

### 3. まちを取り巻く状況

#### (1) 区画整理の状況

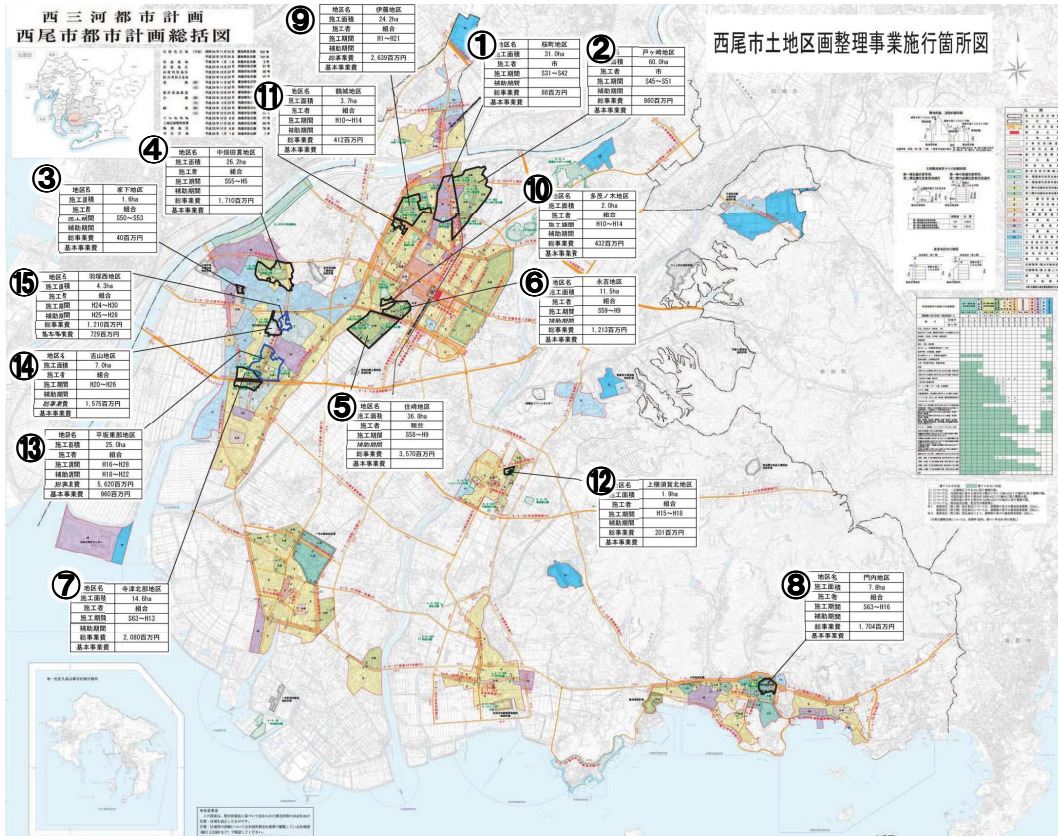
本市において、この半世紀間に行われた市街地開発事業としては、合計 15 地区 257.6ha で土地区画整理事業が進められており、現在も平坂東部、羽塚西の 2 地区が施行中です。

図表 55 土地区画整理事業地区一覧

	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	H3.10.25
⑤	西尾住崎土地区画整理事業	組合	施行済	36.82	H8.7.26
⑥	西尾永吉土地区画整理事業	組合	施行済	11.52	H8.7.12
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	H16.7.2
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	未
⑭	西尾吉山土地区画整理事業	組合	施行済	7.01	H26.6.27
⑮	西尾羽塚西土地区画整理事業	組合	施行中	4.34	未

資料：西尾市土地区画整理事業地区の紹介

図表 56 土地区画整理事業施行箇所



資料：西尾市 HP

## (2) 住宅地の地価の動向

地価公示をもとに平成 17 年以降の本市及び近隣市の住宅地の地価推移をみると、平成 22(2010)～24(2012)年を底に回復基調となっています。

平成 27(2015)年における本市の地価は 61.1 千円/㎡となっており、周辺地域で最も低く、最も高い刈谷市とは 6.5 万円/㎡程度の差があります。

平成 17(2005)年の価格を 100 とした地価の騰落率をみると、本市は平成 24(2012)年に 87.2 と大きく減少し、その後増加に転じ、平成 27(2015)年には 94.4 まで回復しています。

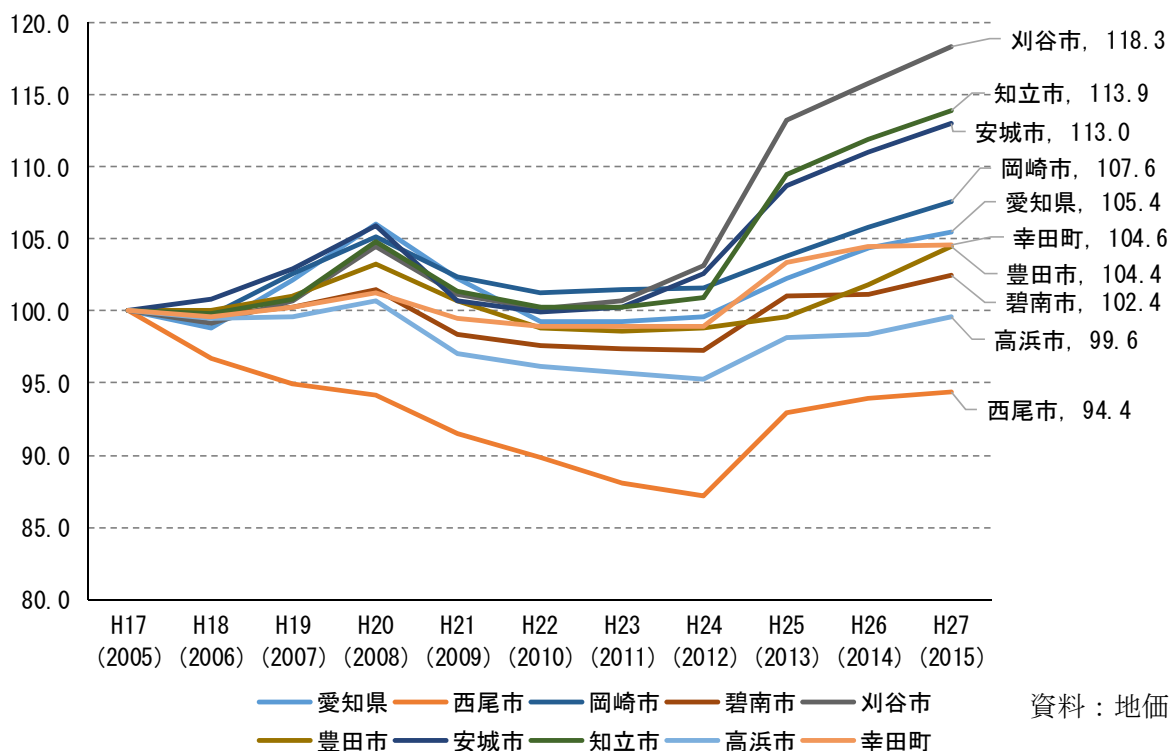
旧市町単位で推移をみると、旧西尾市内では地価は回復傾向にあります。東日本大震災以降、地震による沿岸部の津波への懸念もあり、旧一色町、旧吉良町、旧幡豆町では下落し続けています。

図表 57 地価公示推移 (各年 1 月 1 日)

(単位：千円/㎡)

	H17 (2005)	H18 (2006)	H19 (2007)	H20 (2008)	H21 (2009)	H22 (2010)	H23 (2011)	H24 (2012)	H25 (2013)	H26 (2014)	H27 (2015)
愛知県	97.6	96.5	99.7	103.5	99.8	96.9	96.9	97.2	99.8	101.9	102.9
西尾市	64.7	62.6	61.4	60.9	59.2	58.1	57.0	56.4	60.1	60.8	61.1
旧西尾	74.7	72.8	71.7	71.1	69.1	68.2	66.5	66.3	71.3	72.3	73.1
旧一色	52.4	49.7	48.7	48.3	46.9	46.1	45.0	44.1	42.6	42.0	41.6
旧吉良	58.2	55.1	53.6	53.4	51.8	50.9	50.4	49.6	48.5	48.2	48.0
旧幡豆	53.9	52.7	51.8	51.3	49.8	47.6	46.8	45.8	43.7	42.8	42.2
岡崎市	89.9	89.6	92.2	94.5	92.0	91.0	91.2	91.3	93.3	95.1	96.7
碧南市	69.7	69.5	69.9	70.7	68.6	68.0	67.9	67.8	70.4	70.5	71.4
刈谷市	107.0	106.1	107.8	111.8	108.2	107.2	107.8	110.4	121.2	123.9	126.6
豊田市	85.4	85.4	86.3	88.2	86.0	84.4	84.2	84.4	85.1	87.0	89.2
安城市	106.2	107.1	109.3	112.5	107.0	106.1	106.5	108.9	115.4	117.9	120.0
知立市	101.4	101.2	102.2	106.3	102.8	101.7	101.7	102.4	111.0	113.5	115.5
高浜市	81.3	80.9	81.0	81.9	78.9	78.2	77.8	77.5	79.8	80.0	81.0
幸田町	80.9	80.6	81.1	81.9	80.5	80.0	80.0	80.0	83.6	84.5	84.6

図表 58 地価公示の騰落率



### (3) 新築住宅の動向

建築確認統計をもとに平成 21(2009)～25(2013)年度の本市に住宅を新築した人の居住地をみると、市内在住が多く、全体の約 74%を占めています。

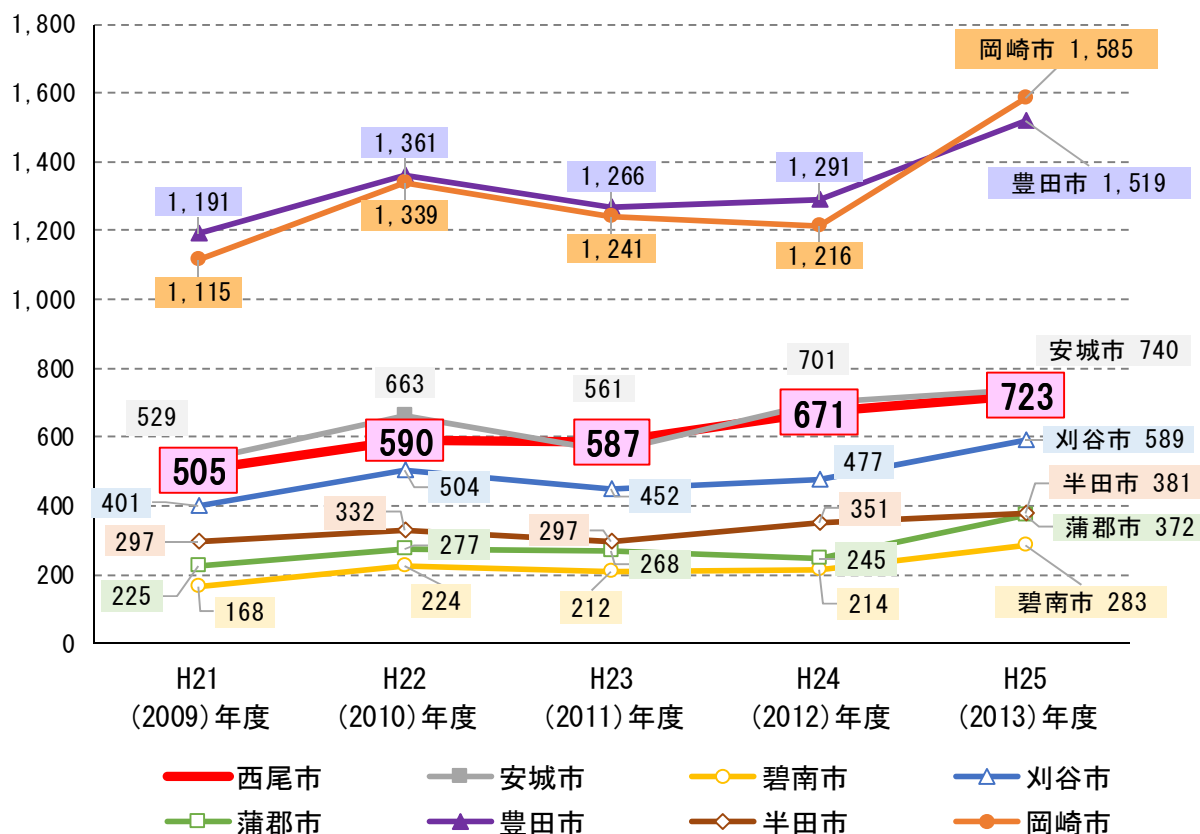
市外からは、安城市、岡崎市、碧南市、刈谷市に住んでいた方が多くなっています。安城市、岡崎市、刈谷市は本市よりも住宅地地価が 3～6 万円/㎡程度、高くなっており、安価な宅地を求めて市内に流入してきていると考えられます。碧南市については、旧西尾市内の住宅地の地価とそれほど差はないことから、市内の企業に勤めている世帯が通勤等の利便性を求めて市内に住宅を建築、もしくは、西尾市出身の人が市内に住宅を建築しているものと考えられます。

図表 59 市内に建築した人の前住地別新築戸建戸数

	西尾市	安城市	岡崎市	碧南市	刈谷市	蒲郡市	豊田市	半田市	額田郡	名古屋	その他	合計	市外合計	市内割合
平成21年度	382	32	18	18	10	7	4	0	4	6	24	505	123	75.6%
平成22年度	424	48	24	36	14	6	1	4	4	7	22	590	166	71.9%
平成23年度	416	52	23	27	8	9	3	4	12	8	25	587	171	70.9%
平成24年度	496	47	38	21	18	5	5	4	7	5	25	671	175	73.9%
平成25年度	544	39	39	23	16	11	4	3	5	21	18	723	179	75.2%
合計	2,262	218	142	125	66	38	17	15	32	47	114	3,076	814	73.5%
割合	73.5%	7.1%	4.6%	4.1%	2.1%	1.2%	0.6%	0.5%	1.0%	1.5%	3.7%	100.0%	-	-
市外割合	-	26.8%	17.4%	15.4%	8.1%	4.7%	2.1%	1.8%	3.9%	5.8%	14.0%	-	100.0%	-

資料：愛知県確認統計調査抄録（株式会社マーケティング システムズ）

図表 60 周辺市の新築戸数推移  
(件)



資料：愛知県確認統計調査抄録（株式会社マーケティング システムズ）

## 4. 仕事を取り巻く状況

### (1) 本市の産業の動向

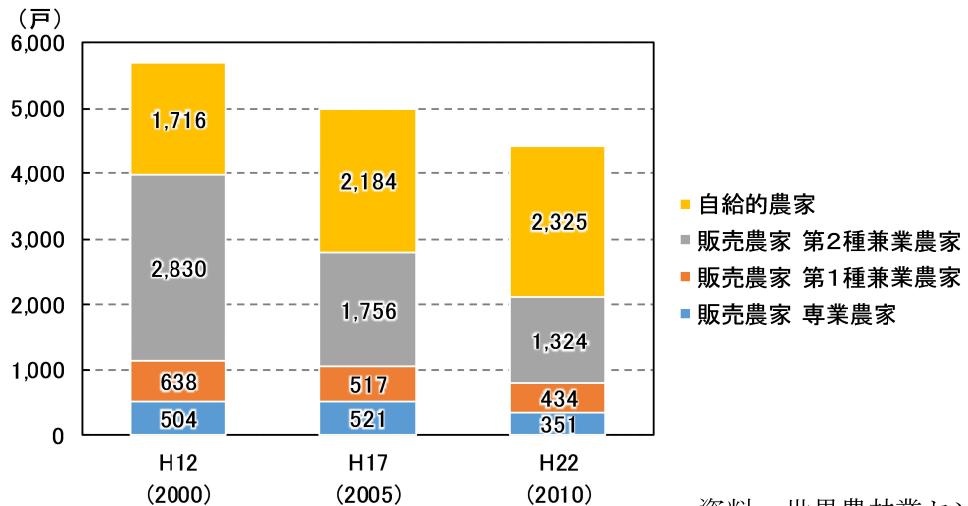
#### ① 農業・水産業

世界農林業センサスによると農家数は、自給的農家の数は増加していますが、販売農家の数は、一貫して減少を続けています。

本市の主な農産物は、米や麦のほか、日本有数の生産量を誇る抹茶に代表されるお茶の産は有名で、洋ランやバラ、カーネーションなどの花き園芸、いちごやキュウリ、トマトなどの施設野菜といった多様な農産物が生産されています。

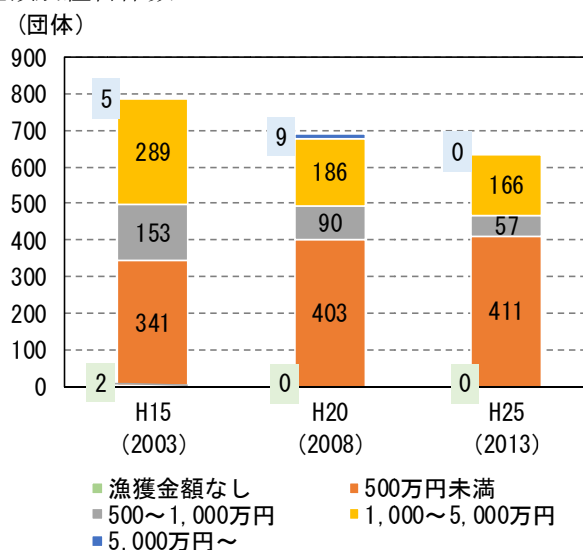
水産業は、三河湾や伊勢湾、渥美外海を操業区域とする沿岸漁業と、うなぎ養殖業を主体とする内水面漁業が営まれています。海面では、アサリや海苔を始めとする多くの種類の魚介類が水揚げされています。近年、漁場環境の悪化などにより漁獲量は、全体的には減少傾向にあります。アサリやうなぎは全国有数の生産量となっています。また、経営体数は減少傾向にあります。

図表 61 西尾市の農家数推移



資料：世界農林業センサス

図表 62 西尾市の漁獲金額別経営体数



資料：漁業センサス

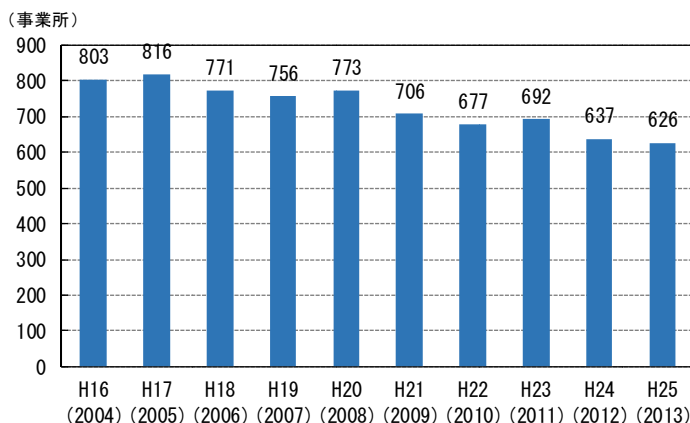
## ② 工業

工業については、西三河地域において、戦後著しい発展を遂げた自動車産業に関連する事業所が多数立地しており、輸送用機械や生産用機械の生産額が大きいことが特徴です。

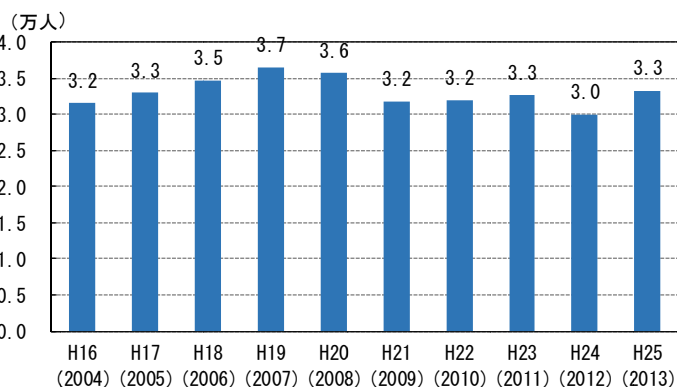
工業統計及び経済センサスから経年的にみると、事業所数は徐々に減少していますが、従業者数は3万人程度でほぼ横ばいで推移し、製造品出荷額は平成19(2007)年をピークに減少しましたが、近年は回復の兆しをみせています。

自動車関連産業のほか、えびせんべいを始めとする水産加工や漁網製造などの漁業に関連した工業も立地しています。

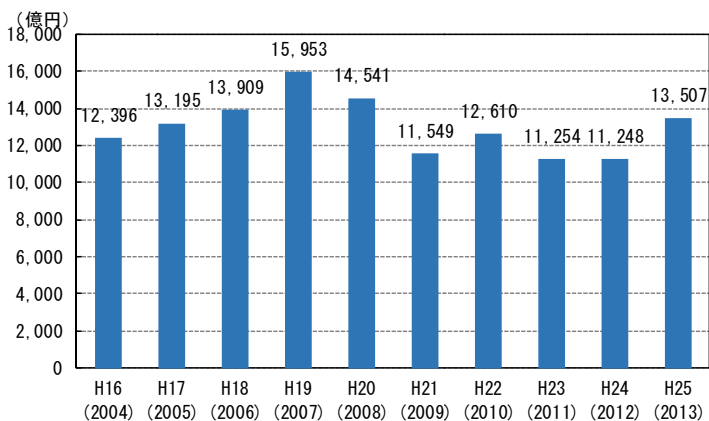
図表 63 事業所数推移



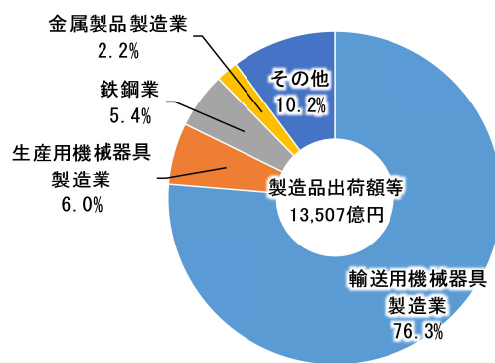
図表 64 従業員数推移



図表 65 製造品出荷額推移



図表 66 製造品出荷額等構成比 (H25 (2013)年)

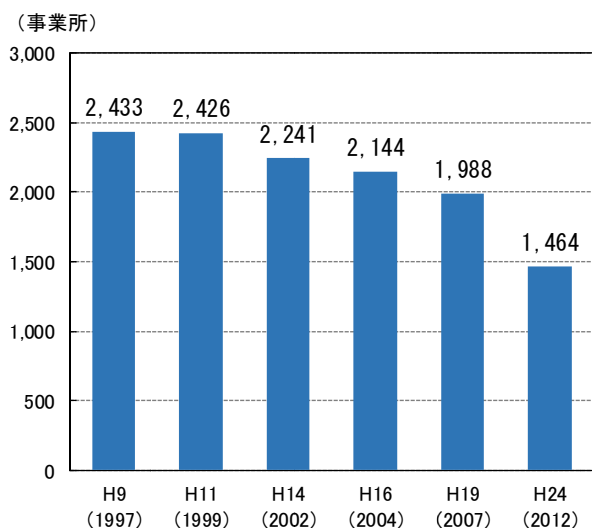


資料：H16～22, 24～25 工業統計、H23 年経済センサス

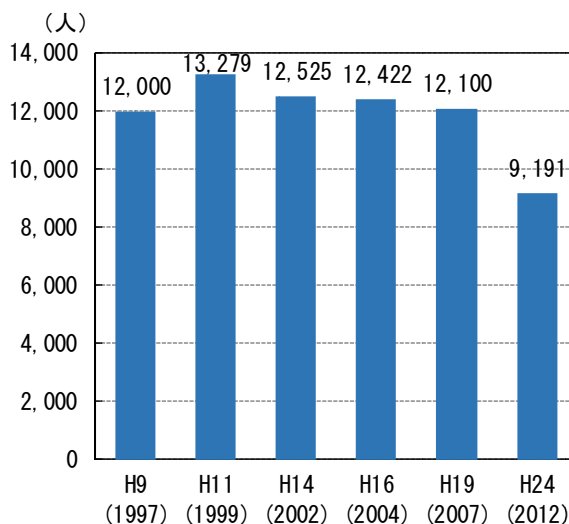
### ③ 商業

経済センサス及び商業統計によると、商業については、平成 11(1999)年以降商店数、従業員数ともに減少しています。年間販売額をみても、平成 14(2002)年の 3,186 億円から平成 24(2012)年には 2,247 億円と減少しています。

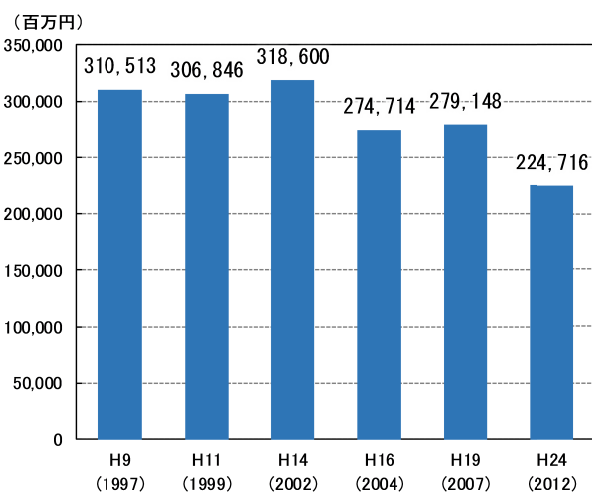
図表 67 卸・小売業事業所数推移



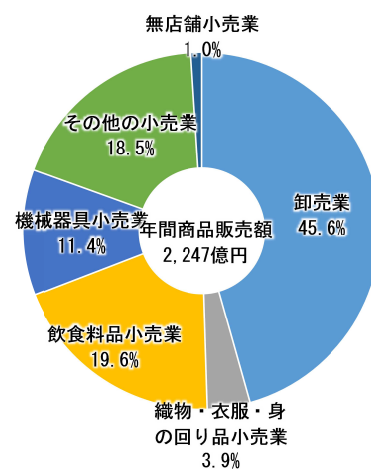
図表 68 卸・小売業従業員数推移



図表 69 年間商品販売額推移



図表 70 年間商品販売額構成比 (H24(2012)年)



資料：H19年までは商業統計、H24年は経済センサス

#### ④ 市内における産業大分類別産業の動向

地域経済分析システム（RESAS）により、西尾市の企業について、下記の4つの視点で分析を行いました。

- ①「域外から資金を獲得している産業」
- ②「付加価値を多く生み出している産業」
- ③「雇用を支えている産業」
- ④「地域に貢献している産業」

##### ア 域外から資金を獲得している産業

域外から資金を獲得している産業として、産業大分類別取引流入額を平成 21(2009)～25(2013)年までみると、いずれの年も「製造業」が突出して多くなっています。次に「卸売・小売業」、「運輸・郵便業」となっています。「建設業」については、平成 21(2009)年は3番目に多かったものの、減少傾向にあり平成 25(2013)年には4番目となっています。

##### イ 付加価値を多く生み出している産業

付加価値を多く生み出している産業として、平成 24(2012)年の産業大分類別付加価値額をみると、「製造業」が最も多く、次いで「卸売・小売業」、「医療・福祉」となっています。

##### ウ 雇用を支えている産業

雇用を支えている産業として、平成 21(2009)年と平成 24(2012)年の産業大分類別 従業者数（事業所単位）をみると、平成 21(2009)年は「製造業」が最も多く、次いで「卸売・小売業」、「建設業」、「宿泊業、飲食サービス業」となっています。平成 24(2012)年は「製造業」が最も多く、次いで「卸売・小売業」、「宿泊業、飲食サービス業」、「医療・福祉」となっています。

##### エ 地域に貢献している産業

地域に貢献している産業として、平成 25(2013)年の当期純利益をみると、「製造業」が最も多く、次いで「金融業・保険業」、「複合サービス業」、「卸売・小売業」「運輸・郵便業」となっています。「製造業」、「卸売・小売業」、「建設業」、「医療・福祉」、「運輸・郵便業」、「宿泊業、飲食サービス業」の地域への貢献度合いとして、平成 21(2009)～25(2013)年の当期純利益の推移をみると、「製造業」では、平成 22(2010)年まで赤字であったものの、平成 23(2011)年以降、大きな利益を計上しています。「卸売・小売業」では、各年おきに赤字と黒字が入れかわっており変動幅が大きくなっています。「建設業」では、平成 23(2011)年まで減少し、それ以降急激に回復（V字カーブが形成）しています。「医療・福祉」では、黒字を維持しており、黒字も増加傾向にあります。「運輸・郵便業」平成 21(2009)年は赤字であったものの、それ以降は急激に上昇しています。「宿泊業、飲食サービス業」では、平成 21(2009)～23(2011)年まで赤字であったものの赤字額は改善しており、平成 24(2012)年には黒字に転換しています。

## オ まとめ

産業大分類別に4つの視点で分析を行うと、いずれも製造業が1位を占めており、本市での重要な産業であるといえます。

その他の産業としては、「卸売・小売業」、「建設業」、「医療・福祉」、「運輸・郵便業」、「宿泊業、飲食サービス業」などが本市において重要な産業である可能性があります。

「卸売・小売業」については外貨獲得力や付加価値力、雇用維持力で2位となっており、本市においては製造業について重要な産業といえます。しかし、利益の変動幅が大きくなっており、これは消費者心理の影響を大きく受ける産業であることが影響しているものと考えられます。

「建設業」については、近年、利益が大きく改善しているものの、雇用維持力や外貨獲得力でその影響力が年々弱まってきている傾向にあります。東日本大震災以降、全国的に職人が不足してきており、東北や東京に人が集まっているため本市での影響力が弱まっていると考えられます。

「医療・福祉」については、利益も堅調に推移しており、付加価値力も雇用維持力も高く、将来有望な産業であると考えられます。ただし、外貨獲得力は弱いため、ヘルスツーリズムなどソフト的な取組も検討していくことが必要と考えられます。

「運輸・郵便業」については、外貨獲得力は強いもののそれ以外はそれほど強くありません。市内に高速道路のインターチェンジもないことから、物流企業を強化していくことは難しい側面もあると考えられます。

「宿泊業、飲食サービス業」については、雇用維持力が強くなっています。また、近年は当期純利益も黒字となっています。「製造業」などに比較して、宿泊業や飲食サービス業は原材料の域内調達率を高めることが比較的容易であると考えられることから、他の産業が稼いだ外貨を市内で循環させていく産業として強化していくことも考えられます。

図表 71 4つの視点別上位産業

	外貨獲得力	付加価値力	雇用維持力	地域貢献力
1位	製造業	製造業	製造業	製造業
2位	卸売・小売業	卸売・小売業	卸売・小売業	金融業・保険業
3位	運輸・郵便業	医療、福祉	宿泊業、飲食サービス業	複合サービス業

資料：地域経済分析システム (RESAS)



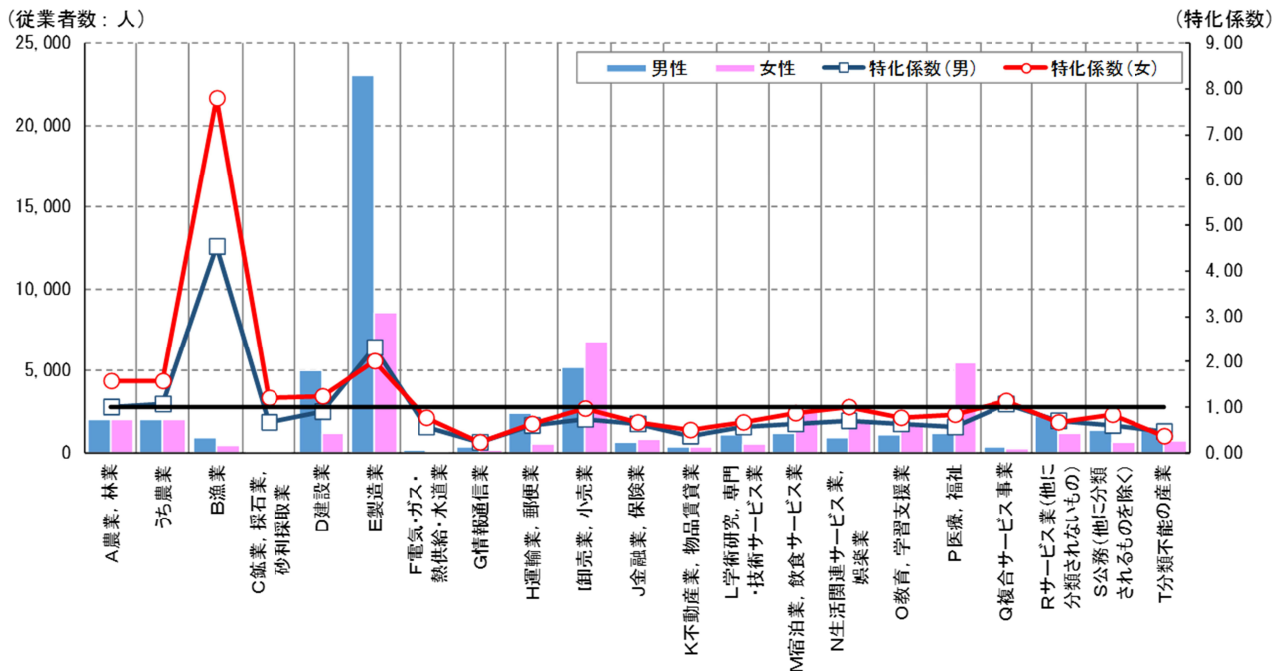
## (2) 男女別産業別従業者数・特化係数

### ① 西尾市

産業別の従業者比率を全国と本市とで比較した特化係数をみると、男女とも1次産業と製造業、複合サービス業で1を超えており、本市の強みといえる産業となっています。

特に製造業は、男女とも従業者数が多く、他地域よりも強い産業といえます。

図表 72 本市で働く産業別従業者数



※特化係数：産業別の従業者比率を全国と比較したもの。地域の産業の日本国内における強みを表す。

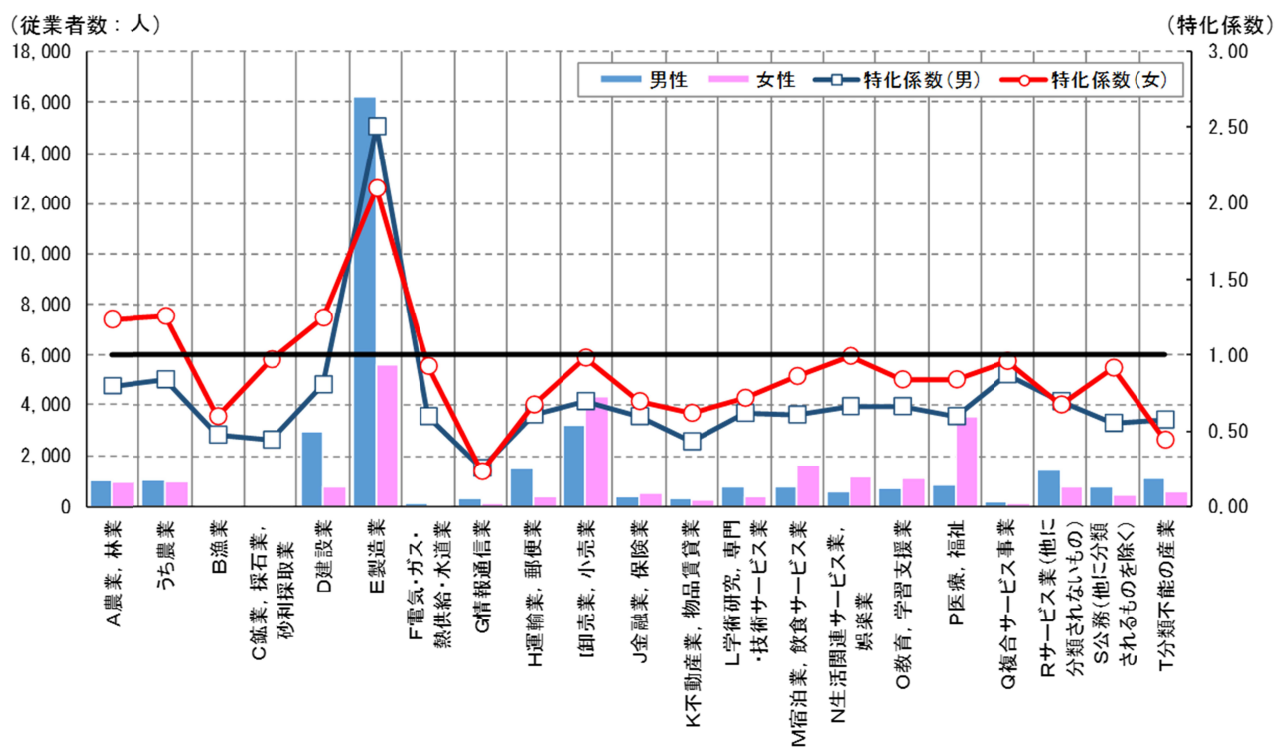
算出式：A部門の市の従業者割合 ÷ A部門の全国に従業者割合

資料：国勢調査 (H22(2010))

## ② 旧西尾

旧西尾地域では、製造業の特化係数、従業者数が多くなっています。  
その他の産業は、ほとんど特化係数が1を下回っています。

図表 73 旧西尾で働く産業別従業者数



※特化係数：産業別の従業者比率を全国と比較したもの。地域の産業の日本国内における強みを表す。  
算出式：A部門の市の従業者割合 ÷ A部門の全国に従業者割合

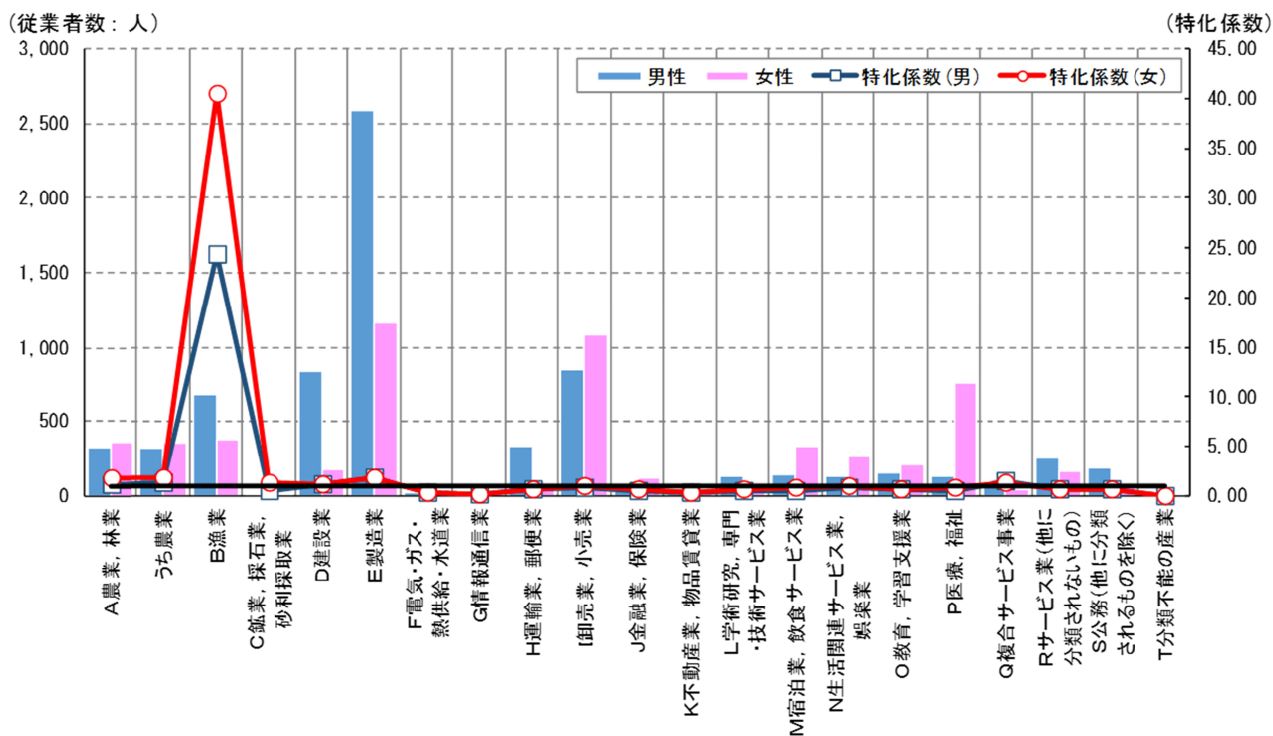
資料：国勢調査 (H22(2010))

### ③ 旧一色

旧一色地域では、漁業の特化係数が非常に高くなっています。また、製造業の特化係数は1を超え、従業者数も多くなっています。

3次産業はほとんど特化係数が1を下回っています。

図表 74 旧一色で働く産業別従業者数



※特化係数：産業別の従業者比率を全国と比較したもの。地域の産業の日本国内における強みを表す。  
算出式：A部門の市の従業者割合 ÷ A部門の全国に従業者割合

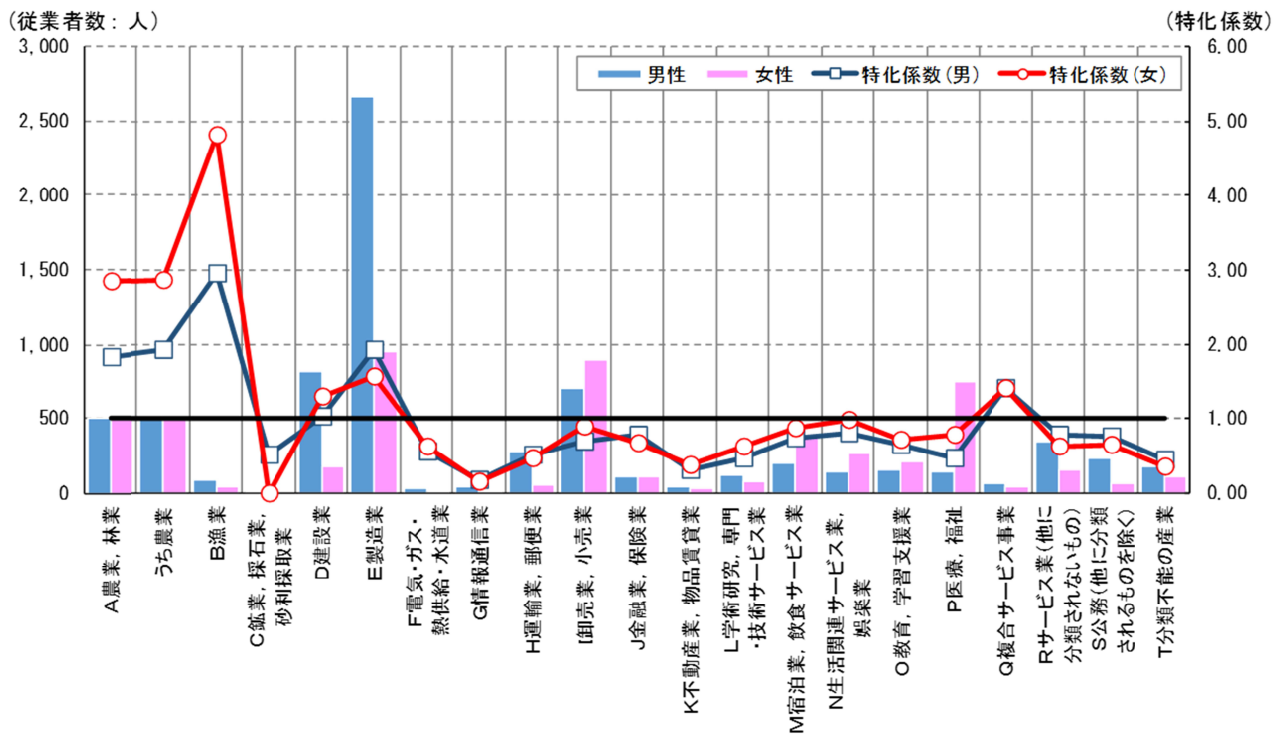
資料：国勢調査 (H22 (2010))

#### ④ 旧吉良

旧吉良地域では、農業・漁業の特化係数が高くなっています。また、製造業の特化係数は1を超え、従業者数も多くなっています。

3次産業はほとんど特化係数が1を下回っています。

図表 75 旧吉良で働く産業別従業者数



※特化係数：産業別の従業者比率を全国と比較したもの。地域の産業の日本国内における強みを表す。  
算出式：A部門の市の従業者割合 ÷ A部門の全国に従業者割合

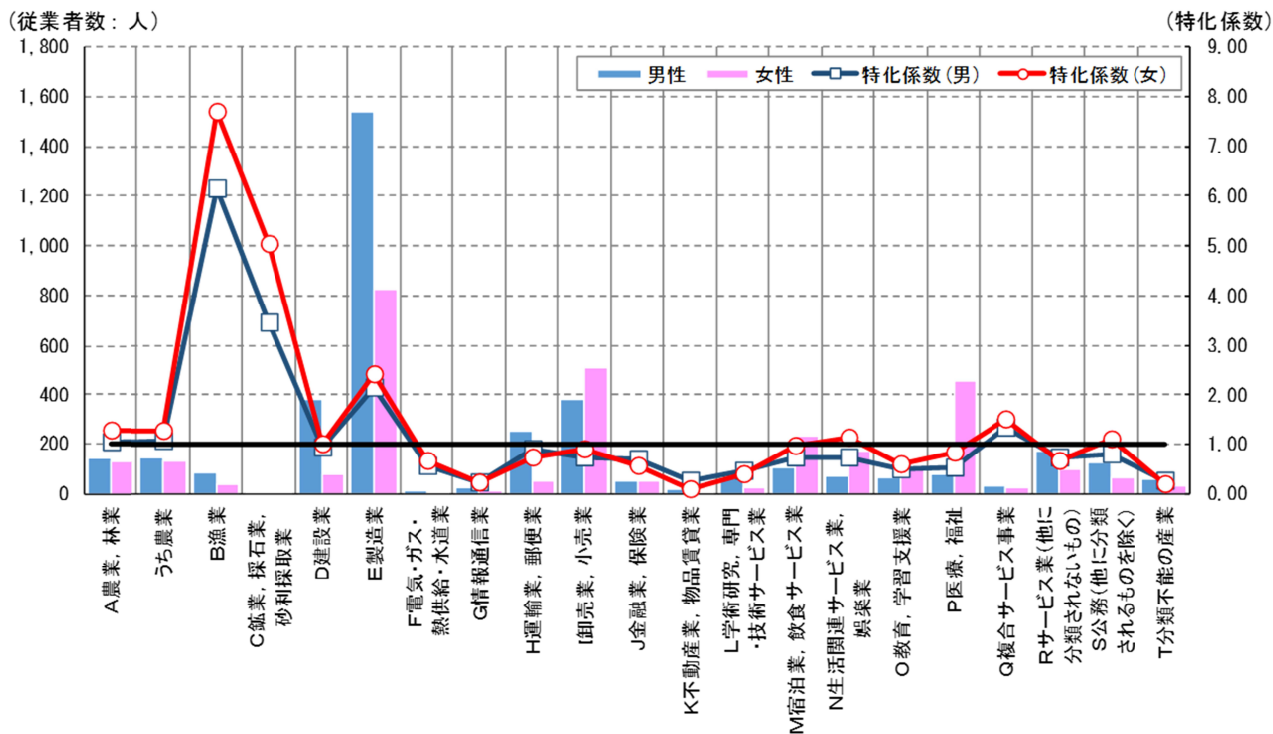
資料：国勢調査 (H22 (2010))

## ⑤ 旧幡豆

旧幡豆地域では、農業・漁業の特化係数が高くなっています。また、製造業の特化係数は1を超え、従業者数も多くなっています。

3次産業はほとんど特化係数が1を下回っています。

図表 76 旧幡豆で働く産業別従業者数



※特化係数：産業別の従業者比率を全国と比較したもの。地域の産業の日本国内における強みを表す。

算出式：A部門の市の従業者割合 ÷ A部門の全国に従業者割合

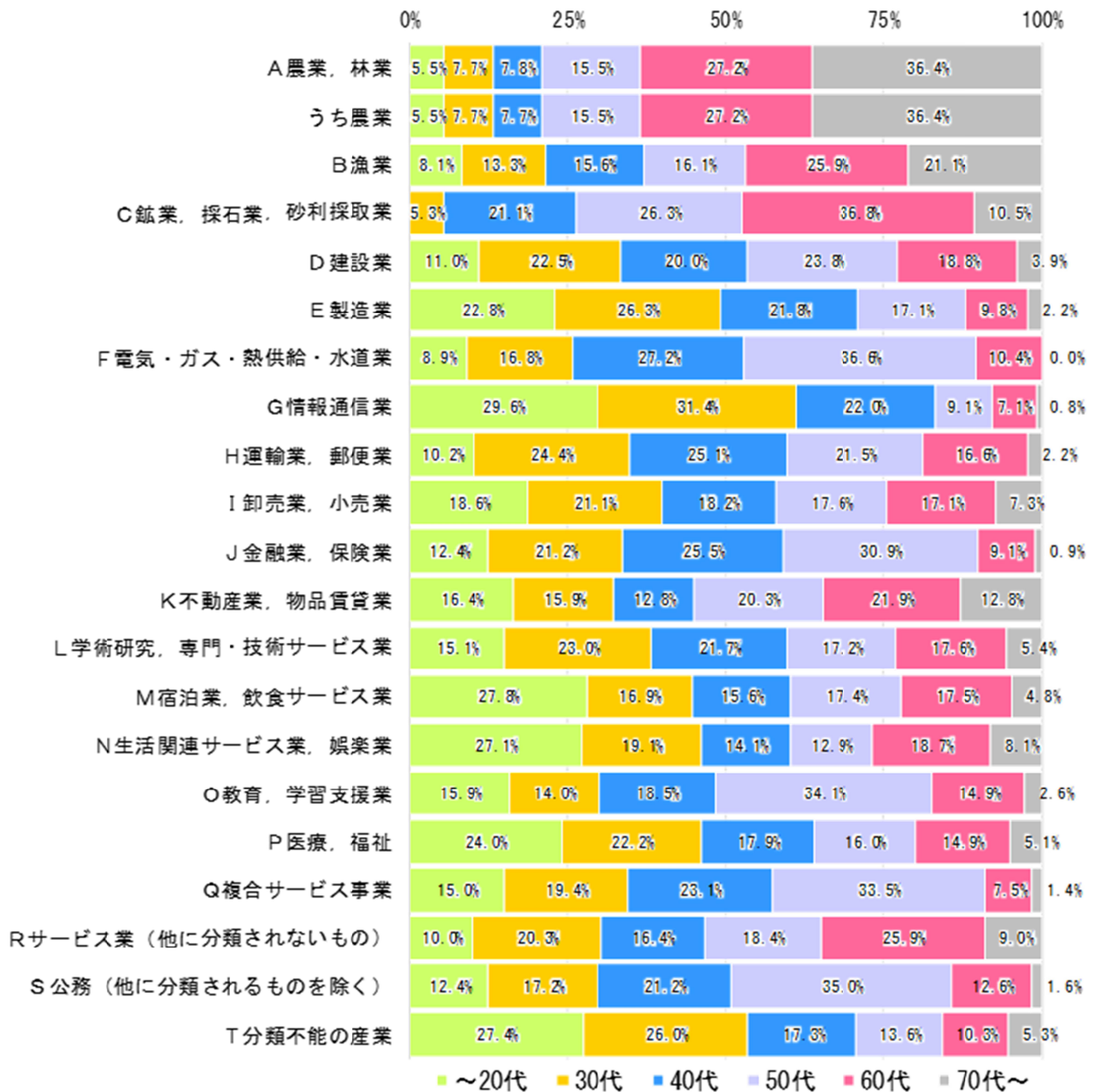
資料：国勢調査（H22（2010））

### (3) 男女別年齢別産業別従業者数

男女別年齢別に従業者数をみると、男女とも農林業や漁業といった1次産業で高齢化が進み、60歳以上が過半を占めています。

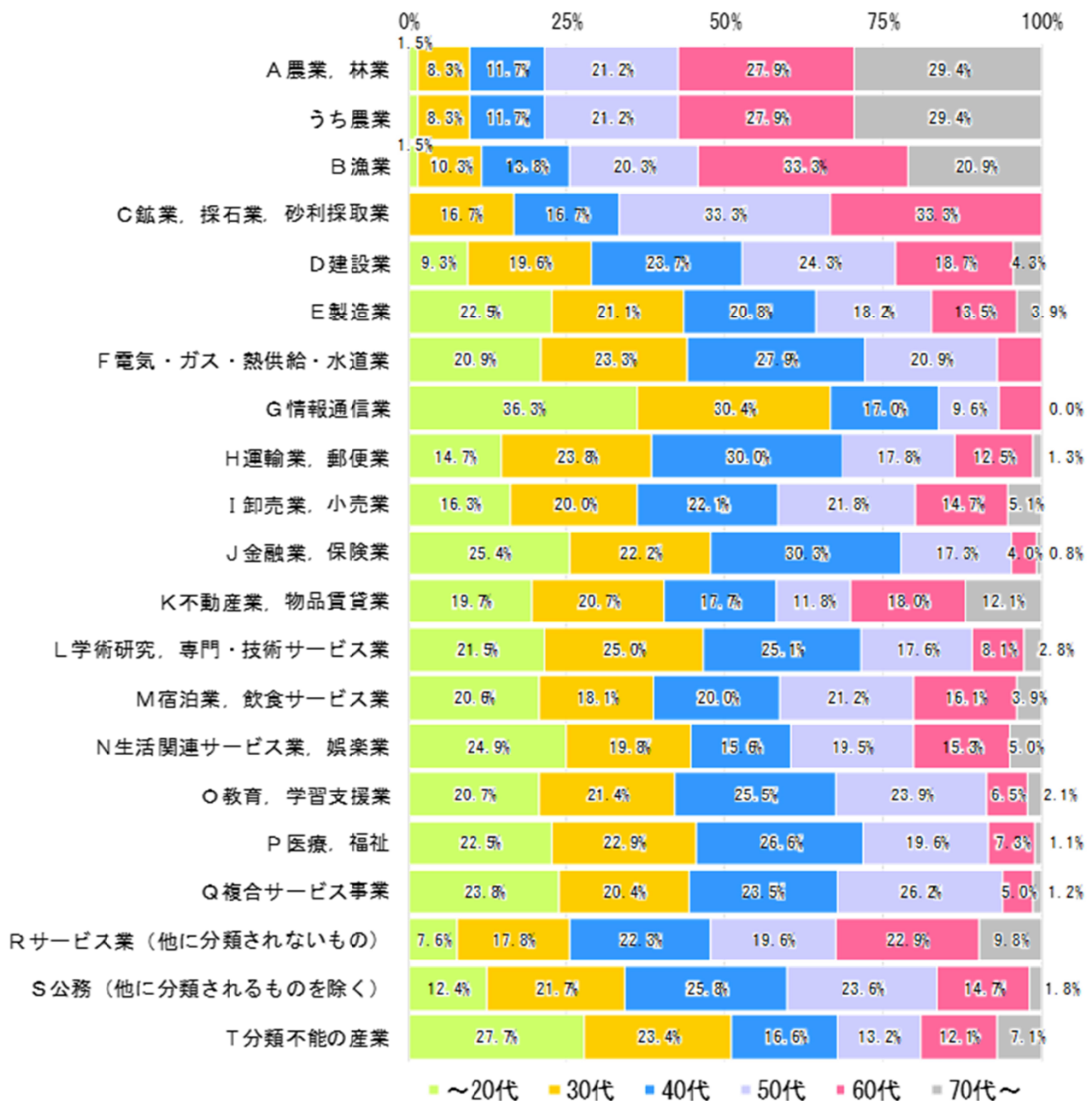
製造業や建設業といった従業者数の多い産業は、20代から50代までの従業者が多くなっています。

図表 77 本市で働く年齢別産業別従業者数（男性）



資料：国勢調査（H22（2010））

図表 78 本市で働く年齢別産業別従業者数（女性）



資料：国勢調査（H22（2010））

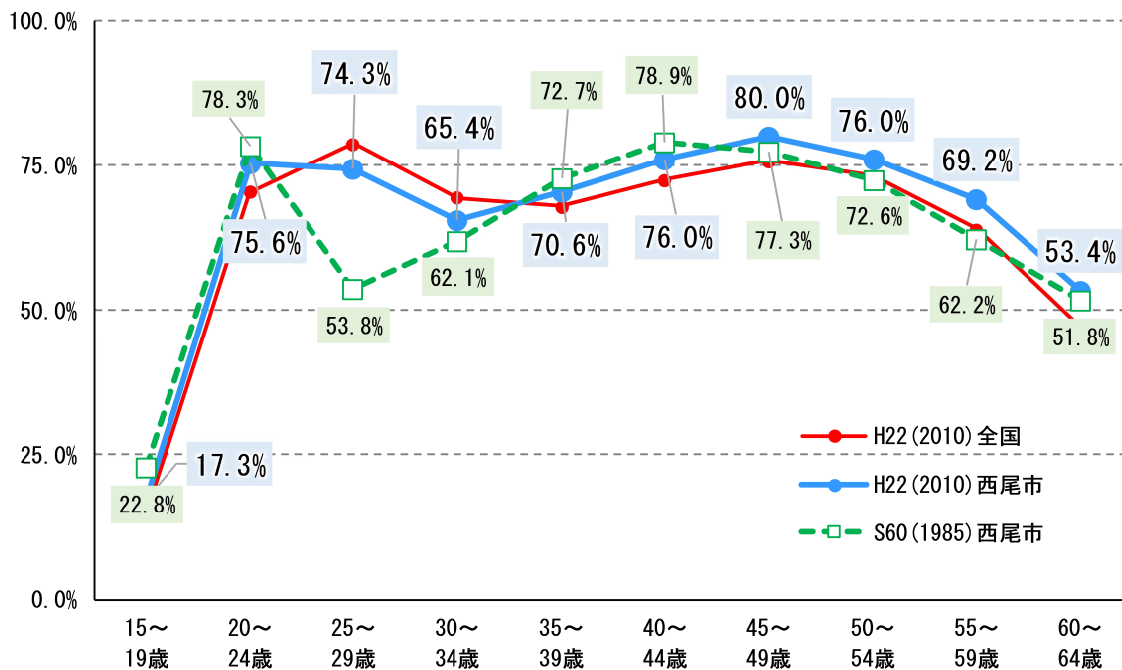
## (4) 女性の労働力率

女性の労働力率は昭和 60 年と比較すると改善されつつありますが、M字カーブの谷が 30～34 歳へと上昇しています。これは、晩婚化等の影響と考えられます。

全国と比較すると、20 代後半から 30 代前半の労働力率がやや低くなっています。

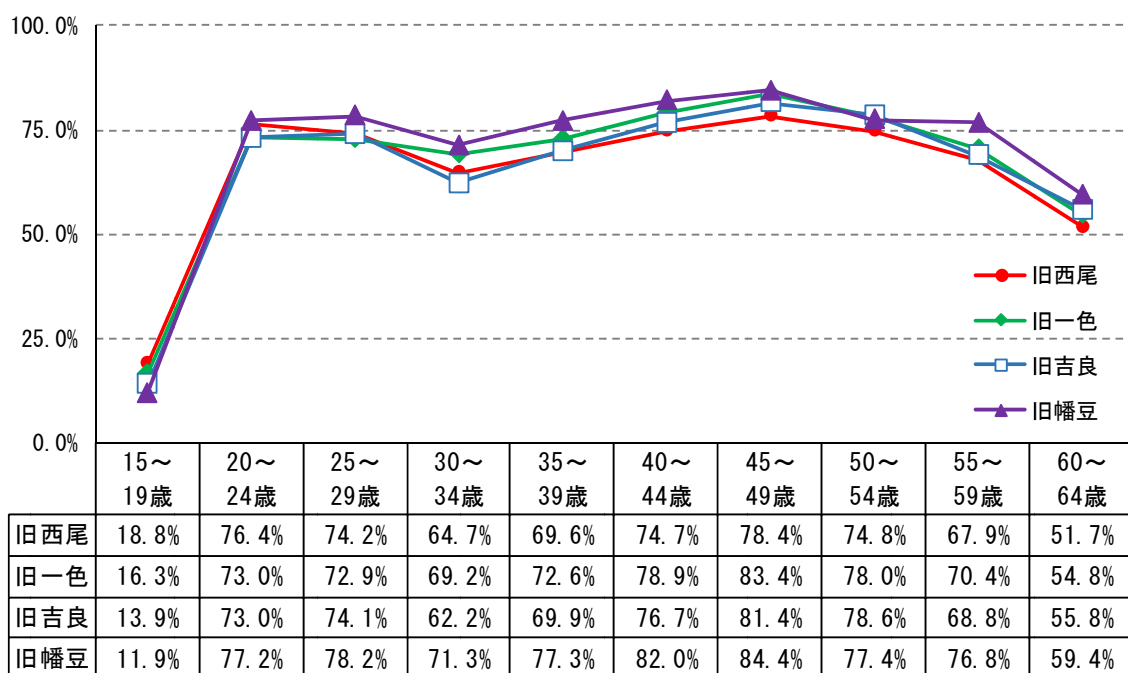
旧市町でみると、20 歳以上の年代では幡豆地域の労働力が高くなっています。

図表 79 女性の労働力率



資料：国勢調査

図表 80 H22(2010)年の女性の労働力率（旧市町）



資料：国勢調査（H22(2010)）