

中高層共同住宅の2戸1化設計指導指針

昭和60年4月1日
(改正 平成19年9月27日)

(目的)

第1条 市民の居住水準の向上と人口の市内定着を図るため、今後供給される住宅はできるだけ規模の大きなものとする必要があるが、依然として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る。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る。

本指導指針は、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前提もって対処しておくよう指導することにより、将来の良好な住宅ストック形成を図ることを目的とする。

(用語の定義)

第2条 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) 2戸1化 隣接する複数の住戸を、壁又は床に開口部を設けるなどにより、第3条の各号に該当しない住戸専用面積となるように、1または複数の住戸に統合することをいう。
- (2) 住戸専用面積 住戸の壁その他区画の中心線で囲まれた部分の面積(バルコニー、点検口が共用部分側にあるパイプスペース、メーターボックスその他これらに類する部分の面積を除く)をいう。
- (3) 開口予定部分 上下、左右に隣接する他の住戸と将来2戸1化可能のように、壁又は床の一部に設ける構造上撤去可能な箇所のことをいう。

(適用対象住戸)

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。

- (1) 分譲住宅にあっては、住戸専用面積が50平方メートル未満の住戸
- (2) 賃貸住宅にあっては、住戸専用面積が40平方メートル未満の住戸

(2戸1化設計)

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こと。

- (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。

- (2) 開口予定部分は、できるだけ壁部分に設置すること。
- (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。
- (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。
- (5) 開口予定部分周辺は、構造補強を十分に行うこと。
- (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。
- (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。
- (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)

(2戸1化設計等住戸数)

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こと。

(施工時の留意事項)

第6条 開口予定部分の全箇所について、当該部分の施工状況がわかる施工写真を撮影し、工事完了時に大阪市へ提出すること。

(管理規約への記載事項)

第7条 2戸1化可能な共同住宅の管理規約には、次の各号に関する事項を明記すること。

- (1) 区分所有者は2戸1化が可能な住戸を購入した場合、自己の費用で2戸1化を行うことができること。また、他の区分所有者は、これを承認すべきものとすること。
- (2) 区分所有者が2戸1化を行おうとするときは、あらかじめ、これを管理組合に届け出ること。
- (3) 左右の隣接住戸の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、登記上の表示にかかわらず、共有持分計算に関する限り、従前の2専有部分の床面積を単純に合計した数値とすること。

(販売時の留意事項)

第8条 2戸1化可能な共同住宅を販売しようとする者は、当該物件の販売時に、次の各号について十分説明すること

- (1) 2戸1化の可能性、撤去可能な開口予定部分の位置、工事手順等2戸1化実施のた

めに必要な事項。

- (2) 2戸1化を実施するにあたっては、建築基準法、消防法等の関係法規に適合するための必要な措置を講ずること。

(2戸1化可能な物件の情報掲載について)

第9条 2戸1化可能な共同住宅の物件名称や所在地等の基礎情報について、原則として、本市ホームページ等において掲載する。

附 則

この指導指針は、昭和60年4月1日より実施する。

附 則

この指導指針は、平成19年10月1日から施行する。