

# 集合住宅における自動車保管場所と自転車・バイク置場の設置のルールが変わります

～福岡市建築紛争の予防と調整に関する条例施行規則の改正について～

## 1. 変更の背景

- 福岡市では、平成12年に制定した「福岡市建築紛争の予防と調整に関する条例」において、建築紛争の原因となる路上駐車を未然に防止し、安全で快適な居住環境の保全及び形成に資することを目的として、集合住宅の入居者のための自動車保管場所や自転車・バイク置場の設置を義務付けています。
- 条例制定から15年が経過し、交通手段の変化や若い世代の自動車保有率の低下、自転車による通勤通学の増加など、条例制定当時と比べ、交通を取り巻く環境やライフスタイルなどの社会背景が変わってきていることから、条例に基づく自動車保管場所と自転車・バイク置場の設置のルールの見直しを行いました。

## 2. 変更の概要

### ① ワンルーム形式集合住宅の自動車保管場所の必要区画数が減ります。

ワンルーム形式集合住宅の自動車保管場所の必要区画数の算定方法が変わり、「2戸をもって1戸」「3戸をもって1戸」となります。



従来より  
約3割減

### ③ 全ての集合住宅で、自動車保管場所から自転車・バイク置場への振り替えが可能になります。



1区画



10台

### ④ 全ての集合住宅で、自動車保管場所をカーシェアリング駐車場として使うことが可能になります。



1区画



1区画

### ② ワンルーム形式集合住宅の自転車・バイク置場の必要台数が増えます。

ワンルーム形式集合住宅の自転車・バイク置場の必要台数の算定方法が変わり、「2戸につき1台」「3戸につき2台」となります。



従来より  
約3割増

### ⑤ 既存の分譲マンションで、利用が少ない機械式駐車場を撤去することが可能になります。



※③～⑤には条件がありますので必ずホームページ等で詳細をご確認ください。  
※変更に伴い申請様式も変更になりますので下記のホームページからご確認ください。

## 3. 変更になる日

平成30年2月1日から



① ワンルーム形式集合住宅の自動車保管場所の設置基準の緩和について

ワンルーム

必要区画数の算定方法が変更になり、必要区画数が減ります。

専用床面積が35㎡以下の住戸は、**2戸をもって1戸として算定する**

専用床面積が35㎡以下の住戸は、**3戸をもって1戸として算定する**



<計算例1> 35㎡以下の住戸が32戸の集合住宅を商業地域に建てる場合

$$32(\text{戸}) \times 1/3 \times 0.3(\text{商業地域の数値}) = 3.2 \quad \text{必要区画数は4区画}$$

<計算例2> 30戸 (35㎡以下の住戸が20戸, 35㎡超の住戸が10戸) の集合住宅を第一種住居地域 (容積率200%) に建てる場合

$$[20(\text{戸}) \times 1/3 + 10(\text{戸})] \times 0.5(\text{住居地域の数値}) = 8.3 \quad \text{必要区画数は9区画}$$

② ワンルーム形式集合住宅の自転車・バイク置場の設置基準の強化について

ワンルーム

必要台数の算定方法が変更になり、必要台数が増えます。

住戸の数 **2戸につき1台以上確保**

住戸の数 **3戸につき2台以上確保**



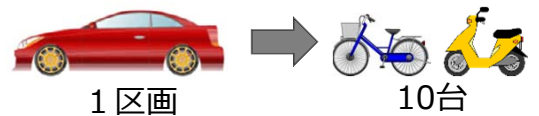
<計算例> 35㎡以下の住戸が32戸の集合住宅 (階数は2階以上) を建てる場合

$$32(\text{戸}) \times 2/3 = 21.3 \quad \text{必要台数は22台 (うち1/3以上はバイク置場とする)}$$

③ 自動車保管場所を自転車・バイク置場へ振り替えることができる特例について

全て

住戸の数 (ワンルームの場合は住戸の2/3) を超えて自転車・バイク置場 (うち1/3以上はバイク置場) を設置した場合は、超えて設置した自転車・バイク置場10台につき自動車保管場所1区画を必要区画数から減らすことができます。  
ただし、減らすことのできる区画数は必要区画数の1/2が上限です。



	ワンルーム形式の場合		ワンルーム形式以外の場合	
住戸数	2/3	1/3	1/1	
自転車置場 バイク置場	住戸数の2/3の台数		住戸数と同じ台数	
自動車保管場所	振り替えの対象は住戸数の2/3を超えて設置した台数		振り替えの対象は住戸数を超えて設置した台数	
	自動車1台を振り替えるすると...		自動車1台を振り替えるすると...	
	振り替えの上限は必要区画数の1/2			

<計算例1> 35㎡以下の住戸が32戸の集合住宅 (階数は2階以上) を商業地域に建てる場合

	自動車保管場所	通常	4区画	自転車・バイク置場を	特例	3区画 (4-1=3)
	自転車・バイク置場		22台	32台設置した場合		32台 (22+10=32)

<計算例2> 35㎡超の住戸が50戸の集合住宅を第一種住居地域 (容積率200%) に建てる場合

	自動車保管場所	通常	25区画	自転車・バイク置場を	特例	23区画 (25-2=23)
	自転車・バイク置場		0台	70台設置した場合		70台 (50+20=70)

<計算例3> 30戸 (35㎡以下の住戸が20戸, 35㎡超の住戸が10戸) の集合住宅を第一種住居地域 (容積率200%) に建てる場合

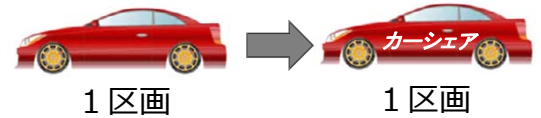
	自動車保管場所	通常	9区画	自転車・バイク置場を	特例	8区画 (9-1=8)
	自転車・バイク置場		14台	34台設置した場合		34台 (14+10+10=34)

#### ④ 自動車保管場所をカーシェアリング駐車場へ振り替えることができる特例について

全て

条例に基づき設置した自動車保管場所でも、集合住宅の入居者等が利用することができるカーシェアリングの駐車場として利用することができます。

ただし、区画の大きさは条例で定める自動車保管場所の大きさ（2.3m×5.0m）以上としてください。

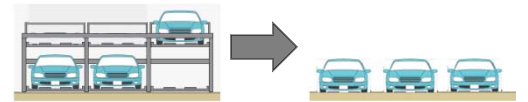


#### ⑤ 既存の分譲マンションの利用されていない機械式駐車場を撤去できる特例について

分譲マンション

既存の分譲マンション（区分所有者が居住している住戸が過半のものに限る）の管理組合は、下記の要件を満たすと市長が認めたときは、必要台数を下回ったとしても機械式駐車施設を撤去することができます。

撤去をする場合は、「特定集合住宅の機械式駐車施設の撤去に関する要綱」に基づき手続きが必要です。



- 要件
1. 設置した日以後10年を経過した機械式駐車施設であること
  2. 撤去について合意を得ていること（「建物の区分所有等に関する法律」に規定する集会の決議）
  3. 利用がなされている自動車保管場所は、撤去後も敷地内で確保できること
  4. 機械式駐車施設の撤去後の跡地を利用する場合は、自動車保管場所、自転車またはバイク置場として利用すること

## Q&A

Q 1 変更内容は「手続きが終わったもの」、「竣工前のもの」、「竣工した既存のもの」にも適用されますか。

<自動車保管場所に関する新しい基準①③④>

- 適用することができます。ただし、適用する場合は、自転車・バイク置場の新しい基準も適用されます。
- 「手続きが終わったもの」、「竣工前のもの」に新しい基準を適用する場合は、「特定集合住宅における自動車保管場所設置計画変更協議書（様式第14号）」の提出が必要です。
- 「竣工した既存のもの」に新しい基準を適用する場合は、手続き不要です。

<自転車・バイク置場に関する新しい基準②>

- 平成30年2月1日より前に必要な条例の手続きをすべて終えたものについては、原則適用されません。

Q 2 自動車保管場所、自転車・バイク置場の設置が変更になった場合は近隣説明が必要ですか。

- 変更によって建物形状が変更になるものや、自動車保管場所、自転車・バイク置場の配置が大幅に変更になるものは、近隣に影響がある範囲について再度説明が必要です。
- 現時点で変更が見込まれるものについては、その旨を近隣に説明してください。

Q 3 既存の集合住宅の自動車保管場所に関する新しい基準の範囲内において、機械式駐車場を撤去することや敷地外駐車場を解約することは可能ですか。

- 可能です。手続きは不要ですが、自転車・バイク置場の新しい基準を必ず適用し、新しい基準に満たない場合は新たに設置または確保をしてください。

## 経過措置について

制度が変更になるのは**平成30年2月1日**からです。  
新しい基準と従前の基準の適用の考え方はそれぞれ以下の通りです。

### <自動車保管場所に関する基準>

**平成30年2月1日**より前に「自動車保管場所設置協議書の提出」を終えたものについては、**自動車保管場所の従前の基準**が適用されます。

**平成30年2月1日**以降は**自動車保管場所の新しい基準**が適用されます。手続きが終わっているもの（既存・工事中等）についても**自動車保管場所の新しい基準**を適用することが可能です。  
（※）ただし、適用する場合は**自転車・バイク置場の新しい基準**も適用されます。

ケース	平成30年2月1日		
1	自動車保管場所 設置協議書提出		<b>従前の基準</b> を適用
2		自動車保管場所 設置協議書提出	<b>新しい基準</b> を適用（※）

### <自転車・バイク置場に関する基準>

**平成30年2月1日**より前に「標識設置報告書の提出」、「事前説明報告書の提出」、「ワンルーム事前協議書の提出」を全て終えたものについては、**自転車・バイク置場の従前の基準**が適用されます。

**平成30年2月1日**以降は**自転車・バイク置場の新しい基準**が適用されます。

ケース	平成30年2月1日					
3	標識設置 報告書提出	事前説明 報告書提出	ワンルーム 事前協議書提出			<b>従前の基準</b> を適用（※）
4		標識設置 報告書提出	事前説明 報告書提出	ワンルーム 事前協議書提出		<b>新しい基準</b> を適用
5	標識設置 報告書提出		ワンルーム 事前協議書提出	事前説明 報告書提出		
6			標識設置 報告書提出	事前説明 報告書提出	ワンルーム 事前協議書提出	
7			標識設置 報告書提出	事前説明 報告書提出	ワンルーム 事前協議書提出	

## 申請様式について

平成30年2月1日から、「特定集合住宅における自動車保管場所設置計画協議書（様式第13号）」及び「特定集合住宅における自動車保管場所設置計画変更協議書（様式第14号）」も変更になりますので、市のホームページでご確認ください。

### <お問い合わせ>

福岡市 住宅都市局 建築指導部 開発・建築調整課

【TEL】 092-711-4777

【市HP】 <http://www.city.fukuoka.lg.jp/jutaku-toshi/machinami/life/kentikyuboujourei.html>

福岡市ホーム > くらし・手続き > 住まい・引越し > 建築に関する手続き等 > 建築紛争の予防と調整について

> 「福岡市建築紛争の予防と調整に関する条例」について

条例の詳細  
(市HP)

