

●提案基準 A

路線沿道において店舗等の立地を目的とする開発行為の取扱い

(趣旨)

第1 この基準は、大阪府の「都市計画法第34条第14号及び都市計画法施行令第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、町長が指定した路線の沿道において第4に規定する建築物の用途の建築及び用途変更を目的とする開発行為及び建築行為(以下「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。

(適用の範囲)

第2 この基準は、「豊能町総合まちづくり計画」、「豊能町まち・ひと・しごと創生総合戦略」、「豊能町都市計画マスタープラン」及び「豊能町市街化調整区域の土地利用のあり方ガイドライン」で位置づけされている沿道整備の考え方に即したものであり、かつ、町長が指定した路線である市街化調整区域内の国道423号、国道477号、府道茨木能勢線、府道余野車作線、府道余野茨木線、通称「花折街道(町道吉川中央線・町道吉川川尻線)」(別紙「豊能町域 沿道整備対象路線指定区間図No.1」参照。以下「指定路線」という。)の境界線に対して水平距離50mまで(「別図1」参照。以下「沿道区域」という。)のものに適用する。

(立地)

第3 申請に係る土地(以下「対象敷地」という。)は、第2で規定する沿道区域内にあり、かつ、次のいずれにも該当するものとする。(「別図2」参照)

- (1) 建築基準法第42条第1項1号に該当する道路に2m以上接していること。ただし、道路と対象敷地の間に河川・水路があり、建築基準法第43条の許可を受ける見込みがある場合はこの限りではない。
- (2) 対象敷地の過半が沿道区域内に存していること。ただし、対象敷地の出入口が指定路線に面して設けられている場合はこの限りではない。
- (3) 対象敷地の出入口が指定路線に面して設けられていること。または、2m以上の幅の出入口が指定路線に直接接続する建築基準法第42条第1項1号に該当する道路(「別図3」参照)に面して設けられていること。
- (4) 豊能町の土地利用計画から判断して支障がないこと。
- (5) 道路、公園等の公共施設及び学校、上下水道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。
- (6) 判断基準第5に定める区域内に存しないこと。

(建築物の用途)

第4 申請に係る建築物の用途は、近隣商業地域で立地できるもののうち次にあげるもの(以下「店舗等」という。)とする。ただし、併設される住宅については、この限りでない。

- (1) 店舗
- (2) 事務所
- (3) 宿泊施設
- (4) 工場

(店舗等の敷地規模等)

第5 店舗等の規模は、次の各号に該当すること。ただし、この基準の適用前に存する建築物については、(1)(2)(3)(4)の適用はしない。

- (1) 敷地面積は、概ね500㎡以上5,000㎡未満であること。
- (2) 道路境界線から幅1m以上の植栽帯を設置し緑化面積の最低限度は、敷地面積の20%以上とする。
- (3) 壁面の位置の制限は、周囲1m以上であること。
- (4) 準防火地域内の建築物の構造制限を適用する。
- (5) 建築物の色彩は、周辺的美観を損なわないものとする。
- (6) 垣または柵の構造は、周辺の環境や景観との調和、地区の特性等を考慮し緑化を基本とする。

(地元調整)

第6 開発行為等に対して、地元自治会等関係者との調整結果を踏まえ、町長が支障ないと判断したもの。

(駐車場)

第7 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。ただし、この基準の適用前に存する建築物については、適用はしない。

- (1) 駐車台数は、店舗等の用途により、次にあ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㎡で除して得られる数値(小数点以下切り上げ)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) 道路から直接駐車できない形態とすること。

(附則)

この基準は、平成30年1月1日から施行する。

この基準は、令和6年1月1日から施行する。