

桃花台地区の土地利用について

資料 3

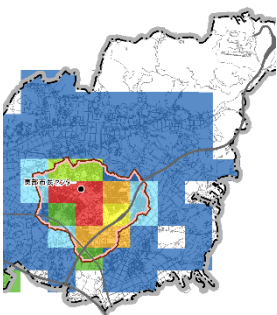
(1) 桃花台地区の現状及び課題の整理

<人口・世帯数>

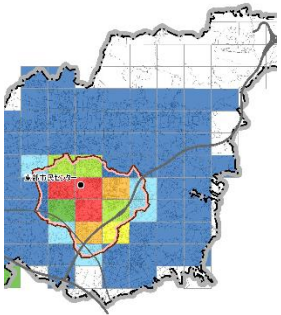
○桃花台地区の人口密度の分布をみると、平成 27 年から令和2年にかけて人口密度は概ね維持されていますが、地区全体では人口が減少している。

図-人口密度分布図 (H27)

図-人口密度分布図 (R2)

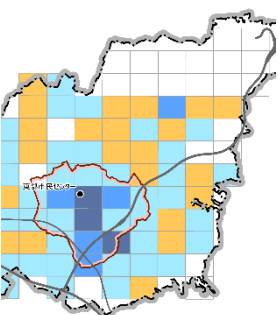


(資料：H27 年国勢調査)



(資料：R2 年国勢調査)

図-人口増減数 (H27～R2)



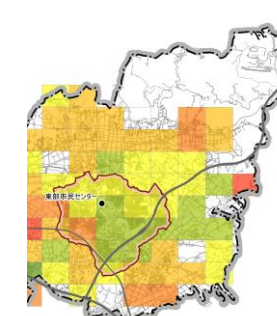
(資料：H27, R2 年国勢調査)

<高齢化の動向>

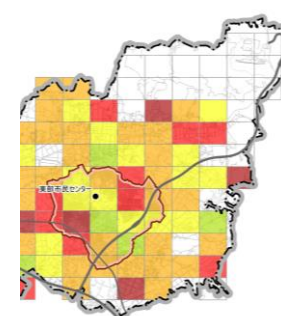
○桃花台地区では、平成 27 年から令和2年にかけて高齢者が増加しており、高齢化率も上昇している。

図-高齢化率の状況 (H27)

図-高齢化率の状況 (R2)

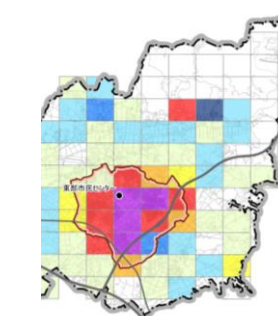


(資料：H27 年国勢調査)



(資料：R2 年国勢調査)

図-高齢者の増減数 (H27～R2)

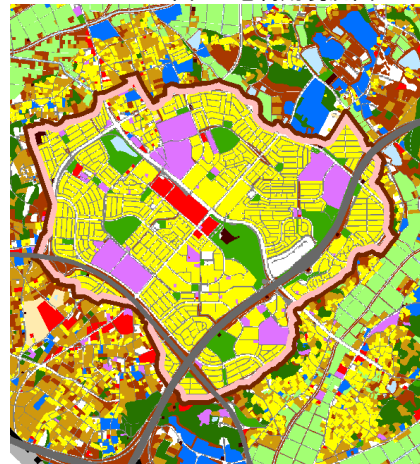


(資料：H27, R2 年国勢調査)

<土地利用現況>

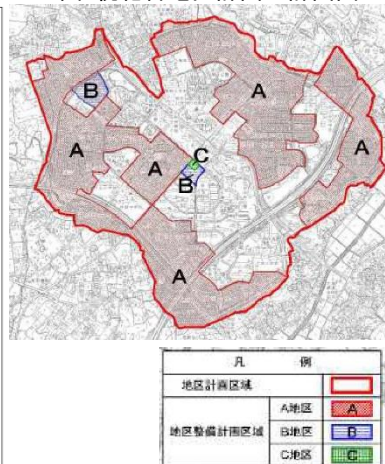
○桃花台地区の土地利用は、地区の中心が商業用地、その周りの地区内の大半が住宅用地である。
○桃花台地区の住宅用地については、地区整備計画により低層の住宅地の形成が図られている。

図-土地利用現況図



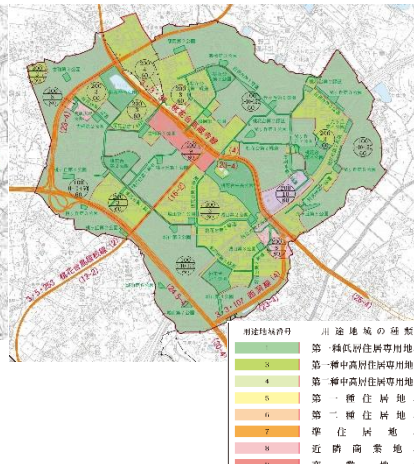
(資料：H30 都市計画基礎調査)

図-桃花台地区計画の計画図



(資料：尾張都市計画桃花台地区
計画届出の手引き)

図-桃花台地区の用途地域

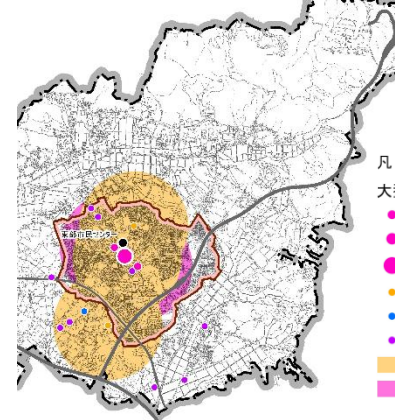


(資料：小牧市都市
計画図)

<都市機能分布>

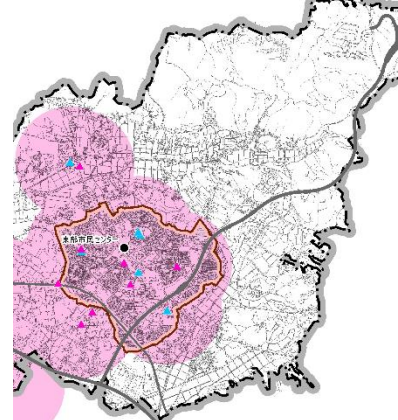
○ニュータウンとして築造された桃花台地区は、商業施設、医療施設、子育て支援施設、高齢者福祉施設において、これら施設からの徒歩圏が桃花台地区を概ねカバーしている。一方、商業施設は桃花台地区の中心に集約して立地している。

図-商業施設の立地状況



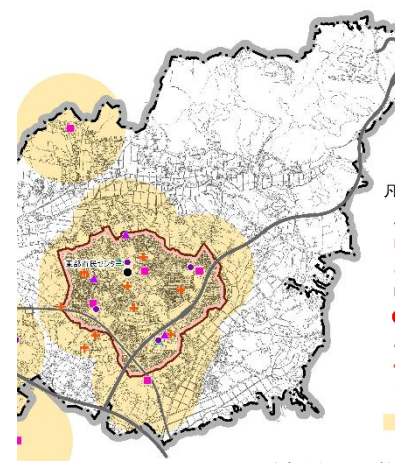
(資料：2023 年大型小売店舗総覧, i タウンページ (R5. 6))

図-医療施設の立地状況



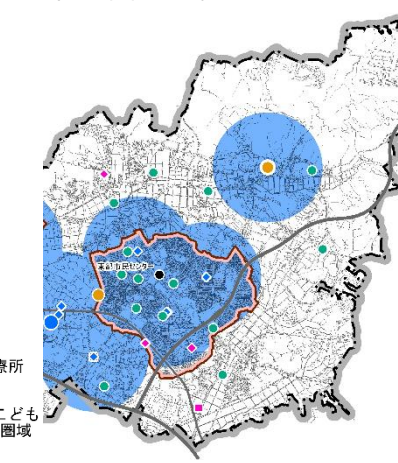
(資料：愛知県オープンデータ (医療機関 2020 年時点))

図-子育て支援施設の立地状況



(資料：小牧市資料)

図-高齢者福祉施設の立地状況



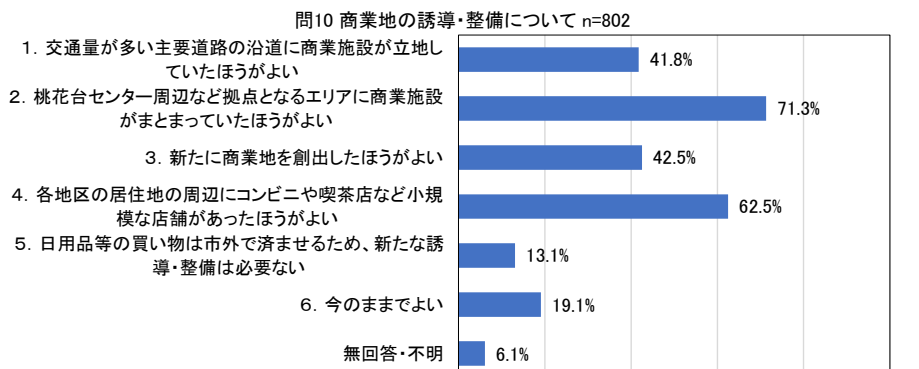
(資料：小牧市資料)

<地域住民意向>

■東部地域における商業施設の誘導・整備に対する地域住民ニーズ

○東部地域におけるアンケート結果では、商業地の誘導・整備について、「桃花台センター周辺など拠点となるエリアに商業施設がまとまっていたほうがよい」の回答が最も多く、次いで「各地区の居住地の周辺にコンビニや喫茶店など小規模な店舗があったほうがよい」の回答が多い。

図-商業施設の誘導・整備に対する地域住民ニーズ



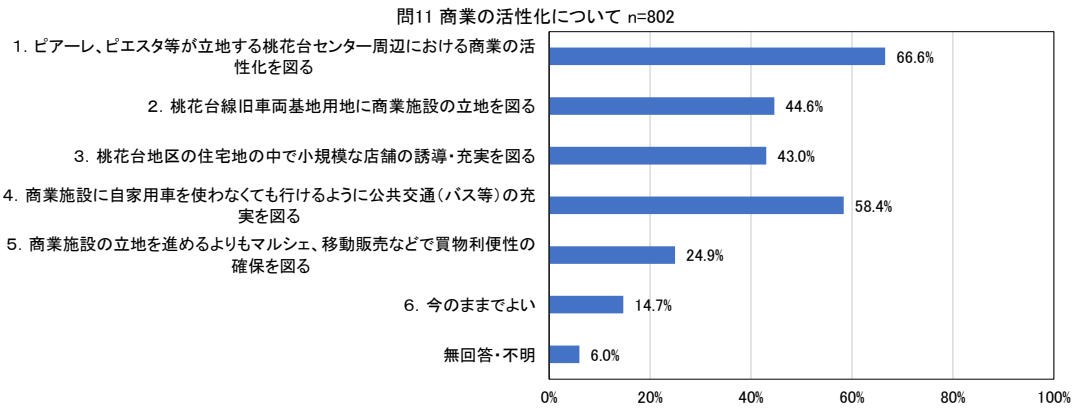
※必要だと思う第1位から第3位までの
回答を合計した集計結果

(資料：小牧市市民アンケート (R5. 9))

■ **桃花台地区等における商業の活性化に対する地域住民ニーズ**

○商業の活性化について、「**ピアール、ピエスタ等が立地する桃花台センター周辺における商業の活性化を図る**」の回答が最も多く、次いで「**商業施設に自家用車を使わなくても行けるように公共交通（バス等）の充実を図る**」「**桃花台線旧車両基地用地に商業施設の立地を図る**」「**桃花台地区の住宅地の中で小規模な店舗の誘導・充実を図る**」の回答が多い。

図-商業の活性化について



（資料：小牧市市民アンケート（R5.9））

- 「**ピアール、ピエスタ等が立地する桃花台センター周辺における商業の活性化を図る**」の回答を小学校区別に見ると、桃花台センターを含む**桃ヶ丘小学校区**や隣接する**篠岡、光ヶ丘、大城小学校**で回答率が**東部地域平均**よりも高くなっている。また、年齢別にみると、**60 歳代以下の幅広い年代で回答率が高い一方、70 歳代では東部地域の平均を下回っている**。
- 「**商業施設に自家用車を使わなくても行けるように公共交通（バス等）の充実を図る**」の回答を小学校区別に見ると、**篠岡、桃ヶ丘、陶小学校区**で回答率が**東部地域平均**よりも高くなっている。また、年齢別にみると、**20歳代、40 歳代、50 歳代、70 歳代で回答率が高い一方、30 歳代では東部地域平均を下回っている**。
- 「**桃花台地区の住宅地の中で小規模な店舗の誘導・充実を図る**」の回答を小学校区別に見ると、**桃ヶ丘、光ヶ丘、大城小学校**で回答率が**東部地域平均**よりも高くなっている。また、年齢別にみると、**30 歳代、40 歳代、60 歳代で回答率が高くなっている**。
- 「**桃花台線旧車両基地用地に商業施設の立地を図る**」の回答を小学校区別に見ると、桃花台線旧車両基地用地を含む**光ヶ丘小学校、隣接する大城小学校区**で回答率が**東部地域平均**よりも高くなっている。また、年齢別にみると、**20～60 歳代で回答率が高い一方、18、19 歳及び70 歳以上では東部地域平均値を下回っている**。

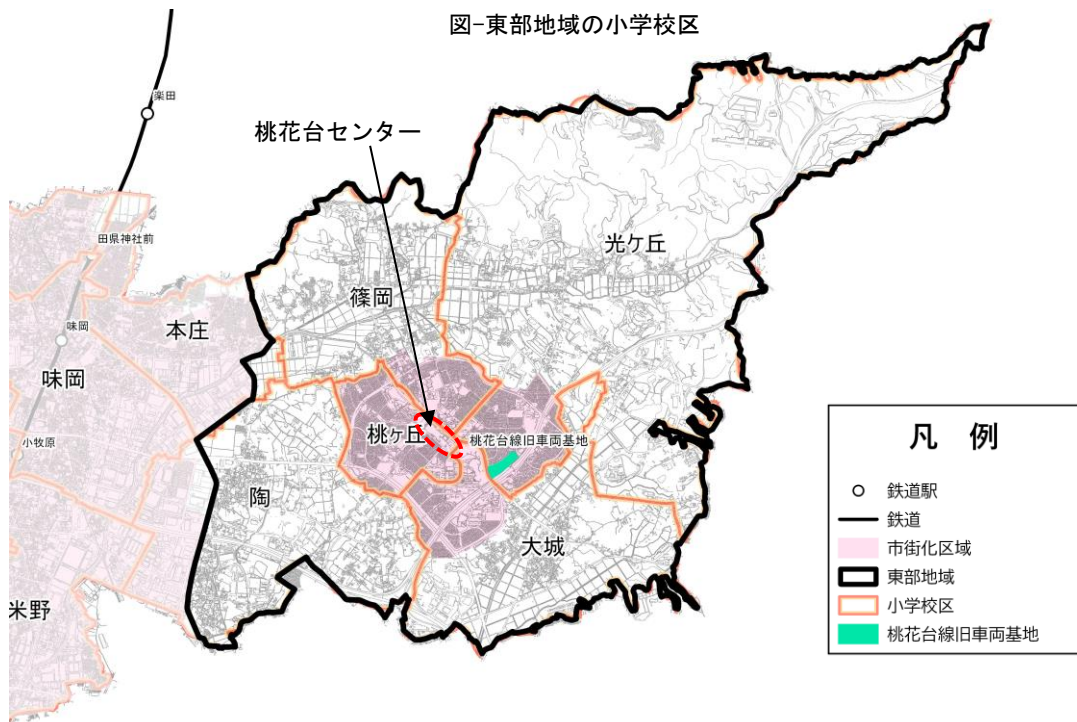
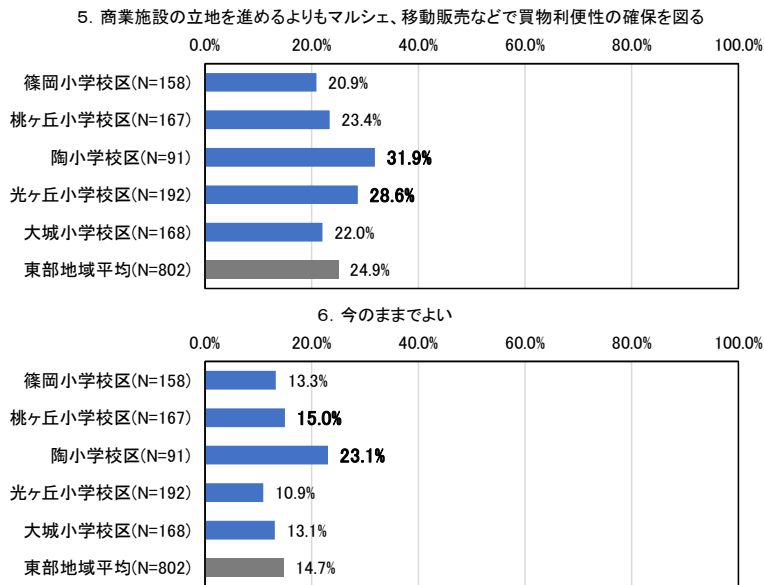
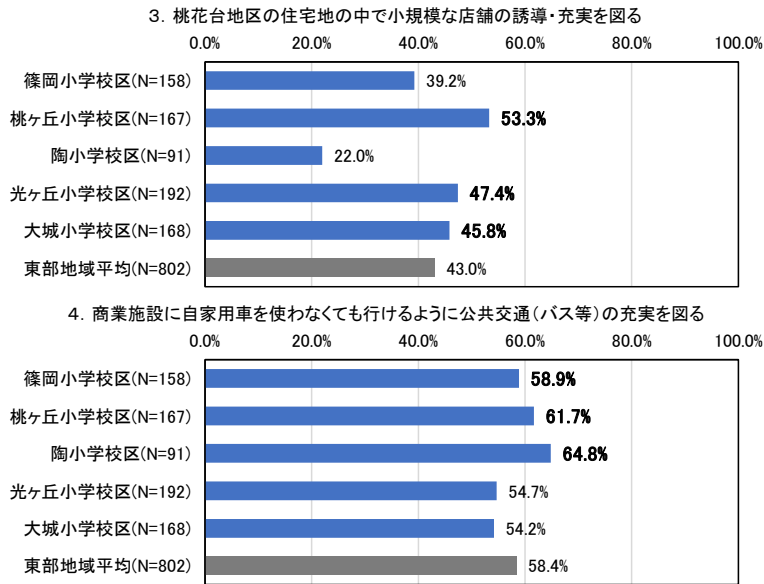
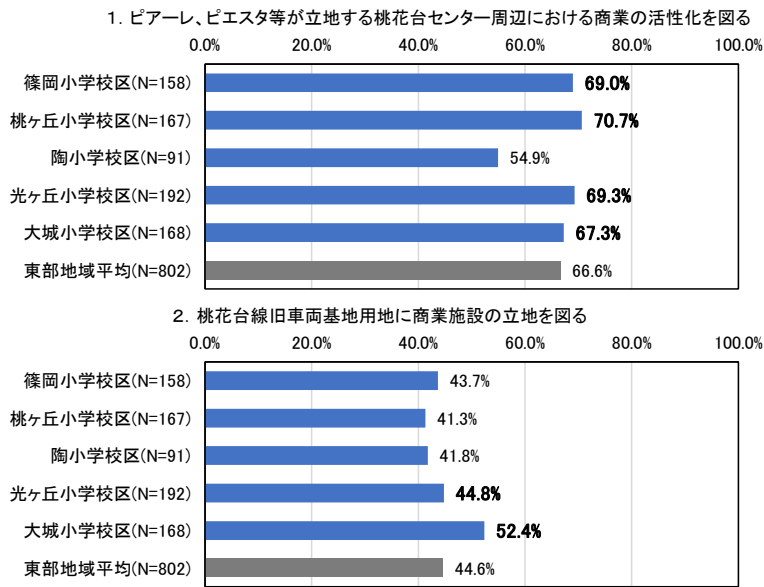
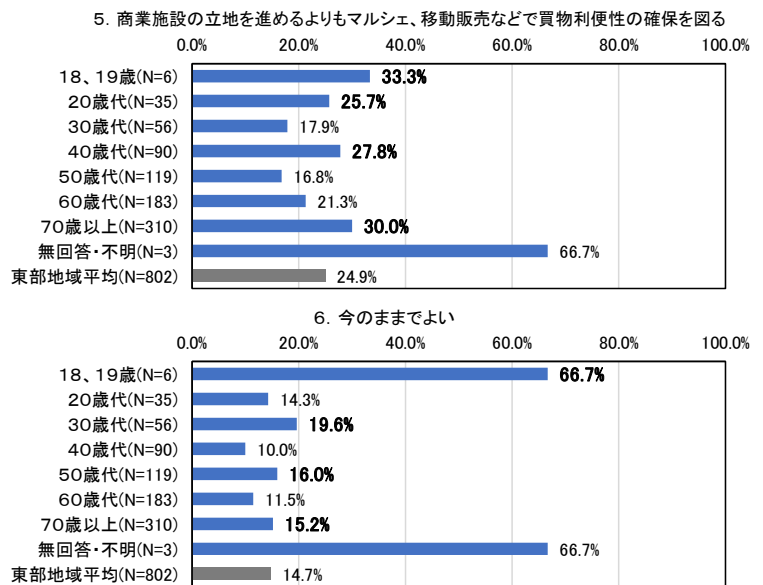
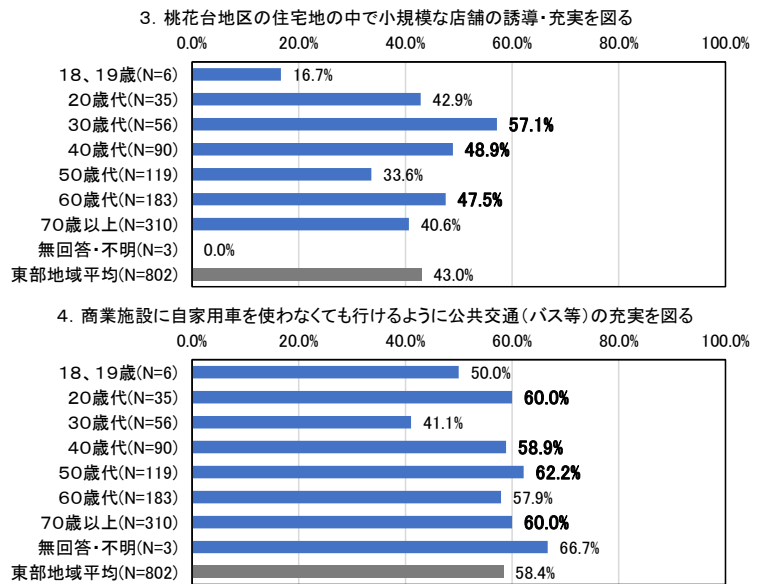
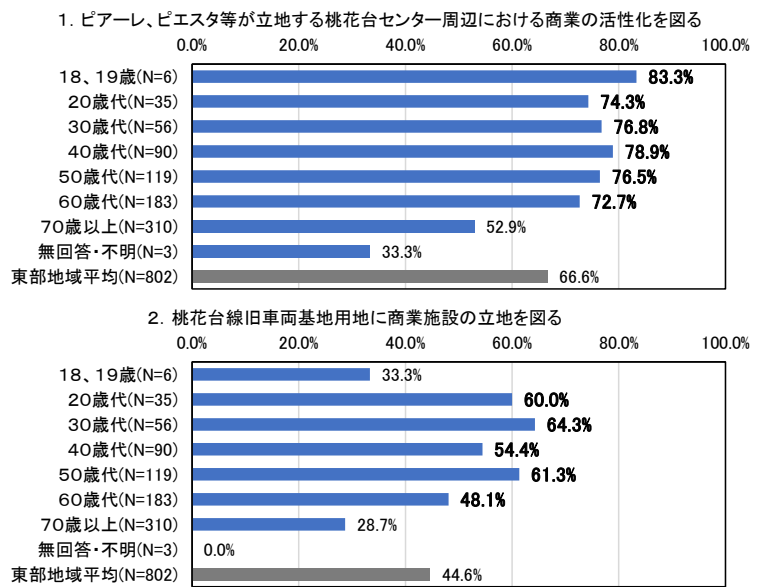


図-商業の活性化について（小学校区別）



※東部地域平均値よりも回答率が高いものを太字で表示
※本庄小学校区は回答者1名のため表示していない（東部地域平均には含まれている）
※東部地域平均値は、無回答・不明等を含んで算出

図-商業の活性化について（年齢別）

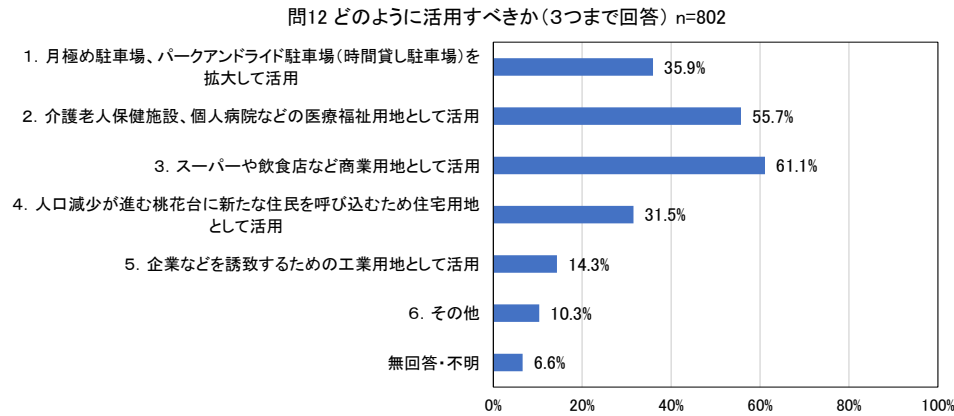


※東部地域平均値よりも回答率が高いものを太字で表示
※東部地域平均値は、無回答・不明等を含んで算出

■ 桃花台線旧車両基地用地の利活用の方向性に対する地域住民ニーズ

○ 桃花台線旧車両基地用地の利活用の方向性について、「スーパーや飲食店など商業用地として活用」の回答が最も多く、次いで、「介護老人保健施設、個人病院などの医療福祉用地として活用」「月極め駐車場、パークアンドライド駐車場（時間貸し駐車場）を拡大して活用」、「人口減少が進む桃花台に新たな住民を呼び込むため住宅用地として活用」の回答が多い。

図-桃花台線旧車両基地用地の利活用の方向性について



（資料：小牧市市民アンケート（R5.9））

- 「スーパーや飲食店など商業用地として活用」の回答を年齢別にみると、**20～60 歳代の幅広い年代で回答率が高い一方、18、19 歳及び 70 歳代では東部地域の平均を下回っている。**
- 「介護老人保健施設、個人病院などの医療福祉用地として活用」の回答を年齢別にみると、**50～70 歳代以上の年代で回答率が高い。**
- 「月極め駐車場、パークアンドライド駐車場（時間貸し駐車場）を拡大して活用」の回答を年齢別にみると、50～60 歳代の年代で回答率が高い一方、20 歳代、70 歳以上では東部地域の平均を下回っている。
- 「人口減少が進む桃花台に新たな住民を呼び込むため住宅用地として活用」の回答を年齢別にみると、20～30 歳代、70 歳以上の年代で回答率が高い。

表-桃花台線旧車両基地用地の利活用の方向性に対する地域住民ニーズ

年齢層	1. 月極め駐車場、パークアンドライド駐車場（時間貸し駐車場）を拡大して活用	2. 介護老人保健施設、個人病院などの医療福祉用地として活用	3. スーパーや飲食店など商業用地として活用	4. 人口減少が進む桃花台に新たな住民を呼び込むため住宅用地として活用	5. 企業などを誘致するための工業用地として活用
18、19歳	33.3%	50.0%	33.3%	0.0%	16.7%
20歳代	28.6%	37.1%	77.1%	34.3%	14.3%
30歳代	35.7%	39.3%	67.9%	39.3%	14.3%
40歳代	34.4%	51.1%	73.3%	28.9%	18.9%
50歳代	52.1%	57.1%	62.2%	27.7%	16.8%
60歳代	44.3%	62.8%	66.1%	25.7%	14.2%
70歳以上	25.8%	57.7%	52.3%	35.8%	11.9%
東部地域平均	35.9%	55.7%	61.1%	31.5%	14.3%

■ 住んでいる地区での買い物状況に対する地域住民ニーズ

- 桃花台センターを含む桃ヶ丘小学校区や隣接する篠岡小学校区では、東部地域平均を上回る項目が少なく、特に桃ヶ丘小学校区では東部地域平均を上回る項目の該当はない。一方、**その他の小学校区（陶、光ヶ丘、大城）では、「主要道路沿道に店舗が適切に配置され、買物がしやすい」、「バス等で行きやすい場所に店舗が集まっており、買物しやすい」に対するニーズが高くなっている。**
- **陶、大城小学校区では、「居住地周辺に日常生活に必要な店舗があり、閑静な住宅環境が守られている」に対するニーズが高くなっている。**
- 大城小学校区では、全ての項目で東部地域平均を上回っている。

表-住んでいる地区での買い物状況に対するニーズ平均得点

小学校区	ア. 主要道路沿道に店舗が適切に配置され、買物がしやすい	イ. バス等で行きやすい場所に店舗が集まっており、買物しやすい	ウ. 飲食店などがたくさんあり、賑わいがある	エ. 大規模な店舗が充実し、買い物が楽しめる	オ. 居住地周辺に日常生活に必要な店舗があり、閑静な住宅環境が守られている
篠岡小学校区	8.61	9.12	9.82	9.08	8.46
桃ヶ丘小学校区	7.90	8.52	9.80	9.14	8.11
陶小学校区	8.59	9.37	9.51	8.84	9.10
光ヶ丘小学校区	8.82	9.31	9.91	9.46	8.41
大城小学校区	8.88	9.85	10.50	9.99	8.66
東部地域平均	8.54	9.19	9.92	9.34	8.47

※ア～オの各項目に対する満足度・重要度の回答を得点化(満足度:満足 4 点、まあ満足 3 点、やや不満 2 点、不満 1 点、重要度:重要 4 点、まあ重要 3 点、あまり重要でない 2 点、重要でない 1 点)し、平均値をニーズ平均得点として算出

※本庄小学校区は回答者1名のため表示していない(東部地域平均には含めている)

（資料：小牧市市民アンケート（R5.9））

桃花台地区における現状及び課題のまとめ

- 桃花台地区内では、高い人口密度が維持されているものの、高齢化の進行が顕著であり、**高齢者が暮らしやすいまちづくりへの対応が必要な状況にある。**
- 東部地域を対象としたアンケート結果では、桃花台センター地区周辺の商業集積や活性化を図ることに対するニーズが高く、**高齢者をはじめとする世代で、公共交通で商業施設への行きやすさを求める傾向**がある。
- また、商業施設からの徒歩圏外の地域がみられる光ヶ丘、大城小学校区等で、**桃花台地区の住宅地の中で小規模な店舗の誘導・充実を図ることに対するニーズがみられ、特に 30～40 歳代で高い傾向**にある。
- **桃花台線旧車両基地用地の方向性については、幅広い世代から商業施設に対するニーズが高い一方、70 歳以上の高齢者は、商業施設ではなく医療福祉施設に対するニーズが高い。**

（２）取組方針

桃花台地区のまちづくりに関わる計画の実現に向けて、現状及び課題を踏まえた土地利用・都市機能に関わる取組方針を以下に整理する。

桃花台地区のまちづくりに関わる計画（抜粋）

<都市計画マスタープラン 地域別構想（東部地域）>

■地域のまちづくり目標

自然景観や訪れて楽しい施設などの地域資源を活かし
憩いと交流のあるまち

- 桃花台センター地区において都市機能の維持・誘導を図り、今後も地域で暮らし続けられるよう生活利便性の維持を目指します。
- 桃花台ニュータウンの居住環境の維持・保全や快適に移動できる交通環境の確保などにより、若者から高齢者まで幅広い世代に魅力的なまちの形成を図ります。
- 本庄・上末・池之内地区や大草地区において、新たな工業系市街地や地域振興に資する新たな市街地形成を目指します。
- 安全で快適な移動環境の確保や生活基盤の改善などにより地域住民が安全・安心して暮らせる環境の創出を目指します。
- 農村集落において、居住環境の改善や地域住民の暮らしを支える日常的に必要な機能の確保とコミュニティの維持を目指します。
- 本地域の特徴ある地域資源を活用した交流の促進等により、多くの人を訪れる魅力ある地域づくりを目指します。
- 本地域が有する河川、農地や丘陵地といった豊かな自然環境を保全・活用することにより、豊かな自然を感じられるまちづくりを目指します。

<東部振興構想>

■東部地域の将来像

“人がつながり、支え合い、チャレンジし続けるまち”
～豊かな自然、快適な住環境と多様な産業が共存するまちづくり～

■ヴィジョン・取組方針

ヴィジョン1 多様な人が暮らし続けられるまち《対象：居住者》

- 取組方針①高齢者が安心して暮らせる環境の整備
- 取組方針②子育て世代にとって魅力ある環境の整備
- 取組方針③若者が東部地域に愛着を持てる環境の整備
- 取組方針④世代・国籍を越えた住民交流の促進
- 取組方針⑤都市インフラの有効活用

ヴィジョン2 多様な職業が共存し、持続できるまち《対象：就業者》

- 取組方針①地域の生業が持続・活性化する環境の整備
- 取組方針②新しいビジネスの創出

ヴィジョン3 訪れたい、住みたい魅力のあるまち《対象：来訪者・転入者》

- 取組方針①地域資源の保全、魅力向上及び発信の強化
- 取組方針②若年世代も住みたい住まいの創出
- 取組方針③ウェルカムなまちの雰囲気創出

桃花台地区における現状及び課題のまとめ

- 桃花台地区内では、高い人口密度が維持されているものの、高齢化の進行が顕著であり、高齢者が暮らしやすいまちづくりへの対応が必要な状況にある。
- 東部地域を対象としたアンケート結果では、桃花台センター地区周辺の商業集積や活性化を図ることに対するニーズが高く、高齢者をはじめとする世代で、公共交通で商業施設への行きやすさを求める傾向がある。
- また、商業施設からの徒歩圏外の地域がみられる光ヶ丘、大城小学校区等で、桃花台地区の住宅地の中で小規模な店舗の誘導・充実を図ることに対するニーズがみられ、特に 30～40 歳代で高い傾向にある。
- 桃花台線旧車両基地用地の方向性については、幅広い世代から商業施設に対するニーズが高い一方、70 歳以上の高齢者は、商業施設ではなく医療福祉施設に対するニーズが高い。

桃花台地区の計画実現に
向けた土地利用・都市機能
に関わる取組方針

土地利用・都市機能に関わる取組方針

- 桃花台地区においては、これまでセンター地区を商業地域に定め、商業施設を地区の中心に集積してきました。高齢者が安心して暮らせる環境の整備に向けては、こうしたセンター地区への商業集積の維持・充実を引き続き図っていく一方、高低差のある当該地区では、地域住民のニーズを踏まえ、日常生活に必要な商業施設や生活サポート施設・コミュニティ施設など生活利便施設の身近でバランスのよい立地誘導を図ります。
- また、高齢化の進行により、今後、空き家・空き地の発生による都市のスポンジ化が懸念されることから、若者世代の転入を促進することも必要です。住宅地の中で小規模な店舗の誘導・充実を図ることに対するニーズが 30～40 歳代で高い傾向にあることから、上記のような商業施設の立地誘導は、若者世代に居住地として選んでもらえるまちづくりを進める上でも有効であると考えられます。
- ➡センター地区及び旧桃花台西駅・東駅周辺地区における商業集積の維持・充実とともに、生活サポート施設やコミュニティ施設等の配置を検討
- ➡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
- ➡高齢者の移動をサポートするきめ細やかな公共交通サービスの検討

参考）用途地域

用途地域は 13 種類あり、それぞれの特性に合った用途制限を定め、建ぺい率・容積率の指定と併せて建築物の用途や形態を一定の範囲に誘導し、各用途ごとの合理的な配置を行うことで、調和のとれた良好な都市環境を確保することを目的に指定されています。

用途地域番号	用途地域の種類
1	第一種低層住居専用地域
3	第一種中高層住居専用地域
4	第二種中高層住居専用地域
5	第一種住居地域
6	第二種住居地域
7	準住居地域
9	近隣商業地域
10	商業地域
11	準工業地域
12	工業地域
13	工業専用地域

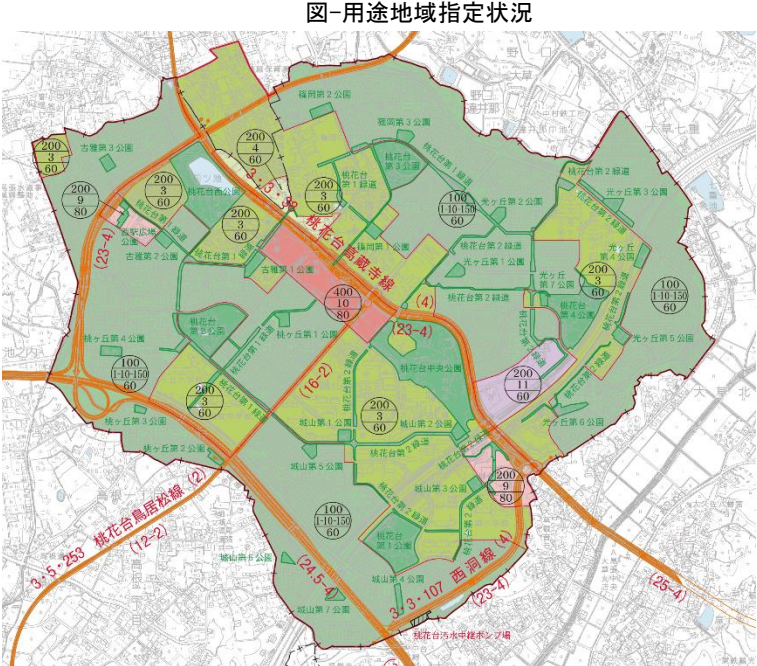


表-用途地域一覧

	用途地域	目的
住居系	第一種低層住居専用地域	低層住宅の良好な環境保護のための地域。
	第二種低層住居専用地域	小規模な店舗の立地は認められる、低層住宅の良好な環境保護のための地域。
	第一種中高層住居専用地域	中高層住宅の良好な環境保護のための地域。
	第二種中高層住居専用地域	一定の利便施設の立地は認められる、中高層住宅の良好な環境保護のための地域。
	第一種住居地域	大規模な店舗、事務所の立地は制限される、住宅の環境保護のための地域。
	第二種住居地域	大規模な店舗、事務所の立地も認められる、住宅の環境保護のための地域。
	準住居地域	道路の沿道において、自動車関連施設等と住宅が調和して立地する地域。
商業系	田園住居地域	農業の利便の増進を図りつつ、これに調和した低層住宅の良好な環境保護のための地域。
	近隣商業地域	近隣の住宅地の住民のための店舗、事務所などの利便の増進を図る地域。
工業系	商業地域	店舗、事務所などの利便の増進を図る地域。
	準工業地域	環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便の増進を図る地域。
	工業地域	工業の利便の増進を図る地域。
	工業専用地域	専ら工業の利便の増進を図るための地域。

※灰色箇所は、小牧市での指定がない用途地域

■用途地域内の建築物の用途制限の概要

用途地域内の建築物の用途制限			第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	田園住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考	
○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①、②、③、④、▲、■、面積、階数等の制限あり																	
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの			▲	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○	×	▲非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの		×	①	②	③	○	○	①	○	○	○	○	○	○	④	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ③ 2階以下。 ④ 物品販売店舗、飲食店を除く。 ■ 農作物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下。
	店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの		×	×	②	③	○	○	■	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの		×	×	×	③	○	○	×	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの		×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が 3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの		×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が 10,000㎡を超えるもの		×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	×	
事務所等	事務所等の床面積が 150㎡以下のもの		×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	▲ 2階以下
	事務所等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの		×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの		×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの		×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が 3,000㎡を超えるもの		×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	○		
ホテル、旅館			×	×	×	×	▲	○	×	○	○	○	○	×	×	▲ 3,000㎡以下	
風遊俗戯施設	ボウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等		×	×	×	×	▲	○	×	○	○	○	○	○	×	×	▲ 3,000㎡以下
	カラオケボックス等		×	×	×	×	×	▲	×	▲	○	○	○	▲	▲	×	▲ 10,000㎡以下
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等		×	×	×	×	×	▲	×	▲	○	○	○	▲	×	×	▲ 10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等		×	×	×	×	×	×	×	▲	○	○	○	×	×	×	▲ 客席及びナイトクラブ等の用途に供する部分の床面積200㎡未満 ▲ 個室付浴場等を除く
	キャバレー等、個室付浴場等		×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	×	
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
	大学、高等専門学校、専修学校等		×	×	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	×	×	
	図書館等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	病院		×	×	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	×	×	
	公衆浴場、診療所、保育所等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
	老人福祉センター、児童厚生施設等		▲	▲	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 600㎡以下
	自動車教習所		×	×	×	×	▲	○	×	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）		×	×	▲	▲	▲	▲	×	○	○	○	○	○	○	○	▲ 300㎡以下 2階以下
	建築物附属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限		①	①	②	②	③	③	①	○	○	○	○	○	○	○	① 600㎡以下 1階以下 ② 3,000㎡以下 2階以下 ③ 2階以下
	倉庫業倉庫		×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	
	自家用倉庫		×	×	×	①	②	○	■	○	○	○	○	○	○	○	① 2階以下かつ 1,500㎡以下 ② 3,000㎡以下 ■ 農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。
	畜舎（15㎡を超えるもの）		×	×	×	×	▲	○	×	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下		×	▲	▲	▲	○	○	▲	○	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり、▲2階以下
	危険性及環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場		×	×	×	×	①	①	■	①	②	②	○	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ■ 農産物を生産、集荷、処理又は貯蔵するものに限る。
	危険性及環境を悪化させるおそれが少ない工場		×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	○	
	危険性及環境を悪化させるおそれがやや多い工場		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	
	自動車修理工場		×	×	×	×	①	①	×	②	③	③	○	○	○	○	原動機の制限あり。 作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	×	×	×	①	②	○	×	○	○	○	○	○	○	○	① 1,500㎡以下 2階以下 ② 3,000㎡以下
		量が少ない施設	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	
		量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
		量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等			都市計画区域内においては都市計画決定等が必要														

（資料：小牧市の都市計画 2020）

参考）地区計画

地区計画は、建築物の用途や形態及び規模等について一体的・総合的に計画することができる制度であり、時間をかけて理想のまちに近づけていくものです。

小牧市においては、昭和 58 年 6 月に「小牧市地区計画等の原案の提示方法及び意見の提出方法に関する条例」(昭和 58 年小牧市条例第 17 号)を制定し、将来の望ましい市街地の形成または保全を図っており、現在までに 9 地区、約 450.1 ヘクタールが指定されています。

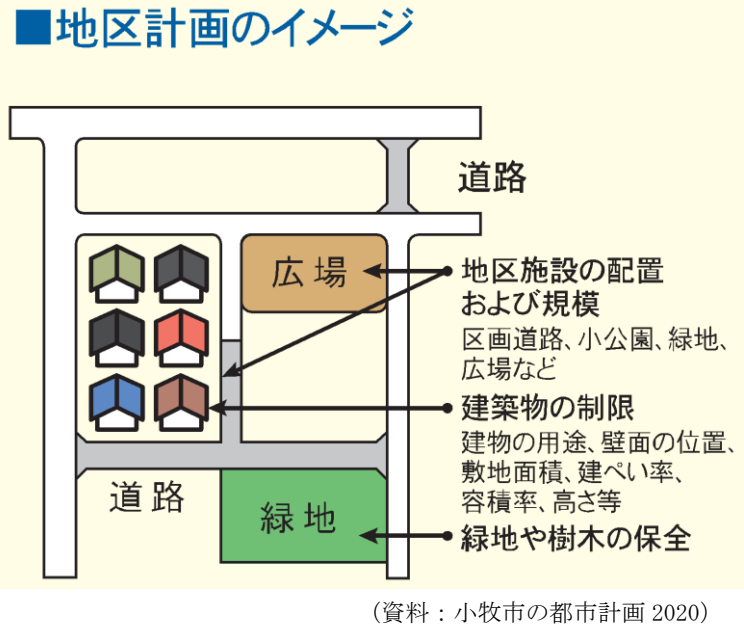
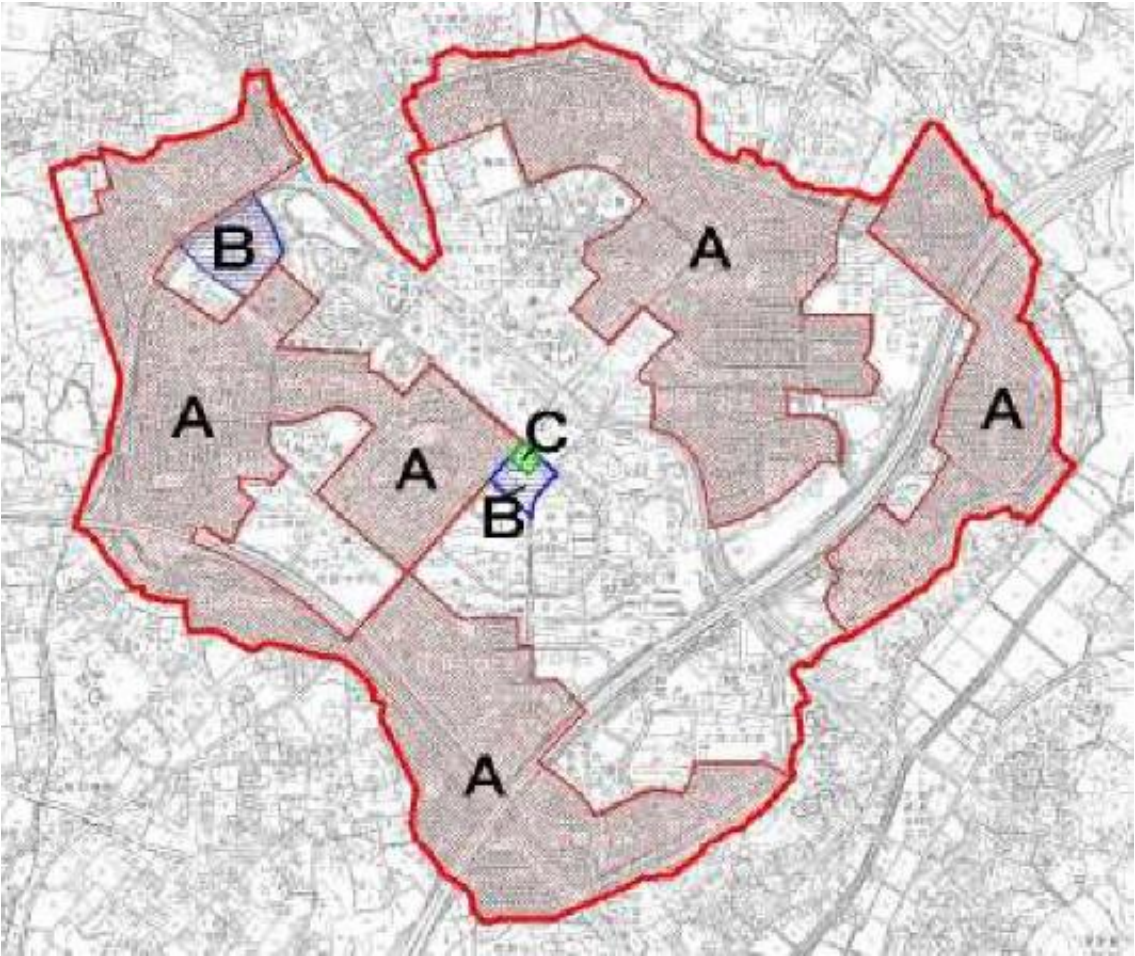


図-桃花台地区計画の計画図



(資料：桃花台地区計画 届出の手引き)

表-地区整備計画（建築物等の用途の制限）			
名称	A 地区	B 地区	C 地区
建築物等の用途の制限	<u>次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</u> 1. 専用住宅(1 戸建て) 2. 事務所、学習塾、華道教室、囲碁教室、アトリエ、工房その他これらに類する施設を兼ねる一戸建て住宅 3. 町内会等一定の地区の住民を対象とする公民館、集会場その他これらに類するもの 4. 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの 5. 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要なもの 6. 前各号の建築物に附属するもの		次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 1. 次に掲げる用途に供するものでその用途に供する床面積の合計が 500 平方メートル以内のもの(3 階以上の部分をその用途に供するものを除く。) ア.理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗(葬儀屋を除く。) イ.洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が50 平方メートル以内のもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75 キロワット以下のものに限る。) ウ.自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が 50 平方メートル以内のもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75 キロワット以下のものに限る。) エ.学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 オ.物品販売業を営む店舗(専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。)又は飲食店 カ.銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗 2. 診療所、病院 3. 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの 4. 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 5. 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要なもの 6. 専用住宅(1 戸建て) 7. 事務所、学習塾、華道教室、囲碁教室、アトリエ、工房その他これらに類する用途を兼ねる一戸建て住宅 8. 前各号の建築物に附属するもの
建築物の敷地面積の最低限度	150 平方メートル		
容積率	10 分の 10		
建築物等の高さの最高限度	無し	1. 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に 1.25 を乗じて得たものに、5 メートルを加えたもの以下とする。 2. 建築物の高さは、10 メートル以下とする。 3. 前項の規定による建築物の高さには、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の 8 分の 1 以内の場合においては、その部分の高さが 5 メートルまでは当該建築物の高さに算入しない。	
建築物の壁面の位置の制限	建築物の外壁若しくは、これに代わる柱の面から敷地の境界線までの距離は 1 メートル以上とする。 ただし、次の各号に掲げるものについては、この限りではない。 1. 別棟の附属建築物で軒の高さが 2.3 メートル以下であり、かつ、その面積が 5 平方メートル以下のもの又は自動車車庫(道路境界線から 0.5 メートルの範囲は除く。) 2. 敷地境界線から 0.55 メートル以上離れた出窓(床面積に算入されるものを除く。)		
かき又はさくの構造の制限	かき又はさくの高さは、敷地地盤面から高さ 1.5 メートル以下とする。		