

議案第2号

西三河都市計画用途地域の変更（西尾市決定）について

西三河都市計画用途地域について、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2年11月13日

西尾市都市計画審議会長

提案理由

将来の土地利用計画及び都市施設の整備状況等を総合的に勘案し、適切な用途地域に変更するものである。

西三河都市計画用途地域の変更（西尾市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の 容積率	建築物の 建蔽率	外壁の後 退距離の 限度	建築物の 敷地面積の 最低限度	建築物の高さ の限度	その他 及び 備 考
第一種低層 住居専用地域 小 計	約 6.3 ha	8/10以下	5/10以下			10m	0.2%
	約 57 ha	10/10以下	6/10以下				2.0%
	約 63 ha						2.2%
第二種低層 住居専用地域	約 73 ha	15/10以下	6/10以下	—	—	10m	2.6%
第一種中高層 住居専用地域 小 計	約 88 ha	15/10以下	6/10以下			15m(第1種高度地区)	3.1%
	約 124 ha	〃	〃	—	—	20m(第2種高度地区)	4.4%
	約 180 ha	〃	〃			—	6.3%
	約 11 ha	20/10以下	6/10以下			—	0.4%
	約 403 ha						14.2%
第二種中高層 住居専用地域 小 計	約 23 ha	15/10以下	6/10以下			20m(第2種高度地区)	0.8%
	約 12 ha	〃	〃	—	—	—	0.4%
	約 35 ha						1.2%
第一種 住居地域	約 1,001 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	35.3%
第二種 住居地域 小 計	約 2.0 ha	20/10以下	6/10以下			20m(第2種高度地区)	0.1%
	約 68 ha	〃	〃	—	—	—	2.4%
	約 70 ha						2.5%
準住居地域	約 149 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	5.3%
田園住居地域	約 0 ha	—	—	—	—	—	0%
近隣商業地域 小 計	約 89 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	3.1%
	約 5.3 ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	0.2%
	約 94 ha						3.3%
商業地域	約 63 ha	40/10以下	8/10以下	—	—	—	2.2%
準工業地域	約 327 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	11.5%
工業地域	約 348 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	12.3%
工業専用地域	約 208 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	7.4%
合 計	約 2,834 ha						100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

将来の土地利用計画及び都市施設の整備状況等を総合的に勘案し、適切な用途地域に変更するものである。

西三河都市計画 西尾市都市計画総括図



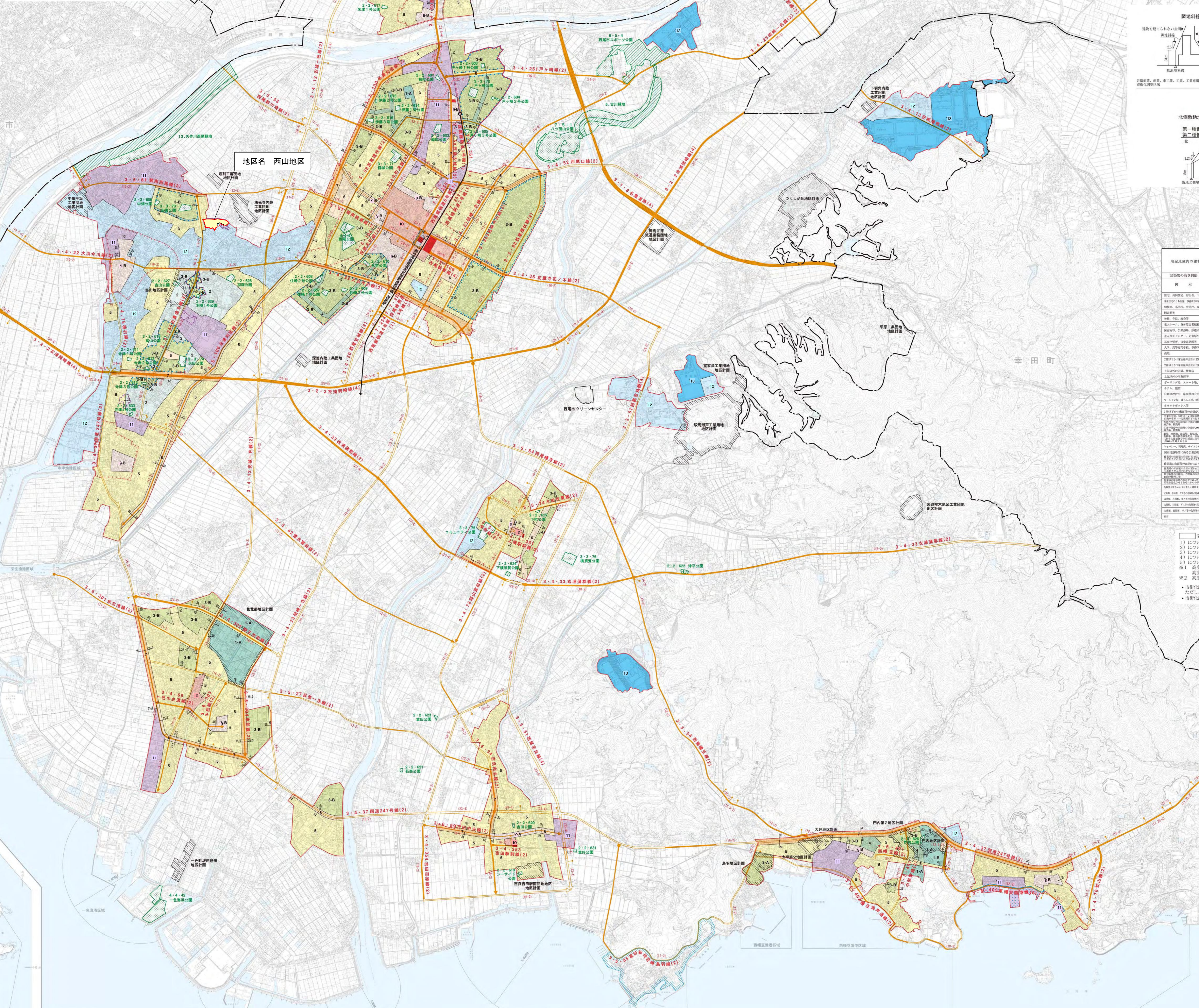
- | 市制化区域 (当初) | 昭和45年11月24日 | 愛知県告示第 822 号 |
|-------------------------------------------------------|-------------|--------------|
| 市制化区域 (変更) <td>平成31年 3月29日</td> <td>愛知県告示第 218 号</td> | 平成31年 3月29日 | 愛知県告示第 218 号 |
| 用途地域 | 平成31年 3月29日 | 西尾市告示第 29 号 |
| 高度地区 | 平成27年 1月1日 | 西尾市告示第 1 号 |
| 高度利用地区 | 平成22年12月24日 | 西尾市告示第 50 号 |
| 防火準拠地帯 | 平成22年12月24日 | 西尾市告示第 60 号 |
| 道 (特) | 平成26年 9月26日 | 愛知県告示第 476 号 |
| (市) | 平成24年11月30日 | 西尾市告示第 99 号 |
| 都市高速道路 | 平成22年12月24日 | 愛知県告示第 775 号 |
| 公 道 | 平成22年12月24日 | 愛知県告示第 781 号 |
| (市) | 平成31年 3月1日 | 西尾市告示第 14 号 |
| 緑 地 | 平成24年 2月24日 | 愛知県告示第 112 号 |
| (市) | 平成22年12月24日 | 西尾市告示第 60 号 |
| ごみ処理場 | 平成23年12月6日 | 西尾市告示第 77 号 |
| 土地区画整理手続 | 平成31年 3月29日 | 西尾市告示第 29 号 |
| 指定地区 | 平成23年12月6日 | 西尾市告示第 76 号 |
| 地区計画 | 令和元年10月31日 | 西尾市告示第 90 号 |

総括図

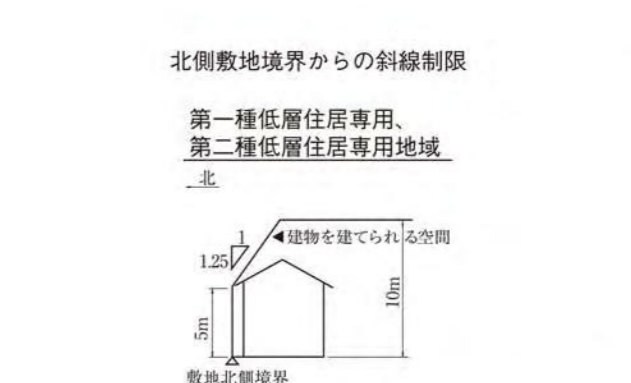
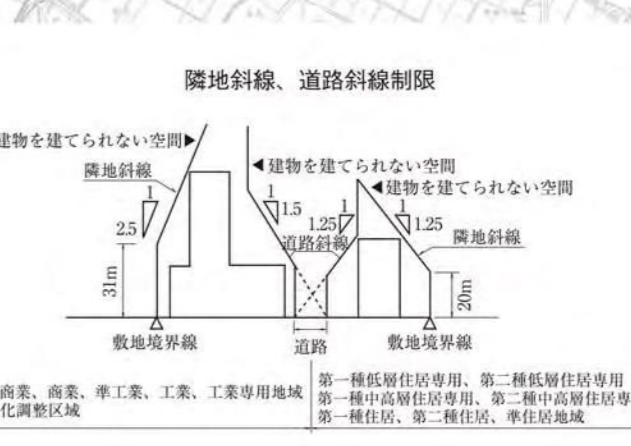
縮尺 1/20000
都市計画区域 西三河都市計画区域
市町村名 西尾市

凡 例

用途地域変更区域



- ### 凡 例
- 都市計画区域調整区域
 - 市町村界線
 - 都市計画道路
 - 駅前広場
 - 立体交差
 - 立体交差 (仮設)
 - 都市計画線路
 - 都市計画線路
 - 防火区域
 - 準防火区域
 - 都市計画公園・緑地
 - 第一種住居付帯用途地域
 - 第二種住居付帯用途地域
 - 第三種住居付帯用途地域
 - 第一種商業付帯用途地域
 - 第二種商業付帯用途地域
 - 第三種商業付帯用途地域
 - 工業付帯用途地域
 - 工業区域 (第1種)
 - 工業区域 (第2種)
 - 工業付帯用途地域
 - 高度利用地区
 - 高度利用地区
 - 区画整理 (総合工) 区域
 - 区画整理 (総合工) 区域
 - 臨海地区
 - ごみ処理場
 - 市制化調整区域 (調整区域)



用途地域	容積率 (%)	高さ (m)	その他
第一種住居付帯用途地域	20	12	
第二種住居付帯用途地域	30	15	
第三種住居付帯用途地域	40	18	
第一種商業付帯用途地域	50	20	
第二種商業付帯用途地域	60	25	
第三種商業付帯用途地域	70	30	
工業付帯用途地域	80	35	
工業区域 (第1種)	90	40	
工業区域 (第2種)	100	45	
工業付帯用途地域	110	50	
高度利用地区	120	55	
高度利用地区	130	60	
区画整理 (総合工) 区域	140	65	
区画整理 (総合工) 区域	150	70	
臨海地区	160	75	
ごみ処理場	170	80	
市制化調整区域 (調整区域)	180	85	

- 建てられない用途 ■ 建てられる用途
- 1) については、一定規模以下のもの限り建築可能。
 - 2) については、当該用途に供する部分が高さ100m以下かつ1200m以下の場合に限り建築可能。
 - 3) については、当該用途に供する部分が高さ300m以下の場合に限り建築可能。
 - 4) については、当該用途に供する部分が高さ1000m以下の場合に限り建築可能。
 - 5) については、当該用途に供する部分が高さ1000m以下の場合に限り建築可能。
 - 6) については、当該用途に供する部分が高さ1000m以下の場合に限り建築可能。
 - 7) については、当該用途に供する部分が高さ1000m以下の場合に限り建築可能。
 - 8) については、当該用途に供する部分が高さ1000m以下の場合に限り建築可能。
 - 9) については、当該用途に供する部分が高さ1000m以下の場合に限り建築可能。
 - 10) については、当該用途に供する部分が高さ1000m以下の場合に限り建築可能。
 - 11) については、当該用途に供する部分が高さ1000m以下の場合に限り建築可能。
 - 12) については、当該用途に供する部分が高さ1000m以下の場合に限り建築可能。
 - 13) については、当該用途に供する部分が高さ1000m以下の場合に限り建築可能。
 - 14) については、当該用途に供する部分が高さ1000m以下の場合に限り建築可能。
 - 15) については、当該用途に供する部分が高さ1000m以下の場合に限り建築可能。
 - 16) については、当該用途に供する部分が高さ1000m以下の場合に限り建築可能。
 - 17) については、当該用途に供する部分が高さ1000m以下の場合に限り建築可能。
 - 18) については、当該用途に供する部分が高さ1000m以下の場合に限り建築可能。
- 市制化調整区域については、容積率30%、高さ60%の制限。
 - ただし、指定地区については、容積率40%、高さ70%の制限。
 - 市制化調整区域 (調整区域) については、容積率40%、高さ70%の制限。



※留意事項
この図面は、都市計画法に基づいて定められた都市計画のおおむねの位置・区域等を表示したものです。位置・区域等の詳細については市役所都市計画課で閲覧している計画図 (縮尺1/2500 など) で確認してください。西尾市では、この地下水道、生産緑地地区が都市計画決定されています。

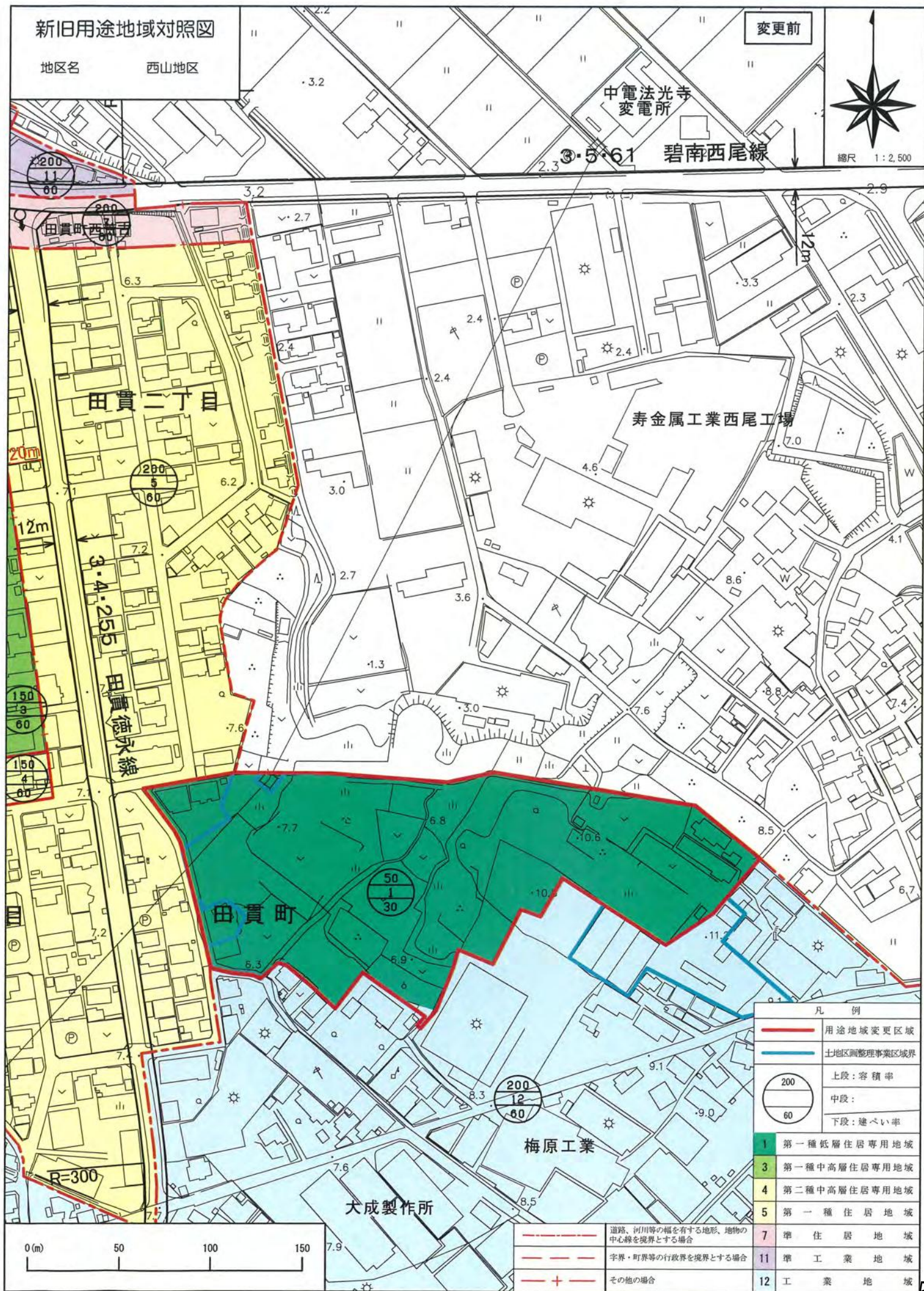
新旧用途地域対照図

地区名 西山地区

変更前



縮尺 1:2,500



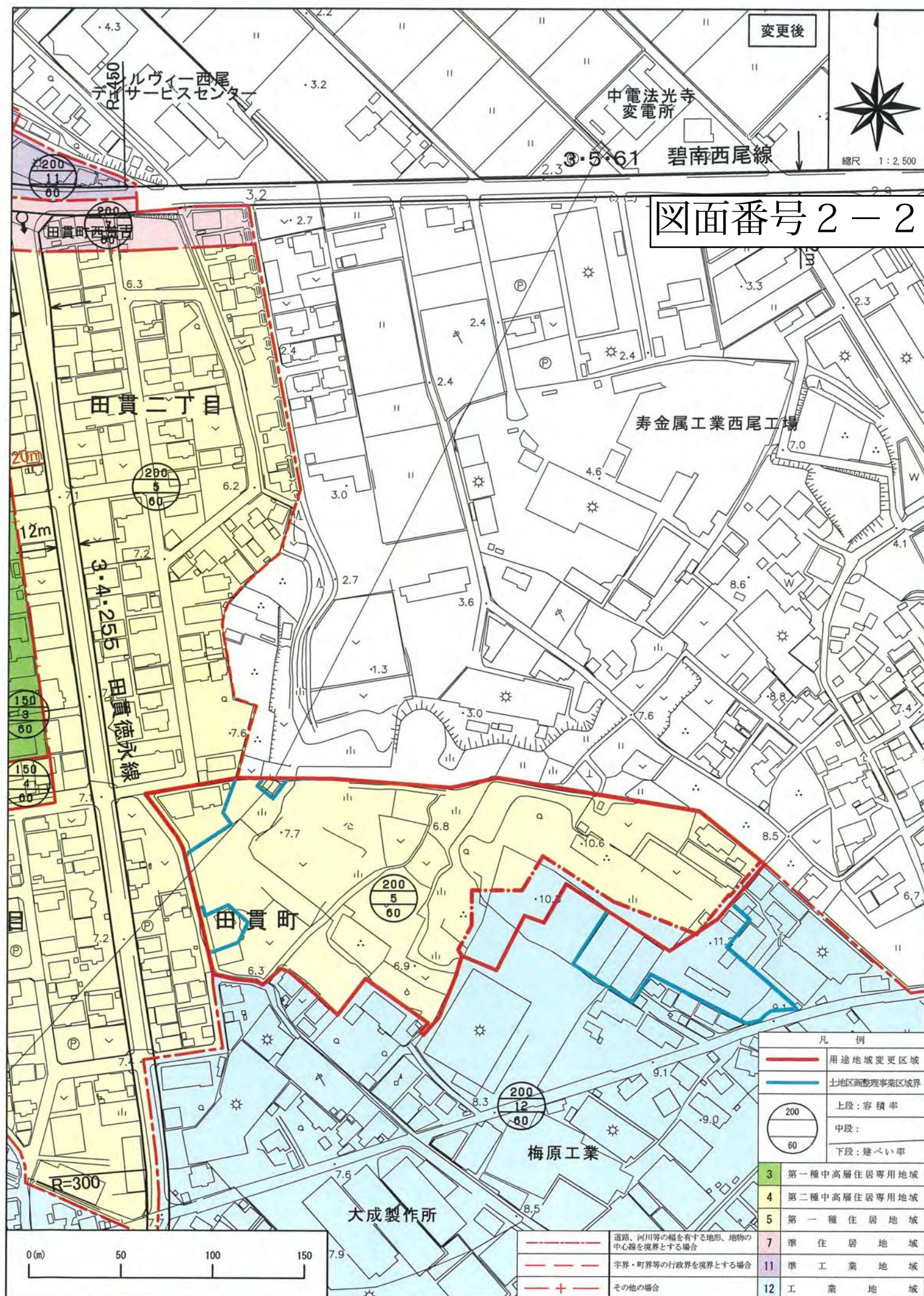
凡例	
	用途地域変更区域
	土地区画整理事業区域界
	上段: 容積率
	中段:
	下段: 建ぺい率
	1 第一種低層住居専用地域
	3 第一種中高層住居専用地域
	4 第二種中高層住居専用地域
	5 第一種住居地域
	7 準住居地域
	11 準工業地域
	12 工業地域
	道路、河川等の幅を有する地形、地物の中心線を境界とする場合
	字界・町界等の行政区界を境界とする場合
	その他の場合

変更後



縮尺 1:2,500

図面番号 2-2



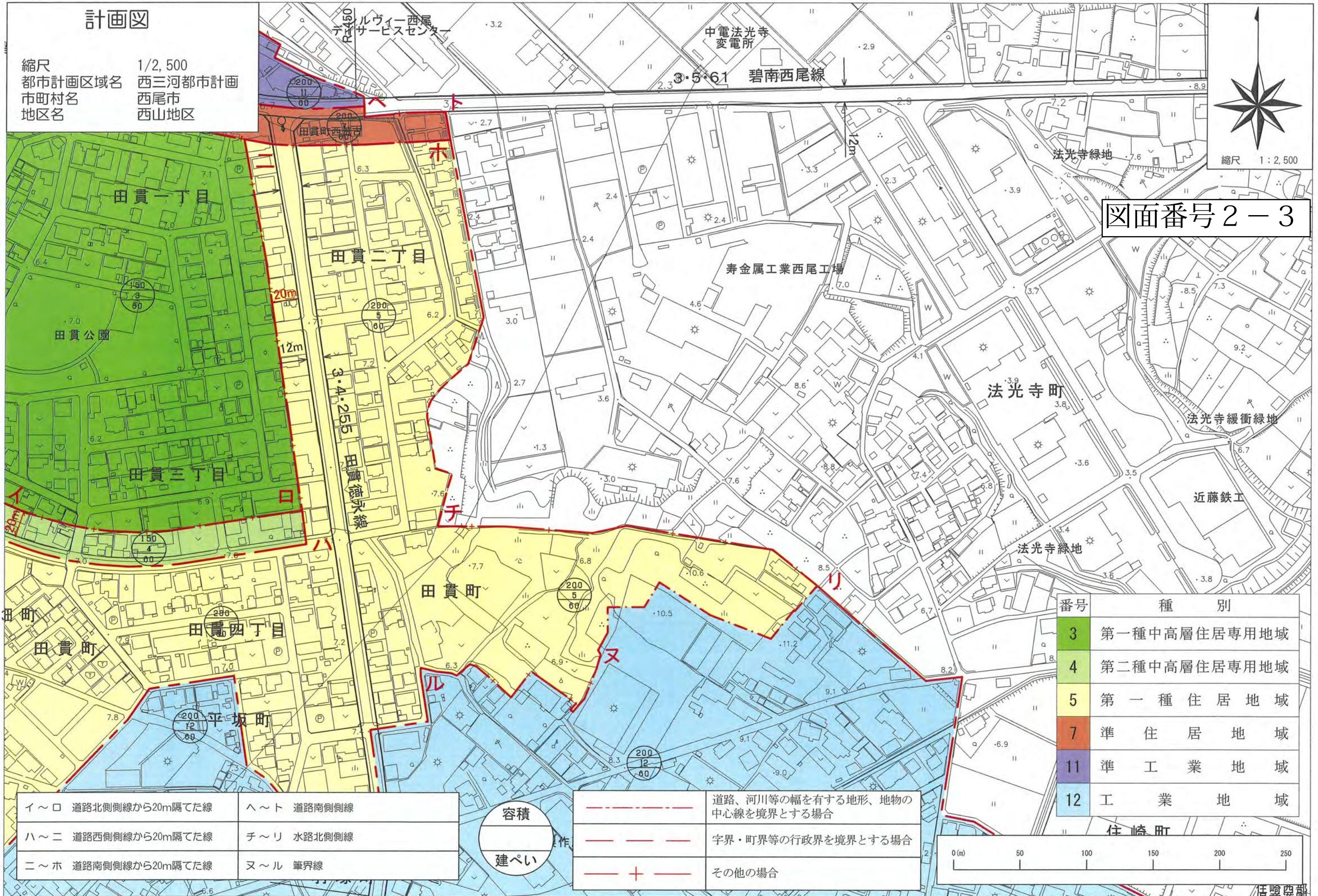
凡例	
	用途地域変更区域
	土地区画整理事業区域界
	上段: 容積率
	中段:
	下段: 建ぺい率
	3 第一種中高層住居専用地域
	4 第二種中高層住居専用地域
	5 第一種住居地域
	7 準住居地域
	11 準工業地域
	12 工業地域
	道路、河川等の幅を有する地形、地物の中心線を境界とする場合
	字界・町界等の行政区界を境界とする場合
	その他の場合

計画図

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
 地区名 西山地区



図面番号 2-3



番号	種別
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
7	準住居地域
11	準工業地域
12	工業地域

イ～ロ 道路北側側線から20m隔てた線	ハ～ト 道路南側側線
ハ～ニ 道路西側側線から20m隔てた線	チ～リ 水路北側側線
ニ～ホ 道路南側側線から20m隔てた線	又～ル 筆界線



	道路、河川等の幅を有する地形、地物の中心線を境界とする場合
	字界・町界等の行政界を境界とする場合
	その他の場合



西三河都市計画用途地域の変更 (西尾市決定)

【参考資料】

都市計画用途地域を次のように変更する。

種類	面積	建築物の容積率	建築物の建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考
第一種低層住居専用地域	約 0.00 ha (約 2.80 ha)	5/10以下	3/10以下				0.0%
	約 6.27 ha	8/10以下	5/10以下				0.2%
	約 56.80 ha	10/10以下	6/10以下	—	—	10m	2.0%
	約 63.07 ha						2.2%
	小計 (約 65.87 ha)						
第二種低層住居専用地域	約 72.74 ha	15/10以下	6/10以下	—	—	10m	2.6%
第一種中高層住居専用地域	約 88.00 ha	15/10以下	6/10以下			15m (第1種高度地区)	3.1%
	約 123.50 ha	”	”	—	—	20m (第2種高度地区)	4.4%
	約 180.10 ha	”	”			—	6.3%
	約 11.00 ha	20/10以下	6/10以下			—	0.4%
	小計 (約 402.60 ha)						14.2%
第二種中高層住居専用地域	約 22.78 ha	15/10以下	6/10以下			20m (第2種高度地区)	0.8%
	約 11.94 ha	”	”	—	—	—	0.4%
	小計 (約 34.72 ha)						1.2%
第一種住居地域	約 1,000.27 ha (約 997.69 ha)	20/10以下	6/10以下	—	—	—	35.3%
	約 2.00 ha	20/10以下	6/10以下			20m (第2種高度地区)	0.1%
第二種住居地域	約 68.30 ha	”	”	—	—	—	2.4%
	小計 (約 70.30 ha)						2.5%
準住居地域	約 149.23 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	5.3%
田園住居地域	約 0.00 ha	—	—	—	—	—	0.0%
近隣商業地域	約 88.60 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	3.1%
	約 5.30 ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	0.2%
	小計 (約 93.90 ha)						3.3%
商業地域	約 63.40 ha	40/10以下	8/10以下	—	—	—	2.2%
準工業地域	約 326.94 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	11.5%
工業地域	約 348.14 ha (約 347.92 ha)	20/10以下	6/10以下	—	—	—	12.3%
	約 208.20 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	7.4%
工業専用地域	約 208.20 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	7.4%
合計	約 2,833.51 ha						100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

「面積欄の () 書きは変更前」

都市計画の策定の経緯の概要

事 項	年 月 日	備 考
説 明 会	令和 2年 6月 30日	参加者 10名
事 前 協 議	令和 2年 8月 21日	
事前協議回答	令和 2年 9月 11日	
案 の 縦 覧	令和 2年 10月 5日～ 令和 2年 10月 19日	縦覧者（無） 意見書提出（無）
市都市計画審議会	令和 2年 11月 13日	
知 事 へ の 協 議	令和 2年 11月 下旬	以下予定
知 事 回 答	令和 3年 1月 月上旬	
決 定 告 示	令和 3年 4月 1日	