大阪市ワンルーム形式集合建築物に関する指導要綱

（目的）

第1条　この要綱は、ワンルーム形式集合建築物の建築計画及び管理体制等について必要な事項を定めることにより、そ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する。

（用語の定義）

第2条　この要綱における用語の定義は、建築基準法（以下「法」という。）によるほか、次の各号に定めるところによる。

(1)住戸

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、又は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をいう。

(2)ワンルーム形式住戸

専用面積が35平方メートル以下の住戸をいう。

(3)ファミリー形式住戸

専用面積が35平方メートルを超える住戸をいう。

(4)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をいう。

(5)管理者

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う。

(6) 建築主等

ワンルーム形式集合建築物の建築主、所有者又は管理者をいう。

(7) 管理人

ワンルーム形式集合建築物内に設置された管理人室に駐在し、又は巡回することにより、当該建築物の管理を行う者をいう。

（建築主等の責務）

第3条　建築主等は、ワンルーム形式集合建築物の建築にあたっては、建築計画の内容等について説明を行うなどにより、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。

2　建築主等は、ワンルーム形式集合建築物を建築し、又は管理するにあたっては、次の各号に掲げる事項に関し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。

(1)建築計画に関する事項

適正な居住水準を確保し、必要な付帯施設を設置することにより、良質な住宅等のストックを形成すること。

(2)管理に関する事項

当該建築物の適正な管理を行うこと。

（事前協議等）

第4条　建築主は、ワンルーム形式集合建築物の建築にあたっては、法第6条第1項の規定に基づく建築の確認申請書等を提出する前に、別表第1に掲げる建築計画に関する事項及び別表第2に掲げる管理に関する事項について、市長と協議しなければならない。

2　前項の協議成立後に協議事項について変更が生じた場合は、建築主はすみやかにその変更について市長に届け出なければならない。

（工事完了届）
第5条 建築主は、ワンルーム形式集合建築物の工事が完了した場合においては、その旨をすみやかに市長に届け出なければならない。

（維持管理）
第6条 建築主等は、ワンルーム形式集合建築物が常にこの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。また、第4条に規定する協議事項について変更が生じた場合は、すみやかにその変更について市長に届け出なければならない。
2　建築主等は、ワンルーム形式集合建築物を第三者に転売、譲渡又は転貸する場合においては、この要綱の規定が引き続き遵守されるよう、当該第三者に対して必要な措置を講じなければならない。
3　市長は、建築主等に対して、ワンルーム形式集合建築物の維持管理の状況に関して報告を求めることができる。

（台帳の閲覧）
第7条 市長は、工事完了届受理後すみやかに、別表第3に掲げる事項について記載した台帳を作成し、閲覧の請求があった場合は、これを閲覧させるものとする。

（勧告等）
第8条 市長は、建築主等がこの要綱の規定に反する場合においては、建築主等に対して、必要な措置を講ずるよう指導し、又は勧告することができる。

（施行の細目）
第9条 この要綱の施行に関して必要な事項は、計画調整局長が定める。

附則
1　この要綱は、平成 7年 8月 1日から施行する。
2　この要綱の施行の際、現に存する建築物の部分、現に工事中の建築物の部分又は法第6条第1項に規定する建築確認申請を終えた建築計画については、この要綱の規定は適用しない。

附則
1　この要綱は、平成 14年 4月 1日から施行する。
2　この要綱の施行の際、現に存する建築物の部分、又は法第6条第1項に規定する建築確認申請を終えた建築計画については、この要綱の規定は適用しない。

附則
1　この要綱は、平成 21年10月 1日から施行する。
2　この要綱の施行の際、現に存する建築物の部分、又は法第6条第1項に規定する建築確認申請を終えたものについては、なお従前の例による。

附則
1　この要綱は、平成 22年4月 1日から施行する。
2　この要綱の施行の際、現に存する建築物の部分、又は現に建築物の新築、増築若しくは用途変更のための工事が着手されたものについては、なお従前の例による。

別表第1 建築計画に関する事項（第4条関係）

住戸専用面積	住戸の専用面積は、18 平方メートル以上とすること。
居室の天井の高さ	居室の天井の高さは、2.3 メートル以上とすること。
駐車施設	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「大阪市共同住宅の駐車施設に関する指導要綱施行基準」の規定に基づく。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すること。
駐輪施設	「大阪市自転車駐車場の附置等に関する条例」及び「大阪市自転車駐車場の附置等に関する条例施行規則」が適用される共同住宅の住戸部分に対して必要となる駐輪施設については、同条例及び同規則の規定に基づくものとする。 　また、それ以外のものについては、同条例及び同規則を準用する。この場合において、同条例別表第３備考第１項中「共同住宅の住戸」とあるのは「ワンルーム形式集合建築物の住戸」と、同第２項中「共同住宅」とあるのは「建築物」と読み替えるものとする。
管理人室	ワンルーム形式住戸数が30戸以上の場合は、管理人室を設置すること。なお、ファミリー形式住戸や他の用途と併用して管理人室を設置する場合はこの限りでない。
廃棄物保管施設	「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。
その他	できる限り敷地内の空地を緑化すること。

別表第2 管理に関する事項（第4条関係）

管理体制	管理人の駐在又は巡回による管理を行うこと。ただし、ワンルーム形式住戸数が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）によることも可とする。
管理者の連絡先の表示	建築物の出入り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こと。また、記載内容に変更が生じた場合はすみやかに変更すること。
管理規約の作成等	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こと。 1. 自動車・バイク・自転車等の路上駐車・駐輪をしないこと。 2. 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。 3. 騒音や悪臭を発生させないこと。 4. 町会等の地域活動に協力すること。 5. その他、近隣に迷惑を及ぼさないこと。
管理方法	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こと。

別表第3 台帳に記載する事項（第7条関係）

基本事項	建築主の氏名
	建築計画の名称
	建築位置
建築計画に関する事項	住戸数（ワンルーム形式住戸、ファミリー形式住戸各々の戸数）
	駐車施設設置台数（四輪車、二輪車各々の台数）
	駐輪施設設置台数（自転車、原動機付自転車各々の台数）
	管理人室の有無
	廃棄物保管施設の有無
管理に関する事項	管理体制（管理人の駐在若しくは巡回のいずれか、又はこれに代わる管理の内容）
	管理者の氏名
その他の事項	事前協議終了年月日
	工事完了年月日

大阪市ワンルーム形式集合建築物に関する指導要綱施行基準

制　　定：平成 7年 7月 1日
最近改正：平成21年 6月 9日

（目的）

第1条　この基準は、大阪市ワンルーム形式集合建築物に関する指導要綱（以下「要綱」という。）の施行について必要な事項を定めるものとする。

（事前協議の必要書類）

第2条　建築主は、要綱第4条第1項に規定するワンルーム形式集合建築物の事前協議には、第1号様式による事前協議書2通を市長に提出しなければならない。

2　前項の事前協議書には、第2号様式による建築計画及び管理の概要並びに次の表に掲げる図書を添付しなければならない。

図書の種類	特に明示すべき事項及び注意事項
付近見取図	最寄りの交通機関の駅又は停留所及び目標となる地物
配置図	駐車施設及び駐輪施設の位置及び設置台数、駐車スペース及び駐輪スペースの配置及び寸法、廃棄物保管施設の位置及び大きさ
各階平面図	各室の用途、間取り、住戸専用面積、管理人室の位置
断面図	居室の天井の高さ
委任状	代理者によって手続きを行う場合は、添付が必要
現況写真	敷地境界周辺の状況

（工事完了届）

第3条　建築主は、要綱第5条に規定するワンルーム形式集合建築物の工事完了の届け出には、第3号様式による工事完了届に、協議対象となった当該建築物の部分の完成写真及び管理規約の文案を添付して、市長に提出しなければならない。

（変更届）

第4条　建築主等は、要綱第4条第2項及び要綱第6条第1項に規定する変更の届け出には、第4号様式による変更届出2通を市長に提出しなければならない。

2　前項の変更届出には、第2号様式による建築計画及び管理の概要（変更に係る箇所のみ記入）、並びに第2条第2項の表に掲げる図書のうち変更に係るものを添付しなければならない。また、管理規約内容が変更になる場合は、その内容を添付しなければならない。

（台帳）

第5条　要綱第7条に規定する台帳は、第5号様式による。

附則

・この基準は、平成7年8月1日から施行する。

・第1号様式から第4号様式の改定

平成15年9月1日

附則

この基準は、平成21年10月 1日から施行する。