

議案第1号

西三河都市計画区域区分の変更（愛知県決定）について

西三河都市計画区域区分について、別紙のとおり変更したいので貴審議会の意見を求めます。

令和4年5月12日

西尾市都市計画審議会長

提案理由

西尾市駁馬瀬戸地区は、愛知県企業庁による開発事業が現に着手され、地区計画による計画的な市街地整備が確実なため、市街化区域に編入するものである。

西三河都市計画区域区分の変更（愛知県決定）

都市計画区域区分を次のように変更する。

1 市街化区域及び市街化調整区域の区分

「計画図表示のとおり」

2 人口フレーム

（単位：千人）

区分		年次	平成27年	令和12年
都市計画区域内人口			1,107.0	—
市街化区域内人口			900.6	—
配分する人口			—	—
保留する人口			—	—
（特定保留）			—	—
（一般保留）			—	—

（注）人口フレームは広域都市計画圏で設定しており、一般保留している人口フレームの解除については、随時各都市計画区域に割り付けることとしている。

3 産業フレーム

区分		年次	平成25年	令和12年
県内総生産額【愛知県】 （十億円）			34,823	44,108
保留する面積(ha)			—	—
（特定保留）			—	—
（一般保留）			—	—

（注）産業フレームは広域都市計画圏で設定しており、一般保留している産業フレームの解除については、随時各都市計画区域に割り付けることとしている。

(参考) 広域都市計画圏の人口フレーム

1) 広域都市計画圏の名称

「西三河広域都市計画圏」

2) 都市計画圏に係る人口フレーム

(単位：千人)

区 分		西三河広域 都市計画圏	都市計画区域	
			豊田	西三河
平成 27 年 (西暦 2015 年)	都市計画区域内人口	1,570.2	463.2	1,107.0
	市街化区域内人口	1,216.5	316.0	900.6
令和 12 年 (西暦 2030 年)	都市計画区域内人口	1,581.3	1,581.3	
	市街化区域内人口	1,227.6	1,227.6	
	配分する人口	1,197.5	1,197.5	
	保留する人口	30.1	30.1	
	特定保留	—	—	
	一般保留	30.1	30.1	

※端数処理のため合計が合わないことがある

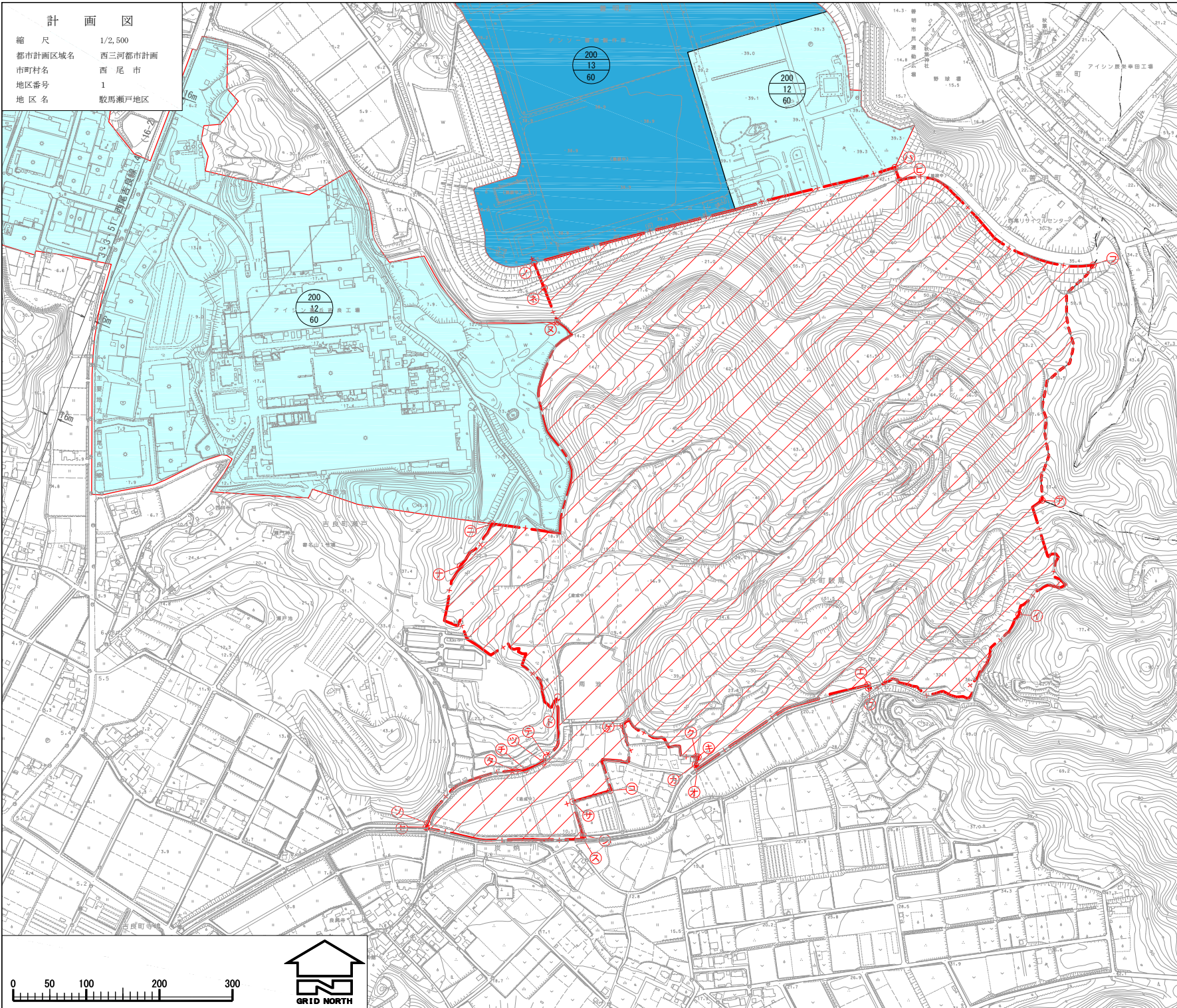
3) 都市計画圏に係る産業フレーム

区 分		愛知県	西三河広域都市計画圏	
			豊田 都市計画区域	西三河 都市計画区域
平成 25 年 (西暦 2013 年)	県内総生産額(十億円)	34,823	—	—
令和 12 年 (西暦 2030 年)	県内総生産額(十億円)	44,108	—	—
	保留する面積(ha)	1,304	252	
	特定保留	4	—	
	一般保留	1,300	252	

理 由

西尾市駁馬瀬戸地区については、愛知県企業庁による開発事業が現に着手され地区計画による計画的な市街地整備が確実なため、市街化区域に編入するものである。

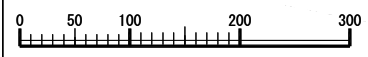
縮尺 1/2,500
 都市計画区域名 西三河都市計画
 市町村名 西尾市
 地区番号 1
 地区名 駒馬瀬戸地区



凡例	
	見直し前の市街化区域界
	市街化区域へ編入する区域
	工業地域
	工業専用地域
	用途地域番号 容積率(%) 100 建築物の高さの限度(m) 12 傾斜率(%) 60
区域界の表示	
	直線距離の中心線と異なる場合
	字界、町界等の行政界を境界とする場合
	その他の場合

「その他の場合」の境界の注記

番号	区域の境界
㊦ ~ ㊧	筆界
㊧ ~ ㊨	道路端 (道路は市街化区域外)
㊨ ~ ㊩	筆界
㊩ ~ ㊪	河川端 (河川は市街化区域外)
㊪ ~ ㊫	㊫から河川端への垂線
㊫ ~ ㊬	筆界
㊬ ~ ㊭	㊬~㊭の見通し線
㊭ ~ ㊮	筆界
㊮ ~ ㊯	道路端 (道路は市街化区域外)
㊯ ~ ㊰	水路端 (水路は市街化区域外)
㊰ ~ ㊱	道路端 (道路は市街化区域外)
㊱ ~ ㊲	㊱から道路端への垂線
㊲ ~ ㊳	道路端 (道路は市街化区域内)
㊳ ~ ㊴	㊴から道路端への垂線
㊴ ~ ㊵	道路端 (道路は市街化区域内)
㊵ ~ ㊶	筆界
㊶ ~ ㊷	道路端 (道路は市街化区域内)
㊷ ~ ㊸	筆界
㊸ ~ ㊹	道路端 (道路は市街化区域内)
㊹ ~ ㊺	筆界
㊺ ~ ㊻	道路端 (道路は市街化区域外)
㊻ ~ ㊼	㊼から道路端への垂線
㊼ ~ ㊽	㊼~㊽の見通し線
㊽ ~ ㊾	㊾から道路端への垂線
㊾ ~ ㊿	道路端 (道路は市街化区域外)



西三河都市計画市街化区域及び市街化調整区域

(西尾市 駁馬瀬戸地区)

理 由 書

理由書

【西尾市 駁馬瀬戸地区】

1 当該都市計画の都市の将来像における位置づけ

西三河都市計画区域マスタープラン（愛知県：平成 31 年 3 月策定）において、都市づくりの基本理念として、「広域交通体系を活かし、自動車産業を中心に最先端の技術などを生み出す工業や盛んな農業が力強く発展する都市づくりを進めます」（P 西三河-17 参照）としており、都市づくりの目標のうち、③力強い愛知を支えるさらなる産業集積の推進に向けた目標として、「既存工業地周辺や広域交通の利便性が高い地域、物流の効率化が図られる地域に新たな産業用地の確保を目指します」（P 西三河-20 参照）を掲げています。

また、西尾市都市計画マスタープラン（西尾市：平成 30 年 5 月改定）においては、本市の将来都市像である「安全と潤いのある 歴史・文化が息づく創造快適都市 西尾」を実現するための 5 つの都市づくりの目標の一つに「活力と魅力あふれる都市機能強化・産業振興」を掲げており、「本市を含む西三河地域には、わが国の経済活動をけん引する自動車産業を担う製造業の企業が立地しており、次代を担う先端産業や既存の工業集積の高度化に向けた工業用地の確保が求められています。」としています（P20 3-1-3 都市づくりの目標に基づく施策展開の方針参照）。

その中で、当該地区は、市街地内で用地の確保が困難となっている既存の工業系事業者の規模拡大や新規産業の誘導などの受け皿として計画的な整備を図る「工業系開発計画区域」の一つに位置付けており、「既存工場等と隣接する区域においては、産業集積を高めることにより、既存産業の高度化、次世代新産業の創出につなげるため、周辺の自然環境・居住環境・営農環境に配慮した、新たな工業用地の整備を図ります。」としています（P31 3-4-1 土地利用の方針 (2) 整備の方針 □市街化調整区域・都市計画区域外の土地利用の考え方③参照）。

また、当該地区は、地域別構想の吉良地区の主な施策においても、「新たな工業用地の計画的整備」として、既存工業団地に隣接した開発計画区域（工業系）に位置付けています（P66 4-2-5 吉良地区 ■主要な施策参照）。

2 当該都市計画の必要性

区域区分とは、都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るために、市街化区域と市街化調整区域との区分を都市計画に定めるものです。

西尾市では、地域高規格道路である国道 23 号（都市計画道路名豊道路）などが通り交

通利便性が高いとともに、わが国の経済活動をけん引する自動車産業関連企業が集積し、次代を担う先端産業や既存産業の高度化の需要が高まっているものの、市街地では工業用途地域の余剰地がない状況になっています。

当該地区は、工業系用途地域に定められた自動車関連企業の工業用地に隣接するとともに、国道 23 号の西尾東インターチェンジから約 3.6km と、交通利便性が高く、産業集積を図るための工業系の土地利用条件に優れています。

このような背景のもと、当該地区は愛知県企業庁が事業主体となり開発計画の内容が十分に調整されており、周辺環境との調和を図りつつ、隣接する工業用地と一体となり機能的で活力ある計画的な工業系市街地の形成が確実と見込まれていることから、都市の健全な発展と工場等の宅地の供給に資すると認められる地区です。

このことから、西尾市都市計画マスタープランの位置づけに沿った良好な土地利用の推進を図るため、区域区分を変更し、市街化調整区域から市街化区域に編入します。

3 当該都市計画の妥当性

(1) 位置

当該地区は、国道 23 号（都市計画道路名豊道路）の西尾東インターチェンジから約 3.6km と交通利便性が高い位置となっています。また、北側及び西側に既存の工業用地が広がっており、排水、上水道、道路等の既存ストックを活かした隣接地との一体的な工業用地の形成により、産業集積を高めることができる地区です。

(2) 区域

当該地区の区域境界は、既存の市街化区域と一体的な市街地形成を図るため、北側及び北西側は既存の市街化区域界、東側、南側及び西側は既存の道路・水路の端部又は行政界・字界を中心とした明確な区域境界としています。

(3) 規模

当該地区は、既存の市街化区域に隣接し、地区計画に基づき計画的な基盤整備がなされる区域等を対象としており、適正な規模です。

(4) 施設の配置等

当該地区は、良好な工業系市街地の形成に向けて、地区計画に基づき、区画道路、緑地、調整池等の基盤整備を行います。

以上から、位置、区域、規模、施設の配置等は妥当です。