

土岐市まちなか居住に向けたポテンシャル調査業務

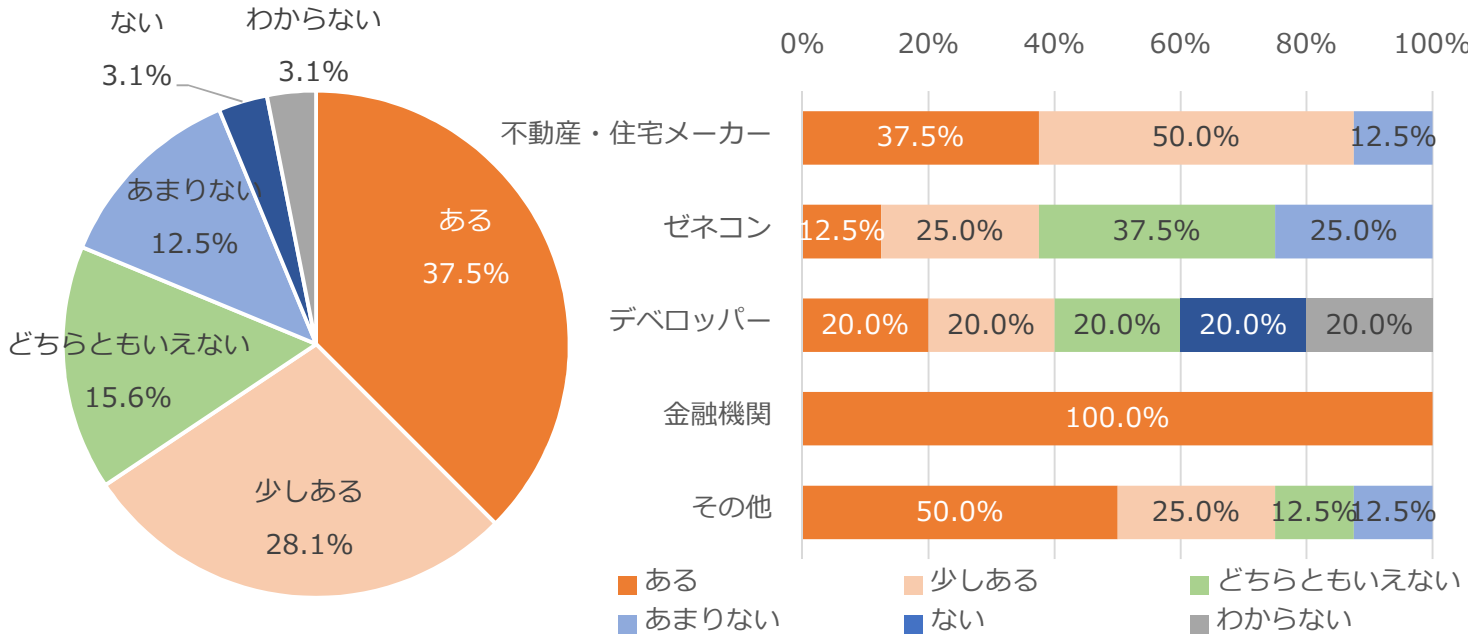
サウンディング調査及びアンケート調査の結果

土岐市駅周辺において多様なポテンシャルを探るため、多岐に渡る業種を対象にサウンディング及びアンケート調査を実施

- 不動産・住宅メーカー 8社（サウンディング3社、アンケート5社）
 - ゼネコン 8社（サウンディング3社、アンケート5社）
 - ディベロッパー 5社（サウンディング2社、アンケート3社）
 - 金融機関 3社（サウンディング2社、アンケート1社）
 - その他※ 9社（サウンディング4社、アンケート5社）
- ※地元企業、地元団体・NPO、商業コンサルタント、総合商社

1. 土岐市駅周辺の住宅需要の有無

➤ 土岐市駅周辺における住宅需要については、65.6%がある（ある＋少しある）と回答

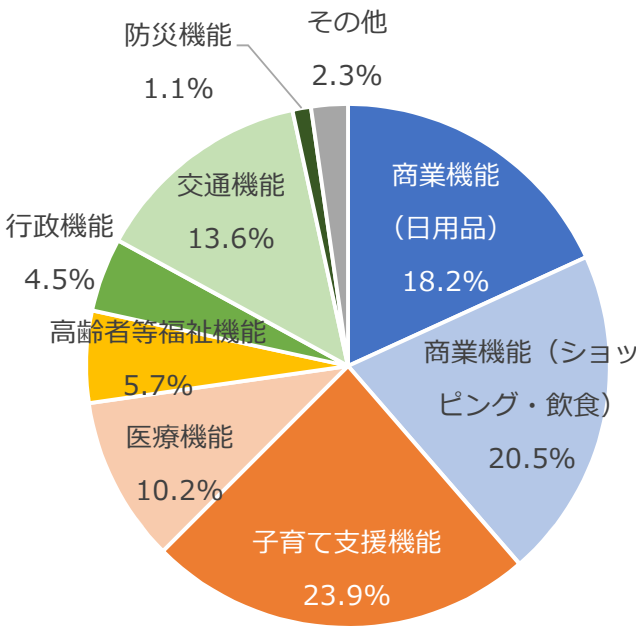


住宅需要がある／ないと回答した理由

ある	- J Rの交通利便性は高い。愛知県や多治見市に比して地価が安い（金融機関） - 中央線の駅利用可能、他地域住民からは駅を中心ととらえている（不動産・住宅メーカー） - 今後の駅周辺の活性化の核として住宅整備は必要不可欠（ディベロッパー）
少しある	- トヨタ自動車従業員向けへなど通勤手当の範囲内であり、価格の安さから需要があると考え（不動産・住宅メーカー） - アウトレット等集客性の高い施設へのアクセスが良好な位置にあり、県内や瀬戸・豊田など市外に勤める方のベッドタウンとして魅力的（ゼネコン） - 駅直結であれば住宅需要はあるが、住宅だけではにぎわいは生まれない（ゼネコン） - どの地方都市でも戸建て住まいで子供が独立している高齢者層は生活に課題を感じられている方も多く、買い替え、住み替え需要はある（ディベロッパー）
どちらともいえない	- 現状では魅力は少ない。ただ利便性は高いので、今後の開発次第では住宅需要は見込める（ゼネコン） - この場所に移住しようという魅力に欠けている（その他） - まちなか居住するための魅力的な機能・利便性・回遊性を構築することが必要（その他）
あまりない	- 名古屋への所要時間を長いと感じる人が多いと思われる（ゼネコン） - 開発できるまとまった土地を作り、そのエリアからの交通網を充実してほしい（不動産・住宅メーカー）
ない	- 産業や商業の活発なイメージがなく、子育て世帯や若者の流入者が少ないと感じる（ディベロッパー） - ハザードがあると民間の投資意欲が落ちるため、市街地ではあるがハザードマップ上厳しい（ディベロッパー）

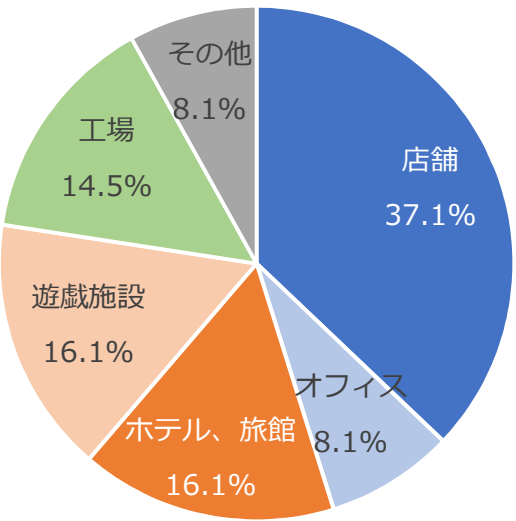
2. 住宅需要を高めるために重要と思われる機能

➤ 住宅需要を高めるためには、飲食や日用品などの商業機能、子育て支援機能が必要



3. 住宅以外で考えられる需要

➤ 土岐市駅周辺で住宅以外に考えられる需要として、店舗、ホテル・旅館、遊戯施設が求められる



4. その他コメント

不動産・住宅メーカー	1 ha以上の土地があることが開発の条件 - 進学率の良い中学校や、スポーツの強い高校などがあることが、住宅需要に影響する - 駅南側から国道19号へのアクセスが改善されると良い - 大型商業施設のみならず、汚染や音・匂いなどの心配のない工場以外の大型企業（アスクル等の倉庫や店舗）誘致を行い、働く人を誘致し住民を増やす - 駅前も営業エリアではあるが、<u>土岐プレミアム・アウトレット周辺の土地の方がまとまった土地を確保でき、周辺に開発可能な森もあるなど、住宅地として魅力的</u>
ゼネコン	- 他の市町村にはない特徴的な取組みも重要 - 土岐市民以外で駅を利用する人が想定しづらい - 駅と川でまちが分断されている - 道が狭く動線もわかりづらいため<u>区画整理が必要</u> - 土地も安い郊外の方が住宅地として魅力があるが、それでは持続可能なまちづくりと言えないため、高齢者も住みやすいまちづくりを考慮すると<u>駅前への集約は必要</u>
ディベロッパー	- 地方部の線路は川と同じでまちを分断する。JRの線路と土岐川に囲まれた土岐市駅周辺は、そもそもの地理的条件から発展しにくい - PFI事業やPPP事業は長期投資になるため、投資する対象や地域にそれなりの将来性があることが条件 - 民間だけの投資は想定しづらいため、<u>官民が双方でリスクをとって投資する手法が相応しい</u>
金融機関	- 駅前に市内各地の歴史資源や郊外のアウトレットなどの情報発信ができる観光案内所があるとよい - 駅前の将来ビジョンが必要 <u>官民が参加するまちづくり協議会が必要</u>
その他	- 駅前にいつでも誰もが入りやすい居場所となるものをつくる等、駅周辺の魅力向上が必要 - まちなか居住するための魅力的な機能・利便性・回遊性を構築することが必要 - 住宅機能よりも<u>子育て世帯や学生が集まれる広場などのスペースや、人気の高いテナントを駅前に誘致すべき</u> - 空き家・空き地に魅力的な施設・空間を創造する必要があり、まちを回遊する仕掛けづくりとして商業機能、医療施設、遊戯空間、自然体験空間等を点在させるべき

◇まちの将来像策定に向けた整理

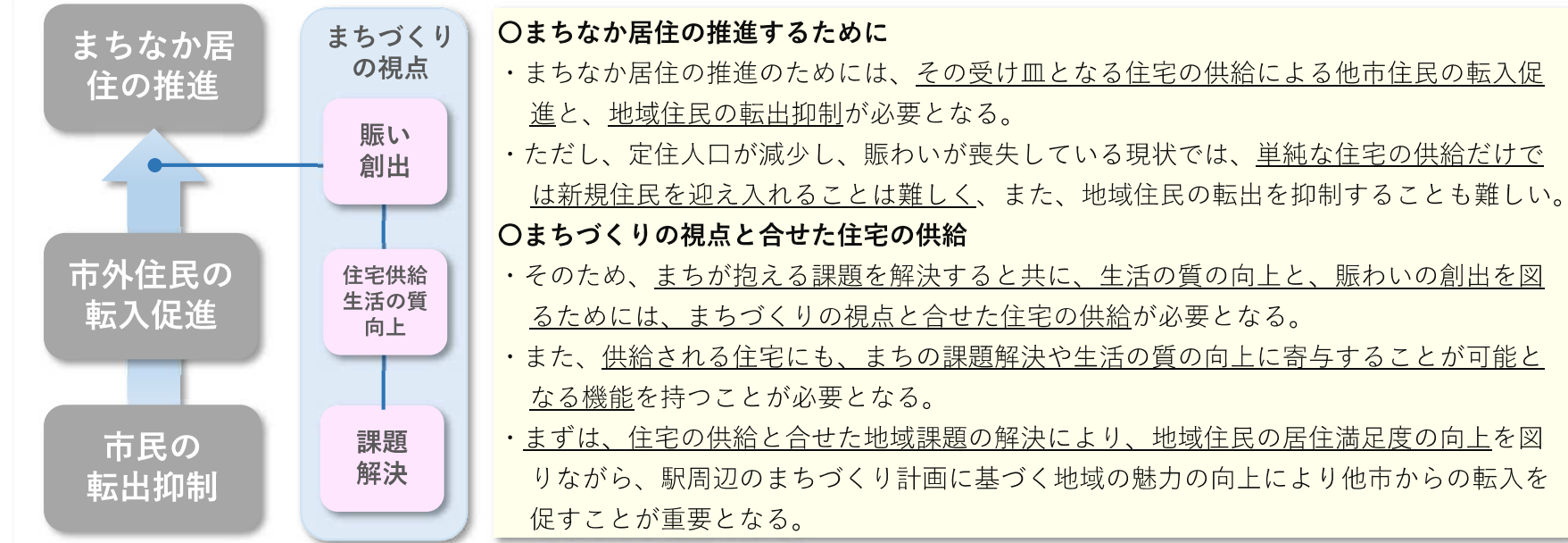
上位計画（抜粋）	
【第六次土岐市総合計画】	
将来像：人と自然と土が織りなす交流文化都市	
・誰もが愛着を持って住み続けられる住環境を形成	・雇用の場の創出と働きやすい労働環境の確保
・都市機能を集約させ市民や来訪者が交流できる玄関口の再生	・市民がふるさとの歴史に興味・愛着を持てる施策
・総合的な子育て支援施策と児童の健全な育成	・地域ごとの課題に対応した住環境整備
【第2期土岐市まち・ひと・しごと創生総合戦略】	
・子育てを地域全体で支え合うことができるまちをつくる	・多様な交流が生まれるにぎわいのあるまちをつくる
・特長や強みを活かし、新たな産業や雇用・就業機会を創出する	・郷土への誇りや愛着を醸成する
【土岐市都市計画マスタープラン】	
・地域資源を活かしたまちの活力再生とさらなるにぎわいの展開が必要 →文化資源を活用した、来訪意欲を高める工夫や市域回遊を促すしかけにより、まち全体のにぎわい波及をめざす※	性の向上 →まちなか居住の促進によるJR土岐市駅周辺口の定住化 →市のゲートタウンにふさわしい賑わいの形成 ※「土岐市文化財保存活用拠点（仮称）基本想」より抜粋
・緑のネットワーク形成を図る	【土岐市景観計画】
・泉地域のまちづくり目標：土岐市のゲートタウンにふさわしい都市機能と賑わいのある地域の形成	
・まちづくりの基本方向（泉地域）： →JR土岐市駅周辺の都市機能の強化とアクセス	

土岐市及び土岐市駅周辺の特徴	
強み	【土岐市の特徴】
	・自動車でのアクセス性 ・焼き物を中心に地域資源が豊富 ・市外から高い集客を誇る郊外的大型商業施設 ・住宅事情を理由に土岐市への転入が見られる ・意欲的に活動するNPOが存在する
弱み	【土岐市駅周辺の特徴】
	・恵那山や土岐川を眺望できる自然豊かな風景とそれらを活かしたデザイン性の高い公共施設 ・泉町文化祭に多くの人出があり現在も残る地縁 ・駅周辺に図書館や市役所等の公共施設が立地 ・リモートワークや交流機能を有する市役所
【地域資源】	
自然	・土岐川や三国山等、豊かな自然環境 ・山や川の軸線を意識した魅力的な公共施設
飲食	・特色のあるかつ丼 ・バラエティ豊かな和菓子
陶器	・1300年もの歴史を持つ美濃焼文化、祭り等 ・焼き物を活用した魅力的な複合施設
観光	・プレミアムアウトレットやイオンモール等 多くの観光客を呼び込む大型商業施設
産業	・陶磁器卸商社が集積する商業団地
文歴史	・古墳や神社等歴史溢れる文化財

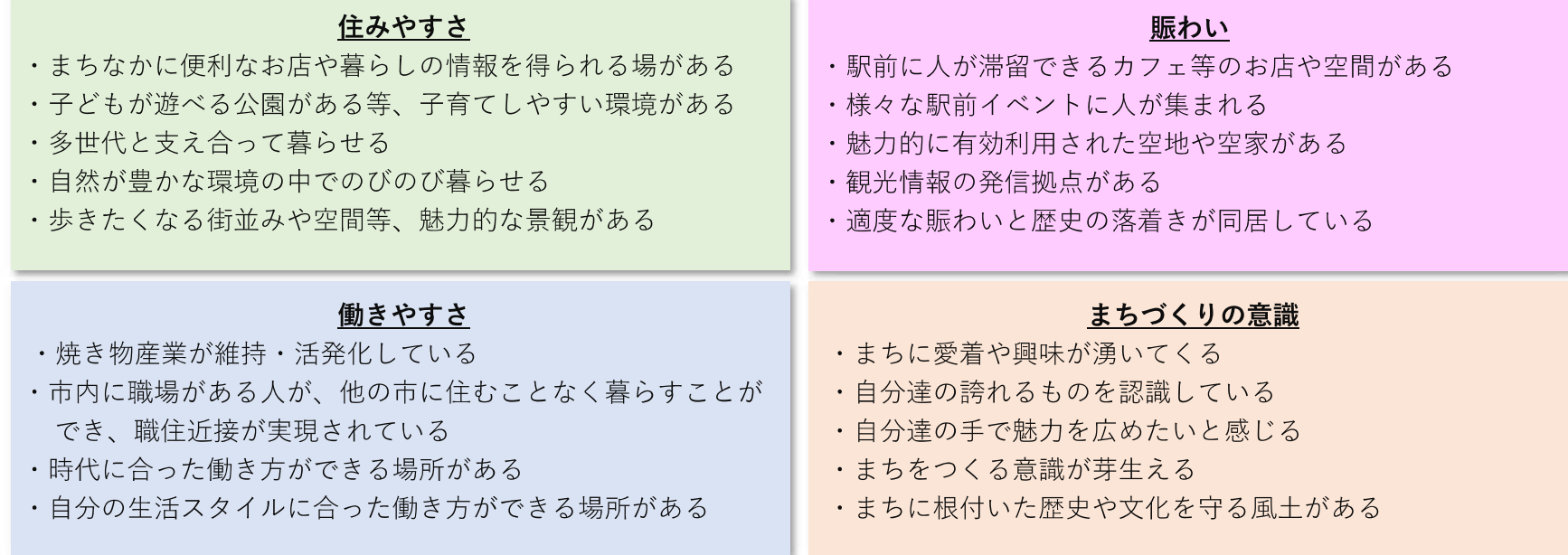
時代潮流
・リニア中央新幹線の開業による交流機会の拡大や新たな働き方の進展
・働き手、働き方、ライフスタイルの多様化
・車中心から人が中心となった都市空間の形成を目指す、ウォーカブルなまちづくりの推進
・大規模な開発思想から、小規模な開発やリノベーション型のまちづくりへの意識の変革
・周辺市街地との関係を踏まえて駅や駅前広場と一体的に必要な機能の配置を図る駅まち空間の進展
・持続可能性のある社会の実現に向けたSDGsの浸透

市民意識調査	【土岐市駅周辺に関する意向】
□土岐市駅周辺のまちづくりに関する関心 ・泉町・土岐津町に住む方の関心が高い / ・まちづくりの運営側になる可能性のある層が一定数いる	
□駅周辺の利用頻度・目的 ・駅周辺を日常的に利用する方が少ない / ・駅への送迎や買い物での利用が約半数 / ・公共施設（図書館・児童館等）を利用する方が一定数いる	
□駅周辺に求める将来の姿 ・生活の利便性を高めて欲しいという想いが強い / ・「憩いの場所や集まる場所」「子連れや子供同士でも遊べる場所、公園」「電車待ちや待ち合わせの場所」等の要望が一定数ある / ・子育て世代から子供の遊び場が求められている	
□自由意見 駅前の賑わい・空家等の活用/焼き物等を土岐らしさ・街並みの統一感/公共施設の更新/市民の居場所 等が求められている	
子育て世帯調査	【住まい選択時に総合的に重視する項目等】
□総合的重視項目：住宅環境、周辺環境、通勤・通学利便性	
□住宅/周辺環境：駐車場、住宅の広さ、持ち家を重視土岐市への転居可能性がある回答者は、住宅費用を重視する傾向がある/子どもが遊べる公園、喧騒は敬遠しつつも適度な賑わいを重視	
□利便性：通勤・通学に加え、日用品を購入できるスーパー等が求められている	
□保育・教育・医療：評判の良い小・中学校、保育所等のサービスの充実、徒歩圏に小児科に需要。	
□安心・安全：浸水被害、日常風紀が乱れていない、歩行者交通安全性を重視している	
□行政等の子そだて支援：子ども医療費無償化、育児給付拡充、保育所等の給食費無償化といった経済的支援が重視される他、防犯パトロール等の子どもの安全のための支援の需要も高い	
□土岐市の認知度：土岐市に知識がある人は65%、土岐市へ転居可能性のある回答者では100%が認知。	
□土岐市の転居可能性：約1割が転居可能性ありと回答。多治見市、春日井市の居住者が比較的多い	
□転居可能性がある理由：周辺環境の良さが約5割、安心・安全な環境が約4割	
□転居可能性がない理由：実家が遠くなるが約5割。通勤・通学利便性が低いが約4割。今後改善対策が可能な、通勤・通学以外利便性の低さ、周辺環境・住宅環境が魅力的でないが1割程度ある。	
事業者等サウンディング	【土岐市駅周辺における事業等の進出条件等】
□不動産・住宅メーカー（駅周辺住宅需要○） ・1ha以上のまとまった土地が必要 ・まちづくりに関わる連携協定等を行政と締結できると良い	
□ゼネコン（駅周辺住宅需要は判断が分れる） ・市やデベロッパーと上手く組めるスキームが必要 ・駅直結の分譲マンションであれば可能（50～70戸） ・洪水ハザードを上回るメリットの提供 ・PFI事業では20億円以上、公共事業は10億円以上の事業規模が必要	
□デベロッパー（駅周辺住宅需要は判断分れる） ・行政の支援、公民連携が必要 ・PFI事業では100億円以上の事業規模が必要 ・DBやDBOでは、10～20億円程の事業規模が必要	
□地元企業 ・県外からの集客を狙いたい（観光業に期待）	
□まちづくり団体・NPO ・活動場所、集まれる場所が駅前にあると良い ・公共と民間の役割分担を明確にすべき ・駅周辺に所有する土地活用を民間企業に計画・バックアップしてほしい ・財政、その他の面で市のバックアップが必要	
□地域金融機関 ・地域貢献の観点から融資等の協力は惜しまない	
□進出意向無しの企業の理由 ・魅力度、認知度等において不十分。まちを回遊する仕掛けづくりとして、商業・医療・遊戯・自然体験等の機能や空間を点在させるべき。	
□その他意見（サウンディング調査から） ・美濃焼き文化の活用（主にサウンディング調査） ・洪水ハザードは、民間の事業進出に足踏み ・土岐市内に工場等を誘致しても、利便性の観点から多治見市に住んでしまう	
先行事例調査	【まちづくりやまちなか居住の先行事例にみる現状の成功要因】
□門真市 エリアマネジメント ・イベント等の段階的な賑わいづくりの中で共感者・賛同者を集めながら、まちのイメージを変革 ・地元企業が自社の活動としてエリアマネジメントに参画しているため持続的な活動が可能	
□大東市 morinekiプロジェクト ・PPPエージェント方式により、公的マインドを持った事業の実施と、事業性の低い地域での公民連携による事業の実現が可能となった。 ・PPP条例の制定によって条件を満たす民間提案は公募不要で事業化が可能のためスピード感がある ・エージェントが直接コンセプトにあったテナントへの営業とテナント先付方式による事業の実施	

1. まちなか居住の促進に向けた考え方の整理



2. 土岐市駅周辺に望まれるまちづくりの要素



コンセプト 『魅せたいが溢れるまち』 ～“暮らし続けたい”と選ばれる空間づくり～

- ・既に住んでいる人も、これから新しく住む人も、自分に合った生活スタイルの中で、生き活きとした活発な暮らしが実現されている。
- ・土岐市らしい自然豊かな環境や、適度な販わいと、焼き物を代表とした歴史文化の落ちついた雰囲気が同居し、「暮らしたい・暮らし続けたい」と感じる魅力溢れる空間が広がっている。

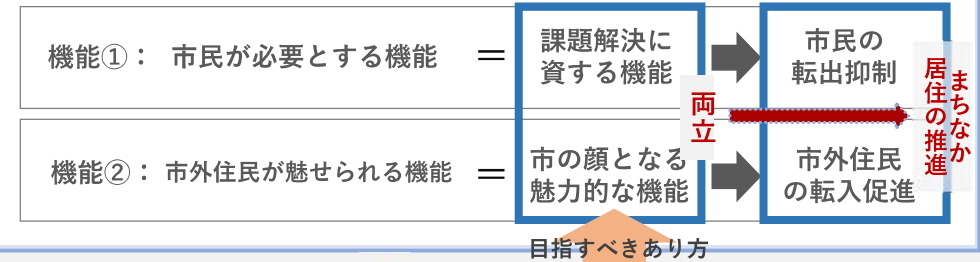
まちづくりの方向性

- ・周辺まちづくりのトリガーとなる住宅を供給
- ・住宅と合わせて地域の課題解決に資する機能を導入し、地域の人々の生活の質や満足度の向上を図り、暮らし続けたい空間を創出する。
- ・また、導入する機能は、課題を解決のための機能だけではなく、地域の魅力向上に資するとなることを意識することで、市外の人から選ばれる空間づくりを目指す。

3. まちなか居住の推進に必要な機能・空間

まちなか居住を推進することが可能となる導入機能のあり方

下記機能①②が一つの機能の中に共存又は機能①導後に機能②を近隣に導入させることで、市民の転出を抑制し、市外住民の転入を促すことが可能になる。



各種調査等の整理から想定される土岐市に求められているもの

低価格高品質の家に住みたい
(土岐市の特徴・子育て世帯調査)

日用品が買えるお店が欲しい
(市民意識調査・子育て世帯調査)

住居の近くに働く場が欲しい
(子育て世帯調査)

市民が集える場所が欲しい
(市民意識調査)

NPO等の活動の場所が欲しい
(サウンディング調査)

子どもが遊べる場が欲しい
(市民意識調査)

導入機能

広場空間・交流施設

子どもが遊べる公園
市民自ら創造する広場
イベント空間
既存施設の活用

住宅

アフォーダブルな住宅の供給
多様なライフスタイルの実現

日用品店等

ミニスーパー
ドラッグストア
コンビニエンスストア

美濃焼のライフスタイルショップ

滞留空間

飲食店
(カフェ・喫茶店等)
既存施設の活用

お洒落なカフェ
サテライトオフィス

：機能①②が共存するケースの例

4. まちの将来像



魅力的な住宅が並び、子育てしやすい質の高い暮らしが実現



まちなかの空間を利用したイベントが開催され、人と人の交流で賑わう



モダンな美濃焼のライフスタイルショップが店し、土岐の魅力をPR



河川敷に心地よい空間が広がり、多世代の人々が休日に気ままに過ごす。

まちづくり基本方針案をもとにした土岐市駅周辺の整備構想案

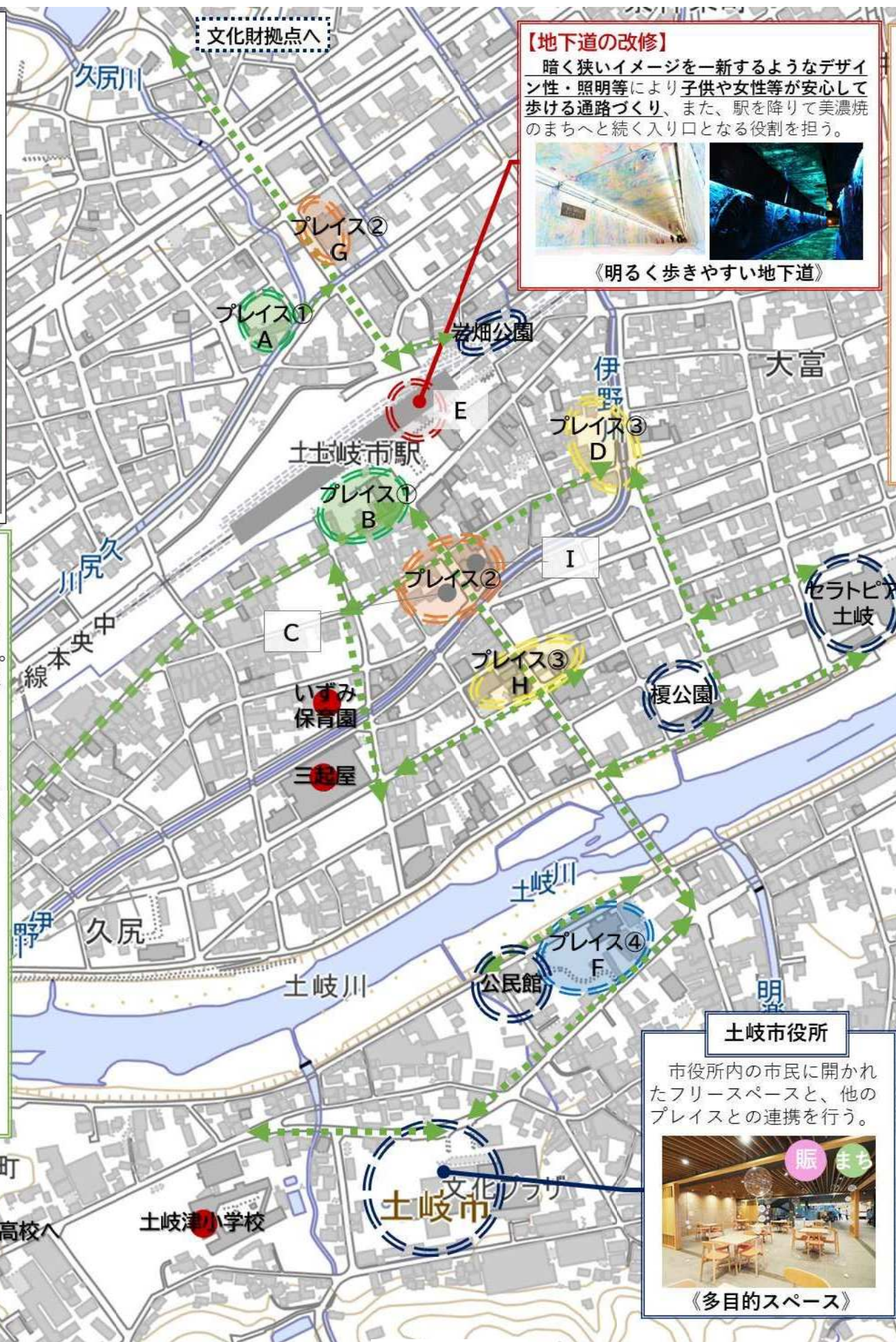
案① 拠点整備案 ⇒ 土岐市駅前と図書館・隣接する公園等を整備することで、核となる拠点を整備し、それらの面的な広がりで賑わいを生み出す構想案



※使用している写真はイメージです

まちづくり基本方針案をもとにした土岐市駅周辺の整備構想案

案② プレイスメイキング案 ⇒ 駅周辺に点在する市有地や民有地、空き家等既存の地域資源を活用し、各地に「プレイス」となる居場所づくりをすることで、エリア全体を更新していく構想案



【地下道の改修】

暗く狭いイメージを一新するようなデザイン性・照明等により子供や女性等が安心して歩ける通路づくり、また、駅を降りて美濃焼のまちへと続く入り口となる役割を担う。

《明るく歩きやすい地下道》

プレイス②《本町BASE(空家・空き店舗の活用)》

☆北側 きっかけをつくり・繋ぐ場

「地元の名産品を食べられる」、「美濃焼の器に触れられる」等、土岐の魅力に出会い・触れられる場所づくり。土岐を知るきっかけとなり、そこからさらに、知りたい・体験したいと感じ、周辺の陶芸体験に訪れる等、次の機会に繋がる場所を目指す。

☆南側 まちの担い手を育み・繋がる場

まちづくりを担う人を繋ぎ、次世代のプレイヤーを育てるためのプラットフォームづくりを目指すとともに、フリースペース、定期的に入れ替わるショップ等を市民との協働により設け、市民の居場所づくりを行う。

**プレイス③:新たな暮らし方を提案する場
《ときまちBASE》**

住宅プラスアルファの機能（日用品店舗やオフィス機能等）を備え、子育て世代等が暮らしやすく、新たなコミュニティを育み、多様な生活スタイルを提案する。

住 販

《街並みになじむ低層住宅》

住 販 働

《広場空間を備えたシェアオフィス》

**プレイス④:図書館を活用した交流の場
《せせらぎBASE》**

図書館と隣接する公園、河川敷の空間的広がり、緑等の魅力を活かし、読書イベントやマルシェ等を定期的に開催する等、人々の交流・滞在したくなる場を創造する。

住 販

《公園や河川敷を活用したイベント》

土岐市役所

市役所内の市民に開かれたフリースペースと、他のプレイスとの連携を行う。

販 まち

《多目的スペース》

※使用している写真はイメージです