

# ワンルーム形式集合建築物指導要綱について

大阪市では、ワンルーム形式集合建築物の建築に伴う紛争の防止と良好な居住環境の確保を図ることを目的として、「大阪市ワンルーム形式集合建築物に関する指導要綱（平成7年7月制定、平成25年4月1日改正施行）」（以下「本要綱」といいます。）を定めています。

## ◆基準の概要

本要綱に定めている基準の概要については、次のとおりです。

<b>事前協議の対象</b>	ワンルーム形式集合建築物（ワンルーム形式住戸を含んだ複数の住戸を有する建築物）の建築（新築、増築、改築、移転）	
<b>建築主等の責務</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築主等は、建築計画の内容等について説明を行うなど、近隣関係者の理解が得られるよう努めなければならない。</li> <li>・ 建築主等は、建築計画および管理に関する事項について、必要な措置を講じることにより、良好な居住環境を確保するよう努めなければならない。</li> </ul>	
<b>建築計画に関する事項</b>	<b>住戸専用面積</b>	18㎡以上
	<b>居室の天井高さ</b>	2.3m以上
	<b>駐車施設</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住宅の全住戸数が30戸以上の場合は、「大阪市共同住宅の駐車施設に関する指導要綱及び同施行基準」の規定に基づく。</li> <li>・ 住宅の全住戸数が30戸未満の場合は、住戸数に応じた適切な数の駐車施設を設置。</li> </ul>
	<b>駐輪施設</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 共同住宅の場合は、「大阪市自転車駐車場の附置等に関する条例及び同施行規則」の規定に基づく。</li> <li>・ それ以外のものについては、同条例及び規則を準用する。</li> </ul>
	<b>管理人室</b>	ワンルーム形式住戸が30戸以上の場合は管理人室を設置。なお、ファミリー形式住戸等と併用して管理人室を設ける場合は不要。
	<b>廃棄物保管施設</b>	「一般廃棄物及び再生利用対象物保管施設の設置に関する要綱」の規定に基づく。
	<b>その他</b>	できる限り敷地内の空地进行を緑化する。
<b>管理に関する事項</b>	<b>管理体制</b>	管理人の駐在又は巡回による管理を行う。ただし、ワンルーム形式住戸が30戸未満の場合はこれに代わる管理（機械設備による管理等）で可。
	<b>管理者の連絡先の表示</b>	建築物の出入口等の見やすい場所に、管理者の氏名、住所及び電話番号を記載した表示板を設置する。内容に変更が生じた場合は、速やかに変更する。
	<b>管理規約の作成等</b>	<p>次の内容を盛り込んだ管理規約を作成し、入居者に対し遵守するよう継続的に指導する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 自動車・バイク・自転車等の路上駐車・駐輪をしないこと。</li> <li>・ 廃棄物保管施設は常に清潔に保つとともに、ごみは定められた収集日に指定の場所へ出すこと。</li> <li>・ 騒音や悪臭を発生させないこと。</li> <li>・ 町会等の地域活動に協力すること。</li> <li>・ その他、近隣に迷惑を及ぼさないこと。</li> </ul>
	<b>管理方法</b>	入居者の自転車・バイク等については、登録証の貼付等により、道路等への放置がないよう適切に管理する。
<b>維持管理</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築主等は、ワンルーム形式集合建築物が常に本要綱の規定に適合するよう維持管理に努めなければならない。</li> <li>・ 建築主等は、ワンルーム形式集合建築物を転売、譲渡又は転貸する場合、本要綱の規定が引続き遵守されるよう、必要な措置を講じなければならない。</li> </ul>	

## ◆各基準の留意点

### 事前協議の対象

- ・ ワンルーム形式住戸とは次の住戸で、一区画の専用面積が 35 m<sup>2</sup>以下のものをいいます。
  - ①一区画ごとに浴室（シャワー室を含む）、便所及び台所（湯沸場を含む）を設けた形式の住宅  
※住宅は、共同住宅と長屋が対象です。寄宿舍は対象外です。
  - ②一区画ごとに便所若しくは台所（湯沸場を含む）を設けた形式の事務所
- ・ 宿直しない管理人室は、原則としてワンルーム形式住戸には含みません。

### 住戸専用面積

- ・ 住戸専用面積の最低限度は 18 m<sup>2</sup>としています。できるだけ狭小な住戸計画を避けて将来の良好な住宅ストックの形成に努めてください。
- ・ 住戸専用面積とは各住戸に供する専用部分のうち、メーターボックス、パイプスペース、ベランダ、出窓を除いた部分の壁芯で算定した面積です。

### 居室の天井高さ

- ・ 室の床面から測り、1室で天井の高さの異なる部分がある場合はその平均とします。

### 駐車施設

（詳細は「大阪市共同住宅の駐車施設に関する指導要綱及び同施行基準」をご覧ください）

- ・ 住宅の全住戸数が 30 戸以上の場合、本要綱に基づく事前協議を行う前に、**計画調整局 計画部 都市計画課**と協議を行ってください。
- ・ 住宅の全住戸数が 30 戸未満の場合の住戸数に応じた適切な数の目安は、四輪車は次表のとおり、自動二輪車は 1 台です。

	35 m <sup>2</sup> 以下（ワンルーム）	35 m <sup>2</sup> を超える（ファミリー）
商業系	10%以上	30%以上
その他（※）	10%以上	35%以上

※商業地域・近隣商業地域以外の用途地域

- ・ 駐車スペースは、四輪車 1 台あたり 2.3m×5.0m 以上、自動二輪車 1 台あたり 1.0m×2.3m 以上です。
- ・ 駐車施設はできるだけ敷地内に設置してください。敷地外に設ける場合は付近見取図にその位置を記入してください。

## 駐輪施設

(詳細は「大阪市自転車駐車場の附置等に関する条例及び同施行規則」をご覧ください)

- ・ 共同住宅の場合は、本要綱とは別に「大阪市自転車駐車場の附置等に関する条例及び同施行規則」に基づく手続きが必要です。
- ・ 長屋、事務所でワンルーム形式住戸が含まれる場合は、ワンルーム形式住戸1戸ごとに0.7台が必要台数で、そのうち5%以上は原動機付自転車の台数としてください。

## 管理人室

- ・ 管理人室の大きさは、管理人が駐在又は巡回時に使用できる大きさとしてください。(通常の場合、便所と事務機の設置が必要と考えられます。)

## 廃棄物保管施設

(詳細は「一般廃棄物及び再生利用対象物保管施設の設置に関する要綱」をご覧ください)

- ・ 3F以上かつ20戸以上、又は2,000㎡以上の場合は、本要綱に基づく事前協議を行う前に、**環境局 事業部 事業管理課 まち美化グループ**と協議を行ってください。

## 管理体制

- ・ 機械設備による管理とは、施設の状況を常に監視カメラによって管理できる方法等のことです。
- ・ 建築主等の責任として(管理を業務委託する場合も含め)、入居者が近隣に対して迷惑を及ぼしていないか常に注意を払うとともに、近隣からの苦情等に対して速やかに対応できるよう努めてください。

## 管理者の連絡先の表示

- ・ 管理人の駐在の有無に係わらず、建物の出入口等近隣の方が見やすい場所に、管理者の氏名、住所及び電話番号を記載した「管理者連絡先表示板」を設置してください。
- ・ 管理者とは、建築物の管理責任を有する所有者若しくはその代表者又は管理を委託された者をいいます。

「管理者連絡先表示板」の作成例

管 理 者 の 連 絡 先 又 は 問 合 せ 先	
氏 名	(個人の場合は個人名、法人の場合は法人名及び担当部署名)
住 所	
電話番号	

※表示板は、建物の出入口等近隣の方が見やすい場所に設置してください。

※大きさはA3版(42.0cm×29.7cm)以上で、材質はアクリルなどとし、ビス等で固定してください。

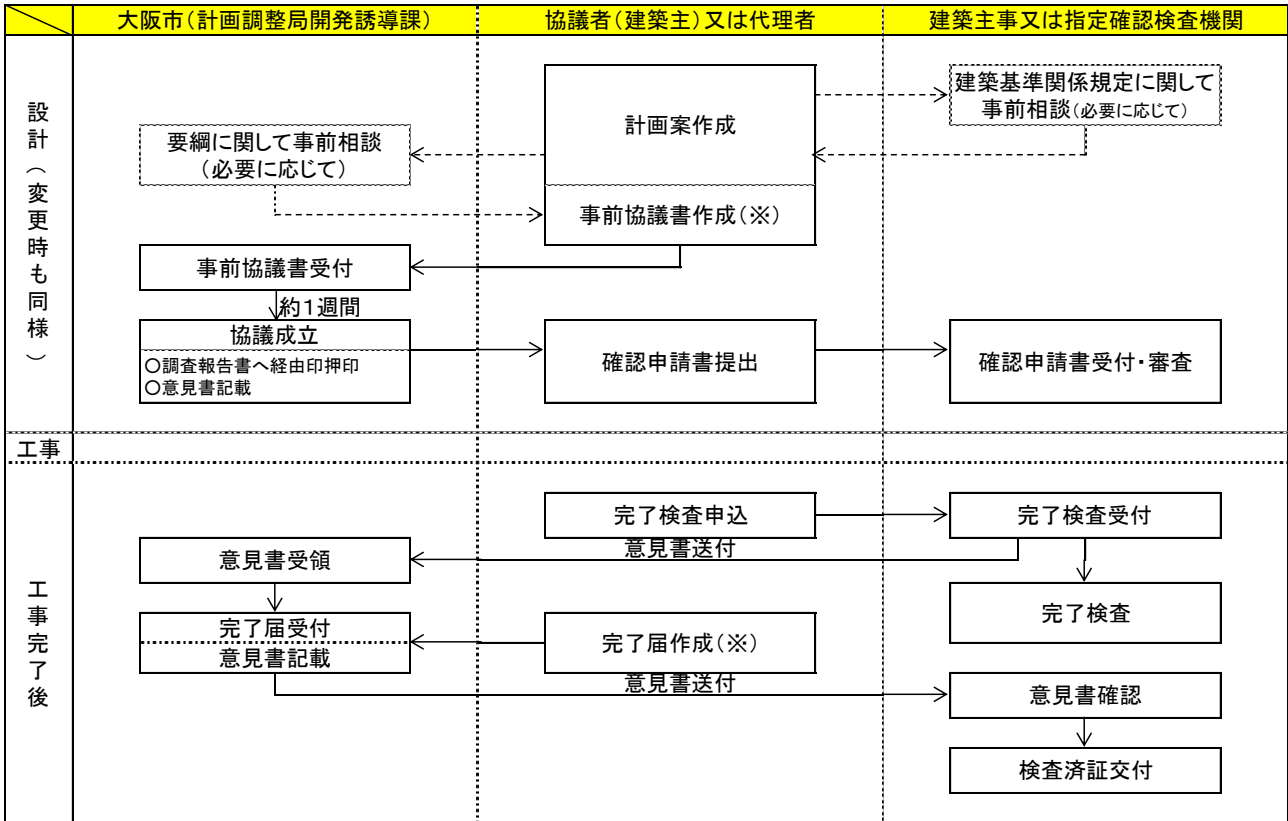
## 管理規約の作成等

- ・ 管理規約内容のうち、町会等の地域活動に関する内容について、工事完了届の提出前に、**市民局 区政支援室 地域力担当(地域力創出グループ)**と協議を行ってください。
- ・ 管理規約の入居者への継続的な指導の方法については、入居者への定期的な周知や入居者の目につく場所への掲示等、有効な方法をとってください。

## ◆手続きについて

建築確認の申請前に本要綱に基づき事前協議を行い、工事完了時には、完了の届出を行ってください。  
事前協議等の様式については、大阪市ホームページで「ワンルーム」で検索してダウンロードしてください。

### 手続きの流れ(例)



※手続きに必要な書類(事前協議は正副2部、副はコピーでも可、完了届は正1部)

	様式	添付図書
事前協議	(第1号様式) ワンルーム形式集合建築物に関する事前協議書	●委任状 ●(第2号様式)ワンルーム形式集合建築物の建築計画及び管理の概要 ●図面(付近見取図・配置図・各階平面図・断面図) ●現況写真(敷地)
完了届	(第3号様式) ワンルーム形式集合建築物工事完了届	●委任状 ●第2号様式の協議した項目毎にその内容がわかる写真(居室の天井高さ、駐車施設(四輪車、自動二輪車)、駐輪施設(原付、自転車)、管理人室、廃棄物保管施設、植栽、管理者連絡先表示板の設置) ●管理規約の文案(注)

注: 市民局と協議済のもの、ページ数が多い場合は必要部分を抜粋

お問い合わせは

#### ◇ 本要綱全般・駐輪施設

計画調整局 開発調整部 開発誘導課

大阪市役所 7階

☎ (06) 6208-9319

#### ◇ 駐車施設

計画調整局 計画部 都市計画課

大阪市役所 7階

☎ (06) 6208-7872

#### ◇ 廃棄物保管施設

環境局 事業部 事業管理課

まち美化グループ

あべのルシアス 13階

☎ (06) 6630-3244

#### ◇ 管理規約内容のうち、町会等の地域活動に関する内容

市民局 区政支援室 地域力担当(地域力創出グループ) 大阪市役所 4階

☎ (06) 6208-7305