

第2章 まちの現状と課題

1 本市の位置と地勢

(1) 本市の位置

①東濃圏域の中心都市

・本市は、岐阜県の南東部、愛知県との県境に位置し、県庁所在地の岐阜市から東に約 30 km、名古屋市から北東に約 30 kmの距離に位置し、東濃圏域の産業、経済、文化の中心都市となっています。

②名古屋圏の中核的都市

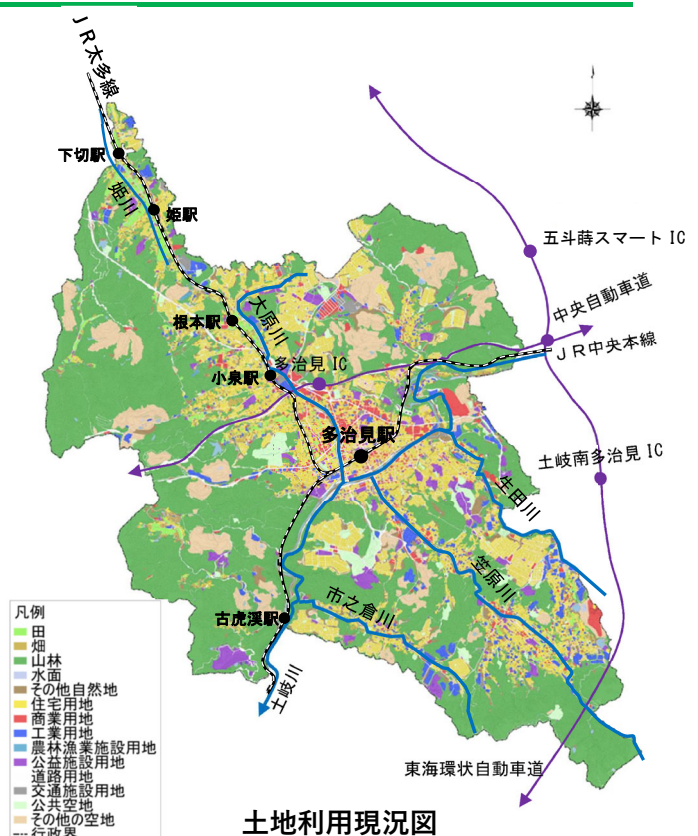
・J R 中央本線、J R 太多線、中央自動車道、東海環状自動車道、国道 19 号、国道 248 号が縦横に走り、鉄道網、高速道路網によって都市間の交通アクセスに優れる本市は、近隣都市だけではなく、名古屋圏の中核的都市として、中部経済圏の一翼を担う重要な位置にあるといえます。今後は、リニア中央新幹線（令和 9 年開業予定）による経済等への波及効果も期待されます。



広域位置図（東濃圏域）

(2) 地勢

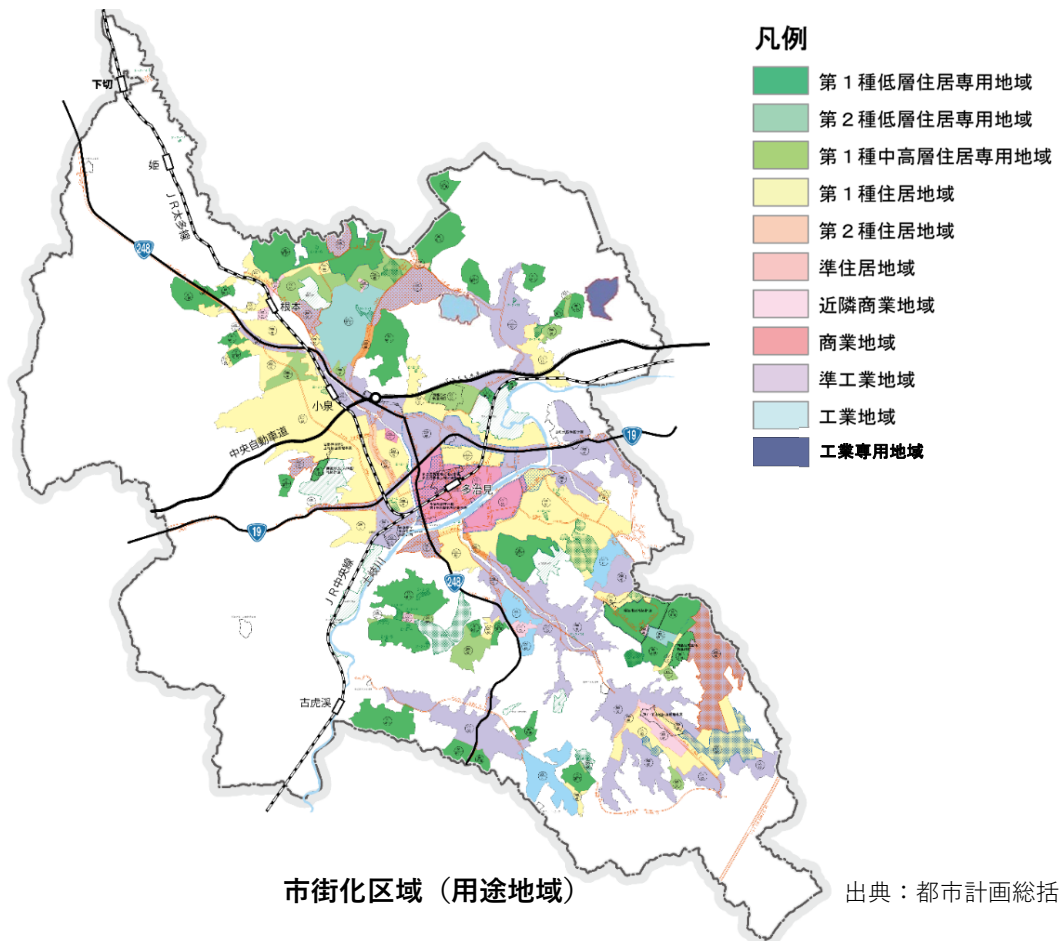
- ① 本市の中央部を庄内川水系土岐川が流れ、四方を山々に囲まれた盆地地形を形成しています。土岐川への流入河川として笠原川、生田川、大原川、市之倉川があり、市北部には木曽川水系の姫川があります。
- ② 豊かな自然環境に恵まれ、森林が約 49% を占めています。丘陵部は大規模開発によって形成された住宅団地があり、北西部は農業地域となっています。
- ③ 市域の約 42%は都市的土地利用で占められ、そのうち約 33%が住宅用地として利用されています。
- ④ 良質な陶土が採れ、1300 年以上の歴史を持つ焼き物の産地であることから、陶磁器産業が集積している地域があります。また、近年では企業誘致により新規産業誘導地を形成しています。



土地利用現況図

2 市街地の成り立ち

- ① 本市は、古くから陶磁器の産地として繁栄してきましたが、昭和40年代以降、市街地周辺の丘陵地で住宅開発が進められ、名古屋のベッドタウンとして発展し、平成5年には人口が10万人に達しました。しかし、その結果、丘陵地における緑の減少や、中心部から郊外部への人口流出、商業機能の外延化など、都市のスプロール化の傾向が見られるようになりました。
- ② こうした状況を踏まえ、計画的な市街地形成を目指して、平成8年に線引き都市計画が決定されました。その後、平成18年に笠原町と市町村合併し、平成22年に多治見都市計画区域と笠原都市計画区域が統合されました。
- ③ 市街化区域の全域で用途地域を指定しており、多治見駅周辺は商業地域、住宅団地や笠原町の中心部を近隣商業地域に指定しています。また、郊外地域の住宅団地を第一種低層住居専用地域、陶磁器産業で発展してきた地域などを準工業地域に指定しています。
- ④ 令和2年には平成12年から続いた多治見駅北土地区画整理事業が完了し、駅北地区のまちづくりの基盤が整備されました。また、平成28年から駅南地区において市街地再開発事業が開始され、「まちの顔」となる中心拠点づくりを進めています。
- ⑤ 人口は平成12年の約11万5千人をピークに平成17年から人口減少局面となり、人口減少社会に対応したまちづくりとして、持続可能な都市構造が求められています。



3 社会情勢及び関連計画等からみる背景の整理

今回改定を行う第3次多治見市都市計画マスタープランは、近年の都市計画を取り巻く社会情勢を踏まえるとともに、前回計画、平成30年度に策定した立地適正化計画、令和2年度に策定した第7次総合計画後期計画を踏まえる必要があります。以下、社会情勢、前回計画及び上位関連計画から、本マスタープラン改定に向けた背景を整理します。

(1) 都市計画を取り巻く社会情勢の変化

①人口減少や少子化・高齢化に対応するコンパクトなまちづくりの必要性

我が国の地方都市では、拡散した市街地で、少子化の進行による急激な人口減少や高齢化が見込まれ、この課題に対応した健康で快適な生活や持続可能な都市経営の確保が重要な課題となっています。これに対応するため、都市全体の構造を見渡しながら、住宅及び医療、福祉、商業その他の居住に関連する施設の拠点への誘導と、それらと連携した公共交通に関する施策を講じる等、コンパクトなまちづくりを推進することが求められています。

②持続可能な経済・社会・環境の総合的向上の必要性

国連では、2015年において「持続可能な開発目標」(SDGs※)が採択され、2030年に向けて、持続可能な経済・社会・環境の総合的向上の実現を目指した取組を推進しており、まちづくりにおいても良好な居住環境の形成、産業の振興、優れた自然環境との調和等を目指していくことが求められています。

※SDGsとは、Sustainable Development Goalsの略称。2015年の国連サミットで採択された2030年までの国際目標。持続可能な世界を実現するため、17のゴール・169のターゲットから構成されている。

③情報通信技術 (ICT※) の進展

情報通信技術の進展により、情報伝達の高速・大容量化が飛躍的に進んでいます。これらの技術を結集したAI※(人工知能)などを活用し、生活支援などのロボット技術や自動車の自動運転などを取り入れることで、暮らしのスタイルを改善し、様々な社会問題の解決に貢献することが期待されています。

※ICTはコミュニケーションを促進する情報通信技術。AIは学習・推論・判断といった人間の知能のもつ機能を備えた人工知能のこと。

④新型コロナウイルスなどの感染症による社会変化への対応

2020年に感染が拡大した新型コロナウイルス(COVID-19)における、国が掲げた「三つの密※」の回避等の対応において、これまでの都市における働き方や住まい方を問い直すことが求められています。また、それに伴い、テレワークの進展や自宅近くで過ごす時間が増えたことにより近所の公園の価値が再評価されるなど、人々のライフスタイルや価値観を大きく変えることになっています。こういった社会変化を踏まえ、今後の都市政策のあり方を柔軟に考えていく必要があります。

※三つの密とは、感染拡大を出来るだけ防ぐため避ける「換気の悪い密閉空間」「多数が集まる密集場所」「間近で会話や発声をする密接場面」のこと。

(2) 前回計画及び上位関連計画の展開

①第2次多治見市都市計画マスタープラン改訂計画の策定（平成28年度～令和2年度）

前回計画である第2次多治見市都市計画マスタープラン改訂計画は、昭和期の宅地開発などによる人口増加基調の時代から、開発需要が沈静化し人口減少基調になる時代への移行のなかで、集約・再生型都市計画の一層の促進を目指して策定しました。

【改訂の背景】

- ア. 膨張・拡散型の都市計画から、集約・再生型の都市計画への一層の促進
- イ. 人口減少抑制に向けた取組として、定住化の促進や市街地の整序の強化・充実

【都市計画の理念】

「人にやさしく、活力あるまち 集約・再生型都市計画」

- ア. 快適さと効率性を追求するまちづくり
- イ. 低炭素社会をめざしたまちづくり
- ウ. 次世代への継承をめざしたまちづくり

②多治見市立地適正化計画の策定（平成31年度～令和22年度）

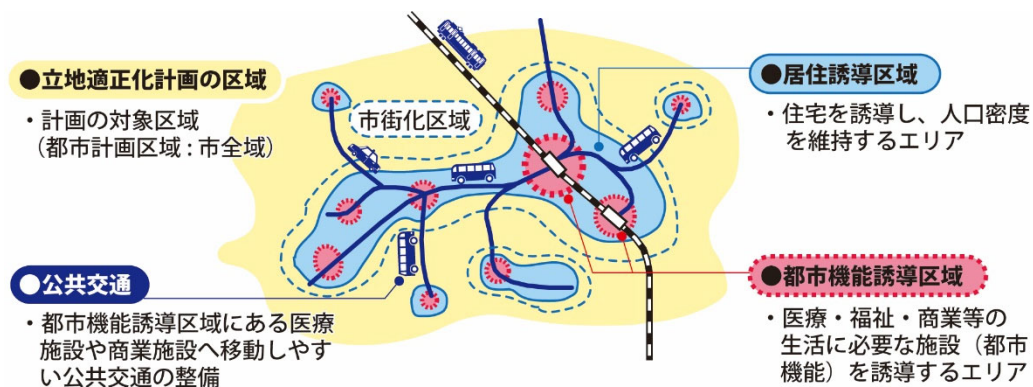
本計画は、今後ますます深刻化する人口減少や少子化・高齢化を見据えたコンパクトなまちづくりを進めるために策定しました。本計画では、コンパクトなまちづくりの実現に向け、居住や都市機能を集約するという緩やかな誘導手法を定め、「コンパクト＋ネットワーク」という考え方の下、まちづくりと公共交通を一体的に捉え、各施策を設定しています。

【まちづくりの方針】

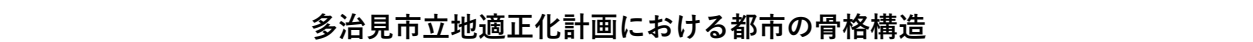
「人にやさしく、活力を生み出す「ネットワーク型コンパクトシティ」の実現」

【誘導方針】

- ア. 中心拠点と地域拠点への都市機能の誘導
- イ. 拠点を中心とした公共交通利便性の高い地域への居住の誘導
- ウ. 拠点間をつなぐ基幹的な公共交通ネットワークの維持・構築



立地適正化計画のイメージ



市の最上位の計画である総合計画においても、本市の最大の課題である、人口減少対策を強化す

人口減少対策（特に郊外の空洞化対策）の強化のため、移住定住の促進、人口減少に対応した行財政運営等が課題。

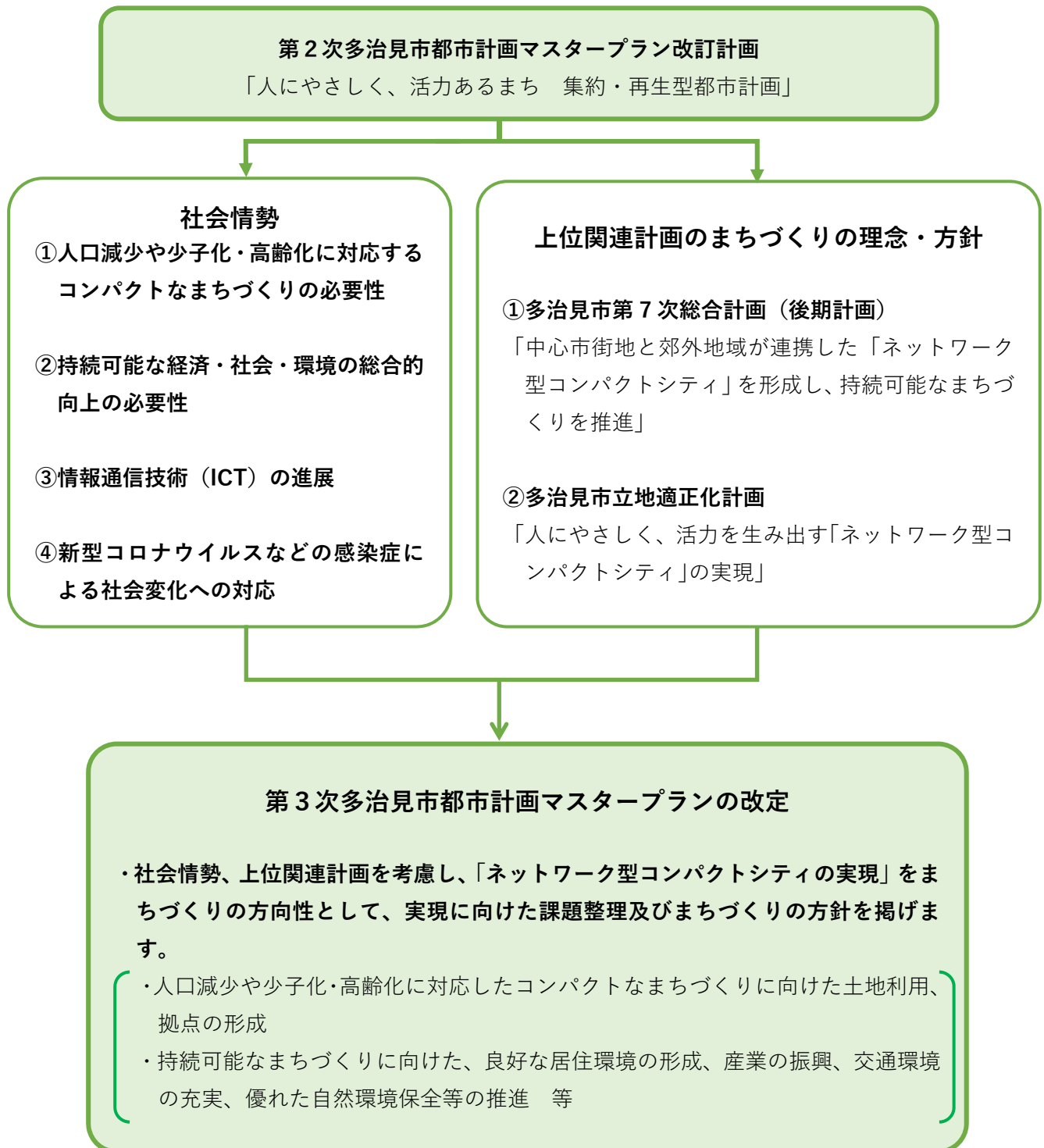
「共につくる。まるごと元気！多治見」

- ・中心市街地と郊外地域が連携した「ネットワーク型コンパクトシティ」を形成し、持続可能なまちづくりを推進することを位置づけ。

「土地の適正利用」「道路整備」「公共交通の充実」「居住環境の充実」等、ネットワーク型コン

(3) 本マスタープランの改定の枠組み

(1)、(2)の内容をもとに、本マスタープランの改定に向けた、まちづくりの方向性を整理します。



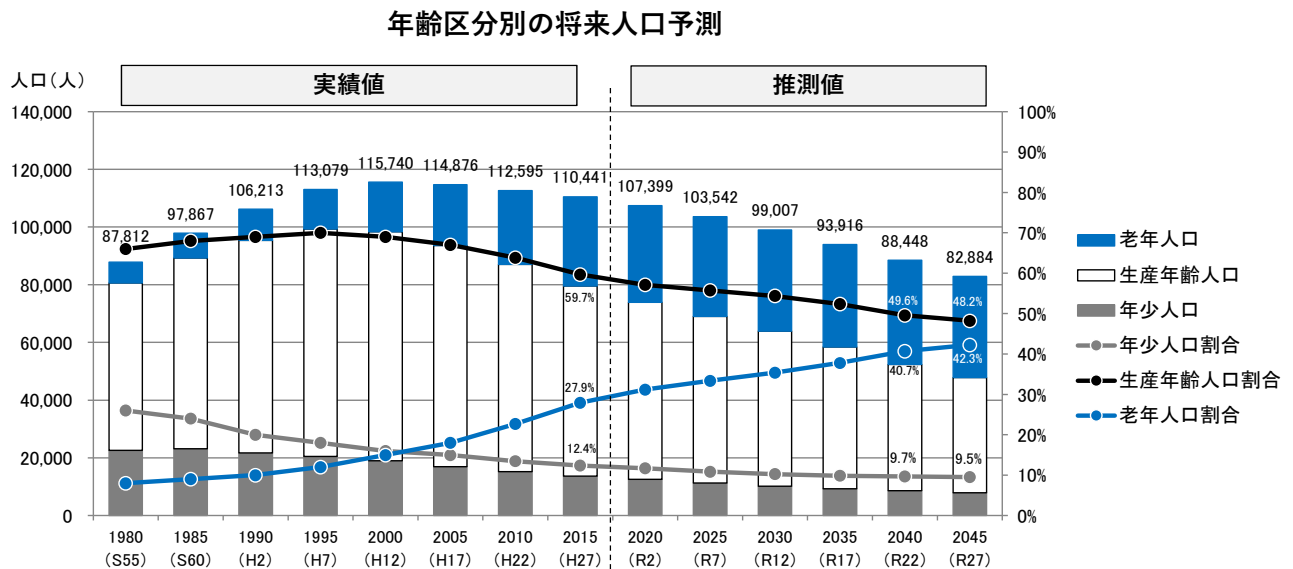
4 現況及び課題

ここでは、都市計画基礎調査などの都市計画に関連した調査に基づき、都市計画を取り巻く現況と課題を整理します。

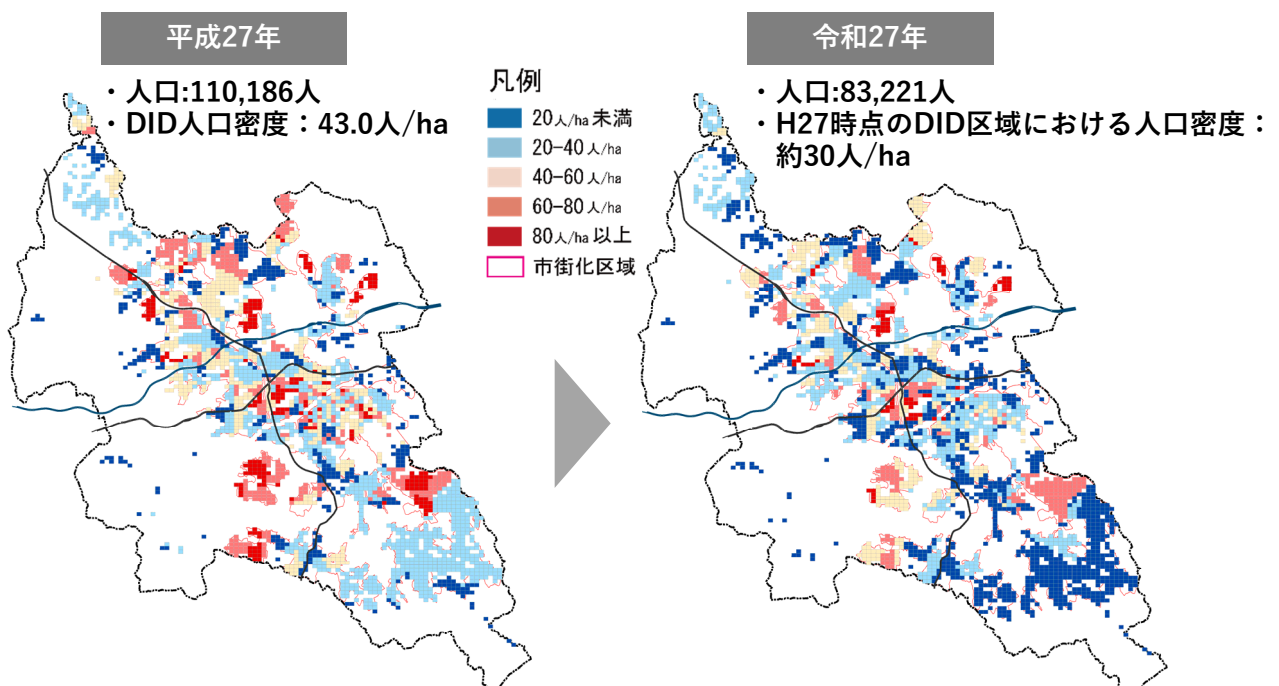
(1) 人口推移

①市全体の人口推移

- 本市の人口は平成12年をピークとして減少傾向にあり、令和27年には平成27年の約25%減になると予測されています。一方、老年人口割合（高齢化率）は増加傾向にあり、平成27年の27.9%が、令和27年には42.3%まで増加し、逆に生産年齢人口は59.7%から48.2%まで減少するとされています。



出典：国立社会保障・人口問題研究所（平成30年3月推計）データをもとに作成



出典：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）※100mメッシュをもとに作成

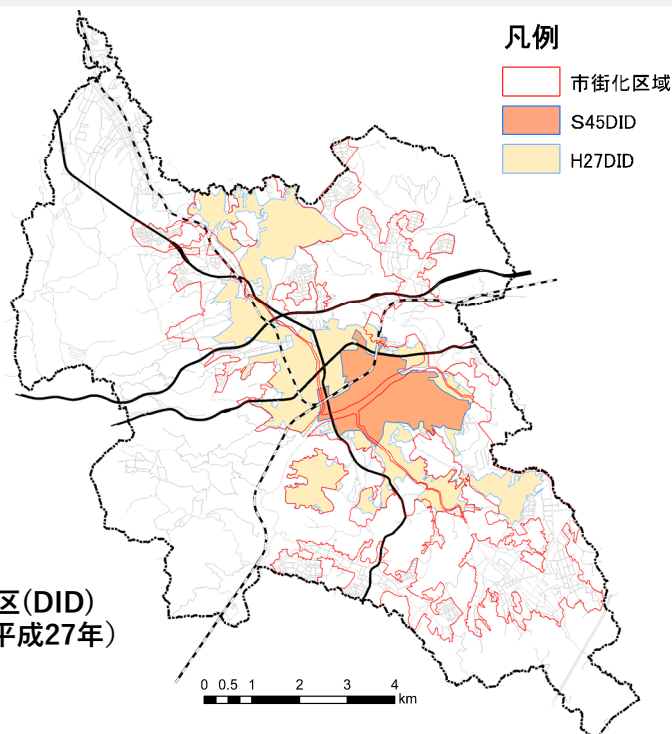
②人口密度の変化

- ・本市の人口集中地区（D I D）は、昭和45年には中央自動車道南側だけでしたが、昭和55年には郊外地域における住宅団地開発が進み、一気に市街地が拡大しました。その結果、45年間（昭和45年→平成27年）でD I D面積が4倍に拡大する一方、D I D区域の人口密度は半分近くまでになり（77.0人/ha→43.0人/ha）、平成12年以降市街地の低密度化が進んでいます。

D I D区域面積とD I D区域内人口密度

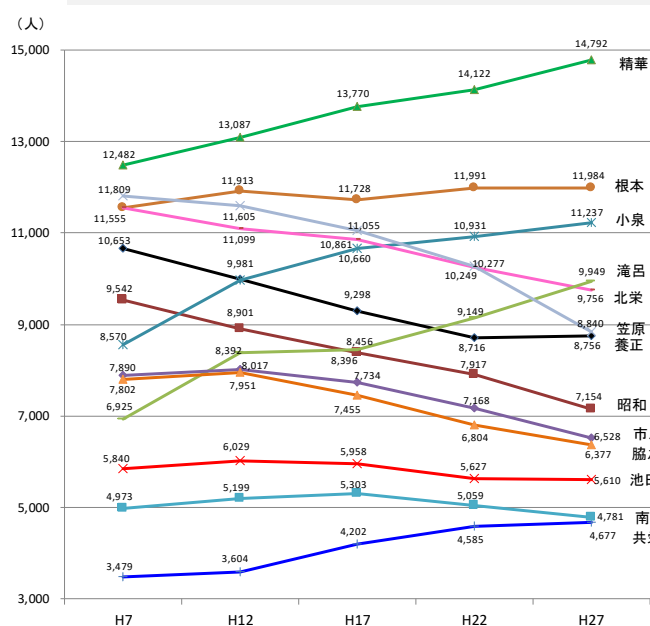
	DID区域面積 (ha)	DID区域内の 人口密度(人/ha)
昭和45年	350	77.0
昭和55年	1,210	43.3
平成2年	1,340	44.1
平成12年	1,376	46.7
平成22年	1,402	43.4
平成27年	1,391	43.0

出典：国勢調査、国土数値情報をもとに作成

人口集中地区(DID)
(昭和45年、平成27年)

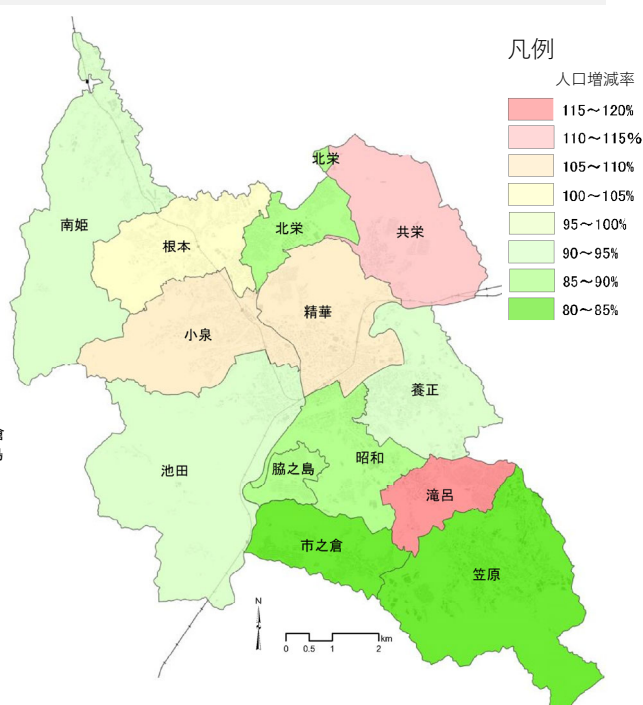
③小学校区別の人口推移

- ・人口増加の地区は精華、小泉、滝呂、共栄、人口減少の地区は笠原、北栄、昭和、市之倉、脇之島、南姫となっています（平成7年～平成27年）。



地区別人口の推移（平成7年～平成27年）

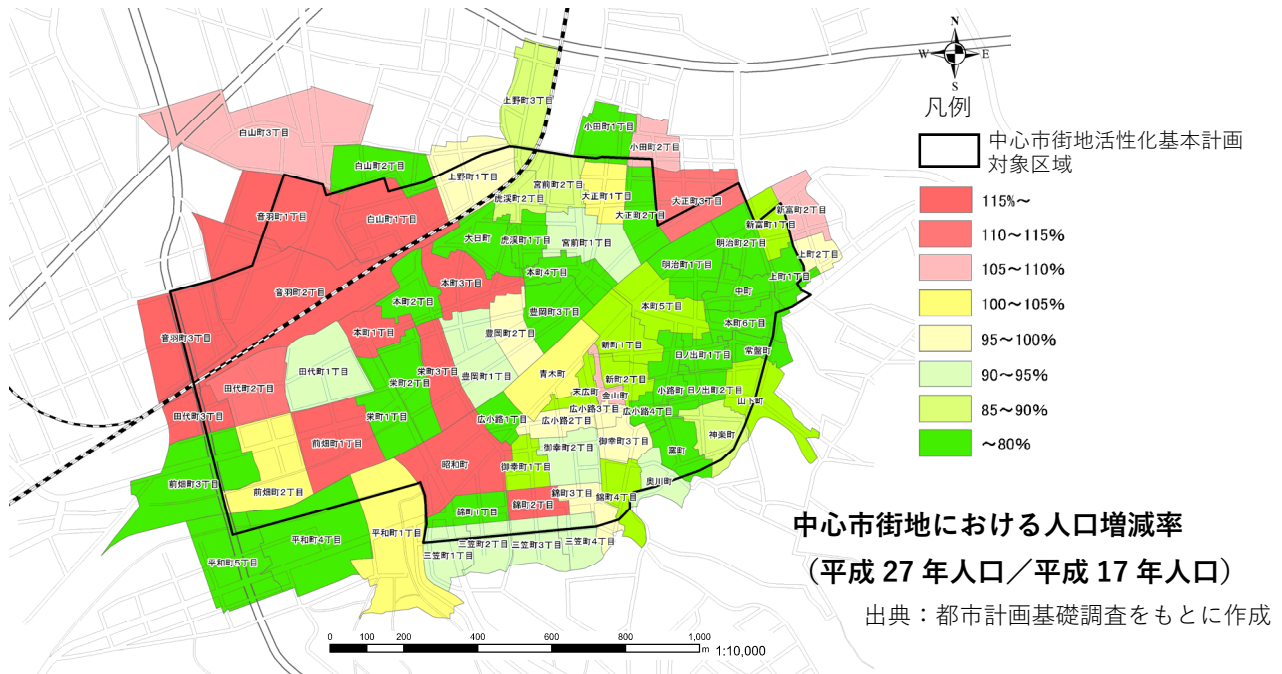
出典：都市計画基礎調査をもとに作成



地区別人口増減率（平成27年／平成17年）

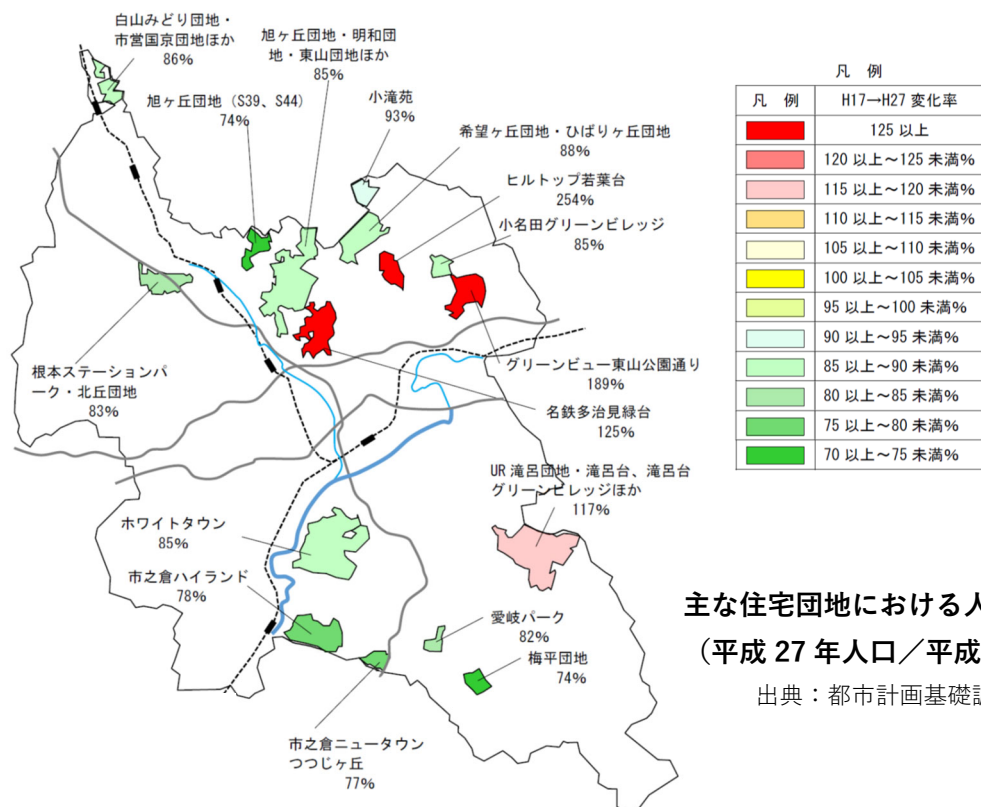
④ 中心市街地の人口推移

- ・多治見市中心市街地活性化基本計画の対象区域における、平成17年から平成27年の人口推移は、駅北地区と駅南地区の人口は増加しているところがありますが、川南地区はほとんどのところで減少しています。



⑤ 住宅団地における人口推移

- ・本市では、郊外地域において昭和後期から平成にかけて数多くの住宅団地が形成されました。平成17年から平成27年における主な住宅団地の人口増減は、若者の市外流出により旭ヶ丘団地・明和団地・東山団地、ホワイトタウンなどで減少しています。



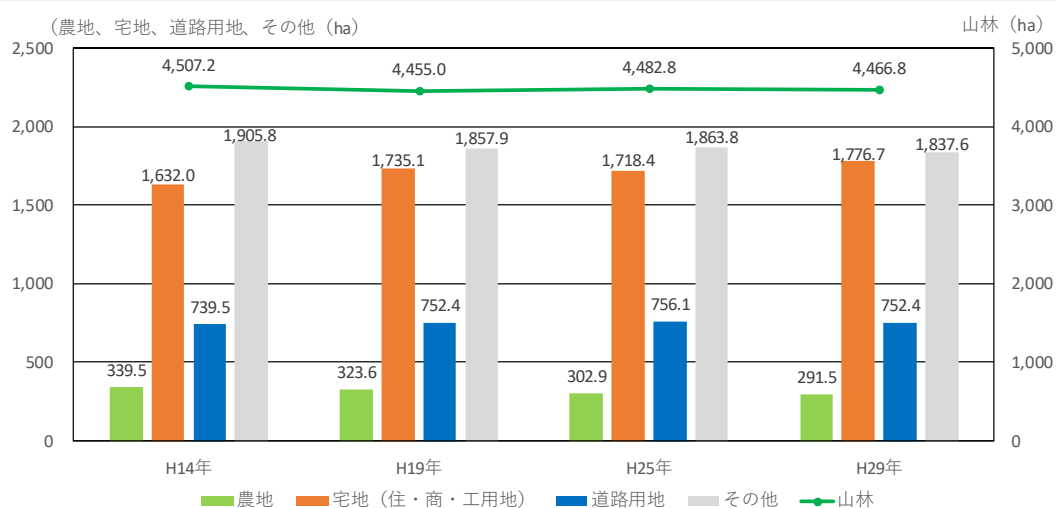
(2) 土地利用の推移等

① 土地利用

・平成14年から平成29年の土地利用の推移をみると、農地、山林、その他（公共空地※¹、その他の空地※²）は減少傾向、宅地（住・商・工用地）、道路用地は増加傾向にあります。

※1 公共空地：公園・緑地、広場、運動場、墓園

※2 その他の空地：平面駐車場、資材置場、改変工事中の土地・法面等

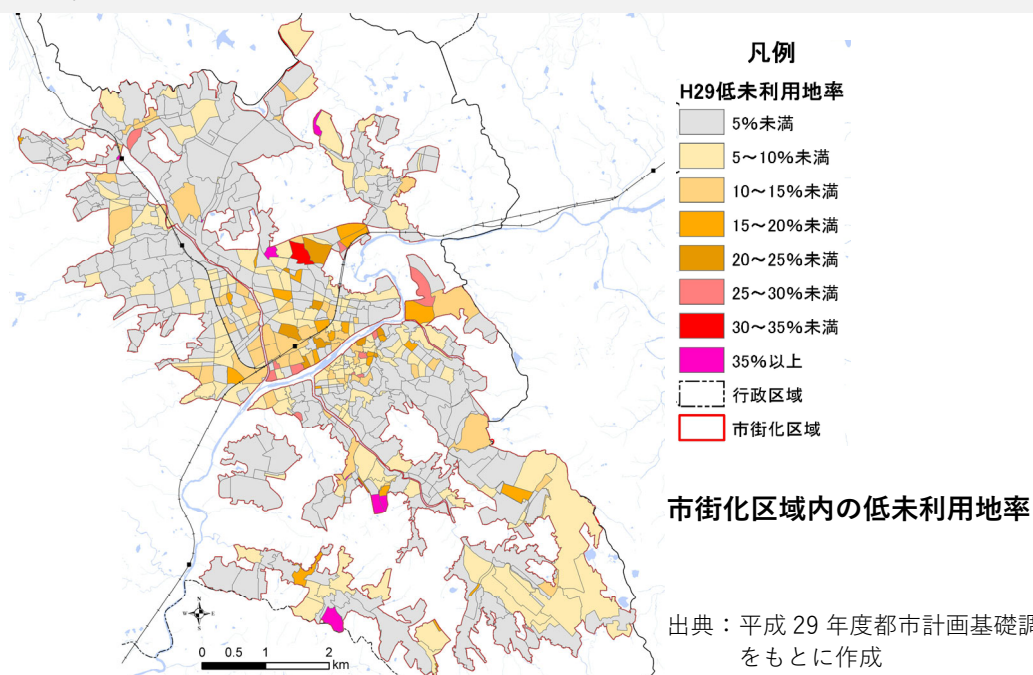


出典：都市計画基礎調査をもとに作成

② 低未利用地の状況

・市街化区域の低未利用地率（＝都市計画基礎調査でのその他の空地※面積／町丁等面積）は、周縁部で採石場等により高い地区があるほか、多治見駅周辺にも10％～25％のやや高い地区があります。

※その他の空地：平面駐車場、資材置場、改変工事中の土地・法面等



(3) 建築物

①住宅ストック数

- ・住宅ストック数（総住宅数）は平成25年度～平成30年度に約1,500戸増加する一方、世帯数は約300世帯減少しています。

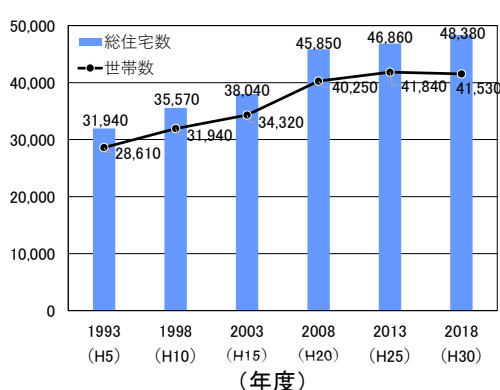
②新築着工戸数

- ・新規着工件数は、平成19年～平成20年をピークに以降はやや減ったものの、概ね横ばいで推移しています。

③空き家

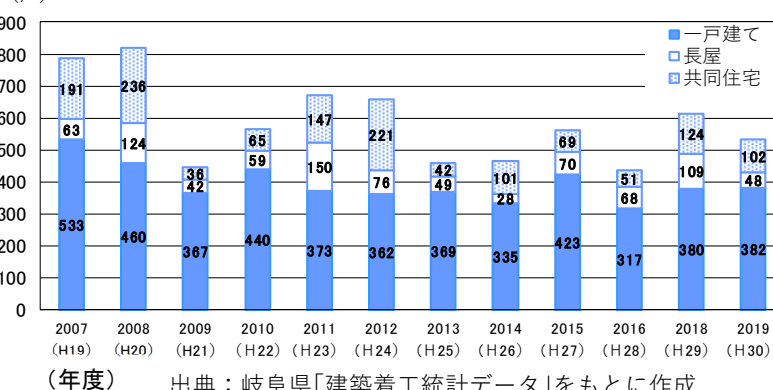
- ・市全域では、平成20年～平成30年で空き家が1,710戸増加（空き家率6%→9.2%）しています。
- ・中心市街地と郊外住宅団地における空き家の分布状況は、中心市街地では特に川南地区で、郊外地域の住宅団地では旭ヶ丘団地周辺で比較的高い割合となっています。

(戸・世帯) 総住宅数・世帯数の推移



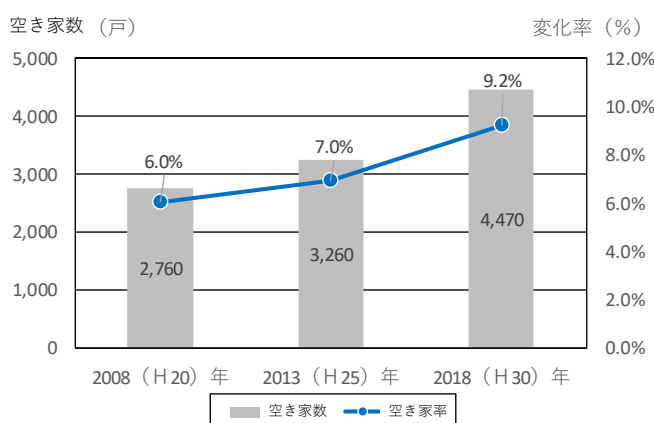
出典：住宅・土地統計調査をもとに作成

(戸) 新築着工の推移



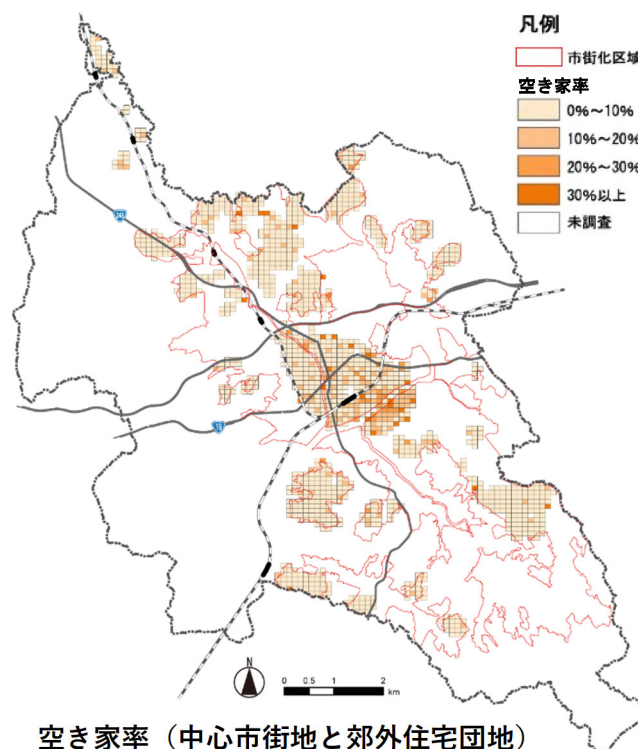
出典：岐阜県「建築着工統計データ」をもとに作成

空き家※数と空き家率の変化



出典：住宅・土地統計調査をもとに作成

※別荘などの二次的住宅及び賃貸・売却用住宅以外の、その他の住宅（長期不在や建替えに伴う解体予定の住宅）の値



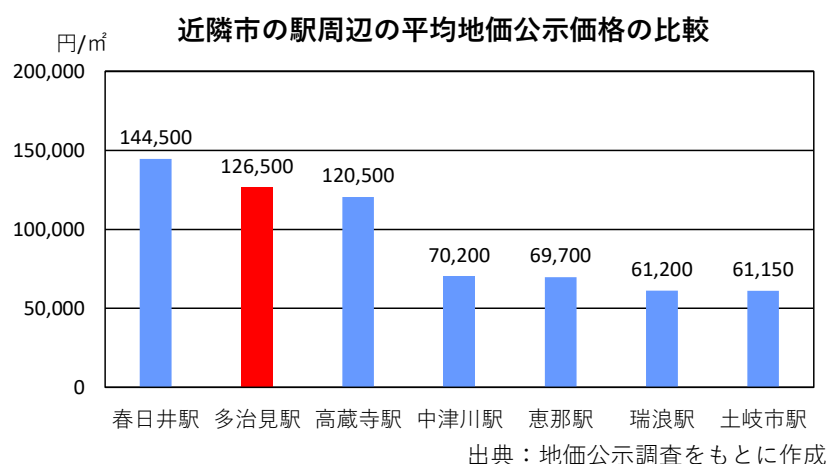
空き家率（中心市街地と郊外住宅団地）

出典：平成25年度都市計画基礎調査及び住民基本台帳をもとに作成（建物立地住所に住民基本台帳の登録がない建物等を空き家とした）

(4) 地価

①自治体間の駅周辺の平均地価公示価格の比較

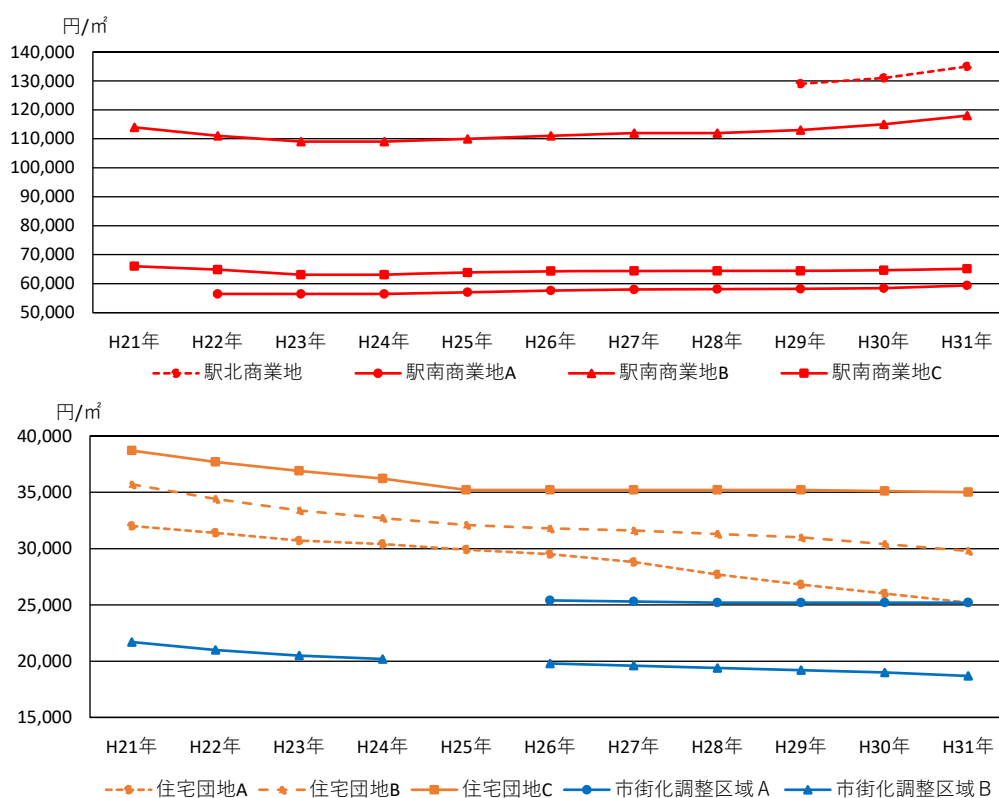
- ・近隣市の駅周辺の地価公示（平成31年1月1日）を見ると、春日井駅周辺144,500円/㎡が最も高く、次いで多治見駅周辺126,500円/㎡、高蔵寺駅周辺120,500円/㎡、中津川駅周辺70,200円/㎡、恵那駅周辺69,700円/㎡、瑞浪駅周辺61,200円/㎡、土岐市駅周辺61,150円/㎡となっています。



②市内の平均地価公示価格の比較

- ・多治見市内の中心部（駅北、駅南）、住宅団地、市街化調整区域における過去10年間の地価は、中心部（駅北、駅南）の商業地が2～5年前に比べ値上がり傾向にあるのに対し、住宅団地、市街化調整区域は10年前以降値下がり傾向にあります。

平均地価公示価格の推移



出典：地価公示調査をもとに作成

平成 31 年の平均地価公示価格



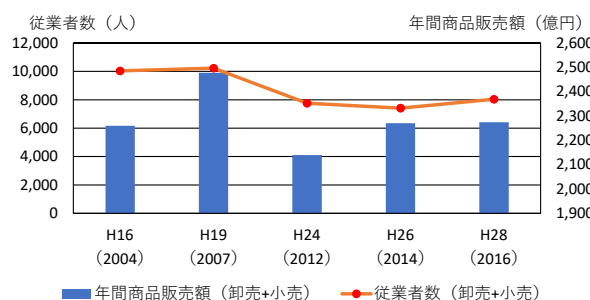
出典：地価公示調査をもとに作成

(5) 産業の動向

①産業動向

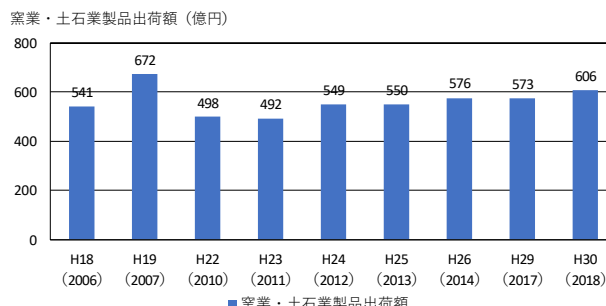
- ・[卸売業＋小売業]における従業者数及び商品販売額、工業における従業者数及び製造品出荷額等は減少を続けていましたが、近年、従業者数、商品販売額、製造品出荷額等は回復傾向です。
- ・地場産業である陶磁器産業は、窯業・土石製品出荷額が約606億円（平成30年）であり、近年、回復傾向にあります。

卸売業＋小売業



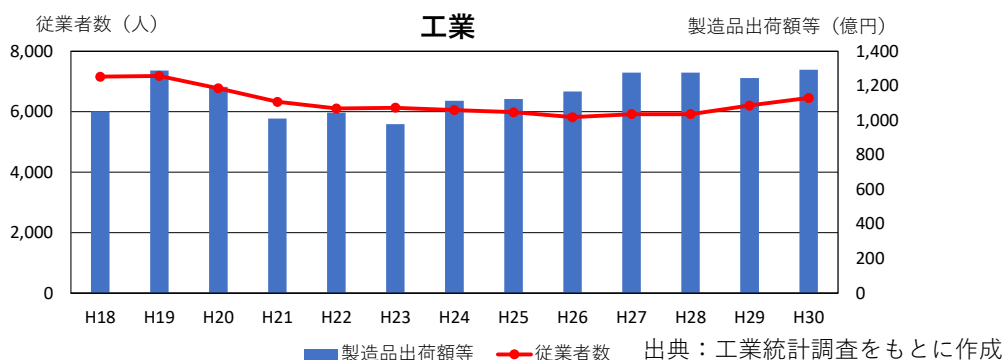
出典：商業統計調査をもとに作成

窯業・土石



出典：工業統計調査をもとに作成

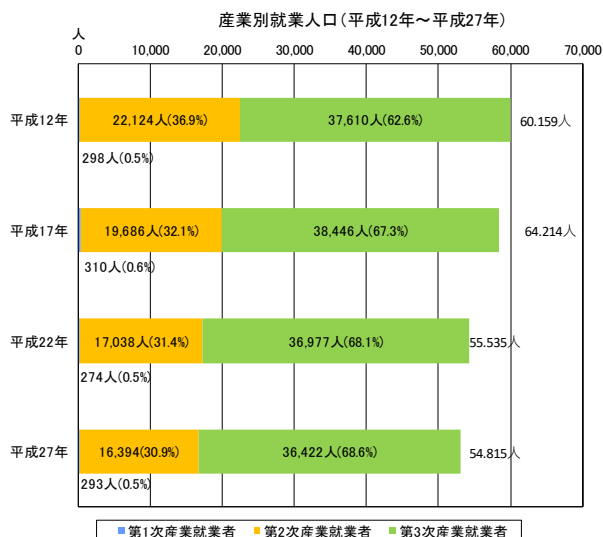
工業



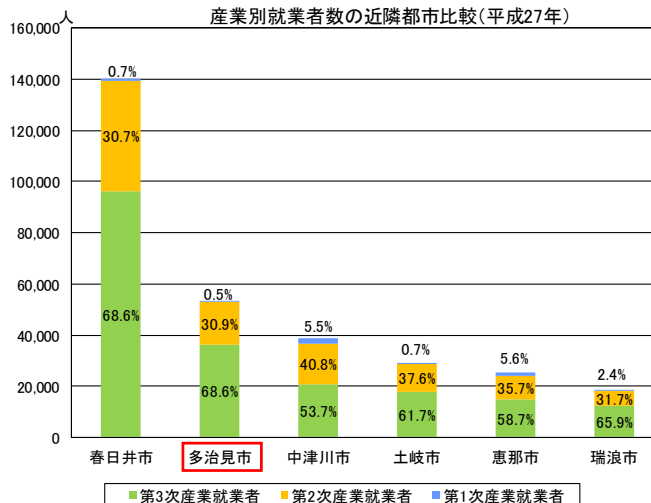
出典：工業統計調査をもとに作成

②産業別就業人口

- ・第3次産業就業者が約69%、第2次産業就業者が約31%（平成27年）を占めています。
- ・平成12年以降第2次産業就業者は年々減少傾向にあり、第3次産業就業者においても平成17年の38,446人をピークに減少に転じています。



産業別就業者数の近隣都市比較(平成27年)



※分類不能を除く割合 出典：国勢調査をもとに作成