

豊能町 用途地域の見直しについて



<用途地域とは>

地域の特性を生かし、調和のとれたまちづくりを図るため、建物の用途や大きさなどのルールを定めるもので、大きく分けて、住居系・商業系・工業系に分類されます。

本町では、住居系の用途地域を3種類、商業系の用途地域を1種類、計4種類を指定しています。

用途地域名	特徴	イメージ
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。	
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。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。	

出展：国土交通省HP

<今回の用途地域の見直しについて>

このたび本町では、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、町内の主要道路沿道や主要公園等の一部を対象に、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」に見直しを行います。

用途地域名	特徴	イメージ
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。	

出展：国土交通省HP

この見直しにより、該当用途地域内では、以下の建物が新たに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

なお、その他の建物の用途、また建物の用途以外の制限（建ぺい率や容積率、建物の高さ制限、斜線制限、日影制限 等）に関して、今回の見直しによる変更はございません。

<よくある質問及び回答>

Q：用途地域が変わると、固定資産税額も変わりますか？

A：地価の高騰等がない限り、用途地域が変わっても土地の固定資産税額が変わることはありません。

Q：住環境に影響はありますか？

A：今回の用途地域の見直しにより、単独での店舗の建築が可能となりますが、例えば近隣に店舗ができた場合、住環境に対しては以下のようなメリット・デメリットが発生すると想定されます。なお、メリット・デメリットは人の感じ方によって異なるため、以下の内容が全ての人に当てはまるわけではありません。

<メリット>

- ・近隣に店舗ができることで日用品の購入や飲食できる場所が増え、便利になる可能性があります。
- ・また、働く場所として雇用が創出される可能性があることや、集まれる場所として高齢者の孤立を防ぐことができる可能性もあります。
- ・さらに、空家や空地が利活用されれば、管理不全空家が減少するなど、防犯面や防災面等にも良い影響を及ぼす可能性があります。

<デメリット>

- ・近隣に店舗ができることで人や車の往来が増えるなど、周辺が少し騒がしくなる可能性があります。

※ 用途地域を見直すことで「店舗が建築可能」な地域に変わりますが、必ず店舗ができるという訳ではありません。

Q：もっと大きな店舗等が建築できるように制限を緩和できませんか？

A：用途地域の制限を「第一種住居地域」や「近隣商業地域」等まで引き上げると、大きな店舗等の建築が可能となりますが、その分、上記でデメリットとして挙げた影響が大きくなります。そのため、今回の見直しでは、周辺の住環境にも配慮し、そのような影響が極力少なくなるような案としていますが、今回の見直しの後、さらなる制限緩和の要望等がありましたら、慎重に対応を検討していきたいと考えています。

Q：今回の用途地域の見直しに対して、意見を述べる機会がありますか？

A：「パブリックコメント」の実施後、大阪府との協議を経て、今回の見直しの「原案」を作成しますが、この原案に対しても、町民及び利害関係者の皆様が豊能町長に向けて意見書を提出することが可能な制度である「縦覧」という手続きを実施する予定です。それぞれの手続きについては、HP等で事前に実施時期を告知いたします。

Q：用途地域が見直されるのはいつ頃を予定しているのか？

A：手続きが順調に進めば、今年度中（令和8年3月まで）に見直しを行う予定です。