

# 共同住宅等建築時の駐車場確保要件などの緩和

(10月1日改正『共同住宅等の建築計画及び管理に関する指導要綱』)

## 1 これまでの取組みと今回改正する理由

- 本市では、「建築物における駐車施設の付置及び管理に関する条例（昭和41年制定）」（以下「付置義務条例」）及び「北九州市共同住宅等の建築計画及び管理に関する指導要綱（平成2年制定）」（以下「指導要綱」）に基づき、共同住宅等を建築する場合に一定の駐車場確保などを義務付けています。
- これにより、店舗や事務所、マンションなどの用途に合わせ、適切な規模の駐車場が確保され、周辺路上への違法駐車が発生や、交通渋滞が抑制されてきました。
- 一方で、制定後30年以上が経過し、中心市街地における街なか居住の促進なども含めて自動車利用を取巻く状況は変化し、また国が定める居住水準が改定されていること等を踏まえ、共同住宅等建築時の駐車場確保要件などに関する指導要綱の改正を行います。

指導要綱及び付置義務条例が適用される共同住宅等

- 指導要綱：階数が2以上で、かつ、10戸超（用途地域が商業地域内は15戸超）
- 付置義務条例：商業系の用途地域で、延床面積3,000㎡超、又は、店舗等併存の場合は店舗等の延床面積+共同住宅等の延床面積×2/3が2,000㎡超

## 2 施行日

令和3年10月1日

## 3 改正内容

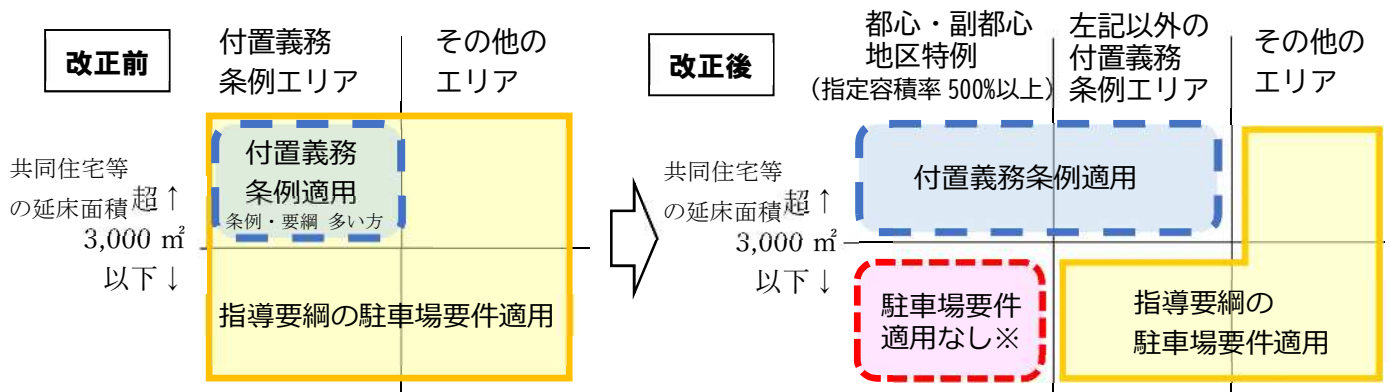
### (1) 駐車場確保要件の緩和(共同住宅等の建築を含む場合に限る)

○駐車場確保要件に関する付置義務条例と指導要綱の重複規定などを改正

改正前：・付置義務条例及び指導要綱が定める多い方の台数

改正後：・付置義務条例の対象物件は指導要綱の駐車場確保要件を適用除外

・都心・副都心地区で指定容積率500%以上の区域は、指導要綱の駐車場確保要件を適用除外



※「駐車場要件適用なし」の場合も、指導要綱の駐車場以外の要件は適用され、市への届出は必要。

## (2) その他の主な改正内容

項目	改正前	改正後
<b>(1) 駐車場確保要件</b>		
住宅に店舗、事務所等が併存の算定方法	延床面積 100 m <sup>2</sup> まで毎に 1 台加算	廃止
ワルム等の小規模住戸の低減	1 / 2 (25 m <sup>2</sup> 以下の住戸について、2 戸を 1 戸とみなす)	1 / 3 (40 m <sup>2</sup> 未満の住戸について、3 戸を 1 戸とみなす)
<b>(2) 管理に関する基準</b>		
管理人室の設置	ワルム等の小規模住戸 30 戸以上は管理人室を設置	廃止 (管理に関する規定は存続)
管理の外部委託	ワルム等の小規模住戸 30 戸未満で外部委託可能	ワルム等の小規模住戸の戸数に関係なく外部委託可能
<b>(3) その他建築計画に関する基準</b>		
住戸専用面積	16 m <sup>2</sup> 以上	25 m <sup>2</sup> 以上
居室の天井高	2.3m	削除

### (参考) 小倉都心地区における店舗等併存共同住宅の駐車場確保要件の試算

○共同住宅 140 戸 (14,000 m<sup>2</sup>) + 店舗等 (4,000 m<sup>2</sup>) の建築物を建築する場合

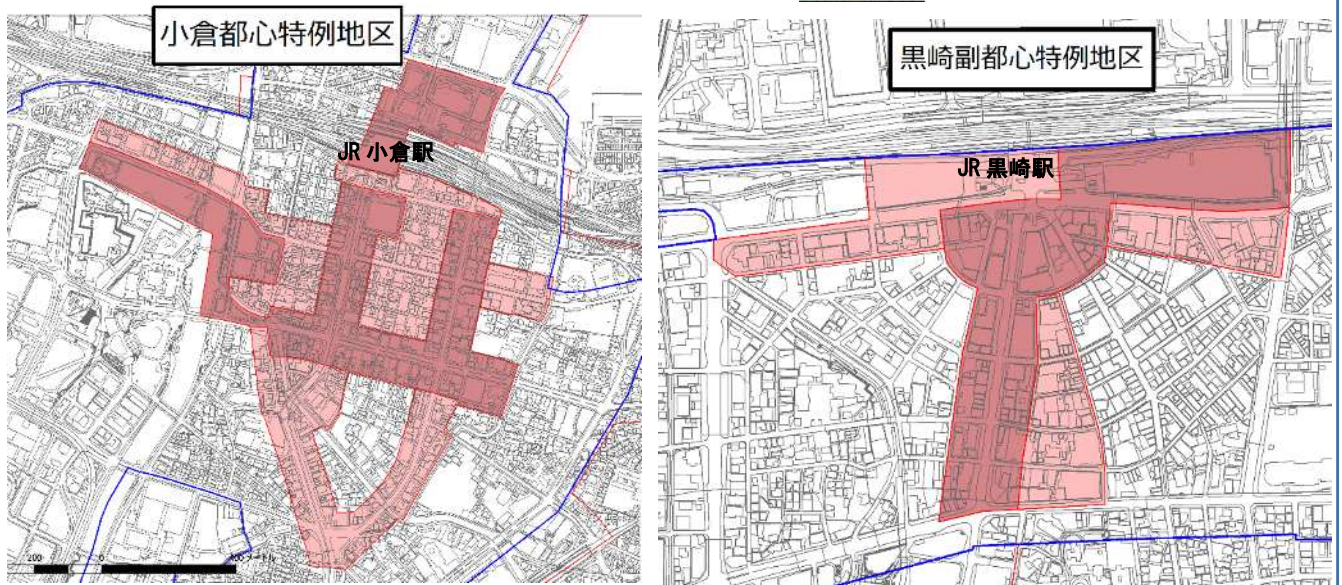
**改正前** 68 台 (指導要綱 68 台 付置義務条例 38 台) ⇒ **改正後** 38 台

$$\left( \begin{array}{l} \text{指導要綱} : 140 \text{ 戸} \times 20\% \cdot \text{台/戸 (商業地域)} + 4,000 \text{ m}^2 \div 100 \text{ m}^2/\text{台} = 68 \text{ 台} \\ \text{付置義務条例} : \{ (14,000 \text{ m}^2 \times 2/3 + 4,000 \text{ m}^2) - 2,000 \text{ m}^2 \} \div 300 \text{ m}^2/\text{台} = 38 \text{ 台} \end{array} \right)$$

※指導要綱で規定する全住戸数に対する駐車場確保の割合の例: 商業地域は 20%、近隣商業地域は 30%

都心・副都心地区で指定容積率 500%以上の区域

容積率  
 600%  
 500%



※詳しくは、建築指導課 (093-582-2531) までお問い合わせください。