

第3次

多治見市都市計画 マスタープラン

2021(令和3)年3月策定(2026(令和8)年3月改訂)

～多治見市の都市計画に関する基本的な方針～



多治見市

第3次多治見市都市計画マスタープラン（改訂版）

—目 次—

第1章 はじめに	1
1 改訂の趣旨	1
2 都市計画マスタープランの位置づけ	1
(1) 都市計画マスタープランの役割	1
(2) 都市計画マスタープランの位置づけ	2
(3) 計画体系	2
(4) 都市計画マスタープランの構成	3
3 目標期間と計画の要件	4
(1) 目標期間	4
(2) 計画の要件	4
第2章 まちの現況と課題	5
1 本市の位置と地勢	5
(1) 本市の位置	5
(2) 地勢	5
2 市街地の成り立ち	6
3 社会情勢及び関連計画等からみる背景の整理	7
(1) 都市計画を取り巻く社会情勢の変化	7
(2) 関連計画の展開	8
(3) 本マスタープランの改訂の枠組み	9
4 現況及び課題	10
(1) 人口	11
(2) 土地利用	15
(3) 都市機能	19
(4) 産業	21
(5) 大学	22
(6) 住宅	23
(7) 下水道	24
(8) 公園・緑地	25
(9) 景観	26
(10) 防災	27
(11) 道路	29
(12) 公共交通	31
(13) 市民意識	33
(14) 課題の整理	34
5 まちづくりの重点課題の整理	35

第3章 まちづくりの理念	36
1 まちづくりの理念の設定	36
2 将来都市構造図	37
第4章 部門別方針	39
1 まちづくりの部門別方針	39
(1) 土地利用の基本方針	40
(2) にぎわいと利便性を高める拠点の形成方針	46
(3) 住環境の形成方針	48
(4) 産業環境の形成方針	51
(5) 交通環境の整備方針	53
(6) 美しい風景づくり、公園・緑地整備、自然環境保全の方針	58
(7) 防災・減災の方針	61
(8) その他の都市施設の配置・整備方針	63
第5章 エリア別方針	65
1 まちづくりのエリア別展開	65
2 中央部市街地エリア	66
(1) エリアの現況及び課題	67
(2) まちづくりのテーマ及び目標	70
(3) まちづくりの整備方針及び取組	71
3 東部・北部丘陵地エリア	75
(1) エリアの現況及び課題	76
(2) まちづくりのテーマ及び目標	78
(3) まちづくりの整備方針及び取組	79
4 西部・南部丘陵地エリア	83
(1) エリアの現況及び課題	84
(2) まちづくりのテーマ及び目標	85
(3) まちづくりの整備方針及び取組	86
第6章 まちづくりの推進方策	88
1 まちづくりの推進方策	88
用語集	

第1章 はじめに

1 改訂の趣旨

- ① 都市計画マスタープランとは、都市計画法第18条の2に基づく「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として定めるものです。
- ② 都市計画マスタープランでは、市民の意見を反映した上で、将来の都市像（市街地像）を展望し、土地利用の方針や都市施設整備の方針、市街地整備の方針を示しています。
- ③ 本市では、平成13年3月に「第1次多治見市都市計画マスタープラン」、平成22年11月に「第2次多治見市都市計画マスタープラン」、**令和3年3月に「第3次多治見市都市計画マスタープラン」**を策定し、これらの方針に沿った様々な取組を行ってきました。
- ④ 第3次計画の策定から**約5年**が経過し、総合計画及び立地適正化計画など都市計画に関連する計画等の**策定など**も進んでいます。また、本市では、平成17年以降、人口が減少傾向に転じており、今後も人口減少が見込まれる中で持続可能なまちづくりの必要性が更に高まっています。
- ⑤ これらの背景から、これまでの取組の成果を踏まえ、都市計画を取り巻く環境の変化に対応するため、第3次多治見市都市計画マスタープランを**改訂**します。

2 都市計画マスタープランの位置づけ

（1）都市計画マスタープランの役割

- ① 都市計画マスタープランは、市が定める具体的な指針であり、住民に最も近い立場にある市町村が、その創意工夫の下に住民の意見を反映し、まちづくりの具体性ある将来ビジョンを確立し、地区別のあるべき市街地像を示します。
- ② また、地区別の整備課題に応じた整備方針、地域の都市生活、経済活動等を支える諸施設の計画等をきめ細かくかつ総合的に定めます。

※ これまでの多治見市都市計画マスタープランについて

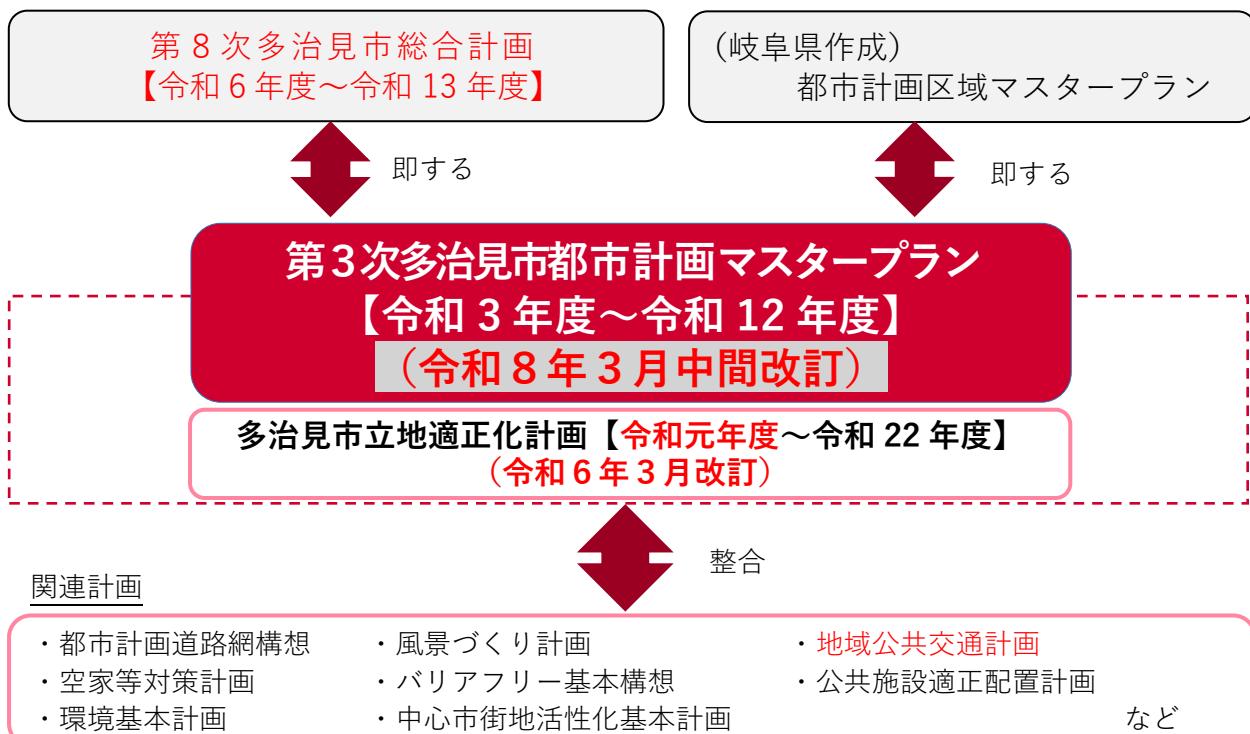
	策定年月	目標年次	基本理念
第1次計画	平成7年3月（全体構想） 平成13年3月（地区構想）	平成22年	誇りと愛着のもてる「ふるさと」の風景を活かしたまちづくり
第2次計画	平成22年11月	令和2年	人にやさしく活力あるまちづくり ～集約・再生型都市計画～
第2次計画 (改訂版)	平成28年3月	令和2年	人にやさしく活力あるまちづくり ～集約・再生型都市計画～
第3次計画	令和3年3月	令和12年	人と地域のつながりが生みだす、 「ネットワーク型コンパクトシティの実現」 ～共につくる。まるごと元気！多治見～

(2) 都市計画マスタープランの位置づけ

都市計画マスタープランは、以下の点に留意し策定しています。

- ① 議会の議決を経て定められた「市の基本構想」に即した計画
 - ・都市計画法では、「議会の議決を経て定められた当該市の建設に関する基本構想」に即して定めています。また、都市計画運用指針では、「議会の議決を経て定められた市の基本構想」に即したものとするとしています。よって、本市では多治見市総合計画に即して定めます。
- ② 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即した計画
 - ・都市計画法の規定に基づき、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以後、都市計画区域マスタープランという）」（都市計画法第6条の2）に即して定めます。
- ③ 都市計画部局が管理している計画との整合性の確保
 - ・本マスタープランは都市計画についての体系的な指針であることから、立地適正化計画や地域公共交通計画など都市計画部局が管理している計画との整合性を確保します。
- ④ 関係部局が所管する分野別計画との整合性の確保
 - ・都市計画に関する総合的、一体的な方針とするため、環境基本計画や中心市街地活性化基本計画など都市計画と関連のある計画との調整を図り、計画間の整合性を確保します。

(3) 計画体系



(4) 都市計画マスタープランの構成

① 国土交通省が指針として示している「都市計画運用指針」では、下記の内容を含むものとしています。

ア まちづくりの理念や都市計画の目標

イ 全体構想（目指すべき都市像とその実現のための主要課題、課題に対応した整備方針等）

用途地域等の地域地区、都市施設、市街地開発事業に関する都市計画の前提となる都市構造・都市空間及びこれと密接な関連を有する交通体系の整備の考え方や土地利用、施設整備等の方針とともに、都市内の自然的環境の保全その他の良好な都市環境の形成、都市景観形成等の指針

ウ 地域別構想（あるべき市街地像等の地域像、実施されるべき施策）

全体構想に示された整備の方針等を受け、地域の特性に応じ誘導すべき建築物の用途・形態、地域の課題に応じ地域内に整備すべき諸施設、円滑な都市交通の確保、緑地空間のグリーンインフラとしての機能の評価と保全・創出、空地の確保、景観形成のため配慮すべき事項等の方針

② 以上を踏まえ本マスタープランの構成を以下のように設定します。

第1章 はじめに

- ・改訂の趣旨、都市計画マスタープランの位置づけ、目標期間と計画の要件

第2章 まちの現況と課題

- ・本市の位置と地勢、市街地の成り立ち、社会情勢及び関連計画等からみる背景の整理、現況及び課題

第3章 まちづくりの理念

- ・まちづくりの理念及び重点課題の設定

第4章 部門別方針

- ・重点課題に対応した整備方針を8項目に部門分けし方針を明示

第5章 エリア別方針

- ・都市計画区域を3つのエリアに分類し、エリア別の方針を明示

第6章 まちづくりの推進方策

3 目標期間と計画の要件

(1) 目標期間

- ① 概ね 20 年後の将来の都市像（市街地像）を展望しつつ、10 年後の都市計画の基本的目標・基本的方向を定めます。
- ② 道路・公園等の都市施設の計画目標、市街地開発事業の計画目標については、優先的に概ね 10 年以内に取り組む事項を示します。
- ③ 策定後の社会情勢の変化に対応するため、必要に応じて見直しを行います。

目標年次：令和 12 年 計画期間：令和 3 年度～令和 12 年度

(2) 計画の要件

本区域の将来における概ねの人口及び産業規模を次のとおり想定します。

年次		令和 2 年	令和 12 年
区分	年次	令和 2 年	令和 12 年
人口	都市計画区域内人口	106.7 千人	96.9 千人
	市街化区域内人口	98.2 千人	89.2 千人
	市街化調整区域内人口	8.5 千人	7.7 千人
生産規模	製造品出荷額	1,301 億円	1,546 億円
	商品販売額	3,097 億円	3,239 億円

※出典：多治見都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（令和 2 年 岐阜県）

第2章 まちの現況と課題

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30km、名古屋市から北東に約30km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。

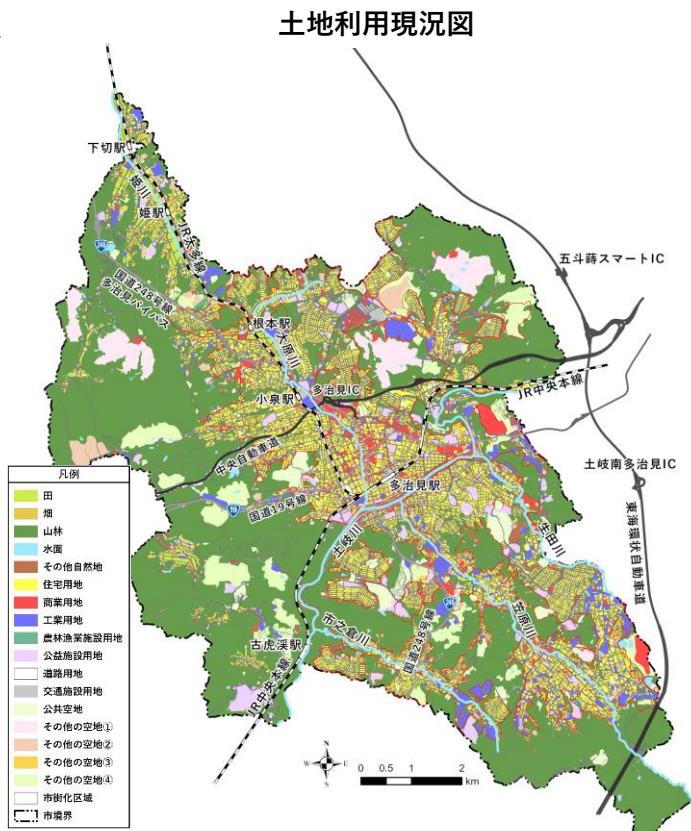
② 名古屋圏の中核的都市

・JR中央本線、JR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、リニア中央新幹線による経済などへの波及効果も期待されます。



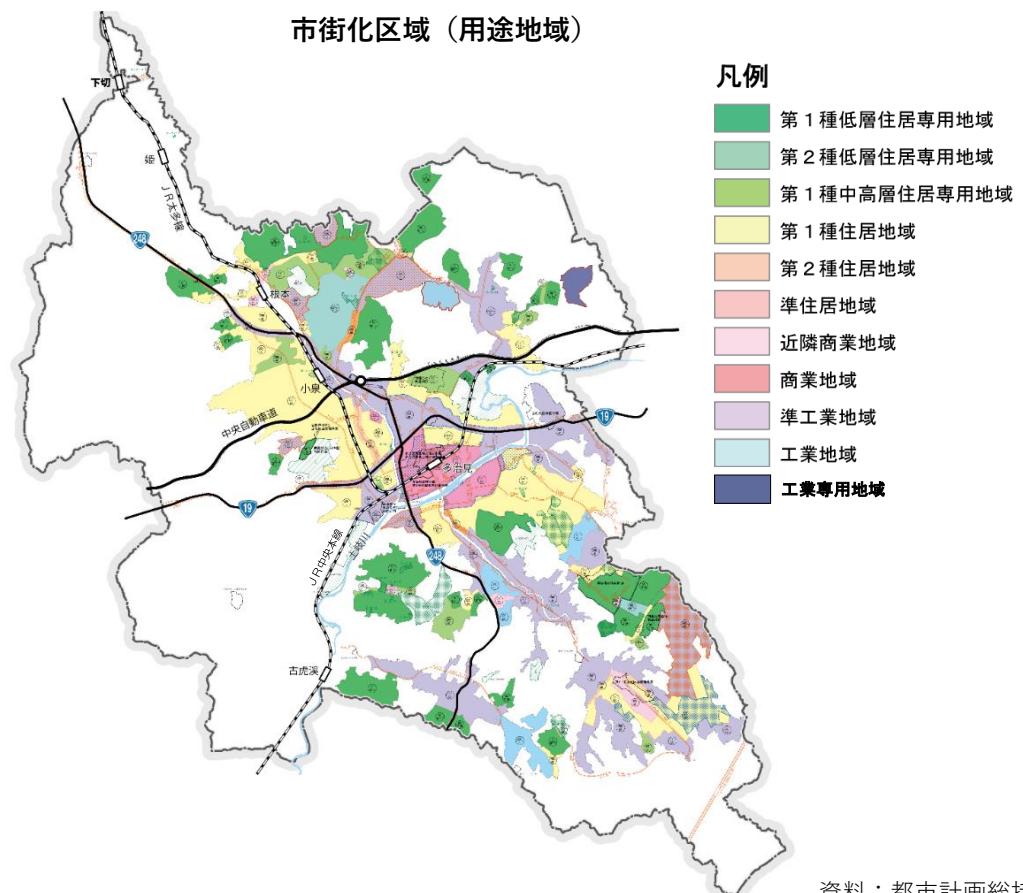
(2) 地勢

- 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、市之倉川などがあり、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48%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%は都市的土地区画整理事業によって造成された宅地であり、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。



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。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を決定しました。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を統合しました。
- ③ 市街化区域の全域で用途地域を指定しており、多治見駅周辺を商業地域、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 多治見駅北では、令和2年に多治見駅北地区画整理事業が完了し、多治見駅南では令和6年に多治見駅南地区第一種市街地再開発事業が完了しました。これら駅周辺の基盤整備や都市機能の更新が進み、駅へのアクセス環境も向上するなど、「まちの顔」となる中心拠点づくりが進んでいます。
- 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

今回中間改訂を行う第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、岐阜県の都市計画区域マスタープラン及び第8次多治見市総合計画を踏まえる必要があります。以下、社会情勢及び関連計画から、本マスタープラン改訂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

我が国的地方都市では、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ています。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求められています。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の実施、人を中心とした居心地が良く歩きたくなるまちなかの創出など、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、平成27年において「持続可能な開発目標」(SDGs[※])が採択され、令和12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など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。平成27年の国連サミットで採択された令和12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 DX（デジタルトランスフォーメーション）の推進

令和2年に感染が拡大した新型コロナウイルス感染症(COVID-19)を契機として、人々の生活様式や価値観は大きく変化・多様化しました。こうした急速な変化に対応し、地域や社会の課題を解決するために、デジタル技術を活用したDXの推進が求められています。

④ 地方創生の推進

令和7年12月に閣議決定された「地方創生に関する総合戦略～これまでの地方創生の取組のフォローアップと推進戦略～」において、人口減少を正面から受け止めた上で施策を展開する姿勢が示されています。

今後の地方創生の政策目標として、自立的で持続的に成長できる「強い経済」、人々が安心して暮らし続けられる「豊かな生活環境」、若者や女性にも選ばれ一人一人が幸せを実感できる「選ばれる地方」の3つが示されています。

⑤ 激甚化・頻発化する自然災害への対応

近年、地球温暖化による気候変動に伴い局所的な豪雨による水害や土砂災害の発生が頻発化し、全国各地で甚大な被害が生じています。また、南海トラフ地震などの巨大地震の発生も予想されています。これらの自然災害に対して、国土強靭化や防災・減災に資する安心安全なまちづくりが求められています。

(2) 関連計画の展開

① 多治見都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（多治見都市計画区域マスタープラン）の策定（令和2年度～令和12年度）

本市が属する都市計画区域（多治見都市計画区域）を一体的かつ総合的に整備、開発、保全することを目的に、都市計画法に基づき岐阜県が定めています。

本区域マスタープランでは、人口減少による様々な課題を克服するための都市づくりを進める必要があり、そのために、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していくとしています。

【都市づくりの基本理念】

「人と地域のつながりが生み出す、『ネットワーク型コンパクトシティ』の実現
～共につくる。まるごと元気！多治見～」

【区域区分の決定の有無】

無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、引き続き区域区分を定める。

【主要な都市計画の決定の方針】

「土地利用」、「都市施設」、「市街地開発事業」、「自然的環境の整備又は保全」に関する都市計画の決定の方針を記載。

② 第8次多治見市総合計画の策定（令和6年度～令和13年度）

市の政策を定める最上位の計画である総合計画では、人口減少社会においてもいつまでも住み続けたいと思えるまちであり続けるためには、市民が安心して生き生きと生活する「市民が主役のまち」である必要性を掲げています。

【主な課題・問題意識】

- ア 人口減少、少子高齢化に伴う課題
 - ・若者の転出超過を抑制し、生産年齢人口の減少緩和に向けた取組
 - ・「多治見に住みたい、住み続けたい」「また多治見に戻ってきたい」と思えるよう、雇用の場の充実、住宅ストックの活用促進、仕事と子育ての両立に向けた環境整備など、まちの魅力を高める取組
- イ 高齢者の移動手段確保や交通渋滞の緩和
- ウ 公共施設の適正配置、公共インフラの適切な維持管理

【まちづくりの基本方針】

「市民が主役！躍動するまち 多治見」

【基本計画】

「持続可能で快適に暮らせるまちづくり」を政策の柱の1つに位置づけ、「土地の適正利用」「公共交通の充実」「道路環境の整備」「都市景観の形成」「公園整備・緑化推進」「住環境の整備・空き家等対策」などを設定

(3) 本マスタープランの改訂の枠組み

都市計画は、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保し、土地の合理的な利用が図られるべきことを基本理念としています。ここでは、都市計画の基本理念と整理した背景を踏まえ、本マスタープランの改訂に向けた方向性を整理します。

<まちづくりの背景> 人口減少、少子化、高齢化

人口減少等は、本市だけでなく全国的にも進んでおり、これらは今後のまちづくりや社会構造に大きな影響を与えます。本市は、その変化に対応したまちづくりを進める必要があります。

<まちづくりを進める上での戦略> ①都市の持続可能性の確保、②地域の魅力向上

本市が人口減少等を前提とした社会と向き合うためには、次の戦略が必要と考えます。一つ目は、人口減少などによる変化が生じる中で、「人口減少社会に対応（適応）し、都市の持続可能性を確保する」戦略です。二つ目は、単に人口減少社会を受け止めるのではなく、「人口減少を緩和するために、地域の魅力を向上し選ばれるまちになる」戦略です。この二つを合わせてまちづくりを進めることで、本市の価値が相乗的に高まっていくと考えます。

<中間改訂の方向性> ネットワーク型コンパクトシティの実現

まちづくりの背景と戦略を踏まえ、引き続き「ネットワーク型コンパクトシティの実現」をまちづくりの方向性とします。

※ネットワーク型コンパクトシティ実現に向けた「あつめる・つなげる・ととのえる」

●まちなかに便利をあつめる

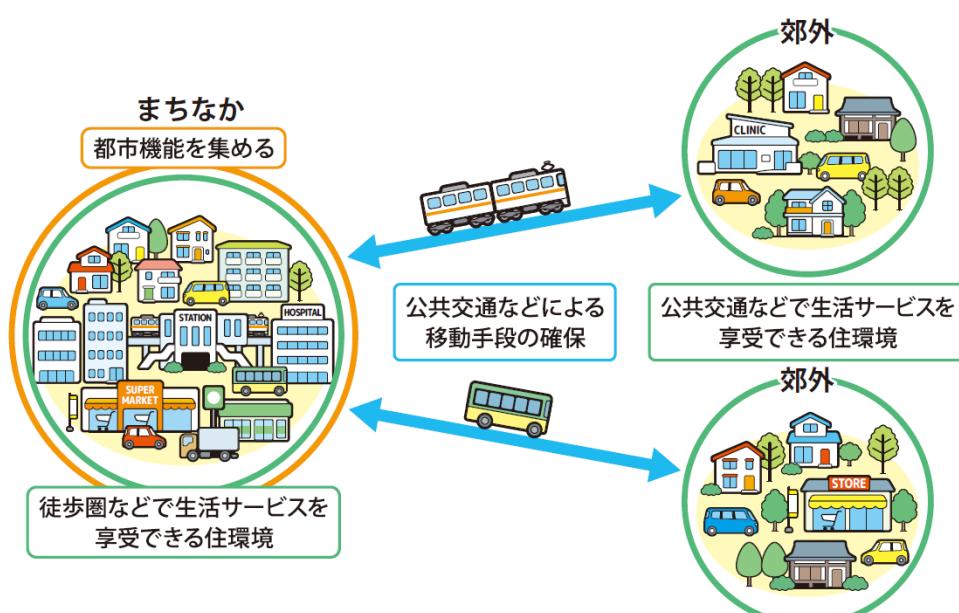
コンパクトシティの核として、利便性とにぎわいを生み出すため、都市機能をあつめます。

●まちと人をつなげる

誰もが安心して移動できる環境を確保することで、まちと人をつなげます。

●住まいと暮らしをととのえる

人口が減る中で、安心な住まいと快適な暮らしを享受できるよう、住環境をととのえます。



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、以下の流れで都市計画を取り巻く現況と課題を整理します。

STEP 1

まちづくりの背景となる(1) 人口について現況と課題を確認します。

STEP 2

都市計画の基本となる(2) 土地利用について現況と課題を確認します。

STEP 3

都市機能や産業などの個別分野に関する現況と課題及び市民意識調査の結果を確認します。

(3) 都市機能

(6) 住宅

(9) 景観

(12) 公共交通

(4) 産業

(7) 下水道

(10) 防災

(13) 市民意識

(5) 大学

(8) 公園・緑地

(11) 道路

STEP 4

STEP 1～3 を踏まえ、まちづくりの重点課題を整理します。

(1) 人口

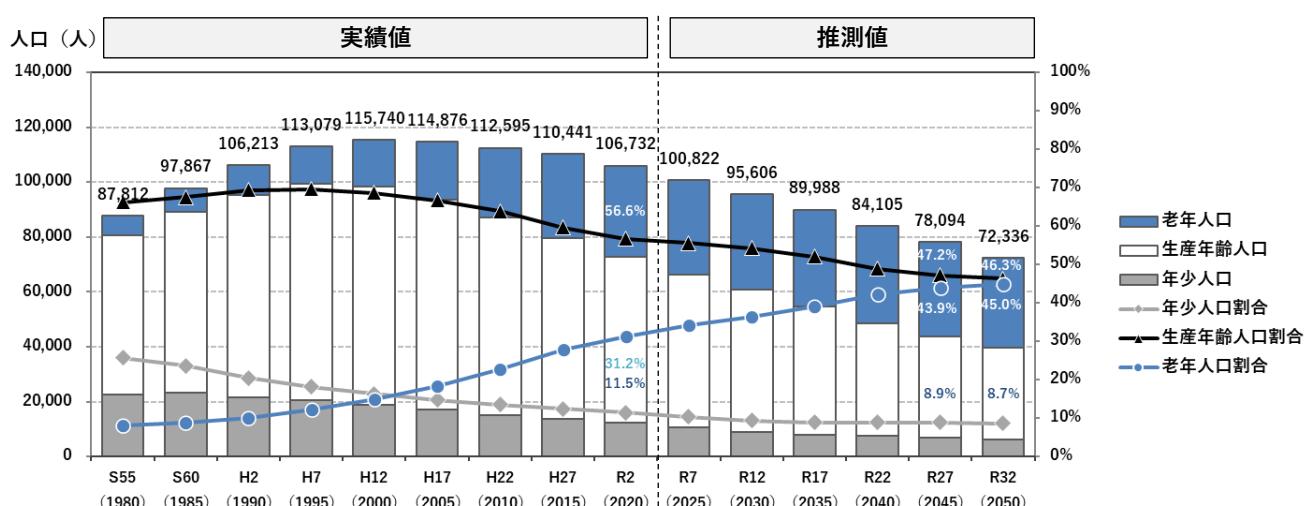
課題：人口減少、少子化、高齢化などによる社会変化への対応

- 本市では人口減少などが進んでおり、その結果、人口密度の低下などの社会変化が生じ、都市生活に影響を与えるおそれがあることから、その対応が求められます。
- 人口は、市全体では減少傾向にありますが、詳細に見ると人口が増加しているエリアなども見受けられます。人口増加している状況に対しては、その要因を活かした土地利用を更に進めることができます。

① 進む人口減少、少子化、高齢化

- 人口減少：令和32（2050）年までに約3万人減少し、約7万人に
- 少子化、高齢化：令和32年（2050）には年少人口の割合が8.7%、老人人口の割合が45%に

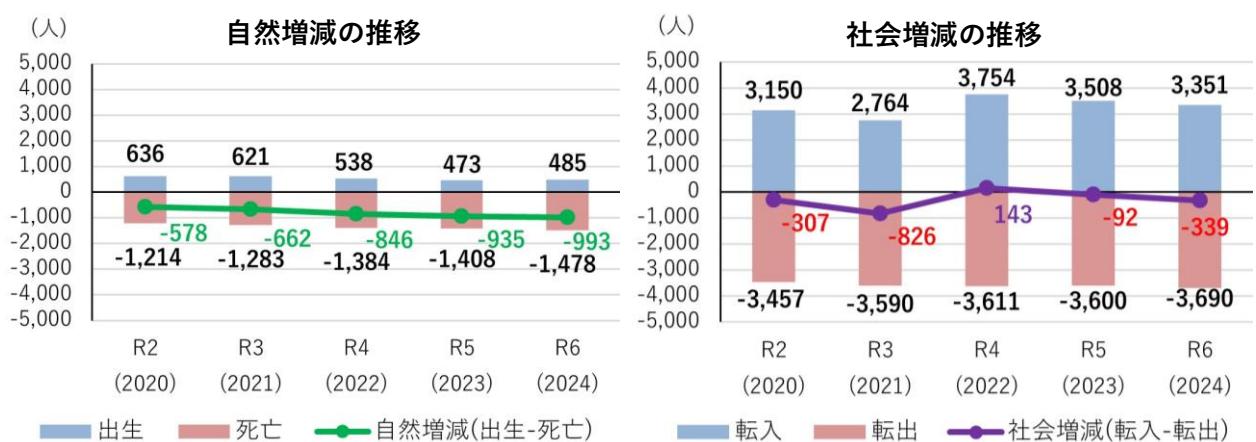
年齢区分別の将来人口予測



資料：国立社会保障・人口問題研究所（令和5年12月推計）データをもとに作成

② 自然増減、社会増減は共に減少。社会増減は令和4年に社会増を記録

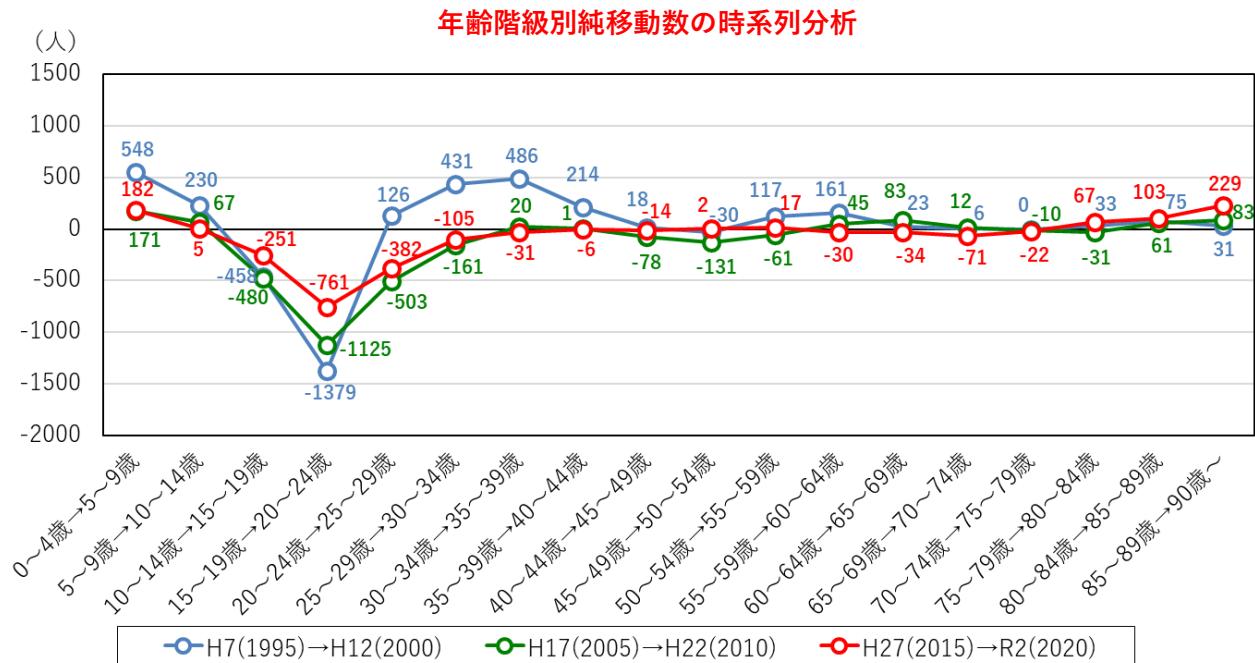
- 本市の人口減少は、死亡数が出生数を上回る自然減と、転出数が転入数を上回る社会減によって減少しており、社会減に比べて自然減による減少が多くなっています。



資料：多治見市の人口と世帯 2024 年版（多治見市）をもとに作成

③ 10代～20代の市外への転出が多い

- 本市は、進学や就職が行われる10代から20代前半の転出超過が多い構造になっています。
- また、20年前と比較すると、20代後半から30代が転出超過に転じています。

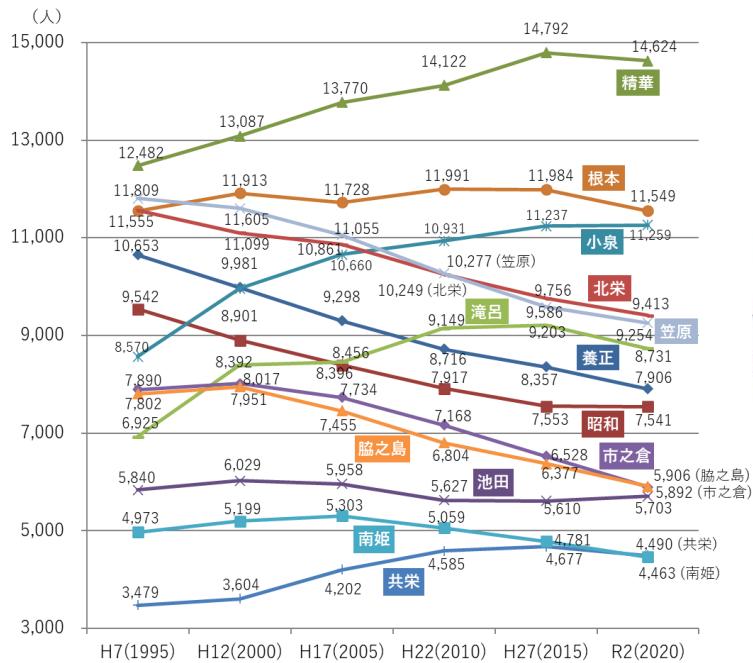


資料：RESAS 「年齢階級別純移動数の時系列分析」をもとに作成

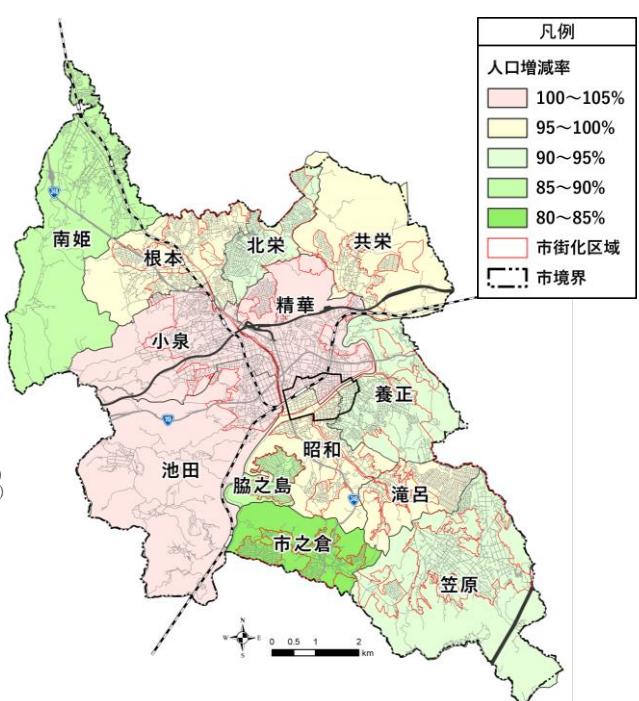
④ 過去10年の校区別人口は、中心部の人口が維持されている一方、郊外では減少

- 平成22年～令和2年の10年間で人口増加した地区は、精華、小泉、池田となっています。
- 区域区分制度を導入した平成8年頃からの人口の推移を見ると、精華、小泉、滝呂、共栄では人口増加しています。

校区別人口の推移（平成7年～令和2年）



校区別人口増減率（令和2年／平成22年）

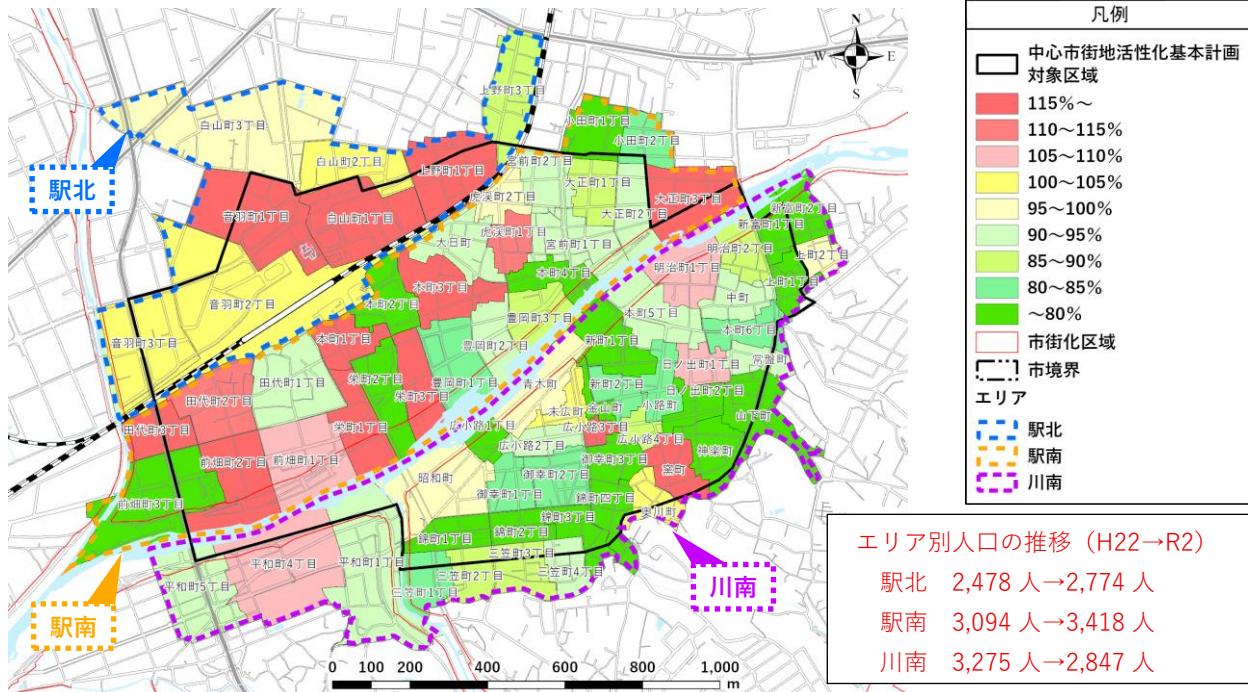


資料：都市計画基礎調査をもとに作成

⑤ 中心市街地では、駅北、駅南の人口が増加している一方、川南では減少

- 平成22年から令和2年の人口推移は、駅北、駅南地区は増加しているエリアがある一方、川南地区は減少しているエリアが比較的多いです。

中心市街地活性化基本計画区域における人口増減率（令和2年人口／平成22年人口）



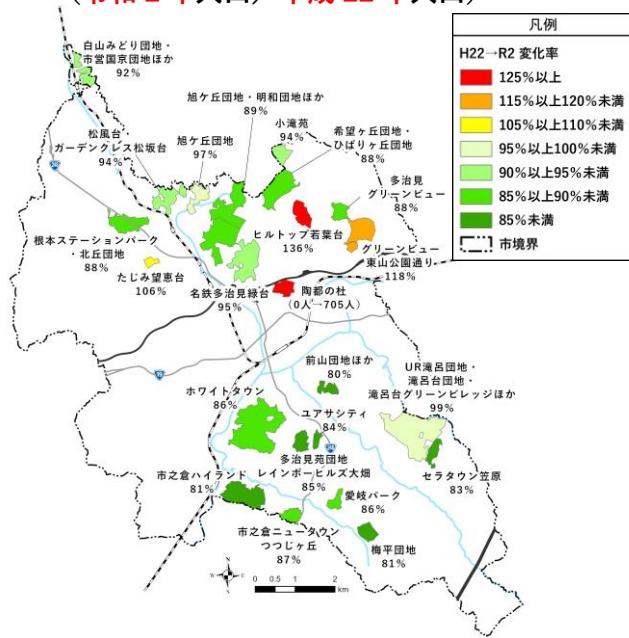
資料：国勢調査をもとに作成

⑥ 昭和期に造成された、住宅団地開発が落ち着いたところでは人口減少、高齢化が進む

- 本市では、昭和後期から平成にかけ多くの住宅団地が形成されており、住宅団地の造成から40年以上経った団地も多く、人口減少や高齢化率の高い住宅団地がみられます。

主な住宅団地における人口増減率

(令和2年人口／平成22年人口)



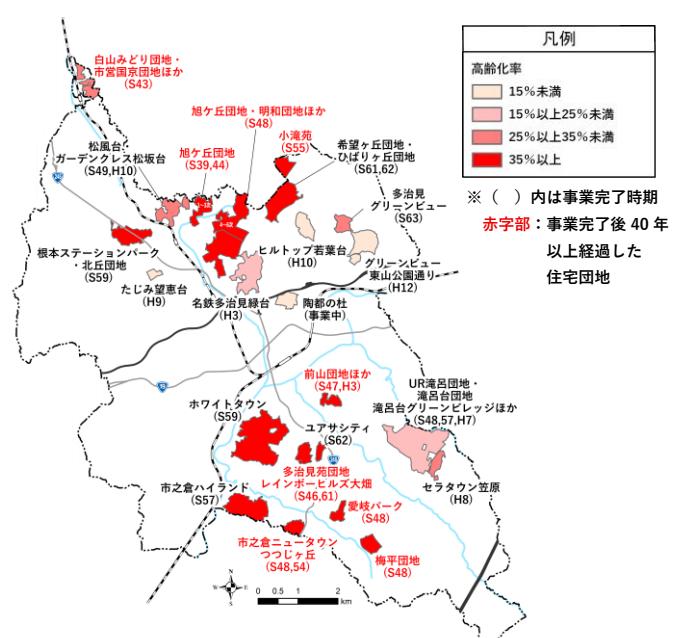
主な住宅団地における高齢化率

凡例

高齢化率

※ () 内は事業完了時期

赤字部：事業完了後40年
以上経過した
住宅団地

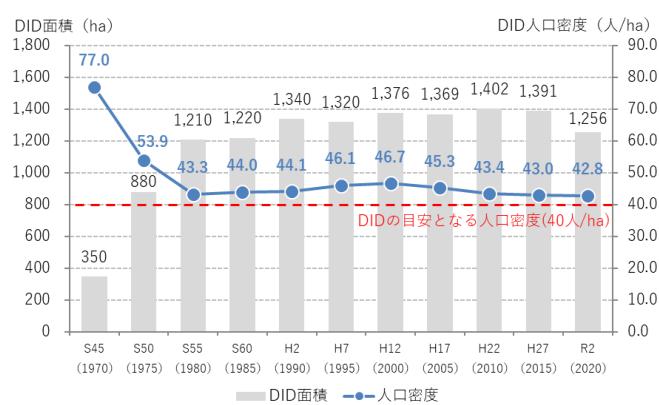


資料：国勢調査をもとに作成

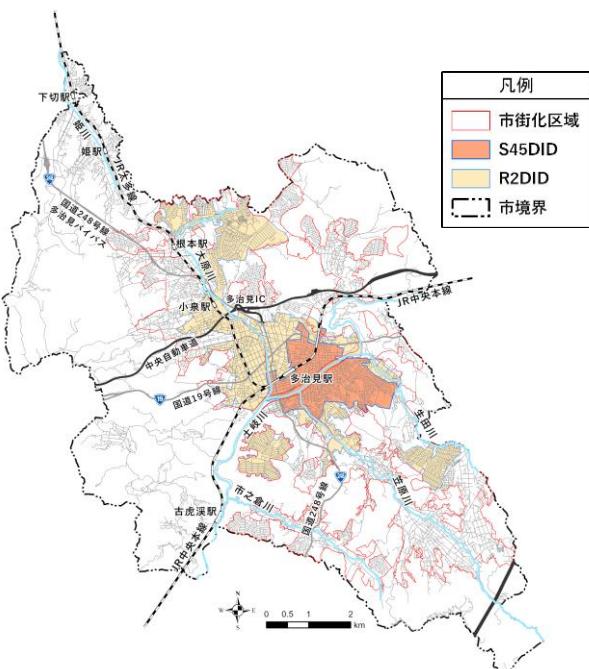
⑦ 人口集中地区は面積・密度ともに低下。将来の人口密度も低下する予測

- ・人口集中地区(DID)は、昭和後期に郊外地域における住宅団地開発が進んだことを背景に拡大しましたが、現在では減少に転じています。
- ・人口密度分布の将来予測では、20人/ha未満が拡大すると予測されています。

DID区域面積とDID区域内人口密度

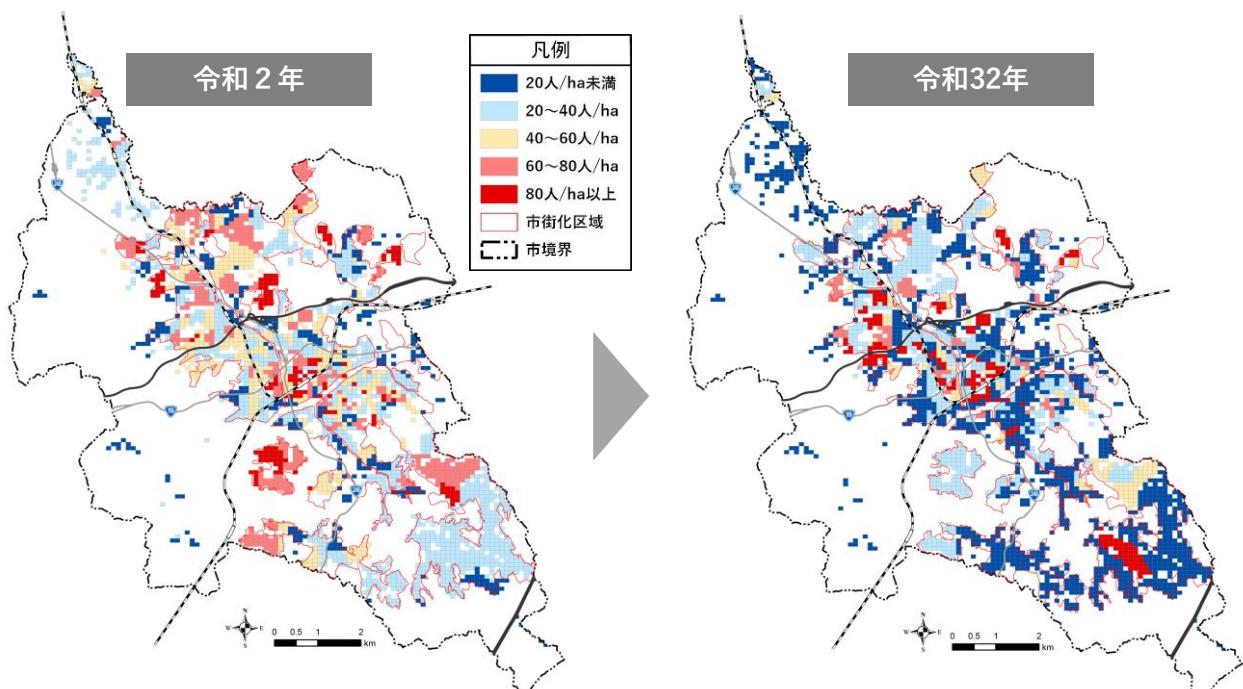


人口集中地区(DID)（昭和45年、令和2年）



資料：国勢調査

人口密度分布の将来予測



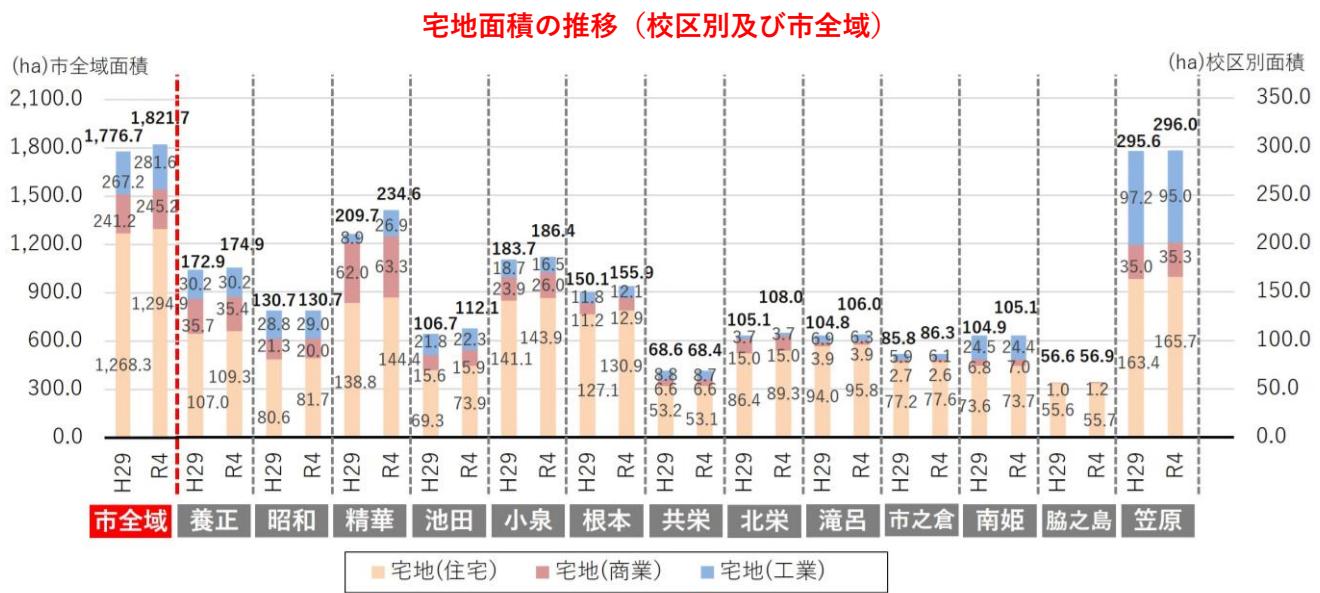
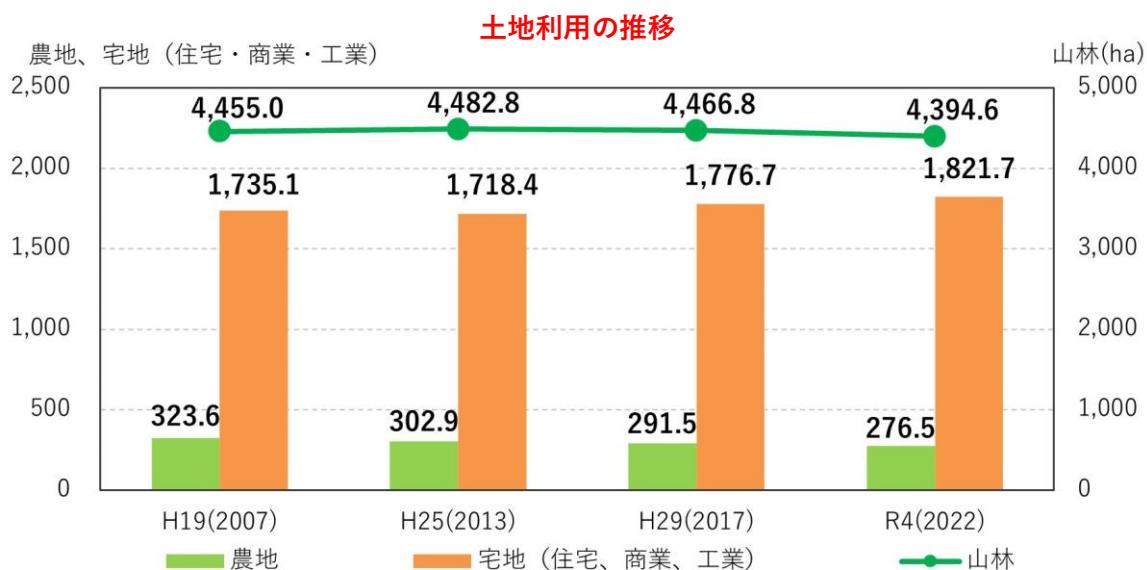
(2) 土地利用

課題：ネットワーク型コンパクトシティを踏まえた適切な土地利用

- ・住宅地の利用は年々増加していますが、将来、人口減少が進む予測になっていることから人口密度の維持につながる宅地利用が求められます。
- ・中心部での地価の上昇、工業地の増加、農地転用が進んでいるエリアなど、土地需要が一定程度あるエリアでは、都市の発展や産業力強化につながる土地利用が求められます。

① 住宅、工業利用を中心に、宅地は年々増加傾向

- ・平成19年から令和4年の推移を見ると、農地、山林は減少傾向にある一方、宅地は増加傾向にあります。
- ・宅地は、住宅 (+26.6ha) と工業 (+14.4ha) の面積が大きく増加しています。
- ・校区別の推移では、精華 (+24.9ha) で大きく増加しており、根本 (+5.8ha)、池田 (+5.4ha) などでも増加しています。



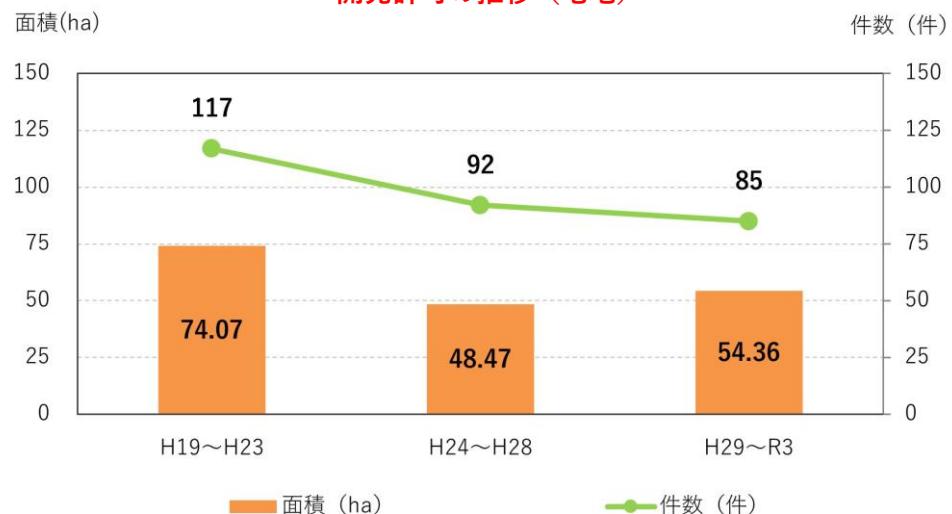
資料：都市計画基礎調査をもとに作成

② 開発許可面積は減少傾向にある一方、農地転用は一定面積を維持

※開発許可：都市計画法に基づき、一定規模以上の建築物の建築等の用に供する目的で行う、土地の区画形質の変更を行う場合に必要となる手続きのことを指します。

※農地転用：農地法に基づき、農地を住宅地や商業用地、工業用地など、農地以外の用途で利用する場合に必要となる手続きのことを指します。

開発許可の推移（宅地）



資料：都市計画基礎調査をもとに作成

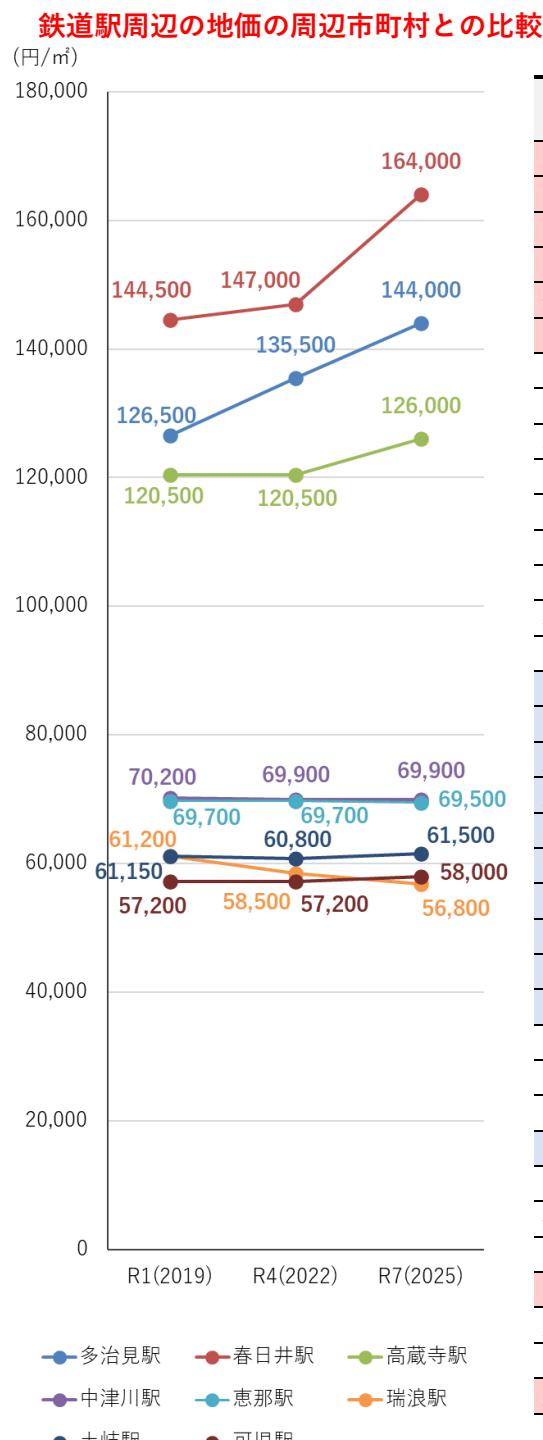
農地転用の推移（宅地への転用）



資料：都市計画基礎調査をもとに作成

③ 地価は、中心市街地で上昇傾向にある一方、郊外で落ち込む

- ・鉄道駅周辺の地価（令和6年1月1日時点）を周辺市と比較すると、春日井駅がもっとも高く、次いで多治見駅が高くなっています。多治見駅は周辺と比較して高い水準にあります。
- ・多治見駅周辺の商業地などの地点では10年間で地価が上昇していますが、多治見駅から離れた郊外や市街化調整区域などの地点では地価が落ち込んでいます。



※各鉄道駅周辺の国土交通省地価公示と
都道府県地価調査の地価の平均値を算出

過去 10 年間の地価動向

(単位：円/㎡)

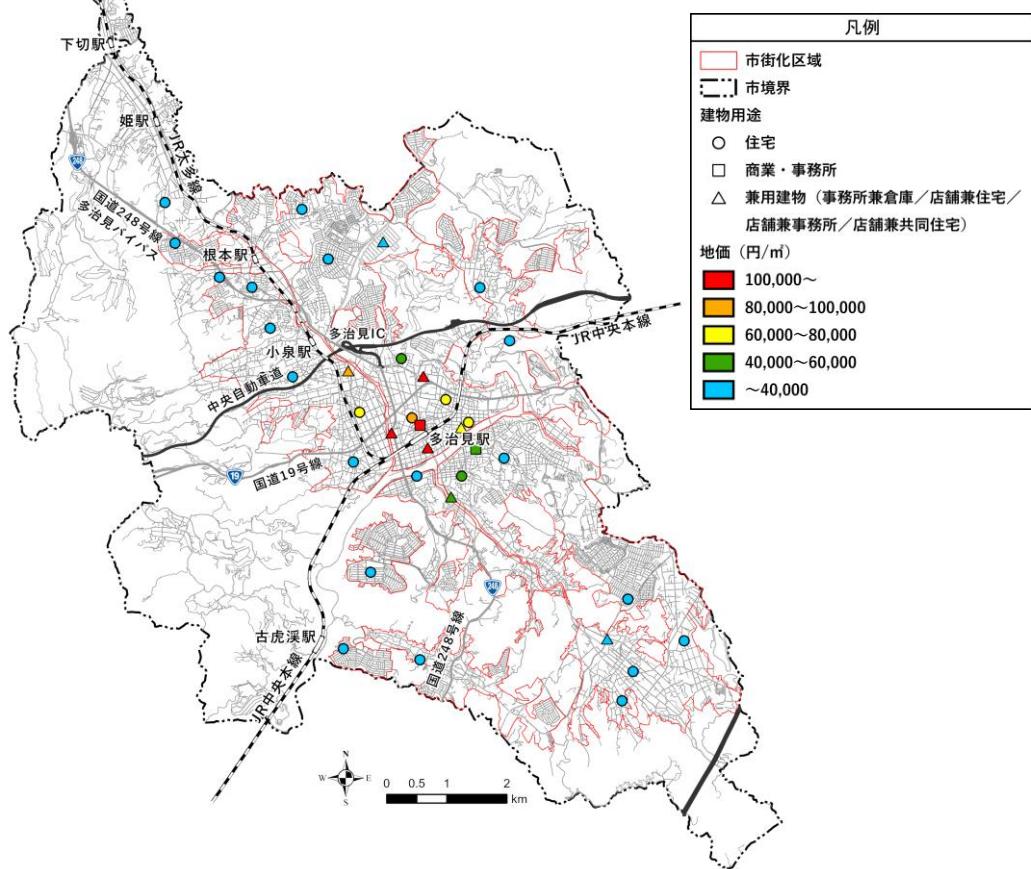
住所	建物種別	H28 (2016)	R7 (2025)	R7 ÷ H28
音羽町1丁目16番4	住宅	71,400	95,100	133%
上野町4丁目15番1	住宅	63,300	77,400	122%
宝町3丁目178番3	住宅	54,700	64,900	119%
平井町4丁目69番3	住宅	32,000	35,600	111%
金岡町3丁目34番1	住宅	49,600	54,900	111%
大正町1丁目15番	住宅	58,100	64,200	110%
三笠町4丁目22番3外	住宅	46,200	46,600	101%
幸町5丁目1番51	住宅	35,700	35,700	100%
根本町6丁目81番	住宅	25,200	25,000	99%
池田町4丁目65番2外	住宅	34,500	34,200	99%
陶元町65番5	住宅	36,000	35,400	98%
滝呂町14丁目155番182	住宅	31,400	30,800	98%
平和町4丁目22番	住宅	37,000	36,200	98%
根本町1丁目80番3	住宅	30,200	29,500	98%
明和町4丁目5番451	住宅	35,200	32,900	93%
高田町4丁目103番外	住宅	24,500	22,000	90%
山吹町2丁目5番3	住宅	19,400	17,400	90%
旭ヶ丘6丁目31番	住宅	28,100	24,600	88%
脇之島町7丁目43番20	住宅	31,300	27,300	87%
大針町字起477番1	住宅	16,600	14,100	85%
市之倉町9丁目198番3外	住宅	22,500	19,100	85%
笠原町字古御所2098番12	住宅	28,100	23,300	83%
笠原町字中原1188番8	住宅	21,600	17,900	83%
北丘町7丁目6番66	住宅	27,700	22,600	82%
市之倉町13丁目83番51	住宅	27,900	21,400	77%
笠原町字寺下3707番1外	住宅		19,200	
小泉町6丁目115番26	住宅		32,600	
京町1丁目160番	店舗	49,900	49,200	99%
笠原町字向島2469番4外	店舗	32,400	28,200	87%
宝町11丁目39番1外	店舗		82,400	
住吉町6丁目42番1外	店舗		107,000	
宮前町1丁目88番1外	事務所	64,400	69,900	109%
音羽町4丁目85番	事務所兼倉庫	92,400	110,000	119%
旭ヶ丘10丁目6番74	事務所兼倉庫	28,700	31,000	108%
小路町14番(外)	店舗兼住宅	58,800	58,000	99%
栄町1丁目5番外	店舗兼事務所	112,000	132,000	118%
音羽町1丁目224番	店舗兼共同住宅		156,000	

※平成28年～令和7年の10年間で地価が10%以上上昇した
地点を赤色、下降した地点を青色で示す

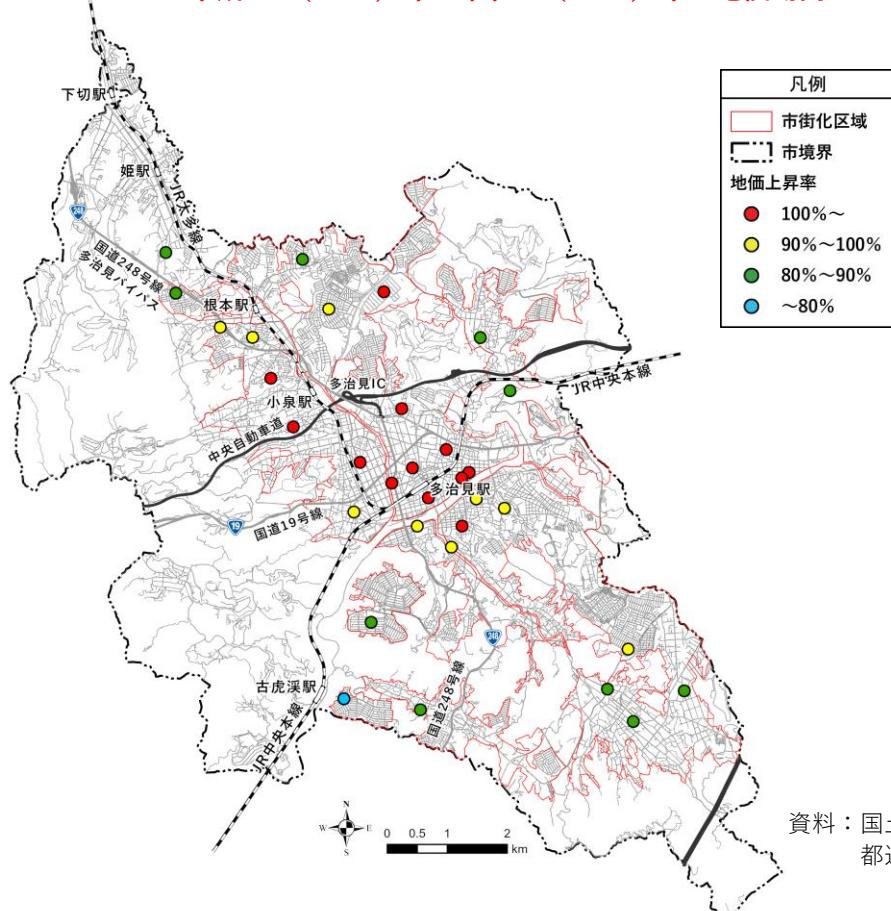
※10年間で調査地点が変更となった地点は除く

資料：国土交通省地価公示、都道府県地価調査

令和7年（2025）地価公示・地価調査



平成28（2016）年→令和7（2025）年の地価動向



(3) 都市機能

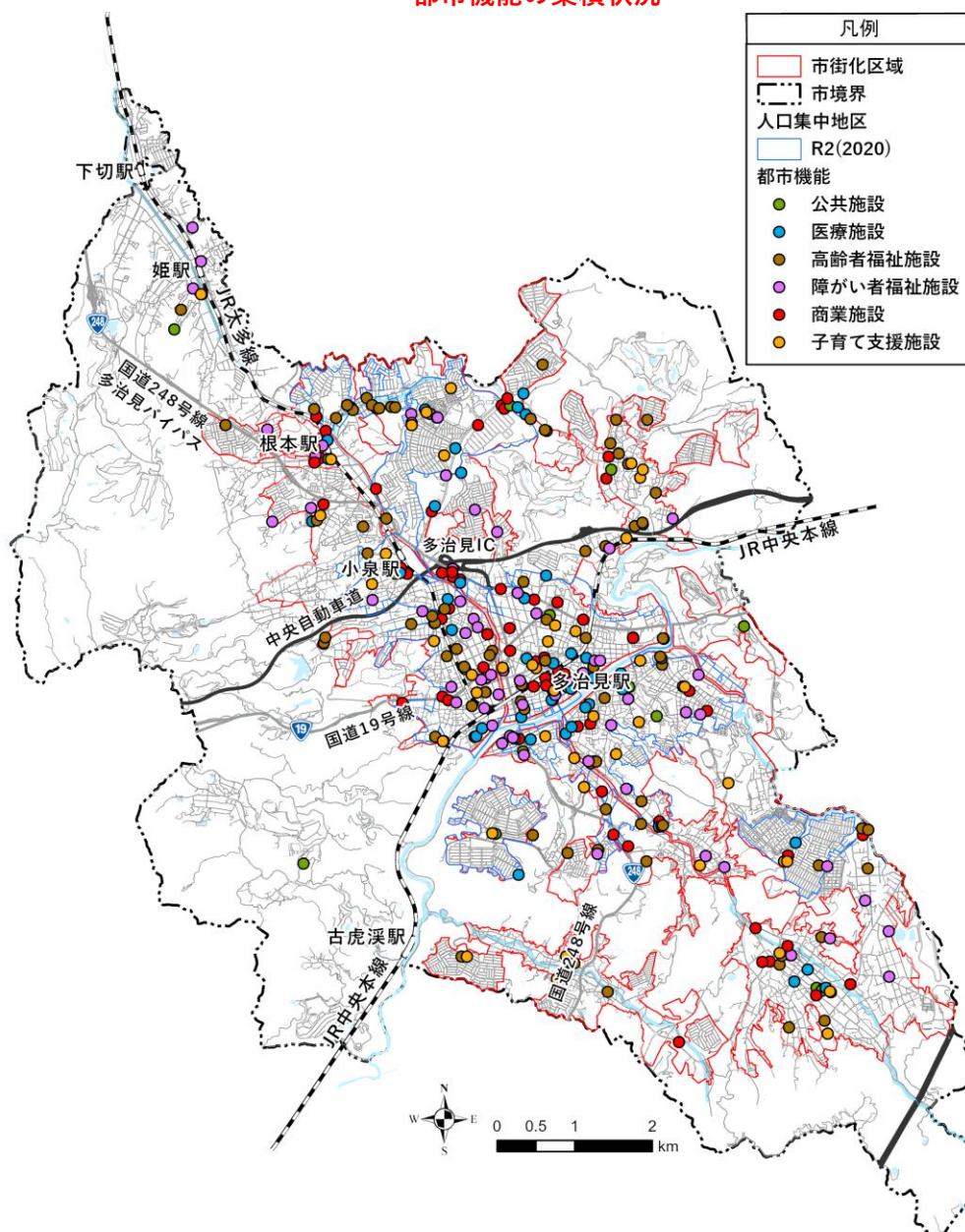
課題：人口密度の低下による需要の減少や生活利便性の低下への対応、拠点性の向上

- ・人口減少下において都市の生活利便性を確保するには、各拠点に生活に必要な施設やサービスを集め、人口密度の維持を促すような暮らしやすい環境を作ることが求められます。
- ・多治見駅南北では市街地開発事業によって都市基盤が整備されたことから、今後その効果を更に拡げることが求められます。

① 多治見駅や国道沿いを中心に各施設が集積

- ・市内の都市機能（公共施設、医療施設、高齢者福祉施設、障がい者福祉施設、商業施設、子育て支援施設）は、多治見駅周辺及び国道沿いに集積しています。

都市機能の集積状況

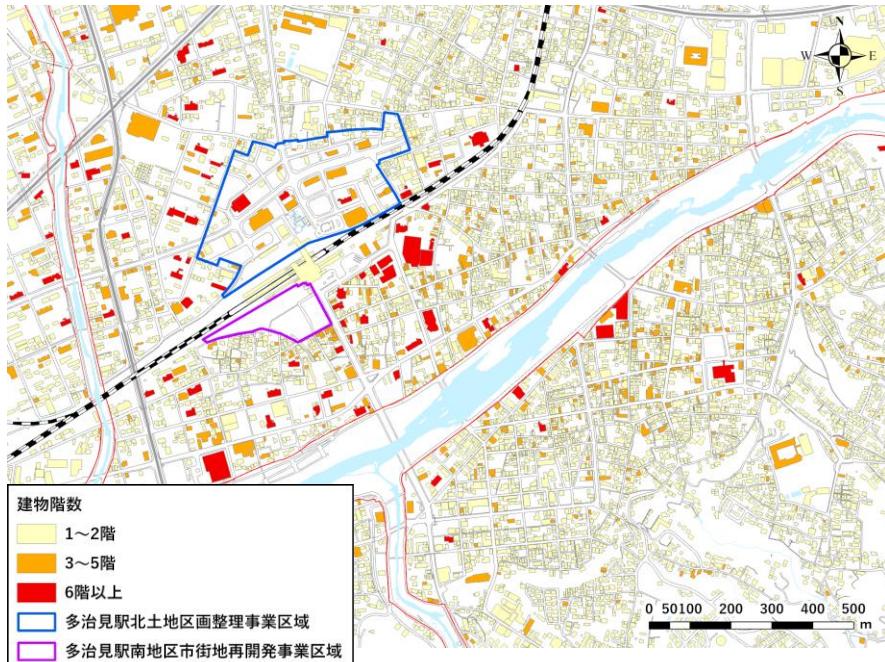


資料：多治見市資料、国土数値情報（国土交通省）、公共施設白書、多治見市在宅医療ガイドブック、大規模小売店舗要覧2023など（なお、商業施設はコンビニ・ドラッグストア含む）

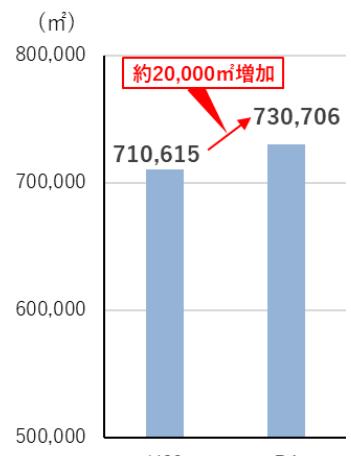
② 中心市街地における建物の面積は増加。一方、平面駐車場などは点在

- ・建物の階数から高度利用の状況を確認すると、多治見駅周辺で6階以上の建物が多く見られます。また、県道などの主要道路を中心に3階以上の建物が立地しています。
- ・多治見駅北土地区画整理事業地内や前畠町付近などで平面駐車場が広く分布しています。

中心市街地の建物階数



中心市街地の延床面積の変化



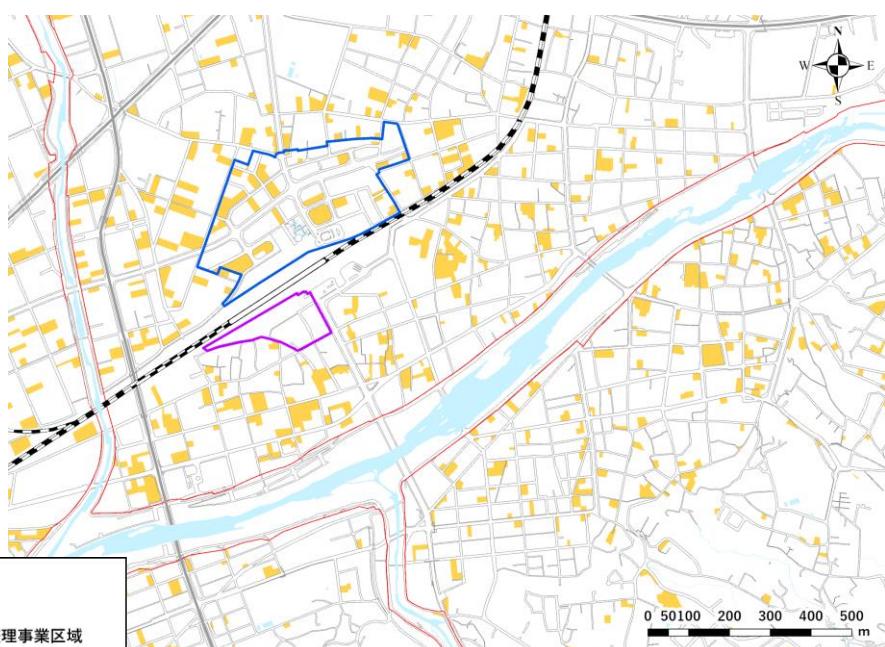
資料：都市計画基礎調査をもとに作成

※：中心市街地活性化基本計画の対象区域内の建物の延床面積を集計

※：駅南市街地再開発事業区域を除く（調査時建設中のため）

資料：都市計画基礎調査をもとに作成

中心市街地の平面駐車場の分布



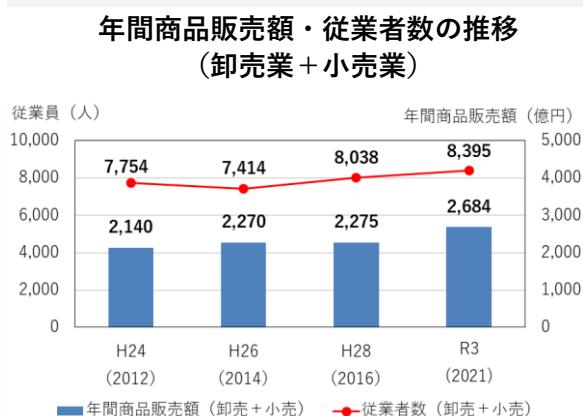
資料：都市計画基礎調査をもとに作成

(4) 産業

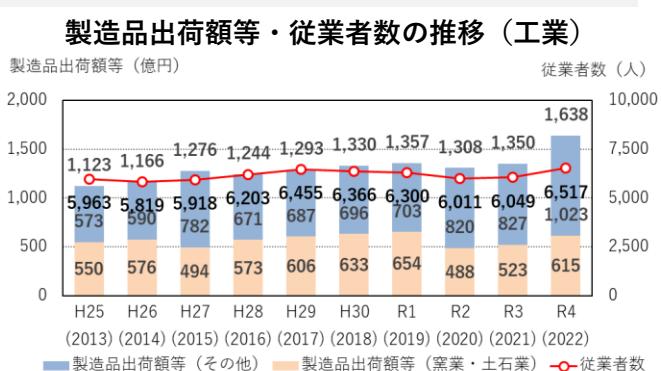
課題：労働人口などの変化による産業規模の縮小に対応した土地利用

- ・製造品出荷額等が増額傾向にあるなど、企業誘致などにより産業規模の維持が図られていますが、人口減少に伴う労働人口の減少や生産年齢人口の減少による需要低下などが見込まれる中で、産業規模の縮小のおそれに対応した土地利用が求められます。

① 従業者数、年間商品販売額、製造品出荷額等は回復傾向



資料：商業統計調査、経済センサス活動調査をもとに作成

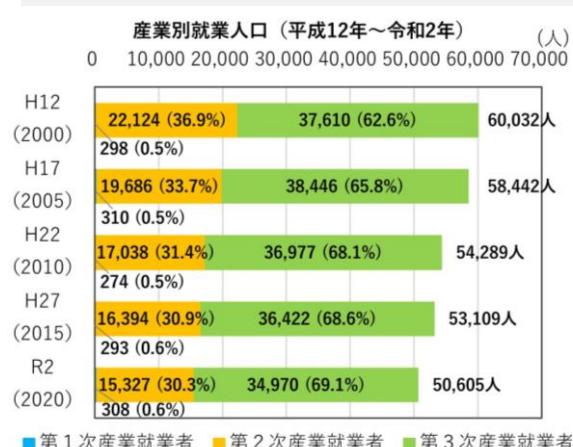


資料：工業統計調査、経済センサス活動調査、経済構造実態調査 製造業事業所調査をもとに作成

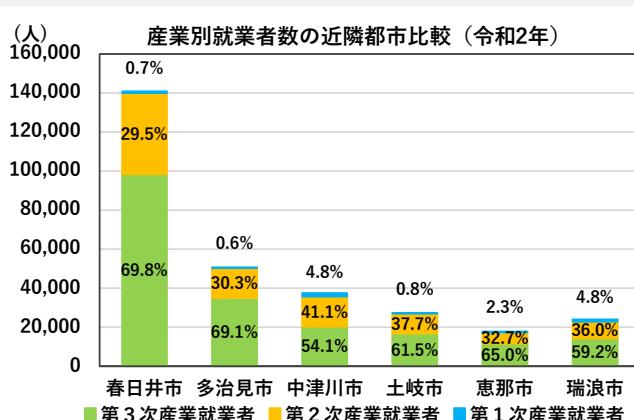
※従業者数は、平成22年～平成26年は同年の12月31日現在、平成28年～令和4年は翌年の6月1日現在の数値

※令和2年までは従業者4人以上、令和3年以降は全事業所対象

② 産業別就業人口や事業所数は減少傾向にある一方、企業誘致に係る税収は増加傾向



※分類不能を除く割合 資料：国勢調査をもとに作成



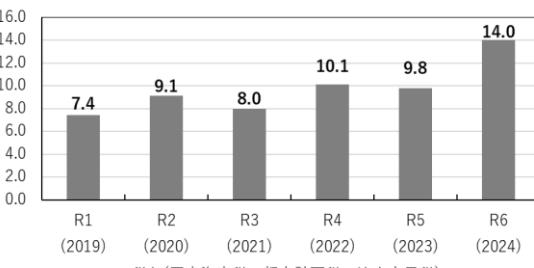
※分類不能を除く割合 資料：国勢調査をもとに作成



資料：経済センサス基礎調査、活動調査
※民営かつ事業内容など不詳を含まない事業所数を集計

企業誘致に係る税収

固定資産税、都市計画税、法人市民税の合計税収額（億円）



■ 税収(固定資産税、都市計画税、法人市民税)

資料：多治見市の企業誘致をもとに作成

(5) 大学

課題：大学誘致を契機とした都市の魅力向上

- 令和9年に向けたキャンパス移転をにぎわいの創出・地域経済の活性化の機会として、大学を有する自治体としての魅力を高めることが求められます。

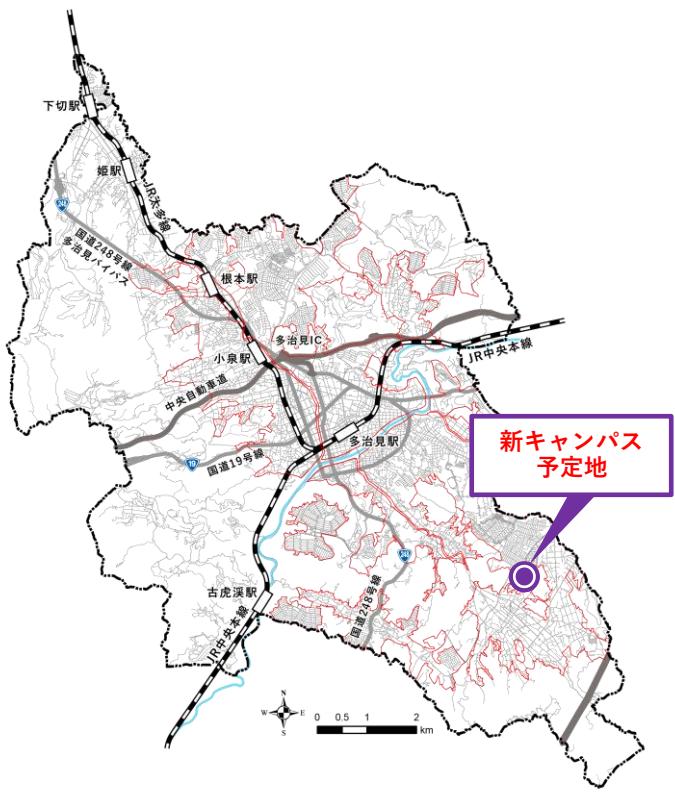
① 中京学院大学が令和9年4月を目標に大学を移転

- 令和7年2月21日、多治見市と中京学院大学は、中京学院大学のキャンパスを多治見市内に移転することについて、正式協議を進めることとする基本合意書を締結しました。また、同年7月2日に、移転に向けた基本協定書を締結しました。
- 移転予定地は、笠原小中学校開校に伴い閉校する笠原中学校跡地であり、令和9年4月のキャンパス開学を目指しています。

基本合意書締結の様子



新キャンパスの予定地



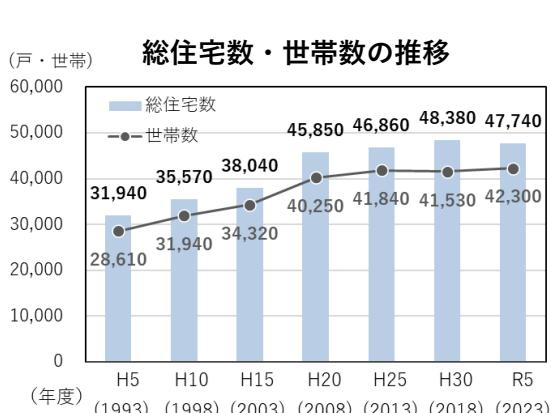
(6) 住宅

課題：住宅ストックの適切な管理と活用、人口減少緩和に向けた移住定住の促進

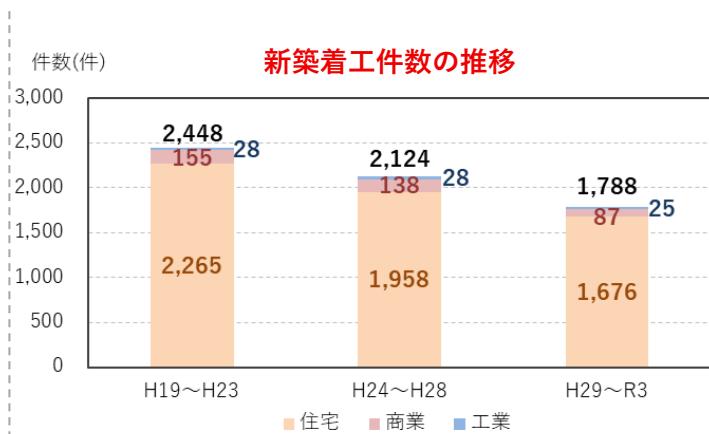
- ・世帯数より総住宅数が多く量的には充足していますが、人口減少や高齢化により、空き家などの増加が見込まれる中で、適切な管理や活用を促すなどの対応が求められます。
- ・若者や子育て世代の転入促進や転出抑制のために、住宅ストックの活用や移住定住の促進が求められます。

① 世帯数に比べて総住宅数が多い状況であり、新築着工件数は減少

- ・総住宅数は平成30年から令和5年の間で減少していますが、世帯数は増加しています。また、新築着工数の推移を確認すると、住宅・商業・工業の3項目全て減少傾向にあります。



資料：住宅・土地統計調査をもとに作成



資料：令和4年度都市計画基礎調査をもとに作成

② 空き家率は、県平均より低いものの長期的には増加が見込まれる

- ・最新の空き家率は7.3%となっており、岐阜県の平均（8.1%）よりも低くなっていますが、今後人口減少が進行することを踏まえると、増加することが懸念されます。

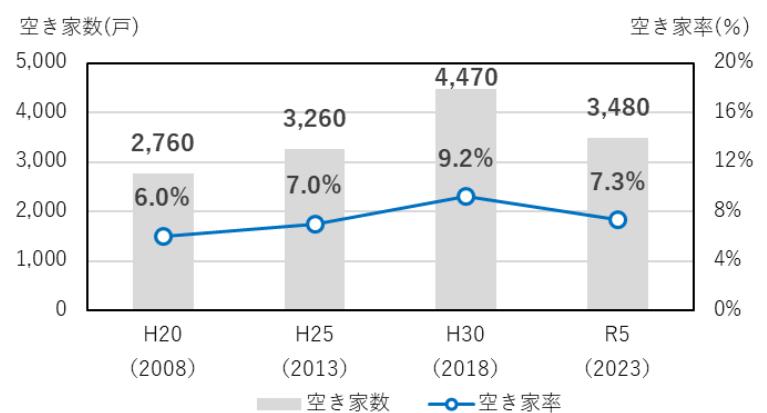
空き家率の周辺市との比較 (令和5年)

対象名	空き家率
多治見市	7.3%
土岐市	10.4%
瑞浪市	6.9%
恵那市	11.4%
中津川市	12.9%
可児市	5.3%
春日井市	5.0%
岐阜県平均	8.1%

資料：住宅・土地統計調査をもとに作成

※ここでいう空き家は、住宅・土地統計調査上の居住世帯のない住宅の内、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」を指す。

空き家数と空き家率の推移



資料：住宅・土地統計調査をもとに作成

(7) 下水道

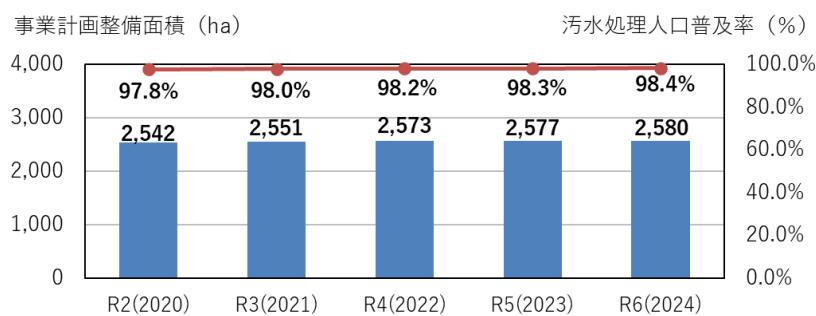
課題：汚水処理施設の効率的な整備と維持管理

- 下水道を中心とした汚水処理人口普及率は、他市と比較して高い水準にあります。一方で老朽化した施設の増加や人口減少による下水道料金収入の減少が見込まれることから、汚水処理施設の効率的な整備や維持管理が求められます。

① 他市と比較して、高い汚水処理人口普及率。今後、長寿命化や耐震化が必要となる施設や管渠が増加する見込み

- 公共下水道や合併処理浄化槽などの汚水処理人口普及率は上昇傾向にあり、これは、周辺市や岐阜県平均、全国平均と比較しても高い普及率です。
- 公共下水道の現行事業計画に対する整備面積は2,580haで、整備率は84.2%（令和6年度末）となっています。
- 今後、設置から50年を超える下水道管の面積が増加していくことが見込まれています。

事業計画に対する整備済面積及び汚水処理人口普及率



資料：多治見市上下水道総務課

汚水処理人口普及率の
周辺市との比較(令和6年度末)

対象名	汚水処理 人口普及率
多治見市	98.4%
土岐市	95.3%
瑞浪市	89.0%
恵那市	88.5%
中津川市	86.5%
岐阜県平均	94.4%
全国平均	93.7%

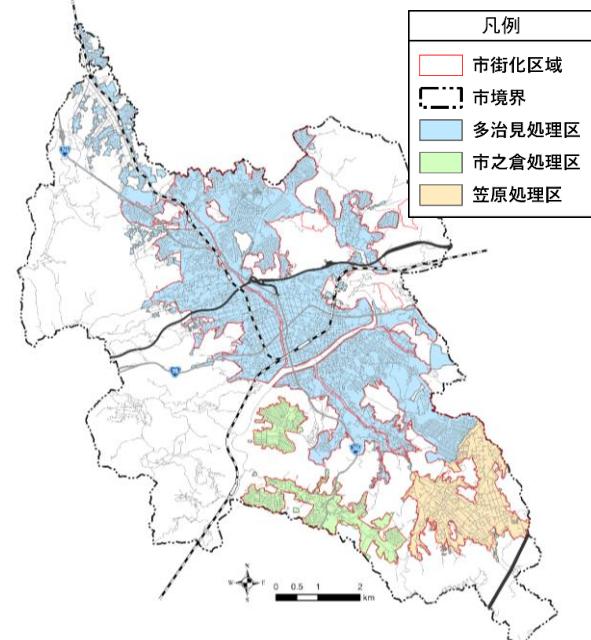
資料：岐阜県

下水道管の50年経過延長の推移



資料：多治見市上下水道工務課

公共下水道の処理区域図



(8) 公園・緑地

課題：公園・緑地の適切な更新・維持管理、利用者のニーズに沿った公園整備

- 他市と比較して市民一人当たりの都市公園面積は高い水準となっており、今後は人口減少下においても質の維持・充実を図るために施設の見直しや、愛護会など担い手を考慮した維持管理の対応が求められます。
- 子育て世代などに対して魅力的な遊具や公園の整備を進める必要があります。

① 都市公園面積は他市と比較して高い水準を確保。緑被率は横ばいで推移

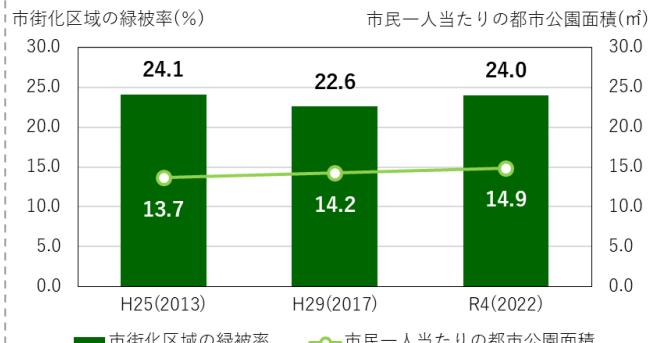
- 市民一人当たりの都市公園面積は、都市公園法で標準とされている 10m^2 以上を満たしており、県平均及び周辺市と比較しても高い水準となっています。
- 市街化区域の緑被率は24.0%であり、概ね横ばいの推移です。

**市民一人当たりの都市公園面積※の
周辺市との比較（令和5年度末）**

対象名	市民一人当たりの 都市公園面積
多治見市	14.7 m^2
土岐市	10.7 m^2
瑞浪市	11.6 m^2
恵那市	6.1 m^2
中津川市	12.6 m^2
可児市	11.0 m^2
岐阜県平均	11.5 m^2

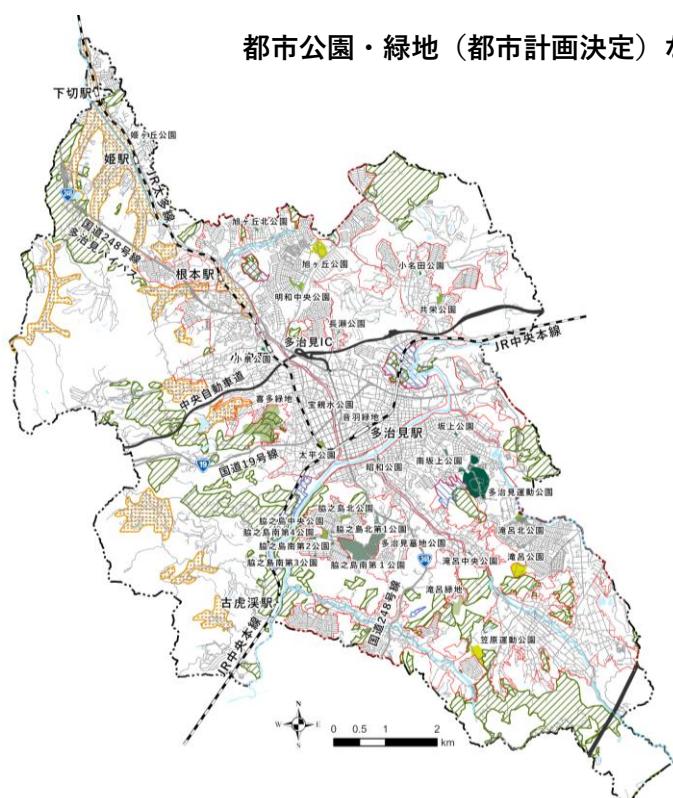
資料：国土交通省都市公園データベースをもとに作成
※都市計画区域内の居住人口を用いて算出

**緑被率の推移と
市民一人当たりの都市公園面積**



資料：都市計画基礎調査、岐阜県統計書、
岐阜県人口動態統計調査をもとに作成

都市公園・緑地（都市計画決定）などの配置及び法規制図



凡例
市街化区域
市境界
街区公園
近隣公園
地区公園
運動公園
墓地公園
緑地
農業振興地域
保安林
風致地区

風致地区 : 5箇所 110ha (令和5年)
保安林 : 1,562ha (令和5年)
農業振興地域 : 310ha (令和5年)

資料：都市計画基礎調査、国土数値情報、
令和5年多治見農業振興地域整備計画