報告資料1

桃花台地区計画（居住エリア）等の都市計画変更について

1．土地利用に関する方針

本市においては、昨年３月に改定した「小牧市都市計画マスタープラン」の地域別構想において、東部地域のまちづくり方針を示しており、この中で、戸建て住宅が中心となる「居住エリア」では、良好な住環境を守りつつ、生活利便性を確保するため、地区計画等の見直しを検討することとしている。

また、令和４年３月に策定した「東部振興構想」では、東部地域のまちづくりを進めるため、東部地域の将来像（基本理念）に基づき「多様な人が暮らし続けられるまち」などのヴィジョン、取組方針を定めている。

現状、桃花台の戸建て住宅エリアに関しては、地区計画の制度により、住宅以外の店舗兼用住宅の店舗部分については、事務所や学習塾などの限られた用途しか建築できない制限となっていることから、現在、建築物の用途緩和などの都市計画変更の検討を進めている。

2．現状の整理

A 地区・B 地区は用途地域が異なるが、地区計画による建築物の用途制限は同じである。

地区	用途地域	地区計画（店舗・事務所等における用途制限）	備考
A 地区	第一種低層住居専用	事務所、学習塾等の教室、アトリエ・工房の兼用住宅のみ建築可	今回の変更対象
B 地区	第一種中高層住居専用	A 地区と同じ	今回の変更対象
C 地区	第一種中高層住居専用	500 ㎡以内の店舗・飲食店等が建築可	今回は変更対象外（コンビニの立地エリア）

3．地域住民への意向調査について

（1）**アンケート結果について**

・上記の方針に基づき、昨年４月から６月にかけて、桃花台の戸建て住宅の住民である約 4500 世帯の方を対象に、居住する地区にあったら良いと思う店舗の種類等についてアンケートを実施した。

・アンケート結果では、店舗兼用住宅の店舗部分について飲食店や食品販売の店舗、ほかにも地域コミュニティに関する店舗や施設を望む声も一定数あることから、店舗兼用住宅の用途緩和については需要があると考えられる。また、世代別では、より若い世代でニーズが高い傾向であった。

（２）**地元区との調整状況について**

・昨年１１月に桃花台地区の戸建て住宅がある１９区の区長に対して意見聴取した結果、「将来の活性化に必要である」との意見がある一方、「閑静な住環境は守るべきである」、「出店者には、周辺環境への十分な配慮を求めてほしい」などの様々な意見が出された。

４．都市計画変更（案）の内容

①**地区計画の変更**　（※別添【報告資料２】【報告資料３】【参考】参照）

●A・B 地区における「店舗兼用住宅の店舗部分の用途」について、第一種低層住居専用地域で建築可能な用途まで制限を緩和する。

【内容】

- 店舗兼用住宅の店舗部分の建築可能な用途が限られていることから、第一種低層住居専用地域で建築可能な用途まで緩和する。

（追加される建築可能な用途：日用品店舗、食堂・喫茶店、理美容院等のサービス業店舗、パン屋等の食品製造業など）

※上記に合わせて、市が店舗兼用住宅等を建築する者に対して、駐車場の確保や周辺環境へ配慮及び地域住民への説明などを求める等の運用に関するルールを独自に定める予定。

~~②用途地域の変更~~

~~●A・B 地区の用途地域の不一致を解消する。~~

~~【内容】~~

- ~~B 地区は、地区計画で A 地区と同様の制限になっており、用途地域だけが一致していない状態であるため、「第一種中高層住居専用地域」を A 地区と同様の「第一種低層住居専用地域」へ変更する。~~

５．今後のスケジュール（変更後）

令和８年 １０ 月　都市計画審議会（意見聴取）
令和８年 １１ 月　東部まちづくり審議会（報告）
令和８年 １２ 月　公聴会（都市計画法（以下「法」という。）第１６条第１項）
令和９年　１ 月　原案の縦覧　（法第１６条第２項）
令和９年　４月　都市計画案の縦覧　（法第１７条）
令和９年　４月　都市計画審議会　（市決定）
令和９年　５月　同意協議　（法第１９条）
令和９年　６月　都市計画決定（告示）
令和９年　６月　建築物の制限条例　（６月議会）