鳳駅、深井駅、北野田駅、新金岡駅、北花田駅周辺で 井同住宅を建設予定の場合は、宅地安全課へ開発要否判定を 申請する前に、住宅施策推進課の経由が必要です!!

鉄道駅周辺の都市型住宅の供給にかかる開発行為等の手続き緩和について

制度概要

鉄道駅周辺の区域内において、都市基盤の整備が完了しており、<u>下記の要件</u>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、民間開発を促進します。

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(雨水桝、汚水桝等) 雨水流出抑制施設	上下水道局 下水道管理課	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	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	消防局2階(堺区大浜南町3丁2番5号) 072-238-6047		
集会所・自治会加入促進に関すること	市民人権局 市民協働課	市役所高層館3階・072-228-7405		
	建設局 法定外公共物課	市役所高層館18階・072-228-7093		
水路、里道	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

(2)

鳳駅、深井駅、北野田駅、新金岡駅、北花田駅周辺の概ね800mの区域における開発行為等で、用途地域が**商業地域、近隣商業地域** (1) (沿道を除く)、第一種・第二種中高層住居専用地域であること (別図参照)

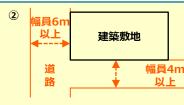
※ただし、近隣商業地域の沿道にあっては第一種・第二種中高層住居専用地域と一体的な区域にあるものは含む。

道路幅員<u>6m以上</u>の道路に接道している開発行為等。

ただし、2以上の道路に接道している場合は、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開発行為等。

※**道路幅員については実測**とする。ただし、土地区画整理事業施行済地区ににあっては実測を不要とし、当該道路幅員は換地図に示すとおりとする。





(2以上の道路に接道している場合)

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
(3)	第1種·第2種 中高層住居専用地域	(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	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

共同住宅の各戸の専有面積が40㎡以上であり、 (4) 55 ㎡以上でかつ居室が2以上のものが 全体戸数の8割以上であるもの



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「 防災アクションプラン 」 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、 1項目以上 を選択	 ○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<u>戸数×42リットル以上</u>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、 1項目以上 を選択	○煮炊き不要な食事を <u>戸数×21食以上</u> 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日間欠き出しをするために必要な数量以上とすること		

環境に配慮した設備等 内容詳細 ○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) ○宅配ボックスの設置 宅配ボックスを設置すること ○**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 ●環境に配慮した設備の導入 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、 ※右記の〇のうち、 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こと 2項目以上を選択 (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) (駐車スペースを設けない 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 場合は1項目以上を選択) 使用可能なものとすること ○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 可能なものとすること ○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のうち、いずれかを全戸に設置すること

手続きについて

【制度利用する場合】

住宅施策推進課个

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 <u>(1~2週間程度)</u> 認定(裏書) **(正、副①返却)**

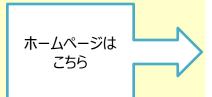
宅地安全課へ 開発要否判定を申請

【制度利用しない場合】

住宅施策推進課へ開発行為等に係る適用法令等要否判定依頼書を<u>2部(正、副)持参</u>、 その場で経由印を押印

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
その他に関すること	建築都市局 住宅施策推進課	市役所高層館14階 072-228-8215





(5)