第５章　居住誘導区域の設定

1　居住誘導区域の設定の考え方

（1）居住誘導区域とは

立地適正化計画における「居住誘導区域」の定義は、以下のように定められています。

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できるよう、居住を誘導すべき区域。
- 都市全体における人口や土地利用、交通や財政、災害リスクの現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう定める。

引用：第 12 版都市計画運用指針（2023（令和５）年 12 月 28 日一部改定）

（2）居住誘導区域の基本方針

居住誘導区域を設定する上での基本的な方針を以下のように設定します。

基本方針❶　中心市街地も郊外地域も生活しやすい居住環境づくり

- 中心市街地及び郊外地域の住宅団地において、生活に必要なサービスが得られる居住環境づくりを目指します。
- 特に、中心市街地においてはまちなか居住を促進し、徒歩圏内で便利に生活できる居住環境づくりを目指します。

基本方針❷　安全・安心に生活できる居住環境づくり

- 災害の危険性が少なく、安全・安心に生活できる居住環境づくりを目指します。
- 土岐川による水害発生のおそれがある多治見駅周辺地区においては、防災・減災対策を計画的に実施することにより安全・安心な居住環境づくりを目指します。

基本方針❸　既存ストックを活かした居住環境づくり

- 現在の土地利用に配慮するとともに、既存の社会基盤や公共施設などを活かした居住環境づくりを目指します。
- また、地域コミュニティの活性化や居住環境の保全などにより生活の質の維持を目指します。

2　居住誘導区域の設定

（1）居住誘導区域の設定方法

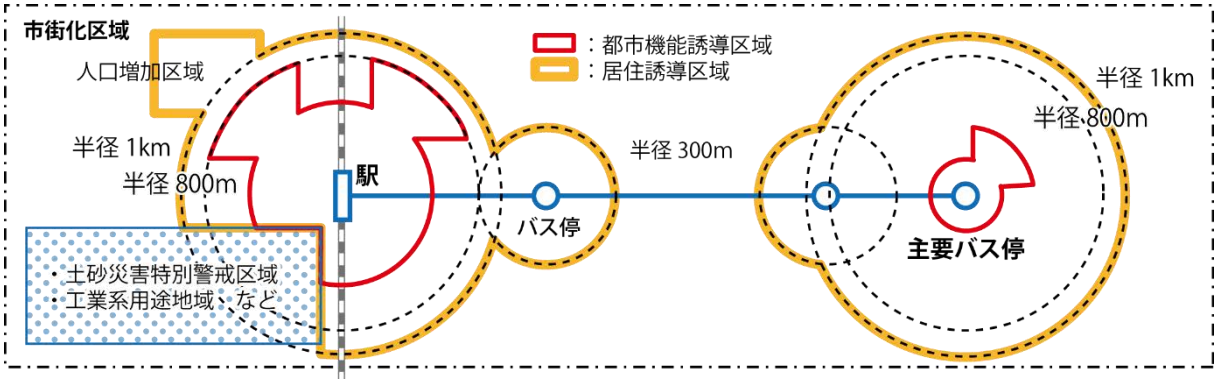
居住誘導区域の設定にあたっては、以下のような区域設定の流れに基づき、適正な区域を定めます。

区域設定の流れ

区域抽出の視点	…	抽出区域
①上位関連計画と整合する区域		・都市計画区域マスタープランや都市計画マスタープランの位置づけがある区域
②居住誘導区域に含まない区域 **⇒ p.31～32 参照**	…	・市街化調整区域 ・災害の危険性が高い区域 ・自然環境・農業環境の保全を図るべき区域 ・産業振興を図るべき区域 ・住宅の建築が制限されている区域　等
③土地適性評価が高い区域 **（9 点満点中 7 点以上）** **⇒ p.33～34 参照**	…	・多治見駅周辺、根本駅周辺、旭ケ丘、脇之島、滝呂台、笠原
④都市機能誘導区域へのアクセスが便利な地域	…	・都市機能誘導区域内の駅や主要バス停から半径 800m（徒歩圏）の区域 （最大半径 1 km まで許容）
⑤都市機能誘導区域を含み、原則「住居系用途地域」	…	・低層住居専用地域 ・中高層住居専用地域 ・住居地域

●その他配慮事項
・現状で一定の人口密度（40 人/ha）がある、もしくは将来的な人口増加が見込まれる区域（陶都の杜）
・地形地物（道路・河川など）や用途地域界などで区域を設定

区域設定のイメージ



（参考）居住誘導区域に含まない区域

①都市計画運用指針や都市計画マスタープランにおける土地利用の方針などを踏まえ、本計画における「居住誘導区域に含まない区域」を以下のとおり設定します。（具体的な位置は右図を参照）

②なお、洪水浸水想定区域は多治見駅周辺で広範囲にわたって指定されていることから、ソフト対策も含めた防災・減災対策を講じた上で居住を誘導すべき区域に含むものとします。

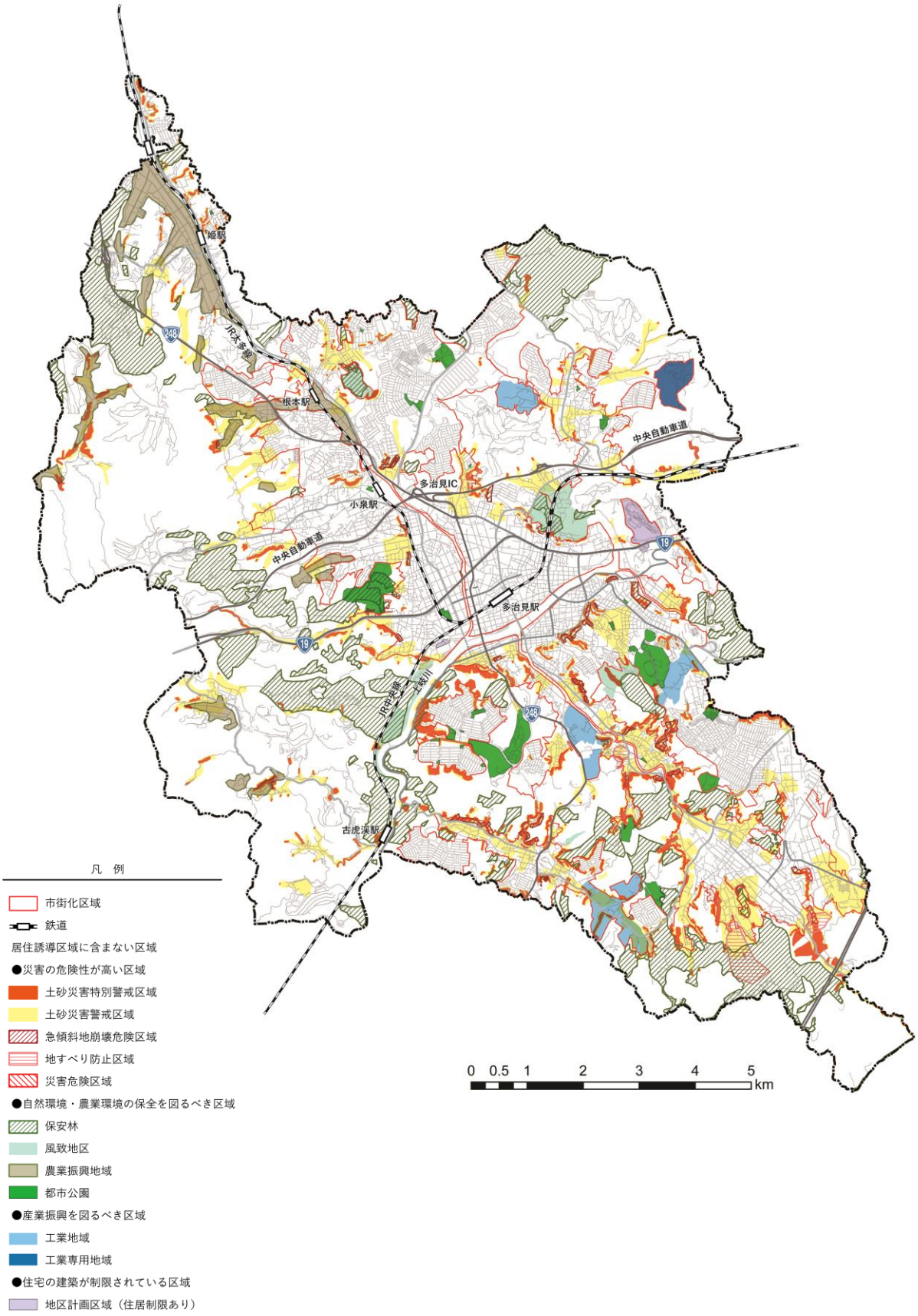
都市計画運用指針における居住誘導区域の設定の考え方

都市計画運用指針における 居住誘導区域に含まない区域等	本市の該当区域
居住誘導区域に含まない区域	市街化調整区域
	災害危険区域のうち、建築物の建築が禁止されている区域
	農用地区域
	保安林
	土砂災害特別警戒区域
	急傾斜地崩壊危険区域
	地すべり防止区域
原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域	該当無し
区域の災害リスク、警戒避難体制の整備状況等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域	土砂災害警戒区域 浸水想定区域
居住誘導区域に含めることについて慎重に判断を行うことが望ましい区域	用途地域のうち工業専用地域等、法令により住宅の建築が制限されている区域
	地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域

本計画における居住誘導区域に含まない区域

本計画における 居住誘導区域に含まない区域	該当区域
市街化を抑制すべき区域	市街化調整区域
災害の危険性が高い区域	土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域
	急傾斜地崩壊危険区域
	地すべり防止区域
	災害危険区域（建築物の建築が禁止）
自然環境・農業環境の保全を図るべき区域	保安林
	風致地区
	農業振興地域
	都市公園
産業振興を図るべき区域	工業地域、工業専用地域
住宅の建築が制限されている区域	地区計画区域（住居制限があるもの）

居住誘導区域に含まない区域



（参考）土地適性評価

①土地適性評価とは、任意の土地（場所）について、その土地が本来どのような種類の利用に適しているかを客観的かつ定量的に示すための評価手法です。

②居住にふさわしい地域を抽出するため、以下の４つの評価指標に基づき市全域（都市計画区域）において 100ｍメッシュで土地の評点を行いました。（結果は右図参照）

土地適性評価の評価指標

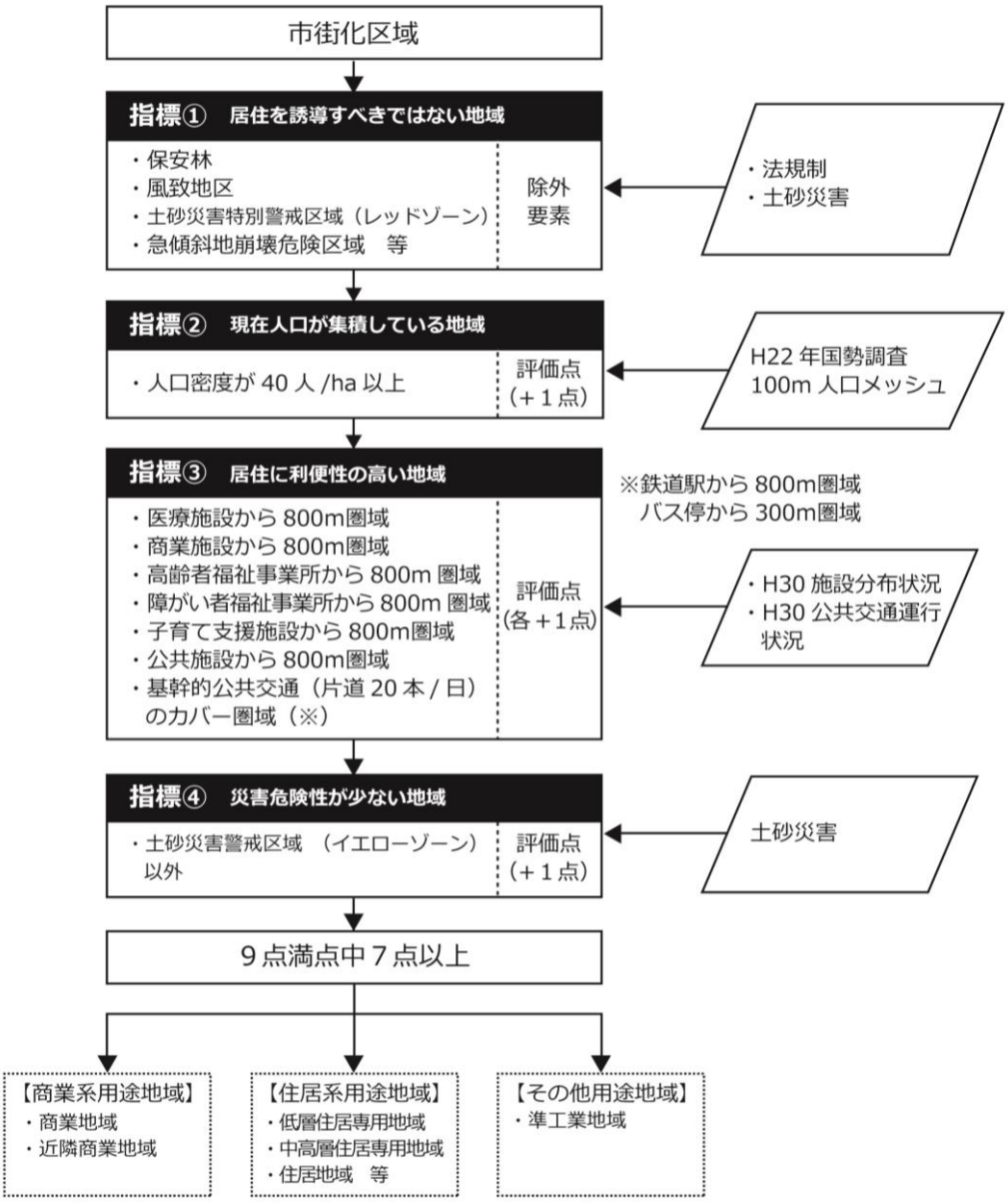
指標①：居住を誘導すべきではない地域は除外する

指標②：現在人口が集積している地域

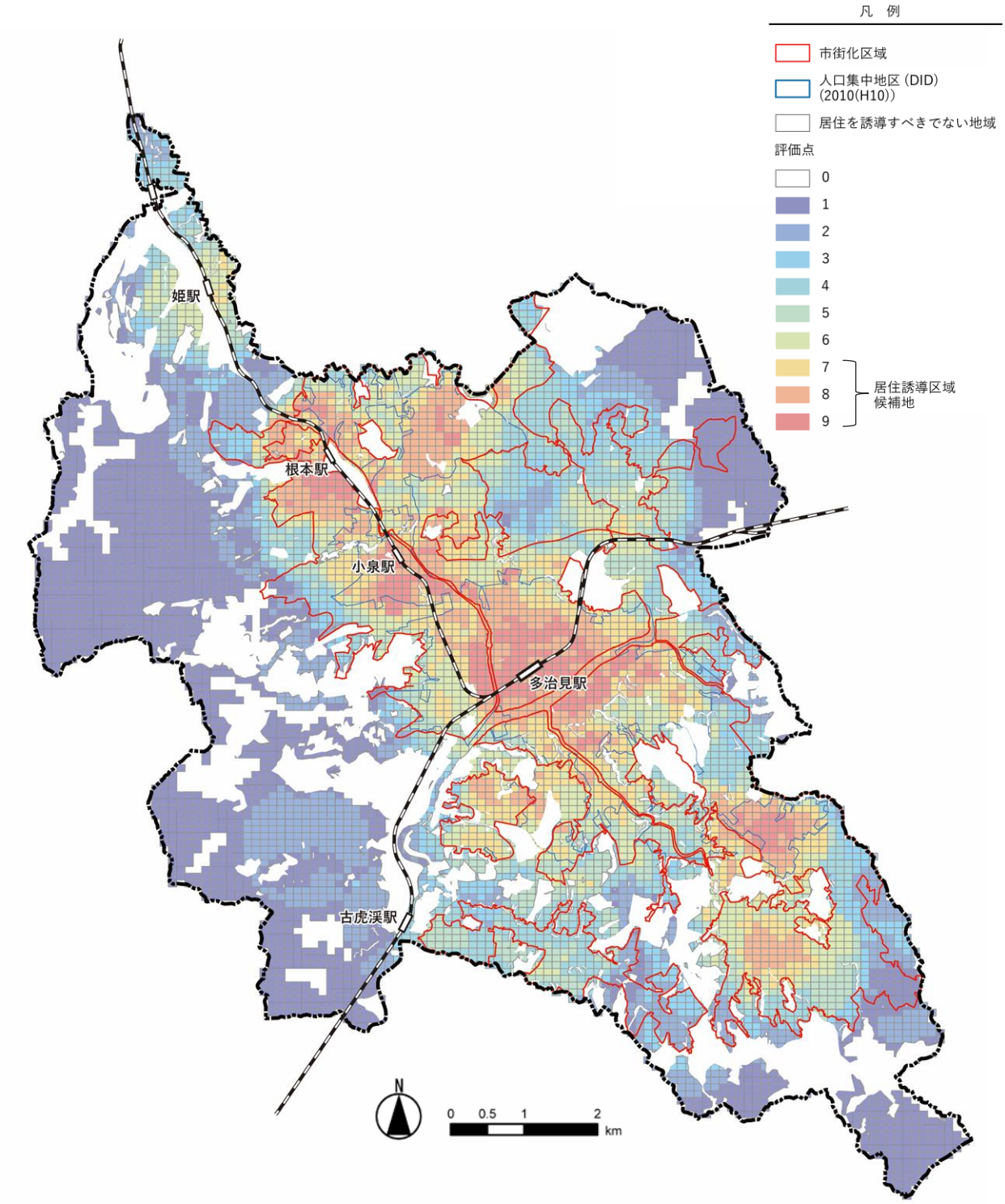
指標③：居住に利便性の高い地域（都市機能／公共交通）

指標④：災害で危険な区域として定められていない地域

評価フロー



土地適性評価


凡　例
市街化区域
人口集中地区（DID）
（2010(H10)）
居住を誘導すべきでない地域
評価点
0
1
2
3
4
5
6
7
8
9
居住誘導区域
候補地
姫駅
根本駅
小泉駅
多治見駅
古虎渓駅
N
0
0.5
1
2
km

（2）居住誘導区域

①市全域における居住誘導区域は以下のとおりです。
②各地区における居住誘導区域と設定の考え方は右図のとおりです。

居住誘導区域一覧

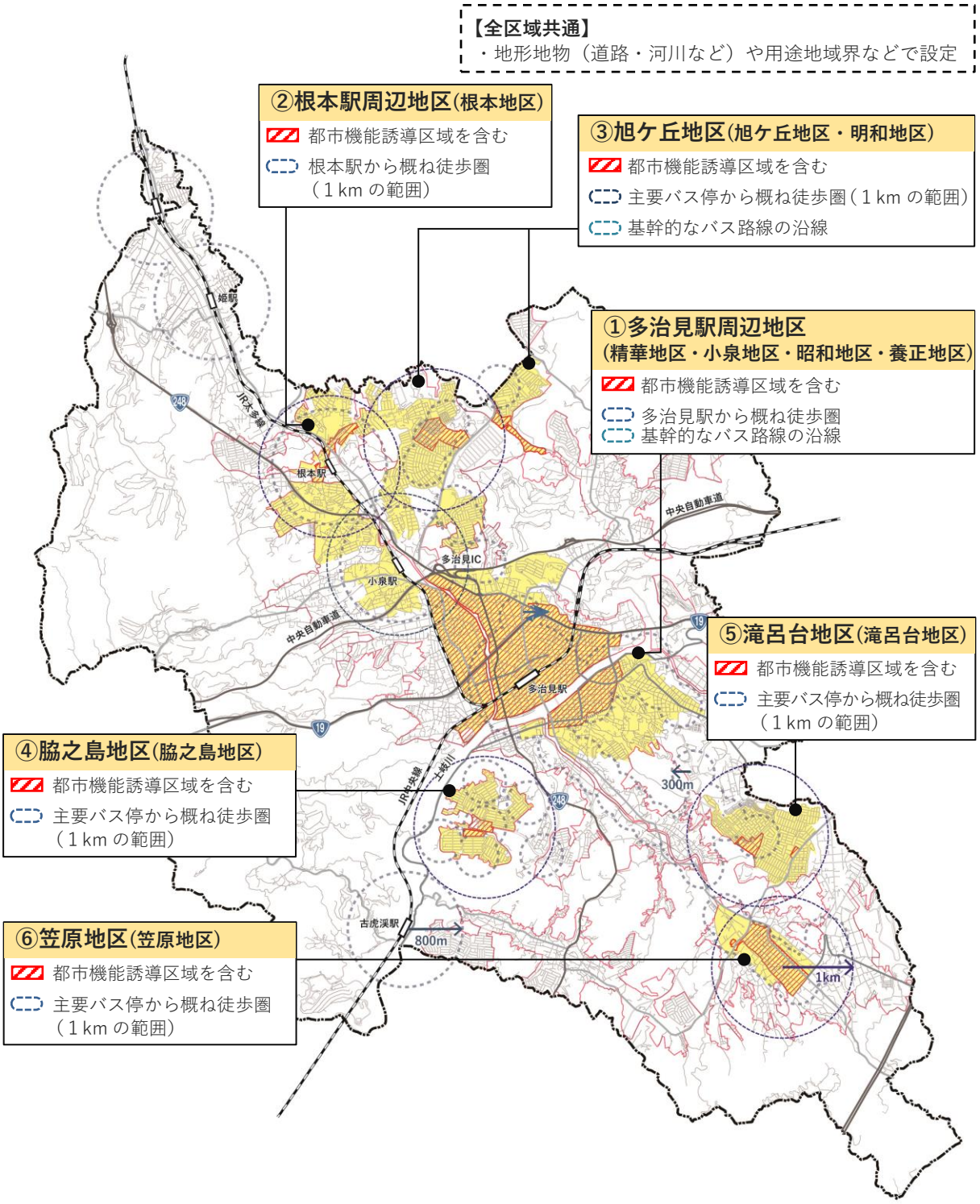
拠点	地区名	区域面積	現況人口	将来人口	対象地区	備考
中心拠点	①多治見駅周辺地区	612.8ha	約 24,500 人 （約 40 人/ha）	約19,600人 （約 32 人/ha）	・精華地区 ・小泉地区 ・昭和地区 ・養正地区	・将来人口は陶都の杜の計画人口約1,500人を加算
地域拠点	②根本駅周辺地区	392.4ha	約20,000人 （約 51 人/ha）	約15,800人 （約 40 人/ha）	・根本地区	
	③旭ケ丘地区				・旭ケ丘地区 ・明和地区	
	④脇之島地区	81.0ha	約6,500人 （約 80 人/ha）	約4,900人 （約 60 人/ha）	・脇之島地区	
	⑤滝呂台地区	106.4ha	約6,500人 （約 61 人/ha）	約5,400人 （約 51 人/ha）	・滝呂台地区	
	⑥笠原地区	80.3ha	約1,800人 （約 22 人/ha）	約1,300人 （約 16 人/ha）	・笠原地区	
居住誘導区域　合計		1,272.9ha	約59,300人 （約 47 人/ha）	約47,000人 （約 37 人/ha）		・市街化区域に対する割合：約 40%

※居住誘導区域は、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域及び急傾斜地崩壊危険区域のいずれかと重複する箇所は除外しているが、表の区域面積及び人口は重複する箇所を含んだ値である。

【参考】
・市街化区域面積：3,170ha
・人口集中地区(DID)の人口密度：42.8 人/ha（2020（令和２）年時点）
・本市の人口集中地区（DID）面積：1,256ha（2020（令和２）年時点）

【データ元】
・将来人口（2040(令和 22)年）は、将来人口・世帯予測ツール（国土交通省国土技術政策総合研究所）を用いて、国立社会保障・人口問題研究所の推計による 100mメッシュ人口を面積按分して算出。

居住誘導区域と設定の考え方



※居住誘導区域は、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域及び急傾斜地崩壊危険区域のいずれかと重複する箇所は除く

凡　例

- 市街化区域
- 鉄道
- 中央自動車道
- 国道
- 県道・主要地方道・ネットワーク機能を有する主要な市道
- 都市機能誘導区域
- 居住誘導区域
- 駅から 800m
  基幹的なバス路線のバス停から 300m
- 駅及び主要バス停から 1 km

3　都市機能誘導区域と居住誘導区域のまとめ

都市機能誘導区域と居住誘導区域について、以下に整理します。

誘導区域面積と居住人口

拠点	地区名	都市機能誘導区域	居住誘導区域				備　考
		区域面積	区域面積	現状人口 (2010(H22))	将来人口 (2040(R22))	対象地区名	
中心拠点	①多治見駅周辺地区	347.1ha	612.8ha	約 24,500 人 (約 40 人/ha)	約19,600人 (約 32 人/ha)	・精華地区 ・小泉地区 ・昭和地区 ・養正地区	・将来人口は陶都の杜の計画人口約 1,500 人を加算
地域拠点	②根本駅周辺地区	11.7ha	392.4ha	約20,000人 (約 51 人/ha)	約15,800人 (約 40 人/ha)	・根本地区	
	③旭ケ丘地区	27.1ha				・旭ケ丘地区 ・明和地区	
	④脇之島地区	6.9ha	81.0ha	約6,500人 (約 80 人/ha)	約4,900人 (約 60 人/ha)	・脇之島地区	
	⑤滝呂台地区	6.3ha	106.4ha	約6,500人 (約 61 人/ha)	約5,400人 (約 51 人/ha)	・滝呂台地区	
	⑥笠原地区	36.0ha	80.3ha	約1,800人 (約 22 人/ha)	約1,300人 (約 16 人/ha)	・笠原地区	
合計		435.1ha	1,272.9ha	約59,300人 (約 47 人/ha)	約47,000人 (約 37 人/ha)		・市街化区域に対する割合:約40%

※都市機能誘導区域は土砂災害特別警戒区域、居住誘導区域は土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域及び急傾斜地崩壊危険区域のいずれかと重複する箇所は除外しているが、表の区域面積及び人口は重複する箇所を含んだ値である。

【参考】

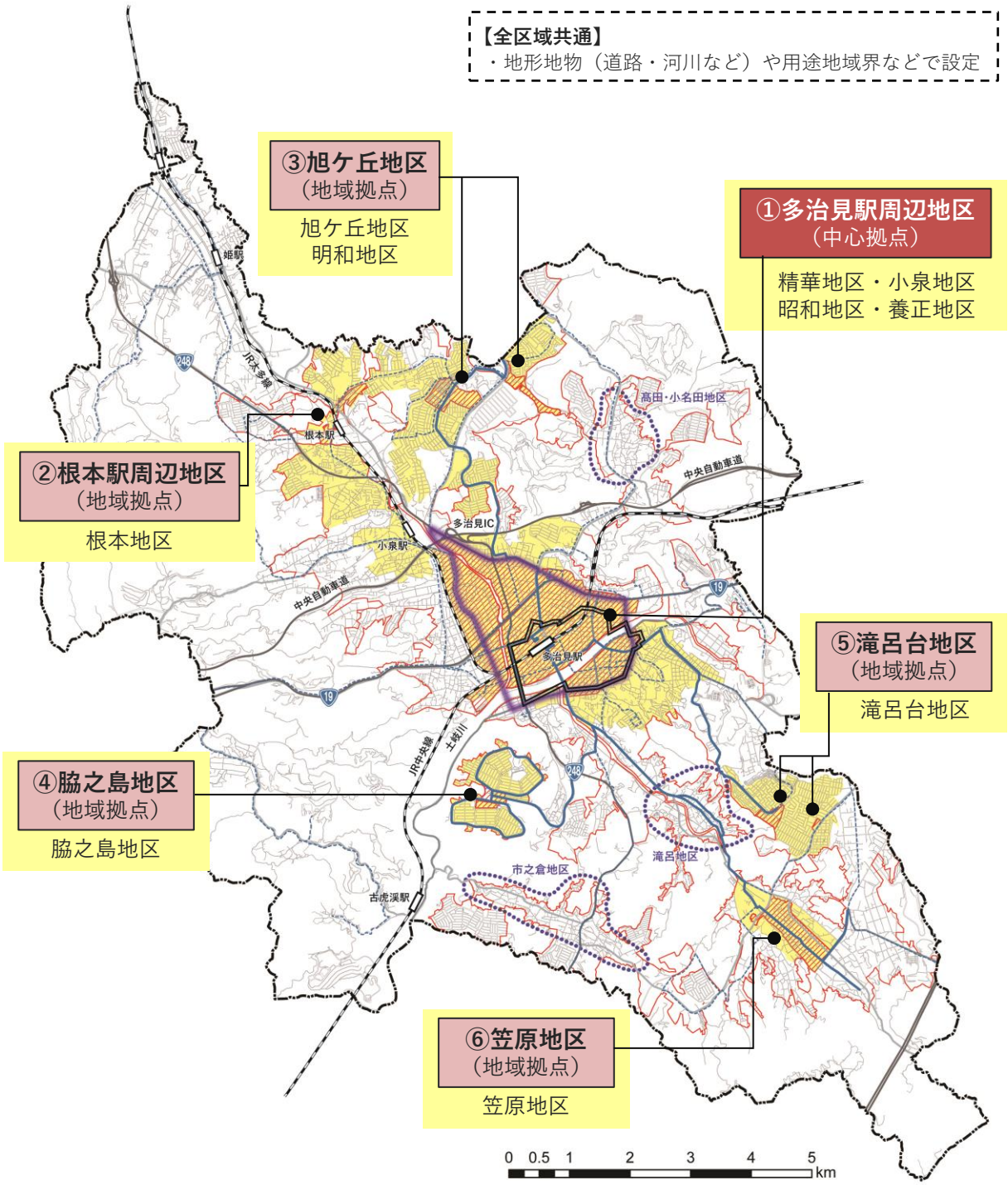
・人口集中地区（DID）の人口密度：42.8 人/ha（2020（R2）年時点）

・本市の人口集中地区（DID）の面積：1,256ha（2020（R2）年時点）

【データ元】

・将来人口（2040（令和 22)年）は、将来人口・世帯予測ツール（国土交通省国土技術政策総合研究所）を用いて、国立社会保障・人口問題研究所の推計による 100mメッシュ人口を面積按分して算出。

多治見市における都市機能誘導区域と居住誘導区域



※都市機能誘導区域は土砂災害特別警戒区域、居住誘導区域は、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域及び急傾斜地崩壊危険区域のいずれかと重複する箇所は除く

凡　例

- 市街化区域
- 鉄道
- 中央自動車道
- 国道
- 県道・主要地方道・ネットワーク機能を有する主要な市道
- 主要な公共交通軸
- 上記以外の公共交通
- 都市機能誘導区域
- 居住誘導区域
- 地場産業振興地区
- 多治見市中心市街地活性化基本計画の区域
- 内環状道路