

西宮市ワンルームマンション等の管理等に関する指導要綱

(目的)

第1条 この要綱はワンルームマンション等の管理等に関する基本的な指導基準を定め、地域における良好なコミュニティを形成することを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱における用語の意義は、次項に定めるもののほか、開発事業等におけるまちづくりに関する条例の例による。(平成11年西宮市条例第74号)

2. この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 単身者住宅 1戸当たりの専有面積が40㎡以下の住宅をいう。
- (2) 一般住宅 1戸当たりの専有面積が40㎡を超える住宅をいう。
- (3) 寄宿舍 住居の用に供する建築物であって、当該建築物内に構造上区分された数個の部分で独立した居室を備え、各居室に炊事設備又は便所を有しないものをいう。
- (4) ワンルームマンション等 単身者住宅を10戸以上有する集合建築物及び居室を10室以上有する寄宿舍をいう。
- (5) 所有者等 ワンルームマンション等の所有者(区分所有者を含む)又は所有者から委託を受けて管理を行う者をいう。

(適用範囲)

第3条 この要綱は、次の各号に掲げる行為のうち、ワンルームマンション等に該当する建築物の建築について適用する。

- (1) 開発事業等におけるまちづくりに関する条例第2条第1項第5号に規定する開発事業
 - (2) 開発事業等におけるまちづくりに関する条例第2条第1項第8号に規定する小規模集合住宅等
2. 前項の規定にかかわらず、高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成13年法律第26号)第5条第1項の登録を受けるサービス付き高齢者向け住宅には適用しない。

(建築計画)

第4条 単身者住宅の総戸数が10以上の場合、全ての住戸において1戸当たりの専有面積が25㎡を超えるものとする。

2. 単身者住宅の総戸数が50を超える場合は、住宅の総戸数から50を減じた数の五分之一を切り上げた数の戸数を一般住宅とすること。
3. 単身者住宅の総戸数が100以上又は寄宿舍の室数が100以上の建築物の建築を目的とする開発事業にあつては、敷地内に非常時の避難場所として使用できる空地を次に定める算定式に基づき算定した基準面積以上、設けること。

- (1) 単身者住宅 基準面積 = $6.8 \text{ m}^2 \times \text{換算戸数}$
- (2) 寄宿舍 基準面積 = $6.8 \text{ m}^2 \times \text{寄宿舍の室数} \div 3$

4. 前項の規定にかかわらず、算定した基準面積が開発区域面積の3%に相当する数に満たない場合は、当該3%に相当する面積を、開発区域面積の10%に相当する数を超える場合は、当該10%に相当する

面積を基準面積とする。

5. 前2項の規定にかかわらず、開発事業等におけるまちづくりに関する条例及び開発事業等におけるまちづくりに関する条例施行規則(平成11年西宮市規則第115号)の規定により公園を設ける場合は、空地の設置を要しない。

(管理計画)

第5条 事業主は、ワンルームマンション等に係る管理計画書(管理体制及び管理規約を記載したもの)を策定し、近隣住民に説明し協議した上で、所有者等に引き継ぐこと。

2. 管理計画書は、開発事業及び小規模集合住宅等の近隣協議報告書の添付図書とすること。

(管理体制)

第6条 管理計画においては、原則として管理人が巡回又は駐在して管理を行うよう努めること。

- (1) 単身者住宅の総戸数又は寄宿舍の室数が10以上の場合、ゴミ収集日等に管理人が巡回するなど、適切な方法により管理を行うこと。
- (2) 単身者住宅の総戸数又は寄宿舍の室数が50以上の場合、土・日・祝日を除き、管理人が駐在して管理を行うこと。
- (3) 単身者住宅の総戸数又は寄宿舍の室数が100以上の場合、管理人が常時駐在して管理を行うこと。但し、管理人が日中駐在する計画であって、夜間等に同等の管理体制があると市長が認めた場合はこの限りでない。

(管理規約)

第7条 管理規約には次の各号を必須事項として定めるものとする。

- (1) 近隣住民及び入居者への迷惑行為の禁止に関すること。
- (2) 周辺道路への自動車及び自転車等の駐車禁止に関すること。
- (3) ゴミ収集日以外のゴミ集積場へのゴミ出しの禁止に関すること。
- (4) 自治会等との間で締結された協定等の遵守に関すること。

(報告)

第8条 市長は、所有者等に対して、ワンルームマンション等の維持管理の状況について報告を求めることができるものとする。

(勧告等)

第9条 市長は、事業主又は所有者等がこの要綱の規定に反する場合においては、事業主又は所有者等に対し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。

附則

第1条 この要綱は平成20年7月1日から施行する。

附則

第1条 この要綱は平成22年10月1日から施行する。

附則

第1条 この要綱は平成24年4月1日から施行する。

附則

第1条 この要綱は平成26年8月1日から施行する。

附則

第1条 この要綱は令和元年6月1日から施行する。

第2条 改正後の規定は、この要綱の施行の日以後に開発事業等におけるまちづくりに関する条例（平成11年西宮市条例第74号）第14条第1項の規定（同条例第18条において準用する場合を含む。この項において同じ。）による事業概要の届出をした開発事業又は事業計画の届出をした小規模開発事業について適用し、同日前に同項の規定による事業概要の届出をした開発事業又は事業計画の届出をした小規模開発事業については、なお従前の例による。