

三田市建築物における駐車施設の
附置等に関する条例について

令和8年4月1日施行

三田市都市整備部審査指導課

安全で快適な街づくりのために

駐車施設の不足は違法駐車による交通渋滞、事故増大等の交通問題の他、商業業務地の機能低下による都市構造の変化、住居環境の悪化などの問題を引き起こしています。

このような問題を少しでも解消するため、駐車場法に基づく「三田市建築物における駐車施設の附置等に関する条例」が平成9年10月1日より施行されました。

内容としては、市域の商業地域及び近隣商業地域内で、一定規模以上の建築物を建築する際は、駐車施設・荷捌き駐車施設の設置を義務付け、安全で快適な街づくりを進めるためのものとしています。

三田市都市整備部審査指導課

1. 条例の適用対象となる地域

- ・三田市域内の用途地域が「商業地域」・「近隣商業地域」に指定されている地域（以下「適用地域」という。）が条例の適用対象となります。
- ・建築物の敷地が適用地域の内外にわたる場合、敷地の過半を占める部分が属する地域内に当該建築物があるものとみなします。

2. 駐車施設の附置対象となる建築物

- ・適用地域で表-1の建築物を新築する場合、それぞれの規模に応じた駐車施設を附置する必要があります。
- ・「対象となる建築物の規模」に駐車施設の延べ面積は含みません。
- ・建築予定地が適用地域であっても、表-1にある規模に満たない場合、本条例は適用されません。

表-1 条例適用となる建築物の規模

建築物の用途	対象となる建築物の規模
特定用途の建築物 ^{※1}	延べ面積が 1,000 m ² を超えるもの
非特定用途の建築物 ^{※2}	延べ面積が 2,000 m ² を超えるもの
特定用途と非特定用途が混在する建築物	特定用途部分の床面積 + 非特定用途部分の床面積 × 1/2 が 1,000 m ² を超えるもの

※1 特定用途とは次に示す用途を指します。

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、工場及び共同住宅

※2 非特定用途とは特定用途以外のものを指します。具体的には住宅（共同住宅除く）、学校、図書館及び寺院などです。

3. 荷捌き駐車施設の附置対象となる建築物

- ・表-2の建築物を新築する場合、規模に応じて荷捌き駐車施設を附置する必要があります。
- ・「対象となる建築物の規模」に駐車施設の延べ面積は含みません。

表-2 荷捌き用駐車施設が必要な建築物

建築物の用途	対象となる建築物の規模
特定用途の建築物	延べ面積が 2,000 m ² を超えるもの

4. 駐車施設設置基準

【4-1. 駐車施設の確保】

- ・表-3左欄に示す用途ごとの延べ面積を右欄に示す面積で除し、合計した数値以上の台数（以下「必要台数」という。）を原則敷地内で設ける必要があります。小数点以下の端数は切り上げて算出してください。
- ・事務所の用途に供する部分の床面積が 10,000 m²を超える建築物の場合、表-4左欄に示す部分の面積に右欄の逓減率を乗じ、10,000 m²を加えた面積を当該用途に供する床面積とみなして必要台数を算出することができます。
- ・特定用途及び非特定用途に供する建築物のうち、表-5の建築物については戸数による基準も満足するように努める必要があります。

表-3 用途に対する駐車施設の附置義務基準

建築物の用途	附置義務基準
特定用途に供する部分	150 m ² に 1 台
非特定用途に供する部分	450 m ² に 1 台

表-4 一定規模を超える事務所に対する床面積の緩和

事務所の用途に供する部分の床面積	通減率
10,000 m ² を超え、 50,000 m ² までの部分	0.7
50,000 m ² を超え、 100,000 m ² まで	0.6
100,000 m ² を超える場合	0.5

表-5 集合住宅に対する駐車施設の規定

用途	戸数による基準
集合住宅	戸数に1台
学生専用賃貸住宅	総戸数の5分の1

【4-2. 必要台数の緩和】

- ・延べ面積が6,000 m²未満となる建築物については、駐車場の必要台数を緩和することができます。
- ・式-1より算出した緩和率を表-3より算出された数値の合計に乘じ、得た数値を必要台数とすることができます。小数点以下の端数は切り上げて算出してください。

$$\text{緩和率} = 1 - \frac{1,000 \text{ m}^2 \times (6,000 \text{ m}^2 - \text{延べ面積})}{6,000 \text{ m}^2 \times \left(\text{特定部分} + \text{非特定部分} \times \frac{1}{2} \right) - 1,000 \text{ m}^2 \times \text{延べ面積}}$$

・・・(式-1 緩和率の算出式)

【4-3. 荷捌き駐車施設の確保】

- ・表-2より荷捌き駐車施設の附置義務が生じた場合は、表-6左欄に示す用途に供する部分の延べ面積を右欄に示す面積で除した数値以上の台数（以下「荷捌き必要台数」という。）を敷地内で設ける必要があります。小数点以下の端数は切り上げて算出してください。

表-6 荷捌き駐車施設の附置義務基準

建築物の用途	附置義務基準
百貨店その他の店舗	3,000 m ² に1台
事務所	5,000 m ² に1台
倉庫	1,500 m ² に1台
上記以外の特定用途	4,000 m ² に1台

【4-4. 荷捌き必要台数の緩和 (1)】

- ・延べ面積が 6,000 m²未満となる建築物については、荷捌き必要台数を緩和することができます。
- ・式-2 より算出した緩和率を表-6 より算出した数値に乘じ、得た数値を必要台数とすることができます。小数点以下の端数は切り上げて算出してください。

$$\text{緩和率} = 1 - \frac{6,000 \text{ m}^2 - \text{延べ面積}}{2 \times \text{延べ面積}}$$

・・・(式-2 荷捌き緩和率の算出式)

- ・荷捌き必要台数は表-3 より算出した必要台数に含めることができます。

【4-5. 荷捌き必要台数の緩和 (2)】

- ・特定部分の床面積が 10,000 m²を超える建築物の場合は表-7 左欄に該当する部分の床面積に右欄の逓減率を乘じて合計した数値に 10,000 m²を加えた面積を当該用途に供する部分の床面積とみなします。算出された面積を表-6 左欄の各用途の面積として計算し、荷捌き必要台数を算出することができます。

表-7 一定規模を超える特定部分に対する床面積の緩和

特定部分の床面積	通減率
10,000 m ² を超え、50,000 m ² までの部分	0.7
50,000 m ² を超え、100,000 m ² までの部分	0.6
100,000 m ² を超える部分	0.5

【4-6. 駐車施設の規模】

- ・ 条例上必要とされる駐車施設は表-8の規模以上を有し、自動車を安全に駐車及び出入りさせることができるものである必要があります。
- ・ 駐車施設内の車路の幅員は原則 5.5m 以上、一方通行の車路については 3.5m 以上設ける必要があります。
- ・ 駐車施設の出入口は前面道路の交通に支障を及ぼすおそれのない位置及び構造としなければなりません。
- ・ 機械式駐車場等、特殊な装置を使用する場合には表-8の規定は適用されませんが、国土交通大臣の認定を受けたものである必要があります。

表-8 駐車施設の規模と附置割合

	駐車施設の規模	台数の割合
①	幅 2.5m 以上・奥行 6m 以上	必要台数の 30%以上
②	幅 3.5m 以上・奥行 6m 以上 (車いす利用者用)	①のうち、1 台以上
③	幅 2.3m 以上・奥行 5m 以上	必要台数－①の台数
④	幅 3m 以上・奥行 7.7m 以上 ・ 梁下 3.2 m 以上	荷捌き用の全台数*

※4-3 で求めた荷捌き必要台数は 4-1 で求めた必要台数に含めることができます。

5. 手続きについて

- ・ 条例の対象となる建築物を新築する場合や一定規模の増築・用途変更を行う場合は届出が必要になります。届け出た事項を変更する場合も同様です。
- ・ 工事が完了した場合、速やかに工事完了届を提出する必要があります。

※提出図書については P11 参照

6. 駐車施設の附置の特例（別途協議が必要です。）

- ・ 条例上必要とする駐車施設は、原則ご計画の建築物またはその敷地内に設置しなければなりません。ただし、当該建築物の構造や敷地の状態からやむを得ないと市長が認めた場合はその限りではありません。
- ・ 敷地外での設置が認められ、条例上必要とする駐車施設を当該建築物の敷地から概ね 200m 以内の場所に設けた場合は、当該建築物又は当該建築物の敷地内に附置したものとみなします。

7. 適用除外

次のいずれかに該当する場合、本条例は適用されません。

- ・ 仮設建築物の新築、増築、用途変更
- ・ この条例の施行後新たに適用地域に指定された区域内において、当該地域に指定された日から起算して 6 月以内に建築物の新築、増築又は用途の変更の工事に着手したもの。

8. 罰則

- ・ 条例の違反に対しては、違反是正に必要な措置命令や罰則があります。

<計算例1：複合用途の場合の考え方>

例) 近隣商業地域で店舗 500 m²、専門学校 2,000 m²を建築する場合

表-1 条例適用となる建築物の規模より

- ・ 計画地が適用地域である ①
- ・ $\frac{500 \text{ m}^2 + 2,000 \text{ m}^2}{2} = 1,500 \text{ m}^2 > 1,000 \text{ m}^2$ ②
特定部分 非特定部分

①、②より本条例が適用される

[必要台数の算出]

- ・ 特定部分は 150 m²に 1 台必要なので
 $500 \div 150 = 3.3333$ A
- ・ 非特定部分は 450 m²に 1 台必要なので
 $2,000 \div 450 = 4.4444$ B
- ・ 延べ面積が 6,000 m²未満の場合、緩和率が適用されるので式-1 より緩和率は

$$1 - \frac{1,000 \times (6,000 - 2,500)}{6,000 \times 1,500 - 1,000 \times 2,500} = 0.4615 \quad \dots \quad C$$

- ・ よって必要台数は
 $(A+B) \times C \quad \dots \quad (3.3333 + 4.4444) \times 0.4615 = 3.5894 \Rightarrow 4 \text{ 台以上必要}$

[駐車施設の規模]

・ 表-8 駐車施設の規模と附置割合より計算すると以下のとおりとなる

2.5×6m 以上	3.5×6m 以上	2.3×5m 以上	3×7.7m 以上 (荷捌き用)	必要台数 合計
1 台	1 台	2 台	特定部分が 2,000 m ² 以下のため設置義務はない	4 台

(内訳)

- ① 4 台 × 30% = 1.2 台 ⇒ 2 台 2.5×6m
- ② ①のうち 1 台 3.5×6m
- ③ 必要台数-① 4 台 - 2 台 = 2 台 2.3×5m

<計算例 2：荷捌き駐車施設が必要な場合の考え方>

例) 近隣商業地域で店舗 4,000 m²を建築する場合

表-1 条例適用となる建築物の規模より

- ・ 計画地が適用地域である ①
- ・ 特定用途部分が 1,000 m²以上である ②

①、②より本条例が適用される

[必要台数の算出]

- ・ 特定部分は 150 m²に 1 台必要なので

$$4,000 \text{ m}^2 \div 150 = 26.6666 \quad \dots \quad A$$

- ・ 延べ面積が 6,000 m²未満の場合、緩和率が適用されるので式-1 より緩和率は

$$1 - \frac{1,000 \times (6,000 - 4,000)}{6,000 \times 4,000 - 1,000 \times 4,000} = 0.9 \quad \dots \quad B$$

- ・ よって必要台数は

$$A \times B \quad 26.6666 \times 0.9 = 23.9999 \quad \Rightarrow \quad 24 \text{ 台以上必要}$$

[荷捌き必要台数の算出]

- ・ 表-6 荷捌き駐車施設の附置義務基準より店舗での荷捌き必要台数は 3,000 m²に 1 台なので

$$4,000 \text{ m}^2 \div 3,000 = 1.3333 \quad \dots \quad C$$

- ・ 延べ面積が 6,000 m²未満の場合、緩和率が適用されるので式-2 より緩和率は

$$1 - \frac{6,000 - 4,000}{2 \times 4,000} = 0.75 \quad \dots \quad D$$

- ・ よって荷捌き必要台数は

$$C \times D \quad 1.3333 \times 0.75 = 0.9999 \quad \Rightarrow \quad 1 \text{ 台以上必要}$$

[駐車施設の規模]

- ・ 表-8 駐車施設の規模と附置割合より計算すると以下のとおりとなる

2.5×6m 以上	3.5×6m 以上	2.3×5m 以上	3×7.7m 以上 (荷捌き用)	必要台数 合計
7 台	1 台	16 台	1 台	24 台

(内訳)

- ① 24 台 × 30% = 7.2 台 ⇒ 8 台 2.5×6m
- ② ①のうち 1 台 3.5×6m
- ③ 必要台数-① 24 台 - 8 台 = 16 台 2.3×5m
- ④ 1 台 3.0×7.7m

<計算例3：延べ面積が10,000㎡を超える場合の緩和>

例) 近隣商業地域で150,000㎡の事務所を建築する場合

表-1 条例適用となる建築物の規模より

- ・計画地が適用地域である ①
- ・特定用途部分が1,000㎡以上である ②

①、②より本条例が適用される

[必要台数の算出]

- ・用途が事務所で延べ面積が10,000㎡を超えているので必要台数が緩和される。
- ・表-4 一定規模を超える事務所に対する床面積の緩和より計算すると下表のとおり特定部分の面積は93,000㎡とみなせる。

	該当する面積	緩和率	該当する面積×緩和率
10,000㎡～50,000㎡までの部分	50,000－10,000＝ 40,000㎡	0.7	28,000㎡
50,000～100,000㎡までの部分	100,000－50,000 ＝50,000㎡	0.6	30,000㎡
100,000～の部分	150,000－100,000 ＝50,000㎡	0.5	25,000㎡
加算面積（固定）			10,000㎡
合計			93,000㎡

- ・特定部分は150㎡に1台必要なので
93,000㎡÷150＝620台以上必要

[荷捌き必要台数の算出]

- ・特定部分の面積が10,000㎡を超えているので荷捌き必要台数も緩和される。
- ・表-7 一定規模を超える特定部分に対する床面積の緩和より計算すると [必要台数の算出]と同様に特定部分の面積は93,000㎡とみなせる。
- ・表-6 荷捌き駐車施設の附置義務基準より事務所での荷捌き必要台数は5,000㎡に1台なので
93,000㎡÷5,000＝18.60 ⇒ 19台以上必要

[駐車施設の規模]

- ・表-8 駐車施設の規模と附置割合より計算すると以下のとおりとなる

2.5×6m 以上	3.5×6m 以上	2.3×5m 以上	3×7.7m以上（荷捌き用）	必要台数 合計
185台	1台	434台	19台	620台

(内訳)

- ① 620台 × 30% = 186台 2.5×6m
- ② ①のうち1台 3.5×6m
- ③ 必要台数－① 620台－186台＝434台 2.3×5m
- ④ 19台 3.0×7.7m

<計算例4：複合特定用途の場合の考え方>

例) 近隣商業地域で店舗 1,000 m²、共同住宅 4,000 m²を建築する場合

表-1 条例適用となる建築物の規模より

- ・ 計画地が適用地域である ①
 - ・ 特定用途部分が 1,000 m²以上ある
 $1,000 \text{ m}^2 + 4,000 \text{ m}^2 = 5,000 \text{ m}^2 > 1,000 \text{ m}^2$. . . ②
- ①、②より本条例が適用される

[必要台数の算出]

- ・ 特定部分は 150 m²に 1 台必要なので
 $5,000 \div 150 = 33.3333$ A
- ・ 延べ面積が 6,000 m²未満の場合、緩和率が適用されるので式-1 より緩和率は

$$1 - \frac{1,000 \times (6,000 - 5,000)}{6,000 \times 5,000 - 1,000 \times 5,000} = 0.96 \quad \dots \quad B$$

- ・ よって必要台数は
 $A \times B \quad \dots \quad 33.3333 \times 0.96 = 31.9999 \Rightarrow 32 \text{ 台以上必要}$

[荷捌き必要台数の算出]

- ・ 特定用途部分の延べ面積が 2,000 m²以上ある
- ・ 表-6 荷捌き駐車施設の附置義務基準より店舗での荷捌き必要台数は 3,000 m²に 1 台なので
 $1,000 \text{ m}^2 \div 3,000 = 0.3333$ C
- ・ 表-6 荷捌き駐車施設の附置義務基準より共同住宅での荷捌き必要台数は 4,000 m²に 1 台なので
 $4,000 \text{ m}^2 \div 4,000 = 1$ D
- ・ 延べ面積が 6,000 m²未満の場合、緩和率が適用されるので式-2 より緩和率は

$$1 - \frac{6,000 - 5,000}{2 \times 5,000} = 0.9 \quad \dots \quad E$$

- ・ よって荷捌き必要台数は
 $(C+D) \times E \quad (0.3333 + 1) \times 0.9 = 1.19997 \Rightarrow 2 \text{ 台以上必要}$

・ [駐車施設の規模]

- ・ 表-8 駐車施設の規模と附置割合より計算すると以下のとおりとなる

2.5×6m 以上	3.5×6m 以上	2.3×5m 以上	3×7.7m 以上 (荷捌き用)	必要台数 合計
9 台	1 台	22 台	2 台	32 台

(内訳)

- ① 32 台 × 30% = 9.6 台 ⇒ 10 台 2.5×6m
- ② ①のうち 1 台 3.5×6m
- ③ 必要台数 - ① 32 台 - 10 台 = 22 台 2.3×5m
- ④ 2 台 3.0×7.7m

※ (共同住宅は別途、開発指導要綱による駐車場台数確保の基準があります)

<各手続きに係る添付図書>

○新築、増築、用途変更及び届出事項に変更がある場合

以下の図書を正副 2 部ご提出ください。

- ・ 様式第 3 号(駐車施設設置(変更)届出書)
- ・ 委任状
- ・ 別表第 1 の図書
- ・ (その他審査に必要な資料)

※新築以外については変更前後の図面で変更箇所を明示してください。

※市と協議により、敷地外に駐車施設を設ける場合は敷地外の駐車施設についても届出が必要です。敷地外の駐車施設については様式第 3 号ではなく、様式第 1 号(特例駐車施設設置(変更)承認申請書)を使用してください。

○工事完了後

以下の図書を正副 2 部ご提出ください。

- ・ 様式第 4 号(工事完了届)
- ・ 委任状
- ・ 全景及び区画ごとの写真
- ・ (その他審査に必要な資料)

(別表第1)

区 分	書 類	記 載 事 項
駐車施設	位置図 (1/2,500)	方位、道路、目標となる物件及び位置並びに条例第4条から第7条までに規定する建築物との距離
	配置図 (1/200 以上)	縮尺、方位、位置、規模、駐車施設内外の自動車の通路及び幅員並びに敷地が接する道路の位置及び幅員
	各階平面図 (1/200 以上)	縮尺、方位、間取り、規模並びに駐車施設の内外の自動車の通路及び幅員
	断面図 (1/200 以上)	縮尺、車路及び駐車のために供する部分のほり下の高さ、傾斜部の勾配
建築物	配置図 (1/200 以上)	縮尺、方位、敷地の境界線及び敷地内における建築物の位置並びに敷地が接する道路の位置及び幅員
	各階平面図 (1/200 以上)	縮尺、方位、間取り、各階の用途及び用途ごとの床面積、駐車施設の規模、駐車施設の規模ごとの附置台数、駐車施設内外の車路及びその幅員、荷さばき駐車場の形状及び規模*1
	面積算定表	特定用途、非特定用途、共用部分、駐車のために供する部分(荷さばき駐車場も含む*1)ごとの床面積を算定したもの
特殊装置 *2	国土交通大臣認定書の写し	駐車場法施行令第15条に規定する特殊装置について国土交通大臣に認定を受けたことを証するもの
	構造等を示した図面	縮尺、特殊装置の構造、設備等
その他 *3	理由書	駐車施設の附置の特例の承認を受けなければならない理由
	念書	
	土地使用承諾書	駐車場として土地を使用することについての土地所有者の承諾
	契約書の写し	土地の賃貸契約書

備考 *1については、荷さばき駐車場を設置する場合に記載すること。

*2については、特殊装置を用いる場合に添付すること。

*3については、駐車場の敷地外設置を申請する場合に添付すること。ただし、土地使用承諾書及び契約書の写しについては借地の場合に限る。

(各様式の名称と関係条文)

様式	名称	条項
様式第1号	特例駐車施設設置(変更)承認申請	第4条第1項
様式第2号	特例駐車施設承認(不承認)通知書	第4条第2項
様式第3号	駐車施設設置(変更)届出書	第5条第1項
様式第4号	工事完了届	第6条第1項
様式第5号	措置命令事前通知書	第7条第1項
様式第6号	措置命令書	第8条
様式第7号	立入検査員証	第8条
様式第8号	理由書	別表第1
様式第9号	念書	別表第1
様式第10号	土地使用承諾書	別表第1