

都市計画変更に関する説明資料 (案)

目次

1. 都市計画とは

2. 用途地域見直しの背景

3. 用途地域見直し案

4. 今後の予定

◆ 都市計画とは

都市計画がないと…

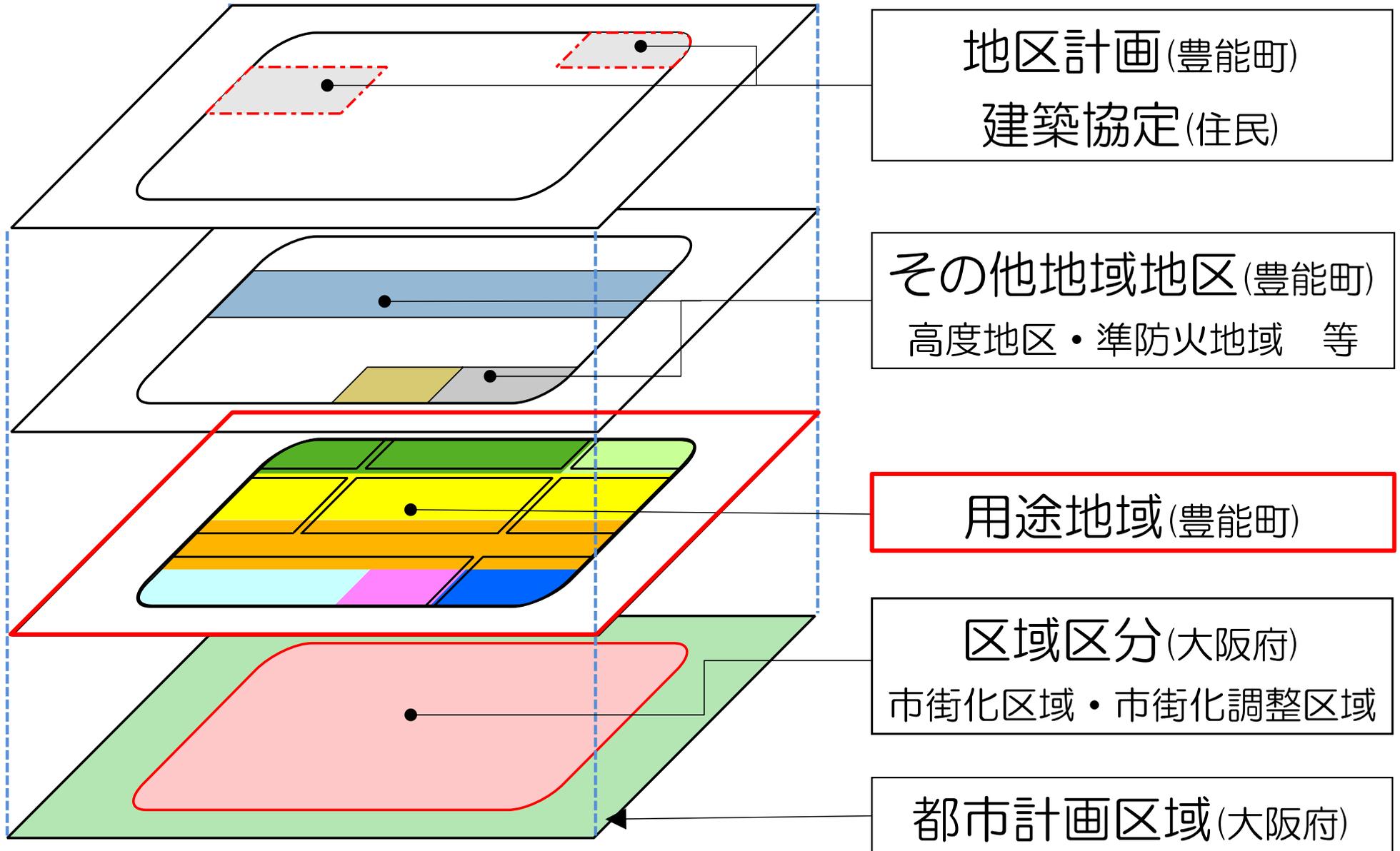
市街地の無秩序な開発を招き、都市の発展や快適な生活を妨げる大きな障害となる恐れがあります。

都市計画とは…

このようなことを未然に防ぎ、誰もが住みやすい快適なまちを作るための、

まちづくりについてのルールを定める方法や手段

◆ 都市計画のイメージ



◆用途地域とは

- 用途地域は、住居・商業・工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので13種類あります
- 用途地域の指定により、それぞれの目的に応じて、建てられる建物の種類が決められます

第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な便利施設が建てられます。

第一種住居地域



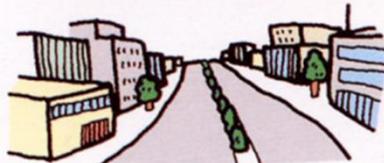
住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

田園住居地域



農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。

商業地域



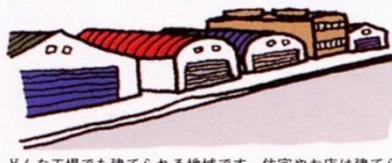
銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

工業専用地域

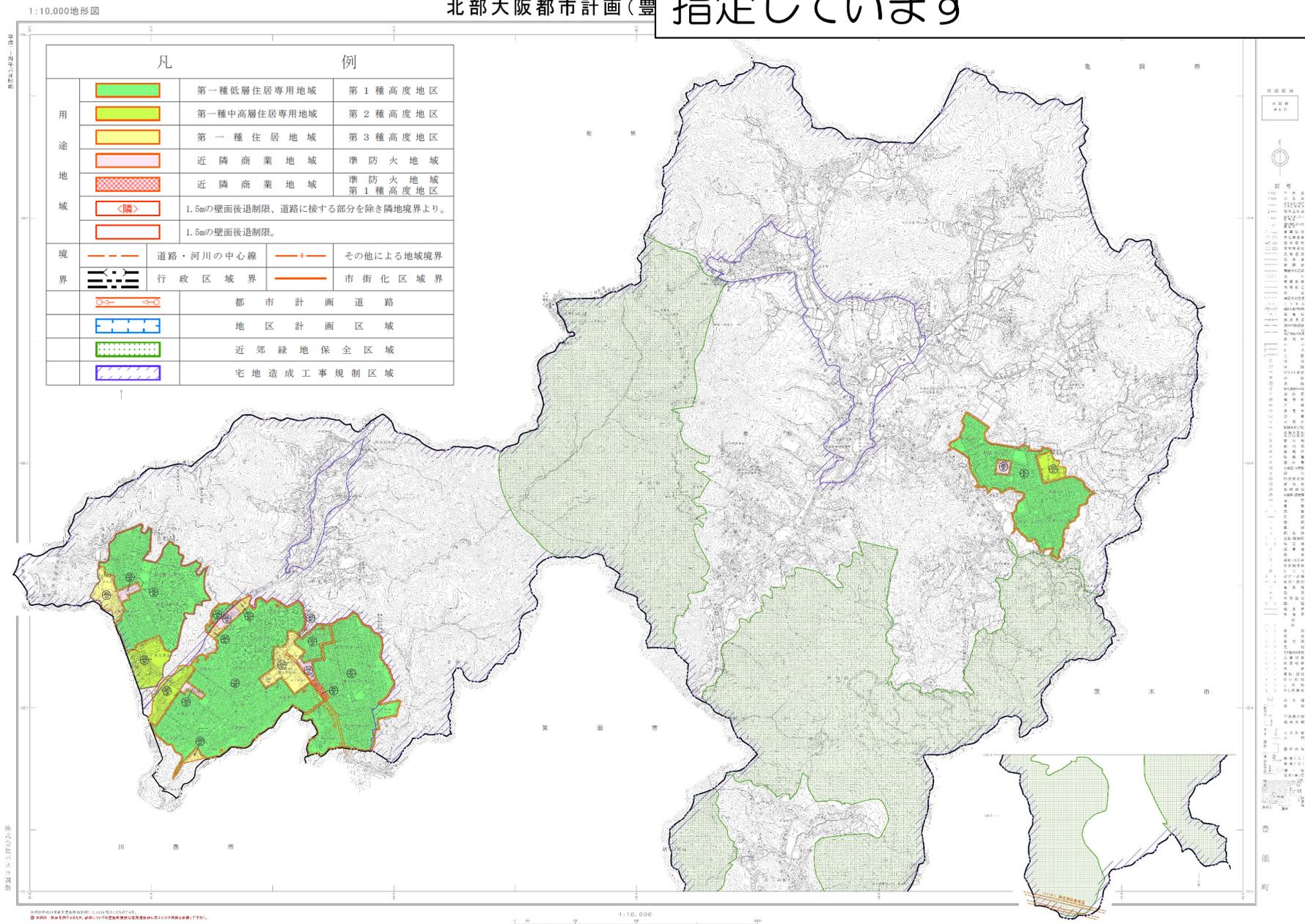


工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

出典：国土交通省HP

◆ 本町の都市計画の状況

本町では住居系を3種類、商業系を1種類、合計で4種類の用途地域を指定しています



目次

1. 都市計画とは

2. 用途地域見直しの背景

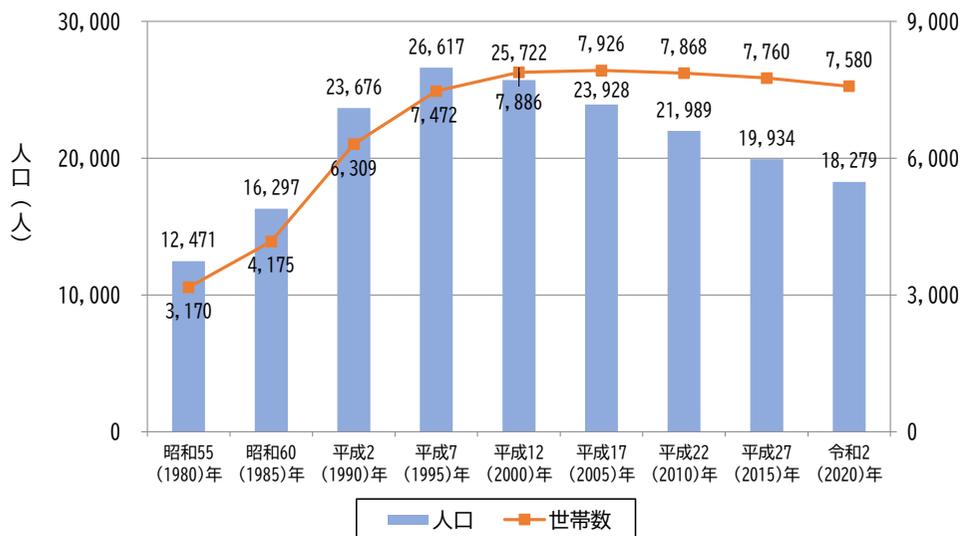
3. 用途地域見直し案

4. 今後の予定

◆ 本町の現況：人口の推移

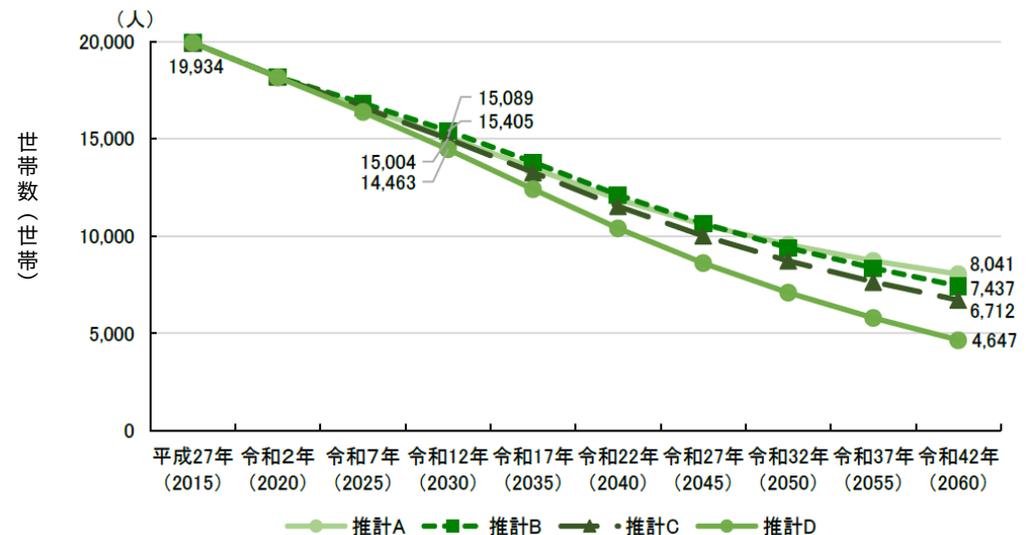
- 本町の人口は、昭和55年から平成7年頃にかけて増加傾向となっていました。以降は減少傾向に転じ、令和2年時点で18,279人まで減少しています
- また、将来の人口推計の結果を見ても、減少傾向は続く見通しです

■ 人口・世帯数の推移



出典：国勢調査

■ 将来の人口推計結果

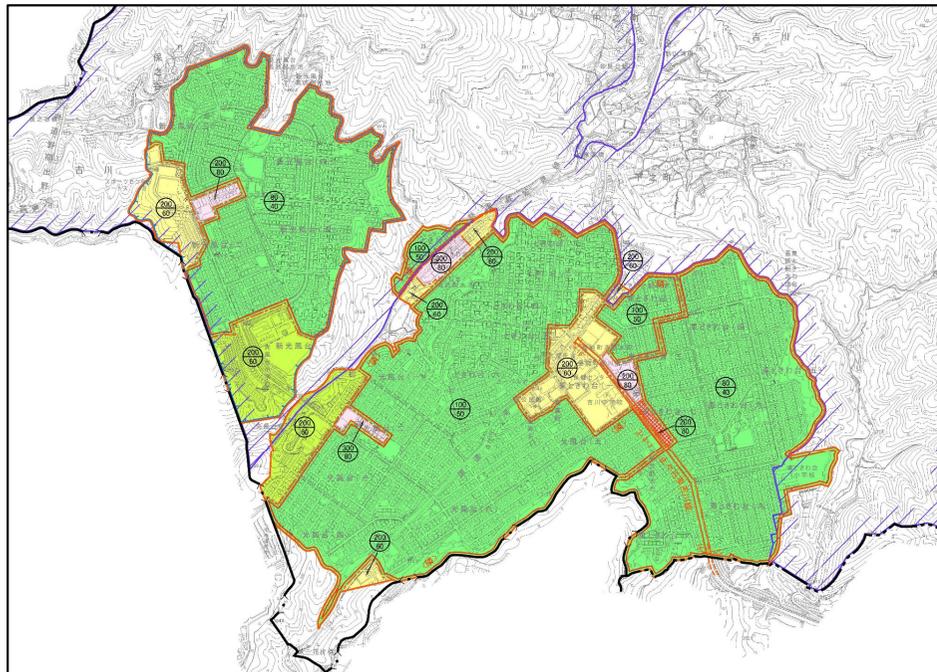


出典：豊能町総合まちづくり計画

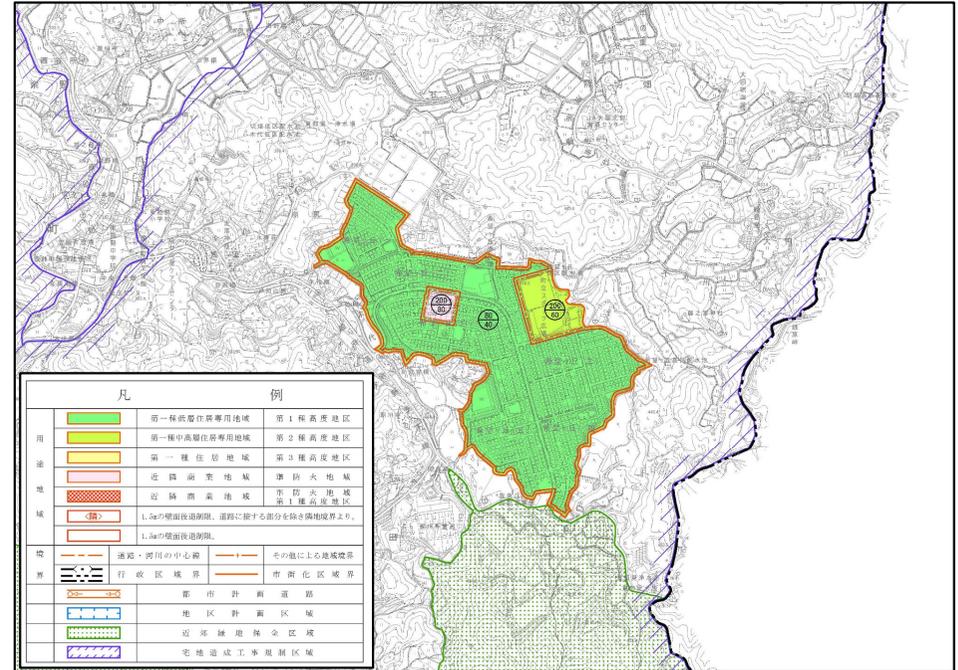
◆ 本町の現況：土地利用の状況

- 本町では用途地域の種別として、大部分を制限が最も厳しい「第一種低層住居専用地域」に指定しています
- そのため、住環境は保全されているものの、独立店舗の建築等が制限されており、町全体として店舗等の立地が少ない状況です

■ 都市計画図（西部）



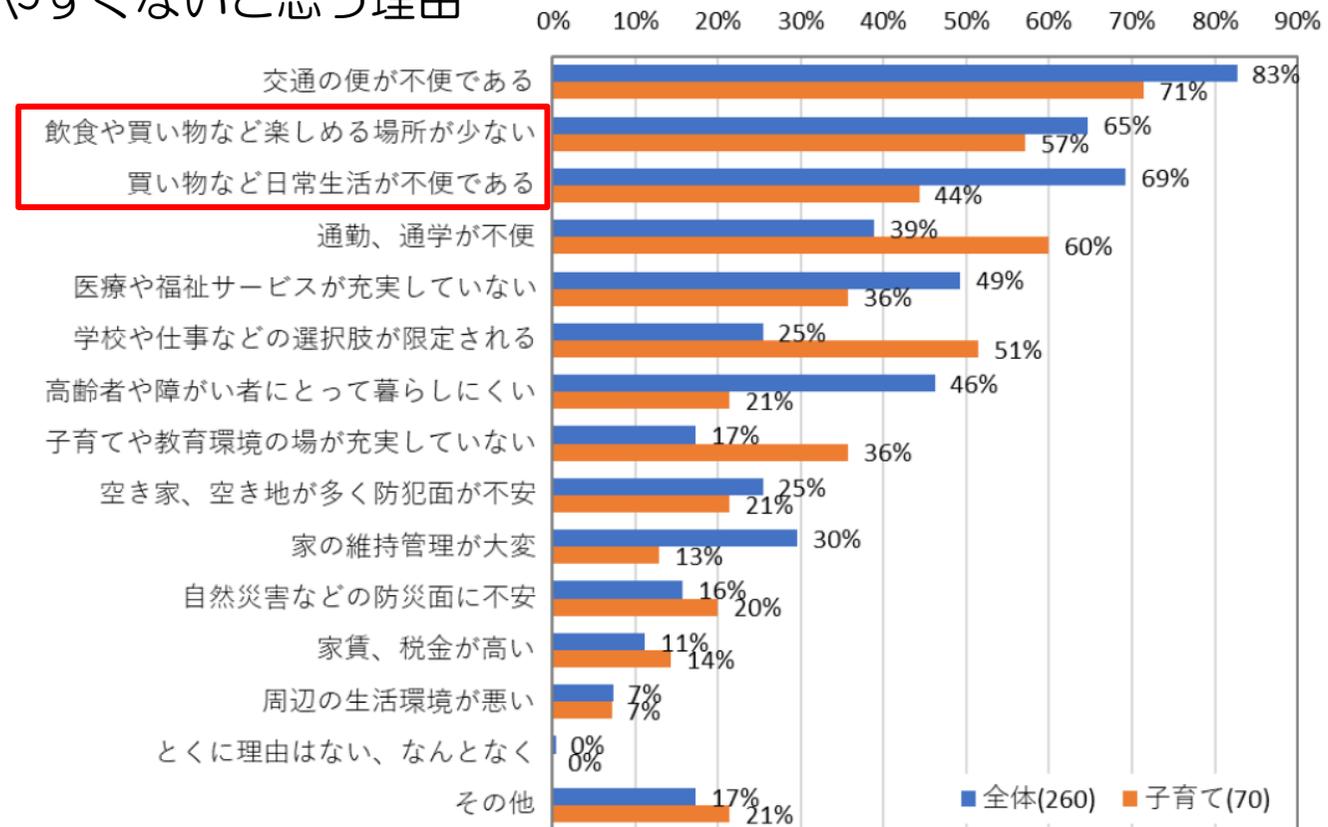
■ 都市計画図（東部）



◆ 町民の意向：豊能町が住みやすくないと思う理由

- 無作為抽出及び子育て世帯を対象としたアンケート調査において、豊能町が住みやすくないと思う理由として、「飲食や買い物など楽しめる場所が少ない」や「買い物など日常生活が不便である」が上位となっています

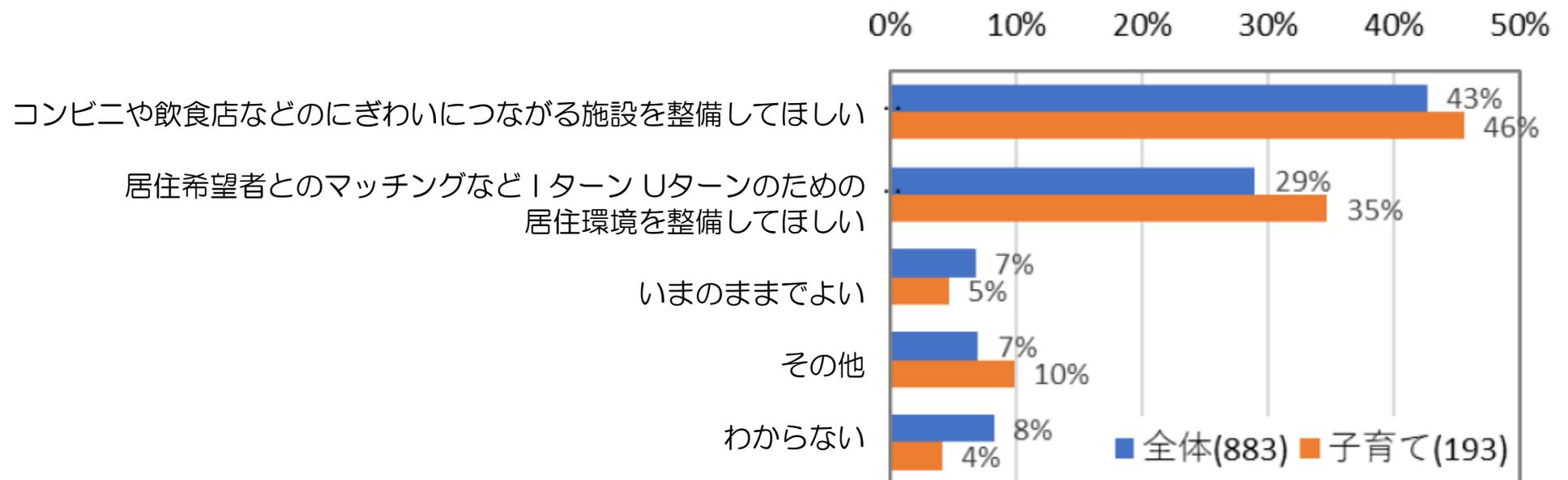
■ 豊能町が住みやすくないと思う理由



◆ 町民の意向：幹線道路沿いにおける施設整備の考え

- また、市街化区域の幹線道路沿いにおける施設整備の考えとしては、「コンビニや飲食店などのにぎわいにつながる施設を整備してほしい」の割合が高くなっています

■ 市街化区域の幹線道路沿いにおける施設整備についての考え

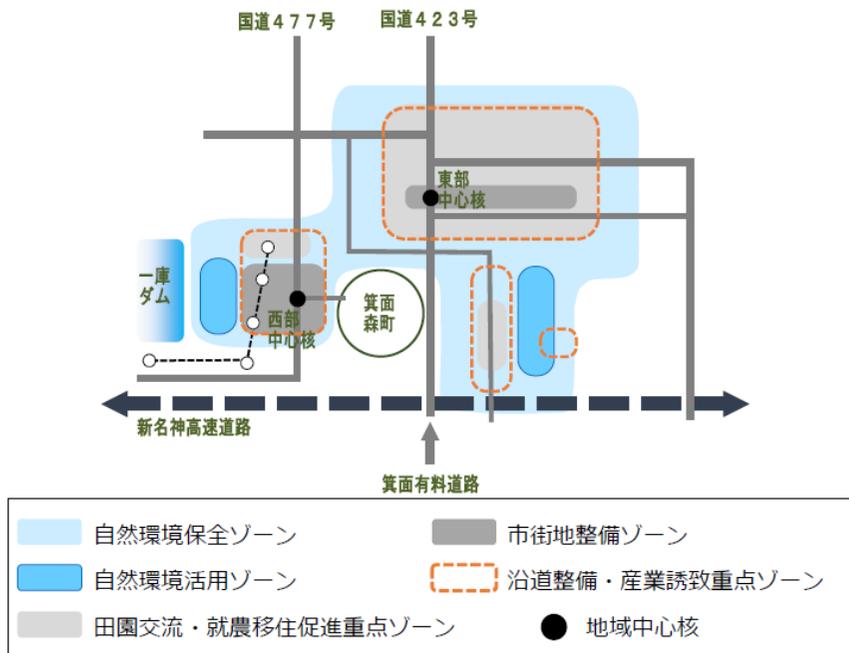


出典：第3次豊能町都市計画マスタープラン策定に向けたアンケート調査結果

◆ まちづくりの方向性：都市計画マスタープラン

- 「第3次豊能町都市計画マスタープラン」は、本町の都市計画に関する基本的な方針を定めた計画です
- 計画の実現に向けたまちづくりの手法として、幹線道路沿いや公園区域等における都市計画の見直しにより、生活利便施設やにぎわい施設等の立地誘導を進めること等を位置付けています

■ 全体構想：将来都市構造図



■ まちづくり手法（都市計画変更のイメージ）

想定エリア	手法検討案	イメージ
幹線道路沿い	都市計画法「用途地域」の変更 現状：第一種低層住居専用地域 → 変更：第二種低層住居専用地域	日用品店舗や喫茶店 など独立店舗の建築 が可能
公園区域	都市計画法「用途地域」の変更 現状：第一種低層住居専用地域 → 変更：第二種低層住居専用地域	カフェなどの建築が 可能
市街化区域で廃校となる学校跡地	都市計画法「特別用途地区」の重複指定 現状：第一種低層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域 → 重複指定：特別用途地区等	宿泊施設や商業施設 の誘致が可能
市街化調整区域で廃校となる学校跡地	都市計画法「地区計画」等の指定 現状：市街化調整区域 → 変更：地区計画等	民間活力等の活用を 視野に入れた適切な 整備・活用をめざす

目次

1. 都市計画とは

2. 用途地域見直しの背景

3. 用途地域見直し案

4. 今後の予定

◆ 見直しに向けた考え方の整理

【本町の現況】

- 人口は減少傾向にあり、将来的にもさらなる人口減少が予測されている
- 用途地域の大部分は、最も規制が厳しい第一種低層住居専用地域を指定しており、町全体として店舗等の立地が少ない

【町民の意向】

- 飲食や買い物など楽しめる場所が少ない、買い物など日常生活が不便である、との回答が多い
- また、市街化区域の幹線道路沿いでは、コンビニや飲食店などのにぎわいにつながる施設を整備してほしい、との意見が多い

【まちづくりの方向性】

- 第3次豊能町都市計画マスタープランでは、計画の実現に向けて、幹線道路沿いや公園区域等を対象とした都市計画変更を具体的なまちづくり手法として掲げており、規制緩和による生活利便施設やにぎわい施設の立地誘導を進めることとしている

◆ 基本的な考え方

見直しの基本方針

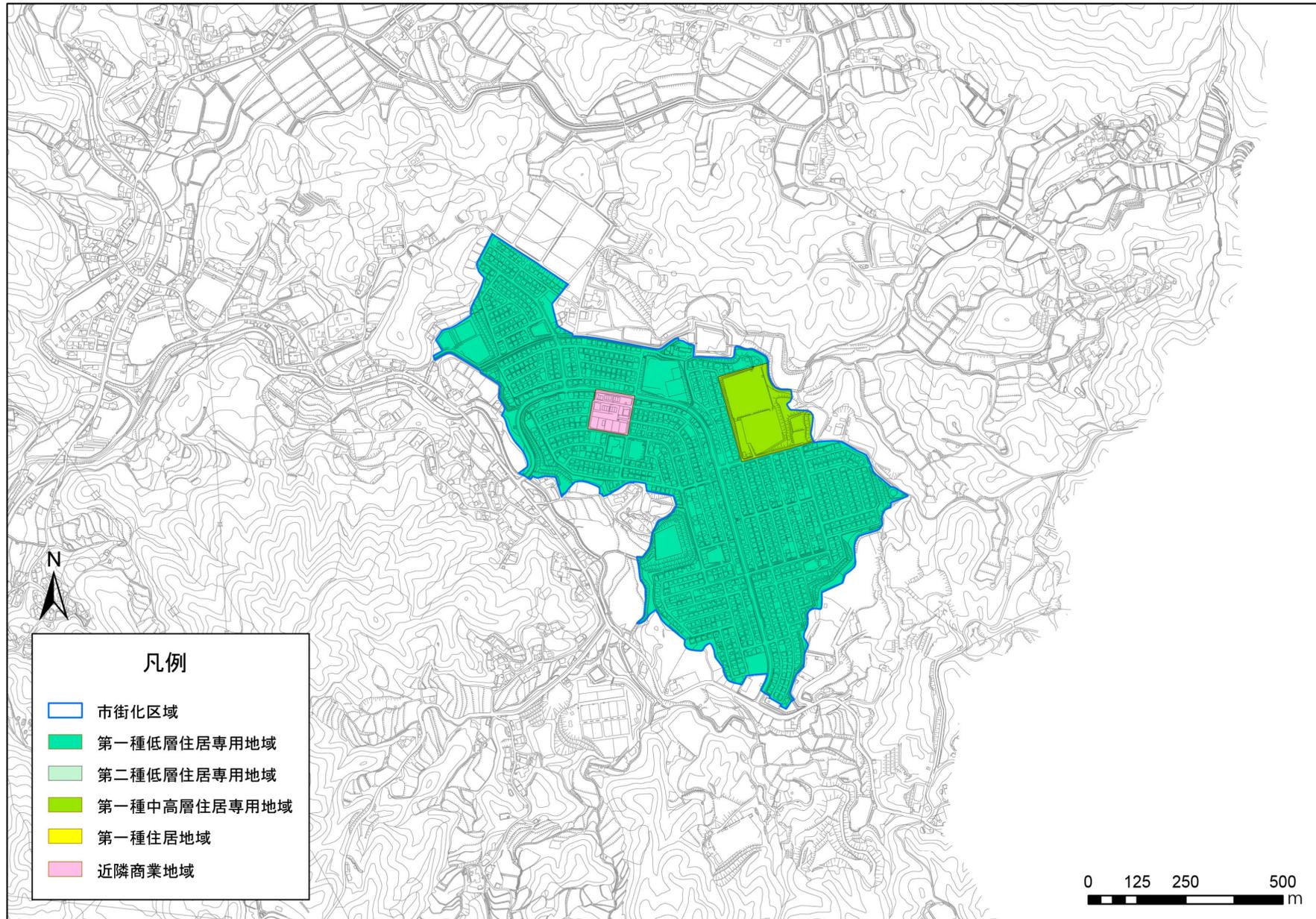
**にぎわいの創出や生活利便性の向上に資する
施設の立地に向けた規制緩和**



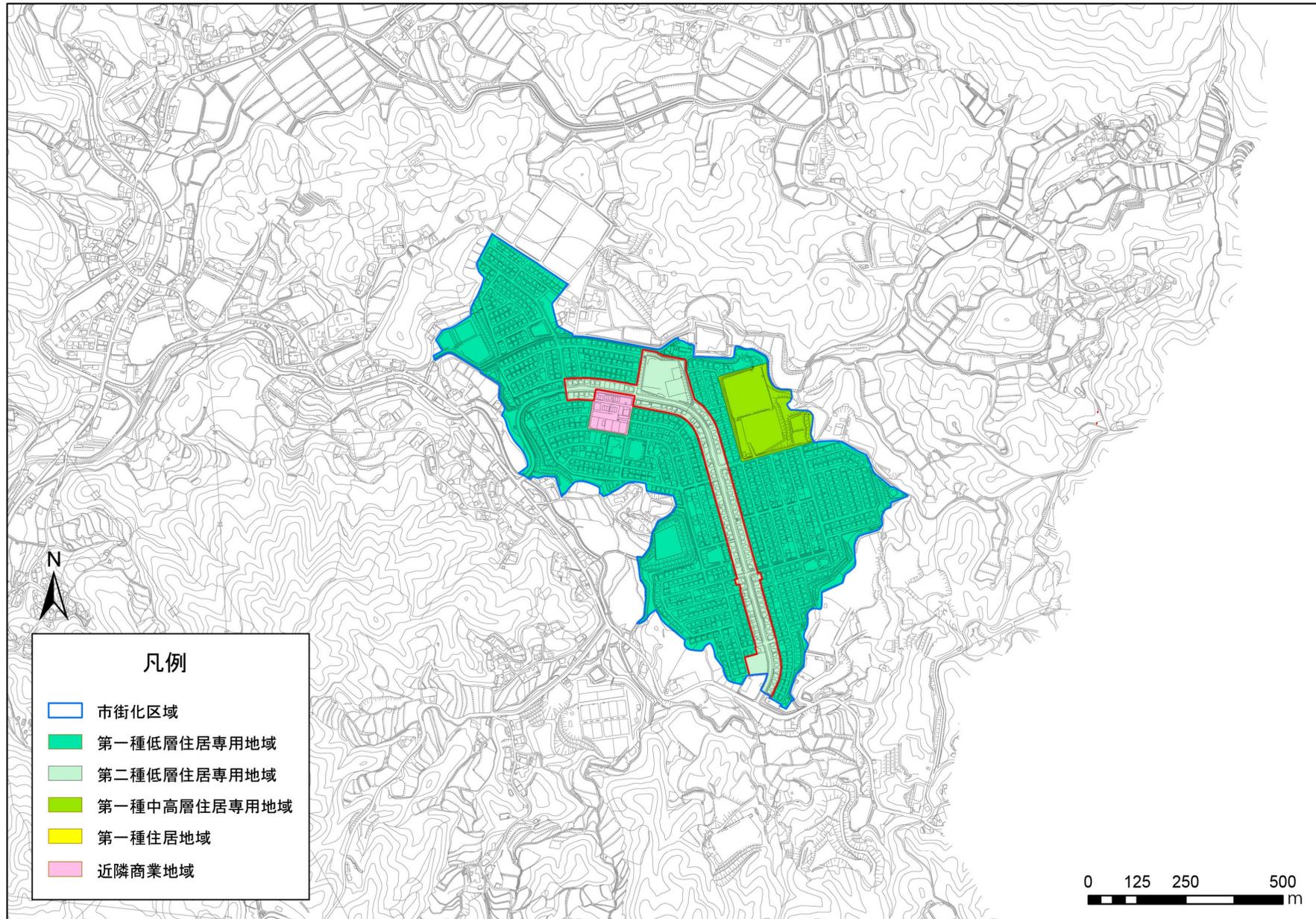
考え方

- まちのにぎわいの創出や生活利便性の向上、雇用の場や高齢者世代が集える場の創出等を目的として、幹線道路沿道や公園区域を対象に、飲食店や小売店等といった施設の集積並びに立地を目指した規制緩和を行います
- なお、やみくもに規制緩和をするだけでは、周辺の居住環境等に悪影響を及ぼす可能性も考えられることから、周辺環境との調和に十分に配慮した計画とします

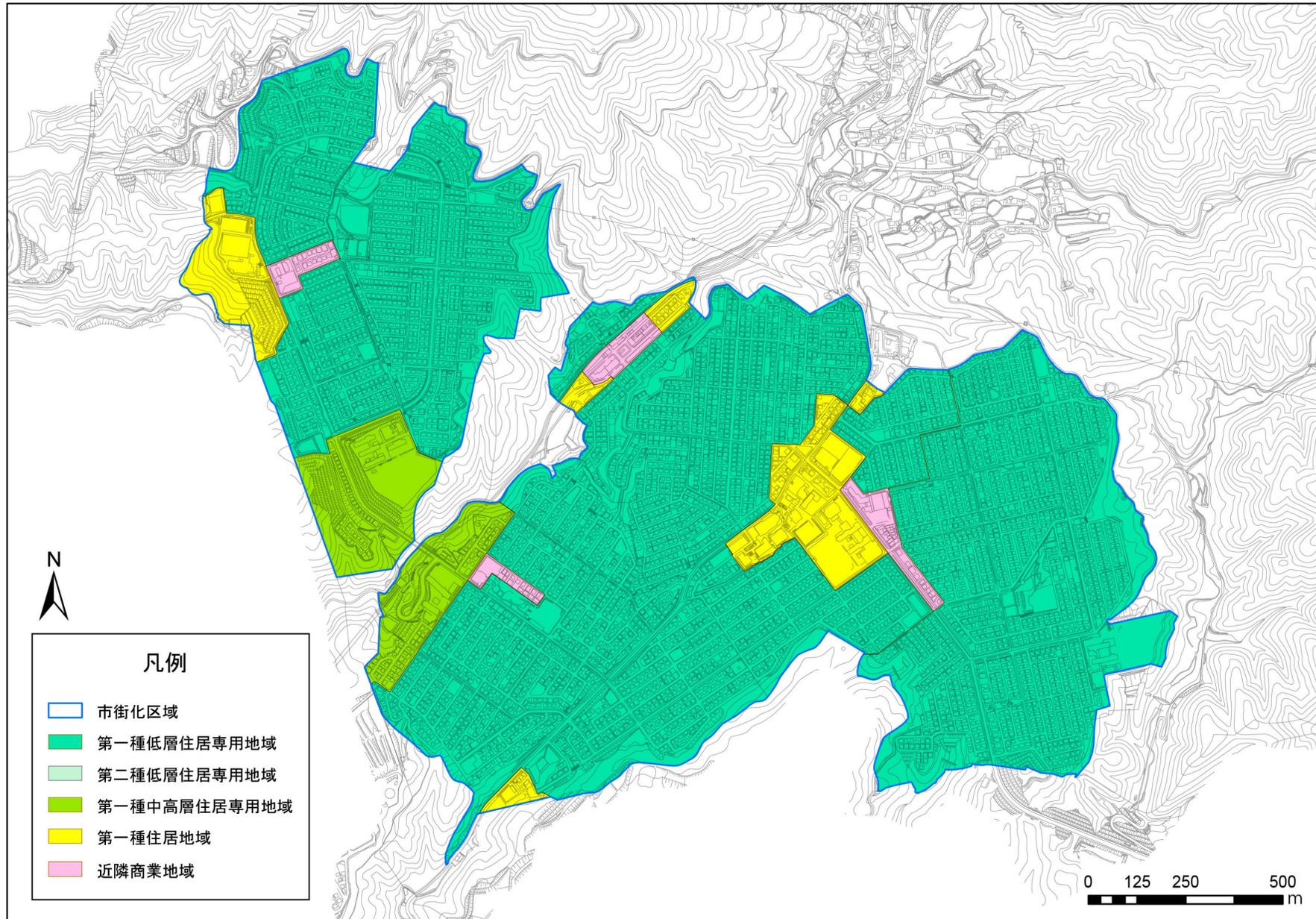
◆用途地域の見直し案：東部地区（変更前）



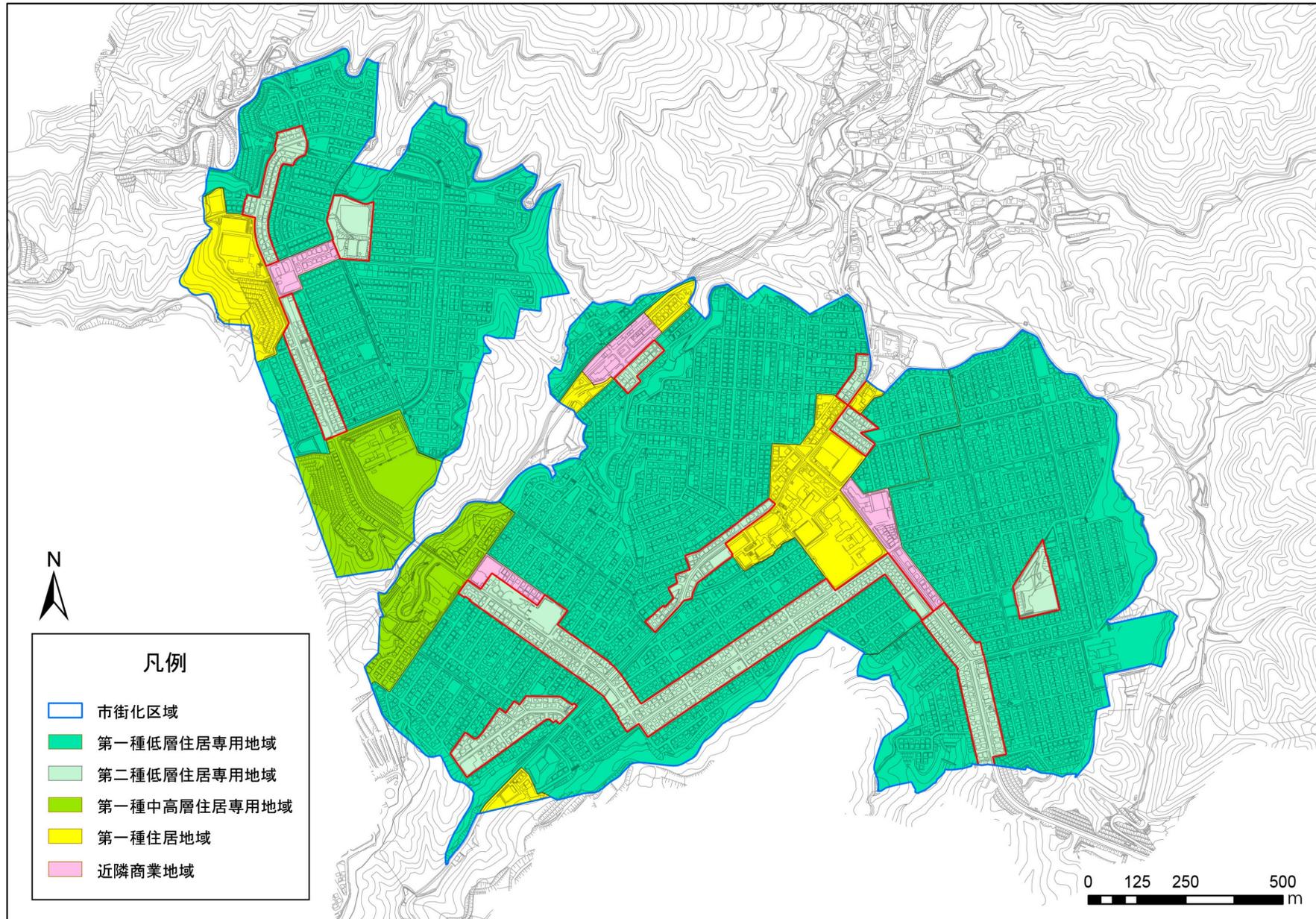
◆用途地域の見直し案：東部地区（変更後）



◆用途地域の見直し案：西部地区（変更前）



◆用途地域の見直し案：西部地区（変更後）



◆用途地域の制限

- 今回の変更は、周辺の住環境への影響を踏まえ、「第一種低層住居専用地域」の一部を「第二種低層住居専用地域」へ、規制を一段階緩和します

制限	厳しい ←—————→ 緩い												
用途地域の種別	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	準住居地域	田園住居地域	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
	住居系							商業系		工業系			

※ 赤字：現在、豊能町で指定している用途地域

◆ 用途地域の見直しによる変更内容

- 用途地域を「第一種低層住居専用地域」から「第二種低層住居専用地域」に変更すると、新たに以下の建物が建築可能となります

床面積が150㎡以下の店舗

- ※ 日用品販売店舗や喫茶店、理髪店等のサービス業店舗のみ、かつ、2階以下

作業場の床面積が50㎡以下のパン屋、米屋、菓子屋、自転車店等

- ※ 原動機出力の制限あり、かつ、2階以下

- 建物の用途以外の制限（建ぺい率や容積率、建物の高さの制限、斜線制限等）に関する変更はありません

目次

1. 都市計画とは

2. 用途地域見直しの背景

3. 用途地域見直し案

4. 今後の予定

◆ 今後の予定

