

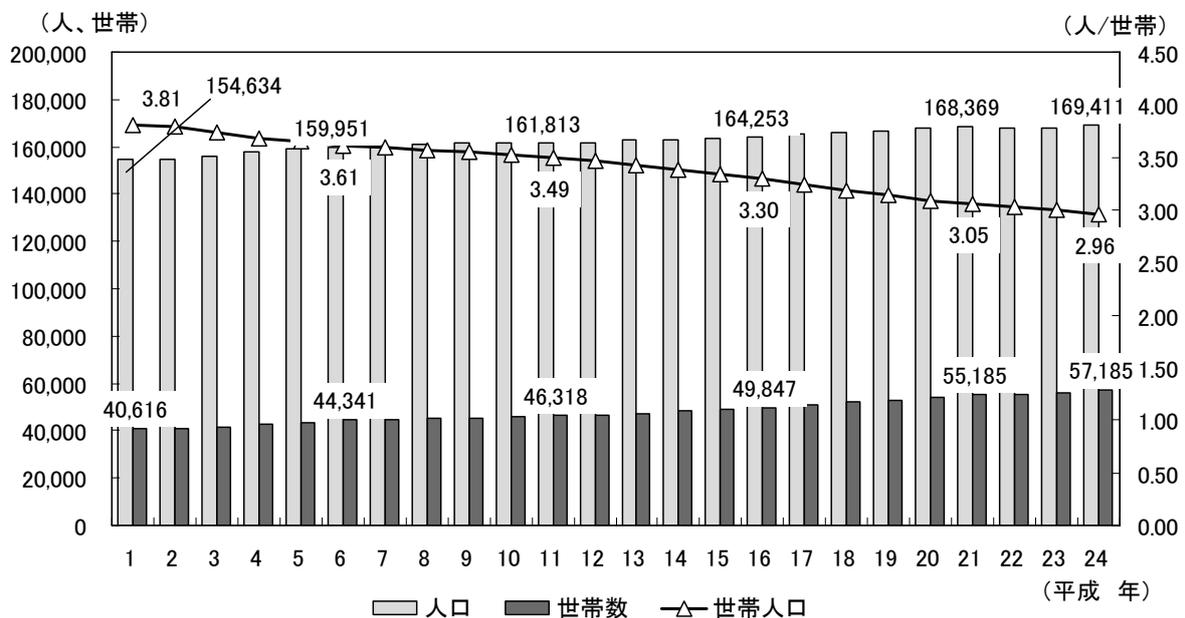
# 第1章 西尾市の住宅事情等

## 1. 人口・世帯

### 人口・世帯ともに増加傾向を維持

人口・世帯数は、合併以前の緩やかな増加傾向を合併以降（平成23年4月）も維持しており、平成24年1月1日現在、人口169,411人、世帯数57,185世帯となっています。また、世帯当たり人員は合併以降も減少傾向で、平成24年1月1日現在で2.96人/世帯となっています。

図表1 人口・世帯数の推移



出典：住民基本台帳、外国人登録（各年1月1日現在）  
（旧西尾市、旧幡豆郡三町合算）

図表2 人口・世帯数の推移

	人口 (人)		世帯数 (世帯)	世帯人口 (人/世帯)
	男(人)	女(人)		
平成2年	94,158	47,237	26,061	3.61
平成7年	99,843	50,407	29,469	3.39
平成12年	102,027	51,309	30,940	3.30
平成17年	105,263	53,187	34,293	3.07
平成22年	108,782	55,139	37,862	2.87
平成23年	109,168	55,289	38,258	2.85
平成23年4月	169,163	84,990	56,675	2.98
平成24年	169,411	85,193	57,185	2.96

出典：住民基本台帳、外国人登録（各年1月1日現在）  
（旧西尾市、旧幡豆郡三町合算）

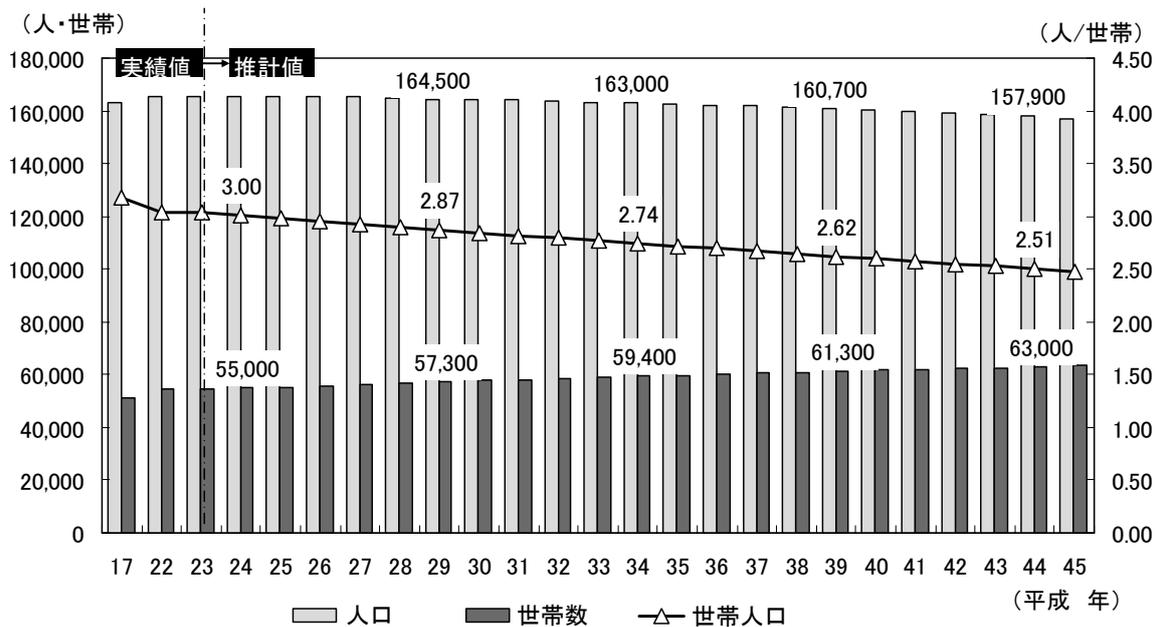
## 将来人口はまもなく減少局面に転換

将来人口及び世帯の推計結果においては、人口はまもなく減少局面に転換し、平成34年には163,000人になると見込まれています。

また、世帯数は平成34年に59,400世帯で増加傾向に、世帯当たり人員は平成34年に2.74人と減少傾向になると見込まれています。

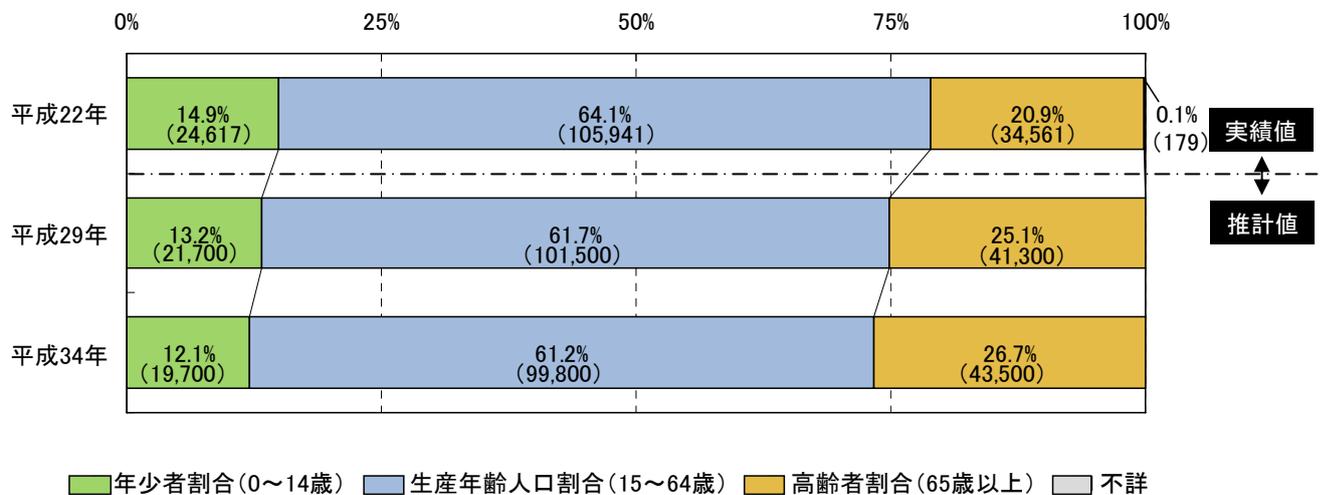
一方、少子高齢化は着実に進行し、平成34年には、人口に占める65歳以上の高齢者の割合が26.7%になると見込まれています。

図表3 人口・世帯数の将来推移



出典：第7次西尾市総合計画（実績値は国勢調査）

図表4 年齢別人口割合の将来推移（3区分）

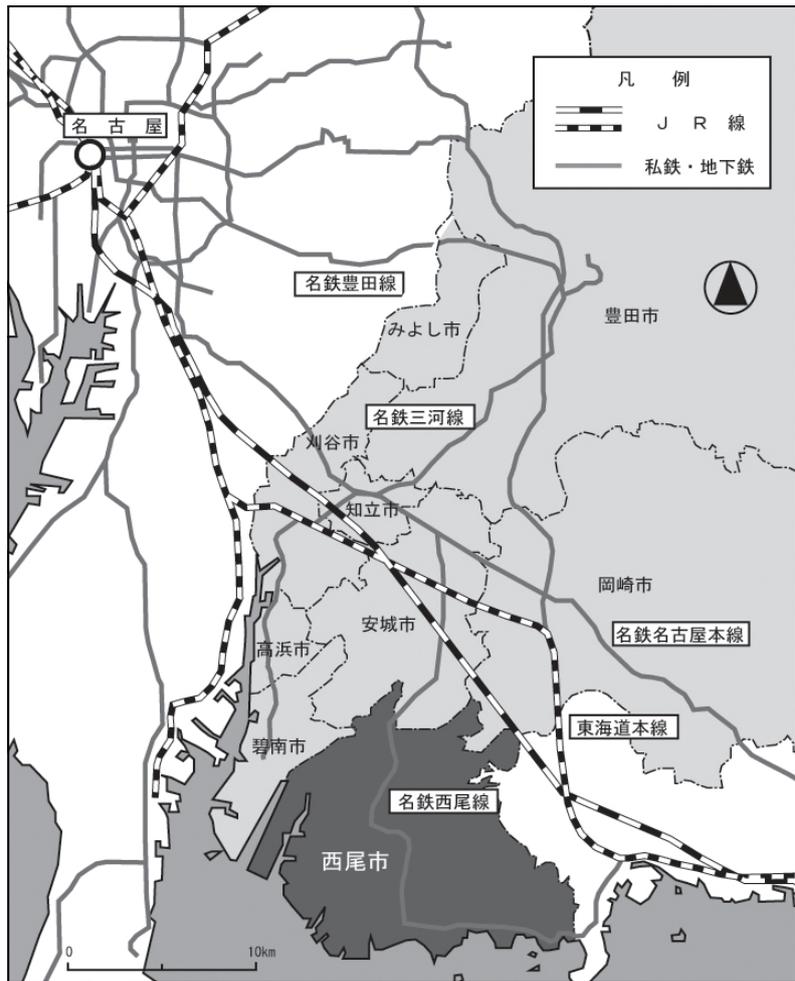


出典：第7次西尾市総合計画（実績値は国勢調査）

人口増加の傾向を、昭和 60 年以降の伸び率で比較すると、本市は 1.09 倍となっており維持・微増傾向にあります。近隣市と比較すると最も低い増加倍数となっています。人口の伸び率が高いのは、高浜市を除き JR 東海道本線若しくは名鉄名古屋本線・豊田線の沿線市であり、伸び率が低い西尾市や碧南市は、これらから離れた支線の沿線に立地しています。

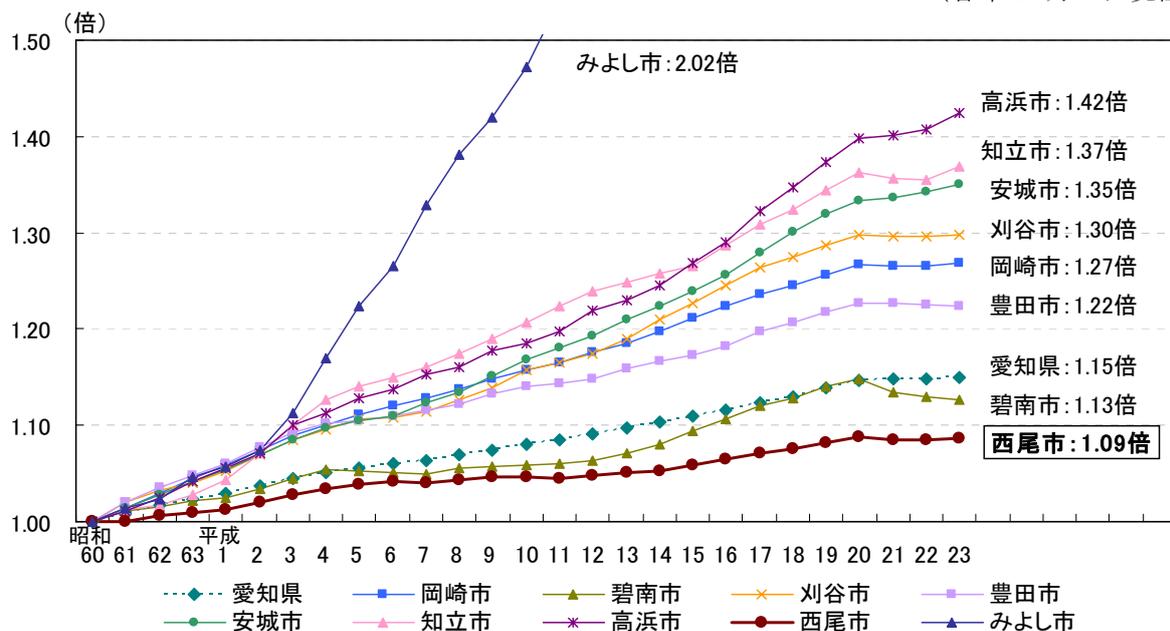
これより、人口の伸び率が低いのは近隣市と比べて交通の利便性で不利な条件にあることが影響していると思われます。

図表 5 鉄道路線図



図表 6 近隣市と比較した人口の推移

(各年 10 月 1 日現在)

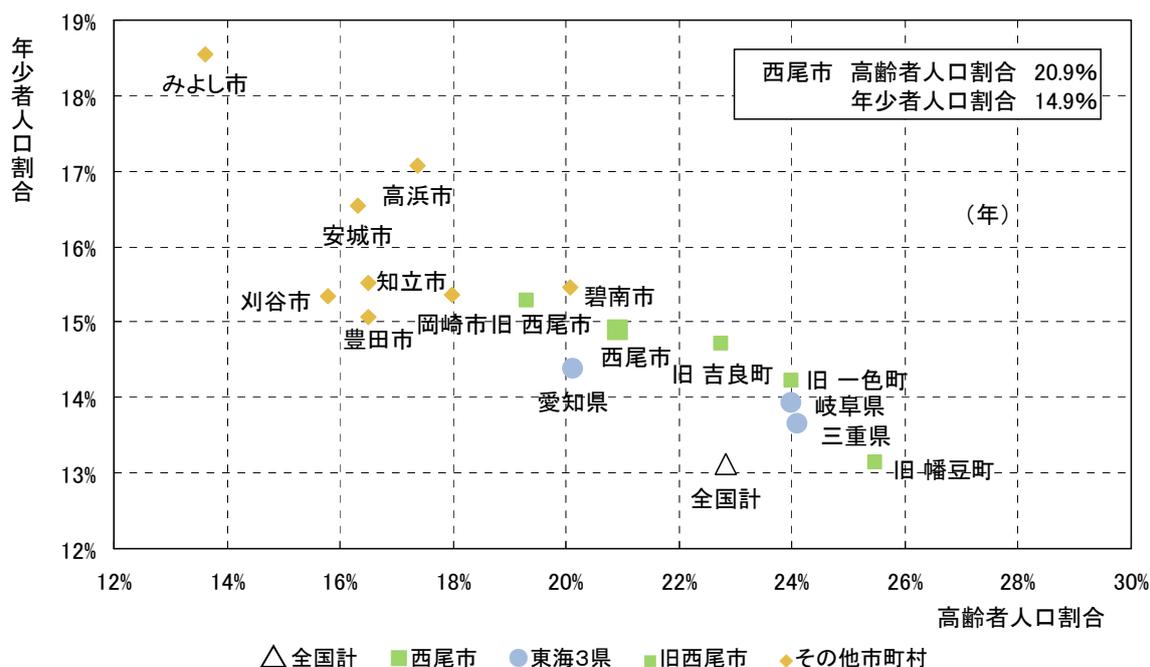


出典：愛知県人口動態調査

## 近隣市に比べ少子高齢化の進行が早い

平成 22 年の国勢調査で少子・高齢化の状況を近隣市と比較すると、本市の年少人口割合は 14.9%と愛知県平均より高いですが、高齢者人口割合も 20.9%と愛知県平均よりも高い状況にあり、近隣市の中では比較的少子高齢化の進行が早いと言えます。

図表 7 高齢者・年少者の割合（平成 22 年）

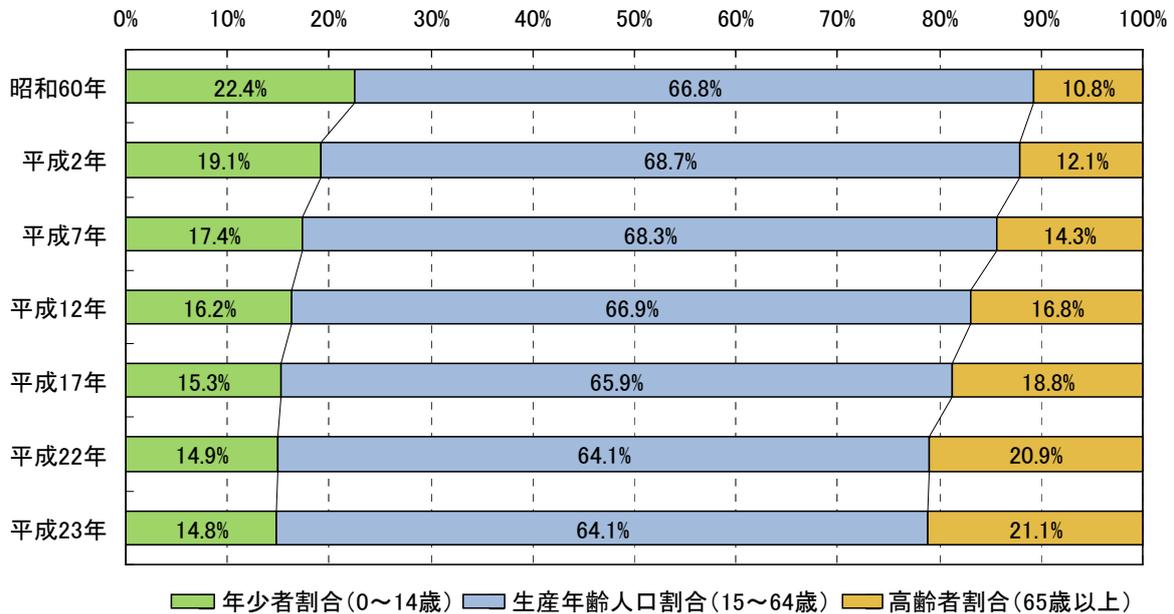


	高齢者割合	年少者割合
全国計	22.8%	13.1%
愛知県	20.1%	14.4%
岐阜県	24.0%	13.9%
三重県	24.1%	13.7%
岡崎市	18.0%	15.4%
碧南市	20.1%	15.5%
刈谷市	15.8%	15.3%
豊田市	16.5%	15.1%
安城市	16.3%	16.5%
知立市	16.5%	15.5%
高浜市	17.4%	17.1%
みよし市	13.6%	18.6%
<b>西尾市</b>	<b>20.9%</b>	<b>14.9%</b>
旧 西尾市	19.3%	15.3%
旧 一色町	24.0%	14.2%
旧 吉良町	22.7%	14.7%
旧 幡豆町	25.5%	13.1%

出典：国勢調査

昭和60年からの変化では、高齢者人口割合は10.3ポイント増加、年少人口割合は7.6ポイント減少となっており、少子・高齢化は確実に進んでいます。

図表8 年齢3区分別人口割合の変化

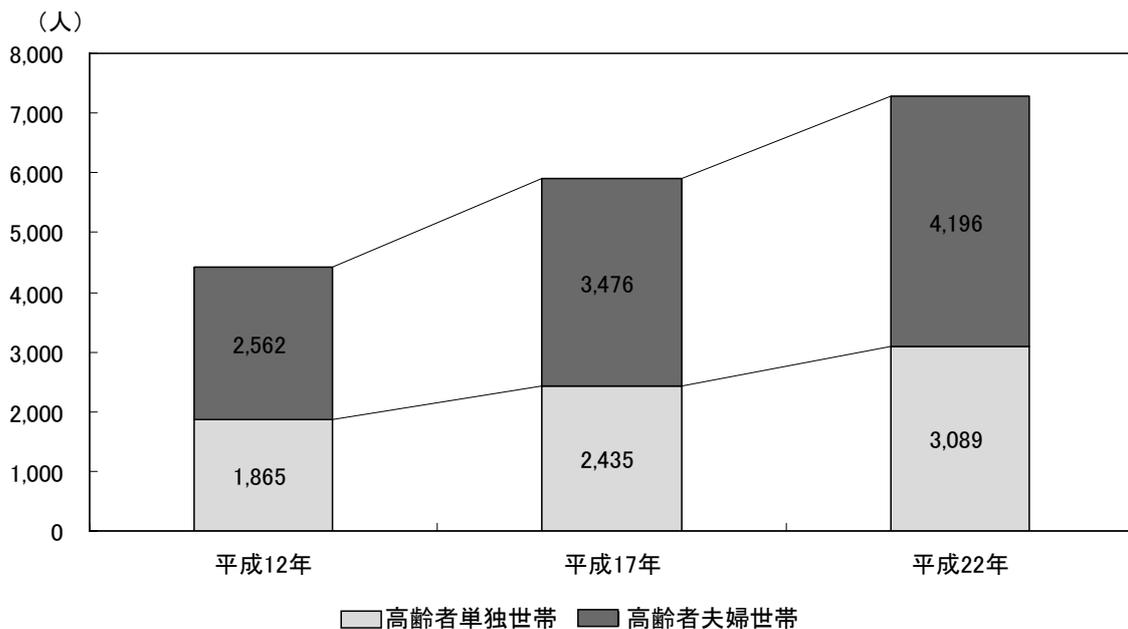


※平成23年の人口は平成24年4月1日現在の住民基本台帳人口（西尾市HP）

出典：国勢調査

高齢者単独世帯・高齢者夫婦世帯をあわせた高齢者のみの世帯数も、平成17年から平成22年にかけて約1,400世帯増加しており、確実に増加しています。

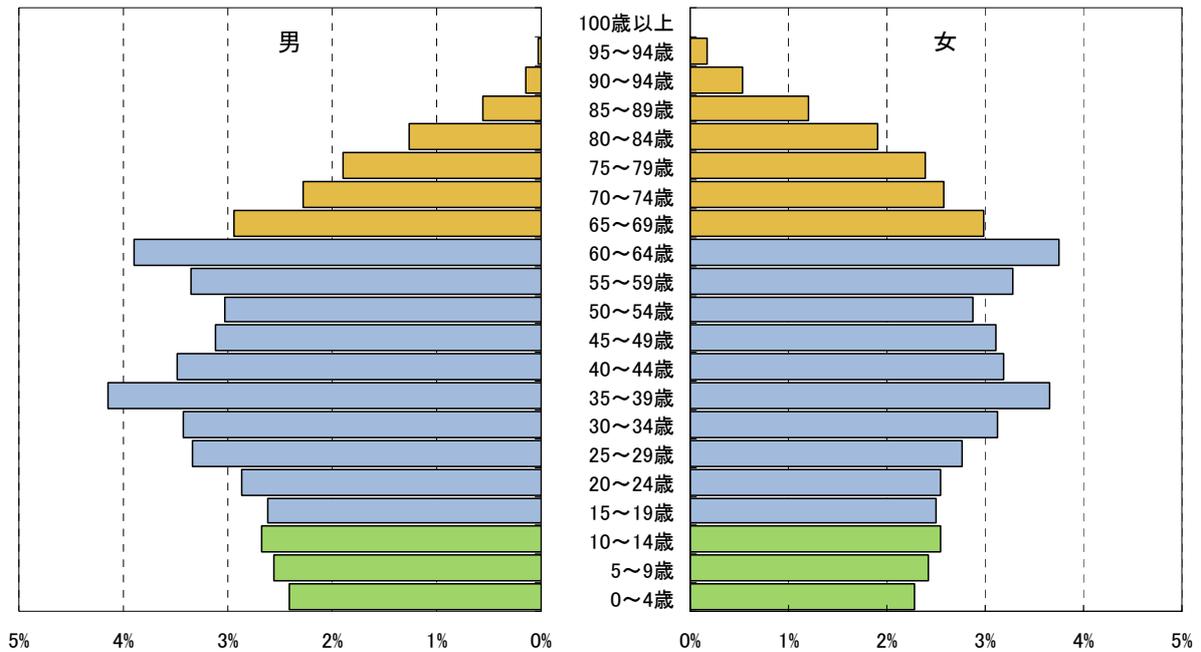
図表9 高齢者のみ世帯の推移



出典：国勢調査

平成 22 年の国勢調査で本市の 5 歳階級別の人口構成（人口ピラミッド）をみると、30～44 歳の年齢層の多さが目立ち、これらの層の人口は 33,802 人で、全人口の 20.4%を占めています。また、男女比として、これらの層では男性が女性の 1.14 倍と多くなっているが、60 歳以上の年齢層では女性が男性より多くなっています。

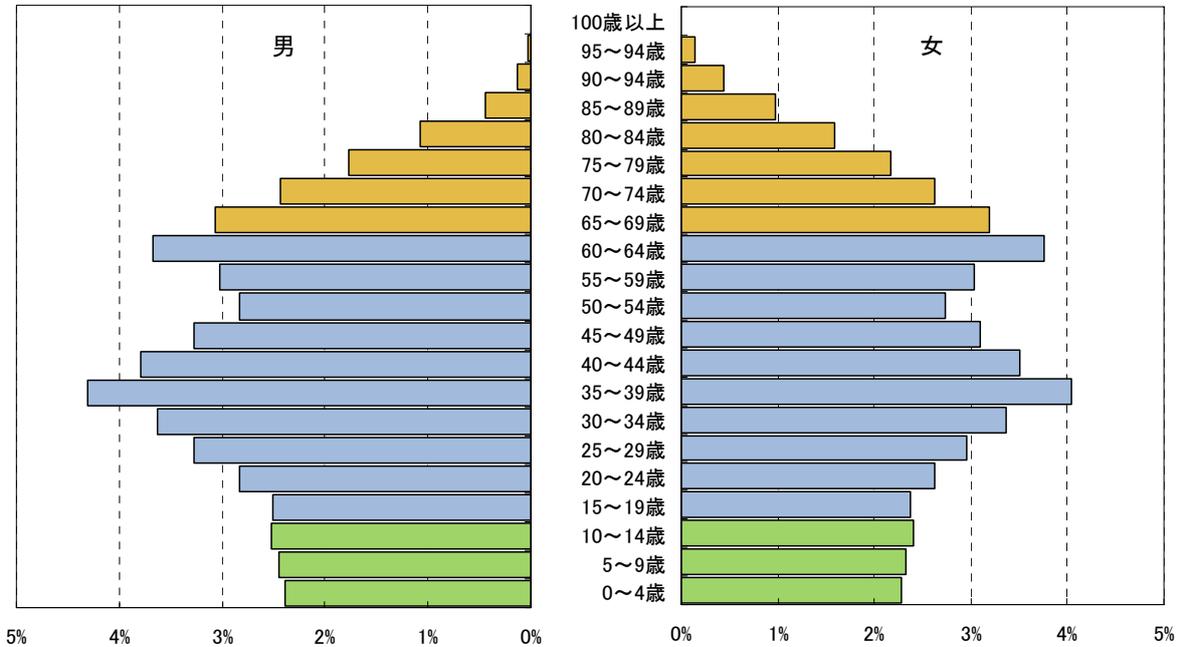
図表 10 人口ピラミッド【西尾市】（平成 22 年）



出典：国勢調査

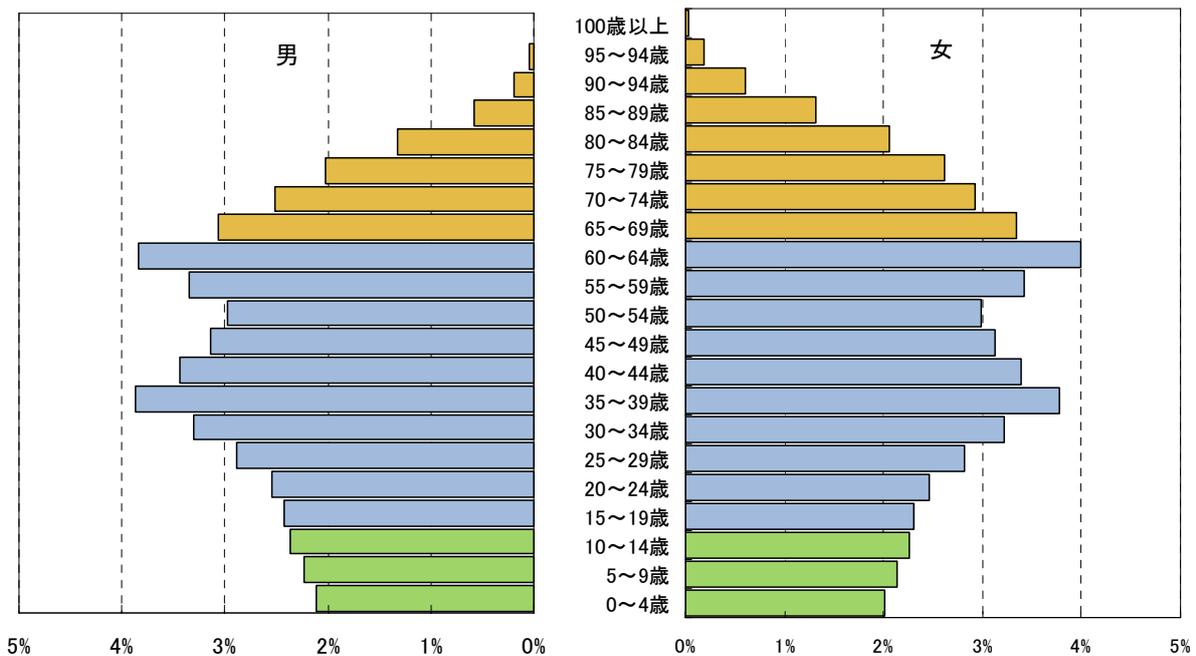
全国平均に比べて県と本市は35～39歳を中心とした働き盛りの人口が多い傾向にあります。これは、ものづくりが盛んな地域性から工場等で働く労働者が多いと考えられるため、この年代では女性に比べて男性が多いのも特徴です。一方で、50歳以上の年齢層では全体的に人口が少なくなっています。

図表 11 人口ピラミッド【愛知県】（平成 22 年）



出典：国勢調査

図表 12 人口ピラミッド【全国】（平成 22 年）

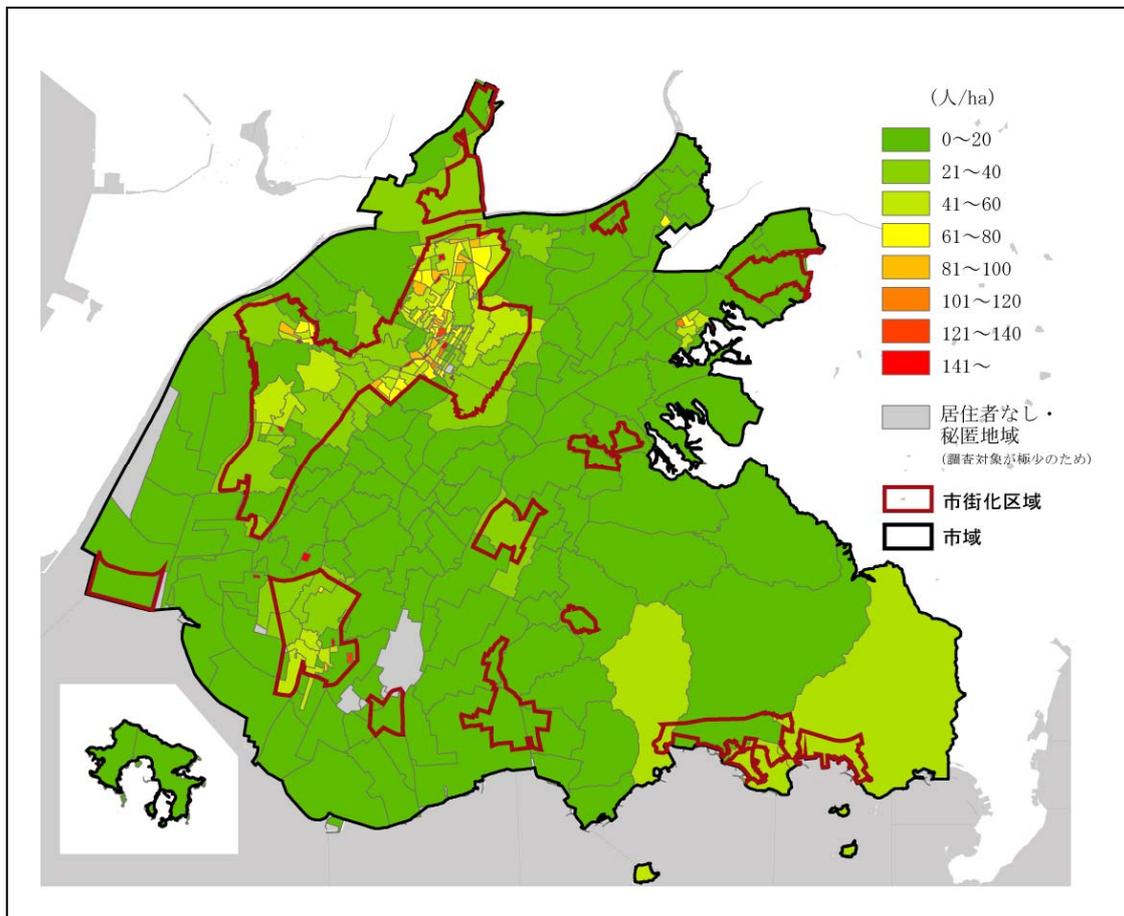


出典：国勢調査

## 中心市街地の空洞化

平成 22 年の地区別人口密度をみると、旧西尾市の市街化区域において人口密度が高くなっています。旧西尾市の市街化区域の中では、人口密度が高い地域が中心市街地に集約せず点在しており、中心市街地の空洞化の傾向がみられます。

図表 13 地区別人口密度（平成 22 年）

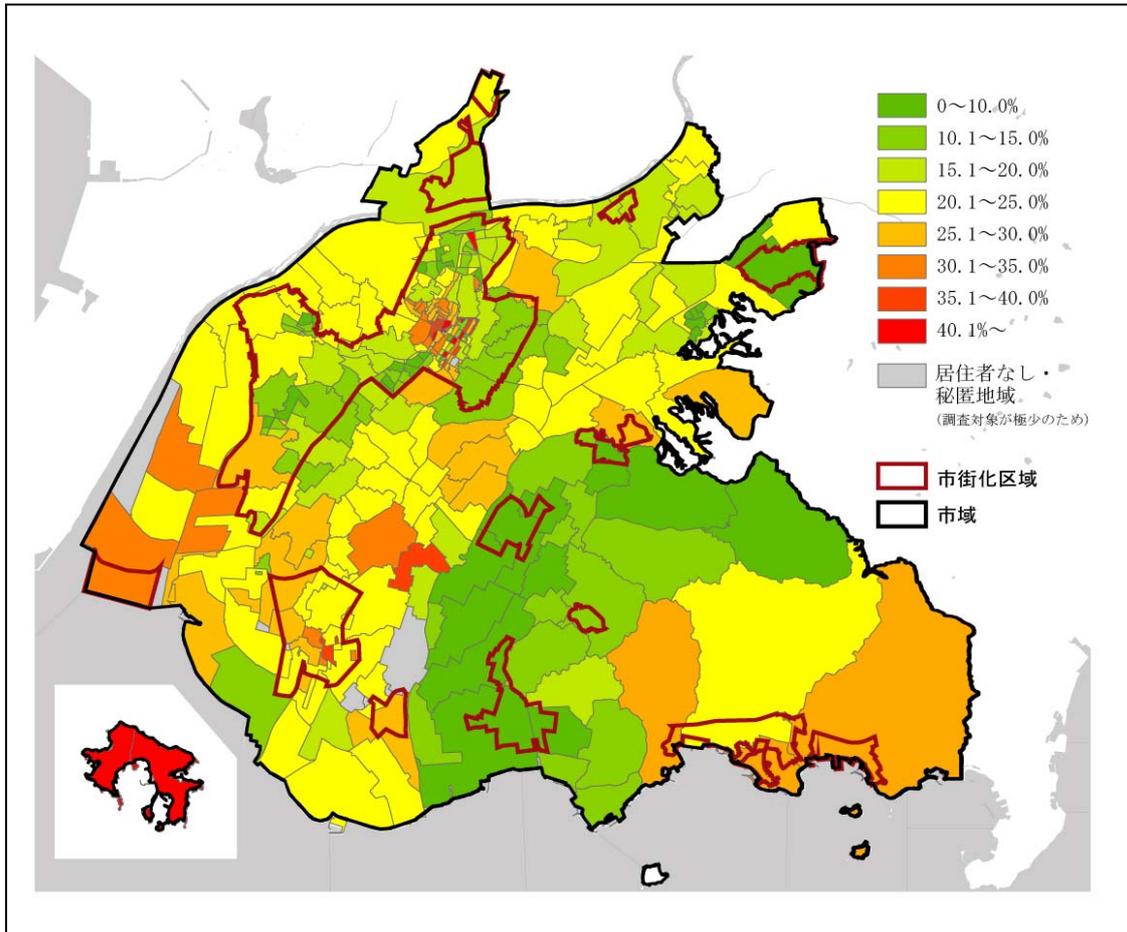


資料：国勢調査

中心市街地における高齢化の進行

平成22年の地区別高齢化率をみると、中心市街地において高齢化率が特に高くなっています。

図表14 地区別高齢化率（平成22年）

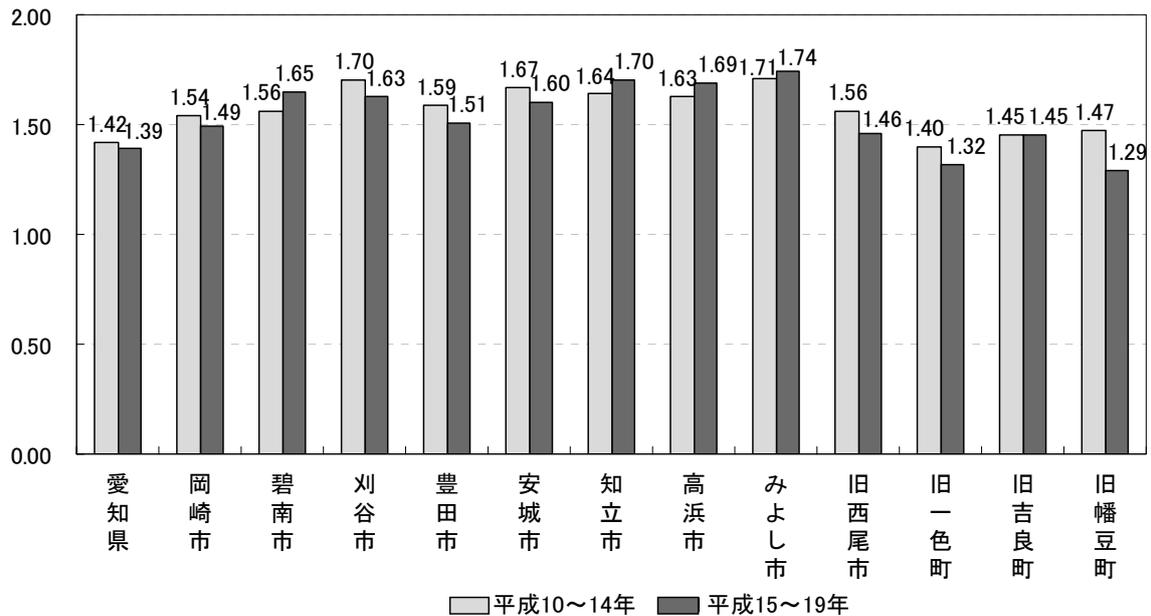


資料：国勢調査

## 近隣市に比べて出生率が低い

合計特殊出生率（一人の女性が一生に産む子どもの数）を近隣市で比較すると、旧西尾市は1.46ポイントと愛知県平均と比べて高い数値となっていますが、近隣市の中では最も低く、また平成10～14年の調査と比較して減少幅が0.1ポイントと最も大きくなっています。人口推移や年齢構成が同じ傾向にある碧南市と比べても減少幅が大きくなっています。

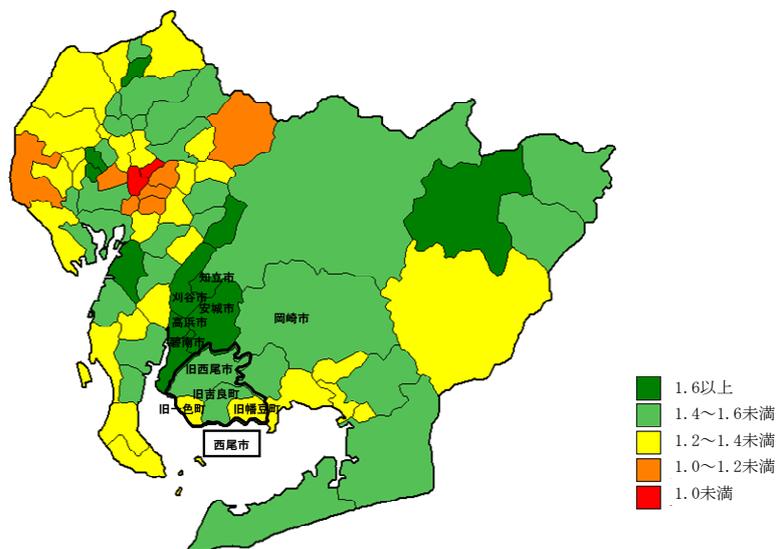
図表 15 合計特殊出生率



※最新調査年が平成19年までのため、西尾市（西尾市、一色町、吉良町、幡豆町）の合併後の数値はなし

出典：人口動態保健所・市区町村別統計

図表 16 県内市町村合計特殊出生率



※最新調査年度が平成19年までのため、西尾市（西尾市、一色町、吉良町、幡豆町）の合併後の数値はなし

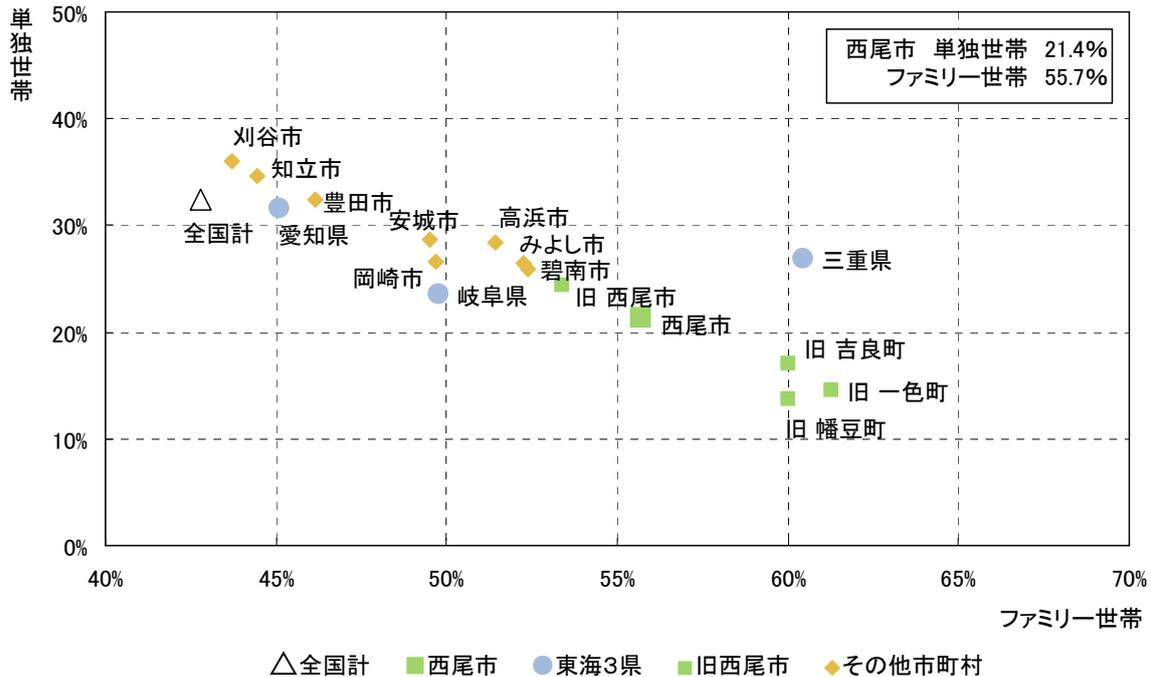
※データに合わせて平成20年の豊川市の合併（豊川市、音羽町、御津町）は未反映（平成19年の市町村界）

出典：人口動態保健所・市区町村別統計

ファミリー世帯割合が高く、単独世帯割合が低い

平成22年の国勢調査によると、本市のファミリー世帯（夫婦と子どもからなる世帯、三世帯世帯を含む）の全世帯に占める割合は55.7%であり、東海3県の平均や近隣市と比べても本市が最も高くなっています。単独世帯の割合は、21.4%と全国・愛知県・近隣市と比較して低くなっています。本市の特徴としては、ファミリー世帯割合が高く、単独世帯割合が低いと言えます。

図表17 ファミリー世帯と単独世帯の割合（平成22年）



	ファミリー世帯	単独世帯
全国計	42.8%	32.4%
愛知県	45.1%	31.5%
岐阜県	49.8%	23.6%
三重県	60.5%	26.9%
岡崎市	49.7%	26.6%
碧南市	52.4%	25.9%
刈谷市	43.7%	35.9%
豊田市	46.1%	32.5%
安城市	49.5%	28.6%
知立市	44.4%	34.6%
高浜市	51.4%	28.4%
みよし市	52.2%	26.4%
<b>西尾市</b>	<b>55.7%</b>	<b>21.4%</b>
旧西尾市	53.4%	24.3%
旧一色町	61.3%	14.6%
旧吉良町	60.0%	17.0%
旧幡豆町	60.0%	13.7%

出典：国勢調査

## 2. 住宅事情

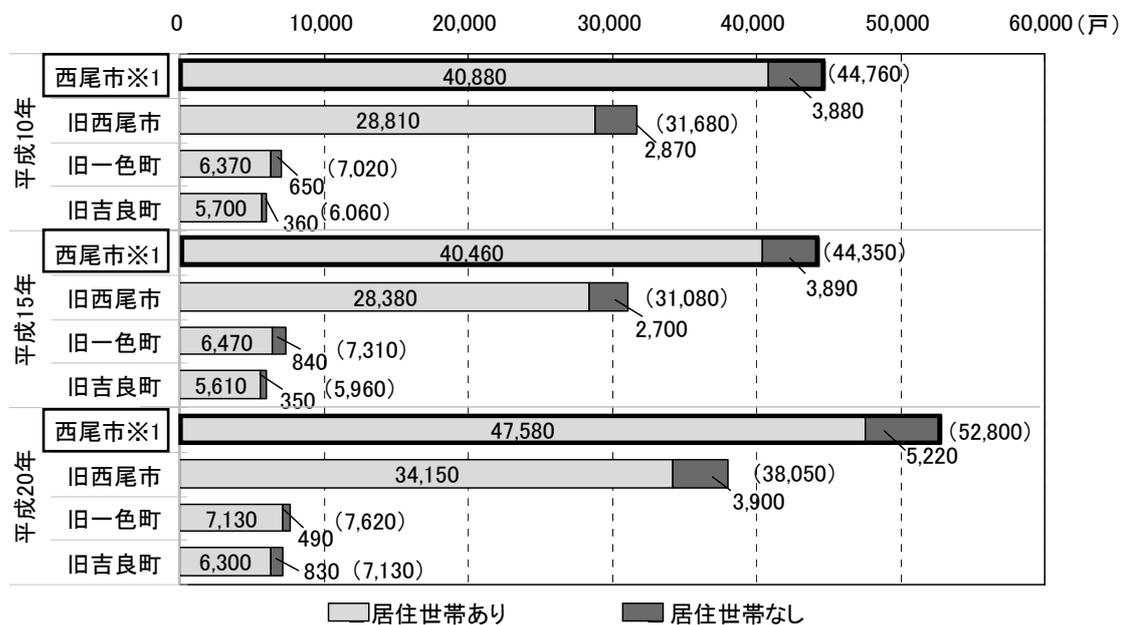
### (1)住宅・住環境の現状

#### 住宅ストックの増加、空き家の増加

西尾市の住宅総数は、平成15年から平成20年にかけて増加し52,800戸となっています。そのうち、居住世帯のある住宅が47,580戸となっています。

住宅ストックと空き家の各増加率(平成15年から平成20年の増加率)を近隣市と比較すると、住宅ストック増加率については豊田市に次いで増加しており、空き家増加率については近隣市の中で最も増加しています。

図表18 住宅ストック数の経年変化

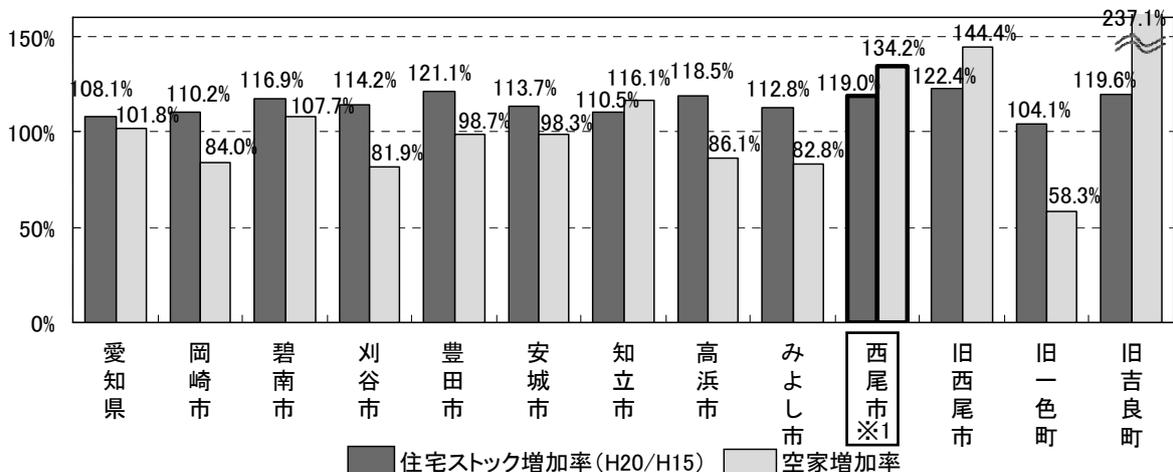


※1 旧西尾市、旧一色町、旧吉良町の統計調査区域の合算値

※2 旧幡豆町はデータ無し

出典：住宅・土地統計調査

図表19 住宅ストック増加率と空き家増加率(平成20年/平成15年)



※1 旧西尾市、旧一色町、旧吉良町の統計調査区域の合算値

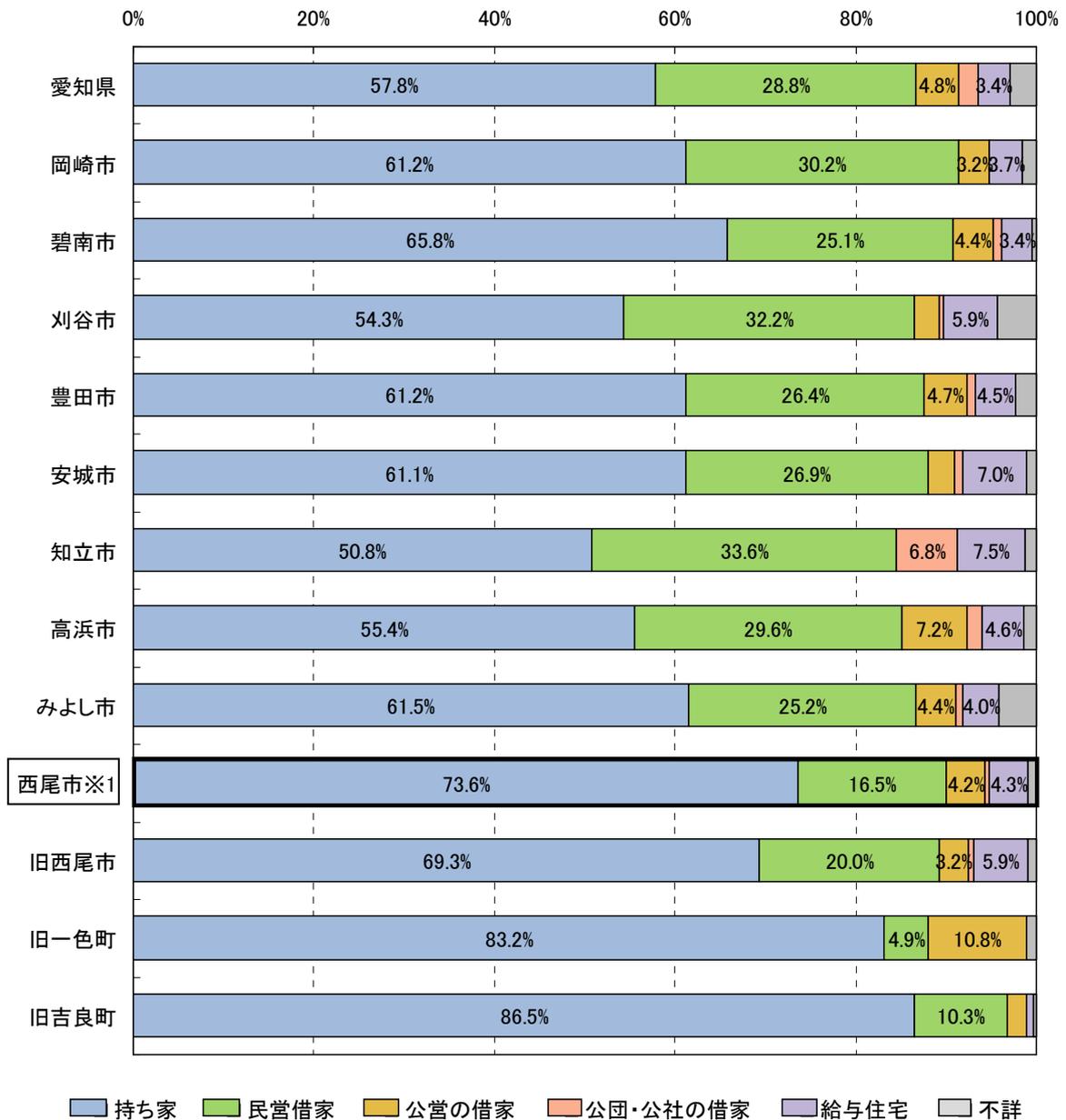
※2 旧幡豆町はデータ無し

出典：住宅・土地統計調査

持ち家率が高く、民間借家率が低い

西尾市の住宅の所有関係は、持ち家率（住宅総数）が73.6%と高く、近隣市、愛知県と比較しても最も高くなっています。持ち家率に反比例して借家の比率が低く、特に民間借家は16.5%で、近隣市、愛知県と比較しても最も低くなっています。

図表 20 住宅の所有関係

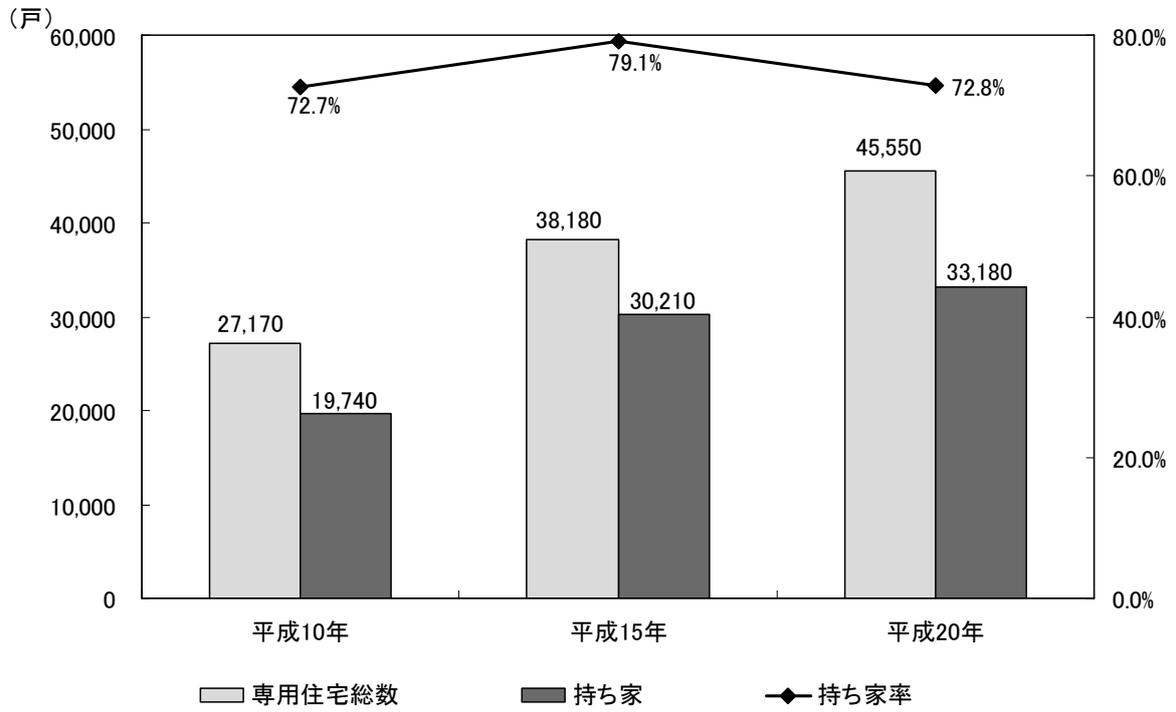


※1 旧西尾市、旧一色町、旧吉良町の統計調査区域の合算値

※2 旧幡豆町はデータ無し

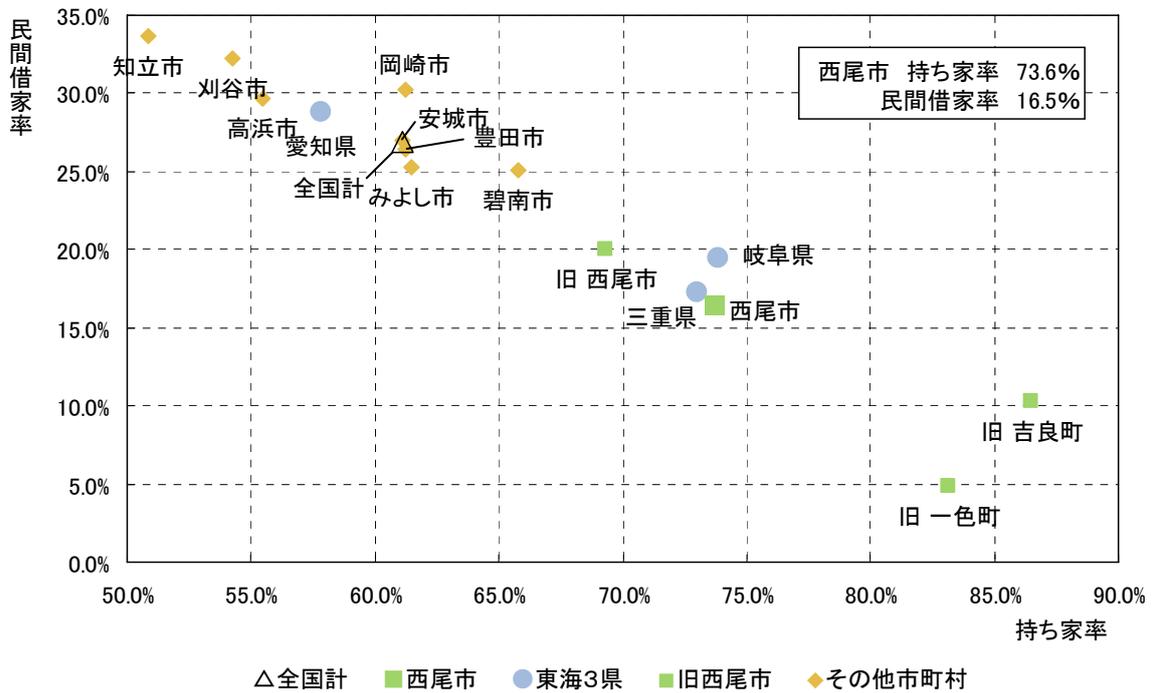
出典：平成20年住宅・土地統計調査

図表 21 持ち家数（専用住宅）と持ち家率（専用住宅）の推移



出典：住宅・土地統計調査

図表 22 持ち家と民間借家の割合



	持ち家率	民間借家率
全国計	61.1%	26.9%
愛知県	57.8%	28.8%
岐阜県	73.9%	19.5%
三重県	73.0%	17.2%
岡崎市	61.2%	30.2%
碧南市	65.8%	25.1%
刈谷市	54.3%	32.2%
豊田市	61.2%	26.4%
安城市	61.1%	26.9%
知立市	50.8%	33.6%
高浜市	55.4%	29.6%
みよし市	61.5%	25.2%
<b>西尾市※1</b>	<b>73.6%</b>	<b>16.5%</b>
旧 西尾市	69.3%	20.0%
旧 一色町	83.2%	4.9%
旧 吉良町	86.5%	10.3%

※1 旧西尾市、旧一色町、旧吉良町の統計調査区域の合算値

※2 旧幡豆町はデータ無し

出典：平成20年住宅・土地統計調査

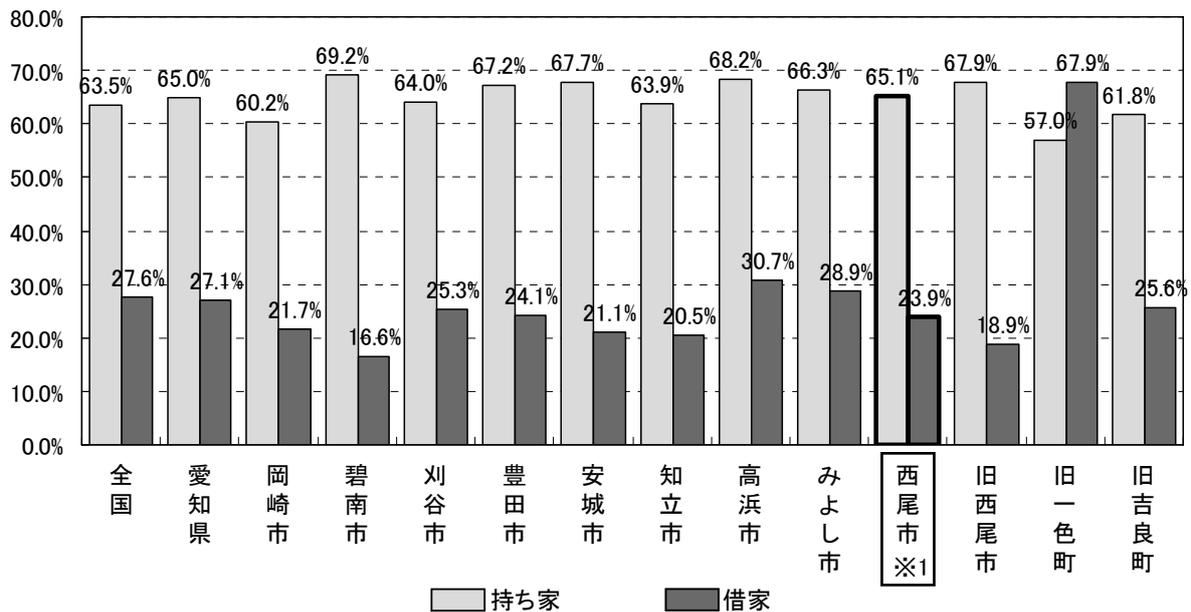
## 借家におけるバリアフリー化率が低い

高齢者や障害者のための設備（手すりの設置、屋内の段差解消、車椅子で通行可能な廊下幅のいずれか）を有する住宅の割合は、持ち家では65.1%、借家では23.9%となっており、特に借家では未対応の住宅が多くなっています。

設備の箇所としては持ち家・借家とも「手すり」の設置割合が最も高く、持ち家では「またぎやすい高さの浴槽」の割合も高くなっています。

高齢者のため設備のある割合を近隣市と比較すると、持ち家については6番目に高くなっており、借家については5番目となっています。

図表 23 高齢者のための設備を有する割合

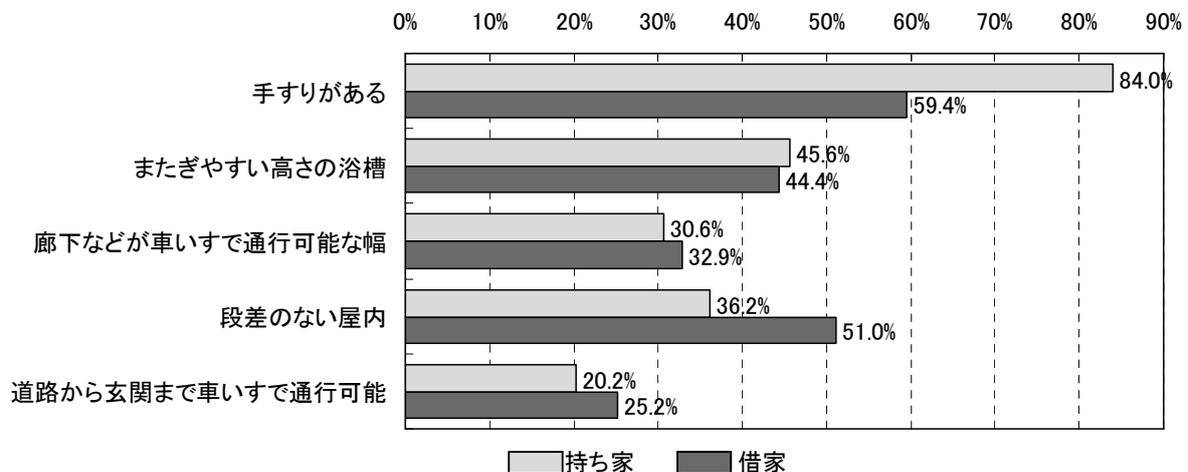


※1 旧西尾市、旧一色町、旧吉良町の統計調査区域の合算値

※2 旧幡豆町はデータ無し

出典：平成20年住宅・土地統計調査

図表 24 高齢者のための設備箇所（設備ありと回答した世帯に対する割合）



出典：平成20年住宅・土地統計調査

新耐震基準以前に建てられた住宅が約1/3

平成24年度現在の住宅は、総住宅戸数52,387戸に対して、34.9%の18,299戸が旧耐震基準である昭和56年以前に建築されたものです。平成24年度現在の耐震化率は69.9%となっています。

図表25 住宅の耐震化の予測（平成24年度）

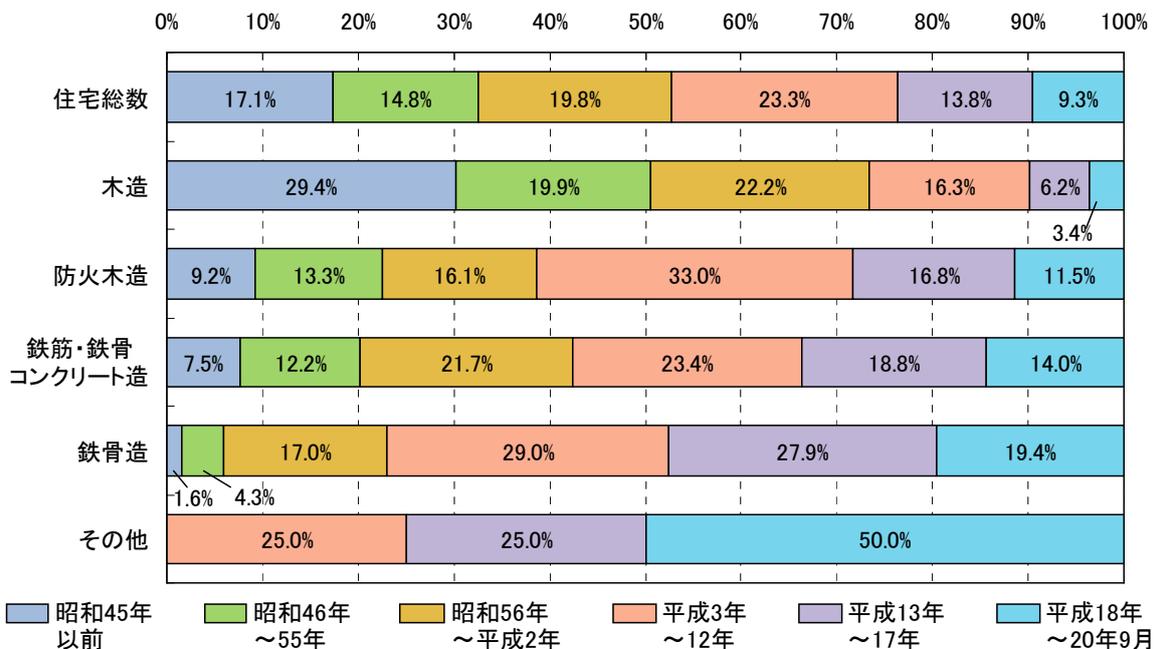
種別	構造	総数 A	旧耐震基準（～S56）		新耐震 基準 D	耐震性 を有する E=C+D	耐震化率 F=E/A
			B	耐震性あり と推定※C			
戸建て	木造	40,372	15,682	2,087	24,690	26,777	66.3%
	非木造	8,456	2,315	278	6,141	6,419	75.9%
共同住宅	木造	331	86	10	245	255	77.1%
	非木造	3,228	216	164	3,012	3,176	98.4%
住宅合計		52,387	18,299	2,539	34,088	36,627	69.9%

※耐震改修工事実績（平成15年度～平成24年度）及び、住宅・土地統計調査（平成20年）を基に耐震改修済と推計した住宅と、耐震診断の結果が耐震性有りとして推定できる住宅（国土交通省が平成14年3月に実施した都道府県へのアンケート調査結果 戸建・木造の共同住宅：12%、非木造の共同住宅等76%）を計上

建築時期別住宅数を構造別で見ると、木造は半数以上が昭和55年以前に建築されており、老朽化した建物が多くなっていることがうかがえます。

一方、防火木造<sup>(注1)</sup>は昭和55年以前の22.5%から平成3年以降では61.3%、鉄骨造は昭和55年以前の5.9%から平成3年以降は76.3%となっています。

図表26 構造別建築の時期

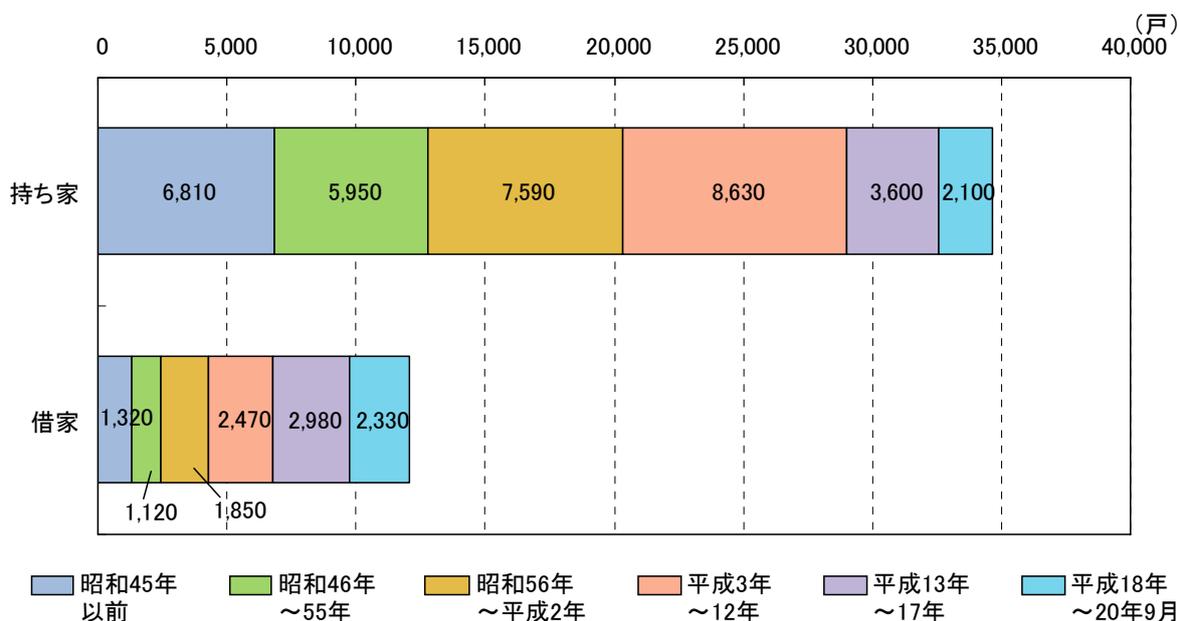


出典：平成20年住宅・土地統計調査

(注1)防火木造：柱・梁などの骨組みが木造で、屋根や外壁など延焼のおそれのある部分がモルタル、トタンなどの防火性能を有する材料でできているもの。

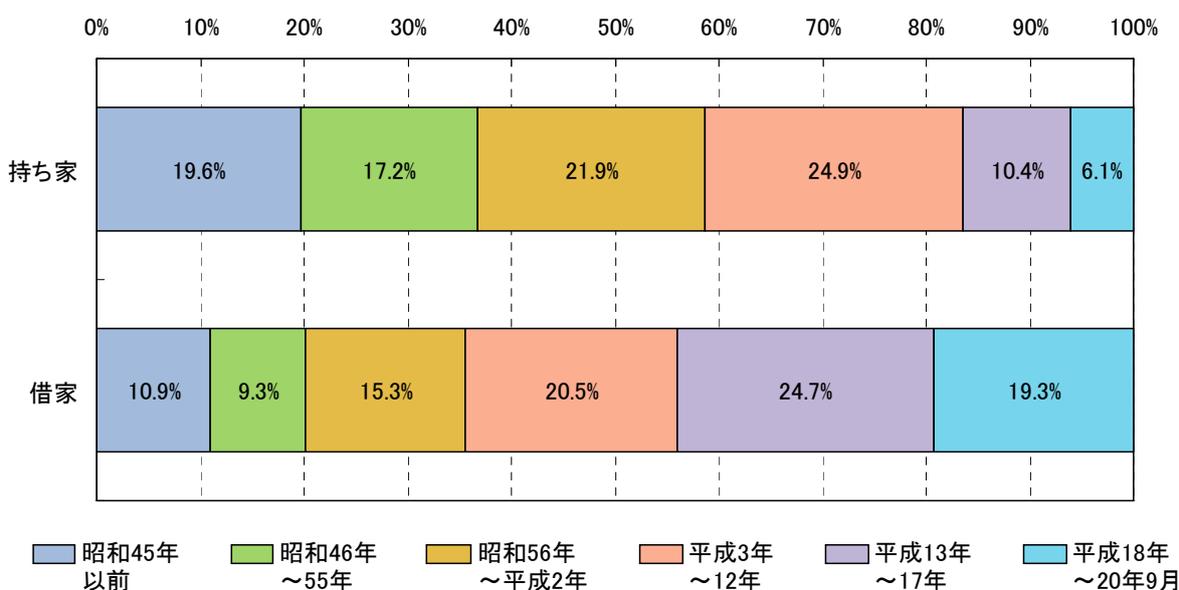
建築時期別住宅数を住宅の所有関係別（持ち家または借家）で見ると、昭和55年以前の住宅は持ち家で36.8%、借家で20.2%となっています。その他の建築時期においては、借家の方が平成3年以降の比較的建築時期の新しい住宅の割合が高くなっています。

図表 27 住宅の所有関係別建築時期別住宅数



出典：平成20年住宅・土地統計調査

図表 28 住宅の所有関係別建築時期別住宅数の割合



出典：平成20年住宅・土地統計調査

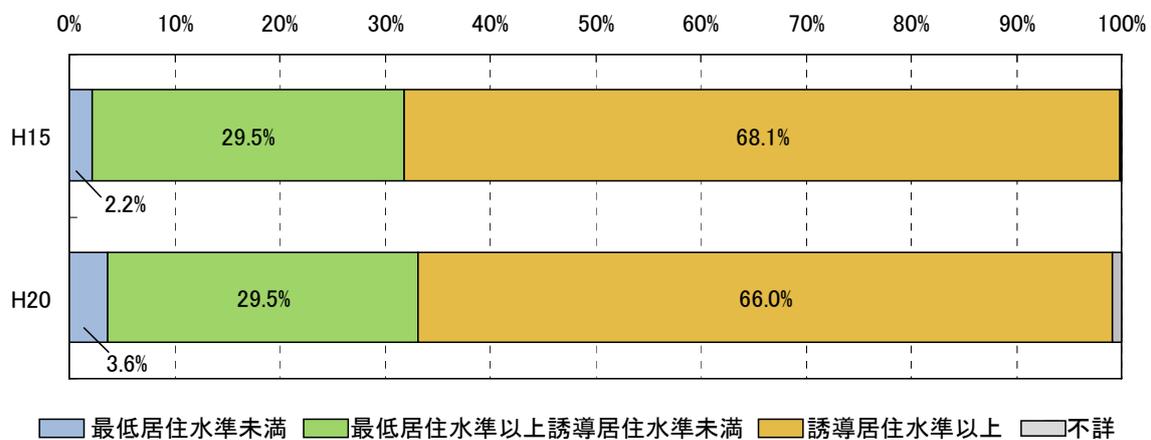
## 借家の居住水準が低い

平成20年における本市の最低居住水準<sup>注1)</sup>以上誘導居住水準<sup>注2)</sup>未満は29.5%、誘導居住水準以上の割合は66.0%となっています。平成15年と比較すると、誘導居住水準以上は2.1ポイント低下しているものの全戸数の約2/3を占めており、居住水準に変化はないと言えます。

また、平成20年の居住水準を住宅の所有別（持ち家または借家）で見ると、居住水準は明らかに持ち家の方が高いことが顕著となっています。誘導居住水準以上世帯の比率は、持ち家が借家の2倍以上、最低居住水準以上誘導居住水準未満世帯の比率は、持ち家が借家の半数以下となっています。

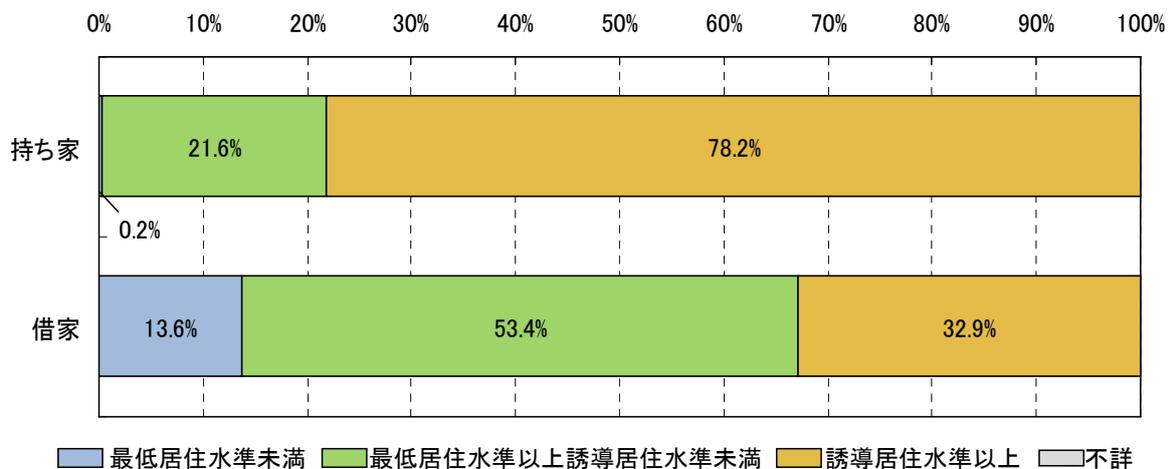
なお、借家では最低居住水準を下回る世帯が13.6%で、持ち家の0.2%や全体の3.6%と比較しても高く、借家の居住水準が低いと言えます。

図表29 居住水準の変化



出典：平成20年住宅・土地統計調査

図表30 持ち家・借家別の居住水準



出典：平成20年住宅・土地統計調査

注1) 最低居住水準：健康で文化的な住生活の基礎として、必要不可欠な住宅の面積に関する水準（例：4人家族で50㎡）

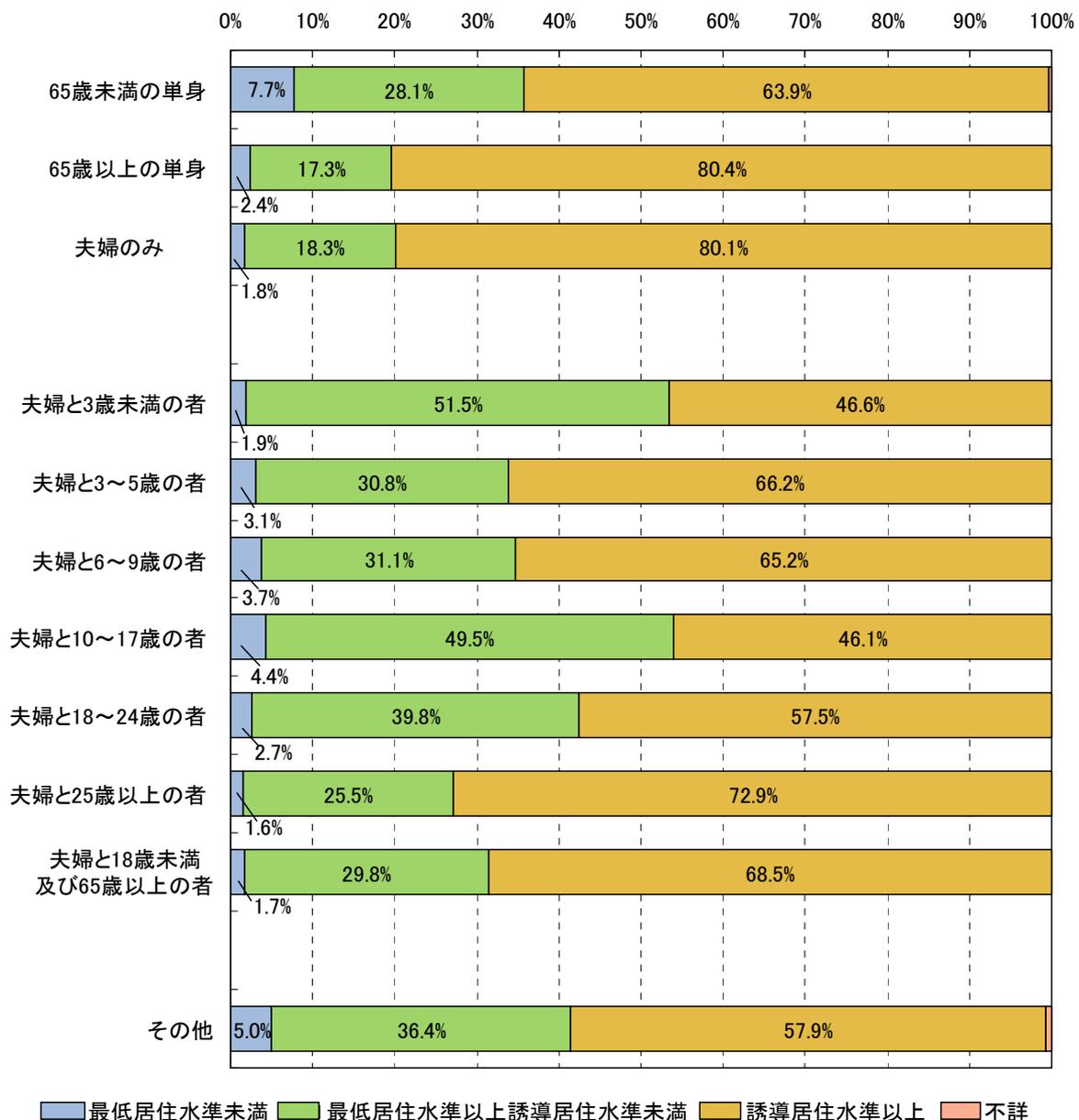
注2) 誘導居住水準：豊かな住生活を実現するために必要と考えられている住宅の面積に関する水準（例：4人家族で125㎡）

## 家族成長期の世帯における居住水準が低い傾向にある

居住水準を家族類型別で見ると、誘導居住水準以上世帯の比率は、「65歳以上の単身」と「夫婦のみ」が80%以上となっています。これは、65歳以上でも夫婦で暮らしていた広い家に住み続けていること、夫婦共働きにより比較的広い住戸で暮らしていることが推察されます。

一方、子どもが10歳～17歳の世帯では46.1%にとどまっており、また最低居住水準未満世帯の比率が4.4%と最も高くなっています。家族成長期にある世帯の収入では、世帯人員に見合った広さの住宅を確保することが難しい状況がうかがえるとともに、少子高齢化の原因の一端となっていると推察されます。

図表 31 家族類型別の居住水準

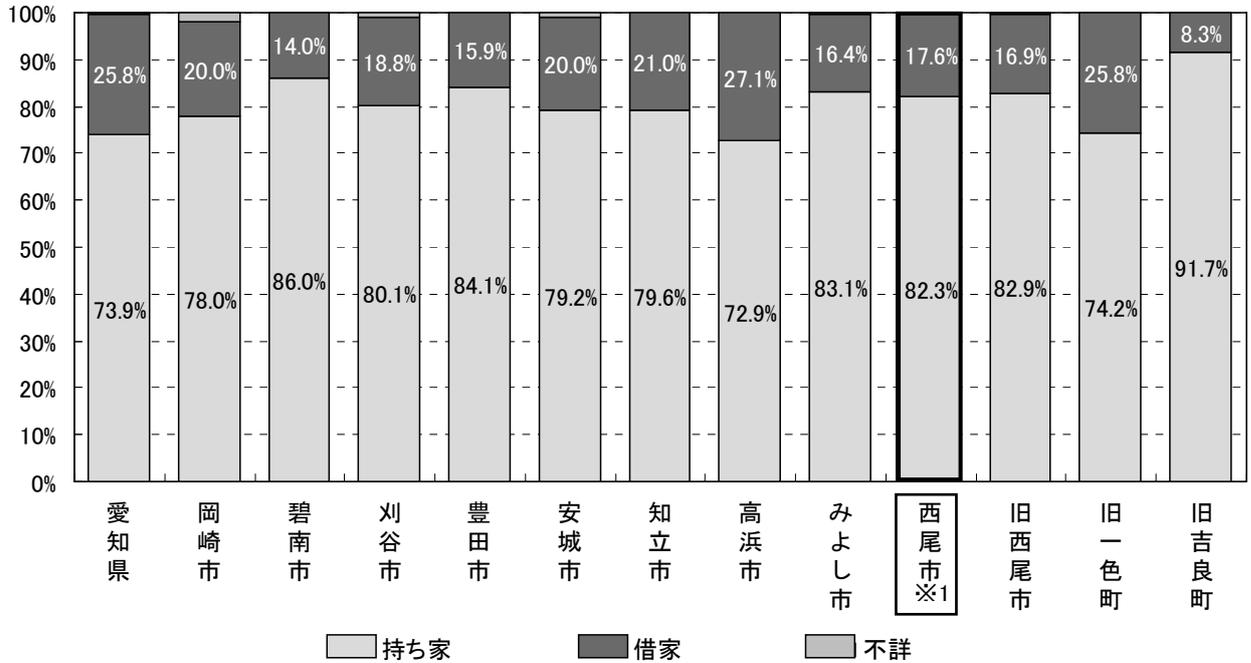


出典：平成20年住宅・土地統計調査

高齢者世帯は持ち家が多く、比較的広い住宅に住む

高齢单身及び高齢夫婦のみの世帯の居住状況を近隣市と比較すると、持ち家率が碧南市、豊田市、みよし市に次いで高くなっています。また、150㎡以上の住宅の割合が碧南市に次いで高く、近隣市の中では広い住宅に住んでいる世帯が多い傾向がみられます。

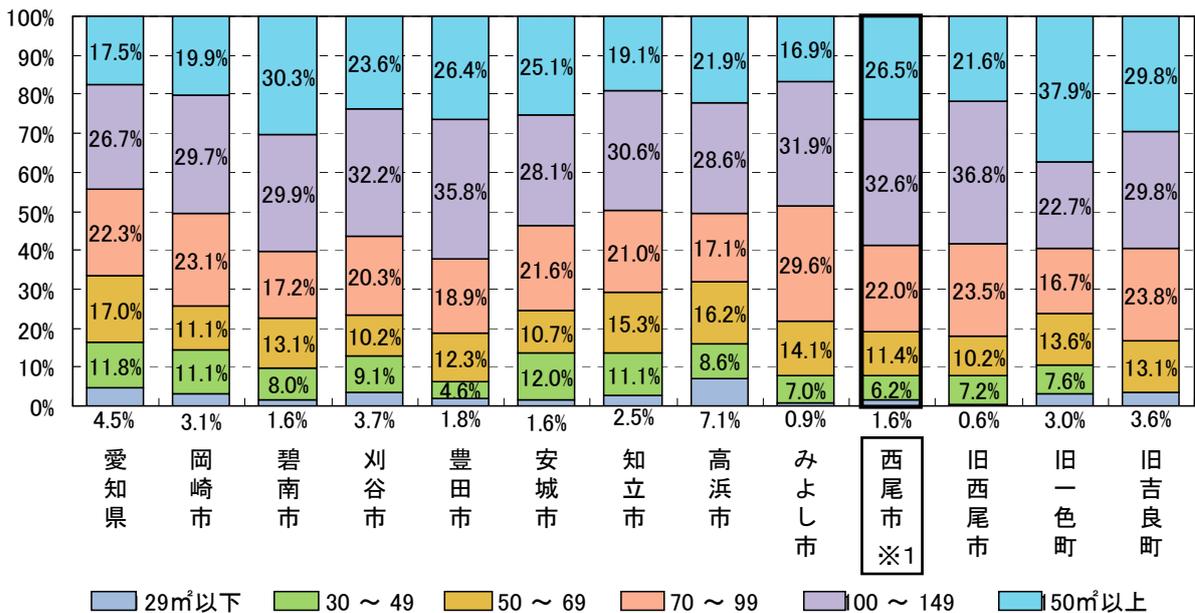
図表 32 高齢者单身及び高齢者夫婦世帯の居住状況（住宅の所有関係）



※1 旧西尾市、旧一色町、旧吉良町の統計調査区域の合算値  
 ※2 旧幡豆町はデータ無し

出典：平成20年住宅・土地統計調査

図表 33 高齢者单身及び高齢者夫婦世帯の居住状況（住宅の規模）



※1 旧西尾市、旧一色町、旧吉良町の統計調査区域の合算値  
 ※2 旧幡豆町はデータ無し

出典：平成20年住宅・土地統計

## 下落が続く地価、安い賃料の民間借家

地価公示をもとに本市及び近隣市の住宅地価の推移をみると、いずれの市も平成10年をピークに下落傾向が続いています。

平成24年における本市の地価は63.6千円/㎡であり、平成23年の合併後に大きく下落し、近隣市で最も低くなっています。

平成10年の価格を100とした指数の動向をみると、本市は平成23年から平成24年で大きく減少しています。また、平成19年には多くの都市で上昇に転じているにもかかわらず、本市のみ停滞しており、本市の地価については今後も厳しい状況が続くことが推測されます。

図表 34 地価公示住宅平均価格の推移

(単位:千円/㎡)

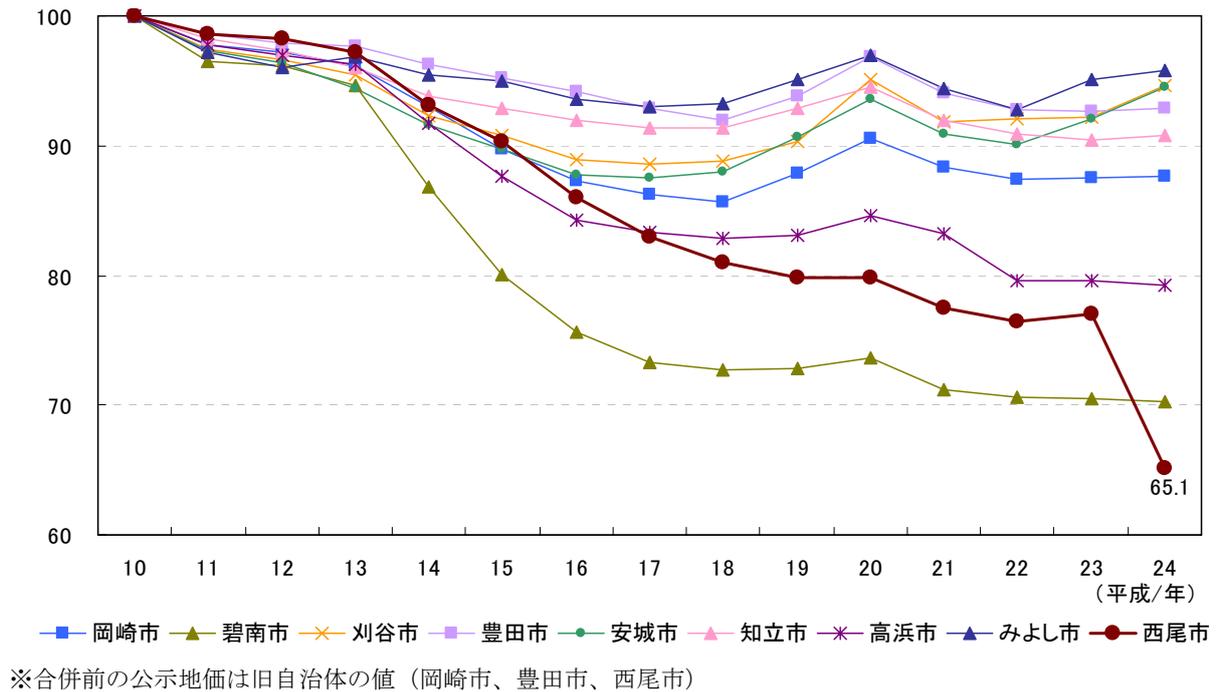
各年1月1日(合併を実施した自治体は旧市の値)

	平成10年	平成11年	平成12年	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年
岡崎市	111.8	109.3	108.7	107.5	104.0	100.3	97.6	96.4
碧南市	100.6	97.1	96.7	95.2	87.4	80.5	76.1	73.7
刈谷市	124.5	121.3	120.3	118.8	114.9	113.0	110.7	110.2
豊田市	100.4	99.0	98.3	98.0	96.6	95.6	94.5	93.3
安城市	125.4	122.1	120.8	118.4	114.8	112.6	110.1	109.7
知立市	117.5	115.4	114.3	112.8	110.2	109.2	108.1	107.3
高浜市	101.7	99.5	98.6	97.9	93.3	89.1	85.7	84.7
<b>西尾市</b>	<b>97.7</b>	<b>96.3</b>	<b>96.0</b>	<b>95.0</b>	<b>91.0</b>	<b>88.2</b>	<b>84.0</b>	<b>81.1</b>
旧西尾市	97.7	96.3	96.0	95.0	91.0	88.2	84.0	81.1

	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年
岡崎市	95.8	98.3	101.2	98.7	97.7	97.9	98.0
碧南市	73.1	73.3	74.1	71.6	71.0	70.9	70.7
刈谷市	110.6	112.4	118.4	114.3	114.6	114.8	117.8
豊田市	92.3	94.2	97.2	94.4	93.1	93.0	93.2
安城市	110.4	113.7	117.4	114.0	113.0	115.5	118.5
知立市	107.3	109.2	111.0	108.0	106.8	106.2	106.7
高浜市	84.3	84.5	86.0	84.6	81.0	80.9	80.6
<b>西尾市</b>	<b>79.1</b>	<b>78.0</b>	<b>78.0</b>	<b>75.7</b>	<b>74.7</b>	<b>75.3</b>	<b>63.6</b>
旧西尾市	79.1	78.0	78.0	75.7	74.7	75.3	63.6

出典：地価公示

図表 35 地価公示住宅平均価格の推移（平成10年の価格を100とした場合）

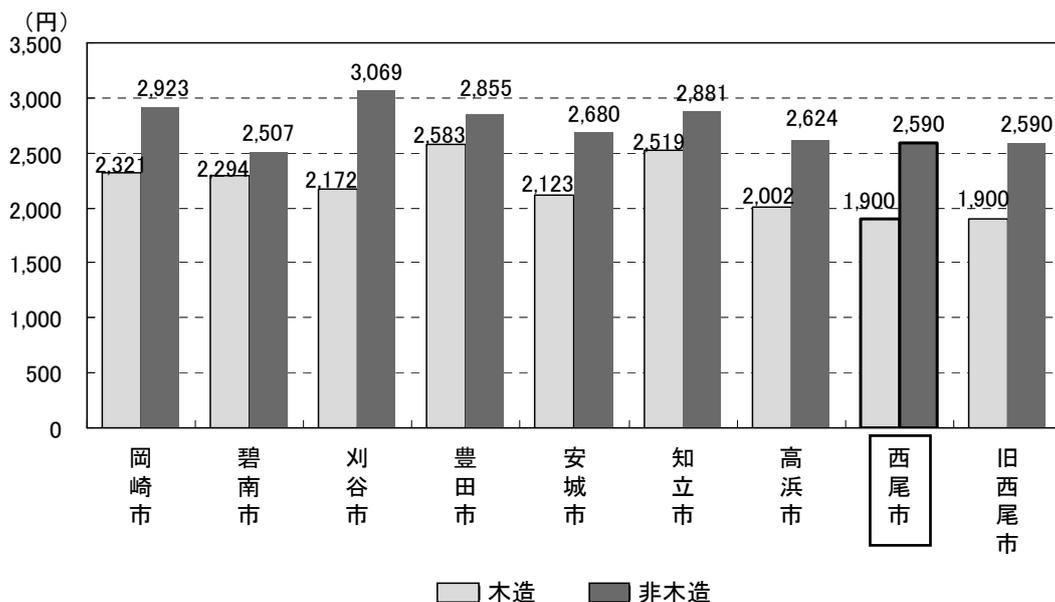


出典：地価公示

本市の民間借家の家賃は、たたみ一畳あたり非木造で2,590円、木造で1,900円（いずれも共益費、管理費等を含む）となっています。非木造の家賃は碧南市に次ぐ低さで、木造は近隣市の中でも最も低い水準にあります。

最寄駅、駅からの距離、築年、種別等により差はあるものの、民間借家の家賃は、住戸規模が大きくなるほど面積あたりの家賃が安くなる傾向がみられます。

図表 36 たたみ一畳あたりの民間借家の家賃（共益費、管理費を含む）



※市区のみ集計のデータであるため、旧町はデータ無し

出典：平成20年住宅・土地統計調査

### 3. 土地利用・都市基盤の状況

#### (1) 土地利用

#### 集約的な都市機能配置、工業地域が住居系用途と連担して配置

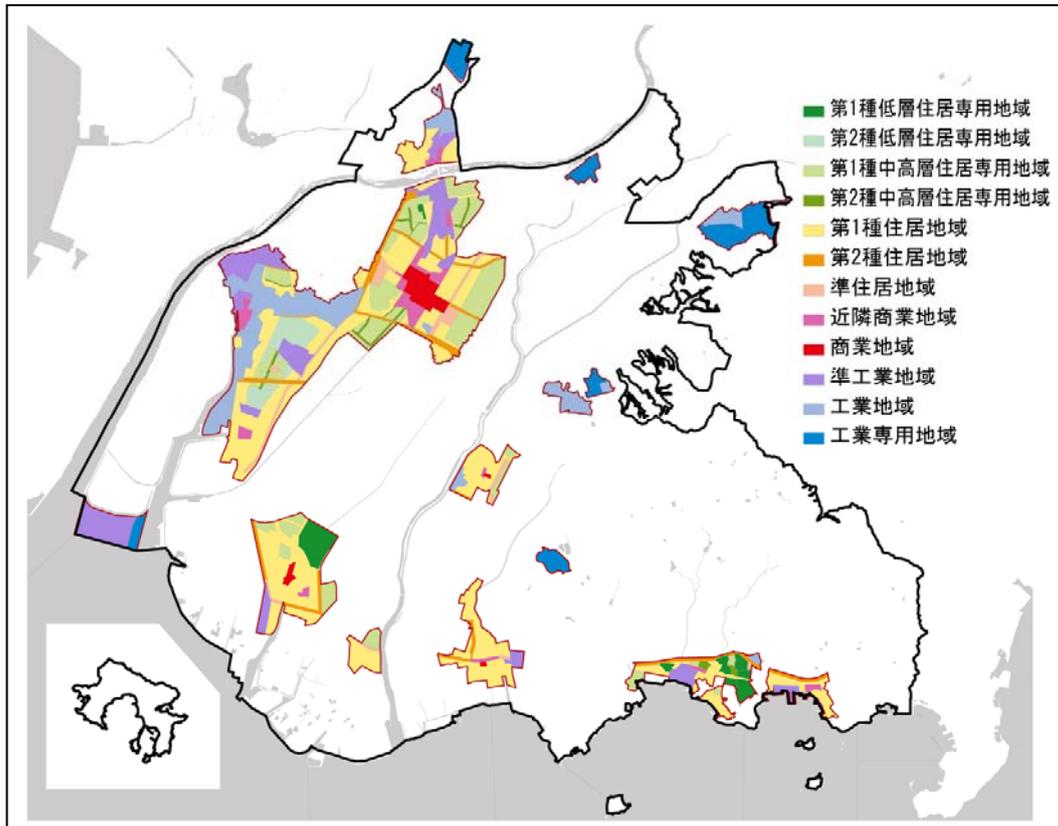
用途地域は、名鉄主要駅周辺に商業地域、近隣商業地域を配置し、その周辺部に住居系用途地域が配置されています。住居系用途については、旧一色町と旧幡豆町において広範囲な第1種低層住居専用地域が配置されています。工業系用途については、工業専用地域は外縁部や独立して配置されていますが、準工業地域及び工業地域は住居系用途地域と連担して配置されています。

図表 37 土地利用計画規制の指定状況 (平成 25 年 1 月現在)

	行政区 域	都市計 画区域 ※1	市街化 区域	第1種 低層 住居 専用 地域	第2種 低層 住居 専用 地域	第1種 中高層 住居 専用 地域	第2種 中高層 住居 専用 地域	第1種 住居 地域	第2種 住居 地域	準住居 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	市街化 調整 区域
				面積 (ha)	88.3	79	395	32	991	70	148	94.3	63	327	338	
(%)	16,034	15,853	2,832	3.3	2.8	14.0	1.1	34.9	2.5	5.2	3.3	2.2	11.5	11.9	7.3	13,021

※1 市街化区域と市街化調整区域の合計  
 ※2 端数の処理上市街化区域総数と一致しない

図表 38 土地利用計画規制の指定状況図

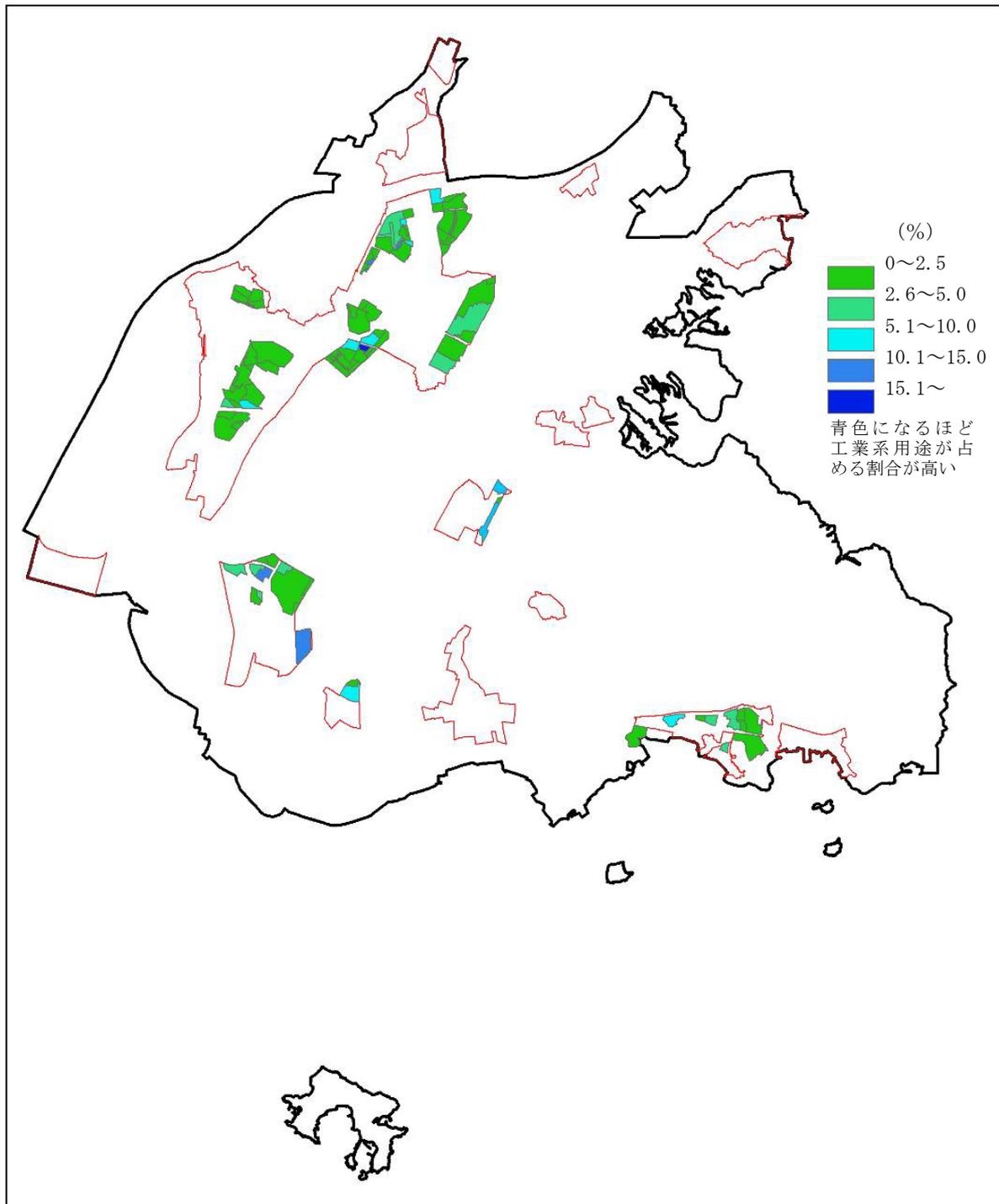


出典：西尾市

## 住工混在となっている地区が散見

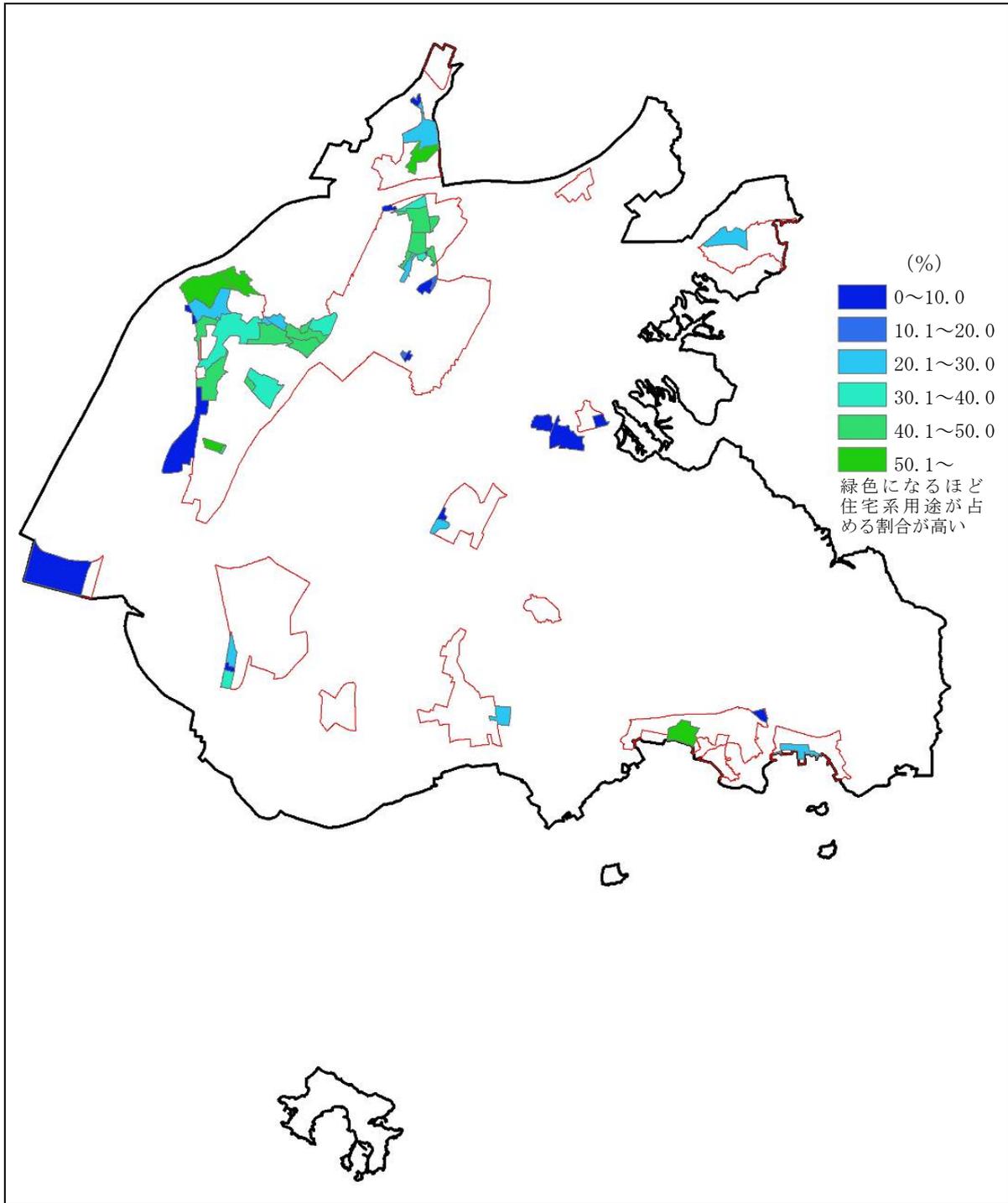
用途地域が、住居専用系用途と工業系用途が連担して配置されていることもあり、住居専用系用途地域に占める工業系用途地域は比較的強く抑えられていますが、工業専用地域を除いた工業系用途地域においては、住居系の建物を建てることのできるため、住工混在となっている地区が散見される状況となっています。

図表 39 住居専用系用途地域（1低・2低・1中高・2中高）に占める工業系土地利用



出典：平成19年度 都市計画基礎調査

図表 40 工業系用途地域（準工・工業）に占める住居系土地利用

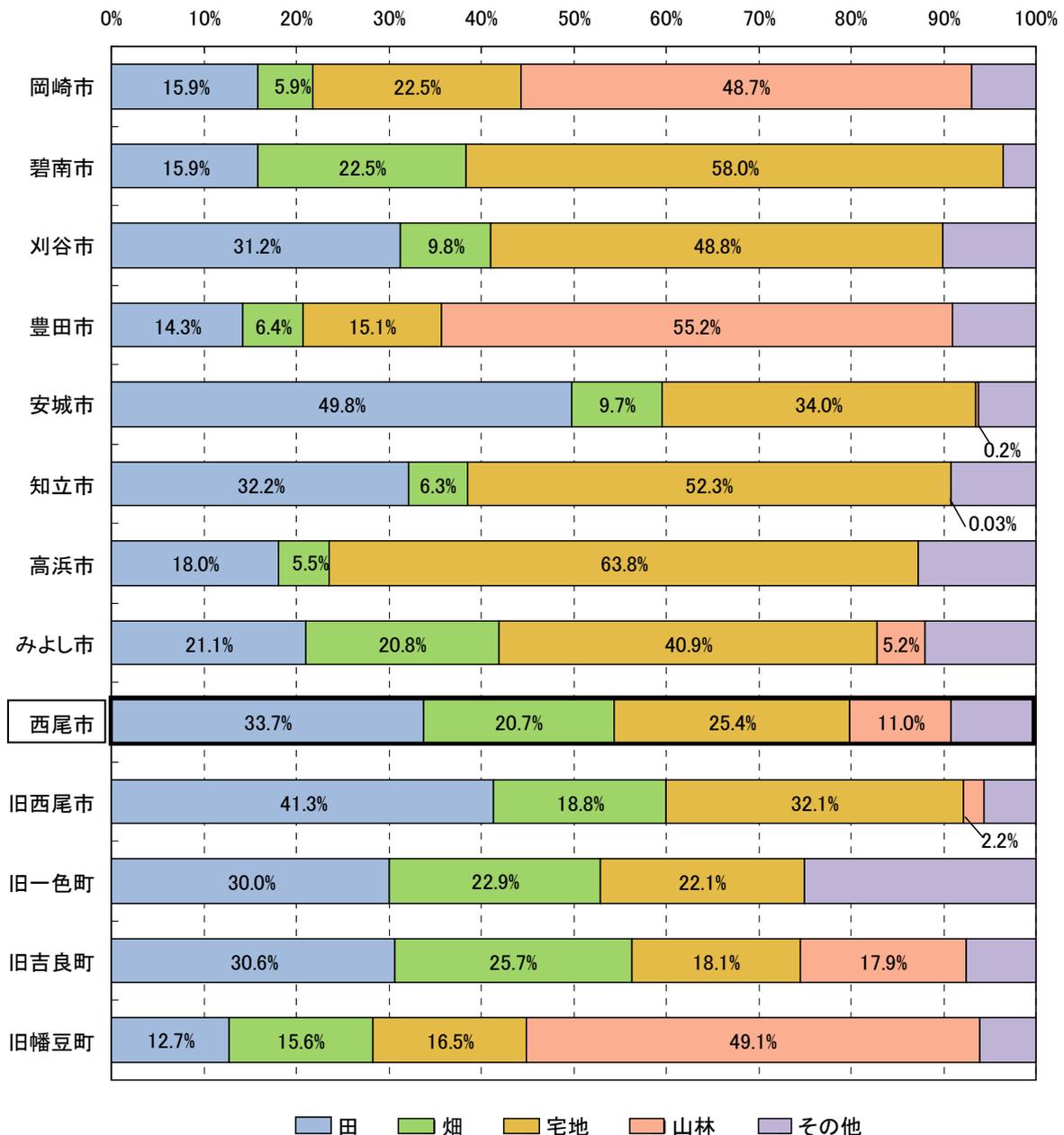


出典：平成 19 年度都市計画基礎調査

民有地において農地の割合が高い

本市の土地利用の状況を見ると、民有地に占める宅地の割合は25.4%で、近隣市の中では豊田市、岡崎市に次ぐ低い割合になっています。また、田の割合が33.7%で最も多く、畑の20.7%と合わせた農地の割合は54.4%となり、近隣市の中では安城市に次ぐ高い割合になっています。

図表 41 民有地面積の割合



※ここでの民有地とは、市町村の固定資産税課税の基本帳簿（土地課税台帳，土地補充課税台帳）に登録された課税対象の土地（田，畑，山林，宅地，牧場，原野，鉱泉地，池沼，雑種地）である。

出典：西尾市（平成23年4月1日現在）

平成23年度刊愛知県統計年鑑（平成23年1月1日現在）

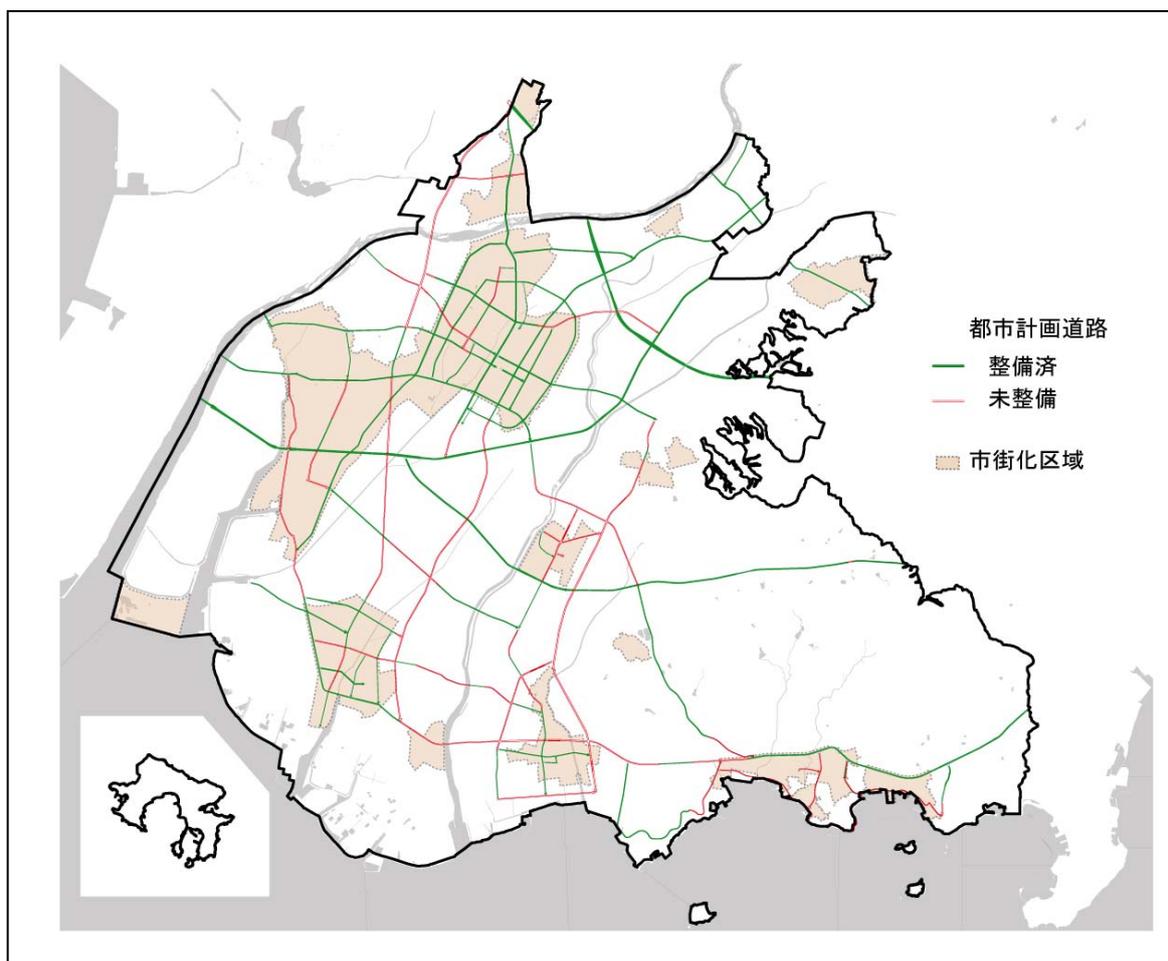
## (2)都市基盤

### 都市計画道路の整備率は65%

都市計画道路の配置は、名豊道路、衣浦岡崎線、安城一色線が広域幹線道路として、市街化区域の外縁部を囲む位置に配置されていますが、南北軸の役割を担う安城一色線は、大半が未整備となっています。

平成24年3月31日現在53路線、市内延長202.22kmとなっており、その内整備済延長は、約132.69km、未整備延長は、約69.53km、全体での整備率は、約65.6%となっています。

図表 42 都市計画道路

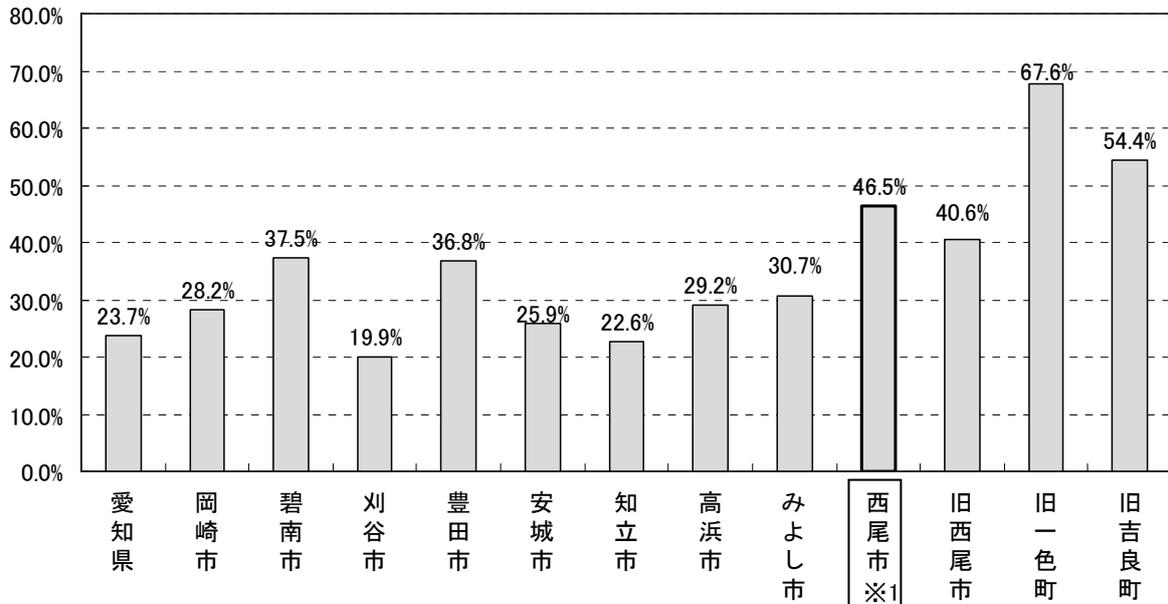


出典：西尾市

狭あい道路に接する住宅が近隣市と比べて多い

接道不良住宅（幅員4m以上の道路に接していない住宅）は、全体の46.5%ですが、近隣市と比べるとその割合は突出して高くなっており、本市の特徴的な課題といえます。特に、旧一色町・旧吉良町では50%を超える割合となっています。

図表 43 幅員4m以上の道路に接していない住宅の割合



※1 旧西尾市、旧一色町、旧吉良町の統計調査区域の合算値

※2 旧幡豆町はデータ無し

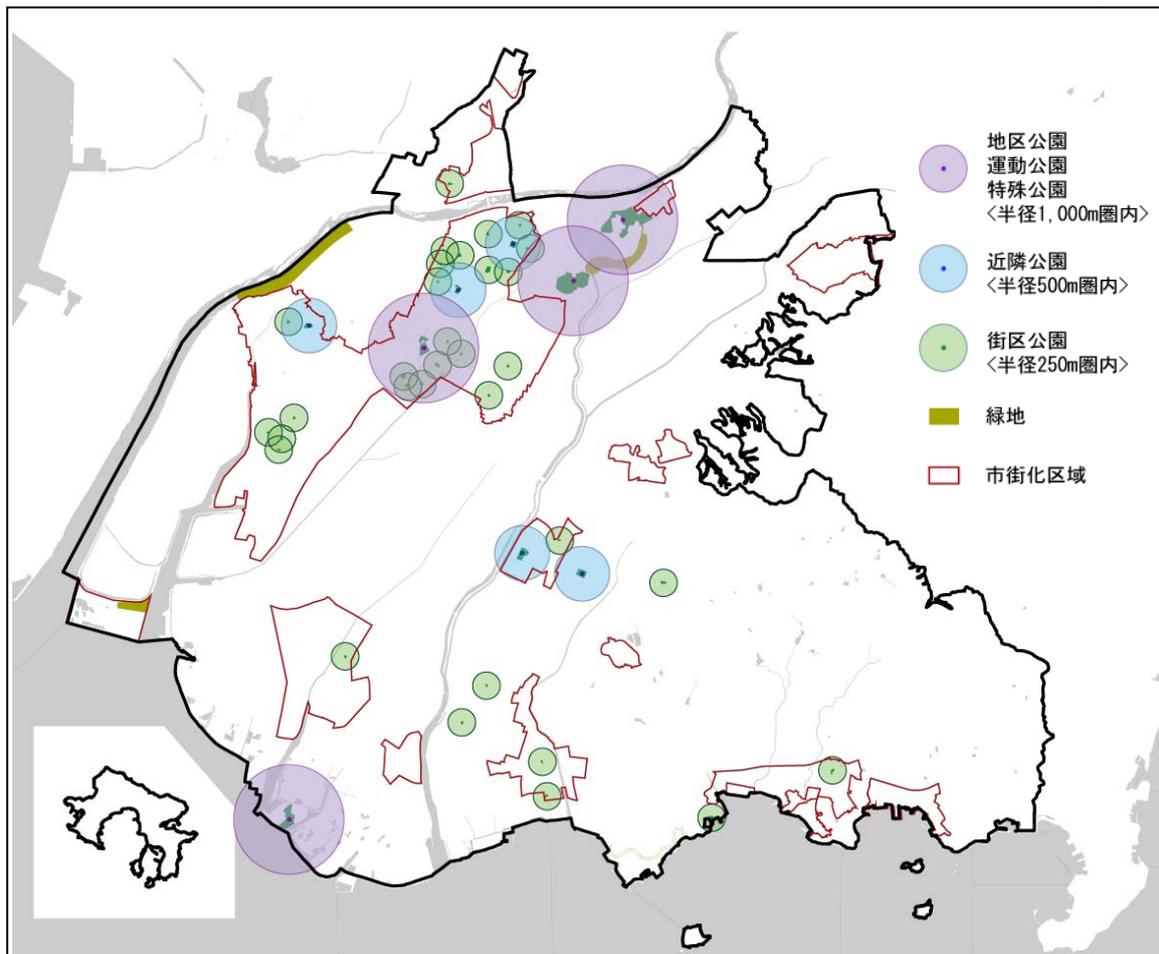
出典：平成20年住宅・土地統計調査

## 市民一人当たりの公園面積が小さい

都市公園の整備状況（平成 24 年 7 月現在）は、75.76ha で、市民一人当たり 4.59 m<sup>2</sup> となっています。都市公園法施行令では市民一人当たり公園面積は 10 m<sup>2</sup> 以上を標準としており、本市の整備水準は標準を下まわっています。

図表 44 公園緑地の分布

（平成 24 年 7 月現在）



※街区公園：公園を中心に半径 250m の範囲に住んでいる方たちが主に利用する目的で配置。広場や遊具などを備えた公園。

近隣公園：街区公園よりも大きく、公園を中心に半径 500m の範囲に住んでいる方たちが主に利用する目的で配置。  
地区公園・運動公園・特殊公園：街区公園、近隣公園よりもさらに大きな公園。スポーツを楽しむことができる施設の設置や自然環境を保全するなど、地域の特徴を活かした公園整備を行う。

緑地：自然的環境の創出・保全を目的に整備された公園。

出典：西尾市

図表 45 都市公園一覧 (平成 24 年 7 月現在)

種別	公園名	設置場所	小学校区	面積 (ha)
街区公園	住崎1号公園	住崎二丁目113	西尾	0.56
	住崎2号公園	住崎一丁目100	西尾	0.26
	住崎3号公園	住崎三丁目32	西尾	0.28
	永吉公園	永吉三丁目15	西尾	0.35
	龍神ひろば	高砂町26-1	西尾	0.06
	井桁屋公園	幸町19-1	西尾	0.05
	徳次公園	徳次町上十五夜27	花ノ木	0.31
	今川公園	今川町東大城6-1	花ノ木	0.09
	戸ヶ崎1号公園	戸ヶ崎五丁目7	八ツ面	0.27
	戸ヶ崎2号公園	戸ヶ崎四丁目8	八ツ面	0.24
	戸ヶ崎3号公園	戸ヶ崎二丁目3	八ツ面	0.26
	桜町公園	桜町二丁目37-1	鶴城	0.23
	緑町公園	緑町一丁目42	鶴城	0.75
	伊藤1号公園	伊藤二丁目 4-2	鶴城	0.32
	伊藤2号公園	伊藤一丁目12-1	鶴城	0.10
	伊藤3号公園	伊藤五丁目4-1	鶴城	0.32
	鶴城1号公園	鶴城町丘11	鶴城	0.17
	米津公園	米津町天竺桂72-1	米津	0.19
	中畑公園	中畑一丁目46	中畑	0.30
	富山公園	西尾平坂東部土地区画整理事業10-1街区1番	矢田	0.16
	寺津1号公園	寺津一丁目4	寺津	0.19
	寺津2号公園	寺津二丁目4	寺津	0.19
	寺津3号公園	寺津三丁目4	寺津	0.15
	一色平和公園	一色町前野新田1-2	一色中部	0.19
	下町公園	吉良町上横須賀宮腰135	横須賀	0.10
	津平公園	吉良町津平大入463	津平	0.32
	荻西公園	吉良町荻原百度荒子3	荻原	0.16
	富田公園	吉良町富田八石13-2	荻原	0.20
	シーサイド公園	吉良町吉田東中浜50-14	吉田	0.23
	吉田公園	吉良町吉田亥改1-1	吉田	0.14
	十三新田公園	鳥羽町十三新田46-91	幡豆	0.42
	門内公園	西幡豆町中央台84	幡豆	0.29
	近隣公園	戸ヶ崎公園	戸ヶ崎三丁目12	八ツ面
鶴城公園		亀沢町468-2	鶴城	1.26
田貫公園		田貫一丁目61	中畑	1.03
コミュニティ公園		吉良町上横須賀杉ノ木30	横須賀	2.62
横須賀公園		吉良町中野瀬田65	横須賀	2.02
地区公園	西尾公園	山下町泡原70	西尾	3.70
	一色海浜公園	一色町坂田新田冲向95	一色南部	7.07
運動公園	西尾市スポーツ公園	小島町大郷1-1	三和	3.97
特殊公園	八ツ面山公園	八ツ面町麓78-1	八ツ面	12.60
河川敷敷地	古川緑地	志籠谷町上川成37-13	八ツ面	8.51
	矢作川西尾緑地	上町酉新開1-5	西野町他	9.39
	古川右岸1号緑地	天竹町川新田41-2	福地南部他	4.40
都市緑地	住崎2号緑地	住崎一丁目102	西尾	0.08
	法光寺緑地	法光寺町流6-8	西野町	0.19
	中畑緑地	中畑町二割1-1	中畑	0.22
	みなとまち緑地	港町7-2	寺津	2.24
	みなとまち1号緑地	港町2-1	寺津	4.69
	寺津緑地	寺津四丁目4-1	寺津	0.30
	善明緑地	善明町一本松146	室場	0.16
	岡島緑地	岡島町郷西27-2	三和	0.44
十三新田緑地	鳥羽町十三新田1-105	幡豆	0.12	
緩衝緑地	法光寺緩衝緑地	法光寺町宮前31-1	西野町	1.00
	みなとまち緩衝緑地	港町6-3	寺津	0.81

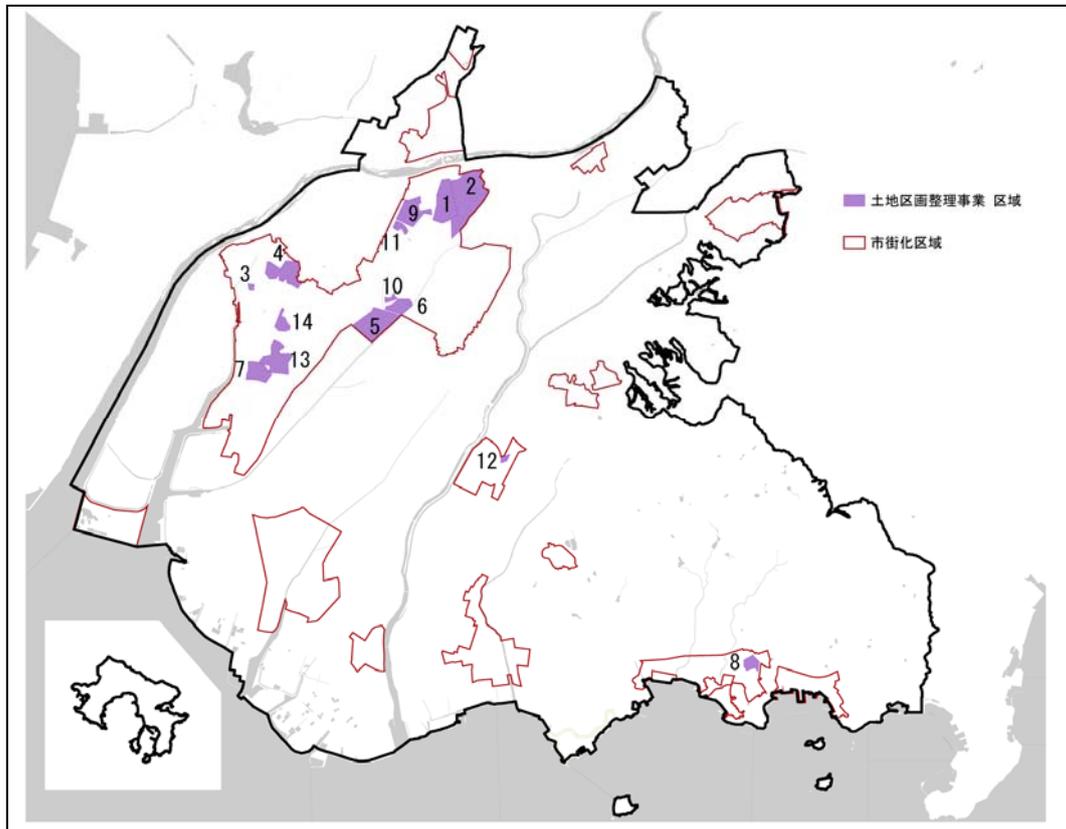
※ 32 ページの公園面積 75.76ha とは端数処理の都合上同じにならない。

出典：西尾市

## 市街地の外縁部において進む土地区画整理事業

本市における市街地開発事業は、市街地の外縁部において土地区画整理事業が進められています。現在も、平坂東部・吉山地区が施工中です。これらの地区は、旧市街地に比べて都市基盤の整備水準が高く、優良な住宅の供給や魅力的な街なみの形成等が期待されます。

図表 46 土地区画整理事業の状況



出典：西尾市

図表 47 土地区画整理事業一覧

(平成 25 年 1 月現在)

	事業名	事業主体	施行区分	施行面積 (ha)	換地処分公告日
1	西尾桜町土地区画整理事業	市	施行済	31.01	S42. 5. 4
2	西尾戸ヶ崎土地区画整理事業	市	施行済	59.99	S52. 3. 30
3	西尾家下土地区画整理事業	組合	施行済	1.55	S54. 1. 8
4	西尾中畑田貫土地区画整理事業	組合	施行済	26.24	H 3.10.25
5	西尾住崎土地区画整理事業	組合	施行済	36.82	H 8. 7. 26
6	西尾永吉土地区画整理事業	組合	施行済	11.52	H 8. 7. 12
7	西尾寺津北部土地区画整理事業	組合	施行済	14.56	H12. 7. 7
8	幡豆門内土地区画整理事業	組合	施行済	7.80	H 6. 7. 2
9	西尾伊藤土地区画整理事業	組合	施行済	24.16	H20. 3. 21
10	西尾多茂ノ木土地区画整理事業	組合	施行済	1.96	H13. 8. 31
11	西尾鶴城土地区画整理事業	組合	施行済	3.71	H14. 5. 17
12	吉良上横須賀北土地区画整理事業	組合	施行済	1.90	H18.11. 7
13	西尾平坂東部土地区画整理事業	組合	施行中	25.03	
14	西尾吉山土地区画整理事業	組合	施行中	7.01	

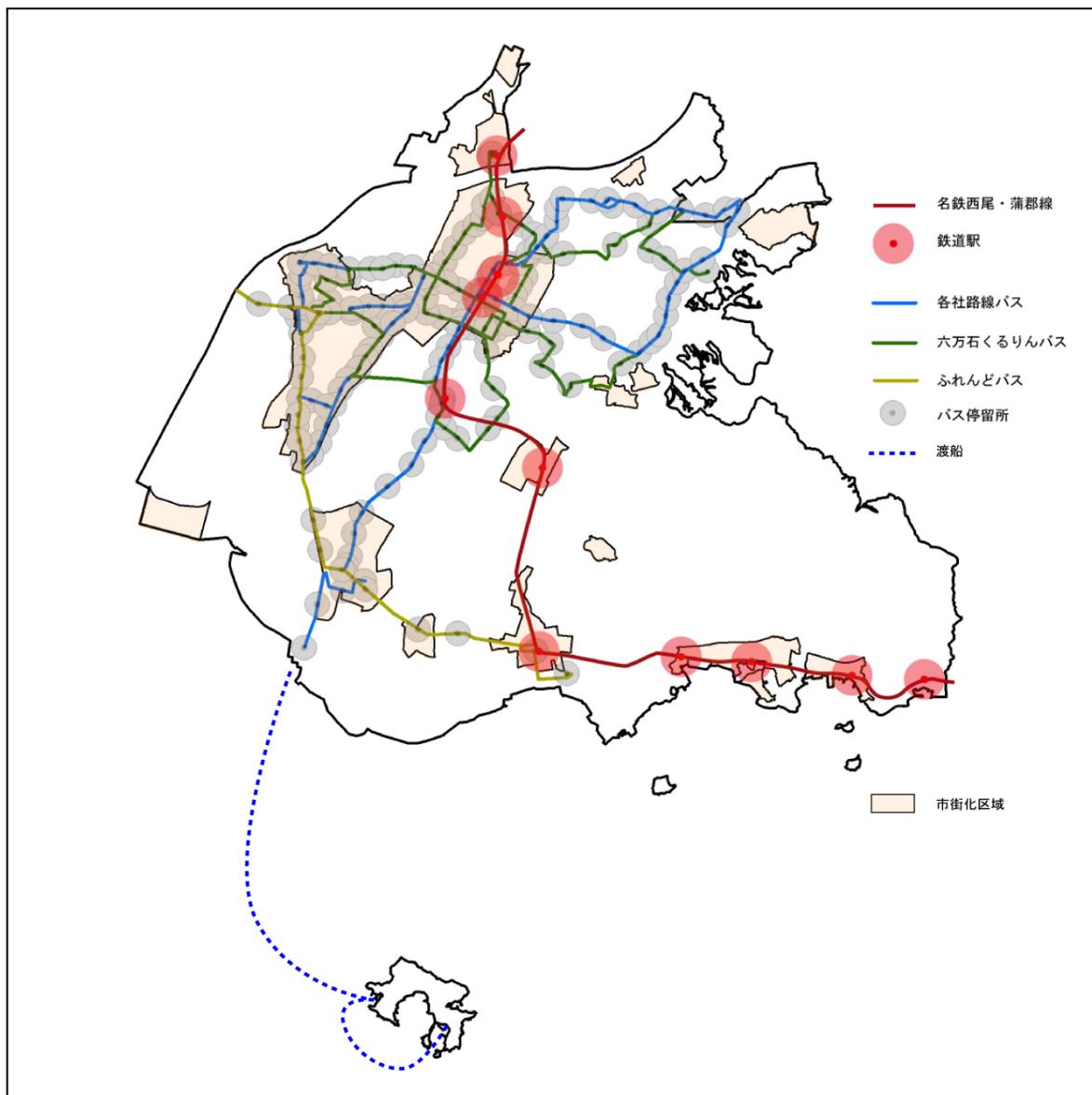
出典：西尾市

広がる交通不便地域

本市の公共交通は、平成16年に名鉄三河線碧南駅～吉良吉田駅間が、平成18年に名鉄西尾線鎌谷駅、三河荻原駅が相次いで廃止され、それに伴い公共交通網が縮小し、交通不便地域が広がっています。

廃止された名鉄三河線の代替交通として、当該区間と一部吉良高校までを結ぶ「ふれんどバス」を運行しています。また、コミュニティバスとして平成18年から「六万石くるりんバス」を運行しています。一色～佐久島間については、西尾市渡船事業が唯一の交通機関として定期運航をしています。また、平成24年10月からデマンド型乗合タクシー<sup>(注2)</sup>「いこまいかー」の運行を開始しています。

図表 48 公共交通機関の利用圏域

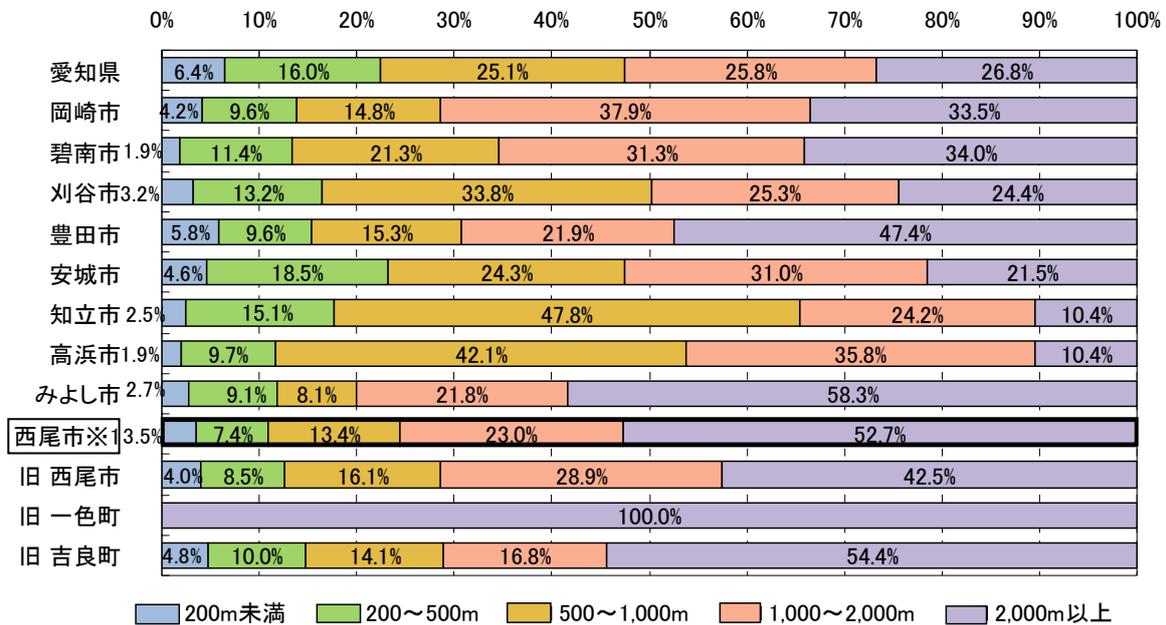


出典：西尾市

(注2) デマンド型乗合タクシー：自宅や指定の場所から目的地までを結ぶ公共交通サービス。電話で予約をすると、予約時間に指定場所へ向かい、目的地まで送迎を行う。乗り合いのため、同じ便に予約した人がいれば道順に回って目的地まで運行する。

最寄り駅までの距離が 1,000m 以上ある住宅の割合が 75.7%となっています。そのうち、バス停までの距離が 500m 以上ある住宅の割合も 66.5%となっています。近隣市のなかでも、公共交通の不便な地域となっています。

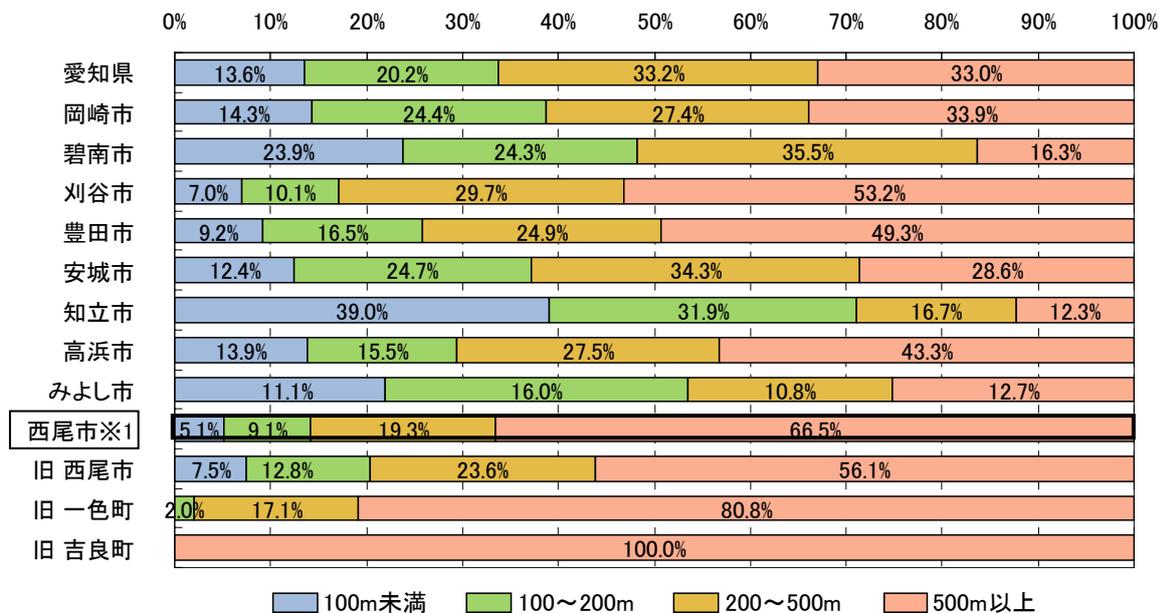
図表 49 最寄りの駅までの距離別住宅割合



※1 旧西尾市、旧一色町、旧吉良町の統計調査区域の合算値  
 ※2 旧幡豆町はデータ無し

出典：平成 20 年住宅・土地統計調査

図表 50 最寄りの駅まで 1,000m 以上ある住宅のバス停までの距離別割合



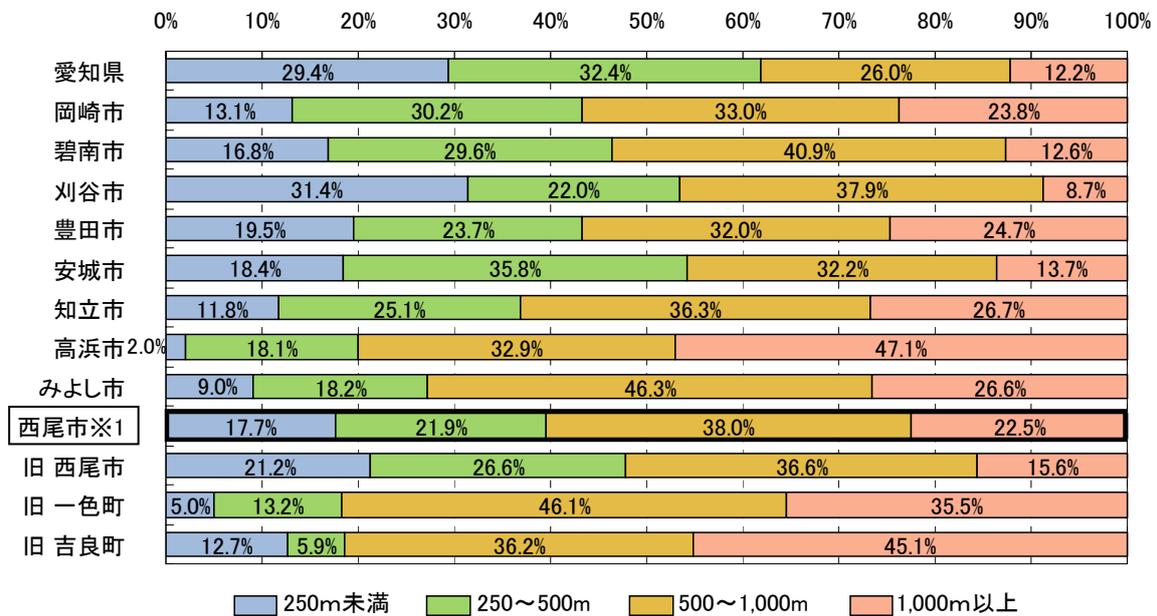
※1 旧西尾市、旧一色町、旧吉良町の統計調査区域の合算値  
 ※2 旧幡豆町はデータ無し

出典：平成 20 年住宅・土地統計調査

医療・福祉施設から遠い住宅の割合が高い

医療機関、デイサービスセンターまでの距離別住宅割合において、施設から遠い住宅の割合が高くなっています。特に旧一色町、旧吉良町において、その傾向が強くなっています。

図表 51 最寄りの医療機関までの距離別住宅割合

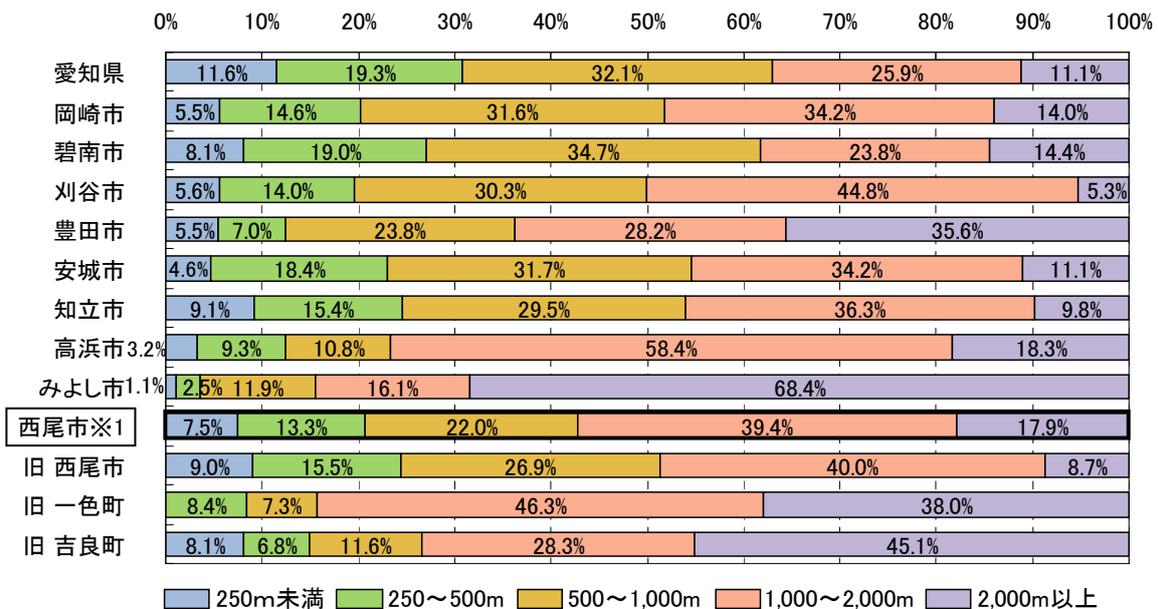


※1 旧西尾市、旧一色町、旧吉良町の統計調査区域の合算値

※2 旧幡豆町はデータ無し

出典：平成20年住宅・土地統計調査

図表 52 最寄りのデイサービスセンターまでの距離別住宅割合



※1 旧西尾市、旧一色町、旧吉良町の統計調査区域の合算値

※2 旧幡豆町はデータ無し

出典：平成20年住宅・土地統計調査

## 市営住宅の老朽化

市営住宅は市内に1,259戸（うち木造：41戸）が建設されています。建設年度別割合は、昭和40年代が58.9%（742戸）で最も多く、昭和40年代以前のものが69.4%（874戸）となっています。昭和30年～40年代の住宅は、全ての木造住宅が含まれ、構造、汚水処理を鑑み、建替え、用途廃止、改修が求められます。

また、構造別割合は、簡易耐火構造の平家建が34.9%（440戸）、二階建が15.6%（197戸）、耐火構造二階建が2.2%（28戸）、中層耐火構造が43.9%（553戸）、木造が3.3%（41戸）となっています。

図表 53 市営住宅の概要 (平成24年4月1日現在)

住宅名	所在地	戸数(戸)	建設年度	構造(※)	間取り	汚水処理	
下町住宅	下町宮東12-1	59	S56-57	中耐	3DK	水洗	
宮浦住宅	米津町宮浦68	124	S59-61	中耐	3DK	水洗	
犬塚住宅	中畑一丁目56	36	H2-3	中耐	3DK	水洗	
住崎住宅	住崎町荒子28-1	28	H9-10	中耐	3LDK/4LDK	水洗	
元屋敷住宅	吉良町上横須賀元屋敷50	56	S46-47	中耐	2K	水洗	
富好住宅	吉良町富好新田中川並27	32	S48	中耐	2K	水洗	
須原住宅	吉良町吉田須原33-1	24	S50	中耐	3K	水洗	
埋畑住宅	吉良町荻原埋畑91-1	24	H8	中耐	3DK	水洗	
味浜住宅	一色町味浜上乾地20	46	H14-15	中耐	3LDK	水洗	
		12	H14	耐火二	2LDK	水洗	
中野郷住宅	中原町半谷20	124	S46-48	中耐	3DK	水洗	
		79	S45-46	簡二	2DK	非水洗	
		34	S44	簡平	2K	非水洗	
鳥羽第3住宅	鳥羽町十三新田1-35	16	S63	耐火二	2DK/3K	水洗	
王塚住宅	吉良町友国王塚24	30	S45、47	簡二	2DK	水洗	
鳥羽住宅	鳥羽町十三新田46-18	24	S47	簡二	2DK	非水洗	
鳥羽第2住宅	鳥羽町十三新田1-32	16	S51	簡二	2DK/3DK	非水洗	
対米住宅	一色町対米三斗蒔1	48	S40-42	簡二	2DK	非水洗	
		131	S39-41	簡平	2K	非水洗	
巨海住宅	巨海町泉田60-2	19	S38	簡平	2K	水洗	
鎌谷住宅	鎌谷町大河田6	65	S39-40	簡平	2K	非水洗	
室住宅	室町中川原17-2	12	S41	簡平	2K	水洗	
野々宮住宅	野々宮町茶木2	20	S41	簡平	2K	水洗	
父橋住宅	室町中屋敷80	35	S42	簡平	2K	水洗	
中原住宅	中原町堀割16-1	40	S43-44	簡平	2K	非水洗	
大切間住宅	吉良町吉田大切間5	28	S41	簡平	2K	水洗	
神ノ木住宅	吉良町上横須賀神ノ木14-1	20	S42	簡平	2K	水洗	
神明塚住宅	吉良町吉田神明塚30	16	S43	簡平	2K	水洗	
木田住宅	吉良町木田祐言75	20	S44	簡平	2K	水洗	
小計		1,218					
木造	生田住宅	一色町生田竹生新田5-4	6	S29	木平	2K	非水洗
	東入舟住宅	一色町一色東上二割9-1	10	S35	木平	2K	非水洗
	遠ノ子住宅	一色町赤羽遠ノ子36-1	8	S35	木平	2K	非水洗
	赤羽住宅	一色町赤羽東乾地29	4	S28	木平	2K	非水洗
			2	S35	木平	2K	非水洗
	藤江住宅	一色町藤江宮西30	2	S29	木平	2K	非水洗
	治明住宅	一色町治明丑新田北ノ切245	5	S29	木平	2K	非水洗
	分散赤羽住宅	一色町赤羽浜田97	1	S34	木平	戸建て	非水洗
	分散前野住宅	一色町前野東浦64	1	S34	木平	戸建て	非水洗
	分散生田住宅	一色町生田西高前78	1	S35	木平	戸建て	非水洗
	分散佐久島住宅	一色町佐久島入ヶ浦14-1	1	S28	木平	戸建て	非水洗
	小計		41				
	合計		1,259				

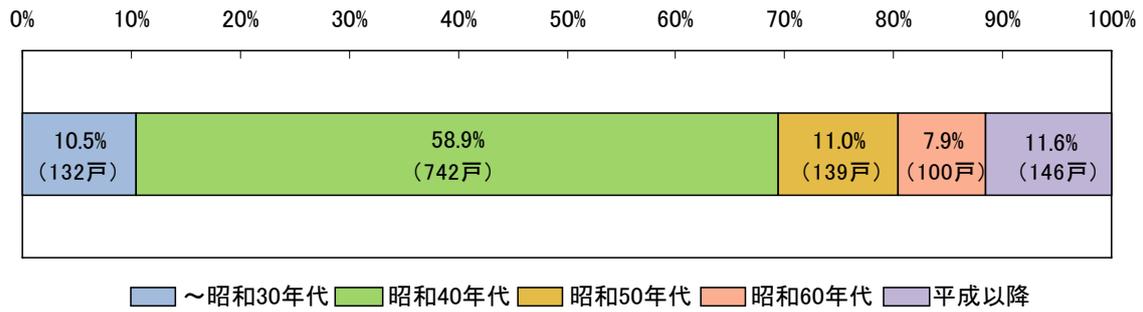
※ 中耐：中層耐火構造  
簡平：簡易耐火構造平家建

耐火二：耐火構造二階建  
木平：木造平家建

簡二：簡易耐火構造二階建

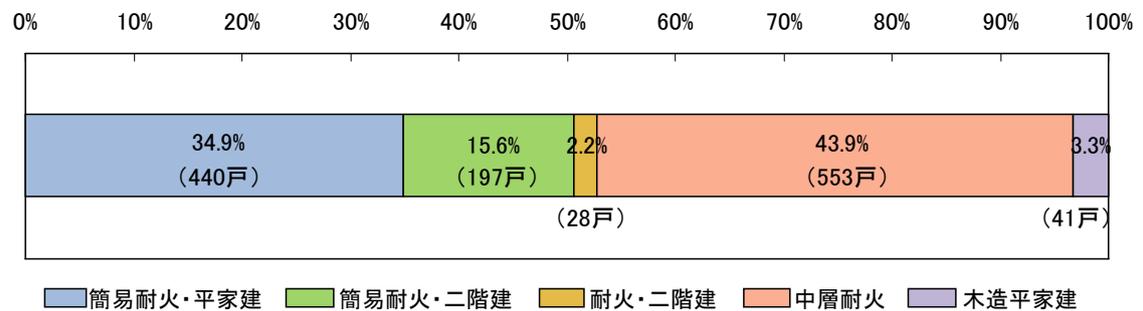
出典：西尾市

図表 54 市営住宅の概要（年代別）



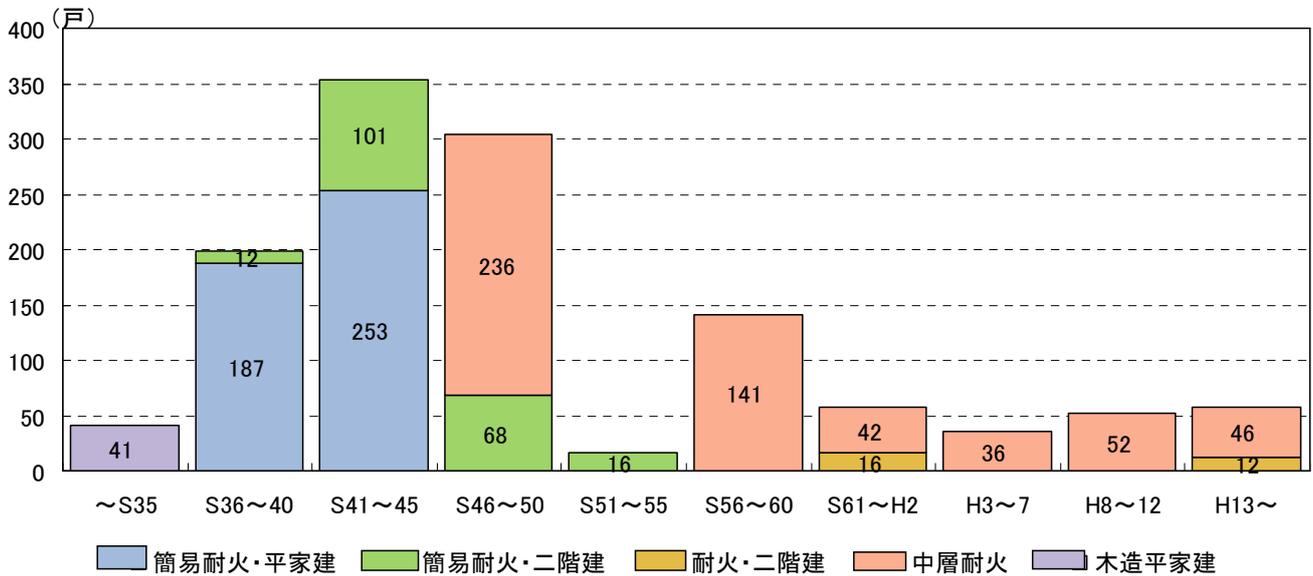
出典：西尾市

図表 55 市営住宅の概要（構造別）



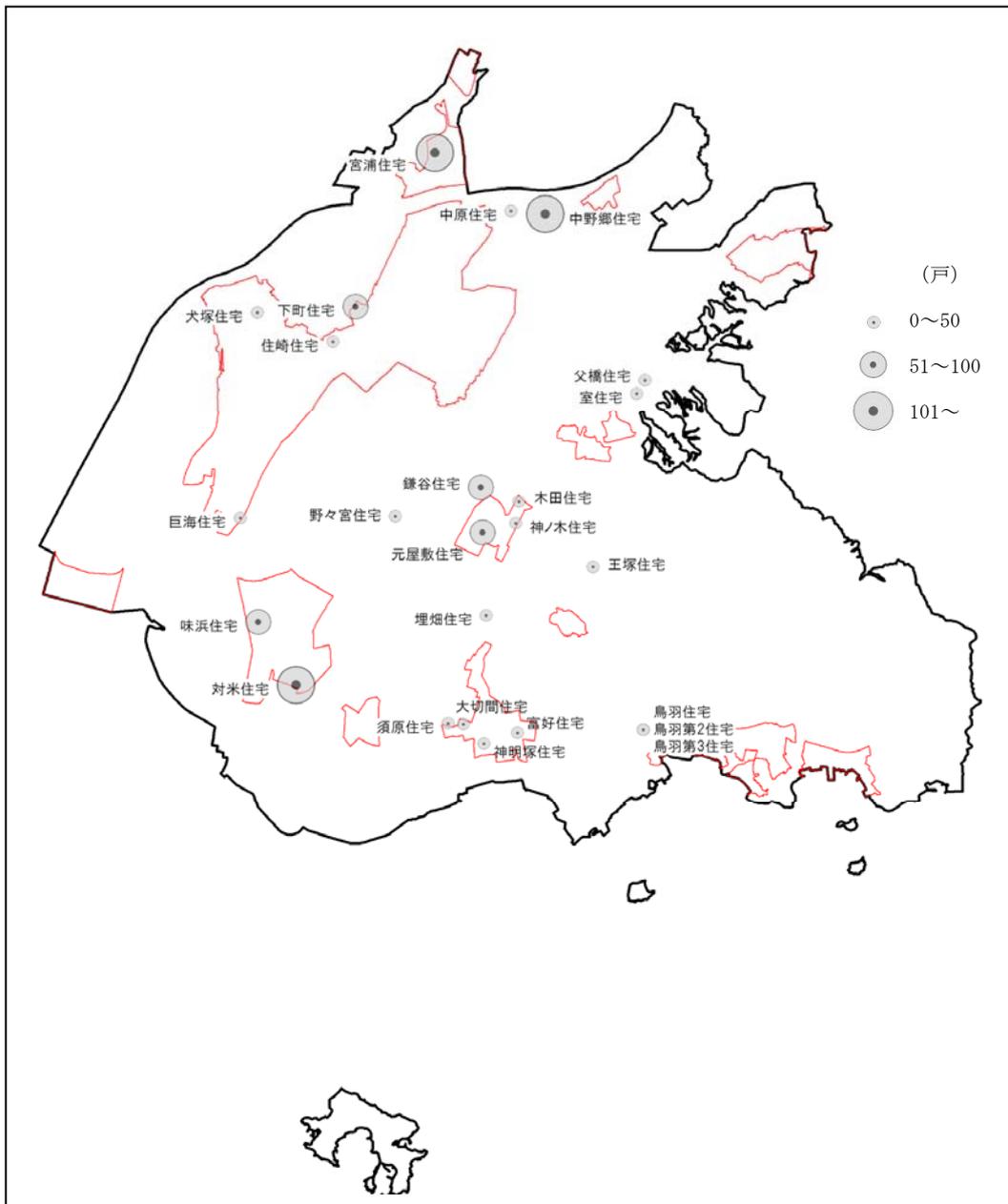
出典：西尾市

図表 56 建築年度別市営住宅戸数



出典：西尾市

図表 57 市営住宅の分布



※ 木造住宅については微少で用途廃止予定のため未表示

出典：西尾市