

住宅転用を行うには、いくつかのポイントを検討することが重要です

オフィスを住宅へ転用する場合には、採算性など事業的な側面と、建物の適性など建築的な側面の検討が必要となってきます。これらの総合的な判断にもとづいて、計画を進めることが重要です。



住宅転用のポイント

▶ 事業面の主なポイント

地域の特性を考慮しましょう

住宅転用しようとする建物の立地が、住宅に適しているかどうかを考慮する必要があります。住宅ニーズの高い地域や住宅の賃料がオフィス賃料を上回っている地域であれば事業面で有利です。

事業費を把握しましょう

オフィスから住宅に転用するための事業費を把握する必要があります。事業費は転用しようとする建物の現況や転用後の計画に影響されます。また、事業費の調達方法についても検討しておく必要があります。

事業の採算性を検討しましょう

賃料の設定やテナント確保の見直しなど、現在のオフィスビル事業と住宅への転用事業との比較を行い、事業の採算性について検討する必要があります。

固定資産税、都市計画税の税負担が変わります

用途変更(改築等)を行った場合には、建物(家屋)について評価の見直しが行われます。ただし、オフィスから住宅に転用した場合、居住割合など一定の要件を満たせば、敷地(土地)について、住宅用地の課税標準の特例措置が適用されます。

詳しくは、当該区の区役所税務課土地償却資産係又は家屋係へお問い合わせください。

住宅転用の活用例

- ・ 1階を店舗、下階を事務所、上階を住宅とする複合ビルに転用
- ・ SOHO型住宅のような事務所と住宅が一体化したものに転用
- ・ 最上階のみを住宅にするなど、ビルを部分的に転用(既存テナントとの調整が必要)

▶ 建築面の主なポイント

既存の建物の竣工図面はありますか？

現在の建物の竣工図面があると、住宅転用の計画案や設計図面の作成が行いやすくなります。

住宅として十分な機能や設備を確保できますか？

オフィスと住宅とでは求められる機能が異なります。住宅に必要な台所や風呂などの水まわり設備を設置する場合には、同時に配管用のスペースも必要となります。また、空調の室外機についても、設置スペースの確保が必要です。

構造体は劣化していませんか？

住宅としての安全性を確保できる構造体かどうかを確認することが重要です。必要に応じて、構造体の劣化状況を確認しましょう。

建物の竣工年は、いつ頃ですか？

昭和56年に耐震基準が見直されているため、それ以前の基準により建築されたものについては、耐震診断や耐震改修することをおすすめします。

敷地の形状は住宅に適していますか？

敷地の形状や建物の配置は住戸計画に大きく影響します。道路面に対して建物の奥行きが浅い場合や敷地が2以上の道路に面している場合は、居室の採光を確保するのに有利です。

大阪市では住宅転用を支援するため、「住宅転用コーディネーター登録制度」を実施しています。

大阪市の住宅転用に関するお問い合わせは、大阪市都市整備局 企画部 住宅政策課(06-6208-9224)にて受付けています。

詳しくは最後のページをご覧ください。