

序章 計画策定の主旨

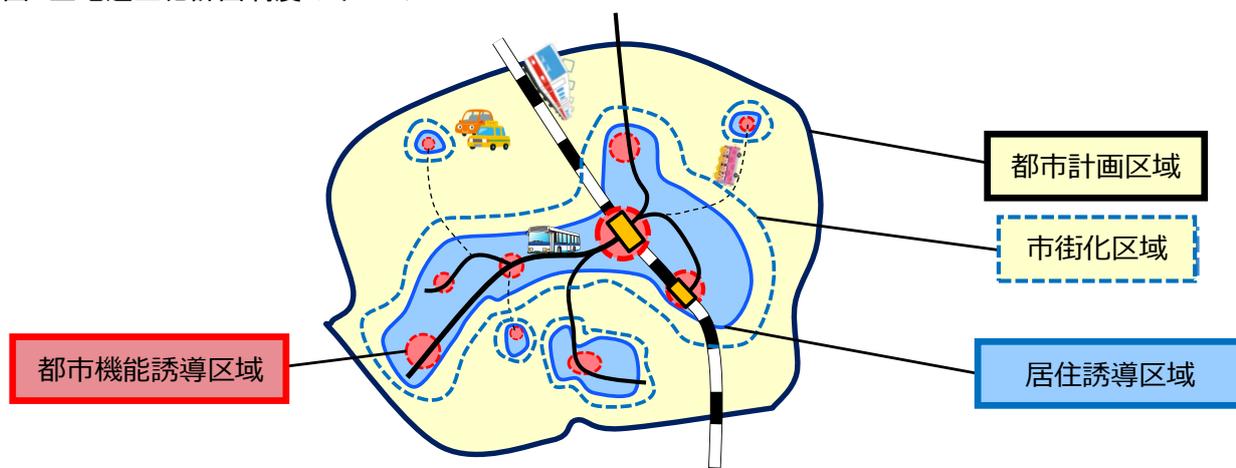
1. 立地適正化計画制度の背景と目的
2. 立地適正化計画に記載する事項
3. 西尾市立地適正化計画策定の目的
4. 計画の位置づけ
5. 主な上位・関連計画の概要
6. 計画対象区域
7. 目標年次

1. 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。

図 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。

2. 立地適正化計画に記載する事項

都市再生特別措置法第 81 条第 2 項に基づき、立地適正化計画に記載する主な事項は以下のとおりです。

項目	記載内容	根拠法
立地適正化計画区域	<ul style="list-style-type: none"> 立地適正化計画制度を適用する範囲。 (都市計画区域) 	都市再生特別措置法 第 81 条 2 項
立地の適正化に関する基本的な方針	<ul style="list-style-type: none"> 中長期的に都市での生活を支えることが可能となるようなまちづくりの理念や目標等を定める。 	同法 第 81 条 2 項 1 号
居住誘導区域 ^{※1}	<ul style="list-style-type: none"> 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、居住を誘導する区域。 都市機能が一定程度集積している区域やその周辺、駅・バス停からの徒歩圏に指定。 <p>※区域外において、3戸以上の住宅の建設や 1000 m²以上の住宅地の開発をする際には届出が必要。</p>	同法 第 81 条 2 項 2 号
都市機能誘導区域 ^{※2}	<ul style="list-style-type: none"> 医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し、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。 都市機能が一定程度充実している区域や都市の拠点となるべき区域等に指定。 当区域には、都市の中心拠点としての誘導を図る都市機能（誘導施設）を定める。 	同法 第 81 条 2 項 3 号
誘導施設 ^{※3}	<ul style="list-style-type: none"> 誘導施設は、都市機能誘導区域に誘導する施設であり、全市又は地域全体を対象としたサービスを提供する施設。 <p>※都市機能誘導区域外における施設の建設等、都市機能誘導区域内における施設の休止・廃止を行う際には届出が必要。</p>	
誘導施策	<ul style="list-style-type: none"> 居住誘導区域に居住を誘導するための施策や都市機能誘導区域に誘導施設を誘導するための施策。 防災指針に基づき、居住誘導区域内を基本として、防災・減災上の課題に対応する取組。 	同法 第 81 条 2 項 6 号
防災指針 ^{※4}	<ul style="list-style-type: none"> 居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる、都市の防災に関する機能の確保に関する方針を定める。 	同法 第 81 条 2 項 5 号

注：下線部は、居住誘導区域、誘導施設の設定に関する届出の概要を示す。

※1 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、居住を誘導すべき区域のこと。

※2 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生活拠点に誘導し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で、居住誘導区域内に設定する。

※3 誘導施設：都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設のこと。

※4 防災指針：災害ハザードエリアにおける開発抑制、移転の促進、防災施策との連携強化など、安全なまちづくりに必要な対策を計画的かつ着実に講じるため、立地適正化計画に定めるもの。

3. 西尾市立地適正化計画策定の目的

令和2年10月1日現在において、都市計画区域に対し、市街化区域面積の割合は約18%、市街化区域人口の割合は約69%と、市街地は比較的コンパクトに形成されています。

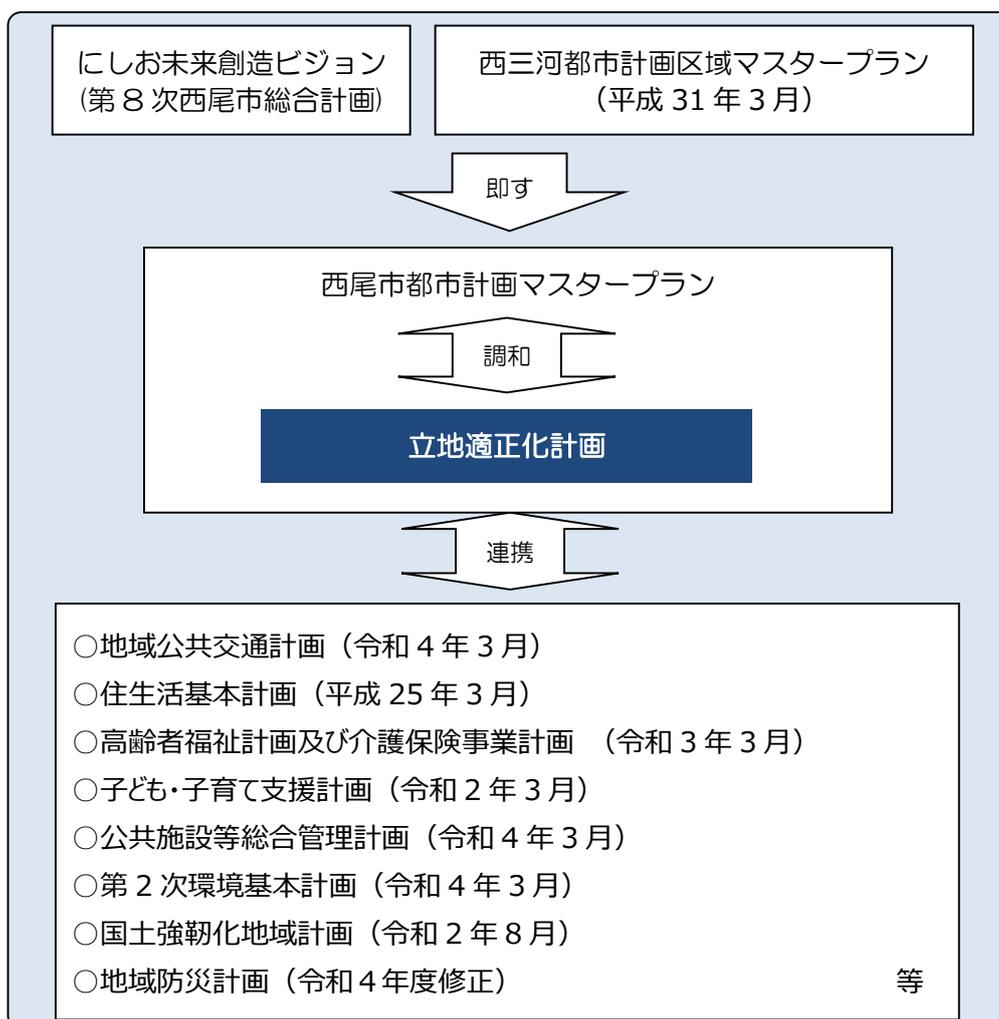
西尾市の人口は増加傾向にありますが、高齢化が進行している一方、生産年齢人口（15～64歳）、年少人口（14歳未満）は減少傾向にあり、本市の推計では令和12年をピークに人口は減少に転じることが予測されています。

人口減少が見込まれるなか、安全・快適、コンパクトで持続可能なまちを形成していくため、将来人口や都市機能の立地状況を分析し、医療、福祉、商業、公共交通等の都市機能に係わる適正な誘導方針や誘導区域等を明らかにする立地適正化計画を策定します。

4. 計画の位置づけ

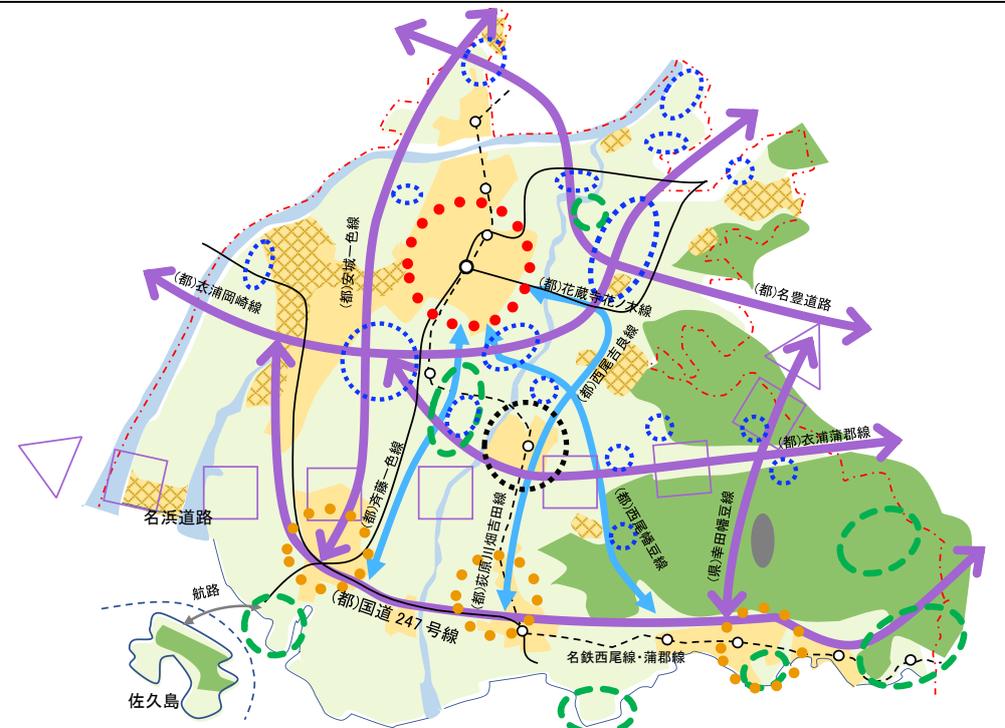
西尾市立地適正化計画は、「にしお未来創造ビジョン（第8次西尾市総合計画）」や「西三河都市計画区域マスタープラン（西三河都市計画区域の整備、開発及び保全の方針）」に即するとともに、「西尾市都市計画マスタープラン」との調和を保ち定めるものです。

また、本計画とあわせて、市民の暮らしや、交流と活性化を支える公共交通の充実をめざす「西尾市地域公共交通計画」などの関連計画との連携・整合を図り、持続可能な都市の構築をめざすものです。

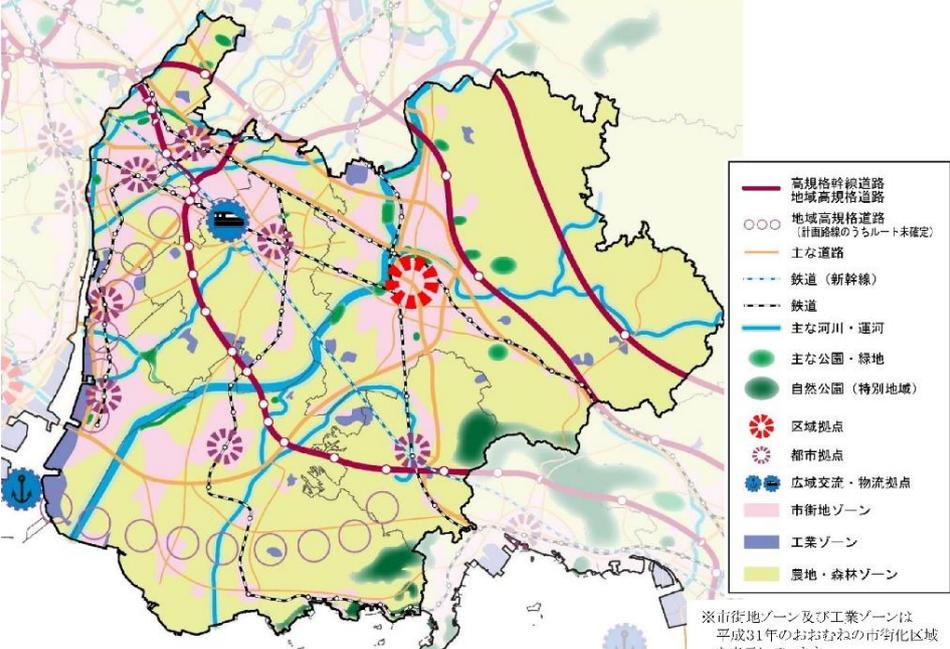


5. 主な上位・関連計画の概要

(1) にしお未来創造ビジョン（第8次西尾市総合計画）

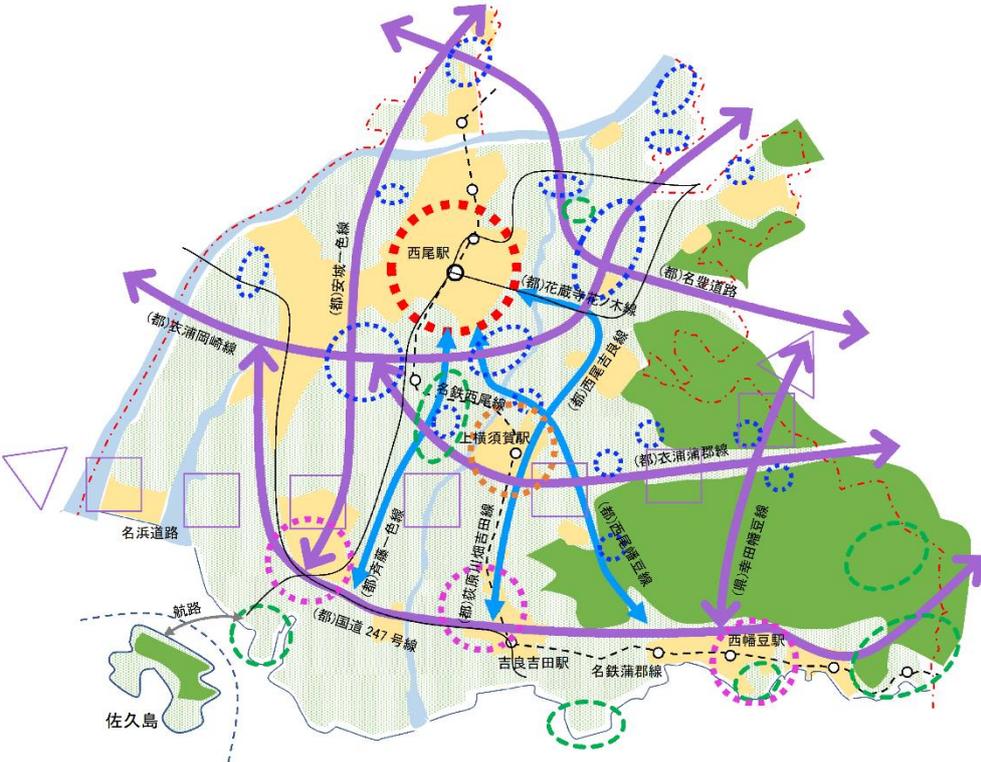
<p>まちづくりの 視点</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・心の豊かさや人とのつながりを感じられるまちづくり ・多様な主体が活躍できるまちづくり ・官民連携により、ゼロからイチを生み出せるまちづくり ・ないものねだりではない、あるものを生かすまちづくり
<p>将来都市像</p>	<p>「もっとワクワクするまち にしお」</p>
<p>基本目標</p>	<p>新たな魅力に挑戦するまち ～観光・歴史文化・スポーツ・産業分野～ 誰もがほっとする 持続可能なまち ～社会基盤分野～ とともに楽しみ、ともに学び、ともに夢みるまち ～子育て・教育分野～ 健康をつなげ 幸せがつながるまち ～健康・福祉分野～ いのちを守る 暮らしを守る 環境を守るまち ～自然環境・生活分野～ 誰もがキラキラと輝き、誇り・愛着の持てるまち ～市民・行政分野～</p>
<p>土地利用構想 イメージ</p>	 <div data-bbox="430 1534 1372 1982"> <p>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 (都)衣浦蒲郡線 (県)幸田幡豆線 名浜道路(□□□)</p> <p>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)齊藤一色線</p> <p>公共交通軸 - - - 名鉄西尾線・蒲郡線 — 名鉄東部交通バス・ふれんどバス — 航路</p> <p>活用検討区域 ● 愛知県と連携し、利活用を検討していく区域</p> <p>拠点 ● 都心拠点 ● 地域生活拠点 ● 新生活拠点 ● 産業拠点 ● 交流拠点</p> <p>ゾーン ■ 住居系市街地ゾーン ■ 工業系市街地ゾーン ■ 田園・集落ゾーン ■ 自然環境保全ゾーン</p> </div>

(2) 西三河都市計画区域マスタープラン

<p>基本理念</p>	<p>「元気」</p> <p>物流拠点である衣浦港および広域交通体系を活かし、自動車産業を中心に最先端の技術などを生み出す工業や盛んな農業が力強く発展する都市づくりを進めます。</p> <p>「暮らしやすさ」</p> <p>歴史・文化・自然などの地域の資源を大切にしながら、働く場と生活の場が近接し、便利で快適に暮らすことができる都市づくりを進めます。</p>
<p>将来都市構造</p>	 <p>※市街地ゾーン及び工業ゾーンは平成31年のおおほほの市街化区域を表示しています。</p>
<p>都市づくりの目標</p>	<ol style="list-style-type: none"> ①暮らしやすさを支える集約型都市構造への転換 ②リニア新時代に向けた地域特性を最大限活かした対流の促進 ③力強い愛知を支えるさらなる産業集積の推進 ④大規模自然災害等に備えた安全安心な暮らしの確保 ⑤自然環境や地球温暖化に配慮した環境負荷の小さな都市づくりの推進
<p>土地利用 (主要な都市計画の決定等の方針)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●住宅地については、公共交通を利用しやすい鉄道駅やバス停の徒歩圏、市役所などの徒歩圏を中心に住宅地を配置し、自動車に過度に頼らない歩いて暮らせる生活圏の構築を進め、集約型都市構造への転換を図ります。 ●商業地については、主要な鉄道駅周辺などの中心市街地や生活拠点となる地区に商業・業務、医療・福祉などの都市機能の集約を進め、機能の充実を図るとともに、集約型都市構造への転換を図ります。 ●工業地については、東名・新東名高速道路や伊勢湾岸自動車道などのインターチェンジ周辺や主要な幹線道路の周辺、衣浦港の臨海部など、交通の利便性が高く物流の効率化が図られる地域や既に工場が集積している工業地の周辺に配置を促進します。 ●市街化区域における農地は、市民の農とのふれあいの場、防災空間、良好な景観や都市環境を形成するオープンスペースとしての多面的な機能を発揮することが期待されることから、宅地化を前提とせず、地域特性に応じて生産緑地制度の活用などにより都市農地として保全および活用を図ります。

- 災害の発生の恐れのある土地の区域、優良な集団農用地など農用地として保全すべき一団の区域、優れた自然環境などのために保全すべき土地の区域については、原則として市街化を抑制します。
- 地域環境の保全や改善または地域活力の向上に貢献すると認められる地区や地域コミュニティの維持・創出に資する地区では、必要に応じ地区計画などを活用することにより地域の実情にあった適正な土地利用を図ります。
- 計画的に市街地整備を行う地区は、農林漁業などとの調整を行い、その整備の見通しが明らかになった段階で、住居系市街地については西三河広域都市計画圏で想定した保留人口フレームの範囲内で、また産業系市街地については西三河広域都市計画圏で想定した保留産業フレーム規模の範囲内で、随時、市街化区域に編入します。

(3) 西尾市都市計画マスタープラン

<p>都市づくりの目標</p>	<p>①一体感のある都市づくり ②活力のある都市づくり ③多様な産業を活かした都市づくり ④防災都市づくり ⑤自然環境と調和した都市づくり ⑥環境への負荷を低減した都市づくり ⑦歴史・文化を活かした都市づくり ⑧全ての人にやさしい都市づくり ⑨市民が誇れる都市づくり</p>		
<p>将来都市像</p>	<p>住みたいまち 訪れたいまち ワクワクするまち にしお ー多様性を活かした安全で魅力あふれる都市づくりー</p>		
<p>将来都市構造</p>	 <p>The map illustrates the urban structure of Saijō City, featuring various zones and axes. Key elements include: <ul style="list-style-type: none"> Urban Axes (都市軸): Represented by blue lines, connecting the city center to various points like the flower temple, the river, and the coast. Regional Urban Axes (広域都市軸): Represented by purple lines, showing major roads like National Route 23 and National Route 247. City Center Point (都心拠点): Marked with a red dotted circle around Saijō Station. Local Living Points (地域生活拠点): Marked with pink dotted circles. Industrial Points (産業拠点): Marked with blue dotted circles. Urban Street Zone (市街地ゾーン): Shaded in yellow. Mountain Forest Zone (山林ゾーン): Shaded in green. Field and Settlement Zone (田園・集落ゾーン): Shaded in light green. Public Transport Axes (公共交通軸): Shown as dashed lines for the Nishiobuse Line and solid lines for the Nishiobuse Bus and Air Route. </p> <table border="1" data-bbox="494 1366 1276 1792"> <tr> <td> <p>広域都市軸</p> <ul style="list-style-type: none"> (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(□□□) <p>都市軸</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 都心拠点 (Red dotted circle) 地域生活拠点 (Pink dotted circle) 新生活拠点 (Orange dotted circle) 交流拠点 (Green dotted circle) 産業拠点(工業系) (Blue dotted circle) <ul style="list-style-type: none"> 市街地ゾーン (Yellow) 山林ゾーン (Green) 田園・集落ゾーン (Light Green) <p>公共交通軸</p> <ul style="list-style-type: none"> --- 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 </td> </tr> </table>	<p>広域都市軸</p> <ul style="list-style-type: none"> (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(□□□) <p>都市軸</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 都心拠点 (Red dotted circle) 地域生活拠点 (Pink dotted circle) 新生活拠点 (Orange dotted circle) 交流拠点 (Green dotted circle) 産業拠点(工業系) (Blue dotted circle) <ul style="list-style-type: none"> 市街地ゾーン (Yellow) 山林ゾーン (Green) 田園・集落ゾーン (Light Green) <p>公共交通軸</p> <ul style="list-style-type: none"> --- 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
<p>広域都市軸</p> <ul style="list-style-type: none"> (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(□□□) <p>都市軸</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 都心拠点 (Red dotted circle) 地域生活拠点 (Pink dotted circle) 新生活拠点 (Orange dotted circle) 交流拠点 (Green dotted circle) 産業拠点(工業系) (Blue dotted circle) <ul style="list-style-type: none"> 市街地ゾーン (Yellow) 山林ゾーン (Green) 田園・集落ゾーン (Light Green) <p>公共交通軸</p> <ul style="list-style-type: none"> --- 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 		

**分野別方針の
基本的考え方****○土地利用**

- ・市街化区域においては、合併の経緯等にも十分留意しつつ、点在する市街化区域の適正な土地利用を誘導し、良好な住宅地、商業地、工業地の実現を図ります。市街化調整区域においては、基本的に無秩序な市街化を抑制するとともに、農地、山林、河川、海岸などの良好な自然環境の保全を図ります。
- ・将来都市像や土地利用、都市機能の集積状況等をふまえ、都心拠点、地域生活拠点、新生活拠点、交流拠点、産業拠点(工業系)の形成を促進しコンパクトな都市形成を図ります。

○道路・交通ネットワーク

- ・都市間移動や空港・港湾等への円滑なアクセスを支える広域幹線道路、及び市内の移動を支える幹線道路ネットワークの整備により、ヒト・モノの移動環境の充実とともに一体感のある都市づくりの実現を図ります。
- ・各拠点をつなぎ市民生活を支えるとともに、各公共交通が、路線や運行ダイヤ等のサービスで連携することにより、ゼロカーボンシティも見据えた高齢者や来訪者等も利用しやすい便利な公共交通ネットワークの形成を図ります。

○水と緑

- ・本市を特徴づけている三河湾、矢作川や矢作古川の河川、三ヶ根山等の東部丘陵、市街地周辺に広がる農地等、多様性にあふれる豊かな自然環境の保全を図ります。
- ・特に、にぎわいと交流を生み出す場所や、歴史文化を象徴する施設、環境・生態系の保全とレクリエーションの場の周辺を、緑の拠点として位置づけ魅力づくりを促進します。
- ・緑の拠点や軸を位置づけ、水と緑のネットワークの形成を図ります。

○都市防災

- ・本市は、主に美濃三河高原と岡崎平野に区分でき、岡崎平野には河川が何本も流れ、三河湾に面し長い海岸線を有しているため、集中豪雨等による河川氾濫や内水氾濫、地震、津波、高潮等によって大きな被害が発生するおそれがあります。
- ・市民の命や財産を守るため、大地震や気候変動を想定した防災・減災対策の推進とともに、緊急時対策や復興対策の充実を図ります。

○都市環境

- ・人口を維持していくことができるように、住まい方や働き方の大きな変化に対応しつつ、多様化する市民ニーズを満たした良質な住宅供給や魅力的な住環境整備を誘導します。また、官民協働により、歴史・文化等の地域資源を活かしたまちづくりや特色ある景観形成等、魅力的な都市環境の整備を促進します。
- ・多様化する市民ニーズに対応した快適な公共サービスを提供するため、公共公益施設の再配置や供給処理施設の充実を図ります。

(4) 西尾市地域公共交通計画

<p>将来像</p>	<p>「公共交通が市民の暮らしと交流を支えるまち」</p>
<p>基本方針と目標</p>	<p>《基本方針①》 相互に連携し利用しやすい公共交通ネットワークの形成 鉄道、バス、タクシー及び渡船が各々の役割分担のもとで相互に連携するとともに、利用実態や住民ニーズに合わせた見直し等により利便性の高い公共交通ネットワークを形成します。 目標①-1 鉄道の維持・活性化 目標①-2 ニーズに対応した公共交通ネットワークの充実 目標①-3 次世代に向けた取り組みの推進</p> <p>《基本方針②》 交流と活性化を推進 IoT 技術の活用等により利便性を高め、市民だけでなく、本市に訪れる観光客等にも公共交通を利用しやすい環境を整備します。 目標②-1 公共交通を使いやすい仕組みの整備 目標②-2 観光利用の促進、まちづくりとの連携強化</p> <p>《基本方針③》 持続可能な公共交通の確保 公共交通の魅力を発信することにより、公共交通を利用したくなる環境をつくとともに、地域で支える仕組みを継続することにより、持続可能な公共交通の確保を目指します。 目標③-1 公共交通の魅力発信と情報提供 目標③-2 地域で支える仕組みの継続</p>
<p>公共交通ネットワークの方向性</p>	<p>現行の公共交通ネットワークを基本に、幹線、準幹線、支線の役割を踏まえて相互の連携強化、サービスの充実等により、市民や観光客等に利用しやすいネットワークを形成します。</p> <p>※名鉄東部交通バス、ふれんどバスは、地域間幹線系統の補助路線</p>

(5) 西尾市国土強靱化地域計画

目指すべき将来の地域の姿	災害に強く、夢や希望の持てるワクワクする西尾市
強靱化の基本目標	<p>①市民の生命を最大限守る。</p> <p>②地域及び社会の重要な機能を維持する。</p> <p>③市民の財産及び公共施設、産業・経済活動に係る被害をできる限り軽減する。</p> <p>④迅速な復旧復興を可能とする。</p>
強靱化施策の推進方針	<p>※津波、浸水、土砂災害の自然災害対策について抜粋</p> <p>■津波防災地域づくり</p> <p>○地域の実情に合った避難方法の構築や、津波避難タワーや津波避難誘導看板の作成など、関係機関が連携してハード対策とソフト対策を組み合わせた「多重防御」により被害を最小化する“津波防災地域づくり”を進める。また、近年増加する外国人市民に対応するため、多言語ややさしい日本語での情報発信を行う。</p> <p>○「津波防災地域づくりに関する法律」に基づき指定された津波災害警戒区域において、地域防災計画に定められた要配慮者利用施設などの避難促進施設における避難確保計画の作成など、警戒避難体制の整備を推進する。</p> <p>■ハード対策・ソフト対策を組み合わせた浸水対策の推進</p> <p>○河川堤防の耐震化、長寿命化を始めとするハード対策を推進する。また、併せて、洪水時の避難を円滑かつ迅速に行うため、洪水ハザードマップの作成等のソフト対策も実施し、ハード対策とソフト対策を適切に組み合わせた施策の推進を図る。</p> <p>○市街化の進展や近年の豪雨の頻発・激甚化に対応するため、調整池の整備や内水ハザードマップの作成などにより、総合的な治水対策を推進する。</p> <p>○ハザードマップの作成等については、近年増加する外国人市民に対応するため、多言語ややさしい日本語での発信を行う。</p> <p>■土砂災害対策の推進</p> <p>○土砂災害に対する人的被害を防止するため、ハード対策として土石流対策施設、急傾斜地崩壊防止施設、地すべり防止施設といった土砂災害防止施設の整備について、関係機関に働きかける。</p> <p>○土砂災害に対して人的被害を防止するため、関係機関と連携して土砂災害防止施設を適切に維持管理・更新する。</p> <p>○ソフト対策として、土砂災害警戒区域等の指定や土砂災害ハザードマップの作成などにより、警戒避難体制の整備を推進する。</p> <p>○ハザードマップの作成等については、近年増加する外国人市民に対応するため、多言語ややさしい日本語での発信を行う。</p>

6. 計画対象区域

本計画は、都市計画区域を対象とします。(都市再生特別措置法第81条第1項)

7. 目標年次

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。