

議案第 1 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 6 年 2 月 1 日

西尾市都市計画審議会長

提案理由

不明確な用途地域境界線を見直すとともに、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	備考
第一種低層 住居専用地域 小計	約 6.27 ha	8/10以下	5/10以下	—	—	10m	0.2%
	約 56.72 ha	10/10以下	6/10以下	—	—	—	2.0%
	(約 56.80 ha)						(2.0%)
	約 62.99 ha (約 63.07 ha)						2.2% (2.2%)
第二種低層 住居専用地域	約 70.30 ha (約 72.74 ha)	15/10以下	6/10以下	—	—	10m	2.4% (2.5%)
第一種中高層 住居専用地域 小計	約 87.97 ha	15/10以下	6/10以下	—	—	15m (第1種高度地区)	3.1%
	(約 88.00 ha)						(3.1%)
	約 123.50 ha	〃	〃	—	—	20m (第2種高度地区)	4.3%
	約 154.11 ha	〃	〃	—	—	—	5.3%
	(約 180.10 ha)						(6.2%)
	約 11.00 ha 約 376.58 ha (約 402.60 ha)	20/10以下	6/10以下	—	—	—	0.4% 13.1% (14.0%)
第二種中高層 住居専用地域 小計	約 22.78 ha	15/10以下	6/10以下	—	—	20m (第2種高度地区)	0.8%
	約 13.67 ha	〃	〃	—	—	—	0.5%
	(約 11.94 ha)						(0.4%)
	約 36.45 ha (約 34.72 ha)						1.3% (1.2%)
第一種住居地域	約 997.91 ha (約 1,000.27 ha)	20/10以下	6/10以下	—	—	—	34.6% (34.7%)
第二種住居地域 小計	約 2.00 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	20m (第2種高度地区)	0.1%
	約 81.15 ha	〃	〃	—	—	—	2.8%
	(約 68.30 ha)						(2.3%)
	約 83.15 ha (約 70.30 ha)						2.9% (2.4%)
準住居地域	約 148.77 ha (約 149.23 ha)	20/10以下	6/10以下	—	—	—	5.1% (5.2%)
田園住居地域	約 0.00 ha	—	—	—	—	—	0.0%
近隣商業地域 小計	約 111.70 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	3.9%
	(約 88.60 ha)						(3.0%)
	約 5.30 ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	0.2%
	約 117.00 ha (約 93.90 ha)						4.1% (3.2%)
商業地域	約 63.40 ha	40/10以下	8/10以下	—	—	—	2.2%
準工業地域	約 323.35 ha (約 326.94 ha)	20/10以下	6/10以下	—	—	—	11.2% (11.3%)
工業地域	約 397.11 ha (約 399.84 ha)	20/10以下	6/10以下	—	—	—	13.7% (13.9%)
工業専用地域	約 208.20 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	7.2%
合計	約 2,885.21 ha						100.0%

※ () 内は変更前

西三河都市計画（用途地域）の変更地区と変更概要

<変更地区と変更概要>

- | | |
|----------------|---|
| No.1 【熊味地区】 | 都市計画道路廃止に伴う見直し |
| No.2 【一色地区】 | 都市計画道路廃止に伴う見直し |
| No.3 【山下地区】 | 公共施設再整備による都市機能の更なる充実を図る
周辺住宅地と連続した良好な住環境の形成を図る |
| No.4 【平坂地区】 | 旧名鉄三河線廃線に伴う境界線の見直し |
| No.5 【楠村地区】 | 不明確な境界線の見直し |
| No.6 【上矢田地区】 | 土地区画整理事業に伴う良好な住環境の形成
隣接する都市計画道路沿道と連続した土地利用の誘導を図る |
| No.7 【寺津地区】 | 土地区画整理事業に伴う良好な住環境の形成 |
| No.8 【寄住地区】 | 都心拠点としての都市機能の集積や土地利用の高度化を図る |
| No.9 【矢曾根地区】 | 土地利用現況を踏まえ商業施設の充実や土地利用の高度化を図る
周辺住宅地と連続した良好な住環境の形成を図る |
| No.10 【下町上町地区】 | 土地利用現況を踏まえ商業施設の充実や土地利用の高度化を図る |

西三河都市計画 西尾市都市計画総括図



市街化区域(当市)	昭和45年11月24日	愛知県告示第922号
市街化区域	昭和45年11月24日	愛知県告示第922号
用途地域	昭和45年11月24日	愛知県告示第922号
高度地区	昭和45年11月24日	愛知県告示第922号
高度利用地区	昭和45年11月24日	愛知県告示第922号
道路(国)	昭和45年11月24日	愛知県告示第922号
道路(市)	昭和45年11月24日	愛知県告示第922号
都市高速鉄道	昭和45年11月24日	愛知県告示第922号
公園(国)	昭和45年11月24日	愛知県告示第922号
公園(市)	昭和45年11月24日	愛知県告示第922号
緑地(国)	昭和45年11月24日	愛知県告示第922号
緑地(市)	昭和45年11月24日	愛知県告示第922号
ごみ処理場	昭和45年11月24日	愛知県告示第922号
土地区画整理事業	昭和45年11月24日	愛知県告示第922号
臨海地区	昭和45年11月24日	愛知県告示第922号
地区計画	昭和45年11月24日	愛知県告示第922号

総括図
縮尺 1/20,000
都市計画区域名 西三河都市計画
市町村名 西尾市

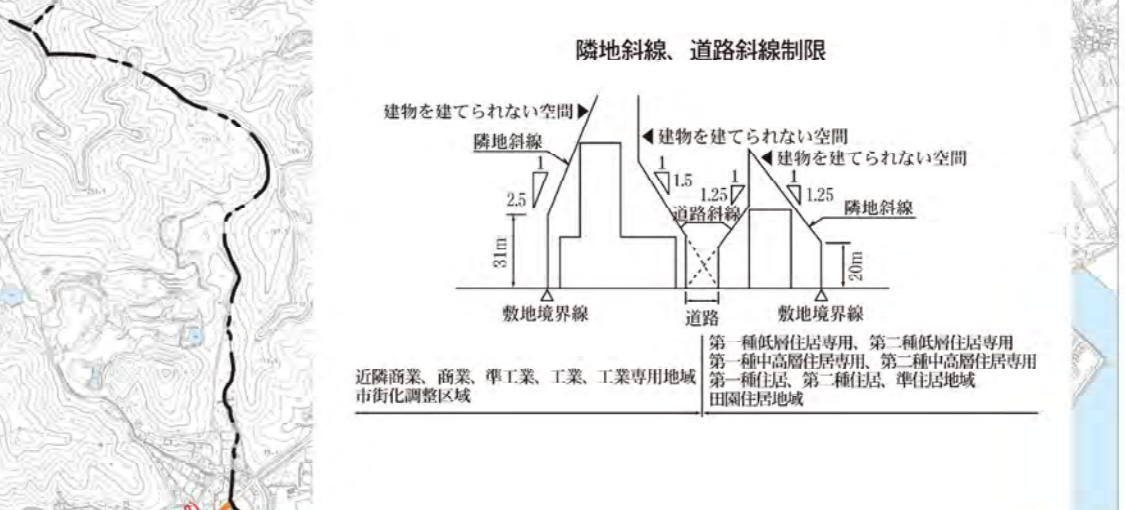
地区番号 No. 3 地区名 山下地区	地区番号 No. 10 地区名 下町上町地区	地区番号 No. 1 地区名 熊味地区
地区番号 No. 4 地区名 平坂地区	地区番号 No. 8 地区名 寄住地区	地区番号 No. 9 地区名 矢首根地区
地区番号 No. 5 地区名 楠村地区	地区番号 No. 6 地区名 上矢田地区	地区番号 No. 7 地区名 寺津地区
地区番号 No. 2 地区名 一色地区		

凡例

- 都市計画区域境界
- 市町村境界
- 都市計画道路
- 駅
- 立体交差
- 立体交差(鉄道)
- 自治体区域界
- 都市高速道路
- 防火地域
- 準防火地域
- 都市計画公園・緑地
- 第一種低層住宅専用地域
- 第二種低層住宅専用地域
- 第一種中高層住宅専用地域
- 第二種中高層住宅専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 田園住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 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
- 地区計画
- 区域管理(都市計画決定)
- 区域管理(暫行施行)
- 臨海地区
- ごみ処理場
- 都市計画区域外(都市計画区域外)

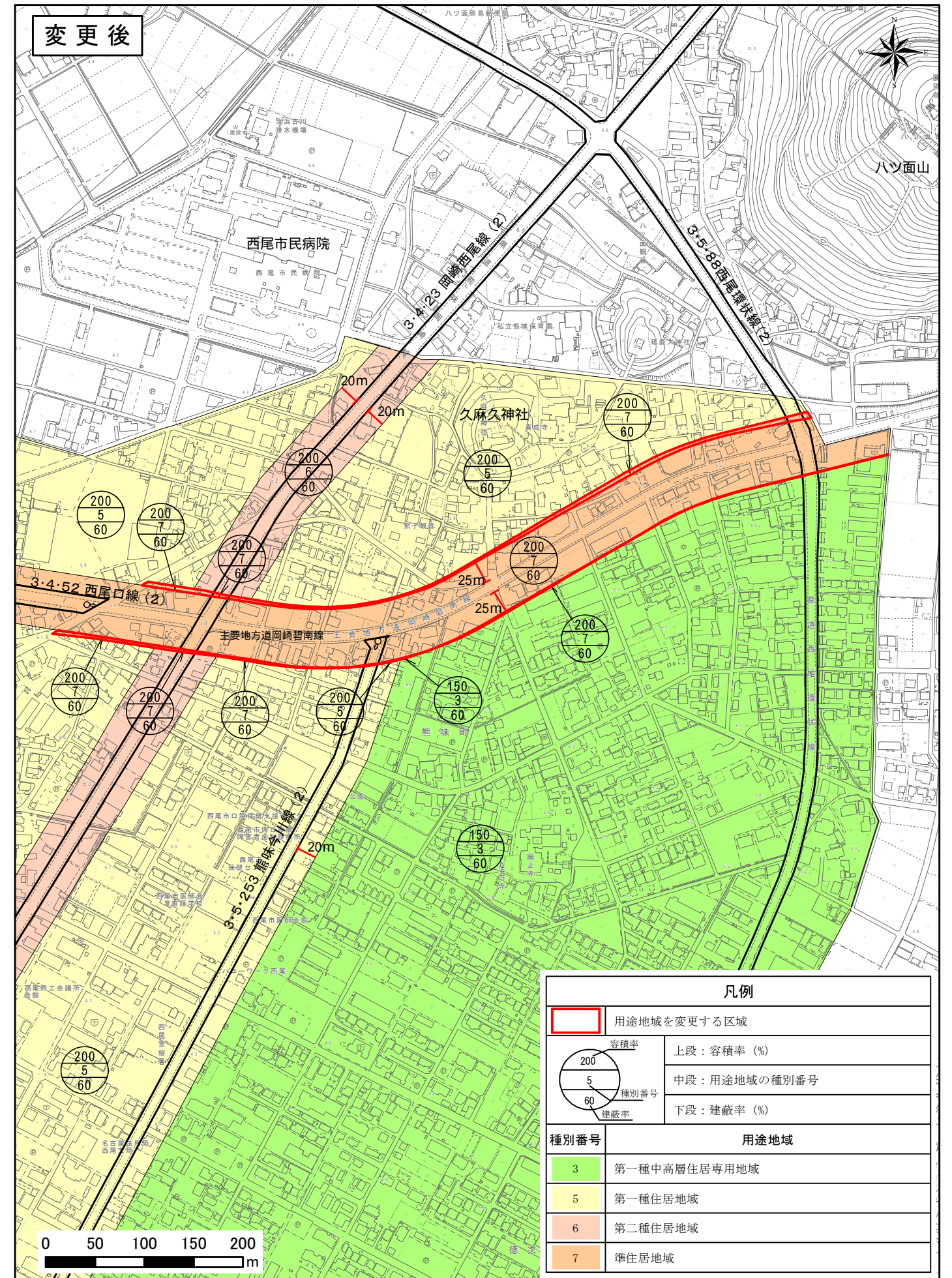
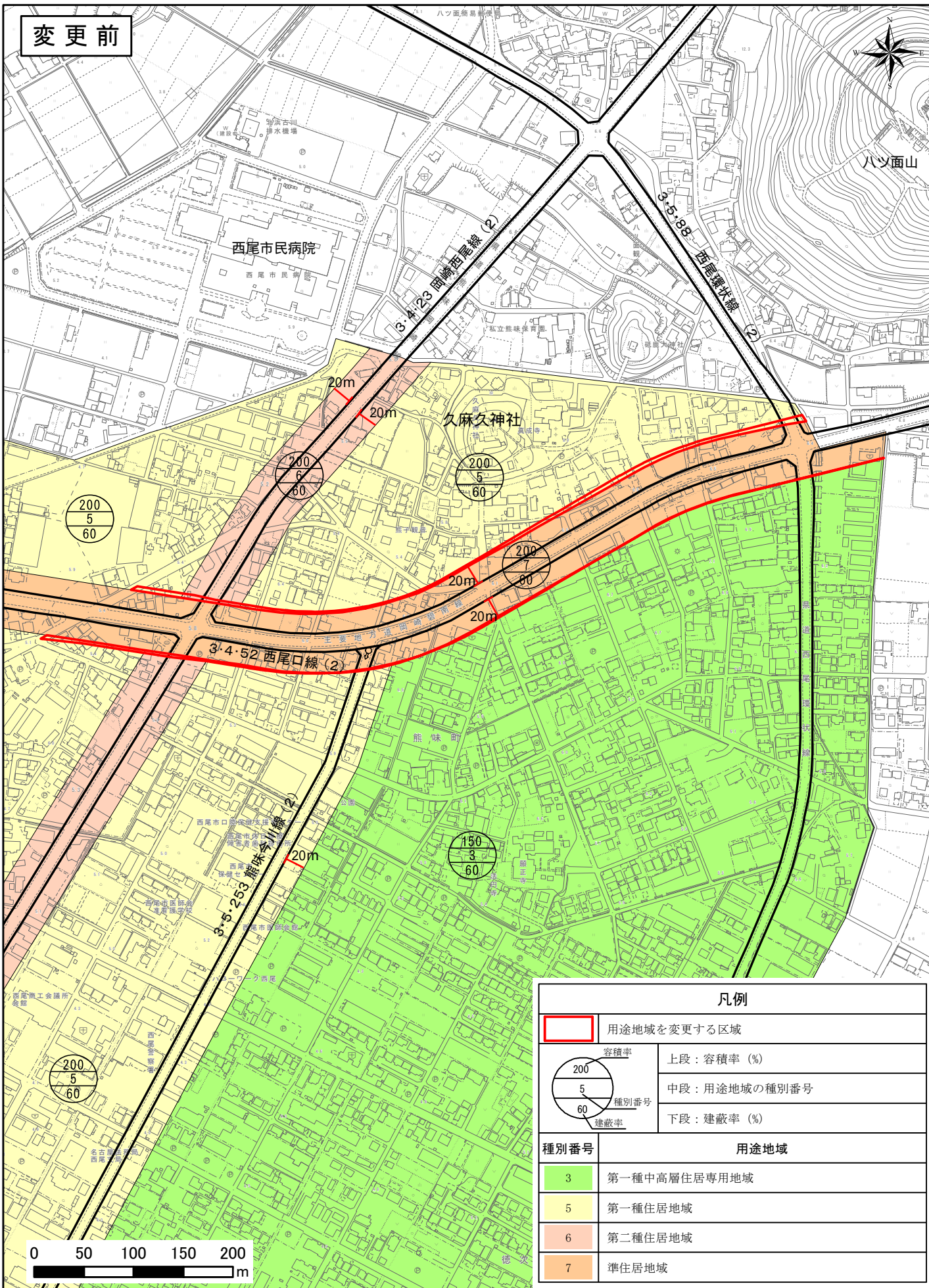
用途地域	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
第一種低層住宅専用地域	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
第二種低層住宅専用地域	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
第一種中高層住宅専用地域	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
第二種中高層住宅専用地域	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
第一種住居地域	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
第二種住居地域	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
準住居地域	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
田園住居地域	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
近隣商業地域	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
商業地域	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
準工業地域	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
工業地域	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
工業専用地域	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
高度地区(第1種)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
高度地区(第2種)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
高度利用地区	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

建てる用途
1. 第一種低層住宅専用地域、第二種低層住宅専用地域、第一種中高層住宅専用地域、第二種中高層住宅専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、田園住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、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、地区計画、区域管理(都市計画決定)、区域管理(暫行施行)、臨海地区、ごみ処理場、都市計画区域外(都市計画区域外)に於いては、建てる用途は、用途地域に準じて定めることとする。

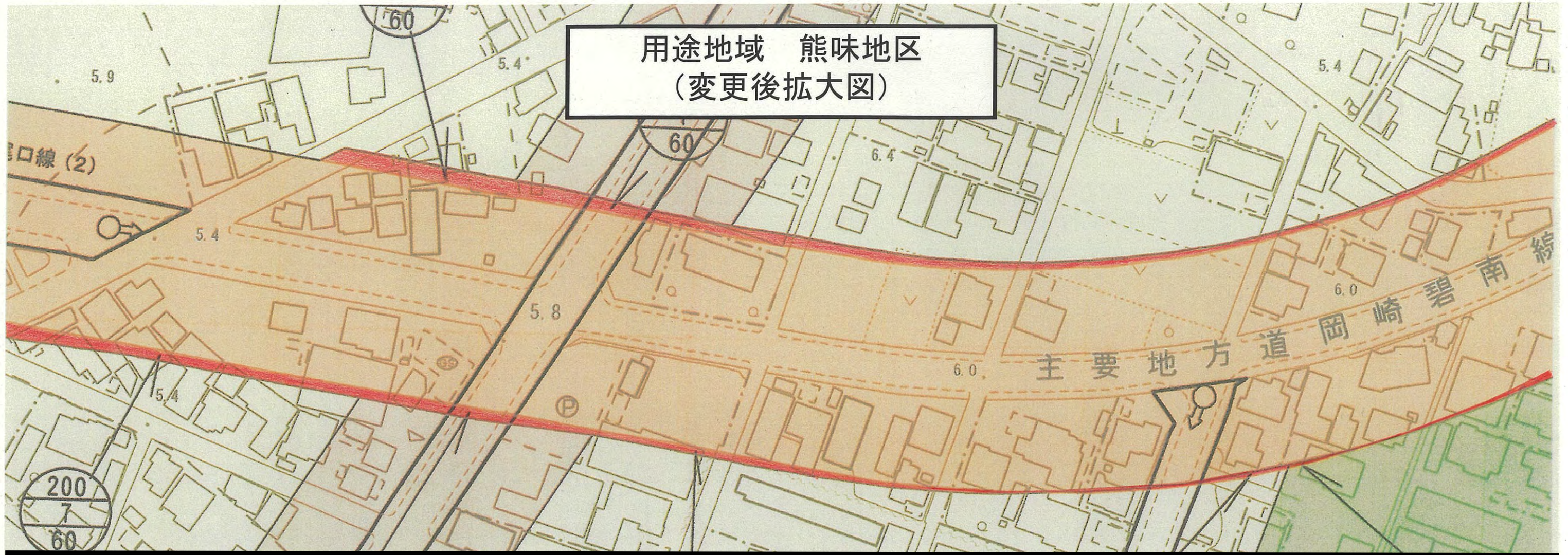


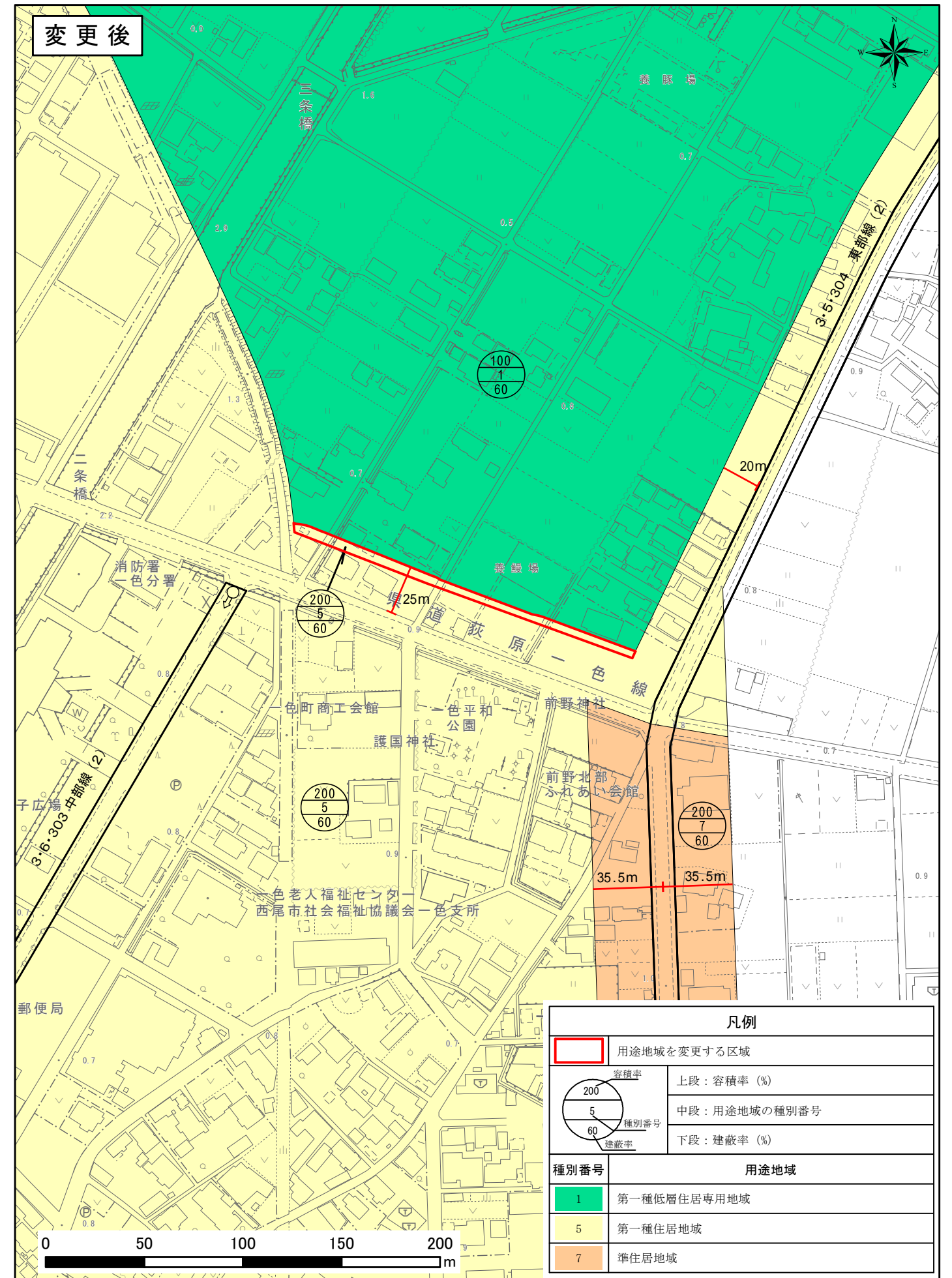
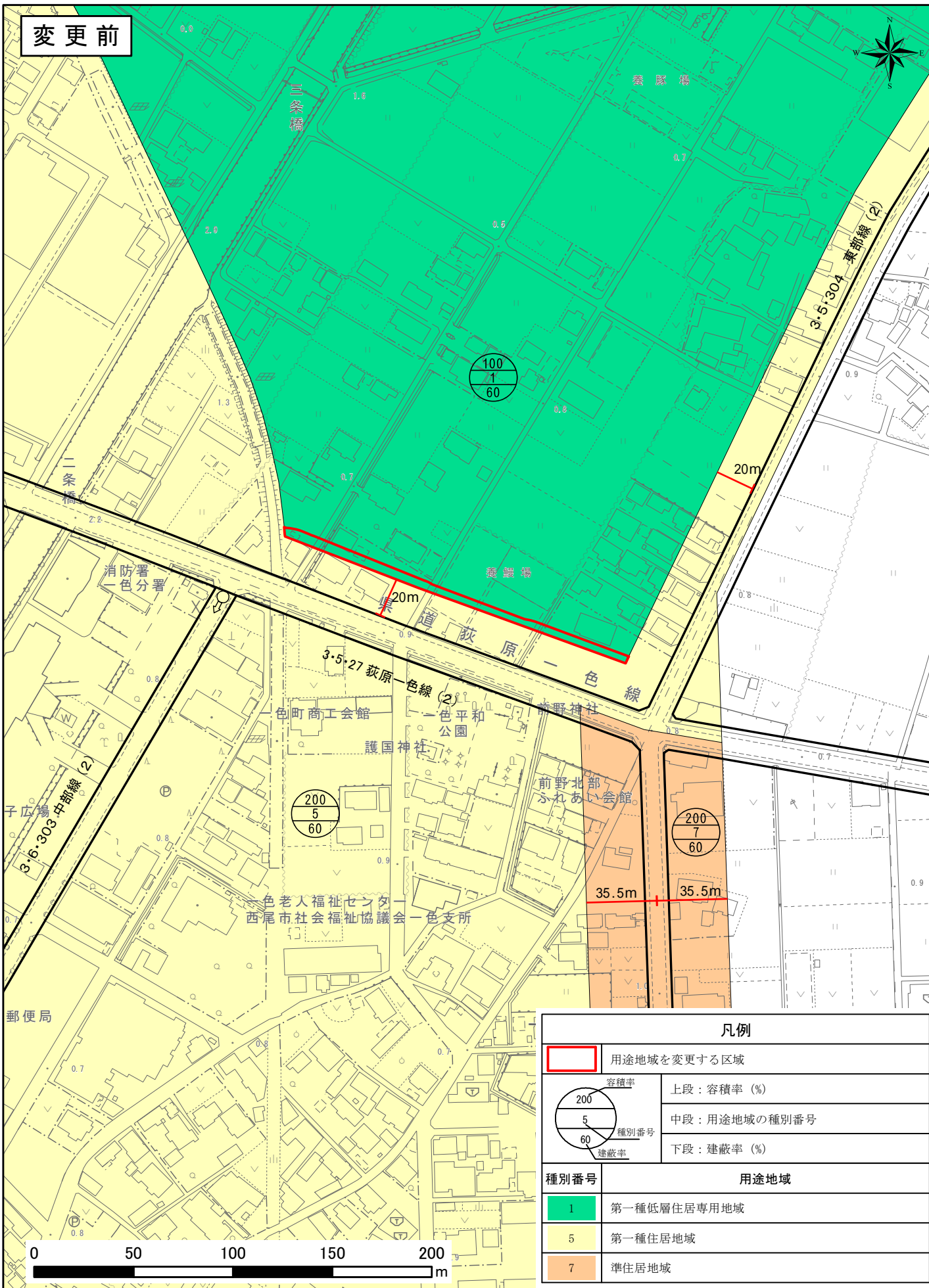
※留意事項
この図面は、都市計画法に基づいて定められた都市計画の図面であり、区域を告示したものであります。位置・区域等の詳細については、現行都市計画で規定している内容(縮尺1/25,000)を参照してください。西尾市では、この縮尺、生産緑地地区が都市計画決定されています。

凡例
用途地域を変更する区域



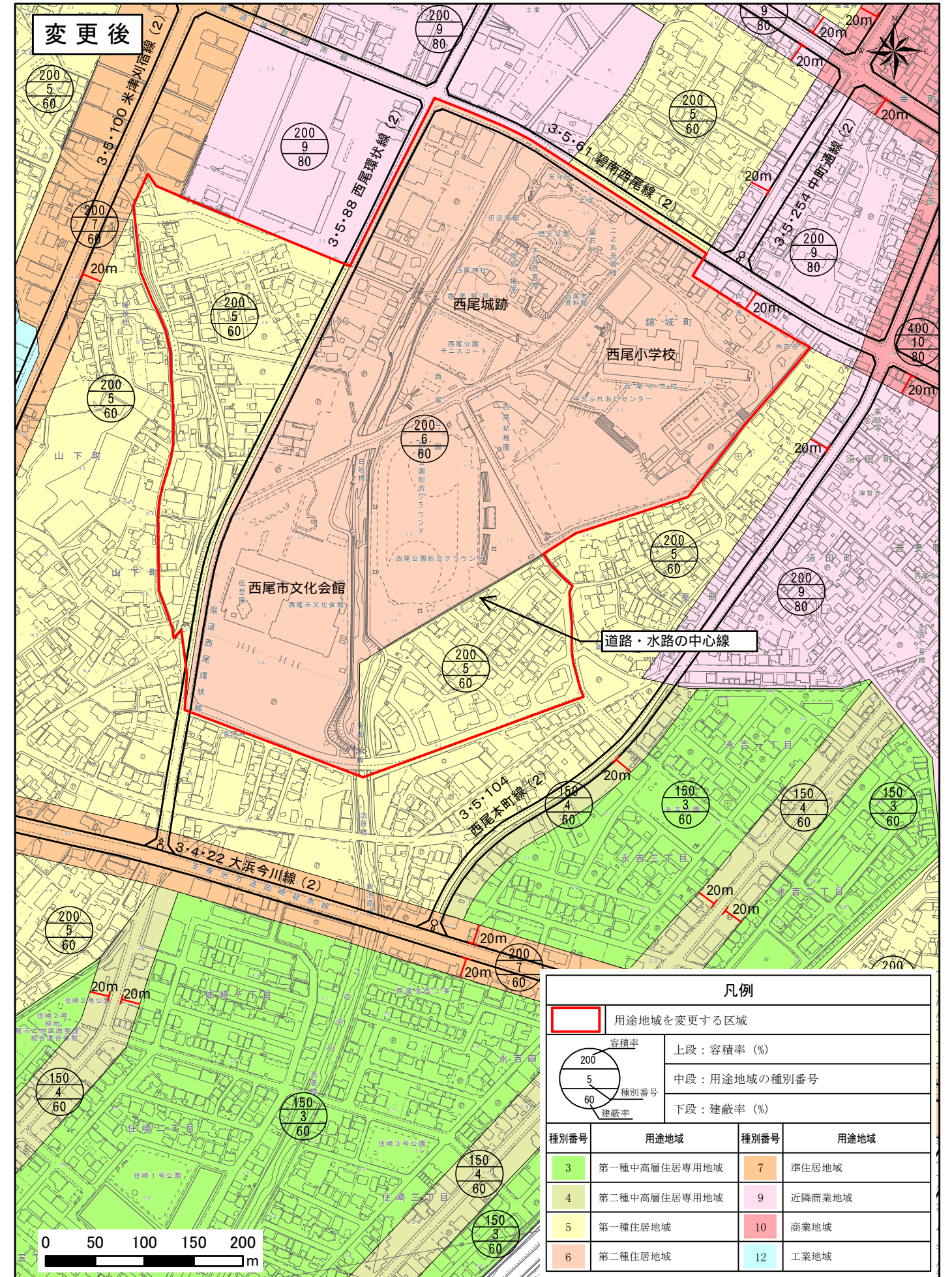
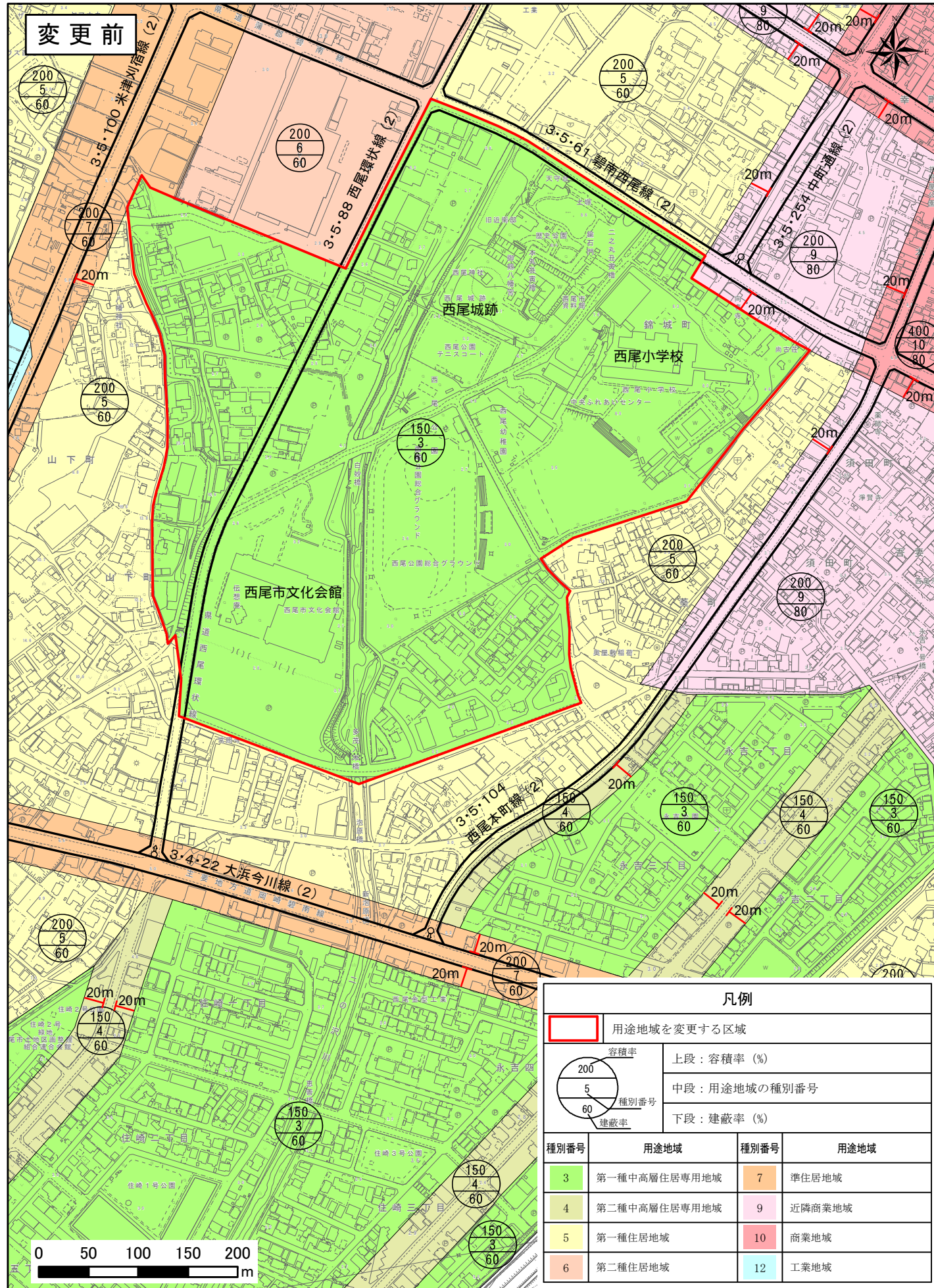
用途地域 熊味地区
(変更後拡大図)





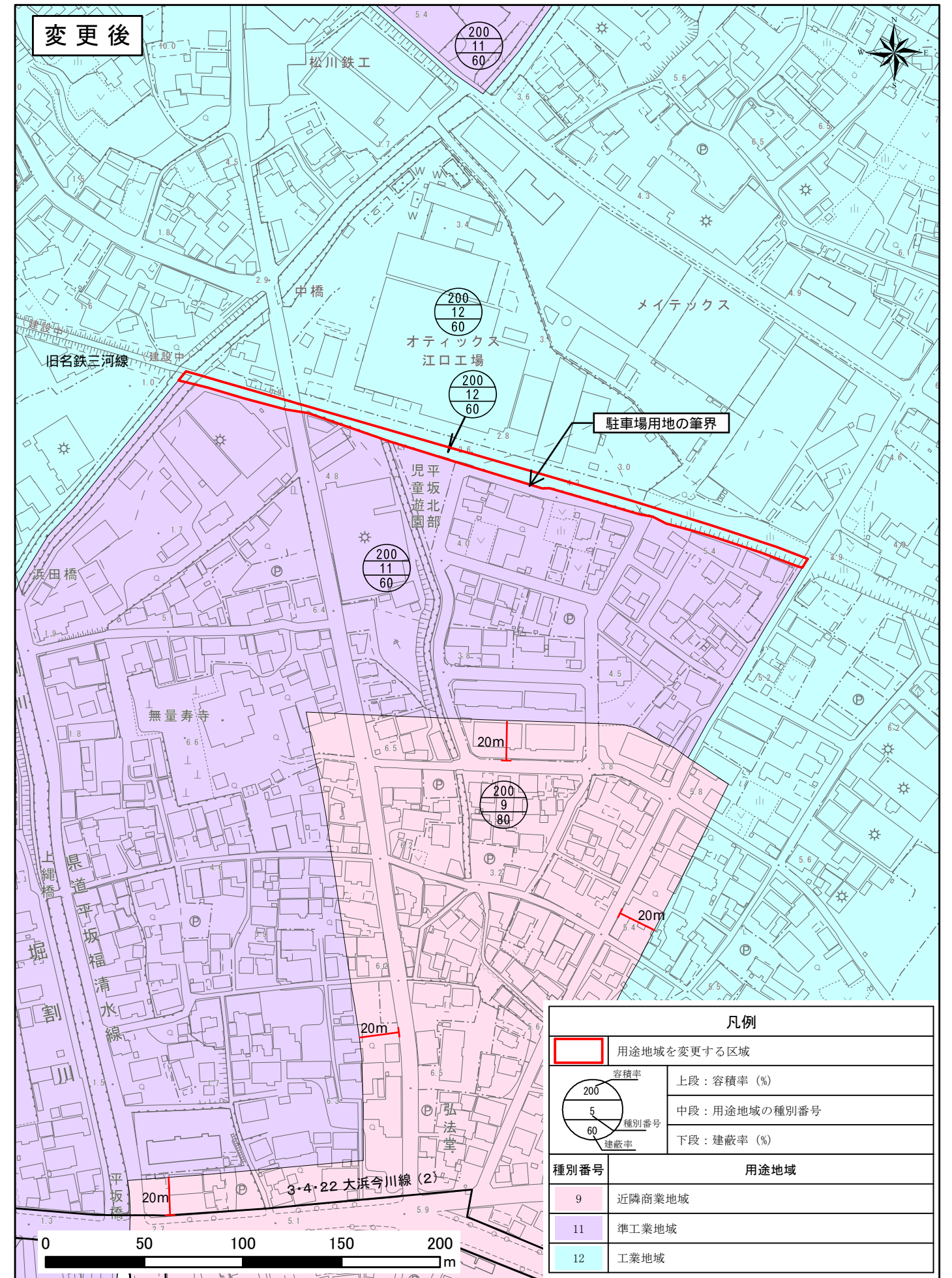
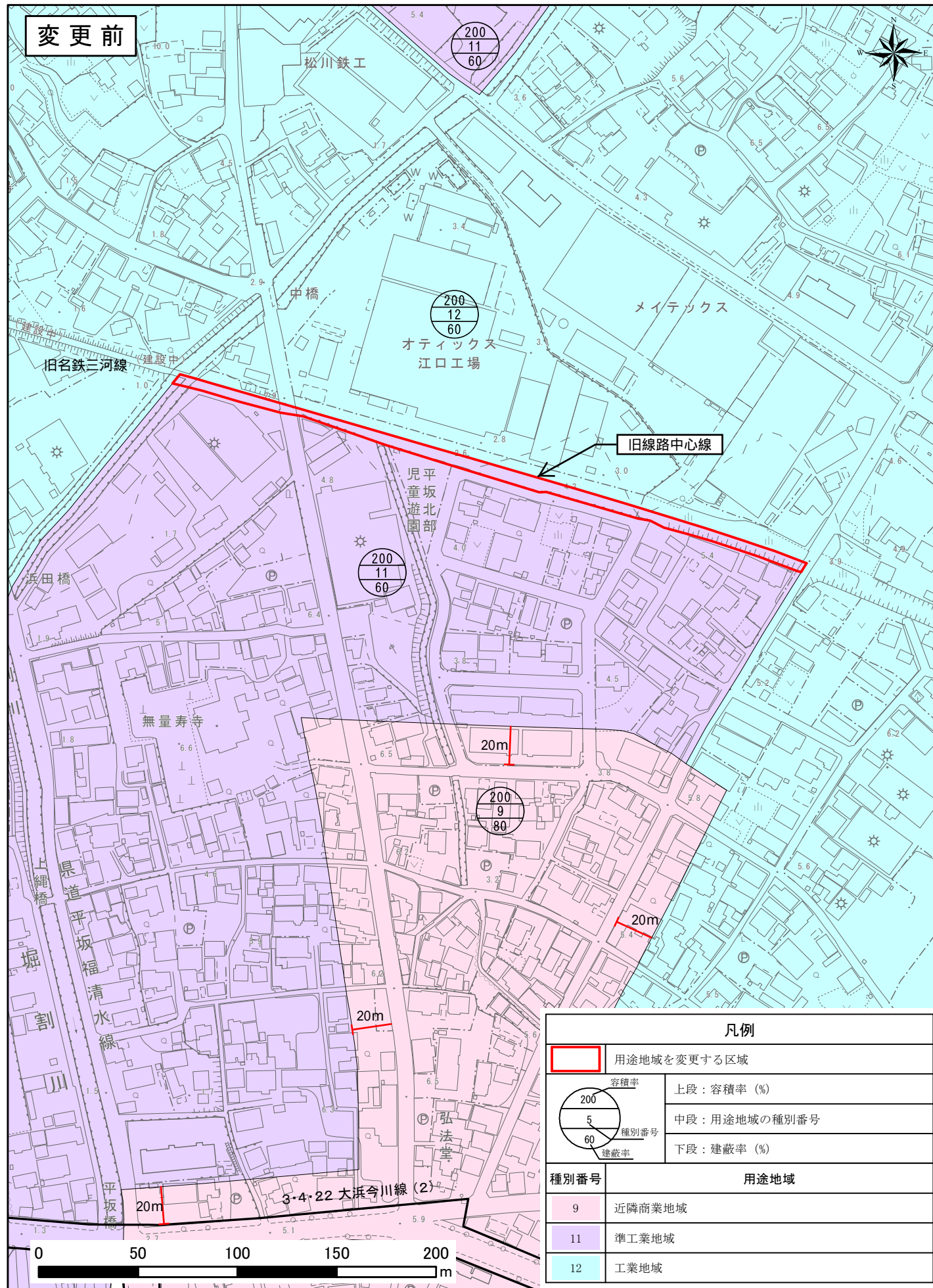
西三河都市計画 用途地域の変更（西尾市決定）新旧用途地域対照図【山下地区】

縮尺 S=1/5,000



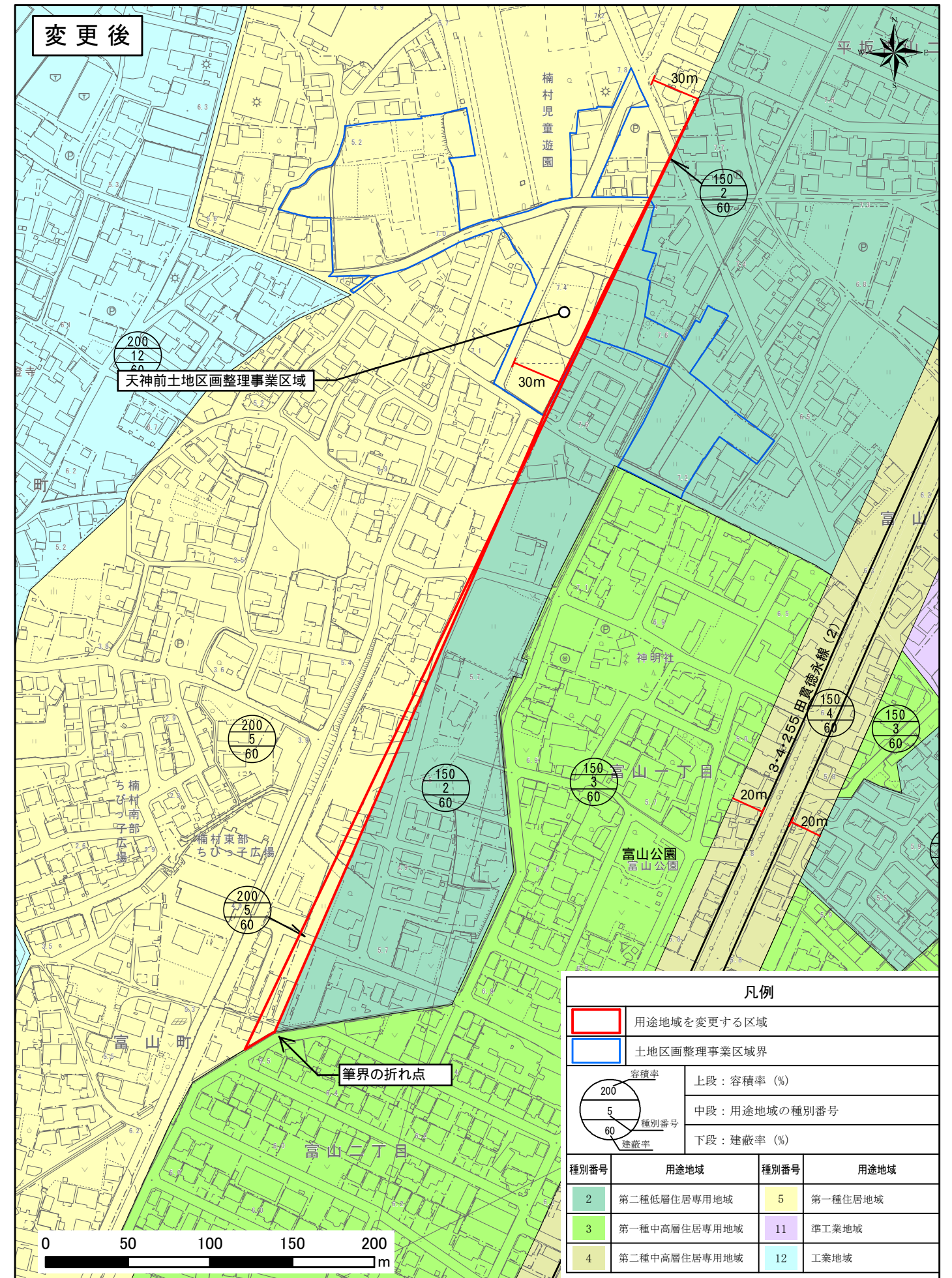
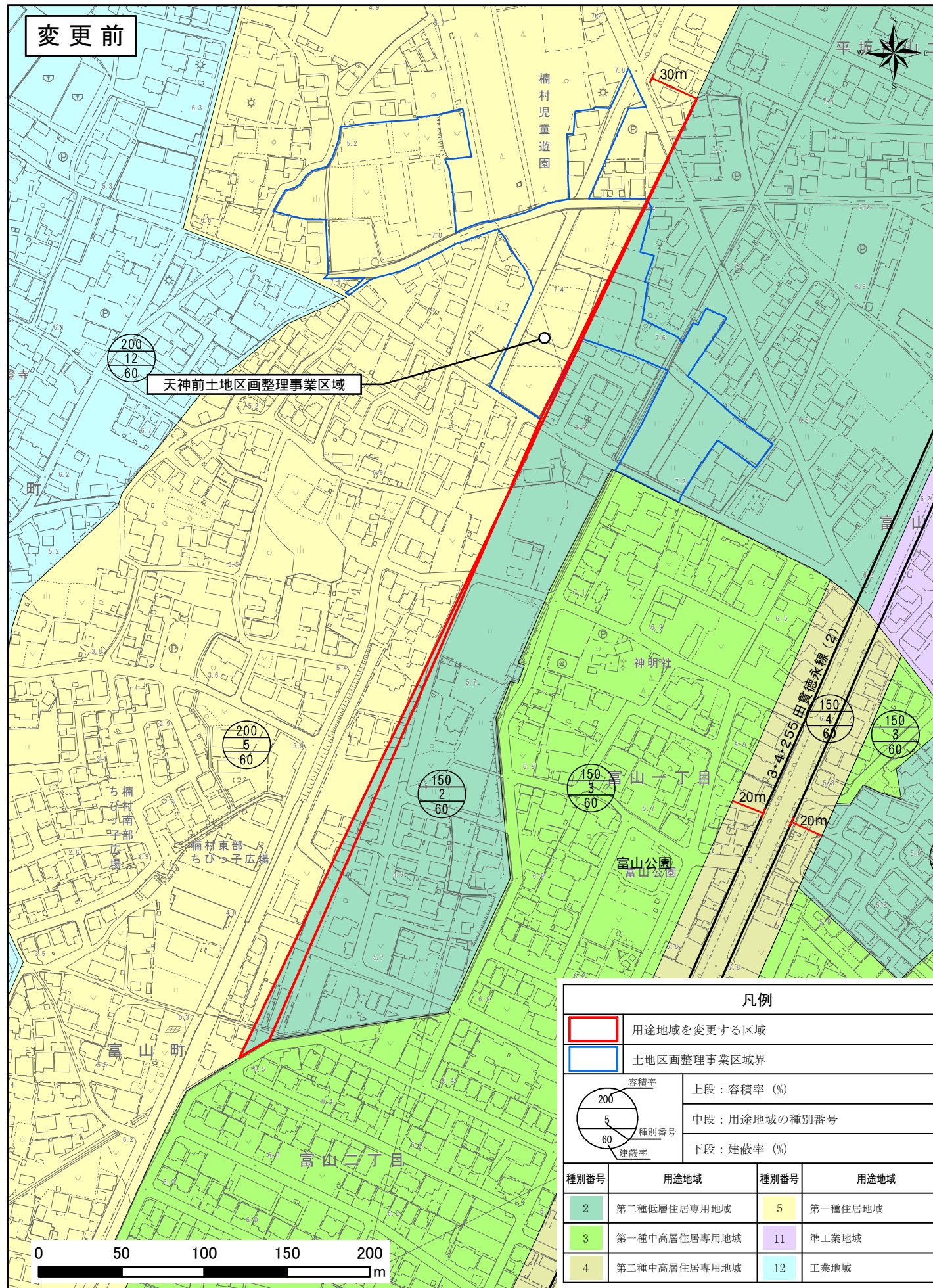
西三河都市計画 用途地域の変更（西尾市決定）新旧用途地域対照図【平坂地区】

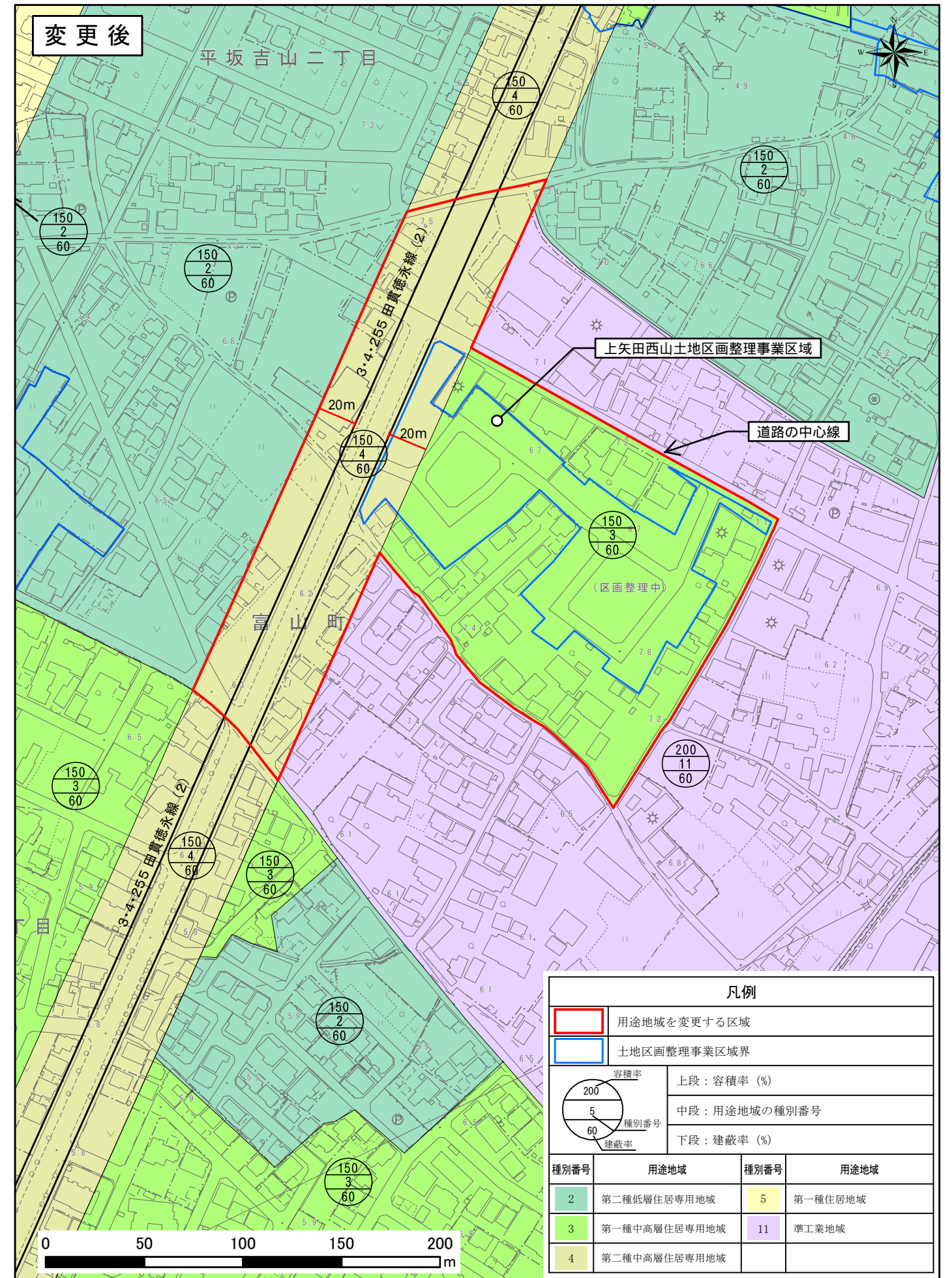
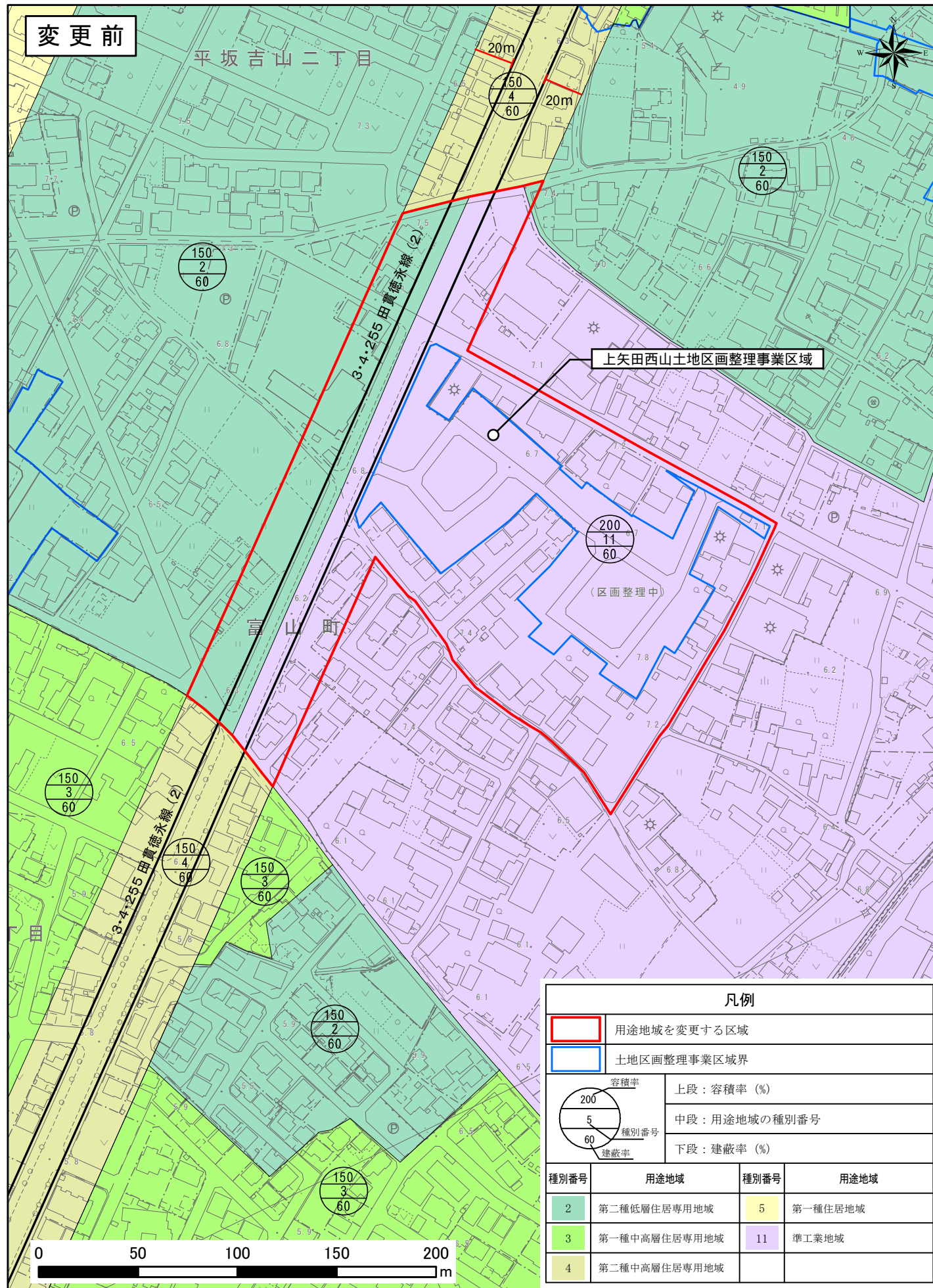
縮尺 S=1/2,500

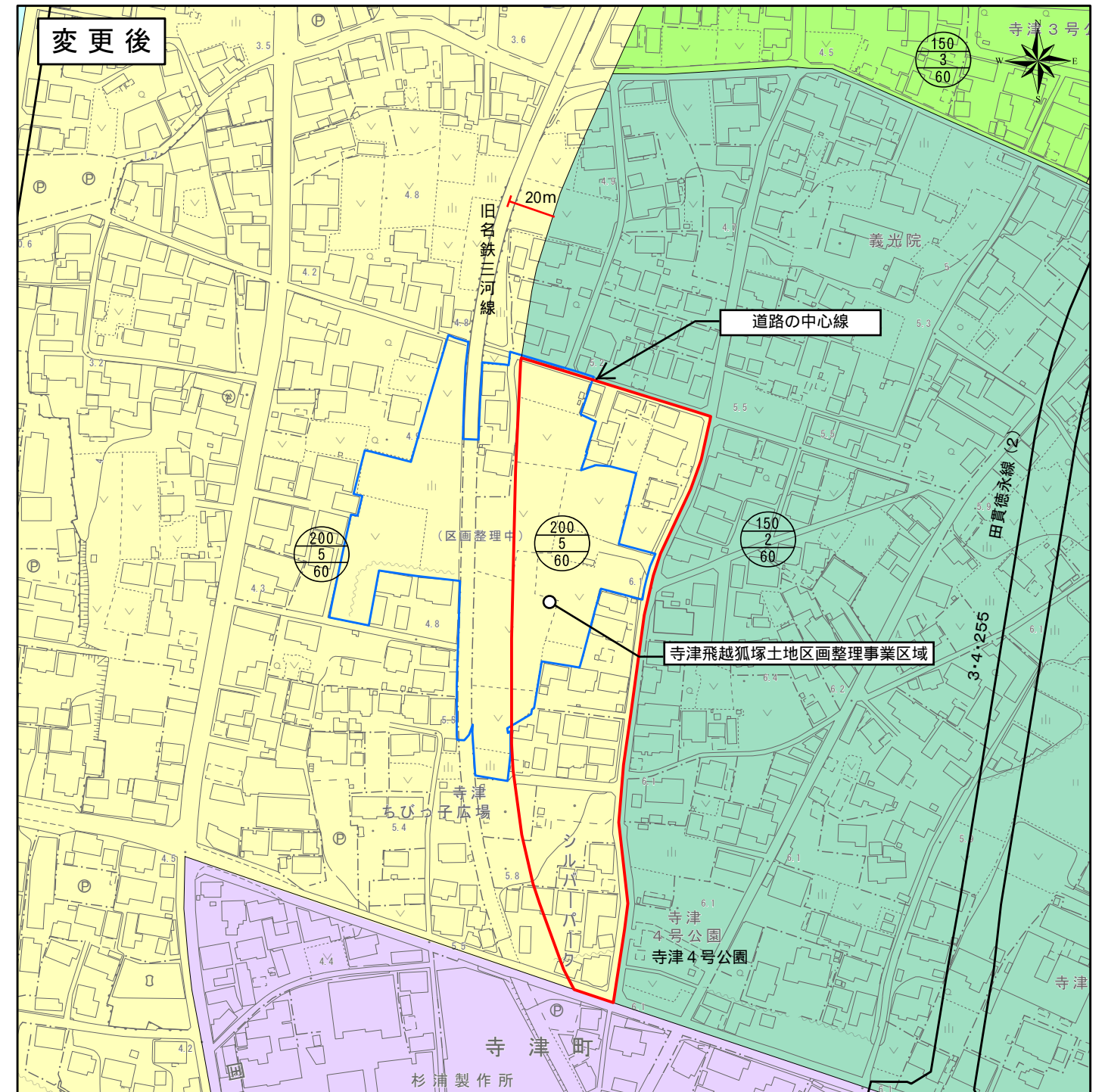
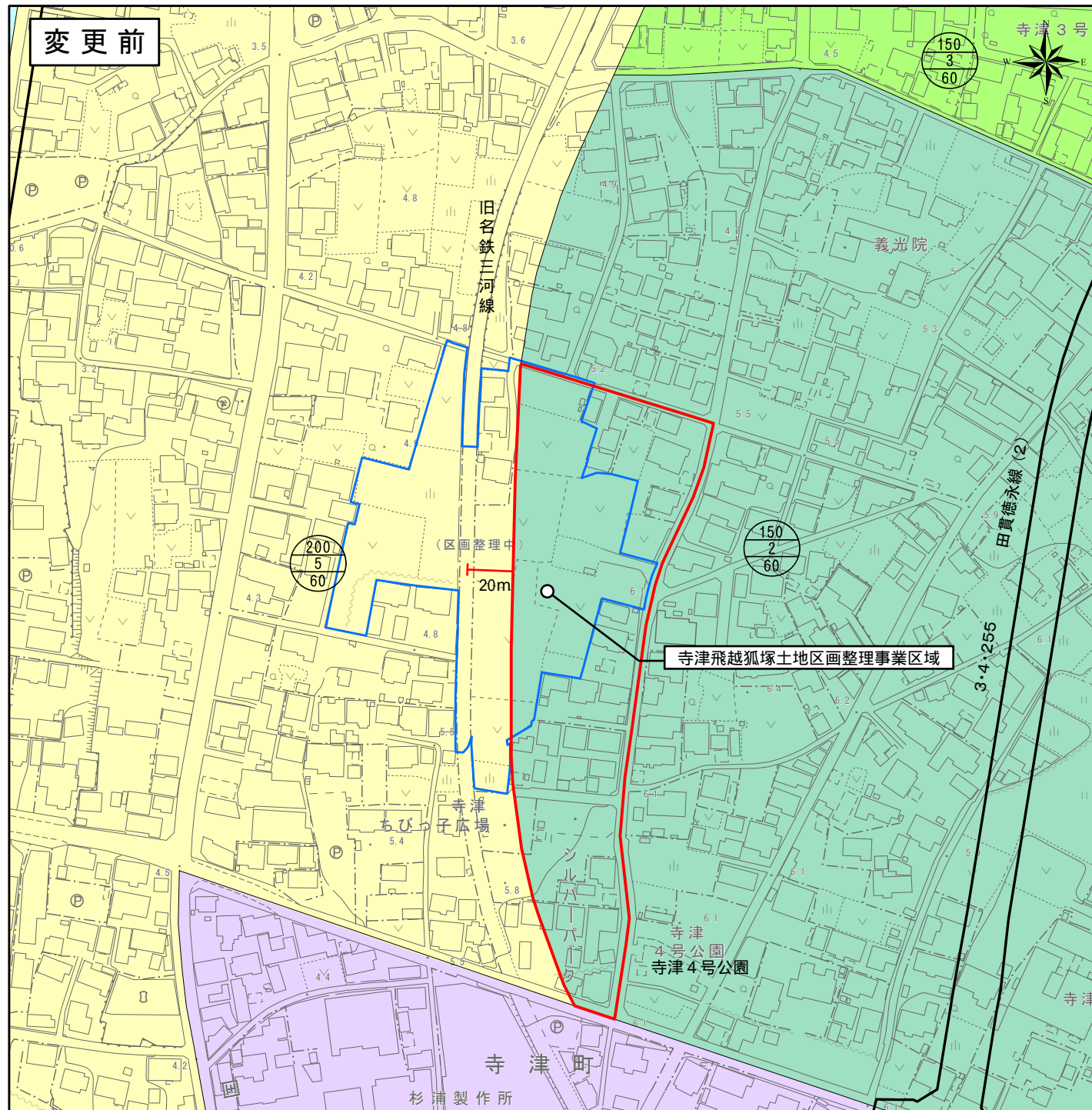


西三河都市計画 用途地域の変更（西尾市決定）新旧用途地域対照図【楠村地区】

縮尺 S=1/3,000

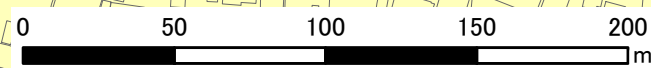
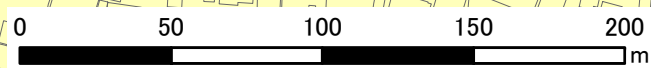


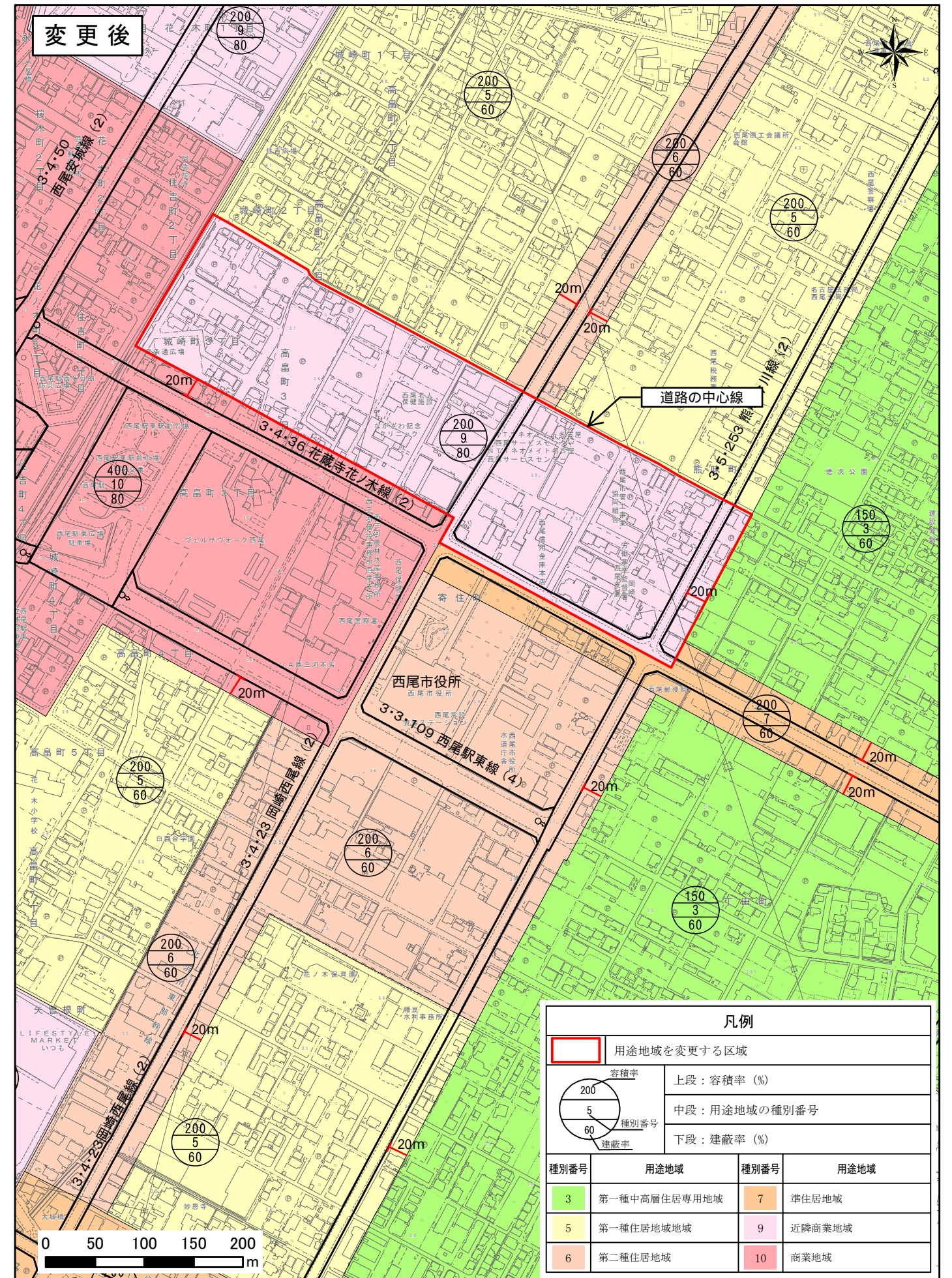
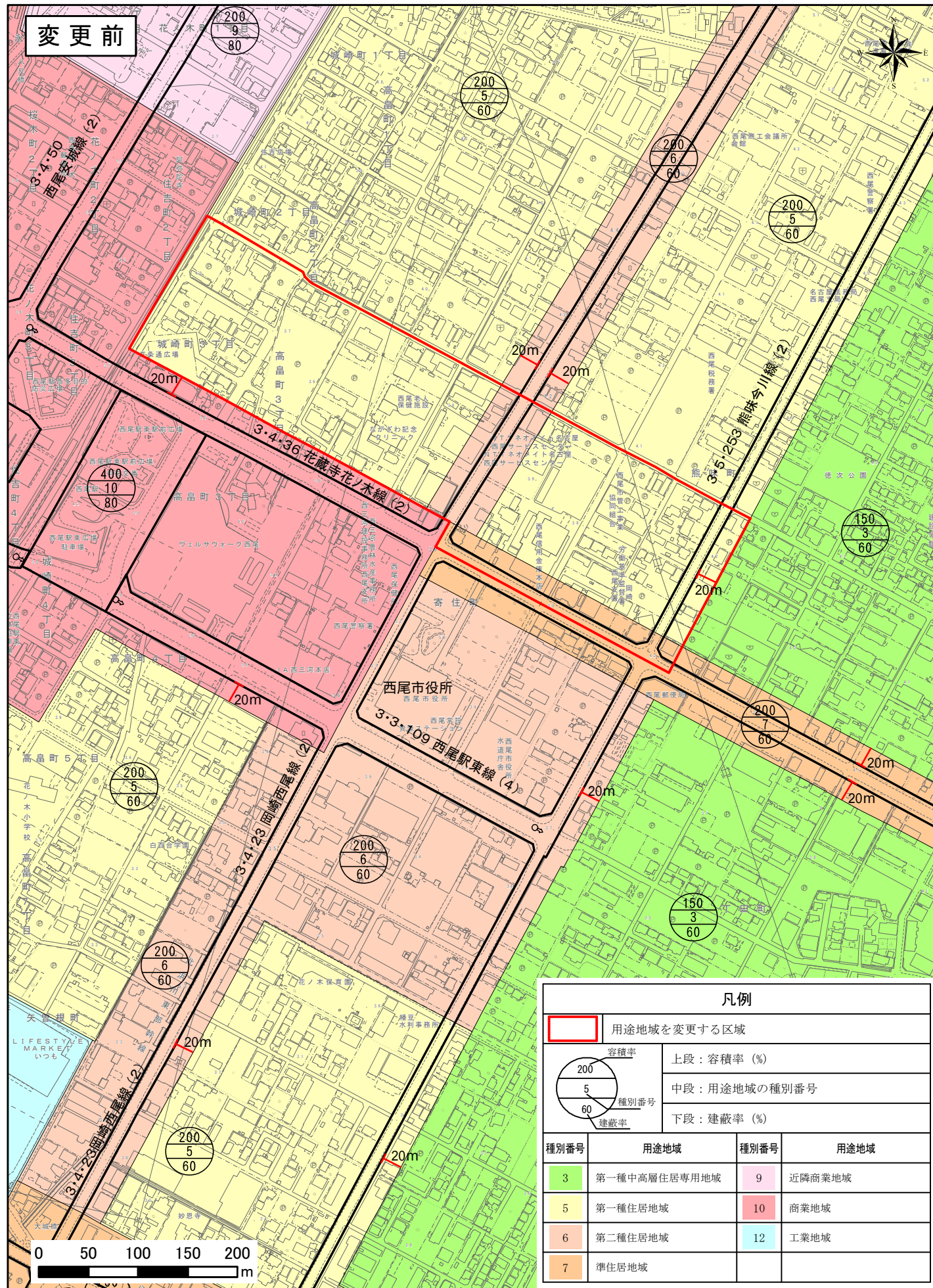


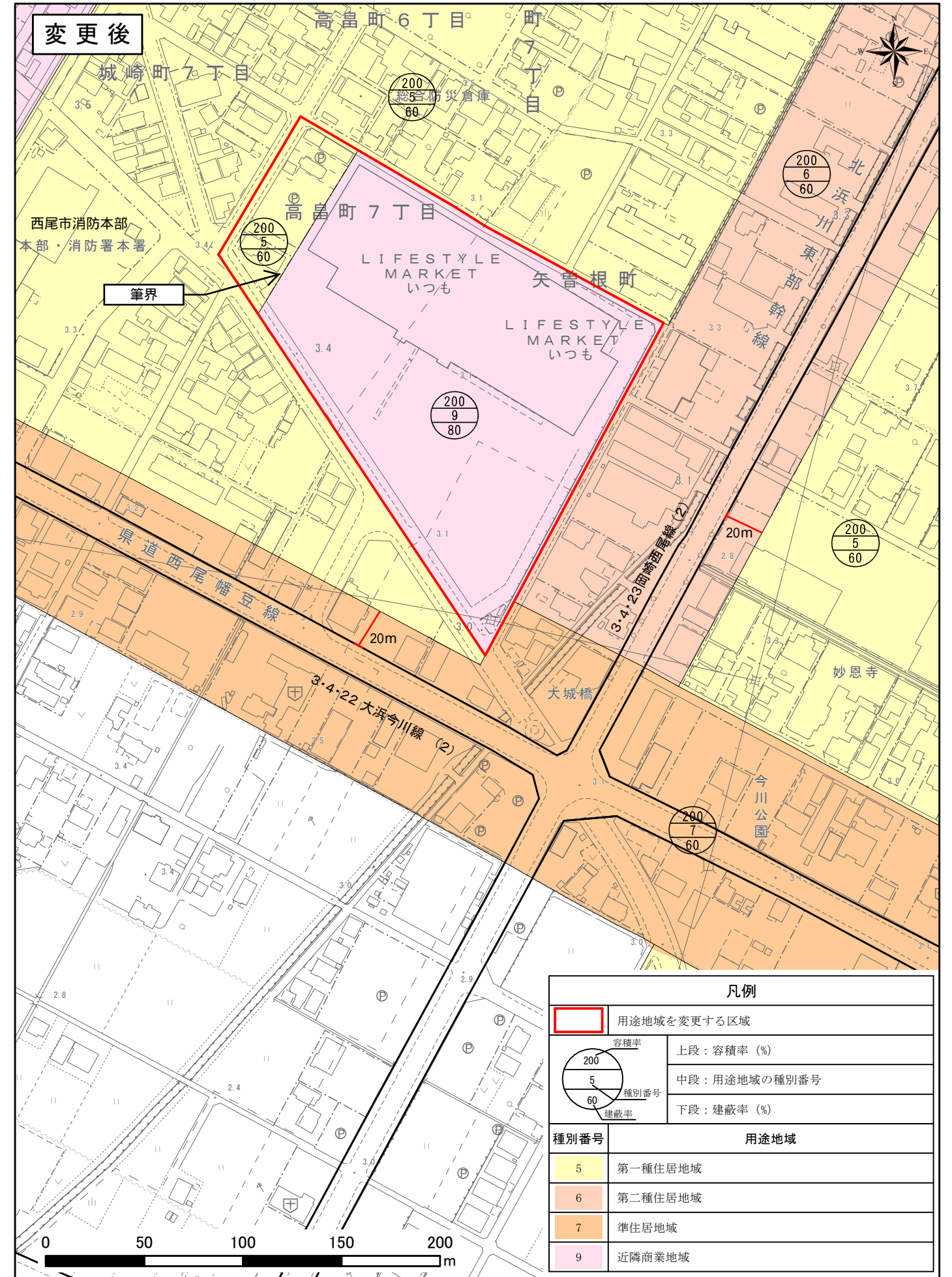
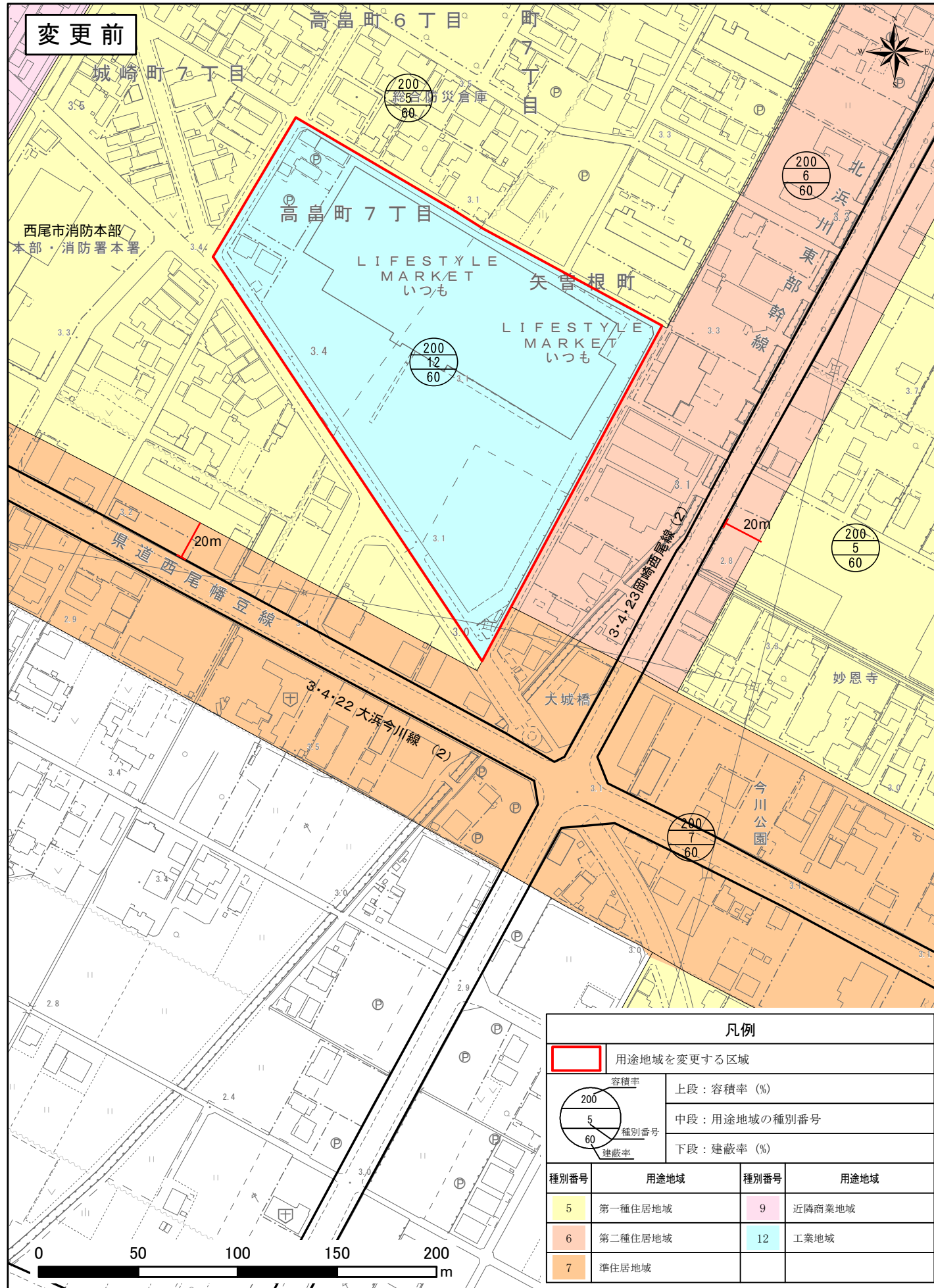


凡例	
	用途地域を変更する区域
	土地区画整理事業区域界
	容積率 上段：容積率 (%) 中段：用途地域の種別番号 下段：建蔽率 (%)
種別番号	用途地域
2	第二種低層住居専用地域
3	第一種中高層住居専用地域
5	第一種住居地域
11	準工業地域

凡例	
	用途地域を変更する区域
	土地区画整理事業区域界
	容積率 上段：容積率 (%) 中段：用途地域の種別番号 下段：建蔽率 (%)
種別番号	用途地域
2	第二種低層住居専用地域
3	第一種中高層住居専用地域
5	第一種住居地域
11	準工業地域

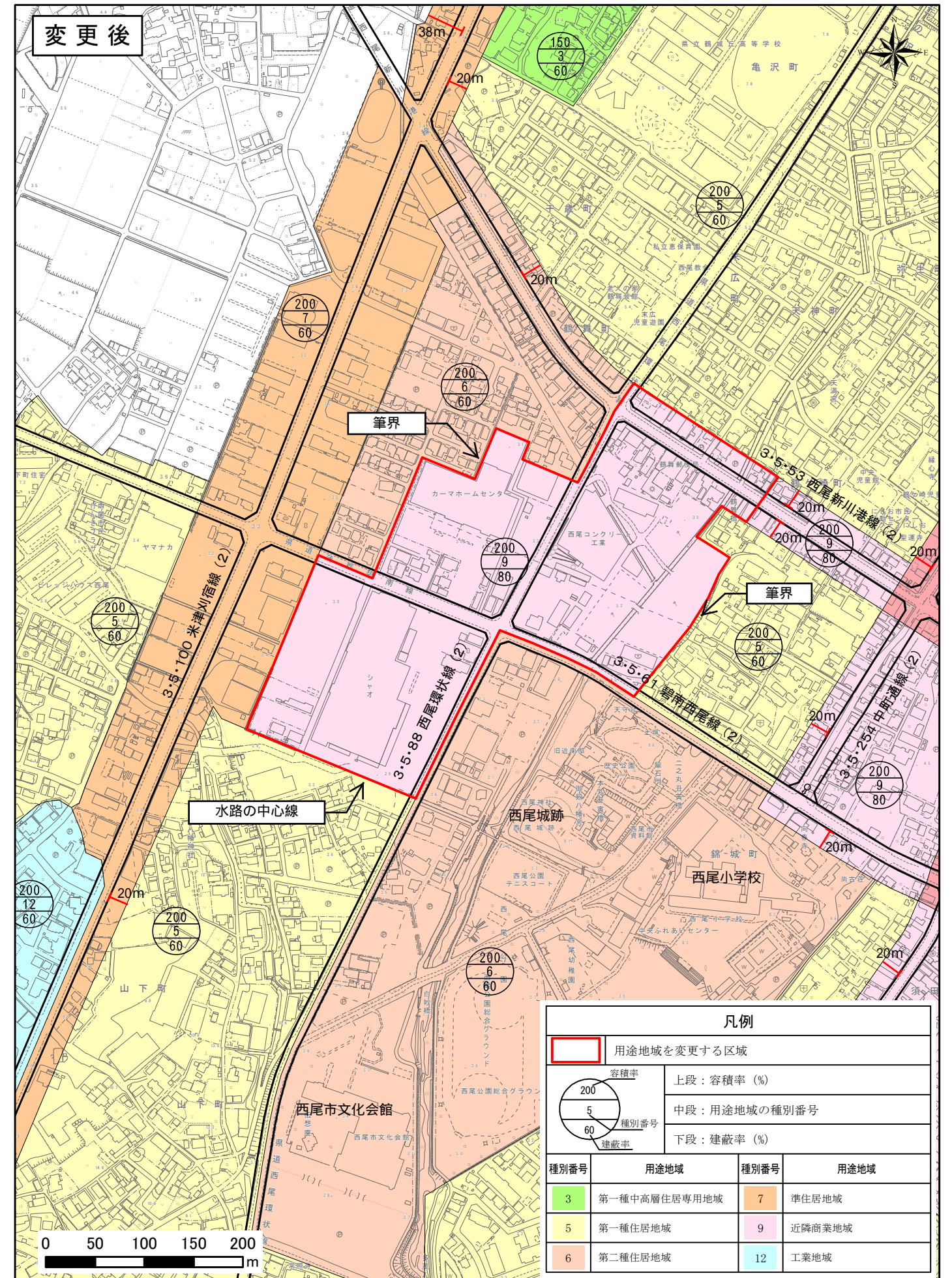
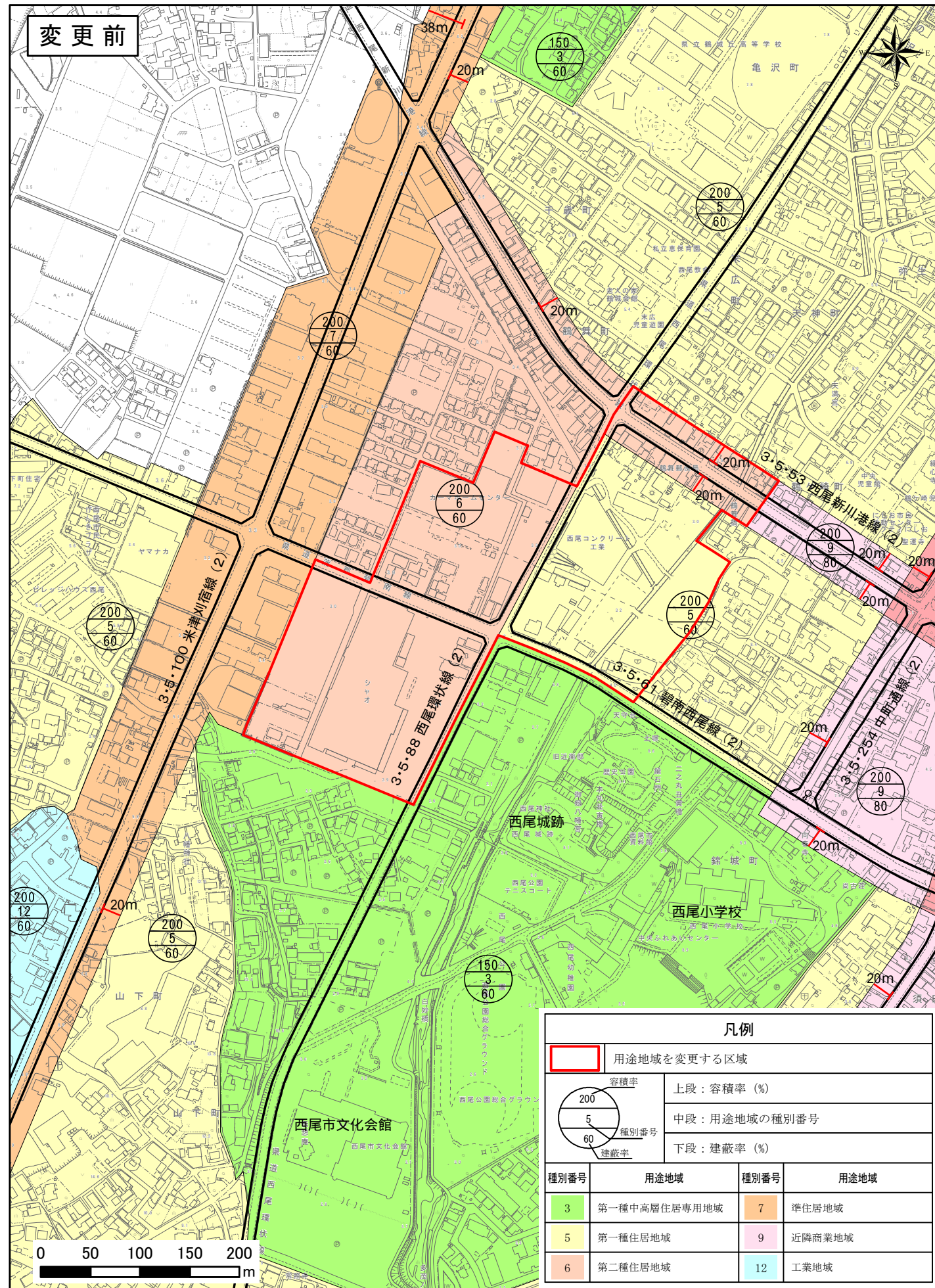






西三河都市計画 用途地域の変更（西尾市決定）新旧用途地域対照図【下町上町地区】

縮尺 S=1/5,000



西三河都市計画用途地域の変更（西尾市決定）

事 項	時 期	備 考
市広域調整	令和5年7月13日 令和5年7月14日	碧南市、安城市 岡崎市、幸田町、蒲郡市
説明会	令和5年10月17日 令和5年10月19日 令和5年10月20日 令和5年10月24日 令和5年10月26日 令和5年10月27日 令和5年10月29日	参加者：86人 参加者：38人 参加者：5人 参加者：48人 参加者：52人 参加者：27人 参加者：113人 合 計：369人
事 前 協 議	令和5年11月2日	
県事前広域調整	令和5年11月22日	
事前協議回答	令和5年12月7日	
案 の 縦 覧	令和5年12月11日～ 令和5年12月25日	縦覧者数：0名 意見書提出：なし
市都市計画審議会	令和6年2月1日	
知事への協議	令和6年2月上旬	以下予定
知事回答	令和6年3月上旬	
決 定 告 示	令和6年3月下旬	