

市第 70 号議案 横浜市建築基準条例の一部改正

建築・都市整備・道路委員会
令和 4 年 12 月 19 日
建 築 局

1 趣旨

本市では、平成 3 年に横浜市建築基準条例（以下「条例」という。）を改正し、自動車保有率の増加に伴う路上駐車問題等の解消を目指し、床面積が 1,000 m²を超える共同住宅等に対して、用途地域及び住戸数に応じた駐車施設の設置を義務付けました。

その後、約 30 年が経過し、社会情勢が変化してきたことから、実状に合った基準となるよう改正します。

2 社会情勢の変化と条例の課題

社会情勢の変化

- ・自動車保有率の減少
- ・若者の自動車離れ
- ・カーシェアリングの普及
- ・駐車違反の取締り強化



附置義務駐車場を取り巻く環境は大きく変化している。

条例の課題

社会情勢の変化を踏まえ、令和 2 年度及び令和 3 年度に共同住宅の駐車場の実態調査及びマンション管理組合等へヒアリングを実施し、課題を整理しました。主な課題は、以下の通りです。

- ① 床面積が 2,000 m²以下の戸数の少ない小規模な共同住宅は、駐車場需要が極端に低い。
- ② すべての用途地域において、条例によって設けた駐車場に空きが生じている事例が多く見られた。
- ③ 住戸面積が 30 m²以下の小規模な住戸の駐車場需要は、規模の大きな住戸に比べて明らかに低い。



これらの社会情勢の変化や条例の課題を踏まえ、以下の「3つの視点」において条例を見直します。

- ①対象規模 ②駐車台数確保率 ③小規模な住戸の算定方法

3 改正概要

条例第 4 条の 3（用途地域内における敷地の駐車施設）について、以下の改正を行います。

① 条例が適用となる共同住宅の「対象規模」について

現行の基準では、条例が適用となる共同住宅の対象規模は、床面積が「1,000 平方メートルを超えるもの」としていますが、改正案では「2,000 平方メートルを超えるもの」とします。

② 「駐車台数確保率」について

以下の表のとおり、駐車台数確保率を用途地域に応じて低減します。

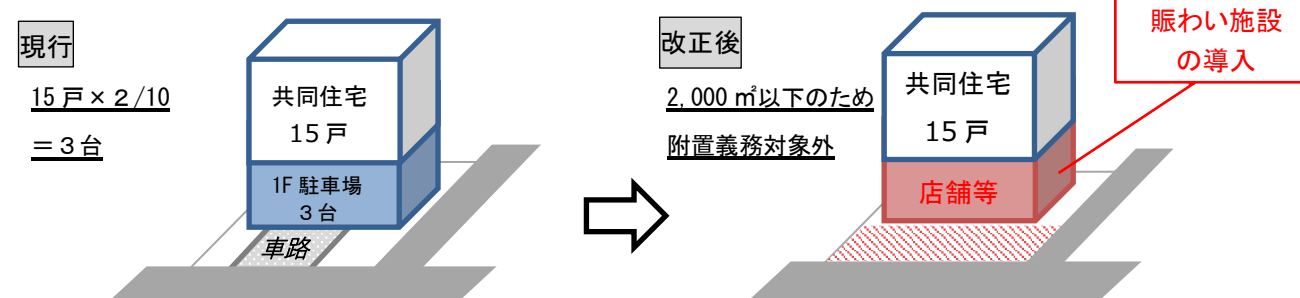
用途地域	【現行】駐車台数確保率	【改正案】駐車台数確保率
第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、 第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域	5/10 以上	3/10 以上
第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域	4/10 以上	
準工業地域、工業地域	2/10 以上	1/10 以上
近隣商業地域、商業地域		

③ 「小規模な住戸の算定方法」について

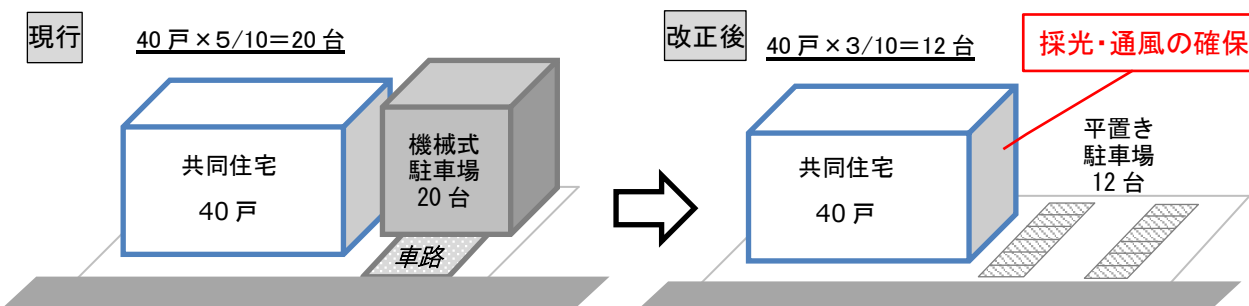
現行の基準では、住戸の算定方法は、住戸の規模に関わらず「1住戸を1カウント」としていますが、改正案では小規模な住戸（30 平方メートル以下）については、「1住戸を1/3カウント」とします。

4 改正の効果

改正の効果 1 商業地域に立地する床面積 1,200 m²の共同住宅において、駐車場の附置義務が対象外となる（3台→0台）ことで、1階部分の計画の自由度が向上し、賑わい施設の導入など、商業地域にふさわしい計画とすることが可能となります。



改正の効果 2 第一種中高層住居専用地域に立地する 40 戸の共同住宅において、附置義務台数が低減される（20台→12台）ことで、平置き駐車場の計画が可能となり、採光・通風の確保など住環境の向上や駐車場管理費の低減などにつながります。



5 意見募集の結果

令和 4 年 7 月 29 日から令和 4 年 8 月 29 日まで意見募集を行いました。その結果、17 件（賛成意見等 10 件、その他ご質問等 7 件）のご意見をいただきました。主なご意見は、以下の通りです。

【主なご意見】

- ・駐車場規制による建物 1 階部分の設えは、街並みに影響を及ぼします。特に小規模な建築物で顕著です。見直しは、美しい街を目指す横浜に効果があり、賛成です。
- ・社会情勢に見合うよう、柔軟に見直す事は非常に大切なことです。全面的に賛成します。
- ・単身者向けの共同住宅は、想定していた台数を大きく下回ることがあります。管理組合の収支バランスを適正に確保するためにも、改正に賛成です。

6 施行日

令和 5 年 1 月 1 日