

議案第3号

西三河都市計画西山地区計画の決定（西尾市決定）について

西三河都市計画西山地区計画について、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

土地区画整理事業の整備にあわせ、事業効果の維持増進を図り、敷地の細分化等による居住環境の悪化を未然に防止し、良好な市街地の形成・保全を図るために、地区計画を定めるものである。

西三河都市計画 西尾市都市計画総括図



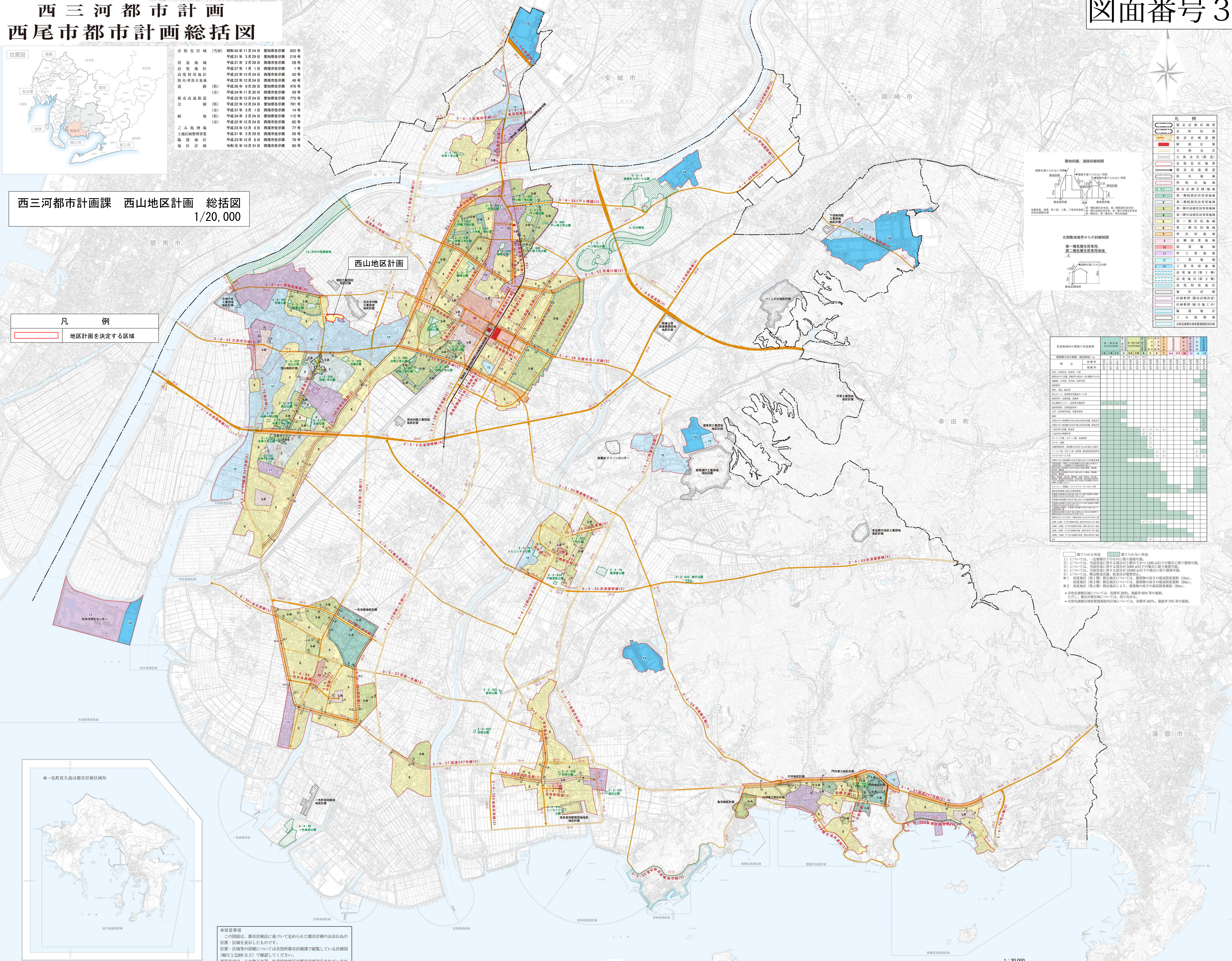
市制化区域 (当初)	昭和45年11月24日	愛知県告示第 822号
市制化区域 (変更)	平成31年 3月29日	愛知県告示第 218号
用途地域	平成27年 3月29日	西尾市告示第 28号
高度地区	平成27年 1月 1日	西尾市告示第 1号
高度利用地区	平成22年12月24日	西尾市告示第 50号
第一次都市計画区域	平成22年12月24日	西尾市告示第 69号
道 (都)	平成26年 9月26日	愛知県告示第 479号
道 (市)	平成24年11月30日	西尾市告示第 59号
都市高速道路	平成22年12月24日	愛知県告示第 775号
公 道	平成22年12月24日	愛知県告示第 781号
道 (市)	平成31年 3月 1日	西尾市告示第 14号
緑 地 (市)	平成24年 2月24日	愛知県告示第 112号
道 (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 26号
緑 地 区 画	平成23年12月 6日	西尾市告示第 78号
地区区画	令和元年10月31日	西尾市告示第 90号

西三河都市計画課 西山地区計画 総括図 1/20,000

凡 例

	地区計画を決定する区域
--	-------------

西山地区計画



凡 例

	都市計画区域
	市制化区域
	都市計画道路
	駅前広場
	立体交差
	立体交差 (仮設)
	都市計画道路
	都市計画道路
	防火地域
	準防火地域
	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
	第一種中高層住居付帯用途地域
	第二種中高層住居付帯用途地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	左隣商業地域
	商業地域
	工業地域
	工業専用地域
	高度地区(第1種)
	高度地区(第2種)
	高度利用地区
	区画整理 (都市計画決定)
	区画整理 (総合施工)
	臨海地区
	ごみ処理場
	市制化調整区域(都市計画決定)
	市制化調整区域(都市計画決定)

指定数値境界からの制限

用途地域	第一種住居付帯用途地域	第二種住居付帯用途地域	第一種中高層住居付帯用途地域	第二種中高層住居付帯用途地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	左隣商業地域	商業地域	工業地域	工業専用地域
容積率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
高さ制限	15m	15m	15m	15m	15m	15m	15m	15m	15m	15m	15m
建ぺい率	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%

- 建てられない用途
- 1) 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容積率100%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300㎡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1000㎡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1000㎡以下の場合に限り建築可能。
- ※1 高度地区(第1種)指定地区については、建築物の高さの最高高度制限(15m)。
 ※2 高度地区(第2種)指定地区については、建築物の高さの最高高度制限(30m)。
 ※3 市制化調整区域については、容積率30%、建ぺい率40%等の制限。
 ※4 市制化調整区域(都市計画決定)については、容積率40%、建ぺい率70%等の制限。



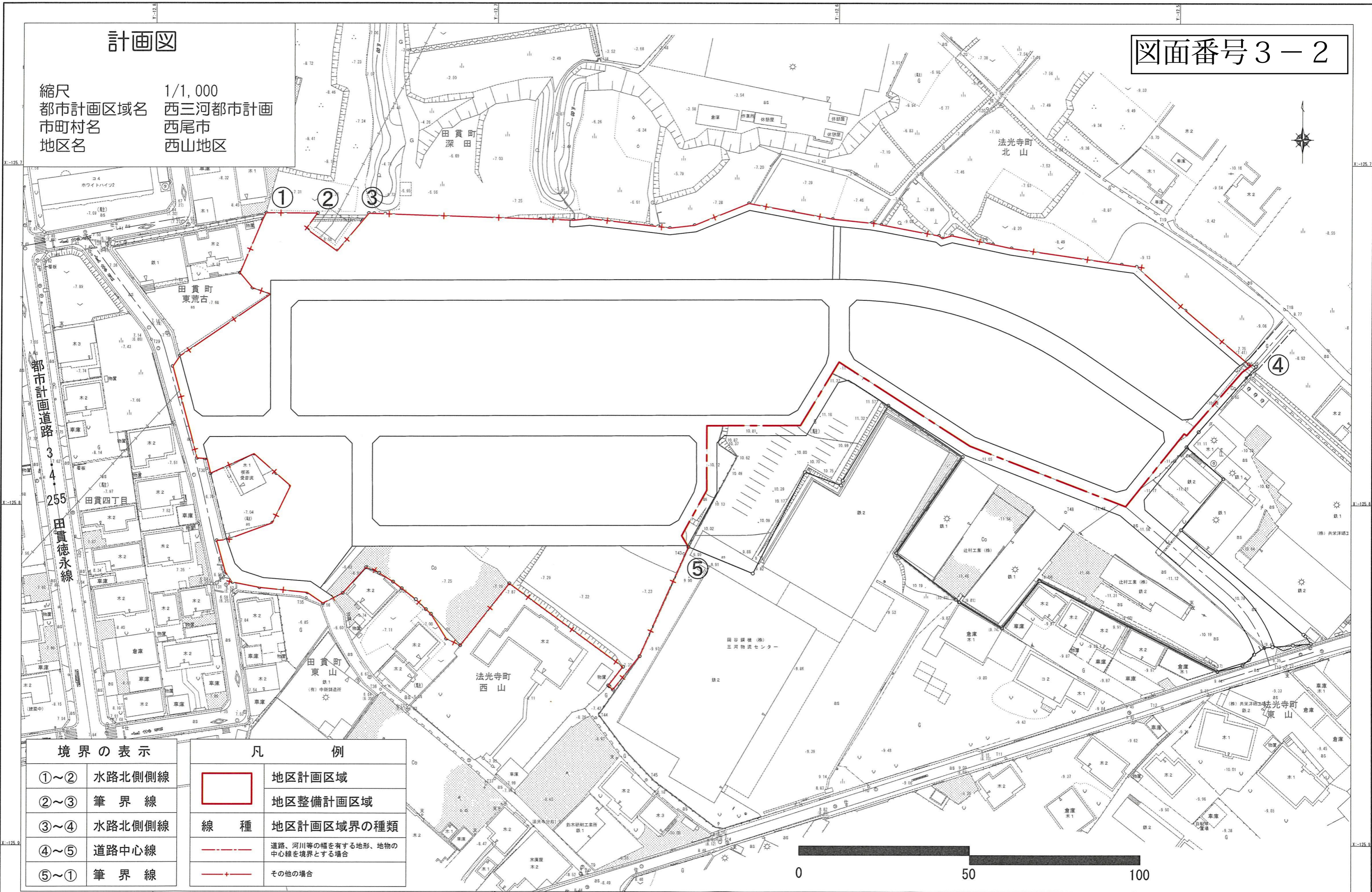
※留意事項
 この図面は、都市計画法に基づいて定められた都市計画のおおむねの位置・区域を表示したものです。
 位置・区域等の詳細については市役所都市計画課で閲覧している計画図(縮尺1/2500など)で確認してください。
 (西尾市では、この地下水道、生産緑地地区が都市計画決定されています。)

西三河都市計画 西山地区計画 計画図

図面番号 3-2

計画図

縮尺 1/1,000
 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



境界の表示		凡 例	
①~②	水路北側側線		地区計画区域
②~③	筆 界 線		地区整備計画区域
③~④	水路北側側線	線 種	地区計画区域界の種類
④~⑤	道路中心線	---	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
⑤~①	筆 界 線	—+—	その他の場合

西三河都市計画地区計画の決定（西尾市決定）
都市計画西山地区計画を次のように決定する。

名 称	西山地区計画	
位 置	西尾市法光寺町西山、西田の各一部及び田貫町東荒子、東山の各一部	
面 積	約 2. 6 h a	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、西尾市都市計画マスタープランにおいて住宅エリアに位置づけており、多世代が居住する快適で余裕がある住宅地の形成を図ることとしていることから、用途地域の制限に加え、地区計画により建築物や敷地の制限等を定めて、良好な住宅地の形成を図ります。
	土地利用の方針	住宅地として、落ち着きがありゆとりとうるおいのある住環境の形成を図る。
	建築物等の整備の方針	<p>落ち着きのある環境と秩序あるまちづくりを図るため</p> <p>① 建築物等の用途の制限</p> <p>② 建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>日照、通風、防災面等安全で良好な住環境を確保するため</p> <p>① 建築物等の高さの最高限度</p> <p>② 建築物の壁面の位置の制限</p> <p>③ 垣又は柵の構造の制限を行う。</p> <p>また、ゆとりとうるおいのある市街地が形成されるよう建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</p>

地区整備計画 建築物等に関する事項	地区の面積	約 2.6 ha
	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ①長屋又は共同住宅で三戸建て以上のもの
	建築物の敷地面積の最低限度	150 m ²
	建築物等の高さの最高限度	10 m
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物、屋根、柱等の色彩及び形態は、健全な住宅地にふさわしいものとする。
	建築物の壁面の位置の制限	道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（以下「外壁等」という。）までの距離は1.0m以上とする。 隣地境界線から外壁等までの距離は0.7m以上とする。ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りではない。 ①物置、車庫等の用途に供し、軒の高さが2.5m以下で、かつ、壁面の位置の制限に満たない部分の床面積の合計が10 m ² 以下のもの ②建築物の附属部分等で、出窓、ベランダ、バルコニー、テラス、屋外階段その他これらに類するもの
	垣又は柵の構造の制限	道路境界線から1.0m未満の距離に設置する垣又は柵等（次に掲げるものを除く。）は、生垣又はフェンス、鉄柵等の透視性のあるものとする。 ①高さが0.6m以下の基礎（垣又は柵等を含んだ高さが2 m 以下のものに限る。） ②道路境界線から1.0m未満の距離に設置する門扉であって、当該部分の見付面積の合計が5 m ² 以下のもの

「区域は計画図表示のとおり」

理 由

土地区画整理事業の整備にあわせ、事業効果の維持増進を図り、敷地の細分化等による居住環境の悪化を未然に防止し、良好な市街地の形成・保全を図るために、地区計画を定めるものである。

都市計画の策定の経緯及び住民の意見反映を行った状況説明書

項目		時期	備考
説明会	説明会	令和2年6月30日	参加者10名
16条縦覧	縦覧期間 意見書提出期限	令和2年8月3日 ～令和2年8月17日 令和2年8月17日	場 所 : 西尾市 縦覧者数 : 0人 意見書提出 : なし
県事前協議申請		令和2年8月21日	
" 回答		令和2年9月11日	
17条縦覧	縦覧期間 意見書提出期限	令和2年10月5日 ～令和2年10月19日 令和2年10月19日	場 所 : 西尾市 縦覧者数 : 0人 意見書提出 : なし
市都市計画審議会		令和2年11月13日	
知事協議 知事回答 市告示		令和2年11月下旬 令和3年1月上旬 令和3年3月下旬	以下予定
建築 条例	議会上程予定 施行予定	令和3年3月議会 令和3年4月1日	