

複数の者に対する行政指導個別票

所管局部課（担当）名 （電話番号）	都市整備局企画部住宅政策課（住宅政策グループ） (06-6208-9637)
処分課（担当）名	同上
行政指導の名称	中高層共同住宅の2戸1化設計指導指針
関連する 他局の名称	計画調整局等
概要	<p>大阪市内では、比較的規模の小さな住宅が多く供給されている現状にありますが、とりわけ、中高層共同住宅は将来の増改築が困難であるため、建築当初から将来の増改築が可能な構造としておくことが望まれます。</p> <p>本指導指針では、将来の良好な住宅ストック形成を計ることを目的に、中高層共同住宅の比較的規模の小さな住戸に対して、将来、2住戸を1住戸に、3住戸を1又は2住戸にするなど容易に改造できるように設計上もって対処しておくよう指導しています。</p>
根拠となる要綱等	<p>大規模建築物の建設計画の事前協議に関する取扱要領 (https://www.city.osaka.lg.jp/toshikeikaku/cmsfiles/contents/0000004/4750/2021.11.lyouryou.pdf)</p> <p>大規模建築物の建設計画の事前協議に関する取扱要領実施基準 (https://www.city.osaka.lg.jp/toshikeikaku/cmsfiles/contents/0000004/4750/2022.9.1_kijun.pdf)</p>
行政指導指針	<p>中高層共同住宅の2戸1化設計指導指針（抜粋） (https://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/cmsfiles/contents/0000103/103983/shidouhishin.pdf)</p> <p>（適用対象住戸）</p> <p>第3条 本指針の対象は「大規模建築物の建設計画の事前協議に関する取扱要領」に基づく協議が必要となる共同住宅の住戸で次の各号の一に該当するものとする。</p> <p>(1) 分譲住宅にあつては、住戸専用面積が50平方メートル未満の住戸</p> <p>(2) 賃貸住宅にあつては、住戸専用面積が40平方メートル未満の住戸</p> <p>（2戸1化設計）</p> <p>第4条 2戸1化設計については、次の各号によるものとする。</p> <p>(1) 上下、左右に隣接する他の住戸のいずれかの住戸との間で少なくとも1箇所の開口予定部分を有すること。</p> <p>(2) 開口予定部分は、できるだけ壁部分に設置すること。</p> <p>(3) 開口予定部分の大きさは、壁の場合は、幅1メートル程度、高さ2メートル程度とし、床の場合は、将来の階段位置等を考慮した適切な大きさとすること。</p> <p>(4) 建物の構造計画においては、当該開口予定部分が、全て撤去されたと仮定して、構造上安全な計画とすること。</p> <p>(5) 開口予定部分周辺は、構造補強を十分に行うこと。</p> <p>(6) 開口予定部分は、遮音性能、防火性能等を十分に有する構造とすること。</p> <p>(7) 開口予定部分の位置については、撤去時にも明確にわかるようにしておくこと。</p> <p>(8) 開口予定部分の位置は、将来、2戸1化を実施した場合の住戸計画を想定し、便所、台所等の水まわりを避けるなど適切な位置に設けること。また、ガス設備、配電設備、給水設備については、将来、メーターを容易に1箇所に集約化できるよう必要な措置を講ずること。（分岐取出口、分岐スイッチ、貫通スリーブ等）</p> <p>（2戸1化設計等住戸数）</p> <p>第5条 2戸1化設計を行う住戸数は、第3条に該当する適用対象住戸数の5割以上とし、かつ、第3条に該当しない住戸数との合計が全住戸数の9割以上となるものとする。</p>
ホームページ	<p>中高層共同住宅の2戸1化設計 https://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000103983.html</p>
備考	