

# 共同住宅・長屋の駐車施設の確保に関する運用基準

## (目的)

第1条 この運用基準は、神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例（平成6年3月31日条例第51号。以下「条例」という。）の施行に関し、同条例施行規則（平成6年3月31日規則第107号。以下「規則」という。）に規定する駐車施設の確保に関する基準の運用について必要な事項を定めることを目的とする。

## (基準の例外)

第2条 規則第4条第8項第1号に規定する「当該建築物の構造又はその敷地の状況により市長がやむを得ないと認める場合」とは、次の各号に掲げるとおりとする。

- (1) 敷地が交差点に接している等、歩行者又は自動車の通行の安全上の理由から、自動車の出入口を設けることが適当でない場合
- (2) 前面道路上に撤去又は移動することが困難な支障物等があり、自動車の出入口を設けることができない場合
- (3) 前面道路の形状により、敷地への自動車の出入りが不可能又は困難な場合
- (4) 交通規制等により、敷地への自動車の出入りが不可能又は困難な場合
- (5) 敷地の面積や間口が狭小である、又は、敷地に高低差がある等により、敷地内に自動車の駐車施設を設けることが困難な場合
- (6) 増築、用途変更等の場合で、既存の建築物等の構造により、敷地内に駐車施設を設けることができない場合

2 規則第4条第8項第2号に規定する「当該建築物の敷地に駐車施設を設けないことが地域のまちづくり又は都市景観の形成に資すると市長が認める場合」とは、次の各号に掲げるとおりとする。

- (1) 下記のアからオまでに掲げる区域において定められた基準等を遵守することにより、敷地内に駐車施設を設けることが困難となる場合
  - ア 都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第6号に規定する景観地区、同項第7号に規定する風致地区、同項第15号に規定する伝統的建造物群保存地区及び同法第12条の4第1項に規定する地区計画等の区域
  - イ 建築基準法（昭和25年法律第201号）第69条に規定する建築協定の区域
  - ウ 神戸市地区計画及びまちづくり協定等に関する条例（昭和56年条例第35条）第9条第1項に規定するまちづくり協定の区域
  - エ 景観法（平成16年法律第110号）第8条第1項に規定する景観計画及び同法第81条第1項に規定する景観協定の区域
  - オ 神戸市都市景観条例（令和3年12月条例第25号）第43条第1項に規定する景観形成市民協定の区域
  - カ その他、特に市長が必要と認めるまちづくり等のルールが定められた区域
- (2) 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及び用途地域の指定のない区域を除く地域において、当該建築物の1階部分に沿道のにぎわいを形成する用途（下記に掲げる用途をいう。）に供する部分を設けることにより、敷地内に駐車施設を設けることが困難となる場合
  - ア 店舗、飲食店その他これらに類するもの（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号。以下「風営法」という。）第2条第1項に規定する風俗営業及び同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業を営むものを除く。）
  - イ その他、特に市長が必要と認める用途

3 規則第4条第9項第1号(第5条第5項において準用する場合を含む。)に規定する「当該建築物の利用形態及び管理形態からみて第1項から第4項までの基準によりがたいと市長が認めるとき」とは、次の各号に掲げるとおりとする。

- (1) 高齢者住宅等で、主に自動車及び二輪車を所有しない者を対象とし、その管理が適切に実施されるとき
- (2) 企業の社員、大学の学生等を対象とし、入居の条件、使用規則等で自動車及び二輪車の所有や利用の禁止を定める等、その管理が適切に実施されるとき
- (3) 公営住宅法その他の法令等により地方公共団体が整備する住宅で、当該事業主体としての地方公共団体が近隣の住環境を悪化させない措置を講ずる場合
- (4) その他、市長が特に必要と認める場合

4 規則第4条第9項第2号に規定する「都心機能の活性化に資すると市長が認める用途」とは、次の各号に掲げるとおりとする。

- (1) 店舗、飲食店その他これらに類するもの(風営法第2条第1項に規定する風俗営業及び同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業を営むものを除く。)
- (2) 事務所
- (3) 学校、図書館その他これらに類するもの
- (4) 保育所
- (5) 公衆浴場(風営法第2条第6項第1号に該当する営業に係るものを除く。)
- (6) 診療所
- (7) 病院
- (8) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設
- (9) ホテル又は旅館
- (10) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場
- (11) 前各号に掲げるもののほか、市長が特に必要と認める用途

5 規則第4条第9項第3号(第5条第5項において準用する場合を含む。)に規定する「その利用実態からみて第1項から第4項までの基準によりがたく、かつ近隣の住環境の維持に支障がないと市長が認める場合」とは、次の各号に掲げる要件すべてに該当する場合とする。

- (1) 完成からおおむね10年が経過していること。
- (2) 駐車施設の利用実績(過去5年程度)が基準台数を上回っていないこと。
- (3) 所有者等により、需要に応じた適切な駐車施設が確保されること。
- (4) 特殊の装置を利用した敷地内の既存駐車施設を撤去する場合は、その跡地を駐車施設として利用すること。
- (5) (4)に該当しない場合で、敷地内の既存駐車施設部分を他の用途として利用する場合は、容易に駐車施設として復旧できる利用形態とすること。
- (6) 所有者等により駐車施設が適正に管理されること。

6 規則第5条第1項ただし書きに規定する「敷地の状況により市長がやむを得ないと認める場合」とは、次の各号に掲げるとおりとする。

- (1) 前面道路の形状により、敷地への二輪車の出入りが不可能又は困難な場合
- (2) 敷地の面積や間口が狭小である、又は、敷地に高低差がある等により、敷地内に二輪車の駐車施設を設けることが困難な場合

(手続き)

第3条 市長は、規則第4条第8項、第9項第1号(第5条第5項において準用する場合を含む。)及び第2

号並びに第5条第1項ただし書きの規定の適用をしようとするときは、建築主に対し、条例第12条第1項に規定する届出を行う前に市長と協議するよう求めるものとする。

2 市長は、前項の協議において、建築主に対し、駐車施設の確保に関する事前協議書（別記様式第1号）及び次に掲げる図書のうち、必要なものを提出するよう求めるものとする。

(1) 付近見取図（規則第4条第8項の規定の適用を受ける場合は、当該建築物の敷地と敷地外に設ける駐車施設との距離を明示したものに限る）

(2) 敷地の周囲の状況が分かる写真

(3) 建築計画の概要が分かる下記に掲げる図書

ア 配置図（敷地内における各建築物の位置、地盤の高さ、駐車施設、擁壁その他の敷地の状況並びに敷地に接する道路の位置及び幅員を明示したものに限る。）

イ 平面図

ウ 立面図

エ その他市長が必要であると認める図書

(4) 敷地外に設ける駐車施設の詳細が分かる図書（規則第4条第8項の規定の適用を受ける場合に限る。）

(5) 敷地外に設ける駐車施設に係る契約書の写し又はそれに代わる図書（規則第4条第8項の規定の適用を受ける場合に限る。）

(6) 当該建築物の利用形態及び管理形態が分かる図書（規則第4条第9項第1号の規定の適用を受ける場合に限る。）

(7) その他市長が必要であると認める図書

3 市長は、前項の協議書の提出があった場合は、駐車施設の確保に関する事前協議に対する回答書（別記様式第2号）により、建築主に回答するものとする。

第4条 市長は、規則第4条第9項第3号（第5条第5項において準用する場合を含む。）の規定を適用しようとするときは、必要に応じ、当該既存建築物の所有者等に対し、次に掲げる図書の提出を求めるものとする。

(1) 既存建築物の駐車施設に関する報告書（別記様式第3号）

(2) 駐車施設の利用実績が分かる図書（過去5年程度）

(3) 管理組合総会議事録の写し又はそれに代わる図書

(4) 現況配置図（敷地内における各建築物の位置及び駐車施設を明示したものに限る。）

(5) 駐車施設の現況写真

(6) 現状変更後の駐車施設計画図

(7) 駐車施設の管理及び使用に関する規約等の写し

(8) その他市長が必要であると認める図書

2 市長は、前項の書類の提出があった場合において、必要があると認めるときは、既存建築物の駐車施設に関する通知書（別記様式第4号）を既存建築物の所有者等に交付するものとする。

## 附則

この運用基準は、令和6年10月1日から施行する。