

# 第1章 はじめに

- I. 都市計画マスタープランについて
- II. 都市づくりの現況と課題

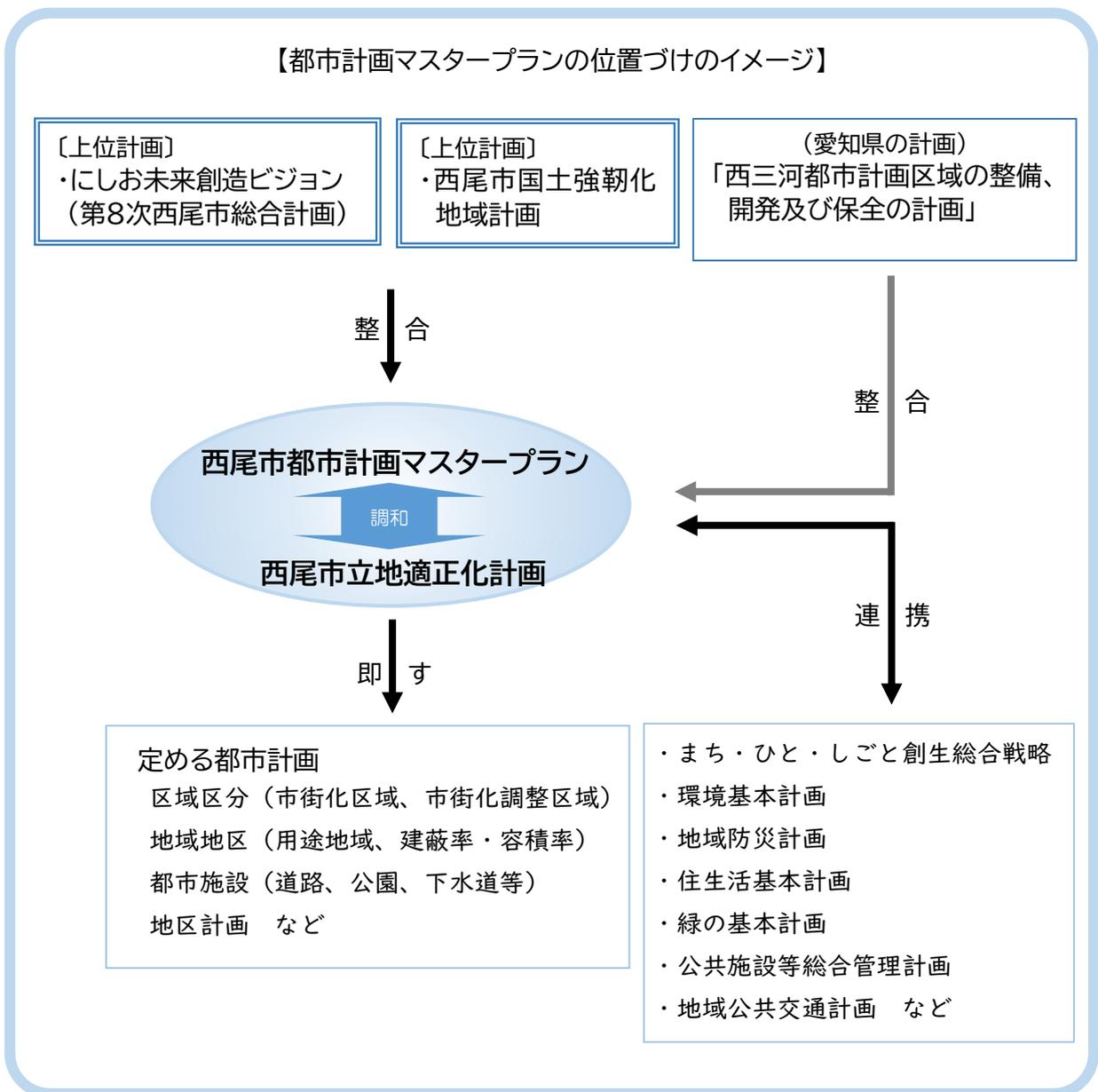


# I. 都市計画マスタープランについて

## 1. 都市計画マスタープランとは

都市計画マスタープランとは、都市計画法(都市計画法第 18 条の 2)に規定されている「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として定める計画です。

都市計画マスタープランは、都市づくりの目標や将来都市構造を明確にし、その実現を目指して土地利用や都市施設などの分野別方針を定めるものであり、西尾市の都市づくりの長期的・総合的な指針となる計画です。したがって、以下のように西尾市の中でも重要な計画として位置づけられます。



## 2. 策定の背景

西尾市では、平成26年（2014年）3月に令和6年（2024年）を目標年次とする現行の都市計画マスタープランが策定されており（平成30年一部改定）、現在これに基づく都市づくりが進められています。

今回策定する都市計画マスタープランは、平成23年（2011年）4月の合併から10年を経過した今、現行の都市計画マスタープランの骨格を踏襲しつつ、近年の社会情勢やライフスタイルの変化などを踏まえて、都市機能の集積、新たな拠点や産業拠点の設定など、目指すべき将来像や土地利用などの都市整備の方針について見直し、にしお未来創造ビジョンなどの上位計画との整合を図りつつ、**新たな都市づくりの指針**を定めるものです。

## 3. 計画の期間及び対象区域

都市計画マスタープランは、長期的視野に立って都市づくりを考える必要があるため、計画対象期間は、概ね20年後の都市の姿を見据えた上で10年後の姿を目指すこととし、令和5年度（2023年度）から令和14年度（2032年度）までの10年間とします。

また、本計画の対象地域は本市全域とします。

## 4. 計画の構成

都市計画マスタープランは、大きく分けて次のような構成になります。

### 第1章 はじめに

- I. 都市計画マスタープランについて
  - ・都市計画マスタープランの位置づけ、策定の背景、計画期間及び目標年次、構成について整理します。
- II. 都市づくりの現況と課題
  - ・4つの視点から都市づくりの現況と課題を整理します。

### 第2章 全体構想

- I. 都市づくりの目標
  - ・都市づくりの基本目標、目標とする都市像を定めます。
- II. 将来フレーム
  - ・将来人口、宅地需要などについて想定します。
- III. 将来都市構造
  - ・拠点・軸などにより、目標とする都市の姿を定めます。
- IV. 分野別まちづくり方針
  - ・5つの分野に分けて、まちづくり方針を定めます。

### 第3章 地域別構想

- ・地域別に現況整理、課題の整理、まちづくりの方針を定めます。（西尾・米津、平坂・寺津・福地、室場・三和、一色、吉良、幡豆の6地区）

### 第4章 計画の実現に向けて

- ・市民・市民団体・事業者・行政の役割や共創のまちづくりに対する支援方策、進行管理の方法や計画の評価方法を定めます。

## II. 都市づくりの現況と課題

### 1. 都市づくりの課題を整理する4つの視点

本市の都市づくりの現況と課題を、以下の4つの視点から整理します。

その際、都市づくりにとって重要となる人口、土地利用、幹線道路、交通、公園・緑地、自然環境、産業・観光、防災、その他を共通の評価項目として用います。

#### 【都市づくりの課題を整理する4つの視点】

##### ①都市特性からみた現況と課題

本市に関わる既存の現況データの分析などにより、都市特性からみた課題を整理します。

##### ②現行計画の評価

今回実施した市内評価により、現行の都市計画マスタープランについての評価を整理します。

##### ③市民意向

今回実施した住民アンケート調査（にしお未来創造ビジョンと合同）と地域別懇談会により、都市づくりに関わる項目についての課題を整理します。

##### ④社会情勢をふまえた課題

10年前の現行計画策定時と比べて、新たに指摘される社会情勢の変化に対する課題を整理します。

※市内評価 : 令和3年(2021年)7月に実施

※住民アンケート調査 : 令和3年(2021年)8月11日から9月10日の期間で実施

※地域別懇談会(6地区) : 令和3年(2021年)11月13、14、20日

令和4年(2022年)7月17、23、24日に開催

※未来づくり会議 : 令和3年(2021年)12月から令和4年(2022年)4月までの期間で5回実施

## 2. 現行計画の評価

「都市計画マスタープラン：平成26年（2014）～令和6年（2024）」に対する庁内評価を行いました。

### ■ 将来都市構造について

#### (1) 拠点の形成

都市拠点におけるコンベンションホールの整備や、地域生活拠点における支所の移転及び公共公益施設の再編は大きな成果となっています。また、平成26年（2014年）には西尾駅東口に民間のショッピングモール（ヴェルサウォーク西尾）がオープンし、都市拠点の商業環境は著しく向上しています。



#### (2) 都市軸の形成

部分的ながら着実に広域幹線道路整備は進展しており、概ね良好な評価結果です。また、地域交通軸であるコミュニティバスの路線拡大やデマンドタクシーの運行など、交通環境の向上も評価されています。

### ■ 分野別方針について

#### (1) 土地利用

市街化区域の土地利用誘導については評価が低く、住工混在の解消等が課題となっています。また、市街化調整区域における農地の保全や工業系土地利用の拡大については一定の評価を受けています。

#### (2) 公園・緑地

公園整備は順次進められており、一部改修整備も行われています。

#### (3) 都市景観

自然環境の保全については、保全活動の進展などにより評価が高くなっています。また、都市景観の形成については、観光機能の充実に結びついている歴史公園の整備が大きな成果となっています。

#### (4) 都市防災

津波避難タワー建設、狭あい道路の解消、ハザードマップ作成などの取組を順次進めています。

#### (5) 都市施設

上・下水道及びごみ処理施設については、比較的整備が進んでおり評価が高くなっています。一方、河川・海岸整備については、防災対策となる整備が進んでいないという評価になっています。

また、公共公益施設については、計画的な施設改修だけでなく民間のノウハウや資源を活用した取組も進められており、比較的、高い評価となっています。

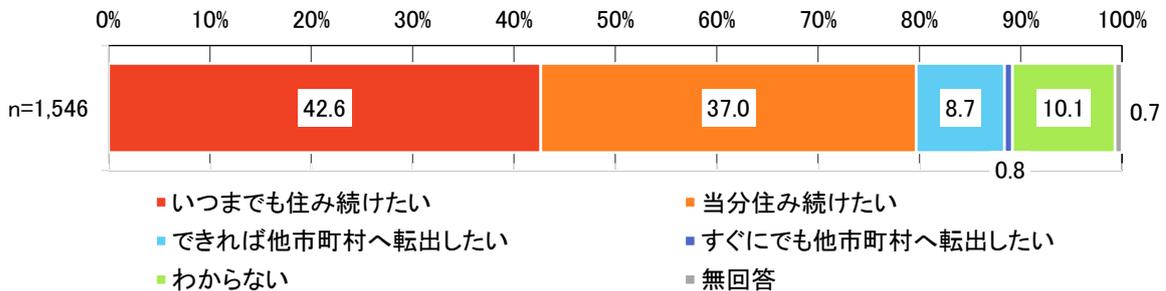
### 3. 市民意向

性別、年代、家族構成、職業、居住地、居住年数、住みやすさ、居住意向、まちづくりに対する評価と期待、暮らしと現状、まちの将来像、日常生活・行動、居住地区の状況、これからの都市づくりの方向性等についての調査を実施しました。

対 象	令和3年(2021年)7月1日現在で、西尾市に住民登録のある満16歳以上の方から3,000人を無作為に抽出。
調査日程	令和3年(2021年)8月11日(水)～9月10日(金)
調査方法	郵送配布し、郵送回収またはQRコードを利用したWEBでの回答を実施
発送数と回収数	発送数 : 3,000件 郵送回収数 : 1,111件 WEB回答数 : 435件 有効回収数 : 1,546件(回収率51.5%)

#### ■ 居住意向

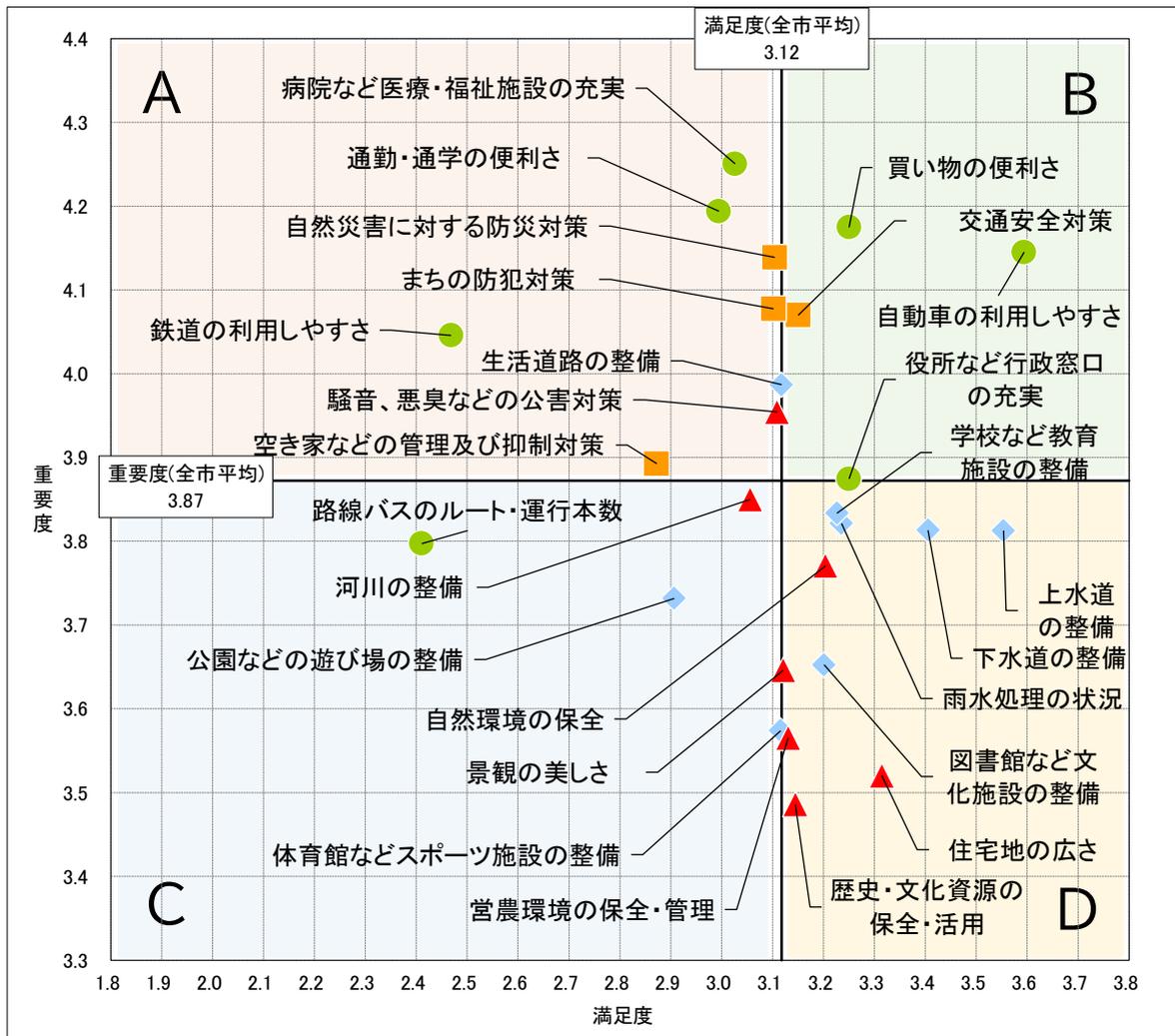
「いつまでも住み続けたい」が42.6%と最も多く、次いで「当分住み続けたい」(37.0%)、「わからない」(10.1%)、「できれば他市町村へ転出したい」(8.7%)の順となっています。居住意向(当分住み続けたい+いつまでも住み続けたい)は約8割と全体的に高くなっています。



### ■ 地区の生活環境についての満足度と重要度

満足度と重要度について、「満足、高い」を5pt、「やや満足、やや高い」を4pt、「ふつう」を3pt、「やや不満、やや低い」を2pt、「不満、低い」を1ptとして集計し、その平均値でポイントを表しました。

市全体では、重要度が高いのに、満足度が低い(Aの領域)は「病院など医療・福祉施設の充実」、「通勤・通学の便利さ」、「自然災害に対する防災対策」、「まちの防犯対策」、「鉄道の利用しやすさ」、「生活道路の整備」、「騒音、悪臭などの公害対策」、「空き家などの管理及び抑制対策」の8項目となっています。



#### グラフの見方

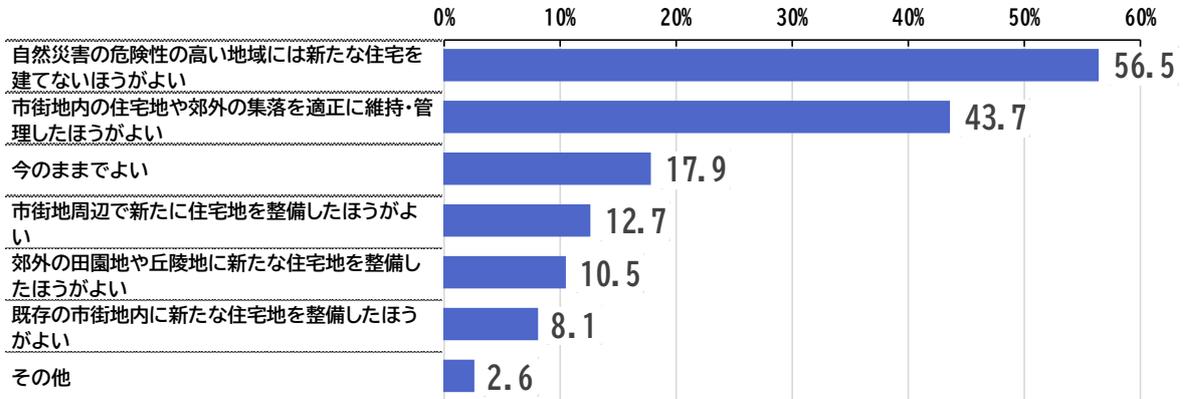
凡例：● 利便性に関する項目 ◆ 都市基盤に関する項目 ▲ 快適性・魅力に関する項目 ■ 安全性に関する項目

重要度	<b>A 重点課題</b> 重要性の認識は高いが満足度は低く、他区分より優先した重点的な対応が望まれます。 満足度：平均点未満 重要度：平均点以上	<b>B 継続推進</b> 重要性の認識も、満足度もともに高く、現在の水準を下げないように継続的な対応が望まれます。 満足度：平均点以上 重要度：平均点以上
	<b>C 検討課題</b> 重要性の認識が低く、満足度も低く、適切な対応が望まれます。 満足度：平均点未満 重要度：平均点未満	<b>D 成果検証</b> 重要性の認識は低いが満足度は高く、一定成果を遂げているため、必要性を検証し適切な対応が望まれます。 満足度：平均点以上 重要度：平均点未満
	満足度	

■ これからの都市づくりの方向性について

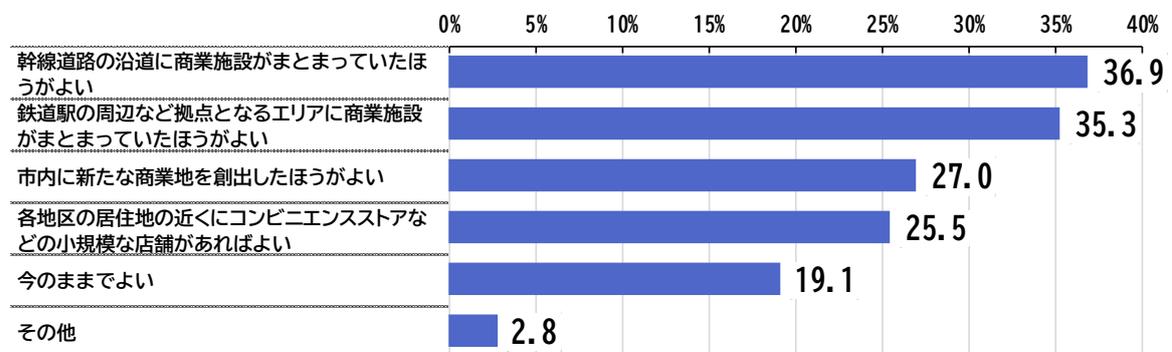
(1) 住宅地

「自然災害の危険性の高い地域には新たな住宅を建てないほうがよい」が 56.5%と最も多く、次いで「市街地内の住宅地や郊外の集落を適正に維持・管理したほうがよい」(43.7%)の順となっています。



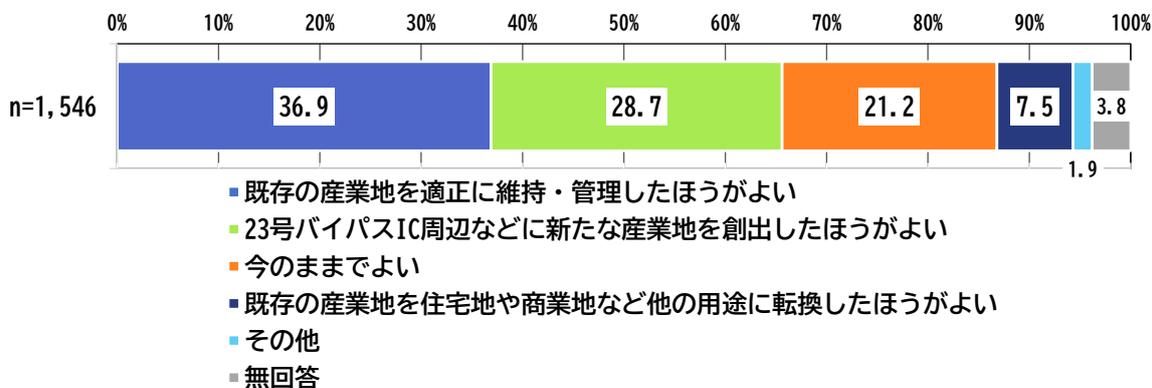
(2) 商業地

「幹線道路の沿道に商業施設がまとまっていたほうがよい」が 36.9%と最も多く、次いで「鉄道駅の周辺など拠点となるエリアに商業施設がまとまっていたほうがよい」(35.3%)の順となっています。



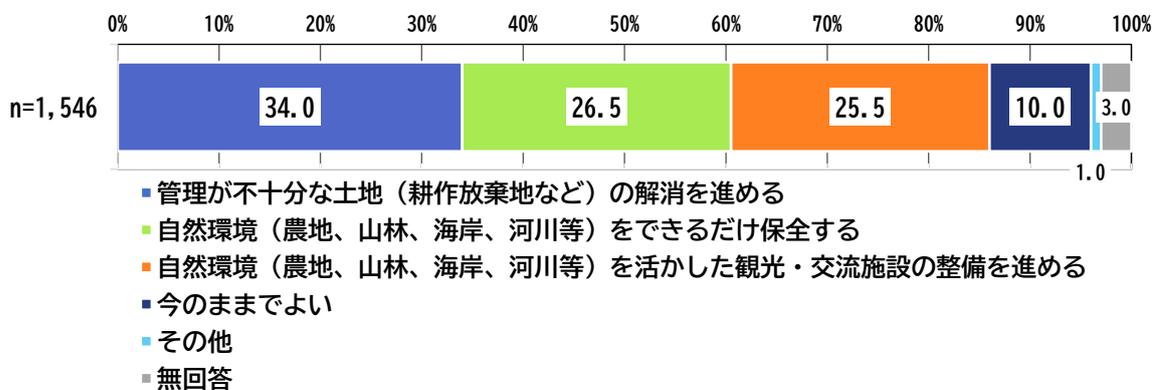
(3) 産業地(工業・物流など)

「既存の産業地を適正に維持・管理したほうがよい」が 36.9%と最も多く、次いで「23号バイパス IC 周辺などに新たな産業地を創出したほうがよい」(28.7%)の順となっています。



(4) 自然環境(農地、山林、海岸、河川等)

「管理が不十分な土地(耕作放棄地など)の解消を進める」が 34.0%と最も多く、次いで「自然環境(農地、山林、海岸、河川等)をできるだけ保全する」(26.5%)の順となっています。



(5) 鉄道駅周辺

施設の整備・誘導を行ったほうがよい駅は「西尾駅」が44.3%と最も多く、次いで「吉良吉田駅」(25.9%)の順となっています。

施設の整備・誘導を行ったほうがよい駅と、その駅に必要な都市機能について、最も多かったのは『こどもの国駅』の「観光機能」が71.0%となっており、他には『米津駅、桜町前駅』の「商業機能」が6割超、『西尾駅』の「商業機能」と『三河鳥羽駅』の「観光機能」が5割台半ば、『西尾口駅、上横須賀駅、吉良吉田駅、西幡豆駅』の「商業機能」と『東幡豆駅』の「観光機能」が4割以上となっています。

	施設の整備・ 誘導を行った 方がよいと 思う駅 (N=1,546)	誘導・整備していくべき機能										
		商業 機能	居住 機能	医療 機能	文化 機能	行政 機能	福祉 機能	観光 機能	工業 機能	物流 機能	コミュニテイ 機能	(%) その他
米津駅 (N=146)	9.4	63.7	13.7	20.5	4.1	3.4	4.1	8.2	2.1	5.5	4.1	5.5
桜町前駅 (N=260)	16.8	66.5	8.5	13.8	13.1	3.5	9.2	7.3	2.3	2.7	6.5	4.2
西尾口駅 (N=167)	10.8	46.1	9.0	27.5	13.2	4.2	16.2	9.6	3.0	1.8	4.8	6.0
西尾駅 (N=685)	44.3	55.2	5.5	19.3	14.7	5.0	10.7	25.3	1.2	2.9	2.6	3.2
福地駅 (N=236)	15.3	39.8	15.7	26.7	4.2	4.2	15.3	9.7	4.7	3.4	4.2	10.6
上横須賀駅 (N=142)	9.2	45.8	14.8	26.1	11.3	4.2	14.8	10.6	4.2	4.2	7.0	2.8
吉良吉田駅 (N=400)	25.9	47.0	5.3	19.8	9.3	4.0	10.3	33.8	2.0	3.0	2.5	5.0
三河鳥羽駅 (N=47)	3.0	23.4	4.3	10.6	2.1		19.1	53.2	4.3	2.1	4.3	4.3
西幡豆駅 (N=54)	3.5	40.7	9.3	22.2		1.9	9.3	37.0	1.9	5.6	3.7	11.1
東幡豆駅 (N=82)	5.3	34.1	8.5	22.0	3.7	1.2	14.6	41.5	1.2	2.4	3.7	2.4
こどもの国駅 (N=193)	12.5	18.1	3.6	4.1	11.4	0.5	16.1	71.0	1.6	1.6	4.7	3.6

## 4. 都市づくりの現況と課題

本市における都市づくりの現況と課題については、以下のとおりです。

	都市特性からみた現況と課題	現行計画の評価
人口(定住)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人口・世帯数は増加。</li> <li>・約7割が西尾地区に集中、人口増は西尾地区のみ。</li> <li>・65歳以上の高齢化率は25%超に上昇。</li> <li>・高齢化とともに将来的な人口減少も見据えた対応が必要。特に人口密度が低い市南部では切実な課題。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・目標人口：2015年165,300人(ピーク)、2024年163,000人</li> <li>・2020年国勢調査人口：169,046人</li> </ul>
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・合併の経緯などにより市街地の分散が目立ち、効率的な都市経営が難しいだけでなく、都市としての一体感に欠ける傾向にある。</li> <li>・農地・森林・河川等が市域の約55%を占めている。</li> <li>・市街化調整区域で工業系の大規模開発が進められた。</li> <li>・交通アクセスの良い地域の優良農地が減少している。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・拠点におけるさらなる都市機能の集積や、ユニバーサルデザインによるハード整備などの課題も多い。</li> <li>・工業系土地利用の拡大についての評価が高い。</li> <li>・住居系・商業系の土地利用誘導は評価が低い。</li> <li>・都市景観の形成については、まだまだ歴史資源が有効に活かされていないと評価が低い。</li> </ul>
幹線道路	<ul style="list-style-type: none"> <li>・広域幹線道路のうち(都)名豊道路(国道23号)、(都)衣浦岡崎線は整備されつつあるが、(都)国道247号線や(都)安城一色線は未整備であり、都市間移動の利便性は十分ではない。</li> <li>・都市計画道路の整備率は7割弱。</li> <li>・地域間を結ぶ幹線道路ネットワークは確立していない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・部分整備を含めて主要幹線道路となる都市計画道路の整備が進展したと評価されている。</li> </ul>
交通	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市間移動を支える名鉄西尾線・蒲郡線が通っており西尾駅～蒲郡駅間は赤字路線。単線で運行本数も限られ、西尾駅周辺以外は駅前の施設集積や賑わいに欠けている。</li> <li>・民間バス以外にコミュニティバスが運行しており利用者は増加傾向。バス交通の再編による路線拡大等により、利便性が向上。近隣市とのネットワークや交通機関相互連携の強化が必要である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・鉄道や民間バスを補完する形でコミュニティバスやいこまいかを運行しており、拠点におけるアクセスの向上が評価されている。</li> </ul>
公園緑地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市公園の整備は、6割強に留まっている。</li> <li>・都市公園は北部に偏在しており、特に南部において市民が集う空間が不足している。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公園整備は順次進められており、一部改修整備も行われているが、関係各課の評価は低い。</li> </ul>
自然環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>・海、河川、山林、農地とバラエティに富んだ自然環境に恵まれているが、自然と親しむことができる空間はこどもの国や海水浴場などに限られている。</li> <li>・市街化調整区域の農地、東部丘陵の山林、南部の海辺などの多くは何らかの開発制限がかかっており保全が図られている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自然環境の保全については、保全活動の進展などにより比較的评价が高い。</li> </ul>
産業・観光	<ul style="list-style-type: none"> <li>・西三河の他都市と同様に自動車関連工場の立地が多い事に加えて、農業(茶、花き等)や水産業(うなぎ養殖等)も盛んであるという特徴があるが、必ずしも地域ブランドと都市イメージが一致していない。</li> <li>・販売農家数や漁業就業者数の減少が著しい。</li> <li>・主要な観光施設である「憩の農園」「一色さかな広場」「道の駅にしお岡ノ山」の利用者数はやや減少傾向。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・歴史公園の整備は評価されているが、周辺の街並み誘導など観光機能としては評価が低い。</li> <li>・佐久島のアート作品常設展示は評価されているが、アート以外の観光機能は評価が低い。</li> </ul>
防災	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東部の丘陵地以外は平坦な地形であり、矢作川や矢作古川などの河川の洪水や南海トラフ地震による津波、高潮の危険性があり、市域の約半分は浸水想定区域。</li> <li>・避難所や津波避難タワー等が整備されつつある。</li> <li>・住宅耐震化率は87.8%(R3年度)。戸建て木造が多い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市防災については、事前復興計画等まだまだ取り組むべきことが多いためやや評価が低い。</li> <li>・河川・海岸整備については評価が低い。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域生活拠点において、支所の移転や公共公益施設の再編が進められた。</li> <li>・公共下水道の整備率(面積ベース)は80%に達する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共公益施設については、計画的な改修だけでなく、民間のノウハウを活用した取組も進められているため、比較的评价が高い。</li> <li>・上・下水道及びごみ処理施設は、比較的整備が進んでおり評価が高い。</li> </ul>

	市民意向	社会情勢をふまえた課題	都市づくりのキーワード
人口(定住)	<ul style="list-style-type: none"> <li>本市に愛着がある市民は多く、定住意向も約8割と高い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>人口減少対策（都市活力の維持）</li> <li>2030年問題（高齢化、労働力の確保）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ ア.定住促進</li> <li>ク.ユニバーサルデザイン（高齢化対応）</li> </ul>
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>北部では「買い物の便利さ」の満足度が高い。</li> <li>「小売店舗」を望む意見が多い。</li> <li>「住宅地の広さ」などの重要度は低い。</li> <li>今後は「市街地内の住宅地や郊外の集落を適正に維持・管理したほうがよい」が多い。</li> <li>今後は「鉄道駅の周辺など拠点となるエリアに商業施設がまとまっていたほうがよい」が多い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ユニバーサルデザインをふまえた人にやさしいまちづくり</li> <li>地域の自立（食料、エネルギーの自給率向上）</li> <li>SDGs（11 住み続けられるまちづくりを）への対応</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ イ.土地利用誘導</li> <li>オ.産業振興</li> <li>キ.都市防災</li> </ul>
幹線道路	<ul style="list-style-type: none"> <li>今後は「幹線道路の沿道に商業施設がまとまっていたほうがよい」が多い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>センサーを活用した橋梁のモニタリングなどIoTの活用も視野に入れたインフラの長寿命化対策</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ ウ.道路・交通ネットワーク</li> <li>オ.産業振興</li> <li>カ.観光・交流・関係人口</li> </ul>
交通	<ul style="list-style-type: none"> <li>「自動車利用のしやすさ」に対する満足度が高い。</li> <li>「鉄道の利用のしやすさ」「民間バスのルート・運行本数」の満足度が低い。</li> <li>「通勤・通学の便利さ」を重視する意見が多い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>自動運転など新しい技術を活用した交通への対応</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ ウ.道路・交通ネットワーク</li> <li>カ.観光・交流・関係人口</li> <li>ク.ユニバーサルデザイン</li> <li>ケ.脱炭素</li> </ul>
公園緑地	<ul style="list-style-type: none"> <li>「公園などの遊び場の整備」の満足度は低い。</li> <li>「公園や広場」を望む意見が多い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>誰もがみんないっしょに遊べる公園</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ エ.自然環境保全</li> <li>キ.都市防災</li> <li>コ.市民参加</li> </ul>
自然環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>今後は「管理が不十分な土地（耕作放棄地など）の解消を進める」が最も多く、「自然環境（農地、山林、海岸、河川等）をできるだけ保全する」が次いでいる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>SDGs（14 海の豊かさを守ろう、15 陸の豊かさを守ろう）への対応</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ イ.土地利用誘導</li> <li>エ.自然環境保全</li> <li>コ.市民参加</li> </ul>
産業・観光	<ul style="list-style-type: none"> <li>「歴史・文化資源の保全・活用」の重要性の認識は高くない。</li> <li>今後は「既存の産業地を適正に維持・管理したほうがよい」が最も多く、「23号バイパスIC周辺などに新たな産業地を創出したほうがよい」が続いている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>働き方の変貌（働く場所、住む場所の選び方の変化）</li> <li>SDGs（7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに、13 気候変動に具体的な対策を）への対応</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ オ.産業振興</li> <li>カ.観光・交流・関係人口</li> <li>ク.ユニバーサルデザイン</li> <li>ケ.脱炭素</li> </ul>
防災	<ul style="list-style-type: none"> <li>「自然災害に対する防災対策」を重視する意見が多い。</li> <li>今後は「自然災害の危険性の高い地域には新たな住宅を建てないほうがよい」が多い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>集中豪雨対策</li> <li>大地震対策（避難、防災、減災、復興対策）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ イ.土地利用誘導</li> <li>キ.都市防災</li> <li>コ.市民参加</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>「上水道の整備」「下水道の整備」の満足度が高い。</li> <li>「病院など医療・福祉施設の充実」を重視する意見が多い。</li> <li>「商業施設」を望む意見が多い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ユニバーサルデザインの導入</li> <li>SDGs（7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに、13 気候変動に具体的な対策を）への対応</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ ク.ユニバーサルデザイン</li> <li>ケ.脱炭素</li> </ul>

