

提案基準 A

指定既存集落内等において住宅及び店舗等を建築する場合の取扱い

(趣旨)

第 1 この基準は、「都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 34 条第 14 号及び都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号）第 36 条第 1 項第 3 号ホに関する判断基準」（以下「判断基準」という。）第 6 の規定に基づき、指定既存集落等において、一戸建専用住宅及び兼用住宅（以下これらを「一戸建専用住宅等」という。）並びに店舗、飲食店等及び事務所（以下「店舗等」という。）の建築を目的とする開発行為及び建築行為等（建築物の用途変更を含む。以下これらを「開発行為等」という。）の取扱いについて、必要な事項を定めるものとする。なお、この基準に基づき行われる開発行為等は、能勢町都市計画マスタープランで定められている土地利用の方針及び景観形成の方針等に則したものであること。

(適用の範囲)

- 第 2** 申請に係る建築物は、自己の居住又は自己の業務の用に供するためのものであること。
- 2 申請に係る土地は、次の各号のいずれにも該当しなければならない。
- (1) 指定既存集落内に既に存する一戸建専用住宅等の建築物の敷地若しくは店舗等の建築物の敷地からの距離が 50m 以内であること、又は車線数が 2 車線以上の国道若しくは車線数が 2 車線以上の府道の沿道であること。
 - (2) 能勢町の土地利用計画から判断して支障がないこと。
 - (3) 道路、公園等の公共施設及び学校、上水道等の公益施設並びにこれらの施設の計画に支障がないこと。
 - (4) 必要な消防水利施設が確保されていない場合は、開発行為等により確保されるものであること。
 - (5) 判断基準第 5 に定める区域内に存しないこと。

(指定既存集落)

第 3 指定既存集落は、能勢町内の別図で定める集落とする。

(用途)

- 第 4** 申請に係る建築物（以下「予定建築物」という。）の用途は、次の各号のいずれかに該当しなければならない。
- (1) 一戸建専用住宅
 - (2) 兼用住宅（建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号。以下「令」という。）第 130 条の 3 に規定する住宅）
 - (3) 店舗、飲食店等（令第 130 条の 5 の 3 に規定する建築物）
 - (4) 事務所（階数が 2 以下）
- ※ 産業廃棄物や資機材の置場など、露天の土地利用を行うための管理施設としての事務所は除く。

(一戸建専用住宅等及び店舗等の規模)

第5 予定建築物は、次の各号のいずれにも該当しなければならない。

- (1) 高さは、10m 以下であること。
- (2) 用途に店舗等が含まれる場合は、当該店舗等に係る部分の延べ面積の合計が 150 m²以下であること。

(駐車場)

第6 予定建築物の用途に店舗等が含まれる場合の駐車場は、次の各号のいずれにも該当しなければならない。

- (1) 予定建築物の用途に店舗又は飲食店が含まれる場合の駐車台数は、その用途により、次に掲げる数値の台数を確保すること。

ア 店舗 予定建築物の延べ面積（店舗に係る部分）を 50 m²で除して得られる数値（小数点以下切り上げ）に 1 を加えた数値とする。ただし、物品販売店等で、自動車での来店者が多数想定される場合は、別途協議により決定した数値とする。

イ 飲食店 客席数を 4 で除して得られる数値（小数点以下切り上げ）に 1 を加えた数値とする。

- (2) 駐車場は自走式駐車場とし、駐車ますの大きさは長さ 5.0m 以上、幅 2.3m 以上とすること。
- (3) 2 車線以上の道路から直接駐車できない形態とすること。

(地元説明)

第7 予定建築物の用途に店舗等が含まれる場合は、あらかじめ地元区に対して説明を行い、地域住民の理解を得るように努めなければならない。

(附 則)

- 1 この基準は平成 28 年 10 月 1 日から施行する。
- 2 運用期間は能勢町の人口が 14,000 人に達するまでとする。