

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4年5月12日

西尾市都市計画審議会長

提案理由

区域区分の変更に伴い、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	2.5%
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）	4.3%
	約 180 ha	”	”			—	6.2%
	約 11 ha	20/10以下	6/10以下			—	0.4%
小 計	約 403 ha						14.0%
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 1,000 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	34.7%
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	”	”	—	—	—	2.3%
	約 70 ha						2.4%
準住居地域	約 149 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	5.2%
田園住居地域	約 0 ha	—	—	—	—	—	0.0%
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	—	—	—	11.3%
工業地域	約 400 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	13.8%
工業専用地域	約 208 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	7.2%
合 計	約 2,885 ha						100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

## 理 由

区域区分の変更に伴い、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、適切な用途に変更するものである。

# 理由書

## 【駿馬瀬戸地区】

### 1 変更の概要

主な変更は以下のとおりです。

変更前後	種類	容積率	建蔽率	高さの制限	備考
変更前	— (市街化調整区域)	200%	60%	—	—
変更後	工業地域 (市街化区域)	200%	60%	—	—

### 2 当該都市計画の都市の将来像における位置づけ

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、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）。

### 3 当該都市計画の必要性

用途地域は、市街地における土地利用規制の根本をなしており、都市全体にわたる都市機能の配置及び密度構成の観点から検討し、地域ごとの市街地の将来像に合わせて見直しを図ることが望ましいとされています。

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、当該地区においては令和元年 6 月 14 日に「駸馬瀬戸工業用地地区計画（西尾市告示第 71 号）」として都市計画決定されており、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、機能的で活力ある産業空間の形成を図るものとしており、計画的な工業市街地の形成が確実と見込まれており、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いることから都市の健全な発展と宅地の実供給に資すると認められる地区です。

そこで、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、市街化調整区域から市街化区域への編入と合わせ、適正な用途地域を指定します。

### 4 当該都市計画の妥当性

#### （1）区域

当該地区の境界は、隣接する用途地域及び周辺状況との連担性を考慮し、区域を設定しています。区域の北側・西側は現状の市街化区域界、東側・南側は道路端部等の地形地物等の明確な区域境界となっています。

#### （2）規模

当該地区の規模は、周辺の土地利用状況との連担性を確保するため、既存の市街化区域及び道路等で囲まれた約 51.7ha の一団の区域であり、一定の整備水準を保ち、効率的な土地利用が進められる適切な規模となっています。

#### （3）施設の配置等

当該地区の用途地域は、周辺用途地域との連続性を考慮し、工業地域（容積率 200%、建蔽率 60%）を指定します。

以上から、区域、規模、施設の配置等は妥当です。

令和3年4月作成

総括図  
縮尺 1/20,000  
都市計画地区名 西三河都市計画図  
市町村名 西尾市

# 河都市計画 都市計画総括図



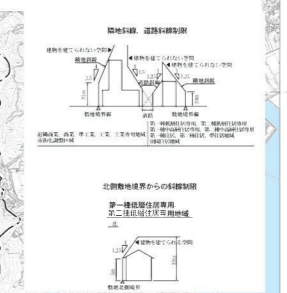
河川	昭和45年11月24日	豊田町等第1種	97.00
	平成13年3月26日	豊田町等第2種	236.00
	令和3年4月1日	西尾町等第1種	37.00
	平成27年1月11日	西尾町等第2種	1.00
	平成28年12月24日	西尾町等第3種	50.00
	平成28年12月24日	西尾町等第4種	49.00
公園	昭和28年8月26日	豊田町等第1種	476.00
	平成24年11月25日	西尾町等第1種	70.00
	平成28年12月24日	豊田町等第2種	775.00
	平成28年12月24日	西尾町等第2種	784.00
	平成28年12月24日	西尾町等第3種	60.00
緑地	平成24年2月24日	豊田町等第1種	112.00
	平成28年12月24日	西尾町等第1種	69.00
公園	平成28年12月24日	西尾町等第1種	77.00
公園	平成28年12月24日	西尾町等第2種	20.00
公園	平成28年12月24日	西尾町等第3種	26.00
公園	平成28年4月1日	西尾町等第3種	38.00



- | 凡例 |               |
|----|---------------|
|    | 都市計画区域境界      |
|    | 市界            |
|    | 都市計画道路        |
|    | 駅前広場          |
|    | 公園            |
|    | 公園交差点         |
|    | 公園北区域         |
|    | 都市高速道路        |
|    | 防火地域          |
|    | 準防火地域         |
|    | 都市計画公園緑地      |
|    | 緑地帯(住宅地帯)     |
|    | 第一種中高層住居専用地域  |
|    | 第二種中高層住居専用地域  |
|    | 第一種住居地域       |
|    | 第二種住居地域       |
|    | 準住居地域         |
|    | 河川沿岸地区        |
|    | 海岸地区          |
|    | 商業地域          |
|    | 準工業地域         |
|    | 工業地域          |
|    | 工業専用地域        |
|    | 高度地区(第一種)     |
|    | 高度地区(第二種)     |
|    | 準工業地区         |
|    | 港湾特別用途地区(第一種) |
|    | 港湾特別用途地区(第二種) |
|    | 都市道           |
|    | 二級河川          |
|    | 市界(都市計画区域外)   |

河川  
公園  
緑地帯(住宅地帯)  
第一種中高層住居専用地域  
第二種中高層住居専用地域  
第一種住居地域  
第二種住居地域  
準住居地域  
河川沿岸地区  
海岸地区  
商業地域  
準工業地域  
工業地域  
工業専用地域  
高度地区(第一種)  
高度地区(第二種)  
準工業地区  
港湾特別用途地区(第一種)  
港湾特別用途地区(第二種)  
都市道  
二級河川  
市界(都市計画区域外)

凡例  
用途地域を変更する区域



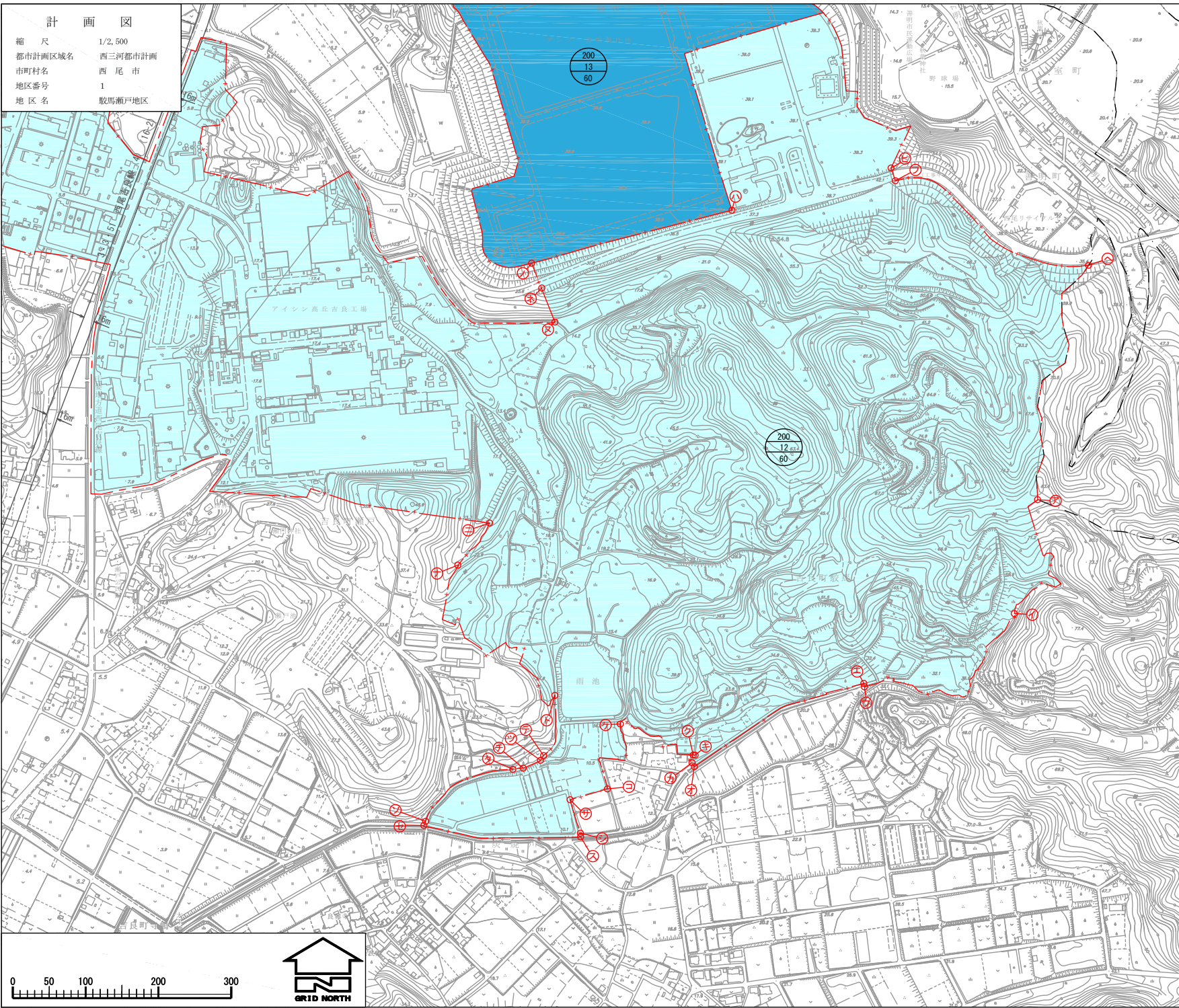
西尾市

西尾市

© 2023 西尾市. All rights reserved. This map is a technical document and should be used for official purposes only.

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  
 地区番号 1  
 地 区 名 鞍馬瀬戸地区

凡 例	
	工業地域
	工業専用地域
用途地域番号	容積率 (%) 100 110 120 建築物の高さ (m) 建築率 (%)
区域界の表示	
	工業専用地域内の境界線
	河川、水路の境界線と異なる場合
	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
㉞ ~ ㉟	筆界
㉟ ~ ㊱	道路端 (道路は市街化区域外)
㊱ ~ ㊲	筆界
㊲ ~ ㊳	河川端 (河川は市街化区域外)
㊳ ~ ㊴	㊴から河川端への垂線
㊴ ~ ㊵	筆界
㊵ ~ ㊶	㊵~㊶の見通し線
㊶ ~ ㊷	筆界
㊷ ~ ㊸	道路端 (道路は市街化区域外)
㊸ ~ ㊹	水路端 (水路は市街化区域外)
㊹ ~ ㊺	道路端 (道路は市街化区域外)
㊺ ~ ㊻	㊺から道路端への垂線
㊻ ~ ㊼	道路端 (道路は市街化区域内)
㊼ ~ ㊽	㊼から道路端への垂線
㊽ ~ ㊾	道路端 (道路は市街化区域内)
㊾ ~ ㊿	筆界
㊿ ~ ㏀	道路端 (道路は市街化区域内)
㏀ ~ ㏁	筆界
㏁ ~ ㏂	道路端 (道路は市街化区域内)
㏂ ~ ㏃	筆界
㏃ ~ ㏄	道路端 (道路は市街化区域外)
㏄ ~ ㏅	㏄から道路端への垂線
㏅ ~ ㏆	㏅~㏆の見通し線
㏆ ~ ㏇	筆界
㏇ ~ ㏈	㏇から道路端への垂線
㏈ ~ ㏉	道路端 (道路は市街化区域外)

