

平成26年8月27日

まちづくり委員会資料

所管事務報告

「川崎市建築物における駐車施設の附置等に関する条例」等の
改正（案）について

<添付資料>

資料1 「川崎市建築物における駐車施設の附置等に関する条例」等の改正（案）
の概要について

資料2 「川崎市建築物における駐車施設の附置等に関する条例」等の改正（案）
に対する意見の募集について

参考 「川崎市建築物における駐車施設の附置等に関する条例」の概要

まちづくり局

1. 現状・課題

- ① 少子高齢化の進展、若者の車離れや交通利便性の向上といった社会情勢の変化等に伴い、駐車需要と附置義務基準の乖離が生じている。(ワンルームマンション等の緩和は一部地域に限定)
- ② 近年急速に普及しているカーシェアリング等の新たな自動車利用(駐車需要抑制の取組)に対し、現行条例では評価基準がない。
- ③ インターネットショッピング等による宅配需要の増加等に伴い、共同住宅では荷さばき車両の需要が一定程度見込まれるが、附置義務基準がないため、周辺道路での路上駐車を助長する恐れがある。

2. 課題解決の方向性

- ① 共同住宅の駐車需要の実態を調査し、附置義務基準を実態に即した適正な基準へと改正する。
- ② カーシェアリングによる駐車需要抑制の効果を一定程度評価し、共同住宅に導入した際の緩和規定を盛り込む。
- ③ 共同住宅における荷さばき駐車スペースの設置を促進するため、誘導基準を設ける。

3. 駐車需要の実態

(1) 実態調査について

H15以降市に届出があり、竣工が確認された337件(条例45件、要綱292件)の共同住宅について調査

(2) 現状と考え方

- ① 川崎市民アンケートでは、一人世帯の自動車保有率が極端に低い(表1)
- ② 総務省調査では、36㎡未満の住戸は一人世帯が約92%を占める(表2)
→専有面積36㎡を基準に利用状況を整理。

表1

H25川崎市民アンケートより

世帯数(人)	保有率
1	23.0%
2	49.6%
3	63.1%
4	76.6%
5	70.9%
6~	100.0%

(3) 駐車需要の分析(表3)

- ① 専有面積36㎡の住戸は、1R、1DK等が大半を占める。(36件中33件)
- ② 専有面積36㎡未満の住戸は、駐車場の利用率が極端に低く、附置義務基準の54%しか利用されていない。
- ③ 専有面積が大きくなると利用率も上昇し、附置義務基準を超える需要が認められる。
- ④ 1Rマンション等は、エリアを問わず駅から徒歩圏に集中している。

表2 「平成20年住宅・土地統計調査」(総務省)

居室11.9畳までの世帯数	134,000
うち一人世帯数	122,700 (91.57%)
※居室12.0畳以上の世帯数	441,500
うち一人世帯	98,400 (22.2%)

※物件情報から、居室11.9畳を専有面積36㎡に換算

表3 附置義務基準に対する利用率(目視は参考値とする)

川崎市	アンケ+ヒア+特例	住戸タイプ	1R	36㎡未満		36㎡超	
				サンプル	利用率	サンプル	利用率
				33	50%	14	80%
			ファミリー	2	79%	148	152%
			不明	1	116%	13	103%
				36	54%	175	143%
	目視確認	住戸タイプ	1R	5	65%	3	96%
			ファミリー	4	48%	11	87%
			不明	10	27%	21	54%
				19	41%	35	68%
			1R	38	52%	17	83%
			ファミリー	6	59%	159	147%
			不明	11	35%	34	73%
				55	49%	210	130%

※届出実績から、平均床面積46㎡を専有面積36㎡に換算

一人世帯と想定される住戸は、附置義務基準に比べて需要が特に低い

専有面積36㎡未満の住戸数に対する駐車場の利用率(実態調査から)

駐車場利用/住戸数

商業系用途	...	1/9.1
住居・工業系用途	...	1/8.4
全体	...	1/8.7

4. 住宅政策との整合

【人口・世帯の現状と将来見通し】

- ① 借家を中心に狭小な住宅が多く、最低居住面積水準に満たない世帯の比率は全国18大都市で3番目に高い。
- ② 世帯状況は、単身世帯を中心に小世帯層の増加が続き、平成47年まで増加を続けるものと予測されている。
- ③ 65歳以上の高齢者が居住する世帯は、団塊の世代が高齢期に達する平成27年に約18万世帯になる見込み。

◆世帯人員別普通世帯数の推移

	H17	H27	H42
世帯数(万世帯)	56.9	65.9	70.4
うち一人世帯(万世帯)	21.1	25.2	28.2
割合(%)	37.08	38.24	40.06

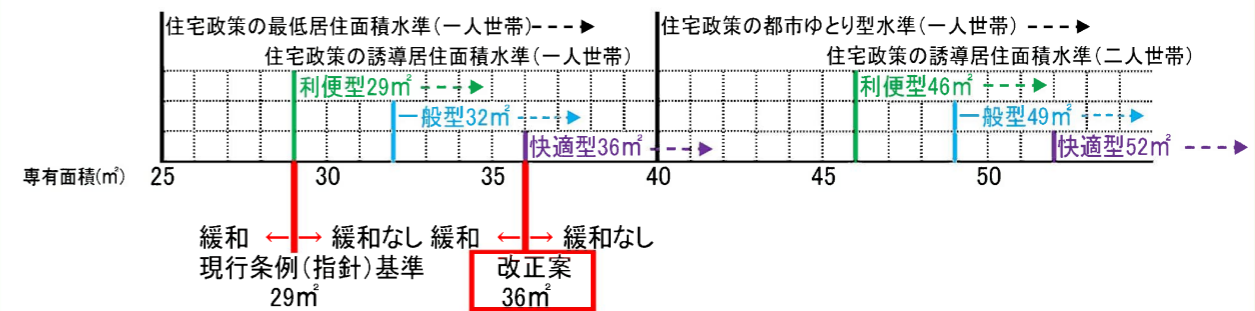
※世帯数はH47まで増加が見込まれている。

◆高齢世帯の家族型別世帯数の推移

	H17	H27	H42
世帯数(万世帯)	13.3	18	21.1
うち単身世帯(万世帯)	3.2	4.8	6.2
割合(%)	24.06	26.67	29.38

(「川崎市住宅基本計画」より)

川崎市誘導居住面積水準



整合を図り改正案を検討

5. 共同住宅の改正基準案

◆現行附置義務原単位

- 商業系 住戸数の 1/3 (条例、要綱)
- 住居・工業系 住戸数の 2/5 (要綱)
- 低層住居系 住戸数の 1/2 (要綱)

◆実態調査の利用率と整合を図るためには

- ①商業系
住戸数の 1/3 に緩和 × 原単位 1/3 = **1/9**
- ②住居・工業系
住戸数の 1/3 に緩和 × 原単位 2/5 = **1/7.5**
- ③低層住居系
住戸数の 1/3 に緩和 × 原単位 1/2 = **1/6**

現行

専有面積 29 m²未満の住戸のうち、要綱及び条例の一部地域に限定して附置義務対象を住戸の 1/2 に緩和



改正案

- 一人世帯向け住宅に対して**附置義務基準の緩和規定を市内全域に設ける。**
- 専有面積が 36 m²未満の住戸を緩和の対象とする。**
- 附置義務対象を**住戸数の 1/3 に緩和**する

現行基準と改正案の比較

事例	現行基準	改正後の基準
例：専有面積 36 m ² 未満の住戸が 90 戸の一人世帯向けマンション	① 商業系用途地域・・・30台 緩和が適用可能な場合・・・15台 ② 住居・工業系用途地域・・・36台 緩和が適用可能な場合・・・18台 ③ 低層住居地域・・・45台 緩和が適用可能な場合・・・23台	①商業系用途地域・・・ 10台 ②住居・工業系用途地域・・・ 12台 ③低層住居地域・・・ 15台 緩和の適用により、利用実態に即した附置義務台数となる

※ 今回の改正にあわせ、要綱にのみ規定されている「高齢者向け住宅」「学生マンション」に対する緩和措置を、条例運用基準にも同内容で盛り込む。

6. 共同住宅へのカーシェアリング導入による駐車需要の抑制

(1) カーシェアリングの実態

カーシェアリング事業者へのヒアリングにより導入のポイントを整理。

- ① 利用率
 - ・カーシェアリングは交通利便性の高い地域で利用率が高い。
 - ・外部利用可能な物件の場合、最大で全世帯の 6.8% が利用。
 → **利用率を 6.8% と想定した場合、原単位の 1/3 を考慮すると、住戸数の 1/5 に該当**
 (利用率 6.8% = 1/15 利用率 1/15 ÷ 原単位 1/3 = 住戸数 1/5)
- ② 導入台数
 - ・マンション規模等や立地により適正な台数は異なる。
 → **マンションごとに継続性を踏まえた設置台数を検討する必要がある。**
- ③ カーシェアリングの運営
 - ・マンション管理組合が自主管理を行うことは困難を要する。
 → **カーシェアリング事業者が参入するなど、継続的なサービス提供が可能なこと。**

(2) 基本的な考え方

- ① 駐車需要の抑制効果が一定程度見込めるため、条例運用基準に緩和規定を盛り込む
- ② 導入の効果や継続性等について、改正後に定期的な調査を行い、実態を把握する。

現行 基準なし



改正案

カーシェアリング導入についての計画書を取りまとめ、適正であると確認できた場合、附置義務対象を**住戸数の 4/5 に緩和**する。

7. 共同住宅への荷さばき用駐車スペースの誘導策

基本的な考え方

- ① 共同住宅は非特定用途（駐車需要を生じさせる程度が低い）であるため、附置義務を定めると義務が過大となる可能性がある。
- ② 商業施設や事務所ビルなどと比べると、利用回数、利用時間、車両の大きさなどが限定的であるため、専用区画までは要しない。
- ③ 宅配便などの大型搬出入車両が周辺に路上駐車しないよう、敷地内に一般的な駐車場以上の空地が確保されていればよい。

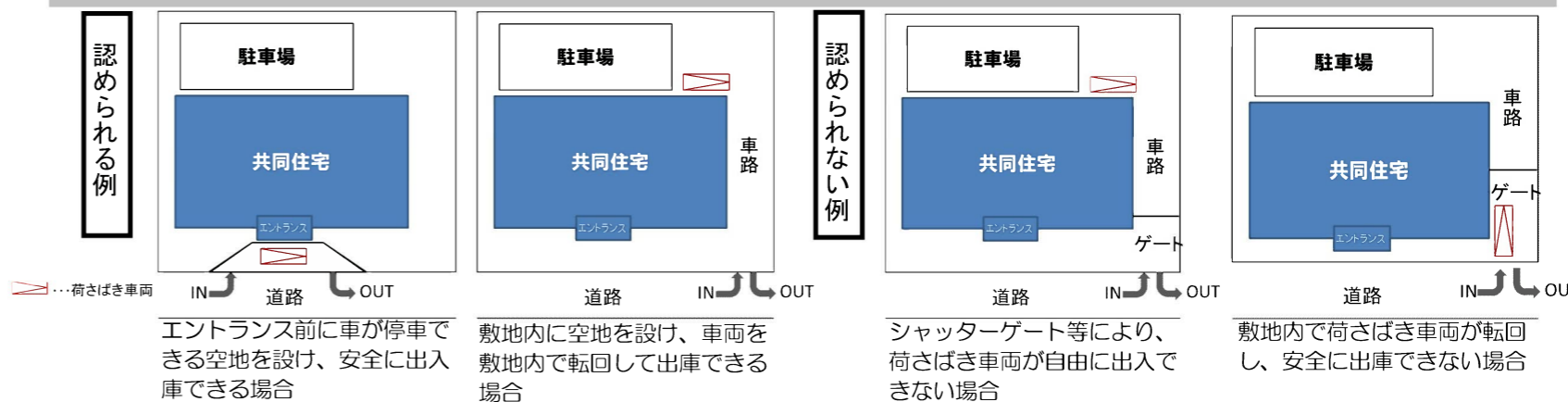
現行

基準なし



改正案

敷地内に荷さばき車両等の大型車が止まれるスペースが確保され、かつ円滑に車両が出入庫できる場合には、**駐車施設 2 台分を設置したものとみなす。**



8. 改正の効果

- ① 実態に即した駐車施設の誘導が可能になる。
- ② 川崎駅周辺・小杉駅周辺に限定されていた緩和規定を市内全域に統一適用することができる。
- ③ 総合都市交通計画に位置づけられたカーシェアリングの利用促進を図ることができる。
- ④ 荷さばき対策の推進を図り、日常的な路上荷さばきを削減することができる。

「川崎市建築物における駐車施設の附置等に関する条例」等の改正(案)に 対する意見の募集について

■ 目 的

「川崎市建築物における駐車施設の附置等に関する条例」は、建築物の用途に応じた最低限の駐車施設の確保を目的としていますが、社会情勢の変化等に伴い、附置義務基準と駐車需要とに乖離が生じてきています。また、普及が進むカーシェアリング等への対応や、共同住宅の荷さばき需要への対応等が求められてきていることから、条例等を改正し、適切な規模の駐車施設の誘導を図りたいと考えております。今回は当該条例等の改正の考え方について、パブリックコメントを実施し、幅広く市民の皆様の意見を募集します。

■意見の募集期間

平成26年9月16日（火）から平成26年10月17日（金）まで ※当日必着

■素案の閲覧場所

- 1 川崎市役所 まちづくり局 交通政策室
 - 2 各区役所、支所及び出張所の閲覧コーナー
- ※ ホームページでも内容をご覧いただけます。

■意見書の提出方法

御意見、住所、氏名、電話番号を記入し、下記の方法により、「まちづくり局 交通政策室」に提出してください。※意見を提出する様式は自由ですが、「意見書」も御活用いただけます。

- (1) 郵 送 〒210-8577 川崎市川崎区宮本町1番地
川崎市役所 まちづくり局 交通政策室 あて
- (2) 持 参 川崎市川崎区宮本町1番地（川崎市役所隣り明治安田生命ビル8階）
- (3) F A X 044-200-3967
- (4) メール 市ホームページのパブリックコメント専用ページから所定の方法により送信

※留意事項

- 1 意見書の住所、氏名及び電話番号は、意見の内容を確認させていただく場合があるため、記載をお願いするものです。他の目的に利用せず、適正に管理します。
- 2 お寄せいただいた御意見は、平成27年2月中旬頃に、住所、氏名等の個人情報を除き、内容を整理又は要約した上で、御意見に対する本市の考え方を取りまとめてホームページ等で公表する予定です。
- 3 電話での受付及び個別の回答はいたしませんので、あらかじめ御了承ください。
- 4 意見を提出できる方の範囲は、市内に在住、在勤、在学の方、又はこの案件の内容に利害関係のある方とさせていただきます。（個人、団体を問いません）。

■お問い合わせ

川崎市役所 まちづくり局 交通政策室 電話044-200-2032