

土岐都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針  
(土岐都市計画区域マスタープラン)

---

岐 阜 県



## 目 次

1	当該都市計画区域における現状と課題	1
1-1	既定計画におけるまちづくりの方針	1
1-2	まちづくりの現況	1
1-3	当該都市計画区域の課題	4
2	都市計画の目標	6
2-1	都市づくりの基本理念	6
2-2	地域毎の市街地像（まちづくりのイメージ）	7
2-3	各種の社会的課題への都市計画としての対応	10
2-4	当該都市計画区域の広域的位置づけ	12
3	区域区分の決定の有無	13
3-1	区域区分の有無	13
4	主要な都市計画の決定の方針	16
4-1	土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	16
1.	主要用途の配置の方針	16
2.	市街地における建築物の密度の構成に関する方針	17
3.	市街地の土地利用の方針	18
4.	その他の土地利用の方針	19
4-2	都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針	20
1.	交通施設の都市計画の決定の方針	20
2.	下水道及び河川の都市計画の決定の方針	22
3.	その他の都市施設の都市計画の決定の方針	23
4-3	市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針	24
1.	主要な市街地開発事業の決定の方針	24
2.	市街地整備の目標	24
3.	その他の市街地整備の方針	24
4-4	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	25
1.	基本方針	25
2.	主要な緑地の配置の方針	26
3.	実現のための具体の都市計画制度の方針	27
4.	主要な緑地の確保目標	27



## 1 当該都市計画区域における現状と課題

### 1-1 既定計画におけるまちづくりの方針

土岐都市計画区域（以降、「本区域」という。）を構成する土岐市では、2016年から2025年の10年を計画期間とする第六次土岐市総合計画において、まちの都市像を

#### 「人と自然と土が織りなす交流文化都市」

とし、その実現に向けて各分野で取り組むまちづくりの基本的な方向性として、次の5つの基本目標を掲げます。

- 基本目標1 支え合い安心できるくらしづくり
- 基本目標2 環境と調和したにぎわいづくり
- 基本目標3 豊かな心と文化を育む人づくり
- 基本目標4 安全で快適な暮らしを支える基盤づくり
- 基本目標5 協働の仕組みづくり

この基本目標に基づく本区域におけるまちづくりの方向性を、以下のとおり整理します。

- ① 人口減少や高齢社会を考慮し、コンパクトでバランスのとれた集約型都市構造のまち
- ② 豊かな自然環境を守り育てるとともに、自然災害の被害を回避し安全に暮らすことができるまち
- ③ 環境負荷の低減を図り、既成の市街地の再生と土地の有効活用によって活気づくまち
- ④ 広域交通網の結節点にあたる恵まれた立地条件を活かし、活発な交流を創出するまち
- ⑤ 子どもから高齢者まで、誰もが愛着を持って住み続けられる安全・安心、快適な住環境のまち

### 1-2 まちづくりの現況

本区域は、強力な集客施設を有することから、交流人口は高い水準を維持し、また、今後も増加が見込まれますが、一方で、JR土岐市駅周辺など市街地の空洞化が進んでいます。

人口減少、高齢化も進んでおり、都市機能を集約した拠点の形成、またそれらを結ぶネットワークの形成を進めています。

#### (1) 人口減少や高齢社会を考慮し、コンパクトでバランスのとれた集約型都市構造のまち

##### ① 用途地域の状況

- ・ 本区域の市街地は、JR土岐市駅周辺の他、駄知及び西陵（下石、妻木）地域のそれぞれの中心部に形成されています。大規模集客施設の立地などによって商業の中心が（都）東海環状自動車道土岐南多治見インターチェンジ周辺や（国）19号をはじめとする幹線

道路沿道へ移りつつあり、既成の市街地の空洞化が顕著になっています。

- ・ 既成の市街地の周辺及び地域の中心部の周辺には、地場産業である陶磁器産業に関連する工場と住宅が混在し、その中には住環境の悪化をもたらしている地域がみられます。これらの地域においては、産業高度化を目指して工場の集約化を進めているものの、依然として解消には至ってはいません。

## ② 拠点の形成

次の地区を本区域の発展を牽引する拠点として位置付け、その形成を進めています。

### ● 中心交流拠点

- ・ 幹線交通網が集中する JR 土岐市駅周辺は、公共交通が充実し、商業・サービス・居住等の都市機能を集約させ、住民や来訪者が集い、交流できる本区域の玄関口として再生を図っています。

### ● 広域的産業交流拠点

- ・ 土岐南多治見インターチェンジ周辺や中山鉦山跡地においては、自然環境との調和を図りつつ基盤整備や積極的な企業誘致を推進し、広域的産業拠点としての形成を図ります。また、強力な集客施設を有することから、観光・レクリエーションへの出発点として、市内各地域への誘導を図っています。

### ● 自然・観光交流拠点（南部丘陵）

- ・ 南部丘陵においては、豊かな自然環境の保全を基調としつつ、土岐三国山県立自然公園、温泉、農地等の地域資源を活かして、自然とのふれあいができる観光交流拠点の形成を図っています。

### ● 自然・複合交流拠点（北部丘陵）

- ・ 北部丘陵においては、豊かな自然環境の保全を基調としつつ、美濃焼卸商業団地や工業団地、道の駅志野・織部、美濃陶芸村等、産業と観光とを組み合わせた土地利用を図っています。

## **(2) 豊かな自然環境を守り育てるとともに、安全に暮らすことができるまち**

- ・ 本区域における丘陵地は、その多くが保安林等に指定されているとともに、これまで保全を基調とする土地利用を行ってきたことにより、豊かな自然環境を有しています。
- ・ 土岐市は 1997 年に「環境保全都市」を宣言し、「開発と調和した森林緑地の保全と創出を図るとともに、放射性廃棄物を本区域内へ持ち込みさせないこと、廃棄物の不法処理・不適正処理及び水・大気の汚濁を防止すること等、市民一人ひとりが快適で安全な生活環境を享受できる」まちづくりを推進しています。

**(3) 環境負荷の低減を図り、既成の市街地の再生と土地の有効活用によって活気づくまち**

- ・ JR 土岐市駅周辺の市街地は、郊外における大規模な集客施設立地の波及効果が十分に及んでおらず、空洞化の進行が続いています。
- ・ 既成の市街地内で十分に都市基盤が整備されず農地と宅地が混在する地区等においては、土地区画整理事業など居住環境の更新を図るための事業を積極的に推進しています。

**(4) 広域交通網の結節点にあたる恵まれた立地条件を活かし、活発な交流を創出するまち****① 交通条件**

- ・ 本区域の広域的交通網は、本区域北部を東西に横断する JR 中央本線、中央自動車道、(都)国道 19 号線、また、本区域南部を東西に横断する(国)363 号、(都)国道 19 号線から岐阜方面へ至る(国)21 号((都)国道 21 号線を含む)により構成されています。(都)東海環状自動車道及び土岐南多治見インターチェンジが整備されたことにより、広域的な交通条件はさらに充実しました。

**② 産業の状況****● 工業**

- ・ 製造業全体の事業所数、従業者数は、停滞又は減少傾向にありますが、製造品出荷額等は近年持ち直しつつあります。
- ・ 本区域の主要な産業である陶磁器産業は、産業構造の変化の中で厳しい状況に直面しています。

**● 商業**

- ・ 卸売業・小売業の商店数、従業者数及び年間商品販売額は、近年停滞又は減少傾向にあります。
- ・ JR 土岐市駅周辺の市街地では、消費者である市民等の生活行動の変化や郊外における大型集客施設の立地などの影響等により、衰退、空洞化が進展し危機的な状況となっています。
- ・ 本市中西部に整備されたプラズマリサーチパークには、大規模商業施設が進出するとともに複数の企業誘致も完了しました。

**● 農業・林業**

- ・ 農家戸数や農業就業人口は減少を続けています。また、農業労働者の高齢化や後継者不足が著しい状況にあり、荒れ地や耕作放棄地が増加しています。
- ・ 森林面積は本区域の約 7 割を占めていますが、林業に適した地域は少なく、本区域南部と北部の一部でヒノキの造林が行われています。

#### **(5) 子どもから高齢者まで、誰もが愛着を持って住み続けられる安全・安心、快適な住環境のまち**

- ・ 全国的な傾向となっている少子高齢化は本区域においても顕著に現れており、若年層の減少及び高齢層の増加が進んでいます。
- ・ 一世帯当たり構成人員が減少し、核家族や高齢単身者、高齢夫婦世帯といった小規模世帯が増加する等、世帯構成にも変化がみられ、家族の在り方や住まいの選択等にも多様性が生じています。

### **1-3 当該都市計画区域の課題**

まちづくりの現況を踏まえた本区域の課題は以下のとおりです。

#### **(1) 利便性と自立性の強化に向けた都市構造の構築**

- ・ 自立性を高め、住みやすさを向上させるための日常生活レベルにおける都市機能の強化
- ・ (都)東海環状自動車道の都市間ネットワーク機能を活かした新たな産業集積の促進
- ・ 大都市近郊における豊かな自然環境や伝統産業である陶磁器産業の集積といった資源の保全・育成による交流活性化の推進

#### **(2) 都市の活力と魅力の向上**

##### **① 産業の活性化**

- ・ 地場産業の生産環境を維持・向上させるための土地利用の再編、産業基盤の再編整備
- ・ 企業の積極的な誘致及びそのための環境整備
- ・ 既存商業地における、広域的な商業機能、あるいは交流・文化等の高次な都市機能の導入

##### **② 良好な都市環境の創出**

- ・ 適正な土地利用の誘導等による住環境の整備・改善（特に住工混在地域の解消促進）
- ・ 下水道・公園をはじめとする都市施設整備の推進
- ・ 福祉のまちづくりの推進あるいは都市防災性の向上等による、誰もが安心して暮らすことのできる都市環境の形成
- ・ 自然環境の保全・管理と、その計画的な活用

##### **③ 新たな拠点の形成**

- ・ 土岐プラズマ・リサーチパークをはじめとした(都)東海環状自動車道・土岐南多治見インターチェンジ周辺における、JR土岐市駅周辺の市街地との連携強化による新たな拠点形成に向けた土地利用と機能誘導の推進
- ・ JR土岐市駅周辺における都市機能集積と都市景観形成の推進



- ・ 南部丘陵における豊かな自然環境を保全・活用した保養・レクリエーション拠点、北部丘陵における自然環境と調和した企業誘致・観光拠点の形成

### **(3) 地域社会の連携による都市づくりの推進**

- ・ 世帯構成及び住まい選択が多様化する中で、幅広い意見を取り込むため、市民協働による都市づくりの推進

## 2 都市計画の目標

### 2-1 都市づくりの基本理念

本区域における都市づくりの基本理念については、第六次土岐市総合計画が掲げるまちの将来像を踏襲し、

#### 人と自然と土が織りなす交流文化都市

と定め、次のような基本的な方向により都市づくりを進めます。

#### (1) 支え合い安心できる暮らしづくり

地域医療の充実を図るとともに、健康の増進や子育て支援、高齢者・障がい者等の福祉を推進し、健やかな心と身体を育み、地域住民がともに支え合いながら安心して暮らせる優しいまちづくりを進めます。

#### (2) 環境と調和したにぎわいづくり

地場産業である陶磁器産業の活性化を図るとともに、農・商・工業、観光などの産業振興を推進し、水と緑の自然を守りながら環境と調和したにぎわいのある元気なまちづくりを進めます。

#### (3) 豊かな心と文化を育む人づくり

確かな学力を育む学校教育の充実を図るとともに、誰もが気軽に学ぶことのできる機会、スポーツや芸術を楽しむ機会、地域の歴史や伝統文化を理解し親しむ機会を創出し、毎日の生活を豊かにするまちづくりを進めます。

#### (4) 安全で快適な暮らしを支える基盤づくり

道路や公園、上下水道などの都市機能を充実させ、誰もが安全で快適に暮らせるまちづくりを進めます。また、消防・救急体制の充実や交通安全の推進を図り、災害に強い安全なまちづくりを進めます。

#### (5) 協働の仕組みづくり

市民の積極的な市政への参画や市民と行政の情報共有により、相互の信頼関係を深め、ともに考え、ともに行動する協働のまちづくりを進めます。また、行政改革や公共施設の適正な維持管理等を推進することにより、健全な行財政運営を推進します。

## 2-2 地域毎の市街地像（まちづくりのイメージ）

本区域を地域の特性に応じ、「住居地域」、「商業地域」、「工業地域」、「農業・集落地域」及び「森林・緑地地域」の5つの地域に大別し、地域毎のまちづくりのイメージを示します。

### (1) 住居地域

#### ① 低層住居地区

- ・ 計画的に開発された住宅団地や既に住宅に特化した市街地が形成されている地区を低層住居地区として位置付け、低層住宅を中心とする居住環境の整った住宅地として、その環境の保全・形成を目指す地区とします。

#### ② 一般住居地区

- ・ 既成の市街地において住宅に特化せず、地場産業である陶磁器産業関連工場をはじめ、商・工業用途が混在する地域を一般住居地区として位置付けます。

### (2) 商業地域

#### ① 中心商業地区

- ・ JR 土岐市駅周辺地区を本区域の発展を牽引する中心商業地区と位置付け、コンパクト＋ネットワークの推進の下、商業・業務・サービス等の都市機能集積を促進し、本市の玄関口にふさわしい中枢性の高い都市空間を形成する地区とします。

#### ② 沿道商業地区

- ・ 西陵地域及び駄知地域の中心部を土岐市の副次都市核として位置付け、主として徒歩・公共交通を主体とする移動圏での日常の買い物・サービスなどの生活利便の充実を図る地区とします。
- ・ (都)国道 19 号線、(都)国道 21 号線および、(都)妻木線の沿道で商業機能の移行が進行しつつある地区を、近隣商業地として位置付け、周辺住宅地との環境の調和を図りつつ、沿道商業機能の集積を図る地区とします。

#### ③ 観光拠点商業地区

- ・ 土岐南多治見インターチェンジ周辺に開発された観光拠点商業地と、(都)国道 19 号線を挟んだその北側に位置する中山鉦山跡地を大規模集客施設立地エリアとして位置付け、(都)東海環状自動車道の土岐南多治見インターチェンジ等に近接しているという交通の利便性を活かし、本区域における交流型商業拠点とします。

### **(3) 工業地域**

- ・ 一団の工業団地として開発された区域では、周辺の自然環境との調和に留意しつつ、企業誘致を進めるとともに、操業環境の維持を図る地区とします。

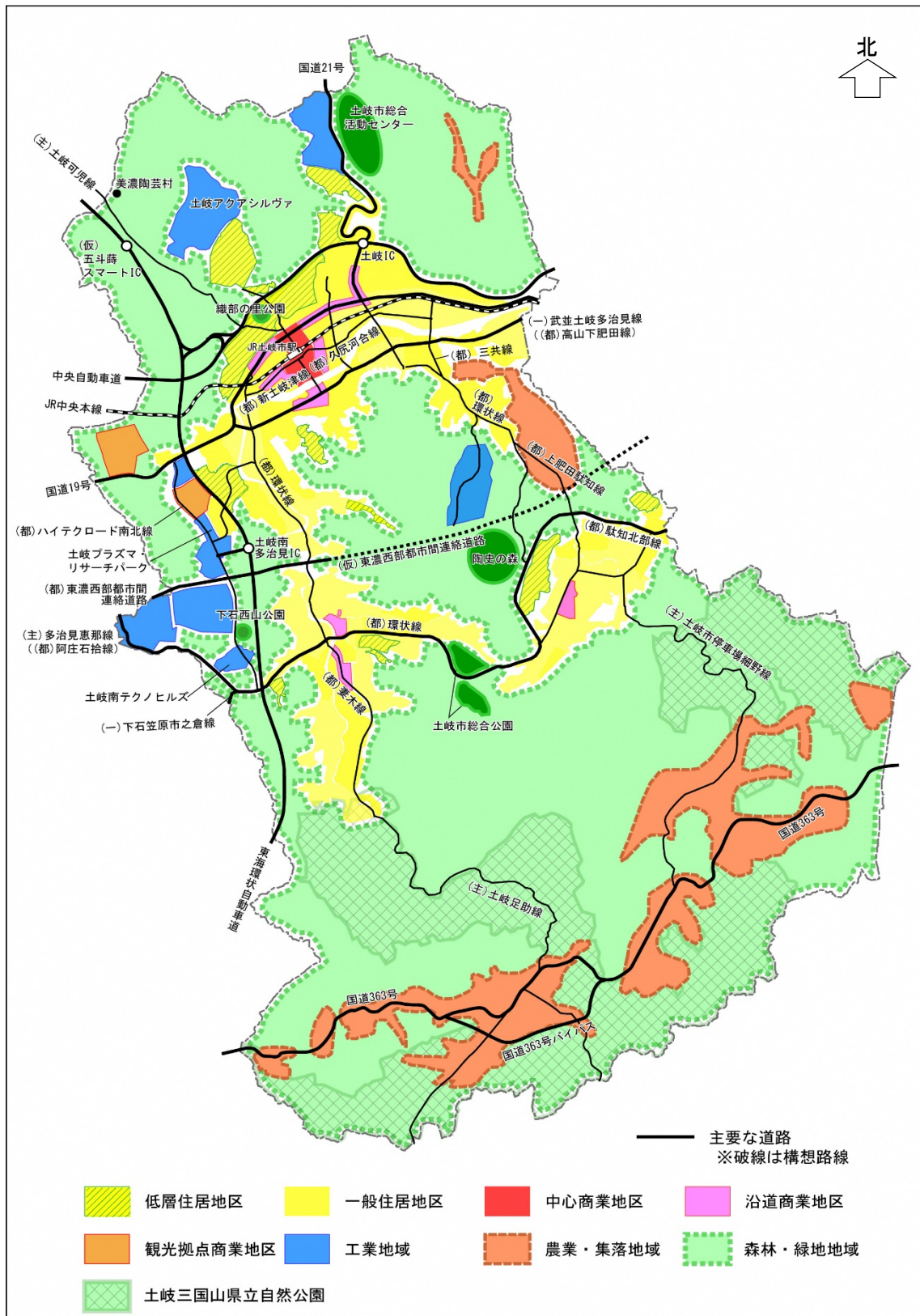
### **(4) 農業・集落地域**

- ・ 農業集落地域等市街地外に形成された居住地域においては、適切に保全し、農業生産環境の維持・農地の積極的活用を目指すとともに、集落地内の生活道路・広場等の整備・充実による環境向上を図ります。

### **(5) 森林・緑地地域**

- ・ 豊かな自然環境を有する丘陵地の山林については、防災上の観点から水源涵養機能・土砂流出防止機能を維持するとともに、都市緑地としての活用を含め、多面的な森林保全及び活用方策を展開することによって森林の適正な維持管理に努めます。
- ・ 北部丘陵の土岐市総合活動センター、中央丘陵の生活環境保全林“陶史の森”、南部丘陵の土岐三国山県立自然公園や土岐市総合公園、織部の里公園、下石西山公園は、豊かな自然環境のシンボルとして保全に努め、自然レクリエーション・交流の場として活用を図ります。

図：地域区分図



## 2-3 各種の社会的課題への都市計画としての対応

社会的課題に対する本区域における都市計画上の対応は以下のとおりです。

### (1) 集約型都市構造の実現

- ・ 効率的・効果的な行政サービスの提供、秩序ある合理的・効率的な土地利用の推進を進めるために、JR 土岐市駅周辺の市街地や(都)東海環状自動車道の土岐南多治見インターチェンジ周辺等を都市の拠点として、コンパクト＋ネットワークの推進に向け、都市機能の集積と広域的な交通ネットワークの構築を目指します。
- ・ 新たな土地利用の需要に対しては、既存の市街地内の低・未利用地を優先的に活用します。

### (2) 環境負荷の軽減

豊かな自然環境を保全し、良好な都市生活の環境を形成するため、環境負荷の少ないまちづくりを進めます。

#### ① 自然環境の保全

- ・ 自然環境を都市の貴重な財産として位置付け、その保全に努めるとともに、生態系保全型の水辺空間や樹林・緑地づくりを推進します。丘陵地において新たな開発が行われる場合には、自然環境への影響を極力低減するよう配慮します。

#### ② 循環型社会の構築

- ・ 河川の水質保全のため、下水道の整備を進めます。
- ・ 資源化再利用等により廃棄物の発生抑制を図るとともに、ごみ処理体制の整備・充実に努めます。
- ・ 新しい都市拠点の整備にあたっては、省エネルギーや水循環システムなどの導入を検討します。

#### ③ 地球温暖化防止、低炭素社会の実現

- ・ 地球温暖化など環境の悪化を防止し低炭素社会を実現するため、公共交通機関の利用促進、都市における円滑な交通を確保する道路網の整備、環境負荷が少なく省エネルギー型の交通機関の導入や都市施設の緑化の推進など、環境にやさしい都市と交通システムの構築を進めます。

### (3) 都市の防災・防犯性の向上

#### ① 災害に強い市街地形態の形成

- ・ 建築物の密集する市街地においては、防火地域・準防火地域の指定により、都市の不燃化を誘導します。

- ・ 建築物の耐震化の促進、狭小幅員道路の解消や、避難路・避難場所となる市街地内のオープンスペースを確保することで、都市型災害を未然に防ぎ、また、被害を軽減することのできる市街地の形成を進めます。

### ② 公共公益施設の安全性の確保

- ・ 災害時において防災拠点となる市役所等行政施設や、避難場所となる学校等、救護施設となる病院等の耐震性・防火性の強化に努めます。また、電気・水道・ガス等ライフラインの安全性の確保に努めます。

### ③ 防犯対策の強化

- ・ 「人の目」を確保するために、街頭防犯カメラ・街路灯の設置、道路や公園等を防犯に配慮した構造とするなど、犯罪が発生しにくい環境づくりに努めます。

### ④ 洪水、土砂災害等に対する防災対策の推進

- ・ 集中豪雨等による都市型水害や土砂災害等による被害を軽減するため、土砂災害防止法に基づく区域指定を進め、土砂災害のおそれのある区域において一定の開発を抑制したり、警戒避難体制を整備したりするなどのソフト対策や、河川改修等の治水事業や砂防施設整備などのハード対策の充実を進めます。
- ・ 集中豪雨、地震、崖崩れなどの対策として、治山・治水事業の推進や防災体制を強化し、災害に強い市街地の形成を進めます。

## (4) 都市のバリアフリー化

- ・ 今後の少子・高齢社会、成熟社会における生活の質への要求に対応するため、交通施設、公共公益施設等のバリアフリー化を進めます。

## (5) 良好な景観の保全・形成

多様な交流が行われる場としてふさわしい、良好な景観の保全・形成を目指します。

### ① 自然環境を取り込んだ市街地景観

- ・ 市街地は丘陵地の緑地あるいは土岐川をはじめとする河川等の自然環境に囲まれて形成されており、市街地内においても沿道の緑化を推進するなどにより、周辺の自然環境と一体となった市街地の景観を形成します。

### ② 地場産業と共存した住宅地景観の形成

- ・ 本区域の特徴でもある陶磁器産業関連工場と住宅が立ち並ぶ風景を、都市の資源として

位置付け、それぞれの良好な環境の維持・形成に配慮しながらまちづくりに活用します。

#### 2-4 当該都市計画区域の広域的位置づけ

本区域は、土岐市単独で形成し、地理的、歴史的、経済的条件が共通する多治見市、瑞浪市とともに東濃西部地域を形成しています。東濃西部地域3市は「交流」をキーワードとして、それぞれが持つ特性を活かしながら機能分担と相互協力を一層高め、“「人・もの・情報」が行き交う魅力あふれる産業文化創造圏”の実現を目指します。

東濃西部地域においては東濃研究学園都市構想のもと、重点整備地区として位置付けられた土岐プラズマ・リサーチパークの整備が進められ、核融合科学研究所のほか、複数の企業が進出しており、従来からの JR 中央本線、中央自動車道、(都)東海環状自動車道、(国)19号、(国)21号、(国)363号といった広域的な交通の利便性を活かし、重要交流拠点の役割を果たしています。



### 3 区域区分の決定の有無

#### 3-1 区域区分の有無

本区域の現状及び今後の見通しを分析し、「市街地の拡大の可能性」、「良好な環境を有するコンパクトな市街地の形成」及び「緑地等自然的環境の整備又は保全への配慮」の視点から区域区分の有無を定めます。

##### (1) 本区域の現状及び今後の見通し（展望）

###### ① 災害に強い市街地形態の形成

- ・ 区域の約7割は丘陵地であって南高北低の地勢をもち、特に南部は急峻な地形の山地となっています。山林の多くは保安林・自然公園地域等に指定されており、また、その4割程度を公有林が占めています。平坦地は、北部を横断する土岐川流域及び支流の肥田川、妻木川流域に開けています。
- ・ DIDは、河川流域に広がる平坦地に中央丘陵を取り巻くような形で、泉・土岐津地域、下石・妻木地域、駄知地域の3地域に形成されています。DIDの拡大傾向は近年において沈静化しています。

###### ② 人口の増減及び分布の変化並びに今後の見通し

- ・ 本区域の総人口は57,827人（2015年）となっており、2010年からの5年間で2,600人以上減少しています。今後、本区域の人口は減少傾向が続き、2030年の人口は49,938人になると予測されます。
- ・ 一世帯当たり構成人員は、3.1人（2005年）、2.9人（2010年）、2.7人（2015年）と減少しており、核家族化が進行していることがうかがわれますが、人口減少により、世帯数も減少傾向に転じると予測されます。
- ・ 本区域内人口のうち43.2%の人口がDID内、84.3%の人口が用途地域内に居住しており、既成の市街地への人口集積は比較的高くなっています。また、市街地外への人口の拡散はみられません。

###### ③ 産業の業況及び今後の土地需要の見通し

- ・ 本区域における工業の製造品出荷額等、卸売業及び小売業の年間商品販売額は、いずれも1991年以降減少を示していましたが、2009年から増加に転じ、堅調に伸びています。
- ・ 主要産業である陶磁器産業を中心とする製造業においては、事業所数及び従業者数の減少傾向が長期にわたり続いており、産業基盤の強化を図るとともに、美濃焼のPR強化

やさらなる販路拡大等を進めています。

- ・卸売業及び小売業についても、商店数、従業者数は減少傾向にあります。
- ・産業に関連する土地需要に関しては、(都)東海環状自動車道のインターチェンジ周辺や(都)国道 19 号線をはじめとする幹線道路沿道への小売店舗の進出に伴う土地利用転換の発生、産業の高度化に伴う工業集約用地の確保等が見込まれ、将来、大きな土地需要の発生が想定されます。

#### ④ 土地利用の現状等

- ・南部地域では、集落や農地が点在しその周辺を森林が取り囲んでいます。西部丘陵では、土岐プラズマ・リサーチパーク等の開発が進み、また、北部丘陵では団地及び工業団地の開発が進んでいます。
- ・JR 土岐市駅周辺や駄知・西陵地域の中心部等の市街地では、商業地を形成し商業業務施設の集積がみられます。また、(都)国道 19 号線や主要地方道沿線の市街地では沿道型商業地を形成しています。
- ・用途地域内には、陶磁器産業関連工場と住宅が混在し、区画道路等が未整備な住工混在地を形成しています。
- ・用途地域内には、農地をはじめとする未利用地が多く存在しています。

#### ⑤ 都市基盤施設の整備の現状及び今後の見通し

- ・都市計画道路については、総延長 75.48 km (2015 年度末) が都市計画決定されており、このうち整備済み延長は 43.39 km (計画延長に対する整備率 57.5%) となっています。用途地域内における幹線街路は、計画延長 39.20 km に対し、整備済み延長は 23.26 km (計画延長に対する整備率 59.3%) であり、市街地内の幹線街路の配置密度は 1.11 km/km<sup>2</sup> となっており、さらに整備が進められています。
- ・都市計画公園・緑地は、都市計画決定面積 81.79ha に対し、45.80ha が整備済み (2015 年度末) で、都市計画区域人口一人当たりの公園面積は 7.9 m<sup>2</sup> となっており、今後も計画的に整備します。
- ・公共下水道については、計画処理面積は 2,100ha、そのうち 1,823ha が供用済みで、整備率は 86.8% (2018 年度末) となっており、今後も計画的に整備します。

#### ⑥ 産業振興等に係る計画の策定又は大規模プロジェクト等の実施の有無

- ・東濃西部地域における東濃研究学園都市構想のもと本区域においては、土岐プラズマ・リサーチパークへの企業誘致が進み、進出企業と地元企業との協同による既存産業の高度化・高付加価値化を図ることが期待されます。

- ・ 国土幹線に直結する(都)東海環状自動車道が整備されており、既存の広域交通施設と合わせ、本区域の広域ネットワークは、東濃研究学園都市の形成をはじめとする新たな機能の集積や既存産業の高度化などの推進を強力に支援するものであり、本区域の発展に新しい契機を与えるものとして期待されています。

## (2) 区域区分の有無

### ① 市街地の拡大の可能性

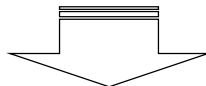
- ・ 人口は、今後大幅な人口の増加は想定されないと考えられ、また、核家族化の進行等を要因とする住宅地需要は今後も継続すると見込まれますが、既存住宅地内における未利用地の活用により、これらの需要に対しては対応可能と考えられます。
- ・ 商業面からの土地需要としては、幹線道路沿道への小売店舗の進出に伴う土地利用転換等が見込まれますが、これに対しては既成の市街地内において商業地の適正な配置の誘導を行います。
- ・ 工業面からは、産業の高度化に伴う工業集約用地の確保等が見込まれますが、これに対しては工業団地等への移転・集約を計画的に行います。
- ・ 本区域の地形的条件から、市街地が容易に形成され得る平坦地は少なく、新たな開発が行われる場合には、丘陵地における比較的大規模なものとならざるを得ないと想定されます。このため、新たな宅地開発が今後行われる場合にも、開発許可制度の運用により、それによって形成される市街地には一定の水準を確保することが可能と考えられます。

### ② 良好な環境を有するコンパクトな市街地の形成

- ・ 既成の市街地内においては、住工混在や基盤未整備の地域がありますが、今後、用途地域の変更や地区計画等を活用することにより、住環境の整備・改善を図ります。

### ③ 緑地等自然的環境の整備又は保全への配慮

- ・ 本区域内においては、自然環境に対して保全を基調とした土地利用を行ってきたことにより、豊かな自然環境が多く残されています。
- ・ 森林法等の各種法令によって、強い土地利用規制が広範囲にわたって指定されており、市街地周辺の自然環境が無秩序に侵食される可能性は少ないと考えられます。



以上により、本区域においては、市街地の拡大の可能性が低く、区域区分によらずとも良好な環境を有するコンパクトな市街地を形成することが可能なことから、区域区分を定めないものとします。

## 4 主要な都市計画の決定の方針

### 4-1 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

#### 1. 主要用途の配置の方針

##### (1) 住居系

##### ① 低層住居地区

- 市街地周辺部の計画的な開発による住宅団地については、低層の戸建住宅地として、良好な居住環境の維持・形成に努めます。
- (都)国道 19 号線・(都)国道 21 号線・中央自動車道に囲まれた土地区画整理事業施行区域外の地区や、住居以外の土地利用が少ない地区についても、同じく住宅専用地区とし、用途の混在や敷地の細分化などを防止しつつ、良好な居住環境の維持・充実に努めます。
- 市街地外で開発された地域の状況に応じ、良好な住環境の形成を誘導するよう適切な地域地区の指定を検討します。

##### ② 一般住居地区

- 地場産業である陶磁器産業関連工場と住宅が混在する住居系用途地域では、住環境の向上のため用途の整序を行い、住居地域としての専用性を高めることを基本とします。
- 地場産業保護のため、準工業地域が指定されている地域で、工場の立地が少なくなった地区については、住環境の向上を図るため住居系用途地域へ変更を検討します。

##### (2) 商業系

##### ① 中心商業地区

- JR 土岐市駅周辺地区においては、未利用地の活用を含めた土地の有効・高度利用を図り、本区域における生活、業務、研究等の諸活動を支える中核的な機能の集積を誘導します。

##### ② 沿道商業地区

- 西陵及び駄知地域の中心地区においては、本区域の生活副次都心核の役割を担う地区として、商業・業務機能の集積及び生活利便施設の立地を誘導します。
- (都)国道 19 号線及び(都)国道 21 号線沿線、(都)妻木線の一部を沿道型商業地とし、商業等沿道サービス施設の立地を誘導します。
- その他の幹線道路沿いで、商業機能の集積が進むと想定される地区については、周辺の住環境との調和に配慮しながら、商業施設の立地を許容することを検討します。

### ③ 大規模集客施設立地エリア

- ・ (都)国道 19 号線及び土岐南多治見インターチェンジからの連絡に優れた中山鉱山跡地の広大な土地については、その交通利便性を活かして大規模集客施設立地エリアに位置付け、既成の市街地への影響を鑑みながら、計画的な基盤整備を図り、広域商業圏域を想定した商業施設の立地を誘導します。

## (3) 工業系

### ① 地場産業複合地区

- ・ 既成の市街地において、現在、準工業地域が指定され、住居と地場産業が混在している地域は、地域の状況に応じ、良好な住環境の形成を阻害することのない範囲において、生産環境との融和・共存を図ります。

### ② 一般工業地区

- ・ 計画的に開発された本区域西部の西山工業団地、中央丘陵の西之洞工業団地及び本区域北部の美濃焼卸商業団地や土岐アクアシルヴァ、土岐南テクノヒルズ等においては、工業地域の形成に向け、生産・業務環境の維持及び増進を図ります。

#### 【優先的かつ計画的に市街化（用途地域指定）を図るべき区域】

区 域	方 針
土岐南テクノヒルズ 周辺地区	・ 既存の工業団地の周辺地区において、産業の高度化に伴う工業用地の集積を想定した土地利用を検討

## 2. 市街地における建築物の密度の構成に関する方針

### (1) 住居系

- ・ 低層住宅が立地する地区等は低密度（容積率 100%以下）とし、その他の住宅地は周辺環境との調和を図りながら中密度（容積率 200%）を基本として適切に定めます。

### (2) 商業系

- ・ JR 土岐市駅周辺の市街地においては、必要に応じて建築物密度の高度化を図る一方、幹線道路沿道においては、ゆとりあるまち並み形成に向けて低密度（容積率 200%）な市街地形成を図ります。

### (3) 工業系

- ・ ゆとりある就業環境や防災上の安全性を確保するため、中密度（容積率 200%）な市街地形

成を図ります。

### 3. 市街地の土地利用の方針

#### (1) 土地の高度利用に関する方針

- ・ JR 土岐市駅周辺の市街地では、市街地再開発事業等により、土地の高度利用を図るとともに、既存の都市機能の充実及び新たな都市機能の導入や防災性の向上等を図り、市街地の再構築を推進します。

#### (2) 居住環境の改善又は維持に関する方針

- ・ 既成の市街地において土地区画整理事業等を推進し、公害や騒音のない住宅地及び公園や子ども遊び場の整備を行います。また、街路樹などのまちなかの緑や歩道等の整備を進め、快適な居住空間づくりを推進します。
- ・ 公園・緑地については、都市公園にとどまらず、市民の交流を促す多目的広場や自然公園を含めて、多様な公園・緑地の計画的・体系的な整備を進めます。

#### (3) 都市内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

- ・ 市街地内及びその周辺に存在し維持することが都市として特に必要な緑地等については、各種法令による土地利用規制と連携をとりながら、必要に応じて、特別緑地保全地区あるいは風致地区等を指定し、土地利用規制を行うことを検討します。
- ・ 仲森地区に指定されている特別緑地保全地区については、市街地内における重要な緑地として今後も指定を継続し、保全します。

#### (4) 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

- ・ 既成の市街地内に広く分布する陶磁器産業関連工場と住宅の混在地区については、用途の整序により住環境の向上を図ることを基本としつつ、緩和型の特別工業地区の指定による生産環境の保護、さらには地域住民との協働による地区計画等の活用により生産と居住両面の環境向上を図り、両機能の融和・共存を目指します。
- ・ 既成の市街地においては、魅力と活力のある地区の形成のため、まちなか居住施設、商業・業務施設、文化・交流施設等の多様な機能の複合を促進します。
- ・ 土岐プラズマ・リサーチパークにおいては、研究開発施設用地とその関連企業用地、住宅地及び商業地を適切なゾーニングにより配置し、これらが複合した拠点地区を形成します。

#### 4. その他の土地利用の方針

##### (1) 優良な農地との健全な調和に関する方針

- ・ 南部丘陵地域及び肥田地域を中心に分布する優良な農地については、その保全に努めます。

##### (2) 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

- ・ 土砂災害防止法に基づく土砂災害特別警戒区域の指定により、無秩序な宅地開発等を抑制するとともに、農地、保安林、砂防指定地、急傾斜地崩壊危険区域などは、災害防止の観点から保全し開発を抑制します。
- ・ 必要な開発等を行う場合には、雨水・土砂流出の抑制に努めます。
- ・ 急傾斜地、地すべり地、落石危険箇所などに対する住民の意識の啓発を図り、危険箇所への住宅建設や造成などを防止します。
- ・ 災害の防止を目的として各種法令に基づき指定された保安林、砂防指定地、宅地造成工事規制区域等の区域については、その方針を基本的に維持し、市街地が拡大することにより自然環境の持つ防災機能が損なわれることのないよう配慮します。

##### (3) 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

- ・ 林地・丘陵地については、必要最小限の都市的土地利用を進めることとし、本区域の貴重な自然資源として保全することを前提とします。
- ・ 全市的な広がりでも樹種の変換による照葉樹林の森の整備・育成を図り、地域住民の心のふるさととなる里山づくりを進めます。

##### (4) 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

- ・ 集約型都市構造の実現に向け、用途地域外においては、新たな宅地開発の抑制、農地、山林の保全に努め、新たな土地利用の需要に対しては、既存の市街地内の低・未利用地を優先的に活用します。
- ・ 広域道路網を活用し都市の活力を生み出すために必要な産業用地の確保や、良好な居住環境の形成等のために必要な場合には、周辺の自然環境や営農環境等との調和に十分に配慮し、農林漁業に関する土地利用との調整を図った上で、計画的な整備を許容します。
- ・ 南部丘陵地域及び肥田地域等に形成されている農村集落については、優良な田園居住を実現する地区として位置付けます。これらの地域をはじめ、用途地域外については、建築物の形態規制を活用することにより、良好な生活環境の維持に努めます。
- ・ 市街地外で開発された、住宅団地等については、地域の状況に応じ、良好な住環境の形成を誘導するよう適切な地域地区の指定を検討します。

## 4-2 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

### 1. 交通施設の都市計画の決定の方針

#### (1) 基本方針

##### ① 交通体系の整備の方針

- ・ 既存道路に(都)東海環状自動車道を加えた広域的な幹線道路網と、都市内の幹線道路網により、都市の骨格を形成し、効率的な移動を確保します。
- ・ 地形的な要因から分散する市街地、丘陵地の拠点地区等を結ぶ道路の整備を推進することにより、集約型都市構造の実現を目指します。
- ・ 社会情勢の変化等を考慮し、適時適切な都市計画道路の見直しを進めます。
- ・ 鉄道については、今後見込まれる交流の活発化に対応するため、輸送力の増強等サービス水準の向上を促進します。それとともに、JR 土岐市駅前広場の整備・充実を進め、バス等他の公共交通機関及び自家用車等の道路交通と鉄道との連携を強化します。
- ・ JR 土岐市駅前広場は本区域のゲートであり、「都市の顔」であることから、快適性・シンボル性をもたせ、修景的に優れた空間形成を図ります。
- ・ バスについては、JR 土岐市駅を中心に市内全域を網羅する民間路線バスと市民バスの共存を図りながらサービスや路線網の充実、地域性を考慮したデマンド型交通（利用者の要望を運行ルートや運行時間などに反映させる交通形態）等、新たな交通手段の導入による利便性の向上を目指します。
- ・ 高度情報化社会に対応するための交通施設整備とあわせた情報通信施設の整備、地球温暖化などの環境問題に対処するための都市構造形成上での環境負荷の軽減方策についても検討します。

##### ② 整備水準の目標

- ・ 概ね 20 年後の整備水準の目標として、用途地域内における幹線街路の配置密度 2.09 km<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>を目指します。



**(2) 主要な施設の配置の方針****① 道路**

- ・ 次の道路により、本区域における骨格的な幹線道路網を形成します。

種 別	路 線 名
広域的幹線道路	中央自動車道、(都)東海環状自動車道、(都)国道 19 号線、(都)国道 21 号線、(国)21 号、(都)東濃西部都市間連絡道路、(仮称)東濃西部都市間連絡道路
都市間連絡道路	(主)土岐可児線、(都)環状線、(都)阿庄石拾線、(都)駄知北部線、(主)多治見恵那線、(都)高山下肥田線、(一)武並土岐多治見線、(一)下石笠原市之倉線、(国)363 号、(主)豊田多治見線、(一)肥田下石線、(仮称)土岐多治見北部連絡道路
都市内幹線道路	(都)三共線、(都)上肥田駄知線、(都)駄知北部線、(都)新土岐津線、(都)ハイテクロード南北線、(都)環状線、(都)妻木線、(主)土岐足助線、(都)土岐市停車場線、(主)土岐市停車場細野線

**② 鉄道**

- ・ 本区域の主要な鉄道・鉄道駅として、JR 中央本線・JR 土岐市駅を位置付けます。

**③ その他**

- ・ JR 土岐市駅において北口・南口ともに駅前広場を配置します。

**(3) 主要な施設の整備目標**

- ・ 優先的に概ね 10 年以内に整備することを予定する施設は以下のとおりです。

種 別	名 称	備 考
道 路	(都)新土岐津線	
	(都)妻木線	一部
	(都)東濃西部都市間連絡道路	一部
	(都)土岐市停車場線	一部
	(都)東海環状自動車道路	一部
	(主)土岐可児線	一部
	(都)ハイテクロード南北線	

## 2. 下水道及び河川の都市計画の決定の方針

### (1) 基本方針

#### ① 下水道及び河川の整備の方針

##### ● 下水道

- ・ 土岐市下水道計画の基本方針に基づき、公共下水道の整備を推進します。
- ・ 公共下水道計画区域外における農業集落排水の整備や合併処理浄化槽の設置を進め、本区域全体での居住環境の向上を図ります。また、雨水排水対策を実施し、浸水の防除に努めます。

##### ● 河川

- ・ 河川については、各河川の流下能力及び新たな開発による河川の負担を考慮し、河川整備と開発との整合性を図るとともに、河川空間を都市の環境を向上させる資源として位置付け、魅力的な親水空間として整備を進めます。
- ・ 河川は様々な生物が生息する生態系共有の財産であり、その大小を問わず水の浄化、清流の維持を進めます。
- ・ 集中豪雨による河川の氾濫等自然災害から住民の生活を守るための整備を行い、安全で快適な生活環境の形成を図ります。
- ・ 従前から遊水機能を有する土地において、やむを得ない開発を行う場合には、事業者に対して、代替施策の実施により従前の保水・遊水機能を保全させるなど、総合的な治水対策を推進します。
- ・ 流域全体の保水機能を維持又は向上させるため、開発者に対しては雨水流出抑制などの対策を実施する指導を図ります。

#### ② 整備水準の目標

##### ● 下水道

- ・ 本区域の概ね20年後の整備水準の目標として、汚水処理人口普及率100%を目指します。

##### ● 河川

- ・ 県が管理する中小河川については以下に示すように、当面、治水安全度 1/30 を目標とします。

種 別	整備水準の目標（治水安全度）
河 川	土岐川：1/30
	伊野川：1/30
	肥田川：1/30
	妻木川：1/30

**(2) 主要な施設の配置の方針**

## ① 下水道

- ・ 公共下水道の処理区域として土岐処理区を配置します。また、終末処理場として土岐市浄化センターを配置します。

## ② 河川

- ・ 本区域北部を東西に流れる土岐川と、その支流の肥田川、妻木川および伊野川を、主要な河川として位置付けます。

**(3) 主要な施設の整備目標**

- ・ 優先的に概ね10年以内に整備することを予定する施設は以下のとおりです。

種 別	名 称	備 考
下水道	公共下水道	土岐処理区
河 川	伊野川	河川改修
	肥田川	

**3. その他の都市施設の都市計画の決定の方針****(1) 基本方針**

- ・ ごみ処理、し尿処理等の処理施設は快適な生活環境の創造にあたって不可欠なものであり、施設の充実を図ります。
- ・ ごみ処理施設については、廃棄物の適正処理にとどまらず、廃棄物の発生抑制、資源の再使用、再生利用の促進を図り、排出量の抑制を徹底することによって、循環型社会の形成に努めます。
- ・ 既存の施設を有効利用するため、処理体制の整備・充実を図りつつ、効率的な施設整備・管理運営を実施し、施設の長期使用に努めます。
- ・ し尿処理施設については、現在供用中の施設の機能を維持し、公共下水道の整備と連携しながら、し尿処理体制の充実に努めます。
- ・ 火葬場については、現有施設の機能の維持に努めます。

**(2) 主要な施設の配置の方針**

## ① ごみ処理施設等

- ・ 泉町西部において、土岐市環境センター（最終処分場含む）を配置します。

② し尿処理施設

- ・ 泉町西部において、土岐市衛生センターを配置します。

③ 火葬場

- ・ 肥田町西部において、土岐市斎苑（美しが峰）を配置します。

**(3) 主要な施設の整備目標**

- ・ 優先的に概ね 10 年以内に整備することを予定する施設はありません。

**4-3 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針**

1. **主要な市街地開発事業の決定の方針**

- ・ 広域的交通網の充実及び東濃研究学園都市の建設を契機としてさらに活発化する交流の場として、機能性と魅力を兼ね備えた都市拠点の整備と、快適な居住空間の整備を進めます。
- ・ 市街地整備にあたっては、既成の市街地の再整備を優先して行います。その上で、集約型都市構造の実現を目指し、官民が協働した多様かつ柔軟な市街地開発事業等により良好な市街地の形成に努めます。
- ・ 十分な都市基盤が整備されず農地と宅地が混在する地域については、土地区画整理事業を推進することにより、良好な住環境の形成を図ります。

2. **市街地整備の目標**

- ・ 優先的に概ね 10 年以内に実施することを予定する市街地開発事業は以下のとおりです。

事業名	備考
妻木南部土地区画整理事業	施行中

3. **その他の市街地整備の方針**

- ・ 既成の市街地においては、都市基盤の不十分な地区について市街地開発事業の実施を検討しつつ、優良建築物等整備事業等による任意の共同化等を誘導することにより、街区の再整備を進めます。また、地区計画等を活用することにより、良好な都市景観の形成を図ります。

## 4-4 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

### 1. 基本方針

#### (1) 自然的環境の整備又は保全の方針

##### ① 公園・緑地に関する基本方針

- ・市街地周辺に広がる自然環境を都市緑地として活用しながら、公園・緑地の適正な配置・整備を進めます。
- ・市街地内においては、都市に居住する誰もが身近に利用できる公園を、土地利用動向等、周辺の状況を考慮しながら体系的に配置します。また、道路沿道等市街地内の緑化を推進するとともに、土岐川をはじめとする河川空間の環境資源としての活用・整備を進めます。
- ・市街地周辺部の大規模公園については、その機能の維持・向上に努めるとともに、整備を促進します。
- ・墓園については、今後の墓園需要及び住民の要望を把握しながら、新たな施設の整備について検討を進めます。
- ・新たに宅地開発が行われる場合には公園、緑地又は広場を、工場等の開発が行われる場合には境界部において緩衝緑地を、その開発規模に応じて設置するよう誘導します。

##### ② 林地、農地等に関する基本方針

- ・林地については、防災上の観点から、都市緑地としての活用を含め、多面的な森林保全及び活用方策を展開することによって森林の適正な維持管理を図ります。
- ・本区域の約7割を占める山林と、南部丘陵地域の(国)363号沿い及び肥田地域の肥田川右岸を中心に広がる農地等は、農林業の生産の場であるとともに、水源涵養など防災機能を併せ持ち、野生動植物の生息・生育の場でもあることから、今後も適切に保全します。
- ・林地・農地等については、その自然的環境を保全することを基本方針としながら、平坦地が少ないという本区域の地形的条件から、今後、本区域発展のために必要な開発については、開発適地を定め、開発を図ります。開発にあたっては、必要最低限の土地利用転換とし、開発区域内に適切に緑地を配置し、自然的環境のもつ諸機能を極力損なうことのないよう配慮します。

#### (2) 整備水準の目標

- ・本区域における都市計画公園・緑地の概ね20年後の整備水準の目標として、都市計画区域人口一人当たり17.5㎡、面積合計79.29haの確保を目指します。

## 2. 主要な緑地の配置の方針

良好な自然的環境を構成する主要な緑地について、緑地の機能を以下の系統別に評価し、それぞれの配置の方針を示します。

### (1) 環境保全系統

- ・ 北部・西部・中央・南部の各丘陵地に広がる自然環境を都市の骨格となる緑地として位置付けます。
- ・ 駄知町東部において、追分墓園を配置します。

### (2) レクリエーション系統

- ・ 森林機能を十分に保全あるいは活用したレクリエーション機能を有する緑地として、北部丘陵の若人の丘、西部丘陵の土岐プラズマ・リサーチパーク、中央丘陵の生活環境保全林「陶史の森」、南部丘陵の土岐三国山県立自然公園を位置付けます。
- ・ 市街地内外において、都市住民の憩い・スポーツ・レクリエーションの場となる土岐市総合公園、織部の里公園および、下石西山公園を位置付けます。

### (3) 防災系統

- ・ 保安林、急傾斜地崩壊危険区域、砂防指定地に指定されている林地については、適切な保全及び管理を行い、水源涵養、土砂の流出及び崩壊の防止等の災害防止機能を有する緑地として位置付けます。
- ・ 災害時における避難地・避難経路となる緑地として、市街地内外の公園・緑地及び河川空間を位置付けます。

### (4) 景観構成系統

- ・ 市街地内にみられる社寺境内に付属する良好な緑地等を、特色ある都市景観を形成する要素となる緑地として位置付けます。
- ・ 土岐川をはじめとする河川空間を、都市における景観形成要素として位置付けます。

### 3. 実現のための具体の都市計画制度の方針

- 配置された緑地について、整備又は保全を実現するために選択する具体の都市計画制度は以下のとおりです。

種別	整備・保全の内容
公園・緑地	・市街地内及び周辺の公園・緑地については、面的な市街地整備及び新規開発に併せた整備の他、未利用地を活用した公園整備についても検討
風致地区 特別緑地保全地区	・仲森特別緑地保全地区の指定を継続する他、都市の景観を保全するにあたって必要が生じた場合には、風致地区あるいは特別緑地保全地区の指定を検討

- 林地、農地等については、各種法令による土地利用規制と連携をとりながら、必要に応じて都市計画上の規制措置を講じ、その保全に努めます。

### 4. 主要な緑地の確保目標

- 優先的に概ね10年以内に整備することを予定する公園等の公共空地は以下のとおりです。

種別	名称	備考
公園	織部の里公園	
	下石西山公園	