

分譲マンションの建替えにかかる開発行為等の手続き緩和について

制度概要

分譲マンションの建替えにおいて、**下記の要件**を満たす開発行為等については、**公共施設・公益施設等の協議を不要**とすることで、建物の設計の自由度を高め、手続きに要する時間的コストなど開発者等の負担を軽減し、建替えを促進します。

協議が不要となる項目

道路、駐車場、排水・水道施設、緑地、集会施設、ごみ集積場、雨水流出抑制施設などの公共施設・公益施設

注) 協議は不要となっても各関係課にて手続きが必要となる場合があるため、各課へのご相談をお願いいたします。(下表参照)

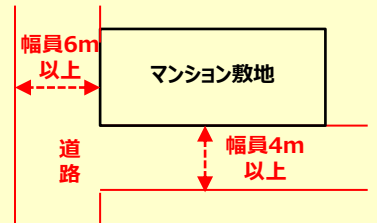
相談事項	担当課名	所在地・TEL
ごみ置場、ごみ収集場	環境局 環境業務課	市役所高層館4階・072-228-7429
下水道施設(雨水枡、汚水枡等) 雨水流出抑制施設	上下水道局 下水道管理課	堺市上下水道局2階(北区百舌鳥梅北町1丁39番地2) 072-250-9116
給水装置(給水管等)	上下水道局 給排水設備課	堺市上下水道局1階(北区百舌鳥梅北町1丁39番地2) 072-250-8945
消火栓、防火水槽 消防活動空地 緊急離着陸場	消防局 警防課	堺市消防局2階(堺区大浜南町3丁2番5号) 072-238-6047
集会所	市民人権局 市民協働課	市役所高層館3階・072-228-7405
水路、里道	建設局 法定外公共物課	市役所高層館18階・072-228-7093
	産業振興局 農業土木課 (農業用水路の場合)	市役所高層館7階・072-228-6972

注) 堺市開発行為等の手続に関する条例(以下、「開発手続条例」という。)第5条に規定する「計画の公開」は従前どおり適用となります。

要件

(1)

少なくとも一方が道路幅員6m以上の道路に接道しており、他方が4m以上の道路に接道しているもの
※ただし、6m以上の道路については、土地区画整理事業の事業計画で幅員6m以上の道路を含み、4m以上の道路については、実測4m以上とする。



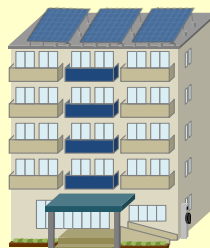
(2)

主要用途が共同住宅の用に供し、開発手続条例第2条第2号に定める中高層建築物等に該当するもの(下表参照)

用途地域	中高層建築物に該当するもの
第1種・第2種 低層住居専用地域	軒の高さが7mを超える建築物及び地階を除く階数が3以上の建築物
第1種・第2種 中高層住居専用地域 第1種・第2種 住居地域 準住居地域 用途地域の指定のない区域	(1)高さが12.5mを超える建築物及び地階を除く階数が5以上の建築物 (2)高さが10m以下の建築物で地階を除く階数が4のもの
近隣商業地域・商業地域 準工業地域・工業地域 工業専用地域	高さが15mを超える建築物及び地階を除く階数が6以上の建築物

(3)

共同住宅の各戸の専有面積が40㎡以上であり、55㎡以上かつ居室が2以上のものが全体戸数の8割以上であるもの
※ただし、権利変換住戸(従前区分所有者が建替え後に取得する住戸)についてはこの限りではない。



全体戸数の8割以上が55㎡以上かつ居室が2以上

各戸の住戸面積が40㎡以上

防災及び環境に配慮した設備等を備えるもの（下表参照）

防災に配慮した設備等	内容詳細
●防災アクションプランの策定	災害時に円滑に防災活動を行うことができるよう年に1回以上防災訓練を行うとともに、災害時のマンション住民の生活維持や、地域への貢献に寄与するため、マンションの防災上の特色や管理組合等が行う防災対策等について「 <u>防災アクションプラン</u> 」として明文化し、これを管理規約等に定めること
●防災用備蓄倉庫の設置	共用部に 防災倉庫 を設置し、 救出・救助資器材 及び以下の防災関連の備蓄物資等を備蓄すること
●飲料水の確保 ※右記の○のうち、 <u>1項目以上を選択</u>	○ 小型造水機 を設置すること ※ただし、有効な水源があること ○飲料水を 戸数×42リットル以上 備蓄すること ※家庭備蓄と合わせて確保する場合は、各家庭において備蓄すべき数量を 防災アクションプラン へ明記すること
●食事の確保 ※右記の○のうち、 <u>1項目以上を選択</u>	○煮炊き不要な食事を 戸数×21食以上 備蓄すること ※家庭備蓄と合わせて確保する場合は、各家庭において備蓄すべき数量を 防災アクションプラン へ明記すること ○炊き出し実施可能な かまどベンチ等 （燃料、大型鍋等を含む）を確保すること ※かまどの数量は 2基以上 （戸数200戸を超える場合は 200戸までごとに2基ずつ加算 するもの）とし、燃料の量は 1日3食7日間 炊き出しをするために必要な数量以上とすること

(4)

環境に配慮した設備等	内容詳細
●環境に配慮した設備の導入 ※右記の○のうち、 <u>1項目以上を選択</u>	○駐車スペースへの 電気自動車用充電設備 の設置 電気自動車用充電設備を敷地内の自走式駐車場等に駐車区画数に対して適切な基数を設置すること（カーシェアリングを含む）
	○ 太陽光発電システム 及び 蓄電池 の設置 太陽光発電システムについては、マンション共用部で自家消費が最大限可能な容量とすること 蓄電池システムについては、併設する太陽光発電システムを最大限活用可能な容量とし、停電時にはマンション共用部の照明設備が使用可能なものとする （可能な限り、エレベータ及び給水ポンプが使用可能なものが望ましい） また、集会所を設置する場合は、集会所の空調・照明設備及び100V用コンセントが使用可能なものとする
	○ 太陽光発電システム 及び 電気自動車用充放電設備〔V2M〕 の設置 太陽光発電システムについては、マンション共用部で自家消費が最大限可能な容量とすること 集会所を設置する場合は、電気自動車用充放電設備を集会所に併設することにより、停電時に集会所の空調・照明設備及び100V用コンセントが使用可能なものとする
	○マンション向け 家庭用燃料電池コージェネレーションシステム（エネファーム） 等の設置 エネファーム、太陽熱利用システムを組合せた高効率給湯器、電力の需給調整が対応可能な高効率給湯器のうち、いずれかを全戸に設置すること

手続きについて

宅地安全課へ開発要否判定を **申請する前に**

住宅施策推進課へ
4部（正、副①、副②、副③）提出

- 正、副①：宅地安全課提出用
- 副②：住宅施策推進課用
- 副③：環境エネルギー課用

審査
(1~2週間程度)

認定（裏書）
(正、副①返却)

宅地安全課へ
開発要否判定を申請

問い合わせ・協議先

協議内容	担当課名	所在地・TEL
環境に配慮した設備等	環境局 環境エネルギー課	市役所高層館5階 072-228-7548
その他に関する事	建築都市局 住宅施策推進課	市役所高層館14階 072-228-8215

ホームページは
こちら

