

中高層共同住宅の2戸1化設計指導指針に関する取扱い

大阪市都市整備局
企画部住宅政策課
住宅政策担当
(TEL 06-6208-9637)

大規模建築物の建設計画の事前協議（以下、「大規模事前協議」という）制度に基づく、2戸1化設計に関する協議等については、以下のとおり取扱うものとする。

■ 2戸1化設計に関する事前協議（2戸1化事前協議）

1. 協議対象

大規模事前協議の対象となる建築物のうち、住宅用途を含むもの。

2. 提出書類 各1部（控えが必要な場合は各2部）

① 2戸1化設計対象住戸あり

提出書類		備考
①	建物概要書（2戸1化事前協議用）	
②	2戸1化設計協議添付図面等チェックシート	必要事項が明示されていることを確認すること。大規模事前協議事務局へは提出不要。
③	付近見取図	
④	各階平面図	開口予定位置及び開口予定部分の大きさを示すこと。
⑤	断面図（2面以上）	
⑥	各住戸タイプ別の求積図	各住戸の住戸専用面積（※）を示すこと。
⑦	断面展開模式図	
⑧	乾式壁の仕様書、カタログ等	将来開口予定部分を乾式壁とする場合のみ添付。

② 2戸1化設計対象住戸なし

提出書類		備考
①	建物概要書（2戸1化事前協議用）	
②	各階平面図	各住戸の住戸専用面積（※）を示すこと。 (別途求積図の提出を求める可能性あり)

※住戸専用面積とは、各住戸に供する専用部分のうち、MB, PS, ベランダ, 出窓を除いた部分の壁芯で算定した面積。

3. 協議資料提出期限

大規模事前協議申出日の1週間前まで

4. その他

- ・大規模事前協議の申出の際は、2戸1化協議で提出した図面に加え、担当者との協議経過書を提出すること。
また、協議経過書には工事完了確認に関する説明を受けた旨を明記すること。
- ・図面等の縮尺は1/100～1/400程度とし、原則A4版またはA3版（見開き出来るようにA4サイズに折る）を提出すること。

■建物計画等が変更になる場合

1. 変更協議対象

大規模建築物事前協議締結後に建物計画、住戸専用面積等の変更が生じる場合は、事前に相談を行い、必要に応じて、計画の変更を申し出ること。

2. 提出書類各1部（控えが必要な場合は各2部）

提出書類		備考
①	建物概要書（変更協議用）	大規模事前協議締結後の変更の場合に提出すること。
②	2戸1化協議における提出書類②～⑧	計画変更に関わる書類（変更箇所を明示）のみ。

- ※ 図面等の縮尺は1/100～1/400程度とし、原則A4版またはA3版（見開きでできるようにA4サイズに折る）を提出すること。
- ※ 大規模事前協議締結前の変更の場合は、建物概要書（事前協議用）及び計画変更に関わる書類（変更箇所を明示）を提出すること。

3. 変更協議資料提出期限

大規模事前協議事務局への計画変更申出日の1週間前まで

■2戸1化設計に基づく工事完了確認

1. 完了確認対象

指針第3条に該当する住戸を含むものとして、2戸1化協議を行ったもの。

2. 提出書類各1部（控えが必要な場合は各2部）

提出書類		備考
①	建物概要書（工事完了確認用）	
②	2戸1化協議における提出書類②～⑧	
③	湿式壁・床等の仕様等	配筋がわかる図面など。 開口予定部分を湿式壁とする場合のみ添付。
③	開口予定部分の施工写真	開口予定部分の施工状況がわかるもの。 各仕様につき1～2箇所において各工程を撮影すること。撮影する際には、物件名及び施工箇所が確認できるようにすること。
④	管理規約及び重要事項説明書で、2戸1化に関する事項が書かれた部分の写し	分譲住宅の場合のみ。 (別紙記載例を参照のこと)
⑤	ホームページ掲載内容確認表	

- ※ 図面等の縮尺は1/100～1/400程度とし、原則A4版またはA3版（見開きでできるようにA4サイズに折る）を提出すること。

3. 工事完了確認資料提出期限

大規模事前協議事務局への工事完了届申出日の2週間前まで

4. その他

- ・2戸1化設計に係る工事完了確認は、書類審査をもって現場検査の代替とする。
- ・本市2戸1化担当から工事完了確認が終了した旨の連絡を受けた後に、「大規模建築物の建設計画の事前協議に関する取扱要領」第11号様式（確認印の捺印様式）を持参すること。

■大阪市ホームページでの情報公開について

完了確認を受け2戸1化が可能であると認められた物件については、大阪市ホームページにおいて、当該物件名や所在地等の情報を公開する。

【重要事項説明書の記載例】

(住戸の2戸1化について)

本マンションは、大阪市の「中高層共同住宅の2戸1化設計指導指針」により、将来の良好なストック形成を図るため、住居専用面積が50m²未満の住戸（以下「対応住戸」という。）について、2住戸を1住戸にする2戸1化（以下「2戸1化」という。）対策を行っております。つきましては、以下の事項をあらかじめご承諾ください。

- ・自らの負担により、区分所有者が2戸1化を行う場合は、管理規約に定める事項に従い、管理組合に届出書を提出すること。その場合、管理組合は2戸1化を承認すること。
- ・区分所有者が2戸1化を行う場合は、建築基準法、消防法等の関係法規を遵守しなければならないこと。
- ・左右（上下）の隣接住戸の2戸1化を行い、合併登記をした場合、敷地及び共用部分に対する権利は、建物専有部分の総床面積に対する各区分所有者の床面積の割合による所有権の共有とし、登記簿上の表示に係らず共有持分計算に関する限り、従前の2戸の専有部分の床面積を単純に合計した数値とするものとすること。

【管理規約（案）の記載例】

(住戸の2戸1化について)

本マンションは、大阪市の「中高層共同住宅の2戸1化設計指導指針」により、将来の良好なストック形成を図るため、住居専用面積が50m²未満の住戸（以下「対応住戸」という。）について、2住戸を1住戸にする2戸1化（以下「2戸1化」という。）対策を行っております。つきましては、以下の事項をあらかじめご承諾ください。

- ・自らの負担により、区分所有者が2戸1化を行おうとするときは、建築基準法、消防法等の関係法規を遵守し、管理規約に定める事項に従い、工事図面及び仕様書等を添えて、管理組合に届出書を提出すること。
- ・左右（上下）の隣接住戸の2戸1化を行い、合併登記をした場合、敷地及び共用部分に対する権利は、建物専有部分の総床面積に対する各区分所有者の床面積の割合による所有権の共有とし、登記簿上の表示に係らず共有持分計算に関する限り、従前の2戸の専有部分の床面積を単純に合計した数値とするものとする。
- ・2戸1化について、管理組合が改善等の指示を行った場合、2戸1化を行おうとする区分所有者は、管理組合の指示に従うものとし、その改善に伴うすべての責任、改善費用等の負担は当該区分所有者が負うものとすること。