

第5章 居住誘導区域の設定

1 居住誘導区域の考え方

(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。(引用：第10版都市計画運用指針)

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。
- 市街化区域内に設定する。
- 居住誘導区域外に一定規模以上の住宅を建築等する場合は、市へ届出が必要。

(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① 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ついて、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② 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、災害対策の強化により安全・安心な居住環境づくりを目指します。

基本方針③ 既存ストックを活かした居住環境づくり

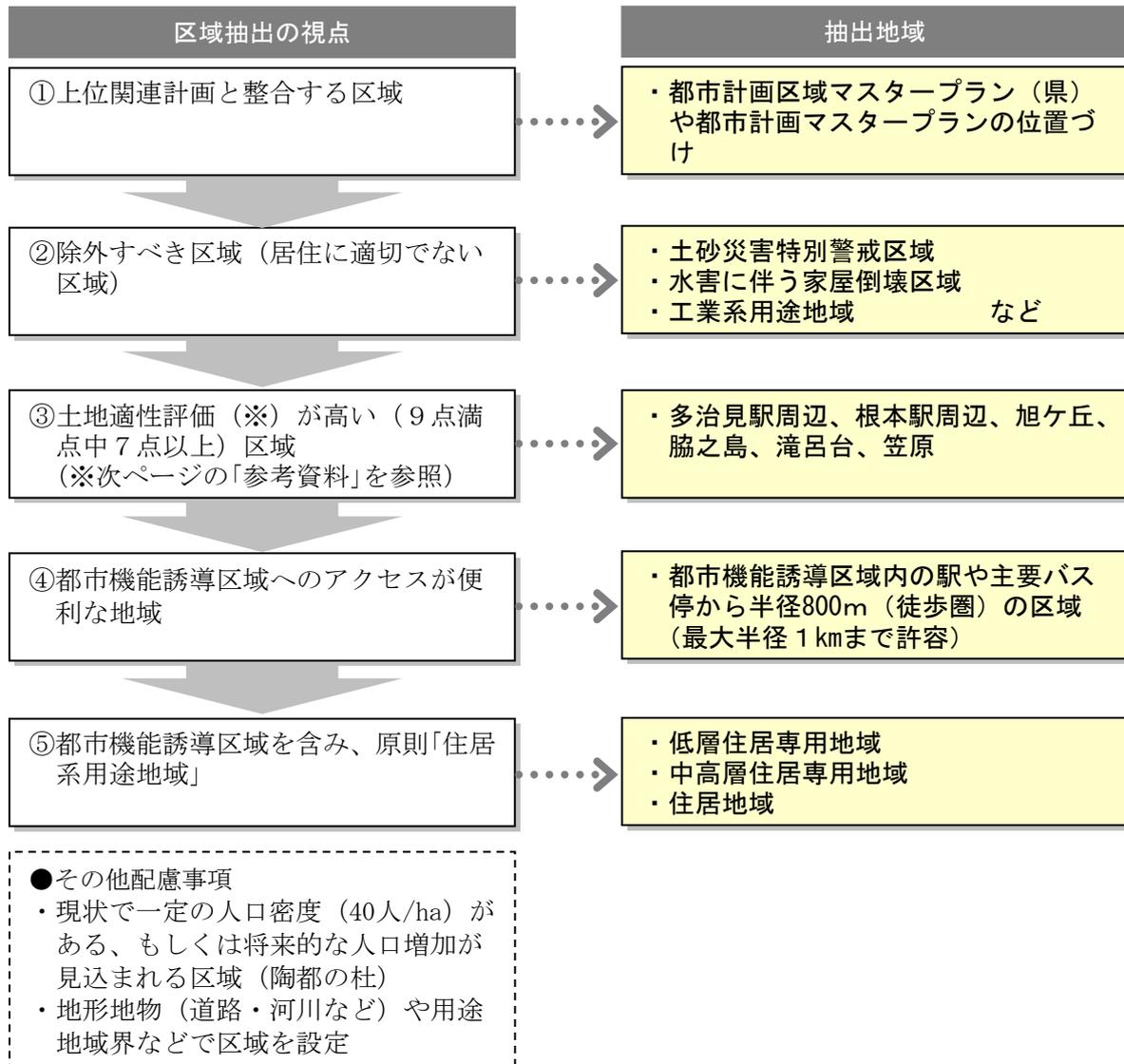
- 現在の土地利用に配慮するとともに、既存の社会基盤や公共施設などを活かした居住環境づくりを目指します。
- また、地域コミュニティの活性化や居住環境の保全などにより生活の質の維持を目指します。

2 居住誘導区域の設定

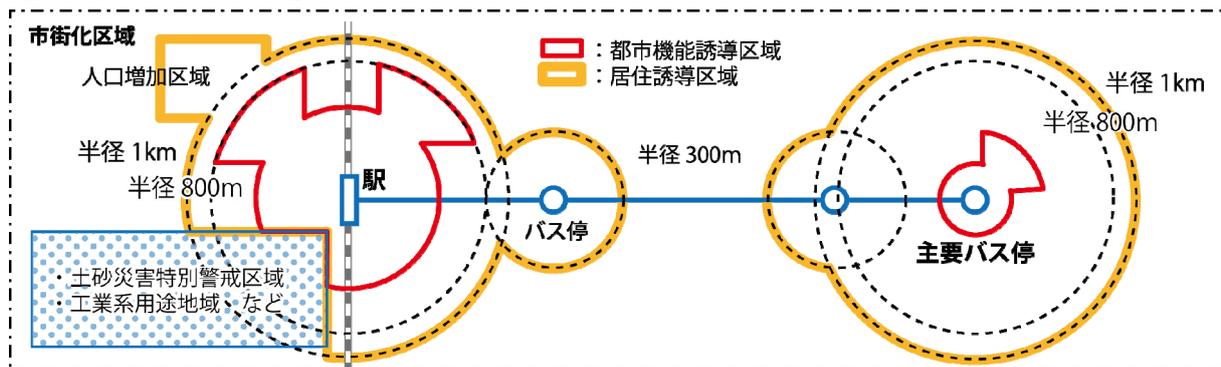
(1) 居住誘導区域の設定方法

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

【区域設定の流れ】



【区域設定のイメージ】



【参考資料】土地適性評価

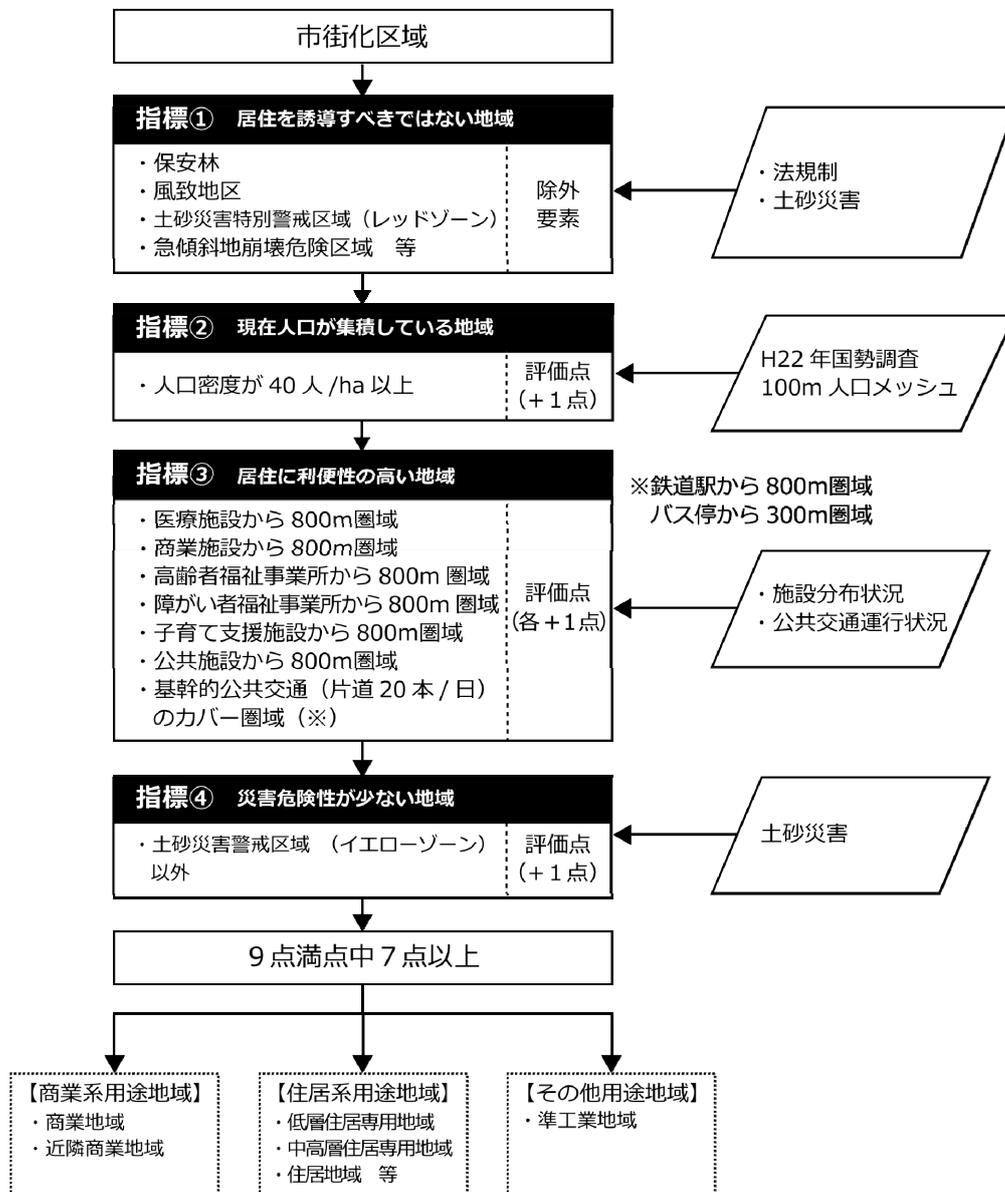
■土地適性評価の流れ

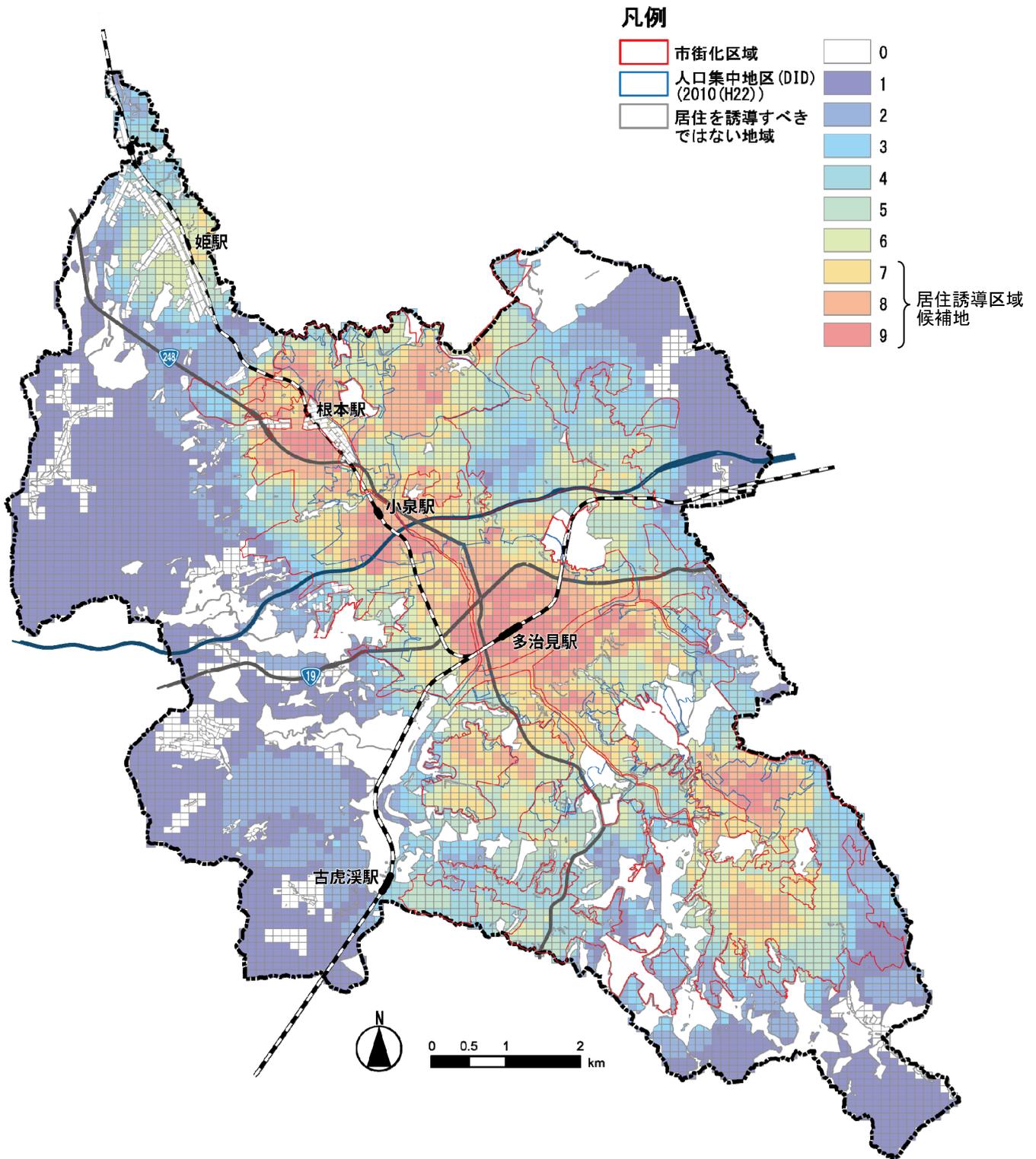
- ・土地適性評価とは、任意の土地（場所）について、その土地が本来どのような種類の利用に適しているかを客観的かつ定量的に示すための評価手法です。
- ・土地適性評価では、居住にふさわしい地域を抽出するため、以下の4つの評価指標に基づき市全域（都市計画区域）において100mメッシュで土地の評点を行いました。（結果は右図参照）

【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





土地適性評価の結果

(※評点は市街化区域以外を含む市全域で実施)

(2) 居住誘導区域

- ・市全域における居住誘導区域は以下のとおりです。(各地区における誘導区域の詳細については「資料編」(59ページ以降)を参照)
- ・なお、多治見駅周辺地区の人口については、「第2次都市計画マスタープラン(改訂計画)」との整合を図り、現在整備が進んでいる「陶都の杜」の計画人口(1,500人)を見込んでいます。
- ・各地区における居住誘導区域の設定の考え方は右図のとおりです。

※なお、土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域と重複する箇所は居住誘導区域から除きます。(下表の区域面積には含む)

■居住誘導区域一覧

拠点	地区名	区域面積	現況人口 2010(H22)年	将来人口 2040(H52)年	対象地区	備考						
中心 拠点	①多治見駅 周辺地区	620.3ha	約24,500人 (約39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 杜の人口約1,500人 を加算 ・土岐川面積は除外						
	②根本駅 周辺地区				392.6ha		約20,000人 (約51人/ha)	約15,800人 (約40人/ha)	・根本地区			
地域 拠点	③旭ヶ丘地区	81.0ha	約6,500人 (約80人/ha)	約4,900人 (約60人/ha)		・旭ヶ丘地区 ・明和地区						
	④脇之島地区				107.0ha	約6,500人 (約61人/ha)	約5,400人 (約50人/ha)	・脇之島地区				
	⑤滝呂台地区							81.1ha	約1,800人 (約22人/ha)	約1,300人 (約16人/ha)	・滝呂台地区	
	⑥笠原地区										・笠原地区	
合計	1,282.0ha	約59,300人 (約46人/ha)	約47,000人 (約37人/ha)								・市街化区域(※)に 対する割合:約41%	

※市街化区域面積:3,121ha

【参考】人口集中地区(DID)の人口密度:40人/ha

本市の人口集中地区(DID)面積:1,391ha

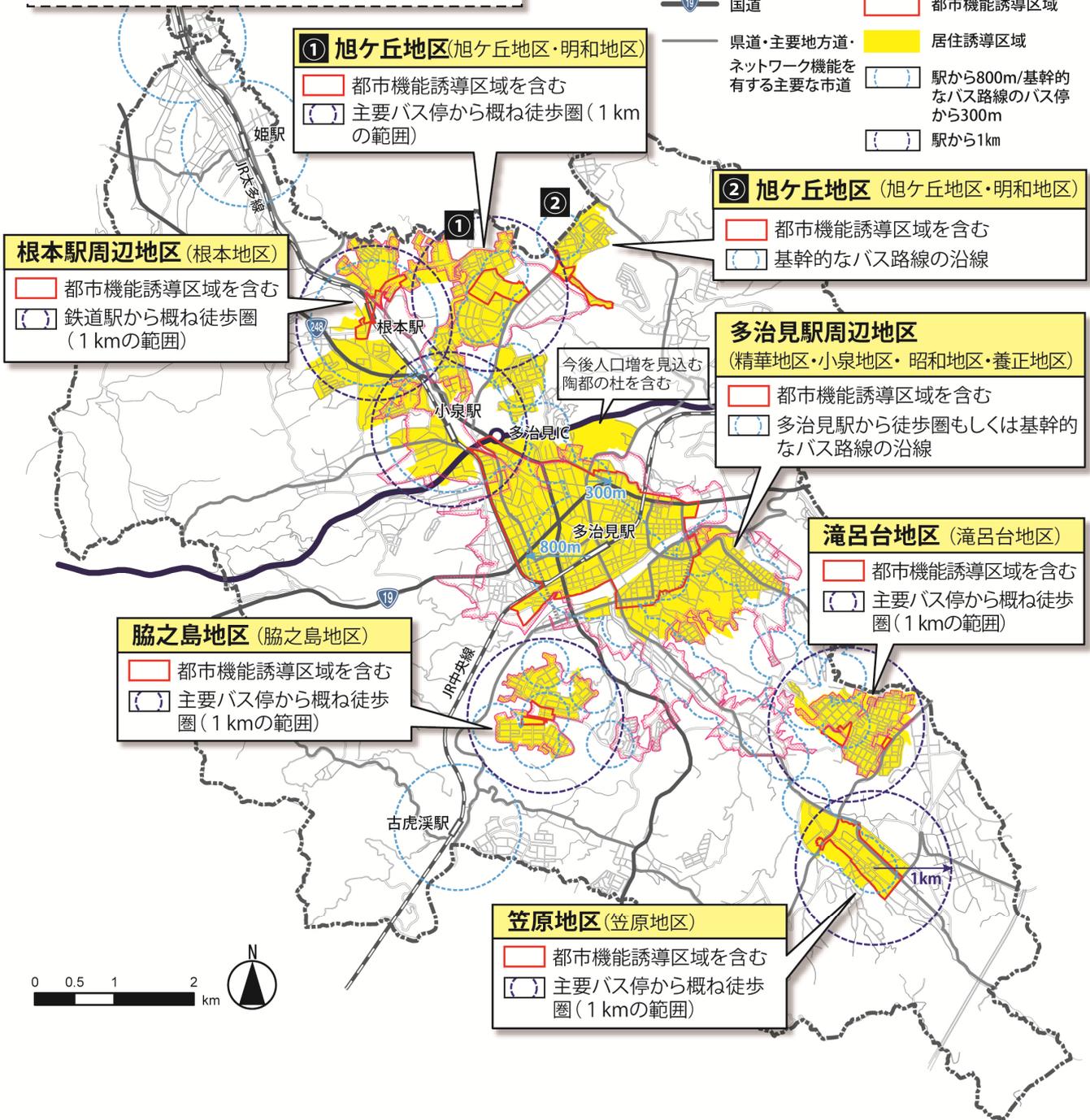
【データ出典】将来人口(2040(平成52)年)は、将来人口・世帯予測ツール(国土交通省国土技術政策総合研究所)を用いて、国立社会保障・人口問題研究所の推計による100mメッシュ人口を面積按分して算出。

【全区域共通】

- ・人口密度が概ね40人/haの区域
- ・基本は「住居系用途地域」に設定
- ・地形地物(道路・河川など)や用途地域界などで設定

凡例

- +— 鉄道
- 中央自動車道
- ④— 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
- 人口集中地区(DID)(2010(H22)年) ※人口密度概ね40人/ha
- 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
- 駅から1km



居住誘導区域と設定の考え方

(※土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域と重複する箇所は除く)

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、以下に整理しました。

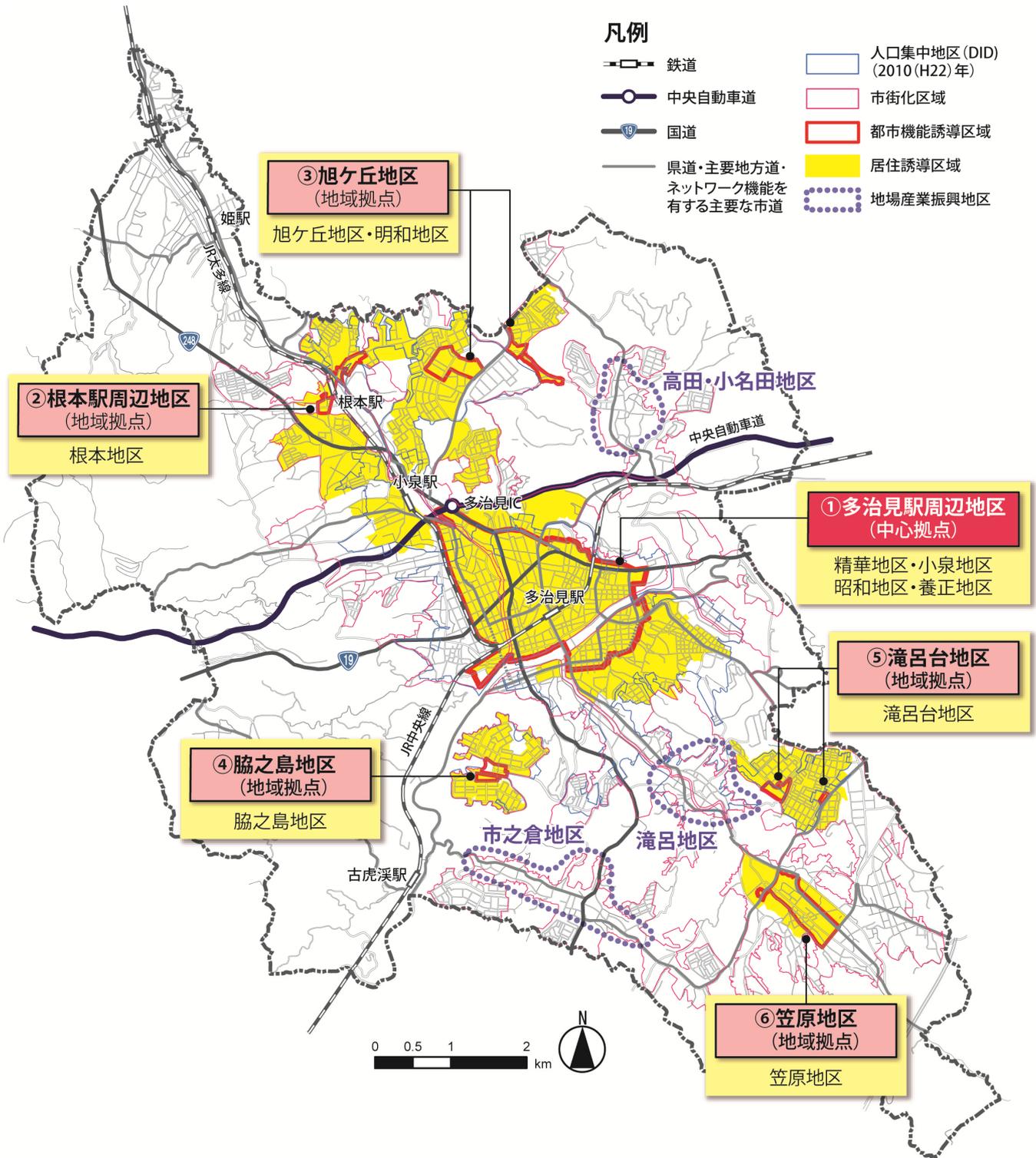
■誘導区域面積と居住人口

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 (ha)	区域面積 (ha)	現状人口 (2010(H22)年)	将来人口 (2040(H52)年)	対象地区名			
中心拠点	①多治見駅周辺地区	356.3	620.3	約24,500人 (約39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」の人口(約1,500人)を加算		
	②根本駅周辺地区	10.9	392.6	約20,000人 (約51人/ha)	約15,800人 (約40人/ha)	・根本地区			
地域拠点	③旭ヶ丘地区	27.1				81.0	約6,500人 (約80人/ha)	約4,900人 (約60人/ha)	・旭ヶ丘地区 ・明和地区
	④脇之島地区	6.9	・脇之島地区						
	⑤滝呂台地区	6.3	107.0	約6,500人 (約61人/ha)	約5,400人 (約50人/ha)				・滝呂台地区
	⑥笠原地区	36.0	81.1	約1,800人 (約22人/ha)	約1,300人 (約16人/ha)				・笠原地区
合計		443.5	1,282.0	約59,300人 (約46人/ha)	約47,000人 (約37人/ha)		・居住誘導区域は市街化区域(約3,121ha)の約41%を占める		

【参考】人口集中地区(DID)の人口密度:40人/ha、本市の人口集中地区(DID)の面積:1,391ha

【注意】居住誘導区域については、土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域と重複する箇所は除外するが、区域面積には含んでいる

【データ出典】将来人口(2040(平成52)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

(※居住誘導区域は、土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域と重複する箇所は除く)