のその延べ面積に対する割合〕	同 上
⑧都市計画区域内で用途地域の指定のない地域	5/10、8/10、10/10、20/10、30/10又は40/10のうち、特定行政庁が土地利用の状況等を考慮し当該区域を区分して都道府県都市計画審議会の議を経て定めるもの	同 上

- (1) と (2) が重なるときは何れかのうち、厳しいものを採用する。
  - 前面道路が2以上あるときは、(2) について幅員の最大のものを採用する。
  - 自動車庫、その他の専ら自動車停留、又は自動車駐車施設の用途に供する部分の床面積は、敷地内建物の延べ面積の1/5を限度として延面積の計算より除く。
- 注) 建ぺい率、容積率とも実際建築する場合その都市で決定される場合が多い。用途地域図と上記値とを比較し、小さい方に決定される。

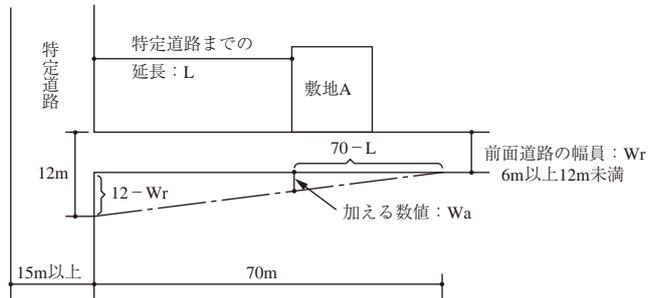
(2) 建ぺい率制限（建築基準法第53条）

$$\text{建ぺい率（％）} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

地域区分	敷地の条件等	一般の敷地	防火地域内の耐火建築物	
			特定行政庁の指定する角地等	一般の敷地
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 工業専用地域 田園住居地域	3/10、4/10、5/10、 6/10のうち、都市計 画で定める数値 （※A）	※A + 1/10	※A + 1/10	※A + 2/10
第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域 準工業地域	5/10、6/10、8/10の うち、都市計画で 定める数値（※B）	※B + 1/10	※B + 1/10（一般の敷 地のうち建ぺい率の 限度が8/10とされる地 域は適用されない）	※B + 2/10（一般の敷 地のうち建ぺい率の 限度が8/10とされる地 域は適用されない）
近隣商業地域	6/10又は8/10のう ち、都市計画で定め る数値（※C）	※C + 1/10	※C + 1/10（一般の敷 地のうち建ぺい率の 限度が8/10とされる地 域は適用されない）	※C + 2/10（一般の敷 地のうち建ぺい率の 限度が8/10とされる地 域は適用されない）
商業地域	8/10	9/10	制限なし	制限なし
工業地域	5/10又は6/10のう ち、都市計画で定め る数値（※D）	※D + 1/10	※D + 1/10	※D + 1/20
都市計画区域内で用途地域の 指定のない地域	3/10、4/10、5/10、 6/10又は7/10のうち、 特定行政庁が土地利 用の状況等を考慮し 当該区域を区分して 都道府県都市計画審 議会の議を経て定め るもの（※E）	※E + 1/10	※E + 1/10	※E + 2/10

## 1) 容積率に関する緩和、特例、制限

1. 敷地が幅員15m以上の道路に接続する幅員6m以上12m未満の前面道路のうち延長が70m以内において緩和される。  
(建基法52-9)



$$W_a = (12 - W_r) \times \frac{70 - L}{70}$$

その敷地の用途地域が住居系地域の場合は、道路の幅に4/10を乗じ、その他の地域の場合は6/10を乗じて求めた数値以下で、かつ、指定容積率以下としなくてはならない。  
したがって、敷地Aにおける前面道路幅員による容積率制限は  $(W_r + W_a) \times 6/10$  (または  $4/10$ ) となる。

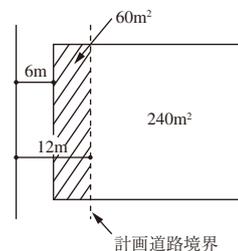
例) 商業地域、800%(容積率制限)、前面道路幅8m、L = 40m

$$W_a = (12 - 8) \times \frac{70 - 40}{70} = 1.714$$

$$(8 + 1.714) \times 6/10 = 5.828 \rightarrow 582.8\%$$

## 2. 計画道路に面する敷地。(建基法52-10)

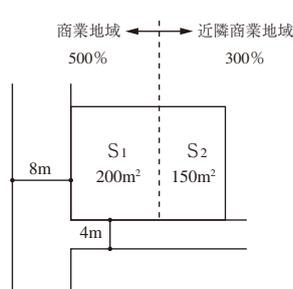
敷地内に計画道路がある場合は、特定行政庁の許可があれば制限を緩和できる。  
(計画道路を前面道路と見なして容積率を算定する。但し、その許可申請が必要)



(条件) 商業地域、500%

最大床面積：240m<sup>2</sup> × 5.0 = 1,200m<sup>2</sup>

## 3. 敷地が容積率制限の異なる2以上の区域にかかる時 (建基法52-7)



S<sub>1</sub>について  $8m \times 0.6 = 4.8 \rightarrow 480\%$

S<sub>2</sub>について  $8m \times 0.6 = 4.8 \rightarrow 300\%$

最大床面積

$200m^2 \times 4.8 + 150m^2 \times 3.0 = 1,410m^2$

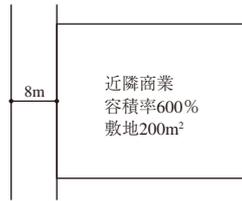
又、当該土地の容積率限度値は

$1,410m^2 \div 350m^2 = 4.028 \rightarrow 402\%$

2) 駐車場に関する制限

1. 自動車車庫、その他の専ら自動車（自転車）の停留・駐車施設の利用に供する部分（誘導車路、操作場所、乗降場を含む）の床面積は敷地内建物の延べ面積の1/5を限度として延べ面積の計算より除くことができる。  
(建基令2-1-4、建基令2-3)

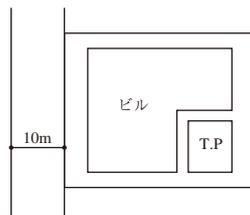
例)1. 最大床面積と車庫面積



道路幅より  
 $8 \times 0.6 = 4.8(480\%) < 600\%$ 、480%を採用  
 $200\text{m}^2 \times 4.8 = 960\text{m}^2$   
 駐車施設の利用に供する部分がある場合、  
 $A - 1/5A = 960\text{m}^2$   
 $A = 1,200\text{m}^2$   
 $b = 1/5A = 240\text{m}^2$   
 A : 最大床面積  
 B : 車庫面積

車庫面積が240m<sup>2</sup>以上であれば、床面積の合計は最大1,200m<sup>2</sup>までとることができる。この場合、すべてを立体駐車場とするならば、約80台収容可能となる。(庇、管理室等により異なる)

例)2. 商業地域、800%、敷地面積600m<sup>2</sup>  
 ビル3,000m<sup>2</sup>、TP及び車路700m<sup>2</sup>



$A = 3,000 + 700 = 3,700\text{m}^2$   
 総延べ面積  
 A : 延べ面積  
 B : 容積率算定用

道路幅より  
 $10 \times 0.6 = 6(600\%) < 800\%$ 、600%を採用  
 $600\text{m}^2 \times 6 = 3,600\text{m}^2$   
 駐車施設の利用に供する部分がある場合、  
 $1/5A = 740\text{m}^2 > 700\text{m}^2$   
 $B = A - 700\text{m}^2 = 3,000\text{m}^2$   
 $\therefore 3,000\text{m}^2 > 3,600\text{m}^2$ となる。

自動車車庫の用途規制

建基令130の5、130の5の5、130の8

車庫型式	第1種 低層住居専用地域 第2種	第1種 中高層住居専用地域 第2種	第1種 住居地域 第2種
独立車庫	禁止  工作物：築造面積 $\leq 50\text{m}^2$ は不可 (▶建法別表2-(イ)-+、H5・6・25住指発225)	床面積合計300m <sup>2</sup> 以内、かつ、2階以下のものは建築可能 〔ただし、都市計画決定されたものは〕 面積制限なし 工作物：築造面積 $\leq 300\text{m}^2$ は可 (▶建法別表2-(ハ)-六)	床面積合計300m <sup>2</sup> 以内、かつ、2階以下のものは建築可能 〔ただし、都市計画決定されたものは〕 面積・階数制限なし 工作物：築造面積 $\leq 300\text{m}^2$ は可 (▶建法別表2-(ヘ)-四)
附属車庫	下記①~④のいずれかで、かつ、2階以上の部分にない場合は可 ① $S > 600\text{m}^2$ 、かつ、 $B > 50\text{m}^2$ のとき $A + B \leq 600\text{m}^2$ ② $S > 600\text{m}^2$ 、かつ、 $B \leq 50\text{m}^2$ のとき $A \leq 600\text{m}^2$ ③ $S \leq 600\text{m}^2$ 、かつ、 $B > 50\text{m}^2$ のとき $A + B \leq S$ ④ $S \leq 600\text{m}^2$ 、かつ、 $B \leq 50\text{m}^2$ のとき $A \leq S$	下記①~④のいずれかで、かつ、3階以上の部分にない場合は可 ① $S > 3,000\text{m}^2$ 、かつ、 $B > 300\text{m}^2$ のとき $A + B \leq 3,000\text{m}^2$ ② $S > 3,000\text{m}^2$ 、かつ、 $B \leq 300\text{m}^2$ のとき $A \leq 3,000\text{m}^2$ ③ $S \leq 3,000\text{m}^2$ 、かつ、 $B > 300\text{m}^2$ のとき $A + B \leq S$ ④ $S \leq 3,000\text{m}^2$ 、かつ、 $B \leq 300\text{m}^2$ のとき $A \leq S$	下記の場合は可 $A + B \leq S$ 、かつ、3階以上の部分にないこと
	公告対象区域内*の附属自動車車庫の場合 $A + B \leq 2,000\text{m}^2$ 、かつ、2階部分にないこと (以下 略) (▶建令130の5参照)	公告対象区域内*の附属自動車車庫の場合 $A + B \leq 10,000\text{m}^2$ 、かつ、3階部分にないこと (以下 略) (▶建令130の5の5参照)	(省略)  (▶建令130の8参照)

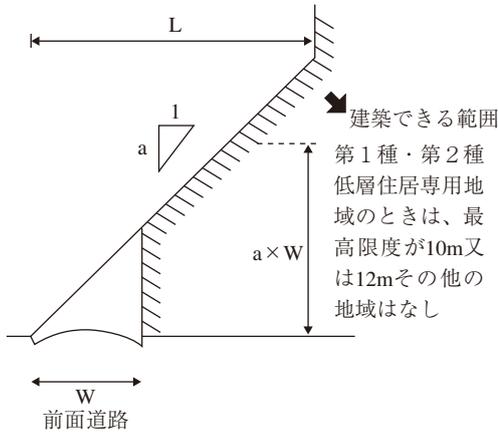
S : 同一敷地内の建築物（自動車車庫の用途に供する部分を除く。）の延べ面積の合計  
 A : 同一敷地内の建築物に附属する自動車車庫で建築物として扱うものの床面積の合計  
 B : 同一敷地内の建築物に附属する自動車車庫で工作物として扱うものの築造面積の合計  
 \*...「公告対象区域内」とは、一団地の総合的設計制度等によるもの ⇒資料8-4~7参照

# 駐車場関連法規

## (3) 高さの制限 (建築基準法第56条)

### 1) 道路斜線制限

(建築基準法第56条1項)



L: 適用距離 (法別表第3 (は) 欄に掲げる数値)

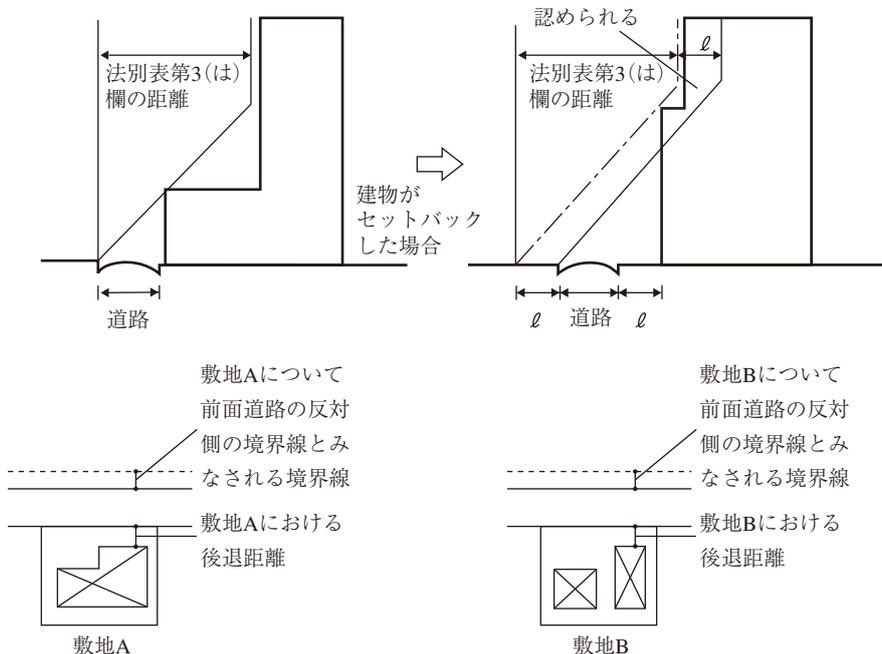
a =	}	第1種低層住居専用地域	1.25
		第2種低層住居専用地域	
}	}	第1種中高層住居専用地域	1.5
		第2種中高層住居専用地域	
		第1種住居地域	
		第2種住居地域又は準住居地域	
		その他の地域	

## 道路斜線制限 (法別表第3)

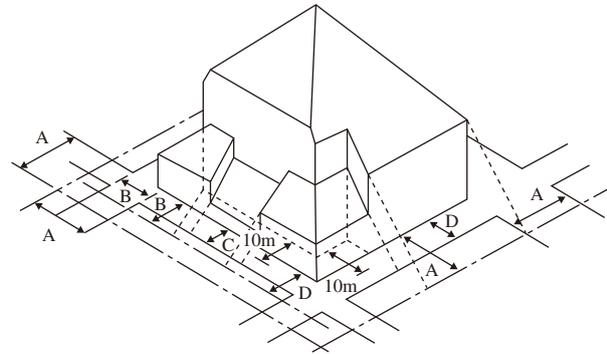
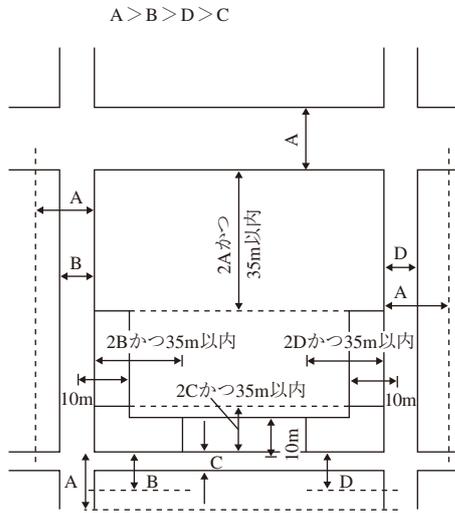
	(い)	(ろ)	(は)	(に)
	建築物がある地域、地区又は区域	法52条1項、2項、7項、9項による容積率制限の限度	距離	数値
1	第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域 第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域 第1種住居地域 第2種住居地域 準住居地域 } 4を除く。	20/10 以下の場合	20m	1.25 * (1.5)
		20/10 を超え 30/10 以下の場合	25m (20)	
		30/10 を超え 40/10 以下の場合	30m (25)	
		40/10 を超える場合	35m (30)	
2	近隣商業地域 商業地域	40/10 以下の場合	20m	1.5
		40/10 を超え 60/10 以下の場合	25m	
		60/10 を超え 80/10 以下の場合	30m	
		80/10 を超え 100/10 以下の場合	35m	
		100/10 を超え 110/10 以下の場合	40m	
		110/10 を超え 120/10 以下の場合	45m	
3	準工業地域(4を除く。) 工業地域 工業専用地域	20/10 以下の場合	20m	1.5
		20/10 を超え 30/10 以下の場合	25m	
		30/10 を超え 40/10 以下の場合	30m	
		40/10 を超える場合	35m	
4	高層住居誘導地区内で、住宅部分 $\geq 2/3 \times$ 全体延べ面積の建築物		35m	1.5
5	用途地域の指定のない区域内の建築物	20/10 以下の場合	20m	1.25
		20/10 を超え 30/10 以下の場合	25m	又は*
		30/10 を超える場合	30m	1.5

(備考)

1. 建築物がこの表 (い) 欄に掲げる地域、地区又は区域の2以上にわたる場合は、同欄中「建築物」とあるのは「建築物の部分」とする。
  2. 建築物の敷地がこの表 (い) 欄に掲げる地域、地区又は区域の2以上にわたる場合の表 (は) 欄に掲げる距離の適用については、(い) 欄中「建築物がある地域、地区又は区域」とあるのは、「建築物又は建築物の部分の前面道路に面する方向にある当該前面道路に接する敷地の部分の属する地域、地区又は区域」とする (▶建令130の11)。
  3. 左表の1欄 (第1種、第2種低層住居専用地域は除く。) において、前面道路の幅員が12m以上の場合、「1.25」とあるのは前面道路の反対側の境界線からの水平距離が「前面道路の幅員  $\times 1.25$ 」以上の区域内においては「1.5」とする (▶建法56-3)。
  4. 第1・2種中高層地域 (基準容積率  $\geq 40/10$ ) 及び第1・2種住居地域 (特定行政庁が都市計画審議会の議を経て指定する区域) においては ( ) 内の数値となる。
- \*...特定行政庁が都市計画審議会の議を経て定める。

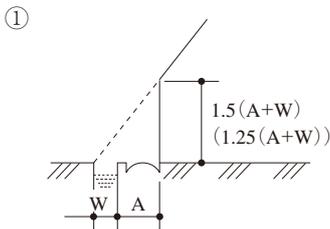


敷地が2以上の道路に接する場合の道路斜線制限の概要

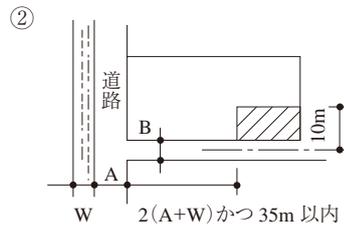


注) 敷地は全て道路斜線制限の適用範囲内にあるものとし  
また建築物の道路からの後退はないものとした場合

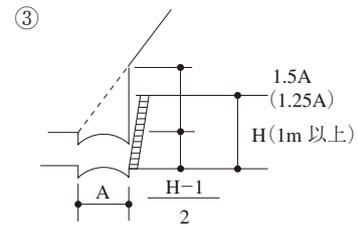
隣地との関係で制限が緩和される場合(建築基準法施行令第134条、第135条の2、3、4)



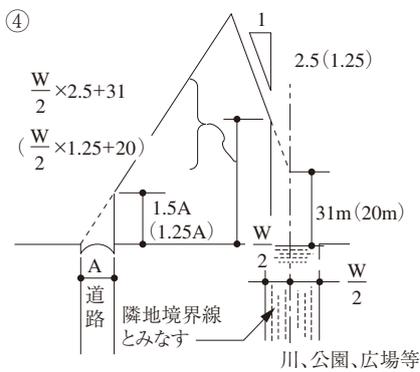
① 前面道路の反対側に公園、水面等がある場合



② 敷地がかど地で川のある場合

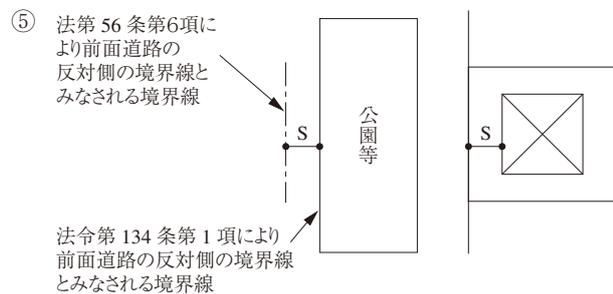


③ 道路面と敷地の地盤面とに高低差がある場合



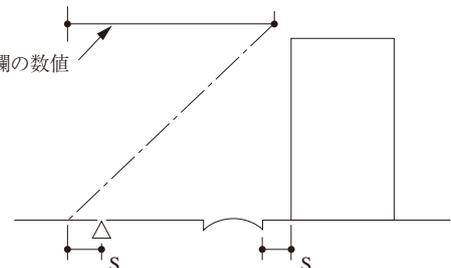
④ 隣地との関係で制限が緩和される場合

( )内は住居系



⑤ 法第56条第6項により前面道路の反対側の境界線とみなされる境界線  
法令第134条第1項により前面道路の反対側の境界線とみなされる境界線

法別表第3(は)欄の数値

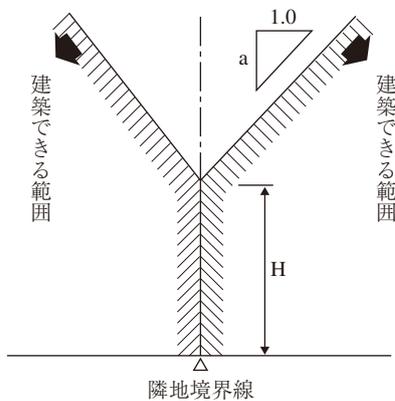


# 駐車場関連法規

## 2) 隣地境界線からの高さの斜線制限

(建築基準法第56条1項2号)

隣地境界線から建築物が後退していない場合

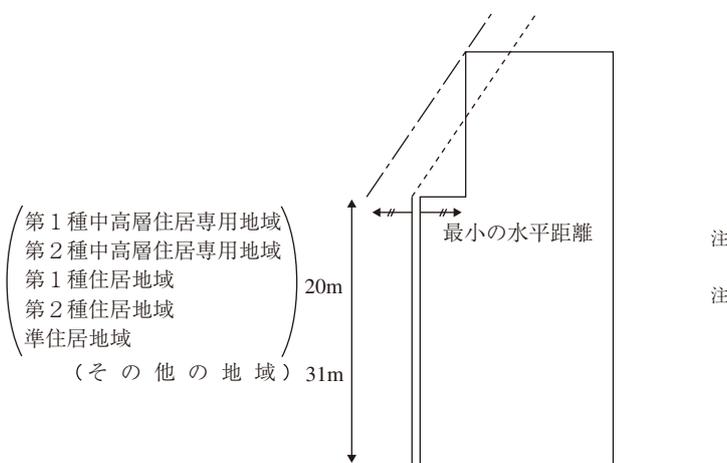


第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域 第1種住居地域 第2種住居地域 準住居地域	のとき	H = 20m a = 1.25
その他の用途地域		H = 31m a = 2.5

(建築基準法第56条2項)

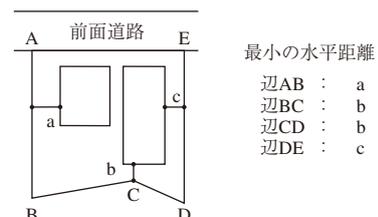
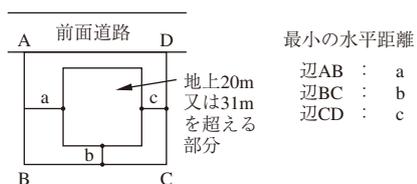
セットバック距離に応じた隣地斜線制限の合理化

隣地境界線から建築物が後退している場合



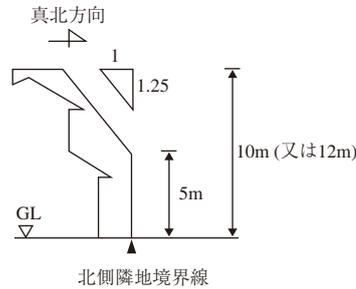
注1) 第1種・第2種低層住居専用地域については、10m又は12mの絶対高の制限があり、隣地斜線制限は適用されない。

注2) 建築物が制限の異なる地域にわたる場合は、それぞれの地域内の建築物の部分は、それぞれの制限による。

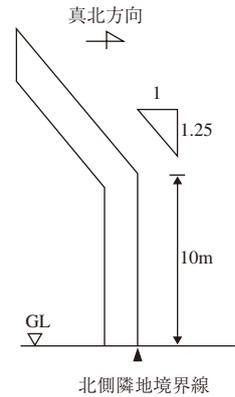


3) 建築物の各部の高さ（北側斜線と高さ制限 建築基準法第56条1項3号）  
用途地域によるもの

第1種低層住居専用地域  
第2種低層住居専用地域



第1種中高層住居専用地域  
第2種中高層住居専用地域

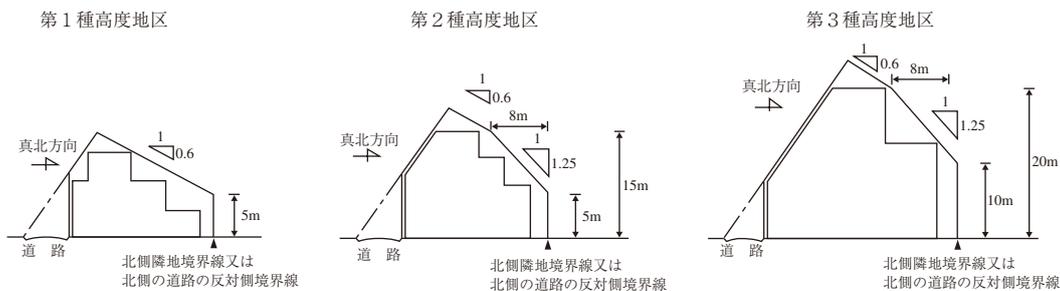


4) 高度地区（建築基準法第58条）

用途地域内で特別に市街地の環境を維持し、または、土地利用の増進を図るため、建築物の最高限度または最低限度を定める地区。高度地区の指定および内容については、各都道府県、市町村の都市計画により定められている。

[東京都参考例]

東京都の高度地区指定の内容は、建築物の各部分の高さの限度を次のように定めている。



- 上記の高度地区は北側に線路敷等がある場合制限が緩和される。
- その他の高度地区として「最低限高度地区（7m）」が区内の一部に指定されている。
- 第1種及び第2種低層住居専用地域の建築物の高さの限度は10mと定めている。
- 高度地区の他に建築基準法では、道路斜線・隣地斜線等の建築物の高さ制限を定めている。

[横浜市参考例]

横浜市の高度地区指定の内容は、建築物各部分の高さの限度を次のように定めている。

高度地区（最高限）

<p>第1種高度地区</p> <p>隣地境界線</p>	<p>第3種高度地区</p> <p>隣地境界線</p>	<p>第5種高度地区</p> <p>隣地境界線</p>	<p>第7種高度地区</p>
<p>第2種高度地区</p> <p>隣地境界線</p>	<p>第4種高度地区</p> <p>隣地境界線</p>	<p>第6種高度地区</p>	

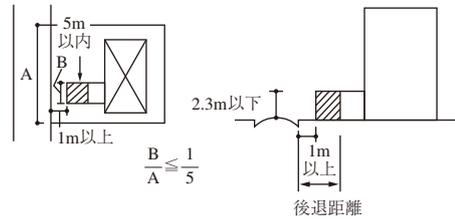
- 敷地の北側に道路、水面、線路敷等が接する場合は制限の緩和がある。
- 高度地区には、他に最低限度地区が指定されている地区もある。  
(最低限第1種は14m以上、最低限第2種は12m以上、最低限第3種は7m以上)
- 最低限高度地区の制限を受ける建築物は、最高限高度地区（第7種高度地区、高さ制限31m）の適用は除外される。
- 建築物の敷地が2以上の高度地区または高度地区の内外にわたる場合の北側斜線は、北側の敷地境界線が属する高度地区に関する制限によるものとする。

## 後退距離の算定において建築物から除かれる部分（建築基準法施行令第130条の12）

### （自転車置場、車庫等）

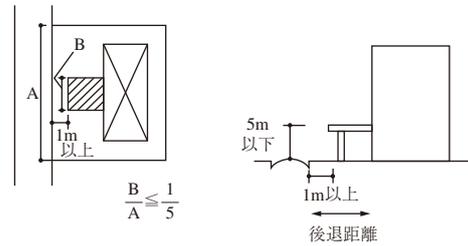
i) 物置（自転車置場、車庫等）その他これに類する用途に供するもので次の要件を満たす建築物の部分

- ① 軒の高さが前面道路の路面の中心から2.3m以下であり、かつ、床面積の合計が5m<sup>2</sup>以内であること。
- ② 間口率（当該部分の水平投影の前面道路に面する長さを敷地の前面道路に接する部分の水平投影の長さで除した数値）が1/5以下であること。
- ③ 前面道路の境界線から1m以上後退していること。（建築物の壁、柱等の面で測定する。以下ii）において同じ）

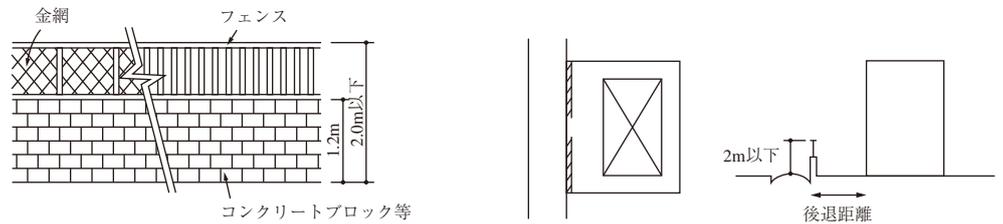


ii) ポーチその他これに類するもので、次の要件を満たす建築物の部分

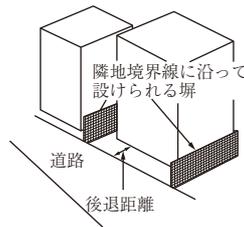
- ① 前面道路の路面の中心からの高さが5m以下であること。
- ② 間口率が1/5以下であること。
- ③ 前面道路の境界線から1m以上後退していること。



iii) 道路に沿って設けられる前面道路の路面の中心からの高さが2m以下の門、塀で、前面道路の中心からの高さが1.2mを超える部分が網状その他これに類する形状のもの

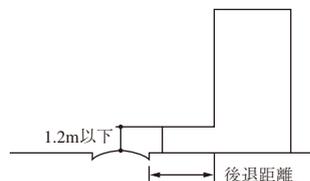


iv) 隣地境界線に沿って設けられる門、塀



v) 歩廊、渡り廊下その他これに類する建築物の部分で特定行政庁がその地方の気候もしくは風土の特殊性又は土地の状況を考慮して規則で定めた建築物の部分 特定行政庁の規則で定めるものの例としては、具体的には、多雪区域等におけるいわゆる「がんぎ」や道路上に設けられた公共用歩廊等と接続する部分等が考えられる。

vi) 前面道路の路面の中心からの高さが1.2m以下の建築物の部分



(4) 駐車場に関する制限

自動車車庫の用途規制一覧表

用途地域	建築物の用途規制(法第48条及び令第130条の5、5の5、7の2及び8)		令第138条第3項第二号に掲げる準用工作物		
	同一敷地内で建築物に附属する自動車車庫	独立	同一敷地内で建築物に附属する自動車車庫	独立	備考
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	・床面積が600m <sup>2</sup> 以内、自動車車庫部分を除いた建築物の延べ面積以内、かつ、1階以下のものを許容	<禁止>	・築造面積に自動車車庫部分の床面積を加えた値が600m <sup>2</sup> (自動車車庫部分を除いた建築物の延べ面積が600m <sup>2</sup> 以下の場合、当該延べ面積)を超えるものを指定(築造面積が50m <sup>2</sup> 以下のものを除く)	・築造面積が50m <sup>2</sup> を超えるものを指定	<準用規定> ・準用工作物については、法第88条第2項の規定により法第48条の規定を準用する。
第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域	・床面積が3,000m <sup>2</sup> 以内、自動車車庫部分を除いた建築物の延べ面積以内、かつ、2階以下のものを許容 ・独立で許容されるものは許容	・床面積が300m <sup>2</sup> 以内、かつ、2階以下のものを許容	・築造面積に自動車車庫部分の床面積を加えた値が3,000m <sup>2</sup> (自動車車庫部分を除いた建築物の延べ面積が3,000m <sup>2</sup> 以下の場合、当該延べ面積)を超えるものを指定(築造面積が300m <sup>2</sup> 以下のものを除く)	・築造面積が300m <sup>2</sup> を超えるものを指定	・準用される法第48条の規定により準用工作物の築造は、原則として、認められない。
第一種住居地域 第二種住居地域	・床面積が自動車車庫部分を除いた建築物の延べ面積以内、かつ、2階以下のものを許容 ・独立で許容されるものは許容	・床面積が300m <sup>2</sup> 以内、かつ、2階以下のものを許容	・築造面積に自動車車庫部分の床面積を加えた値が自動車車庫部分を除いた建築物の延べ面積を超えるものを指定(築造面積が300m <sup>2</sup> 以下のものを除く)	・築造面積が300m <sup>2</sup> を超えるものを指定	
準住居地域 近隣商業地域 商業地域 準工業地域 工業地域 工業専用地域	・規模、階級にかかわらず許容	・規模、階級にかかわらず許容	・準用工作物の指定なし	・準用工作物の指定なし	

- ・本表の他、都市計画決定したものや一団地の建築物に係わる団地内の自動車車庫に関する面積制限の特例があります。
- ・同一敷地内に建築物に附属する建築物である自動車車庫と工作物である自動車車庫がある場合には、床面積と築造面積を合算します。(自動車車庫の面積)
- ・同一敷地内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積が一定規模(低層系：50m<sup>2</sup>、中高層系：300m<sup>2</sup>)以下である場合には、その部分の築造面積を算入しません。

法：建築基準法  
法令：建築基準法施行令

準用工作物…建築基準法の適用を受ける。

立体駐車場のなかには建築物として扱われないものがあります。たとえば屋根のない柱と機械だけのものです。そうした建築物として扱われない工作物はすべて建築基準法の適用を受けないというわけではありません。ある一定の規模に達した工作物は、建築基準法の規定を準用するという規定があります。それが建築基準法施行令第138条の規定です。そして建築基準法のなかには定義はありませんが、建築確認が必要な工作物(建築物にあたらぬ)のことを一般的に準用工作物と呼んでいます。

工作物…建築基準法の適用を受けない。

建築物・準用工作物にもあてはまらない建築基準法の適用を受けない工作物(建築物にあたらぬ)です。