

桃花台地区の土地利用見直しについて

1. 土地利用に関する方針

本年3月に公表した「小牧市都市計画マスタープラン」の土地利用方針において、用途地域が主に第一種低層住居専用地域の「居住エリア」は、地区計画や用途地域について、良好な生活環境を維持しつつ、利便性を確保するための地域ニーズに応じた都市計画の変更を検討することとしている。

そこで、「居住エリア」について、アンケート調査結果を踏まえ、地区計画及び用途地域の変更を行い、土地利用の誘導を図ることとする。

2. 居住エリアの都市計画変更

(1) アンケート結果について

本年4月から6月にかけて桃花台地区内の戸建て住宅4,572世帯を対象に実施したアンケート調査では、3,855世帯(回答率84.3%)から回答があり、現在、地区計画で用途地域以上に制限されている「店舗兼用住宅の用途」について、店舗兼用住宅があると良いと答えた世帯は2,442世帯【回答全体の64.0%】であった。

年代別では、29歳以下の72.7%が店舗の立地を望む割合が最も高く、50歳代では67.9%、最も低い結果は70歳以上の57.4%であり、より若い世代でニーズが高い傾向であった。

望まれる店舗の種別(用途)に関する回答数は、以下のとおりである。

店舗兼用住宅に望まれる店舗の用途	店舗の種類	回答数 (世帯数)	店舗を望む世帯の回答数 (2,442世帯)に占める割合
飲食店	レストラン、カフェなど	1,757	71.9%
食品販売に関する店舗	ベーカリー、洋菓子店、和菓子店など	1,737	71.1%
日常生活に必要なサービスを提供する店舗	美容室、クリーニング取次店、サイクルショップ、洋服店など	1,085	44.4%

※飲食店や食品販売の店舗を望む声が多くあり、地域コミュニティに関する店舗・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。

(2)都市計画手続きについて

①地区計画の変更

都市計画マスタープランでは、居住エリアにおける地区計画について、「良好な生活環境を維持しつつ、利便性を確保するための地域ニーズに応じた都市計画の変更を検討」することとしていることから、上記アンケート結果を踏まえ、日常生活に必要な利便施設の選択肢を増やすため、A・B地区における「店舗兼用住宅の用途」について、用途地域(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都市計画の変更を行う方針とする。

なお、都市計画変更にあたっては、地元区の意見を聴きながら変更案を取りまとめていくこととする。

②用途地域の変更

都市計画マスタープランの東部地域のまちづくり方針では、「桃花台ニュータウンの既成市街地における日常生活の利便性を支える施設の立地や既存施設の維持を図る地区計画や用途地域等の見直しを検討」することとしている。

そこで、桃花台地区計画のB地区については、用途地域が第一種中高層住居専用地域でありながら、地区計画で第一種低層住居専用地域よりも厳しい用途制限がかかっており、周辺のA地区(第一種低層住居専用地域)と同一の制限内容となっていることから、周辺のA地区(第一種低層住居専用地域)との用途地域の不一致を是正するため、B地区の用途地域を第一種低層住居専用地域に変更する。

3. 今後のスケジュール(予定)

令和7年11月	東部まちづくり審議会(意見聴取)
令和7年11月	第2回都市計画審議会(意見聴取)
令和7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8年 1月	原案の縦覧 (法第16条第2項)
令和8年 3月	都市計画案の縦覧 (法第17条)
令和8年 3月	第3回都市計画審議会 (市決定)
令和8年 4月	同意協議 (法第19条)
令和8年 6月	建築物の制限条例 (6月議会)