

## 大阪府 住宅関係条例等一覧（ワンルームマンション・集合住宅関連）

参照：各市公式サイト・要綱・条例（2025年調査時点） | 政令指定都市：大阪市・堺市・中核市・その他市町村を含む

▲注意：本表は公開情報をもとに整理したものです。大阪府内の市町村は東京23区と異なり、ワンルームマンション専門の条例を持つ自治体が少なく、開発行為条例・まちづくり条例・指導指針の中にワンルーム関連規定を組み込む形式が主流です。各市の詳細・最新内容は必ず担当課にご確認ください。「―」は規定なし。

市・町	条例等名称 (制定・改正年)	種別	対象規模	ワンルームの定義	最低専有面積	ファミリー向け 住戸の付置	バリアフリー	高齢者配慮	主な規制内容・特記事項
<b>● 大阪市（政令指定都市）</b>									
大阪市	大阪市ワンルーム形式集合建築物に関する指導要綱（H7.7.1制定 / R3.11.1最終改正）	指導要綱	ワンルーム形式集合建築物の新築・増築・改築・移転 ※3F以上かつ20戸以上、または延床2,000㎡以上は事前に近隣説明が必要	専用面積35㎡以下の住戸（共同住宅・長屋対象、寄宿舍・老人ホームは対象外）	18㎡以上 天井高：2.3m以上	― (ファミリー住戸付置規定なし)	―	―	・建築確認申請前に事前協議が必要（事実上義務） ・30戸以上：管理人室の設置義務、管理人の配置 ・30戸未満：機械設備等による管理でも可 ・全住戸数30戸以上：「大阪市共同住宅の駐車施設に関する指導要綱」に基づく駐車場設置 ・駐輪施設：ワンルームは戸数×0.7台以上（うち5%以上はバイク） <small>（廃棄物保管施設の設置義務、面積に依存）</small>
<b>● 堺市（政令指定都市）</b>									
堺市	堺市開発行為等の手続に関する条例（H15制定 / 逐次改正）	条例	開発区域500㎡以上または住戸10戸以上の集合建築物の建築行為	―（専用の定義規定なし）	―（指導基準で別途規定の場合あり）	―	―	―	・集合建築物の建築行為に際して市長との事前協議が必要 ・建築計画の近隣への公開・説明義務 ・「堺市宅地開発等に関する指導基準」（別途）で付置施設を規定 ・駐車施設：「堺市建築物における駐車施設の附置等に関する条例」による（延べ面積1,000㎡以上が対象） ・ワンルーム専用の条例・要綱は現在のところ未制定【注】
<b>● 豊中市（中核市）</b>									
豊中市	豊中市中高層建築物等の建築等に係る紛争の予防及び調整等に関する条例（H11制定 / 逐次改正）	条例	中高層建築物（一定高さ・規模以上）またはワンルームマンション	独立した居室が2以上ない住戸で、専有面積が規則で定める規模未満のもの【注】	20㎡以上 (バルコニー等除く)	―	―	―	・近隣住民への事前説明・公開が義務 ・住戸数に関わらず管理人室の設置などの対応を要請 ・駐車場：ワンルームは戸数の1/4以上、その他は20戸以下1/3以上・21戸以上1/2以上 ・廃棄物保管施設：31㎡以上は2台分換算、31㎡未満は3戸を1戸換算
<b>● 吹田市（中核市）</b>									
吹田市	吹田市開発事業の手続等に関する条例（愛称：好いたすまいる条例） + 15戸以上の単身者向住宅に関する指導指針（H19制定 / 逐次改正）	条例+指導指針	単身者向住宅15戸以上（指導指針） 一定規模以上の開発行為（条例）	単身者向住宅（概ね35㎡未満の共同住宅・長屋等）【注】	―（指導指針で個別協議）	―	―	―	・15戸以上の単身者向住宅を建築する場合、建築計画の事前公開と近隣説明が必要 ・管理体制・騒音防止・生活環境への配慮事項を指導 ・建築確認申請前に標識設置・事前説明結果報告書の提出 ・駐車場・駐輪場：開発事業基準による ・ワンルームマンション専用の面積規定は現時点では指導指針の範囲【注】
<b>● 高槻市（中核市）</b>									
高槻市	高槻市中高層建築物等の建築に係る指導要綱（まちづくり基本条例と連動）	要綱	中高層建築物（3階以上・一定規模） ワンルームマンションを含む集合住宅	―（要綱内で個別規定）	―（個別協議による）	―	―	―	・中高層建築物の建築に際して指導要綱をよく理解し遵守することが必要 ・敷地面積300㎡以上の場合に空地の確保が必要 ・高槻市は特定行政庁（建築確認は高槻市が担当）【注】
<b>● 枚方市（中核市）</b>									
枚方市	枚方市開発行為等に関する指導要綱 + 枚方市まちづくり推進条例（関連）	要綱	共同住宅等の開発行為（戸数・規模に応じて）	―	―（要綱による個別協議）	―	―	―	・ワンルームマンション専用条例・指導要綱は現在のところ確認されず ・開発行為要綱に基づき、駐車場・駐輪場・廃棄物保管施設等の付置義務 ・詳細は枚方市建築課に確認が必要【注】
<b>● 茨木市（中核市）</b>									
茨木市	茨木市中高層建築物建築指導要綱	要綱	中高層建築物（一定高さ以上の集合住宅）	―	―	―	―	―	・中高層建築物に当たる場合は指導要綱を理解・遵守する必要あり ・敷地面積300㎡以上の場合に空地の確保義務 ・ワンルームマンション専用の規定は要綱内で個別に規定（詳細は市に確認）【注】
<b>● 東大阪市（中核市）</b>									
東大阪市	東大阪市開発行為等の手続に関する条例	条例	一定規模以上の開発行為・集合住宅建築	―	―	―	―	―	・開発行為の事前協議・近隣説明が必要 ・ワンルームマンション専用の規制は現在のところ確認されず ・付置施設（駐車場・駐輪場・廃棄物保管場所等）の設置基準を規定 ・詳細は市建築指導課に確認が必要【注】
<b>● 八尾市</b>									
八尾市	八尾市まちづくり推進条例（開発指導基準）	条例	0.1ヘクタール以上の共同住宅開発、または開発区域面積の3%以上	―	―	―	―	―	・0.1ha以上の共同住宅開発で公園・緑地・広場の設置義務（開発面積の3%以上） ・駐車場・駐輪場：規模別に定められた設置台数基準に基づき敷地内に設置 ・ワンルームマンション専用の規制規定は現在のところ確認されず【注】
<b>● 寝屋川市</b>									
寝屋川市	寝屋川市一定の複数建築物に対する制限の特例に関する認定取扱要領	要領	道路部分除いた面積500㎡以上の対象区域	―	―	―	―	―	・複数建築物の建築範囲を明確化し、良好な街環境確保と土地の有効利用を目的 ・敷地1,000㎡以上の住宅団地に広場設置・緑化推進の規定 ・ワンルームマンション専用の規制規定は現在のところ確認されず【注】
<b>● 守口市</b>									
守口市	守口市開発指導要綱・建築指導要綱	要綱	一定規模以上の開発行為・集合住宅	―	―	―	―	―	・大阪府の特定行政庁（大阪府）管内のため、一部は大阪府基準に準拠 ・ワンルームマンション専用の規制規定は現在のところ確認されず ・詳細は市建設局に確認が必要【注】
<b>● 箕面市</b>									
箕面市	箕面市まちづくり推進条例（建設行為基準）（H9.3.31制定 / R6.4.1最終改正）	条例	①高さ10m以上または3階以上かつ容積対象延床500㎡超 ②都市計画法第29条開発許可が必要なもの ③条例第20条の2：建築確認申請が必要な全建築物が対象	―（人口密度規制あり）	―（人口密度規制で間接的に制限）	―	―	―	・建設行為には事前に市との協議が必要（建設行為基準を遵守） ・★人口密度規制：敷地面積に応じた計画人口・戸数の上限を規定 ・★開発事業等緑化負担税：H28.7より導入（大阪府内唯一） 税額＝敷地面積×0.9×指定容積率×250円/㎡ ・集会施設・防犯灯の設置基準あり（ワンルームは2戸を1戸とみなして計算） <small>（駐車場・駐輪場・廃棄物保管施設の設置基準あり）</small>
<b>● 池田市</b>									
池田市	池田市開発行為等に関する指導要綱	要綱	一定規模以上の開発行為・集合住宅	―	―	―	―	―	・ワンルームマンション専用の規制規定は現在のところ確認されず ・大阪府特定行政庁管内（大阪府建築基準法施行条例が適用） ・詳細は市都市整備部に確認が必要【注】
<b>● 摂津市</b>									
摂津市	摂津市開発行為等に関する指導要綱	要綱	一定規模以上の集合住宅	―	―	―	―	―	・ワンルームマンション専用の規制規定は現在のところ確認されず ・大阪府特定行政庁管内 ・詳細は市に確認が必要【注】
<b>● その他大阪府内各市（門真市・大東市・四條畷市・交野市・柏原市・羽曳野市・藤井寺市・松原市・高石市・東大津市・和泉市 など）</b>									
その他大阪府内各市	各市の開発行為等に関する要綱・条例（個別）	要綱・条例（市により異なる）	各市の規定による	―（大阪府を除き独自のワンルーム定義を持つ市は少ない）	―（大阪市の18㎡以外は多くの市が規定なし）	―	―	―	・大阪府内の多くの市では、ワンルームマンション専用の条例・要綱を制定していない ・開発行為等に関する要綱・条例の中で付置施設（駐車場・駐輪場・廃棄物保管場所・緑化等）を規定するのが一般的 ・大阪府の特定行政庁（府建築指導室）管轄下では大阪府建築基準法施行条例が共通適用 <small>（各市の具体的な規定は、各市の建築・開発担当課への確認が必要）【注】</small>
<b>● 大阪府（府域全体に適用される共通事項）</b>									
大阪府（共通）	大阪府建築基準法施行条例 + 大阪府福祉のまちづくり条例（S46.3.11制定 / 逐次改正）	条例	大阪府域内の全建築物（高槻市・和泉市・各政令市等一部を除く）	―	―	―	大阪府福祉のまちづくり条例により一定規模以上の建築物にバリアフリー化を義務付け（廊下幅・スロー	―	・大阪府建築基準法施行条例：建築物の構造・防火・避難等の基準を規定（全府域に適用） ・大阪府福祉のまちづくり条例（第31条認定制度）：バリアフリー整備の認定制度 ・特定行政庁：大阪市・堺市・豊中市・吹田市・高槻市・枚方市・茨木市・東大阪市は各市が特定行政庁。その他の市町村は大阪府が特定行政庁【注】

【大阪府の特徴：東京23区との主な相違点】  
 ①ワンルームマンション専用の条例・要綱を持つ自治体が大阪府のみで、規制が全般的に緩やか。  
 ②大阪市の最低専有面積は18㎡（東京23区は多くは25㎡）と小さく、かつ条例ではなく指導要綱のため法的強制力が弱い。  
 ③ファミリー向け住戸の付置義務規定を持つ市はほとんどない（東京23区では多数の区が規定）。  
 ④箕面市のみ「開発事業等緑化負担税」という独自の開発抑制税を導入（H28.7～、大阪府内唯一）。  
 ⑤大阪府全体では「大阪府福祉のまちづくり条例」によりバリアフリー化の義務付けあり（共通）。  
 ⑥「大阪府住宅付置誘導制度」：一定規模以上の民間開発において住宅の確保を誘導する制度（別途確認要）。  
 ※【注】マーク付きの情報は特に最新情報の確認を推奨します。※本表は公開情報を基に整理したものです。各市の最新条例・要綱の正式内容は必ず各市の担当課にご確認ください。