西尾市立地適正化計画【概要版】

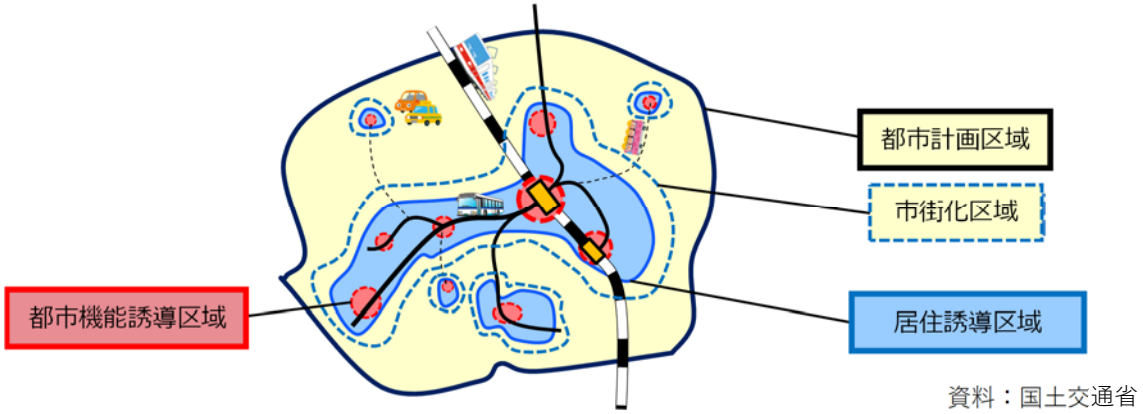
計画策定の主旨

立地適正化計画制度の背景と目的

●我が国では、人口の急激な減少、高齢化等を背景として、医療、福祉、商業等のサービスの維持が困難になるおそれや、住宅需要の低下に伴う空家・空地の増加等の様々な課題に対応するため、都市再生特別措置法の改正に伴い、立地適正化計画制度が平成 26 年に制定されました。

●立地適正化計画制度は、進行する人口減少社会における持続可能な都市づくりを進めるため、居住誘導区域や都市機能誘導区域等を定め、居住や都市の生活を支える機能（医療、福祉等）の誘導によるコンパクトな市街地の形成と、地域公共交通網の充実、防災まちづくりの連携により、『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク※』を進めるものです。

立地適正化計画制度のイメージ



資料：国土交通省

都市計画区域	道路、公園、下水道などの整備や土地利用に関する都市計画を考える上で、最も基本となる区域のこと。
市街化区域	既に市街地を形成している区域とおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域のこと。市街化区域外の市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域のこと。
居住誘導区域	人口減少の中にあっても、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるように居住を誘導すべき区域のこと。
都市機能誘導区域	医療、福祉、商業等の都市機能を都市の中心拠点や地域生活拠点に誘導・集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域のこと。なお、都市機能誘導区域には、誘導施設（都市機能増進施設）を定めることとされている。

※コンパクトシティ・プラス・ネットワーク：人口減少・高齢化が進む中、特に地方都市においては、地域の活力を維持するとともに、医療・福祉・商業等の生活機能を確保し、都市の居住者が安心して暮らせるよう、公共交通と連携して、コンパクトなまちづくりを進める考え方のこと。

計画期間

●本計画は、おおむね 20 年後の都市の姿を展望し、令和 24 年（2042 年）を目標年次に設定します。また、おおむね 5 年ごとに記載された施策・事業の実施状況や妥当性等を検討するとともに、上位計画との整合をふまえ、必要に応じて適切に見直しを検討します。

まちづくりの基本方針

今後の生産年齢人口の減少と少子化の抑制や、高齢化の進行に対応するため、主に若い子育て世代と高齢者等をターゲットとして、立地の適正化に関する基本方針を次のように設定します。

西尾市都市計画マスタープラン

住みたいまち　訪れたいまち　ワクワクするまち　にしお
～多様性を活かした安全で魅力あふれる都市づくり～

- ●一体感のある都市づくり
- ●活力のある都市づくり
- ●多様な産業を活かした都市づくり
- ●防災都市づくり
- ●自然環境と調和した都市づくり
- ●環境への負荷を低減した都市づくり
- ●歴史・文化を活かした都市づくり
- ●全ての人にやさしい都市づくり
- ●市民が誇れる都市づくり

立地適正化計画における解決すべき課題

- ○拠点周辺における都市機能の維持・誘導
- ○誰もが健康で安心して暮らせるまちづくり
- ○生産年齢人口の減少抑制と市民サービスの確保
- ○便利で快適に移動できる公共交通ネットワークの確保

立地の適正化に関する基本的な方針

だれもが便利に安心して暮らし続けられるまち　西尾

①賑わいのある拠点の形成と地域特性に応じた都市機能の強化

拠点周辺においては、地区の特性に応じた生活サービス施設を確保するため、適切な範囲で都市機能誘導区域を定め、誰もが歩いて暮らせる拠点市街地を形成します。

また、必要な誘導施設を設定することにより、民間の都市機能への投資を効果的に誘導します。

②安全で住み心地の良い定住環境の向上と居住の誘導

拠点周辺などにおいては居住誘導区域を設定し、地域の人口構造等に配慮しつつ、安全で住み心地の良い定住環境の向上を推進し居住の誘導を促進します。

③拠点と連携のとれた公共交通機能の充実

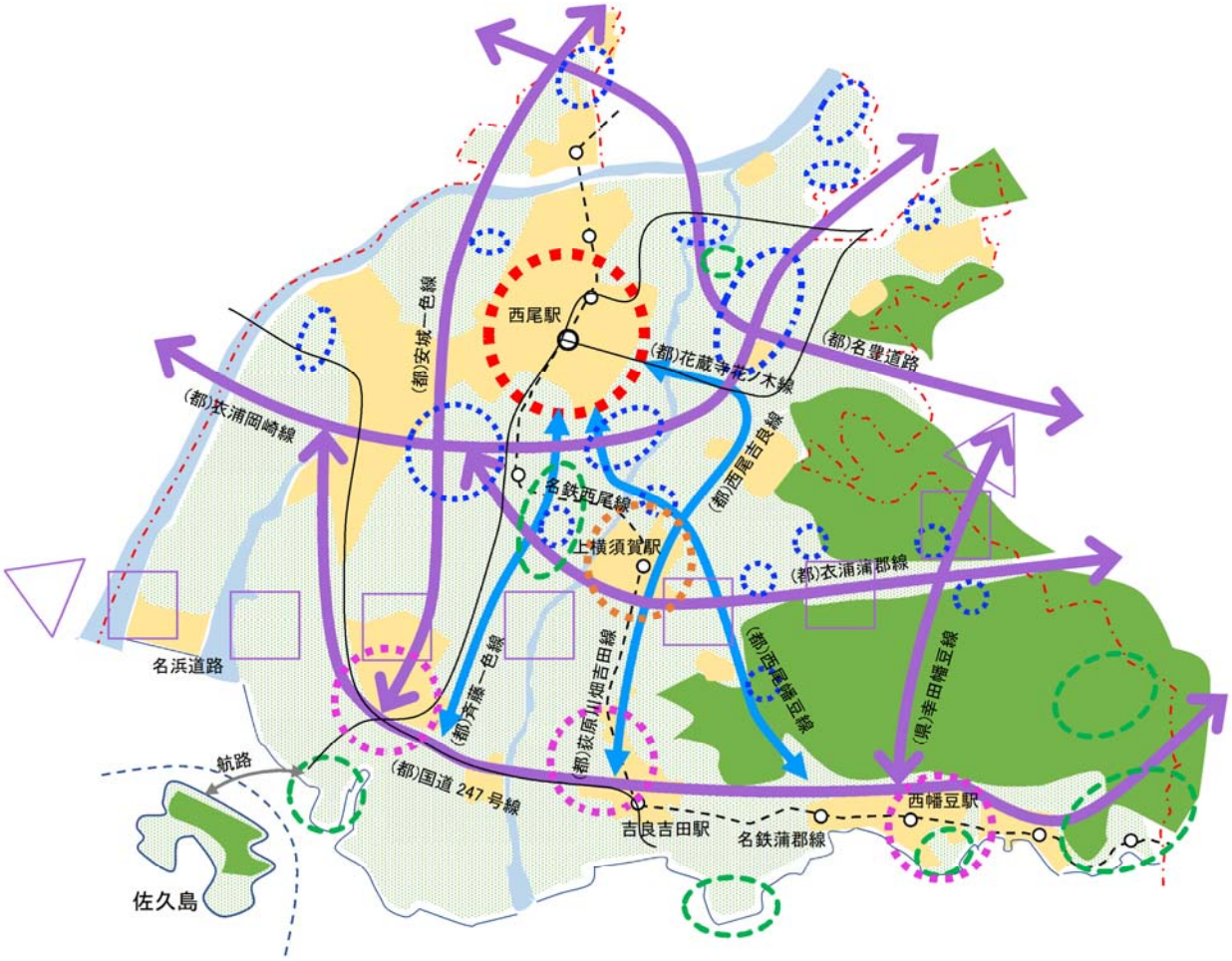
拠点と郊外部の連携や安全・安心に外出できる公共交通ネットワークを確保し、都市機能にアクセス※できる環境を整えるとともに、外出率の向上等により高齢者等の健康の増進につなげます。

※**アクセス**：ある目的となる地点等へ通行できること。

将来都市構造

「西尾市都市計画マスタープラン」に基づき、都心拠点、地域生活拠点、新生活拠点が有する各機能を強化するとともに、公共交通と連携したコンパクトで移動しやすいまちづくりをめざします。

将来都市構造図



広域都市軸
(都)名豊道路(国道 23 号)
(都)衣浦岡崎線
(都)国道 247 号線
(都)安城一色線(西三河南北道路)
(都)衣浦蒲郡線
県道幸田幡豆線
名浜道路(□□□)
都市軸
都心拠点～(都)花蔵寺花ノ木線～
(都)荻原川畑吉田線
都心拠点～(都)西尾幡豆線
都心拠点～(都)斉藤一色線

都心拠点
交流拠点
地域生活拠点
産業拠点(工業系)
新生活拠点

市街地ゾーン
山林ゾーン
田園・集落ゾーン

公共交通軸
---- 名鉄西尾線・蒲郡線
—— 名鉄東部交通バス・名鉄バス(ふれんどバス)
—— 航路

居住誘導区域と都市機能誘導区域

居住誘導区域

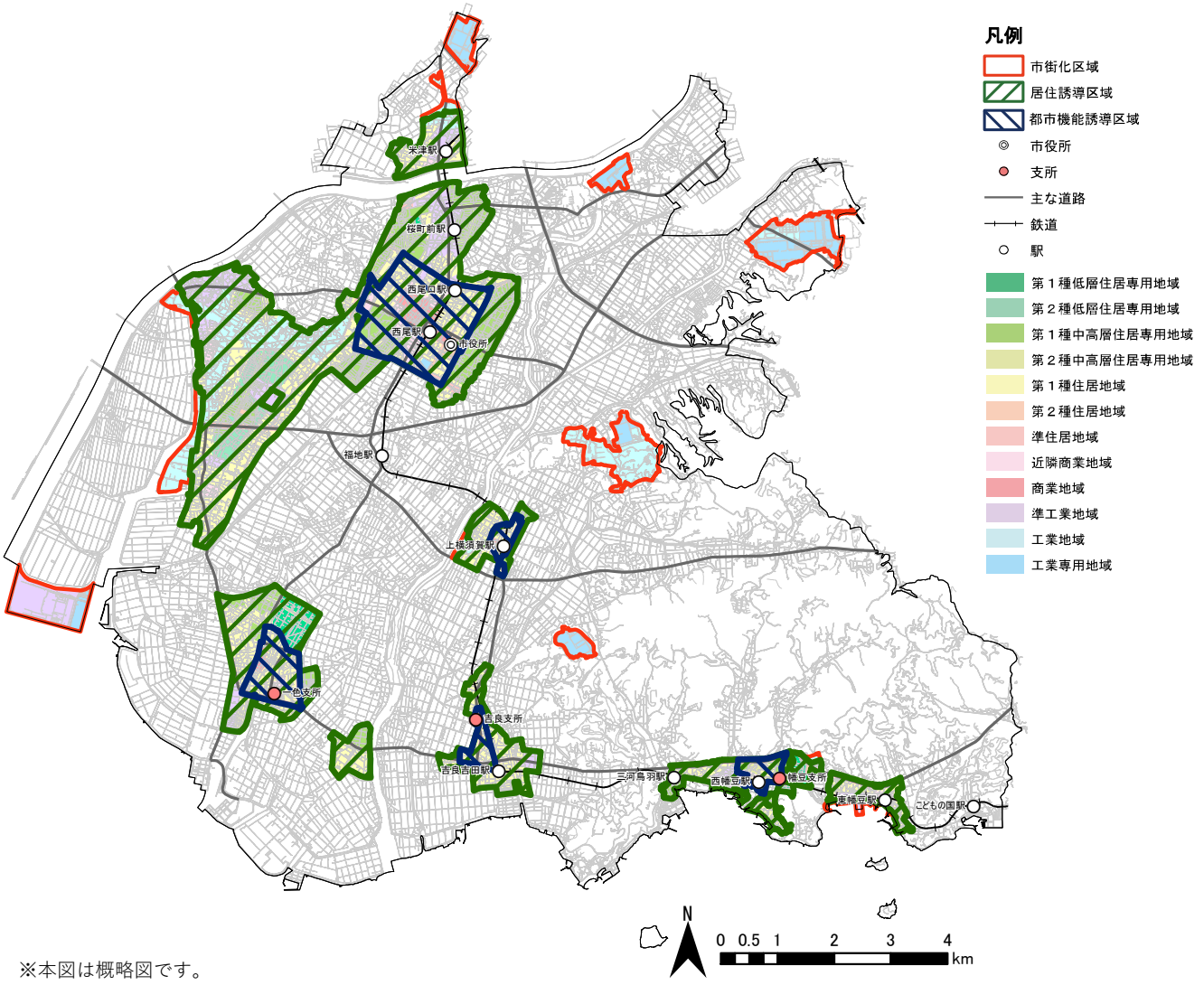
●居住誘導区域は、生活利便性が確保される区域、生活サービス機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域、災害に対する安全性等が確保される区域に定めるものです。本市では、西尾駅、一色支所、吉良支所、上横須賀駅、幡豆支所を中心とする５つの拠点周辺で設定します。

都市機能誘導区域

●都市機能誘導区域は、都市機能が一定程度充実し、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市や地域の拠点に設定するものです。また、都市機能誘導区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲に定めます。

●本市では、居住誘導区域内で、５つの拠点周辺に設定します。

居住誘導区域及び都市機能誘導区域図

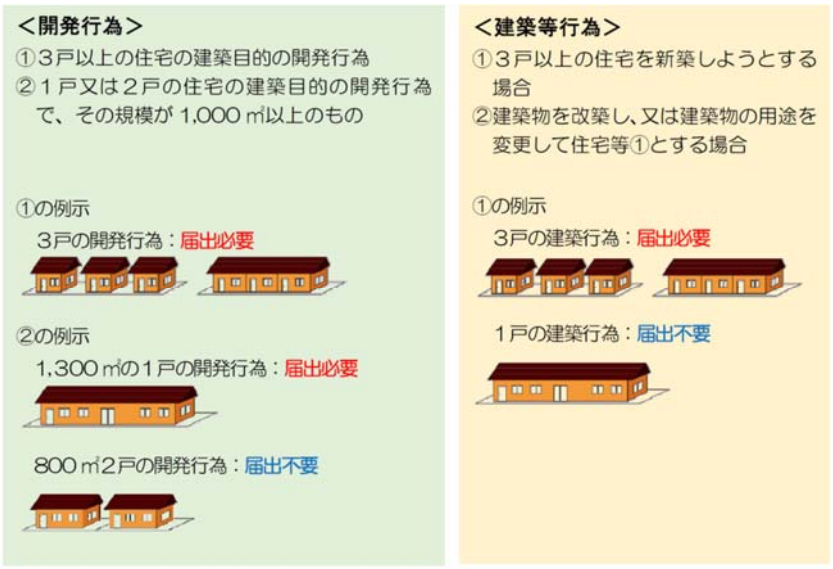


※本図は概略図です。
詳細は、西尾市都市計画のホームページ、または、都市計画課窓口でご確認ください。

届出制度

居住誘導区域外における事前届出

●居住誘導区域外の区域で、以下の行為を行おうとする場合には市への届出が義務付けられています。（都市再生特別措置法第88条第１項）



※１　開発行為とは、主として、「建築物の建築や特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更」をいいます。（都市計画法第４条第１２項）

※２　住宅には共同住宅（住戸）を含みます。

都市機能誘導区域外における事前届出

●都市機能誘導区域外の区域等で、誘導施設を対象に以下の行為を行おうとする場合には市への届出が義務付けられています。（都市再生特別措置法第１０８条第１項）

届出が必要な行為

開発行為	・誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合
建築等行為	・誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ・建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合 ・建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合

都市機能誘導区域ごとの届出が必要な施設（◇：各区域に設定した誘導施設）

●「●」は、誘導施設を**整備する場合**に届出が必要。

●「◇」は、誘導施設を**休止又は廃止する場合**に届出が必要。

誘導施設	都市機能誘導区域					区域外	誘導する施設の定義
	西尾駅周辺	一色支所周辺	吉良支所周辺	上横須賀駅周辺	幡豆支所周辺		
教育施設	◇	●	●	●	●	●	学校教育法第 124 条に定める専修学校、学校教育法第 134 条に定める各種学校
生涯学習施設	◇	◇	◇	●	◇	●	ホール、会議室を有する市民等の交流施設
商業施設	◇	◇	◇	◇	◇	●	大規模小売店舗立地法第２条第２項に規定する大規模小売店舗で、店舗面積の合計が 3,000 ㎡を超えるもの

誘導施設・誘導施策

誘導施設

●5 つの都市機能誘導区域内で、都市機能を誘導していくために必要な生活サービス施設等として、立地を誘導する施設を以下のように定めました。

西尾駅周辺	教育施設※1、生涯学習施設※2、商業施設※3
一色支所周辺	生涯学習施設、商業施設
吉良支所周辺	生涯学習施設、商業施設
上横須賀駅周辺	商業施設
幡豆支所周辺	生涯学習施設、商業施設

※1 学校教育法第 124 条に定める専修学校、学校教育法第 134 条に定める各種学校

※2 ホール、会議室を有する市民等の交流施設

※3 大規模小売店舗立地法第 2 条第 2 項に規定する大規模小売店舗で、店舗面積の合計が 3,000 ㎡を超えるもの

誘導施策

●居住誘導区域への居住の誘導、都市機能誘導区域への誘導施設の誘導等を図るため、次のような各種施策（誘導施策）を展開していきます。

居住誘導に関する施策	**道路交通の整備**	・都市計画道路等の整備促進 ・右折帯等の整備 ・市道国森上矢田線等の生活道路の拡幅・整備
	歩行者・自転車ネットワークの形成	・幹線道路を中心に連続した歩行者・自転車空間の確保と、周辺自治体と連携したサイクリングマップの充実やサイクル拠点の形成検討 ・ジョギングコースやウォーキングコースの充実検討
	公園整備と緑化の推進	・公園に対するニーズの多様化を見据えながら、地域との共創による公園管理のあり方の検討 ・国森公園の整備 ・幹線道路等における街路樹整備の推進 ・公共公益施設や民間施設の緑化の促進と県事業と連携した生垣整備や駐車場緑化、屋上や壁面等の緑化等の促進
	住環境の向上	・上横須賀駅周辺における土地区画整理事業による新たな住宅地整備と市街化区域の拡大 ・平坂寺津周辺において、上矢田北部地区、天神前地区、寺小南地区での土地区画整理事業による良好な住宅市街地の形成 ・持ち家住宅や賃貸住宅におけるバリアフリー化や耐震化・不燃化の促進と環境負荷低減対策などのスマート化の推進 ・空き家相談や空き家バンクの活用 ・市営住宅における計画的な長寿命化の推進と、公営住宅の需要予測に基づく適正な管理戸数の確保 ・公共サービスの確保に配慮した公共施設の最適化
	防災対策の推進	・大地震や気候変動を想定した防災・減災対策の推進と、緊急時対策や復興対策の充実

都市機能誘導に関する施策	都心拠点の機能の充実	・西尾駅周辺における交通ターミナル機能の充実 ・岩瀬文庫広場及び西尾城大手門跡の整備をはじめ、生涯学習センター（仮称）の建設、西尾市文化会館の大規模改修等や、歴史資源等の活用、二の沢川に親しめる水辺公園の整備推進 ・良質な都市型住宅の供給誘導
	地域生活拠点・新生活拠点の機能の向上	・一色支所周辺における都市計画道路の整備促進と狭あい道路の解消 ・吉良支所周辺における地域資源の活用 ・幡豆支所周辺における公共公益施設の再整備 ・上横須賀駅周辺におけるロータリーや道路整備を行うとともに、駐輪場やトイレ等の便益施設の整備
	都心拠点、地域生活拠点等へのアクセスの向上	・(都)花蔵寺花ノ木線～(都)荻原川畑吉田線、(都)西尾幡豆線、(都)斉藤一色線等の都市計画道路の整備促進
公共交通に関する施策		・名鉄西尾線・蒲郡線の通勤・通学の利便性等の確保と維持・存続 ・民間バスやコミュニティバスとの連携やパークアンドライドによる自動車利用との連携強化等による利用促進 ・利用者増加を想定した民間バスやコミュニティバスの環境整備の充実 ・ネットワークの充実、現行バス運行経路やダイヤ等の必要に応じた見直し、運行サービスの充実 ・次世代交通システムの導入に向けた調査・研究の推進 ・市民意向や地域ニーズを踏まえた、コミュニティバスやおでかけタクシーいこまいかーの利便性の向上
公的不動産の活用		・原則として、新たな公共施設は建設しないものとします。ただし、政策上、新たな公共施設の建設を計画した場合、既存施設の廃止を進めることで、施設の保有総量の抑制を図るものとします。 ・現有の公共施設が更新（建替）時期を迎える場合、優先度の低い施設は原則として、すべて統廃合を検討します。 ・公共施設のマネジメントを一元化して、市民とともに公共施設再配置を推進します。 ・売払可能財産については、積極的に処分します。貸付財産については、可能な限り売却します。行政利用できる普通財産の種別替を積極的に行い、有効活用を図ります。
老朽化した都市計画施設の整備		・既に整備された都市計画道路、都市計画公園等の都市計画施設は、老朽化の状況を考慮したうえで、都市計画事業として計画的な改修を進めます。

防災指針・進行管理

国においては、令和２年６月に都市再生特別措置法を改正し、市町村が作成する立地適正化計画において、災害リスクの高い地域は、居住誘導区域から除外するとともに、居住誘導区域のリスクに対しては、防災指針を定め、計画的かつ着実に必要な防災・減災に取り組むこととされています。本市では、市民の安全・安心な暮らしを守るため、次の取り組みについて計画的に進めていきます。

具体的な取組と今後のスケジュール

	具体的な取組	実施主体	災害リスク				スケジュール（実施期間）		
			洪水	津波	高潮	土砂	短期(5年)	中期(10年)	長期(20年)
ハード対策	避難経路における危険箇所の改善	市・市民・事業者	●	●	●	●	→	→	→
	ゼロメートル地帯対策（防災活動拠点整備）	県		●			→		
	河川改修(計画規模)	県・市	●		●		→	→	→
	排水対策(計画規模)	市	●				→	→	→
	河川海岸堤防の強化（計画規模）	県・市	●	●	●		→	→	→
	土砂災害警戒区域での土砂災害対策	県・市				●	→	→	→
	津波避難施設の整備	市		●			→		
	防災倉庫の整備	市	●	●	●	●	→	→	→
ソフト対策	要配慮者利用施設における避難確保計画の作成等	市・事業者	●	●	●	●	→		
	避難情報を始めとする市民への的確な情報提供体制	市	●	●	●	●	→	→	→
	備蓄物資の購入・配備	市	●	●	●	●	→	→	→
	広域連携の推進	市	●	●	●		→	→	→
	住宅浸水対策改修費等補助事業	市	●				→	→	→
	ハザードマップ、防災カルテ等の周知	市	●	●	●	●	→	→	→
	避難所の感染症対策	市	●	●	●	●	→	→	→
	継続的な防災訓練や防災教育等の推進	市	●	●	●		→	→	→
	自主防災組織等の結成・育成	市・市民	●	●	●	●	→	→	→
	避難行動要支援者個別避難計画作成の推進	市・市民	●	●	●	●	→	→	→
	市民・事業所による食料等の備蓄の促進	市・市民・事業者	●	●	●	●	→	→	→
	関係機関との合同訓練や情報交換の推進	国・県・市	●	●	●	●	→	→	→
	災害危険度判定調査の実施	市	●	●	●	●	→	→	→

進行管理

本計画は、都市再生特別措置法第 84 条に基づき、概ね５年毎に目標値等の達成状況や事業・施策等の進行状況の評価・検証（PDCA サイクル）に努め、西尾市都市計画審議会に報告するとともに、今後の社会情勢の変化や、にしお未来創造ビジョン（第８次西尾市総合計画）、都市計画マスタープラン等の改定等を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

●立地適正化計画についての問い合わせ

〒445-8501 愛知県西尾市寄住町下田２２番地　西尾市都市整備部都市計画課

☎　0563-56-2111（代表）　　メール　tokei@city.nishio.lg.jp　　ホームページ https://www.city.nishio.aichi.jp/