

議案第2号

西三河都市計画岡島江原流通業務団地地区計画の変更（西尾市決定）について

西三河都市計画岡島江原流通業務団地地区計画について、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7年3月7日

西尾市都市計画審議会長

提案理由

流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（平成17年法律第85号）の改正に伴い地区計画を変更する。

西三河都市計画地区計画の変更 (西尾市決定)

都市計画岡島江原流通業務団地地区計画を次のように変更する。

| | | | | |
|-----------------|-------------------------------------|---|---------|---------------------------------------|
| 名 称 | | 岡島江原流通業務団地地区計画 | | |
| 位 置 | | 西尾市岡島町郷西、江原町東塚田の各一部 | | |
| 面 積 | | 約 1 1 . 9 ha | | |
| 地区計画の目標 | | <p>本地区は、本市中心部から東へ約 3km に位置し、周辺は農地と既存集落で形成されている。また、本地区の北側は一般国道 23 号に、西側は都市計画道路衣浦岡崎線に接しており、西尾東インターチェンジの交差点部に位置しているため、名古屋圏及び中部国際空港への交通利便性に優れた地域である。</p> <p>このため、本計画は、高規格道路網の利便性を生かし、流通業務の利便の増進を図りつつ、周辺環境との調和に配慮した優良な流通業務団地としての環境の形成と保全を図ることを目標とする。</p> | | |
| 区域の整備・開発及び保全の方針 | 土地利用の方針 | 流通業務の利便の増進を図りつつ、周辺の自然環境と住環境に配慮するとともに、ゆとりのある流通業務団地の形成と合理的な土地利用を図る。 | | |
| | 地区施設の整備方針 | <p>流通業務団地内に発生する交通を適切に幹線道路へ導く地区内道路の整備を図る。</p> <p>また、緑地、調整池を設置し、その機能が損なわれないよう維持・保全を図る。</p> <p>さらに、周辺の住環境に配慮し、地区内に公園、広場を設置する。</p> | | |
| | 建築物等の整備の方針 | 地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、建築物等の用途の制限、建築物の容積率・建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態及び意匠の制限を定めることにより、地区の景観や周辺環境に配慮した建築物が建築されるよう誘導する。 | | |
| | その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針 | <p>周辺環境との調和を図るため、隣接する集落等に配慮した緩衝緑地帯を配置する。</p> <p>周辺の交通環境を踏まえ、安全で円滑な交通を確保するため適切な道路整備を行う。</p> | | |
| 地区整備計画 | 地区施設の配置及び規模 | 種 類 | 名 称 | 規 模 |
| | | 道 路 | 道路 1 号 | 幅員：10m、延長：約 380m |
| | | | 道路 2 号 | 幅員：4m、延長：約 210m |
| | | 公 園 | 公園 1 号 | 区域面積：約 4,360 m ² |
| | | 広 場 | 広場 1 号 | 区域面積：約 1,020 m ² |
| | | 公共空地 | 調整池 1 号 | 面積：約 0.4 ha、容量：約 1,880 m ³ |
| | | | 調整池 2 号 | 面積：約 0.4 ha、容量：約 1,250 m ³ |
| | | | 調整池 3 号 | 面積：約 0.4 ha、容量：約 1,150 m ³ |
| | | | 調整池 4 号 | 面積：約 0.7 ha、容量：約 1,900 m ³ |
| 調整池 5 号 | 面積：約 0.3 ha、容量：約 810 m ³ | | | |
| 調整池 6 号 | 面積：約 0.02ha、容量：約 60 m ³ | | | |
| | 調整池 7 号 | 面積：約 0.04ha、容量：約 140 m ³ | | |

| | | | |
|-----------------|-------------------|---|----------------|
| 地区施設の配置 及び規模 | 緑地 | 緑地1号 | 幅：5m、延長：約290m |
| | | 緑地2号 | 幅：10m、延長：約110m |
| | | 緑地3号 | 幅：5m、延長：約230m |
| | | 緑地4号 | 幅：10m、延長：約190m |
| | | 緑地5号 | 幅：5m、延長：約260m |
| | | 緑地6号 | 幅：5m、延長：約160m |
| | | 緑地7号 | 幅：5m、延長：約10m |
| | | 緑地8号 | 幅：3m、延長：約20m |
| | | 緑地9号 | 幅：9m、延長：約20m |
| | 配置は、計画図表示のとおり | | |
| 建築物等に関する事項 | 建築物等の用途の制限 | 次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 1 <u>流通業務施設（物資の流通の効率化に関する法律（平成17年法律第85号）第4条第1号に規定する流通業務の用に供する施設。ただし、倉庫業及び卸売市場を除く。）</u> 2 前号の建築物に付属し、用途上不可分のもの | |
| | 建築物の容積率の最高限度 | 15 / 10 | |
| | 建築物の建ぺい率の最高限度 | 6 / 10 | |
| | 建築物の敷地面積の最低限度 | 3,000㎡ | |
| | 壁面の位置の制限 | 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面(地階が設けられている場合の地階部分を除く。)から道路境界線、水路境界線及び隣地境界線までの距離は5m以上、市道室町江原線及び岡島16号線までの距離は10m以上でなければならない。 | |
| | 建築物等の高さの最高限度 | 20m | |
| | 建築物等の形態又は意匠の制限 | 建築物及び広告物の色彩及び形態は、周辺の田園景観と調和したものとす。 | |
| 土地利用の制限に関する事項 | 緩衝緑地帯の用途・保全に関する制限 | 緩衝緑地帯は、その用途以外に利用してはならない。また、緩衝緑地帯の樹木は伐採してはならない。ただし、次に掲げる行為はこの限りではない。 1 非常災害のため必要な応急措置として行う行為 2 間伐等樹木の保全のために通常行なわれる樹木の伐採 3 枯損した樹木又は危険な樹木の伐採 4 仮植した樹木の伐採 5 測量、実地調査又は施設の保守の支障となる樹木及び計画図に示す出入口等の施設の土地利用上、必要最小限やむを得ない樹木の伐採 | |
| | 調整池の保全に関する制限 | 調整池の貯留機能を阻害する行為をおこなわないこと | |

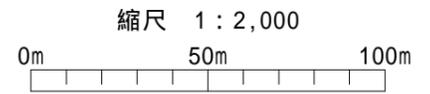
西三河都市計画 岡島江原流通業務団地地区計画
 計画図 1/2,000



| 区域界凡例 | |
|-------|--------|
| | その他の場合 |

| 凡例 | |
|----|------------------|
| | 地区計画区域及び地区整備計画区域 |
| | 地区施設(道路) |
| | 地区施設(公園・緑地) |
| | 地区施設(公共空地) |
| | 地区施設(水路) |
| | 地区施設(広場) |

ア~イ点間は、道路端とする。
 イ~ウ点間は、筆界とする。
 ウ~エ点間は、道路端とする。
 エ~ア点間は、筆界とする。



概 要 書

【岡島江原流通業務団地地区計画】

1 地区計画区域の概要

| | | 面積 | 用途地域 | 容積率 | 建蔽率 | その他の指定等 |
|-------------------------|----------------|---------|-------------|------|-----|---------|
| 都市 計画 の 概 要 | 地区全体 | 約11.9ha | 市街化調整 区域 | 150% | 60% | 該当なし |
| | 都市 計画 施設 | 道路 | 該当なし | | | |
| | | 公園 | 該当なし | | | |
| | | その他 | 該当なし | | | |

2 変更の概要

| 変更前後 | 建築物等の用途の制限 | 備考 |
|------|--|----|
| 変更前 | 次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 1 <u>流通業務施設（流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（平成17年法律第85号）第2条第1号に規定する業務の用に供する施設。ただし、倉庫業及び卸売市場を除く。）</u> 2 前号の建築物に付属し、用途上不可分のもの | |
| 変更後 | 次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 1 <u>流通業務施設（物資の流通の効率化に関する法律（平成17年法律第85号）第4条第1号に規定する流通業務の用に供する施設。ただし、倉庫業及び卸売市場を除く。）</u> 2 前号の建築物に付属し、用途上不可分のもの | - |

西三河都市計画岡島江原流通業務団地地区計画の変更（西尾市決定）

| 項 目 | | 時 期 | 備 考 |
|-----------------------|--------------|--|-----------------------|
| 説明会等 | 地元町内会長説明 | 令和 6 年 10 月 22 日 | |
| 16 条 縦覧 | 縦覧期間 | 令和 6 年 12 月 9 日 ～ 12 月 23 日 | 場所:都市計画課 縦覧者数: 0 人 |
| | 意見書提出期限 | 令和 6 年 12 月 23 日 | 意見書の提出: 無 |
| 県事前協議申請 県事前協議回答 | | 令和 7 年 1 月 7 日 令和 7 年 1 月 23 日 | |
| 17 条 縦覧 | 縦覧期間 | 令和 7 年 2 月 10 日 ～ 2 月 25 日 | 場所:都市計画課 縦覧者数: 1 人 |
| | 意見書提出期限 | 令和 7 年 2 月 25 日 | 意見書の提出: 無 |
| 西尾市都市計画審議会 | | 令和 7 年 3 月 7 日 | |
| 知事協議 知事回答 西尾市告示 | | 令和 7 年 3 月 上旬 令和 7 年 3 月 下旬 令和 7 年 4 月 1 日 | 以下予定 |
| 建築 条例 | 議会上程 施行予定 | 令和 7 年 3 月 議会 令和 7 年 4 月 1 日 | |