

中心市街地の駐車場動向と 附置義務条例の改正について

令和5年3月15日（水）

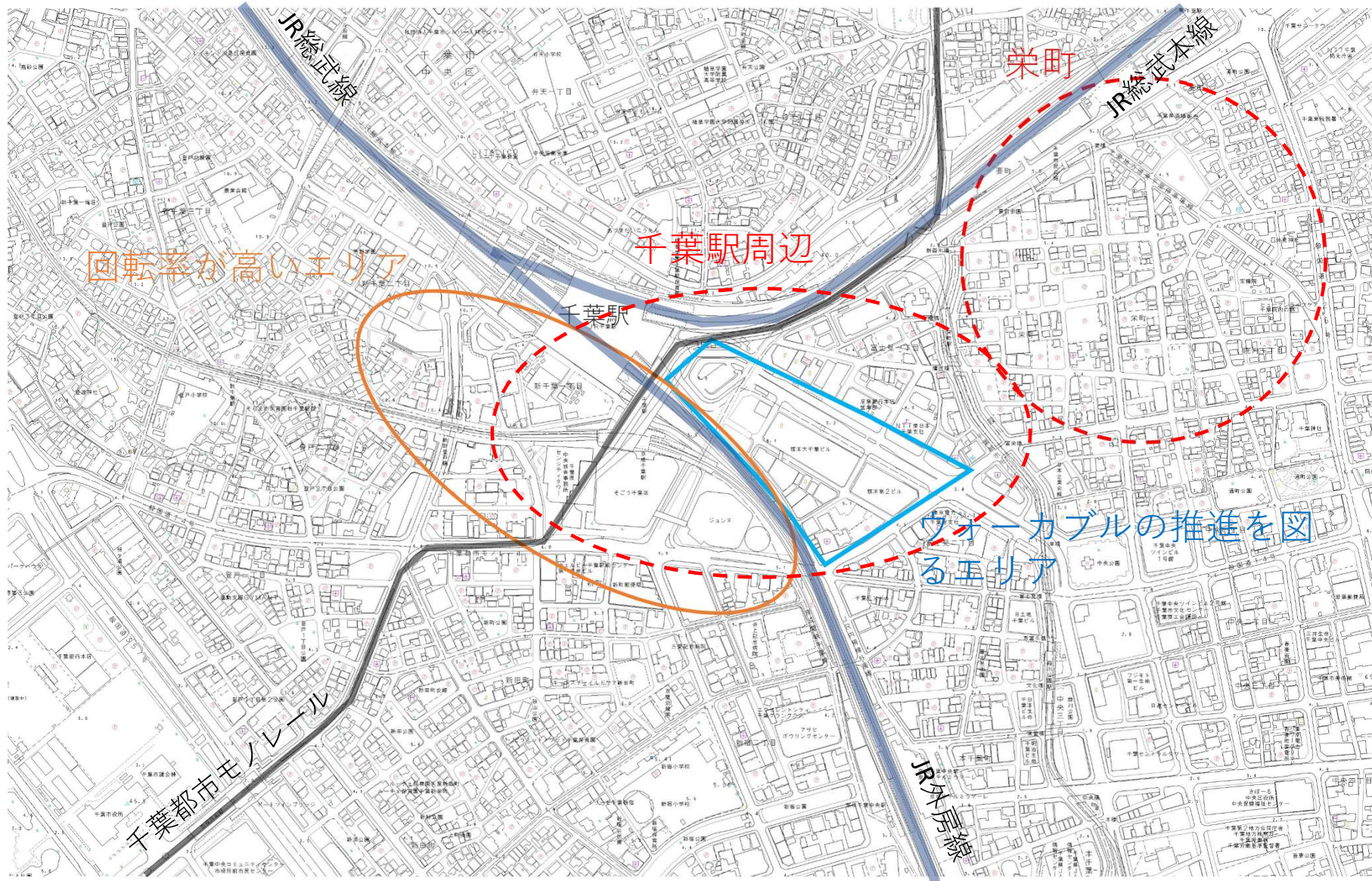
千葉市 都市局 都市部 都市計画課

中心市街地の駐車場動向について

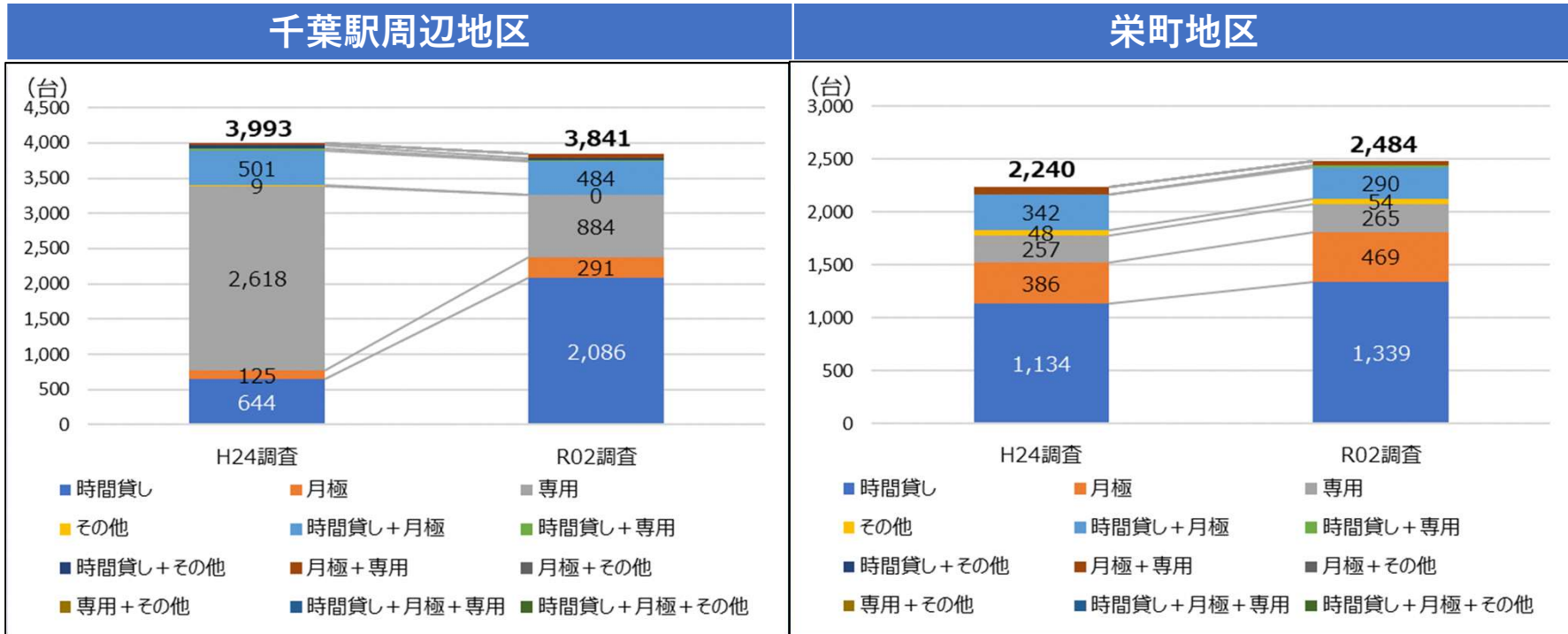
はじめに 千葉駅周辺の駐車場の状況

- 大規模な駐車場が減少し、小規模な駐車場は増加している
- 全体として、駐車場供給は減少傾向
- 千葉駅から徒歩7分程度の栄町地区では、歓楽街ということもあり、民間の建築が計画しづらいため、平面の時間貸し駐車場が多い。料金も安い
- 駅直近の時間貸し駐車場は周辺商業施設利用者などが多く、回転率が高い
- 回転率が高いため、時間貸しのほうが利益が高いため、月極は敬遠されている
- 約30年前に設置された機械式立体駐車場は、機械の老朽化で近年閉鎖される例が多く、マンションなどに変わっている

中心市街地の駐車場動向について



中心市街地の駐車場動向について



千葉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について

1 条例の趣旨等

- 本条例は、駐車場法の規定に基づき昭和46年4月に制定。
- 駐車場不足や路上駐車が増加による道路交通障害を解消するため、一定規模以上の建築物に対して、建築物の種類・規模（駐車需要）に応じた駐車場の附置を義務付け。
- 最終改正から約50年近く経過しており、駐車場の需要量や供給量等に変化が生じているため、様々な駐車場実態調査等を行い、改正内容を検討。
- さらに、駐車場は、単に自動車を止める場所ではなく、人と自動車をつなぐ交通結節点としての機能もあり、まちづくりと連携した駐車場施策が必要。
- 令和4年第3回定例議会に条例案を提出し可決され、令和4年9月26日に改正条例が公布された。

千葉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について

2 改正内容

改正内容の主な点は、以下の7点

- (1) 附置義務の対象区域の見直し
- (2) 附置義務台数（原単位）の見直し
- (3) 駐車マスの大きさの見直し
- (4) 地域を限定した隔地駐車施設までの距離の緩和特例の追加
- (5) 公共交通等利用促進措置による附置義務台数の緩和制度の追加
- (6) 荷さばき駐車施設の附置の義務化
- (7) 自動二輪車の駐車施設の附置の義務化

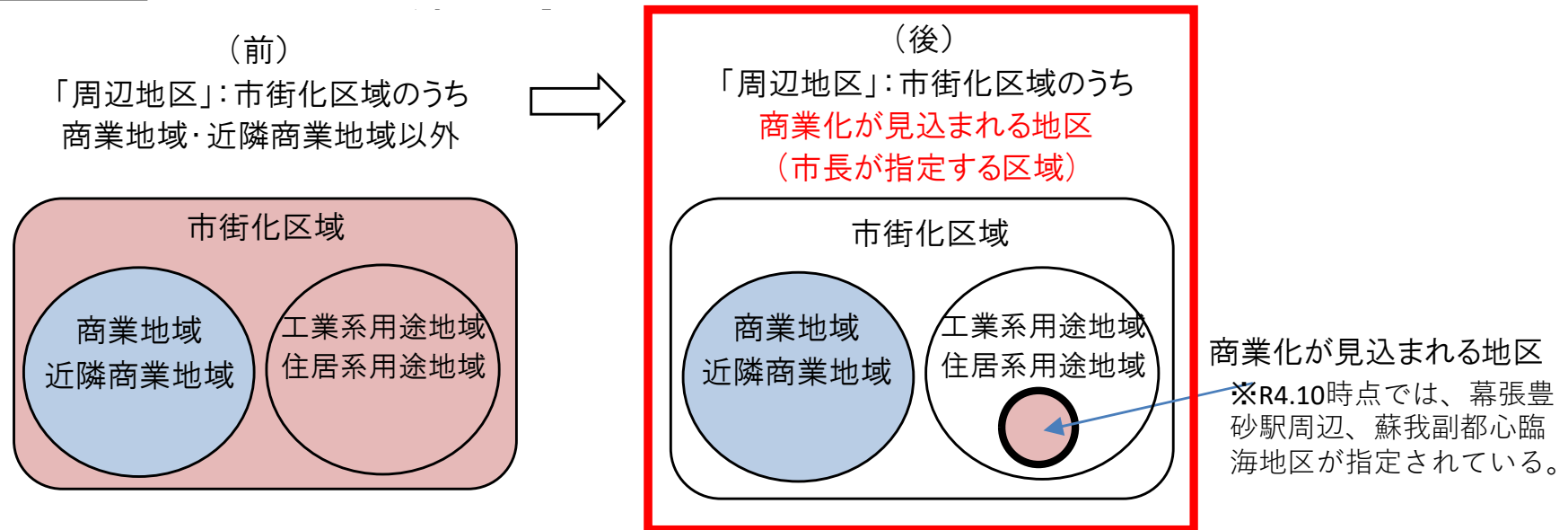
改正条例が全面施行されるのは、令和5年4月1日

ただし、(1)と(3)については公布と同時に施行（既に施行済）

千葉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について

3 改正点

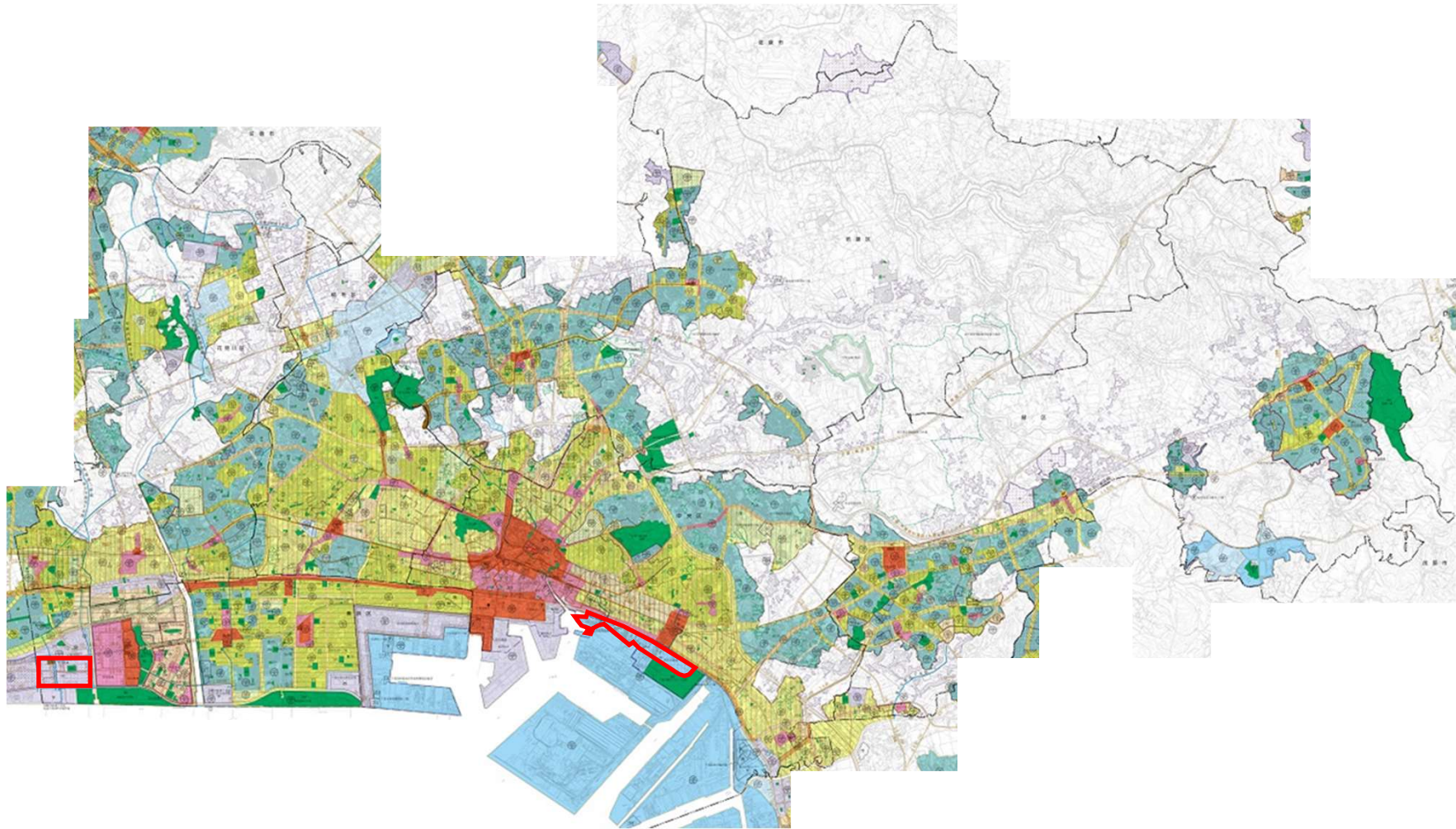
(1) 附置義務の対象区域の見直し



- これまで、附置義務の対象区域を「商業地域及び近隣商業地域」と「周辺地区（商業地域・近隣商業地域以外の市街化区域）」に分け、市街化区域全域を対象としていた。
- 改正前の条例で附置義務で設置した商業・近隣商業地域以外の駐車場を調べたところ、約85%が附置義務台数より多い駐車場を整備していた。一方、工場等では、オートメーション化等により附置義務台数分のみしか整備していない施設がある。
- 商業系用途地域に変更を見込まれる地域は、商業機能が充実した地域等の特性から自動車交通の集中が考えられ、今後も駐車需要に応じた適切な駐車場を確保することから、引き続き附置義務の対象区域とする。

千葉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について

【参考】 千葉市における都市計画の用途地域の状況



- ※赤色・ピンク色に塗られている箇所が商業地域・近隣商業地域
- ※赤で囲われている箇所が市長が指定する区域（周辺地区）

千葉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について

3 改正点

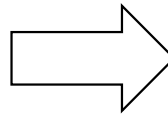
(2) 附置義務台数の見直し

【商業地域・近隣商業地域の場合】

(前)

建築物の種類	附置義務台数
A特定用途 (店舗・事業所)	$(A延床面積 - 1,500\text{m}^2) \div 200\text{m}^2$ (台)
B非特定用途 (住居等)	$(B延床面積 - 3,000\text{m}^2) \div 300\text{m}^2$ (台)
AとBの併用	$(A延床面積 + B延床面積 \times 2/3 - 1,500\text{m}^2) \div 200\text{m}^2$ (台)

概ね2割の
緩和



(後)

建築物の種類	附置義務台数(案)
A特定用途 (店舗・事業所)	$(A延床面積 - 1,500\text{m}^2) \div 250\text{m}^2$ (台)
B非特定用途 (住居等)	$(B延床面積 - 3,000\text{m}^2) \div 350\text{m}^2$ (台)
AとBの併用	$(A延床面積 \times 7/5 + B延床面積 - 3,000\text{m}^2) \div 350\text{m}^2$ (台) 又は $(A延床面積 - 1,500\text{m}^2) \div 250\text{m}^2$ (台) のうち駐車場台数が大きいほう

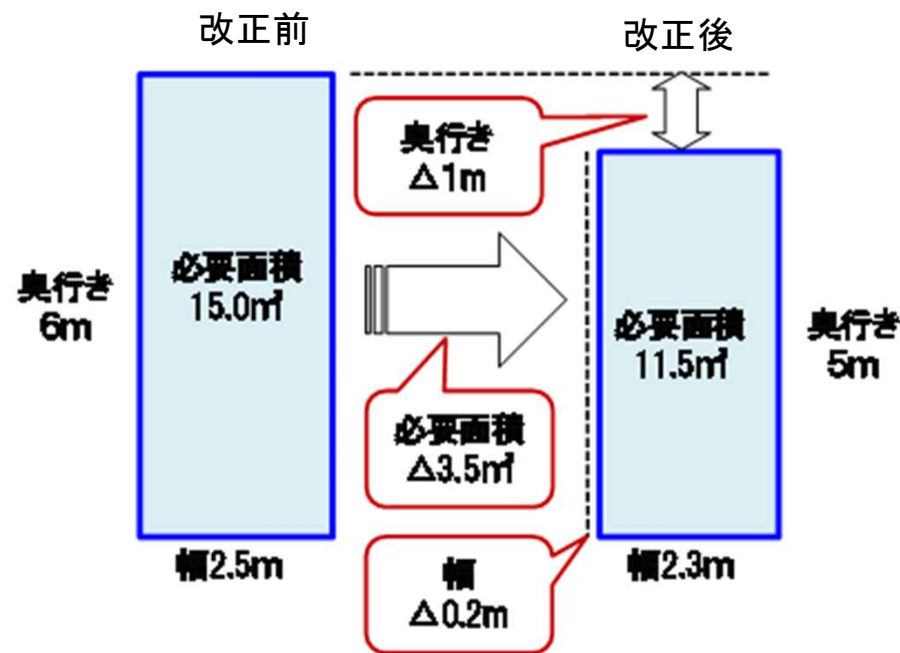
- 利用実態調査等により検討したところ、改正前の条例の附置義務台数を2割程度減らすことが可能という結果になった。
- 既存の建物で、附置義務が課されている場合は、新条例への適用（後述の荷さばき・自動二輪も対象となる）の手続きをすることで附置義務台数を減らすことができ、駐車場から別の用途に利用転換が可能（新条例への適用の手続きがない場合は、引き続き改正前の条例の義務が課されている。）
- 建築物の建替えの際は、新条例による附置義務がかかる。

※商業地域・近隣商業地域・周辺地区以外のところは自動的に附置義務がなくなっている。

千葉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について

3 改正点

(3) 駐車マス（自動車を駐車するスペース）の見直し



改正前	幅 2.5 m 以上、奥行 6.0 m 以上
改正後	幅 2.3 m 以上、奥行 5.0 m 以上

- 現在市場に出回る車両の大半が、改正前の条例で規定する奥行 6 m を必要としていない。
- 駐車マスは、必要最低限の大きさとして、2.5 m × 6 m から 2.3 m × 5 m に変更を行った。

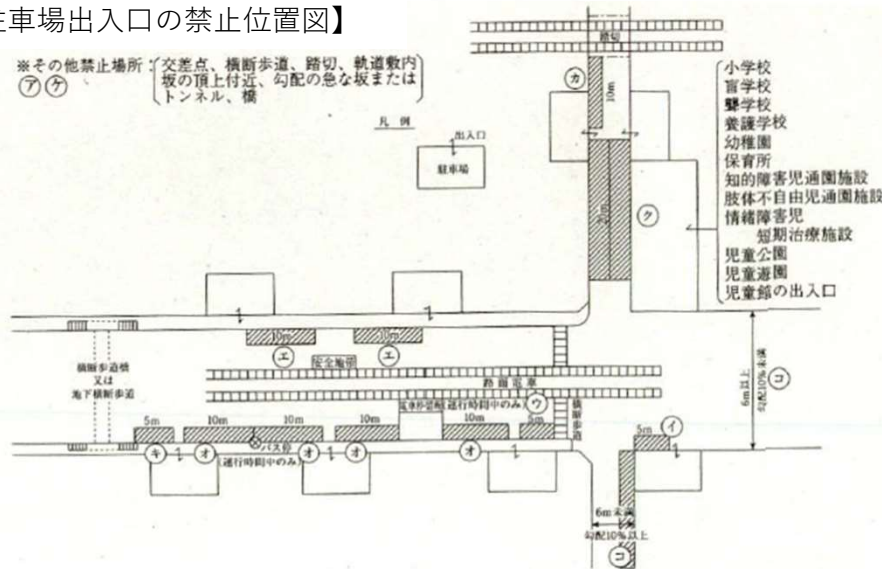
千葉市建築物における駐車施設の附置等に関する条例の改正について

【参考】車路等に関して

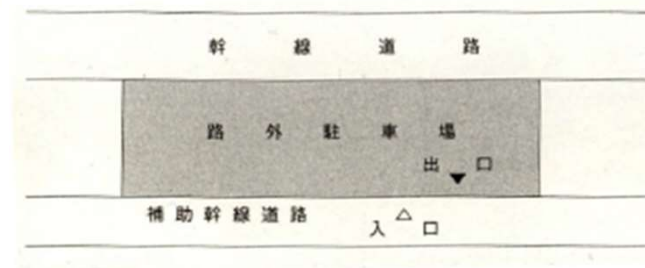
- 条例では車路等の基準を定量的に定めていないが、「自動車を安全に駐車させ、かつ、円滑に出入りさせること」が必要としている。
- 附置義務駐車場とは別で、駐車場法で駐車マスの面積が500m²以上等の一定の条件を満たしている駐車場に対して、以下のような基準がある。

駐車場法の基準（駐車場法施行令第7条～第14条）

【駐車場出入口の禁止位置図】



全面道路が2つある場合は、自動車交通に支障がない道路に出入口を設ける



その他に駐車場車路の基準（交互通行5.5m、一方通行3.5m以上等）、建築物にある駐車場に関する基準（はり下高さ2.1m以上、避難階段、防核区画、換気装置、照明装置、警報装置）といった基準がある

千葉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について

3 改正点

(4) 地域を限定した隔地駐車施設までの距離の緩和特例の追加

指定された区域内において、隔地距離を緩和する特例

概ね 2 0 0 m



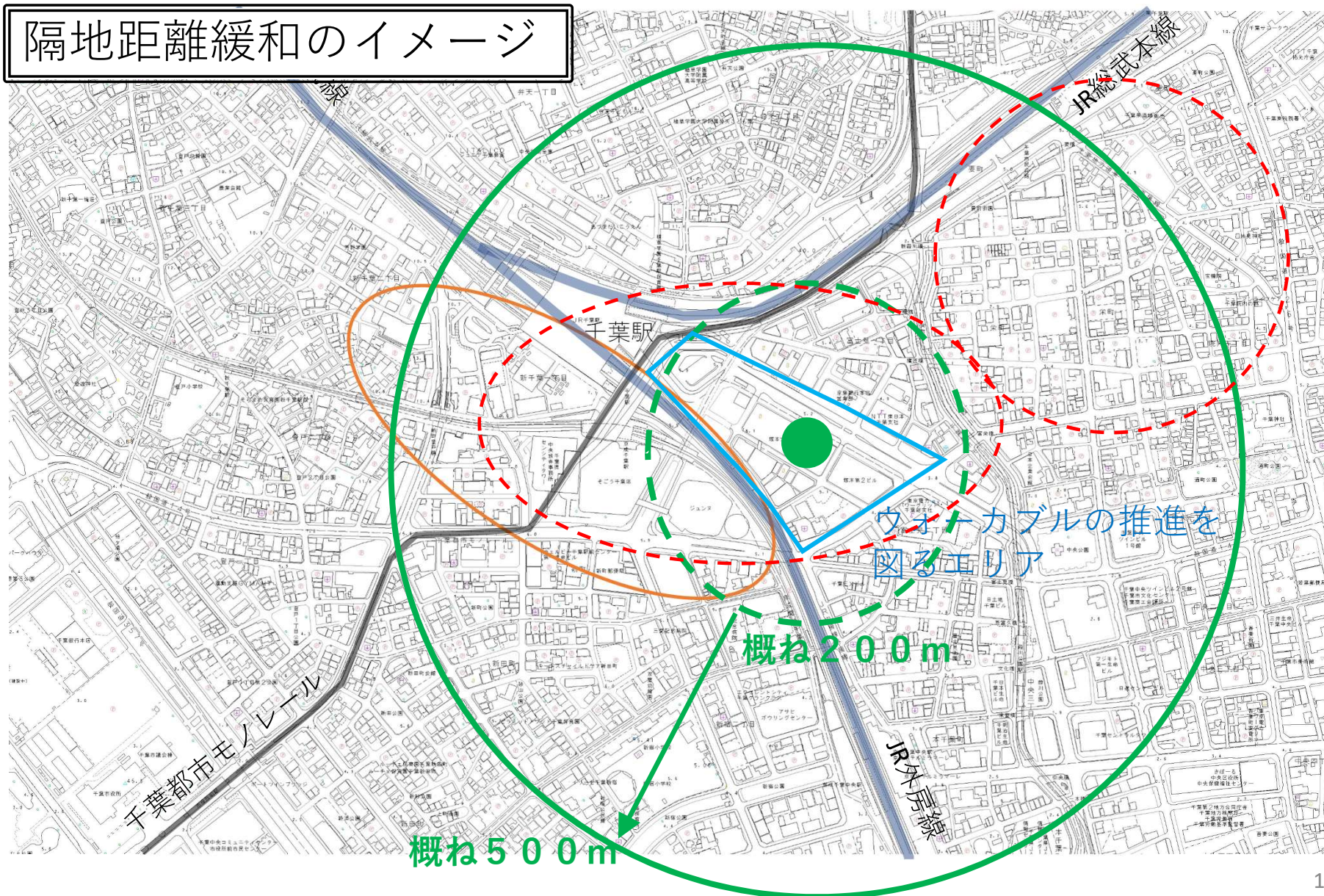
概ね 5 0 0 m

とできる

- 駐車場は建築物の敷地内に設置することが原則だが、条件により離れた距離に設置することができる。
- 千葉駅周辺では、重点的に市街地の整備を推進すべき地域でもあり、県都にふさわしい土地利用の増進、実現を図ろうとしている場でもある。
- さらに、自動車流入を抑制し、自動車中心からひと中心のまちづくりを進めている。
- このため、指定された区域（都市再生緊急整備地域の区域を指定予定）では、隔地距離を概ね 2 0 0 m から概ね 5 0 0 m として、千葉駅周辺のまちなかへの自動車流入を抑制する。

千葉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について

隔地距離緩和のイメージ



千葉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について

3 改正点

(5) 公共交通等利用促進措置による附置義務台数の緩和制度の追加

項目		緩和率	
利用促進措置の例	公共交通等ハード整備	充電可能なシェアサイクルポートの整備 (5台以上のポートの整備)	最大5% (附置義務台数の減免は最大10台まで)
		公共交通待合施設の整備 (全天候型対応以外)	10%(5%)
		鉄道駅への連絡通路等整備	15%
項目以外のハード整備、ソフト事業の提案内容により、 <u>最大30%まで附置義務台数を緩和</u> (緩和率は学識経験者等の意見を踏まえ決定)			

- 市の目指す居心地が良く歩きたくなるまちづくりの実現に向け、特に駅前においては歩行者と自動車の錯綜を防ぐために、自動車の流入を抑える必要がある。
- 中心部へのマイカー流入を抑制し、建築物の駐車需要の低減が図られるような公共交通等の利用を促進させる取り組みに対して、学識経験者の意見等を踏まえて取り組みに応じ、附置義務台数の緩和ができる制度を追加する

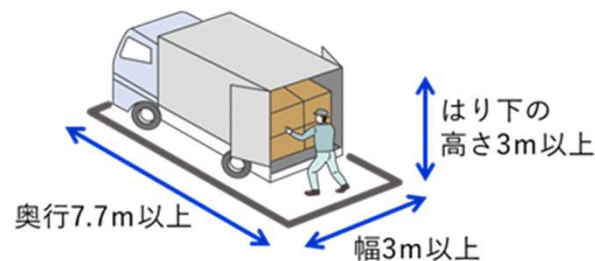
千葉市建築物における駐車施設の附置等に関する条例の改正について

3 改正点

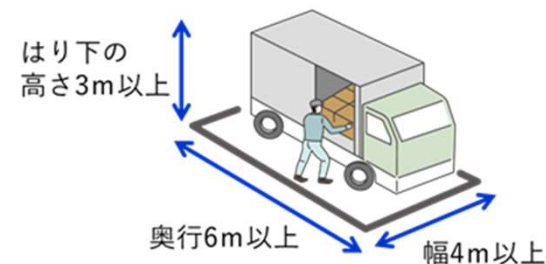
(6) 荷さばき駐車施設の附置の義務化

対象建築物	特定用途の延べ面積の合計が2,000㎡を超えるもの
設置台数	百貨店その他店舗及び倉庫の床面積の合計 2,500㎡までごとに1台 上記以外の特定用途の床面積の合計 5,500㎡までごとに1台 <u>ただし、義務を課すものは5台までとする。</u>
駐車スペース	3. 0m×7.7m以上、はり下高さ3.0m以上又は 4. 0m×6.0m以上、はり下高さ3.0m以上（右図参照）
備考	・ 隔地駐車場を認める。 ・ 四輪自動車の附置義務台数に含むことができる（内数扱い）。 ・ <u>敷地面積が1,000㎡を下回るものは対象外</u>

【後部で荷さばき】



【側面で荷さばき】



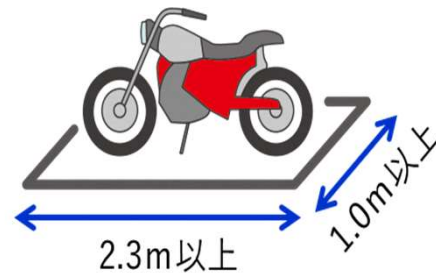
- 実態調査結果では、路上荷捌きが行われている実態が見受けられ、自動車の走行と歩行者の通行を妨げているため、荷さばき需要が高い建築物に対して、荷さばき駐車場を義務化した

千葉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について

3 改正点

(7) 自動二輪車の駐車施設の附置の義務化

対 象 建 築 物	特定用途の延べ面積の合計が 1,500㎡ を超えるもの	
設 置 台 数	百貨店その他店舗の床面積の合計	3,000㎡ までごとに 1 台
	上記以外の特定用途の床面積の合計	8,000㎡ までごとに 1 台
駐 車 ス ペ ース	1. 0m×2. 3m以上（右図参照）	
備 考	<ul style="list-style-type: none"> ・ 隔地駐車場を認める。 ・ <u>駐車台数を5で除して得た台数は、四輪自動車の附置義務台数に含むことができる</u> 	



- ・ 平成18年駐車場法の改正で自動二輪車を対象に追加されている。
- ・ 現在自動二輪車を駐車できる駐車施設が四輪自動車に比べて少なく、関係団体から義務化の要望が出ていることを踏まえて、駐車需要が高い一定の規模以上の建築物に対して、自動二輪車駐車場を義務化した