

平成30年4月12日

まちづくり委員会追加資料

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」の改正
(案) について

<追加資料>

資料1 駐車場附置義務基準値の改定に関する補足説明資料

資料2 自動車の附置義務基準値の算定表

資料3 附置義務駐車場の駐車実態調査

資料4 附置義務基準値に係る政令市等との比較表

まちづくり局

駐車場附置義務基準値の改定に関する補足説明資料

1 これまでの経過

- 本市においては、最近 10 年間の傾向として、自動車交通量が減少しています。また、全国的にも同様の傾向から、平成 26 年に国は、建物用途区分の一部細分化及び基準値の緩和を行いました。
- これを受け、主な政令市で附置義務基準値の改定が行われ、隣接する横浜市においても、平成 28 年に、事務所及び百貨店・店舗の基準値について、地域実態等を踏まえ緩和を行い運用開始しました。

2 改定の背景・理由

- 本市では平成 22 年に、非特定用途等について、駐車需要に見合った基準値の見直し緩和を行い、運用してまいりました。
- その後、国の見直し基準が示されたことを受けて、主な政令市でも基準値の改定が実施されていること(資料 4 参照)、また、拠点駅周辺等の事務所について、駐車需要に合った基準の緩和を求める事業者からの声が寄せられていること。
- 横浜市においては平成 28 年に見直しが行われ、その具体的内容として、事務所については、市内一律に基準値を緩和(200 m²→250 m²)し、その後、みなとみらい地区等の特定エリアにおいては、「百貨店・その他店舗」の基準値(200 m²→300 m²)及び「事務所」の基準値(250 m²→400 m²)とするなど、改定基準値が示されたこと。
- 国の見直しや、主な政令市の改定を契機とし、また、駐車需要の算定に必要な最新の都市計画基礎調査のデータを平成 29 年に取りまとめ、活用できることとなったことに加え、隣接都市の見直しを受け、事業者から基準の緩和を求める声が寄せられていることから、このたび、附置義務基準値に係る建物用途の一部細分化と基準値の一部を改定する条例改正を行うものです。

3 改定基準値の考え方

- 道路交通センサス(平成 27 年)、パーソントリップ調査(平成 20 年)、都市計画基礎調査(平成 27 年)を活用し、駐車需要と基準値を算定しています。

資料 2 自動車の附置義務基準値の算定表

資料 3 附置義務駐車場の駐車実態調査

4 基準値の緩和による状況について

(1) 事務所

- 附置義務条例に基づく駐車施設の附置については、ある特定の用途の建築物が、地区内のどのような場所に立地しても必ず発生するであろう、最低限必要となる駐車需要に対応する台数の確保が義務付けられています。
- こうした中、事務所については、附置義務台数の利用実態台数は少ないため、改定基準値による附置義務台数内で対応が図られていることから、緩和による駐車需要は充足していると考えています。

(2) 百貨店・店舗

- 百貨店・店舗についても、事務所同様に緩和を行いますが、大規模な百貨店等については、売場面積が1,000㎡を超える物販店舗が対象となる大店立地法に基づき、年間の平均的な休祭日のピーク1時間に予想される駐車台数を基本として、算出される必要な駐車台数の確保が義務付けられています。
- これにより、大店立地法が適用される大規模な百貨店等については、駐車利用のピーク時の最大数を勘案することから、附置義務条例の台数に対し、より多く設置されることとなります。
- よって、附置義務条例の改定基準での手続きは行いますが、大店立地法の手続きによる駐車台数を確保しております。

【大店立地法適用店舗の事例】

施設名称	延床面積 (㎡)	附置義務台数 (台)	大店立地法の必要台数 (台)
ラゾーナ 川崎プラザ	122,401	599	必要台数 893 実際の設置台数 2,018
グランツリー 武蔵小杉	67,198	224	必要台数 538 実際の設置台数 820

自動車の附置義務基準値の算定表

特異値(最大値、最小値)

PTゾーン (17ゾーン)	主な 地域区分	行政区	主な 地区	駐車場整備地区・商業地域・近隣商業地域												周辺地区		
				百貨店・その他店舗			事務所			その他特定用途 (百貨店・事務所を除く)			非特定用途 (共同住宅等を除く)			特定用途		
				建物用途別 延床面積 (㎡)	目的施設別 駐車需要 (台)	基準値 (㎡/台)	建物用途別 延床面積 (㎡)	目的施設別 駐車需要 (台)	基準値 (㎡/台)	建物用途別 延床面積 (㎡)	目的施設別 駐車需要 (台)	基準値 (㎡/台)	建物用途別 延床面積 (㎡)	目的施設別 駐車需要 (台)	基準値 (㎡/台)	建物用途別 延床面積 (㎡)	目的施設別 駐車需要 (台)	基準値 (㎡/台)
20130	商業・近商	川崎区	川崎駅東口	303,556	792	383	285,820	1,130	253	192,187	453	424	151,862	320	475	781,563	2,375	329
20132	周辺	川崎区	八丁畷	82,273	217	379	151,437	356	425	84,258	110	766	89,198	158	565	317,969	683	466
20141	周辺	川崎区	大島	25,093	158	159	32,930	318	104	12,877	203	63	45,851	217	211	70,901	679	104
20171	商業・近商	川崎区	川中島・藤崎	30,580	206	148	61,286	244	251	23,166	299	77	83,668	97	863	115,032	749	154
20200	商業・近商	川崎区	川崎駅西口	362,350	971	373	522,577	450	1,161	62,931	195	323	72,887	108	675	947,859	1,616	587
20201	商業・近商	幸区	南幸町	52,929	352	150	199,220	300	664	37,446	249	150	55,480	234	237	289,596	901	321
20302	商業・近商	中原区	武蔵小杉	218,975	469	467	123,841	425	291	225,743	337	670	200,381	525	382	568,559	1,231	462
20312	商業・近商	中原区	元住吉	54,124	331	164	51,749	245	211	45,918	225	204	250,606	553	453	151,791	801	190
20323	周辺	中原区	武蔵新城	46,814	250	187	27,396	125	219	23,761	126	189	51,569	171	302	97,971	501	196
21101	商業・近商	高津区	溝の口	219,856	953	231	129,027	809	159	121,948	430	284	244,611	365	670	470,831	2,192	215
21210	周辺	宮前区	宮崎台・宮前平	61,238	732	84	27,754	502	55	23,789	499	48	47,543	430	111	112,780	1,733	65
21211	商業・近商	宮前区	鷺沼	48,362	318	152	36,022	393	92	23,849	327	73	77,721	227	342	108,233	1,038	104
21230	周辺	宮前区	犬蔵	48,790	442	110	40,486	228	178	40,248	389	103	58,767	181	325	129,524	1,059	122
21231	周辺	宮前区	水沢	28,641	622	46	45,404	604	75	117,814	392	301	232,027	1,259	184	191,858	1,618	119
21301	商業・近商	多摩区	登戸	160,753	488	329	103,968	440	236	40,794	184	222	121,043	121	1,000	305,515	1,112	275
21410	商業・近商	麻生区	新百合ヶ丘	16,072	393	41	15,556	262	59	9,616	202	48	81,994	147	558	41,243	857	48
21420	周辺	麻生区	栗平	17,220	236	73	11,518	228	51	10,033	192	52	57,065	222	257	38,771	656	59
計				1,777,625	7,930	224	1,865,994	7,059	264	1,096,378	4,812	228	1,922,272	5,335	360	4,739,996	19,801	239

■ 基準値算定のための対象地区

パーソントリップ調査の市内80ゾーンのうち、駐車場整備地区又は商業地域若しくは近隣商業地域と、周辺地区又は自動車が輻輳する地区の17ゾーンを抽出しています。

■ 算定データ

- 建物用途別延床面積 (㎡) は都市計画基礎調査から算出しています。
- 目的施設別駐車需要 (台) はパーソントリップ調査のゾーン毎の各施設における時間当たりの最大駐車台数を集計しています。
- 改定基準値の算定においては、特異値(最大値、最小値)を除外して算定しています。
 - 17ゾーンの基準値 (㎡/台) のうち、特異値を除いた15ゾーンの標準偏差の値。
 - 17ゾーンの基準値 (㎡/台) のうち、特異値を除いた15ゾーンの平均値。
 - 平均値に基準値のばらつきを考慮した標準偏差を加えることで、実態に即した基準値を算出。

①	標準偏差	116	標準偏差	160	標準偏差	171	標準偏差	200	標準偏差	132
②	平均値	198	平均値	219	平均値	212	平均値	434	平均値	212
③	標準偏差+平均値	314	標準偏差+平均値	379	標準偏差+平均値	383	標準偏差+平均値	634	標準偏差+平均値	344
	改定基準値	300	改定基準値	350	改定基準値	350	基準値	600	基準値	300

附置義務駐車場の駐車実態調査

場 所	用途地域	建物用途	延床面積 (㎡)	実利用 台数 (台)	改定基準 値による 算定台数 (台)
川崎区 幸区 川崎駅 周辺	商業地域	①店舗・事務所ビル	14,005	16	36
		②店舗・駅施設	63,236	170	178
		③店舗・事務所ビル	10,647	14	32
		④店舗・事務所 その他特定用途、住宅	7,084	7	21
		⑤店舗・事務所・住宅	2,598	6	12
		⑥店舗・ホテル・保育所	8,522	15	25
		⑦事務所ビル	106,234	138	193
	工業地域	⑧事務所・研究所	183,478	211	348
川崎区	商業地域	⑨倉庫	16,447	12	47
		⑩倉庫	23,053	64	66
幸区	近隣商業地域	⑪工場	7,577	18	22
中原区	商業地域	⑫病院	9,712	5	28
		⑬店舗・児童福祉施設	7,533	2	19
		⑭店 舗	2,742	1	6
高津区	近隣商業地域	⑮ホテル	3,798	4	11
	商業地域	⑯ホテル	2,446	3	7

■調査は、直近の駐車実態を把握するため、平成29年12月に実施。

■実利用台数は、各施設1時間ごとに5回確認したうちの最大の駐車台数。

附置義務基準値に係る政令市等との比較表

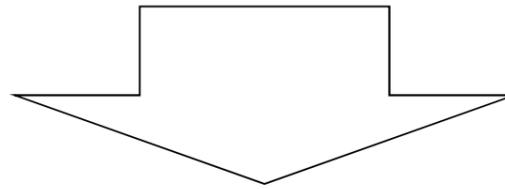
資料4

■現行の基準値の状況 (駐車場整備地区、商業地域、近隣商業地域)

基準値: m²/台

川崎市

川崎市		国・標準条例	横浜市	名古屋市			京都市	大阪市	神戸市	新宿区												
建物用途	基準値	建物用途	基準値	基準値			建物用途	基準値	建物用途	基準値	建物用途	基準値	建物用途	基準値								
				市内	横浜駅周辺等	みなとみらい																
特定用途	百貨店・その他店舗 事務所	200	百貨店・その他店舗	200	—	—	百貨店・その他店舗	250	特定用途	200	特定用途	2,000m ² を超える	300	10,000m ² を超える	350	百貨店・その他店舗	200	百貨店・その他店舗	200			
	その他特定用途 (上記を除く)	300	倉庫工場 その他特定用途 (上記を除く)	250	250	250	その他特定用途 (上記を除く)	250				非特定用途	200	200	3,000m ² を超える	15,000m ² を超える	その他特定用途 (上記を除く)	250	事務所・その他特定用途	300	事務所・その他特定用途	300
		事務所																				
非特定用途 (共同住宅等除く)	600	非特定用途	450	非特定用途	550	非特定用途	450	非特定用途	300	非特定用途	200	200	非特定用途	450	非特定用途	300	非特定用途	300				



■改定後の基準値の状況 (駐車場整備地区、商業地域、近隣商業地域)

川崎市(案)

川崎市(案)		国・標準条例 (H26.8改正)	横浜市 (H28.3、H28.9改正)	名古屋市 (H29.4改正)			京都市 (H23.5改正)	大阪市 (H26.7改正)	神戸市 (H27.12改正)	新宿区 (H25.11、H29.12改正)										
建物用途	改定基準値(案)	建物用途	基準値	基準値			建物用途	基準値	建物用途	基準値	建物用途	基準値	建物用途	基準値						
				市内	横浜駅周辺等	みなとみらい														
特定用途	百貨店・その他店舗	300	百貨店・その他店舗	200	300	200	百貨店・その他店舗	350	百貨店・その他店舗	300	特定用途	2,000m ² を超える	350	10,000m ² を超える	400	百貨店・その他店舗	200	百貨店・その他店舗	420 ※1	
	事務所	350	事務所	250	300	400	事務所	500	事務所	350		非特定用途	3,000m ² を超える	15,000m ² を超える	その他特定用途 (上記を除く)	350	事務所	350	事務所・その他特定用途	500 ※2
	その他特定用途 (上記を除く)	350	倉庫工場 その他特定用途 (上記を除く)	250	250	250	その他特定用途 (上記を除く)	650	その他特定用途 (上記を除く)	400							その他特定用途 (上記を除く)	500	500	その他特定用途 (上記を除く)
非特定用途 (共同住宅等除く)	600	非特定用途	450	非特定用途	550	非特定用途	900	非特定用途	600	非特定用途	500	500	非特定用途	550	非特定用途	460 ※3				

※1 新宿駅東口・西口地区地域ルール
 ※2 東口地区地域ルール
 ※3 西口地区地域ルール