

## 第30回恵那市都市計画審議会次第

日時：令和3年10月1日（金）

10：30～

場所：恵那市役所西庁舎4階4A会議室

1. 開会
2. あいさつ
3. 会議の成立
4. 会長あいさつ
5. 議事録署名者の指名
6. 議事
  - ・持続可能な都市経営について
  - ・都市計画道路の再編について
  - ・住宅団地開発支援事業について
7. その他
8. 閉会

## 恵那市都市計画審議会委員名簿

選出区分	氏名	所属	備考
1号委員	磯部友彦	中部大学工学部 教授	
1号委員	阿部伸一郎	恵那商工会議所 副会頭	
1号委員	小坂宏正	恵那市農業委員会 代表	
1号委員	和仁誠	恵那市地域自治区 代表	
1号委員	小出寿勝	岐阜県建築士会 東濃支部	
2号委員	猿渡南江	恵那市議会議員	
2号委員	西尾努	恵那市議会議員	
2号委員	中嶋元則	恵那市議会議員	
2号委員	千藤安雄	恵那市議会議員	
2号委員	町野道明	恵那市議会議員	
3号委員	棚瀬秀樹	岐阜県恵那土木事務所長 (岐阜県恵那土木副事務所長)	
3号委員	坪井弥栄子	「男女（ひと）」のわネットワーク 代表	

# 第30回恵那市都市計画審議会

## 6-1. 議事

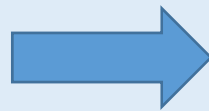
- ・ 持続可能な都市経営について

令和3年10月1日（金） 10：30～  
於：恵那市役所 西庁舎4階 4A会議室

# 1. 前回（第29回）審議会の審議事項

## 議事：恵那市都市計画マスタープランの改訂について

- ・第2次恵那市総合計画、リニア整備効果などを踏まえた変更（案）を審議会で確認



・現在、県下協議中

・次回審議会、11月開催見込み

改訂スケジュール（第29回 資料）

3/16	5月下旬	8月上旬	8月下旬	10月中旬	10月下旬	11月下旬	12月下旬	1月中旬
都市計画審議会 （変更方針の決定）	市内部調整	都市計画審議会 （変更案の確認）	県下協議 事前協議 （変更案の確認含）	都市計画審議会 （変更案の決定）	パブリックコメント	県都市建築部長 事前協議	公告・案の縦覧	都市計画審議会 （改正決定）

## 2. 持続可能な都市経営について

### 前回の審議会（第29回）でいただいた意見（抜粋）

- ・当初指定した都市計画道路など、合併を経ても、そのまま見直されていないものがある。
- ・整然としたまちづくりのため、将来のことを考えた用途地域、都市計画道路の見直しが必要。
- ・リニア、スマートIC、都市間連絡道路など、新しい時代に合った都市計画が必要。

### 都市経営の現状と課題

#### 恵那市を取り巻く状況

- ・ **人口減少・高齢者の増加**
- ・ **空洞化した市街地**



#### ■ **都市の生活を支える機能の低下**

- 医療・複・商業等の生活サービスの維持が困難に
- 公共交通ネットワークの縮小・サービス水準の低下

#### ■ **地域経済の衰退**

- 地域の産業の停滞、企業の撤退
- 中心市街地の衰退、低未利用地や空き店舗の増加

#### ■ **厳しい財政状況**

- 社会保障費の増加
- インフラの老朽化への対応

# 3. 持続可能な都市経営について

## 第2次恵那市総合計画から抜粋

### 土地利用の方向性

- ・地域の核となる拠点を形成し、住み続けられる地域づくりを進めます。
- ・都市拠点…都市機能を集積させつつ、市の中心的な役割を果たす拠点として整備を進める  
地域拠点…各地域において、安心、快適で活力ある市民生活を営むための、まちづくりの拠点として整備を進める

## 都市計画運用指針（国土交通省）から抜粋

### 市街地の外における都市的土地利用への対応

- ・我が国は、これまでの人口増加の時代から人口減少へと転じている。このような中で、都市を取り巻く状況は、（略）既存市街地においては空家・空地等が増加している状況にある。今後の都市計画の在り方は、（略）都市の既存ストックを有効活用しつつ、さまざまな都市機能がコンパクトに集積した都市構造を実現していくことが望ましい。

今後も**都市を持続可能なものとしていく**ためには、

○都市の部分的な問題への対症療法では間に合わず、

**都市全体の観点からの取り組みを強力に推進**する必要。

## 4. 都市全体の観点からの計画

### ○都市計画マスタープラン

市及び都市計画区域全体の都市計画について方針を示したもの



(現在の国の考え方)

都市計画マスタープランに加え「快適な暮らしと活力ある経済活動が行われるまちを」実現するため、**都市構造の再構築（リノベーション）**が必要

- 地方都市： **居住の集積（集住）**と生活と経済を支える**都市機能を再配置**
- 大都市： 高齢者が健康に暮らせるまちづくりと医療・福祉の効率的な提供



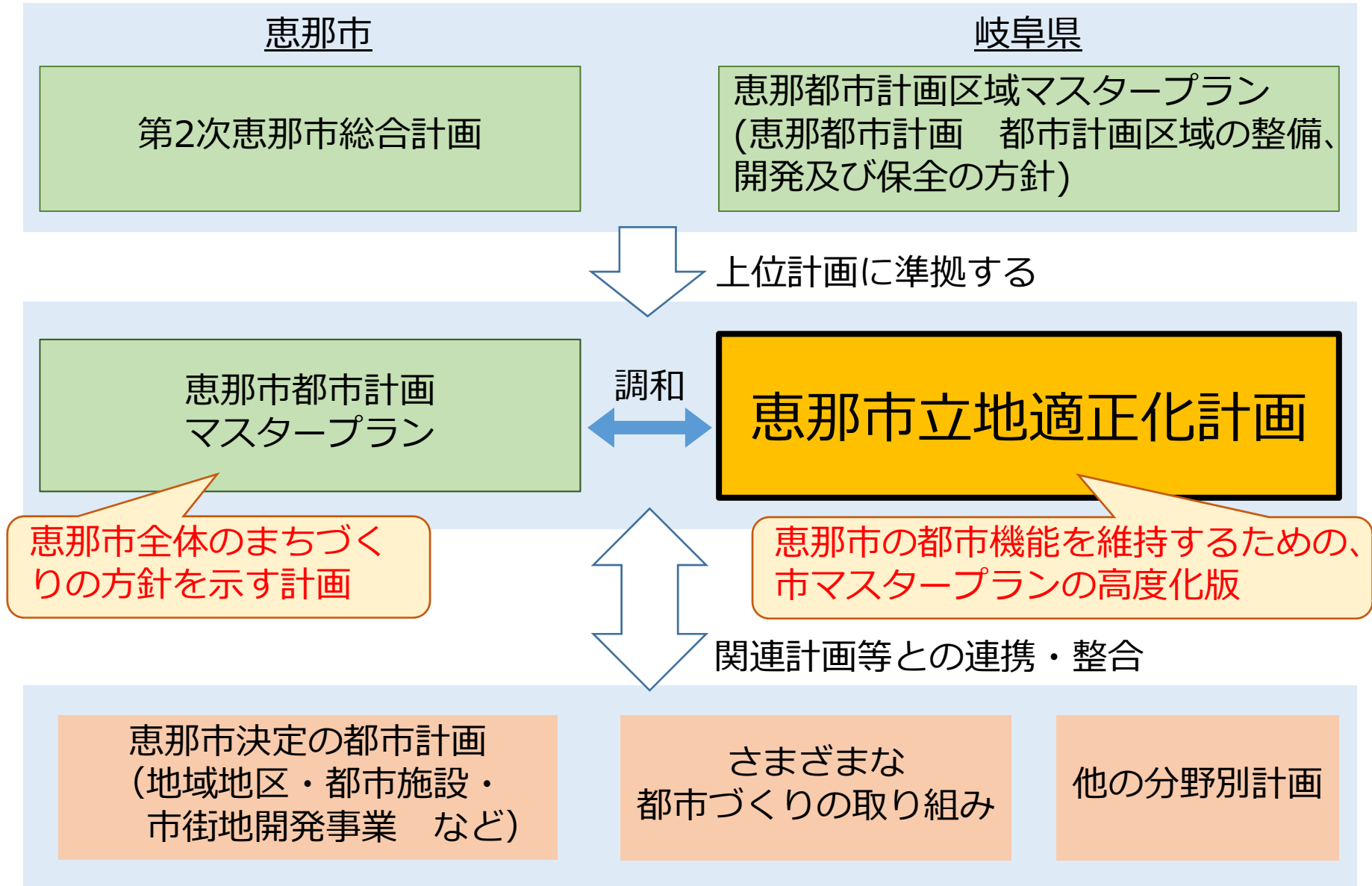
### ○都市計画マスタープランを高度化した計画として**立地適正化計画**を推進

- ・都市計画施設や土地利用の整備をする場合、計画策定済の自治体に対し財政上の優遇措置



### ◎恵那市でも持続可能な都市経営を実現するため、**立地適正化計画作成の有無を検討開始すべきではないか**

# 5. 立地適正化計画の位置付け





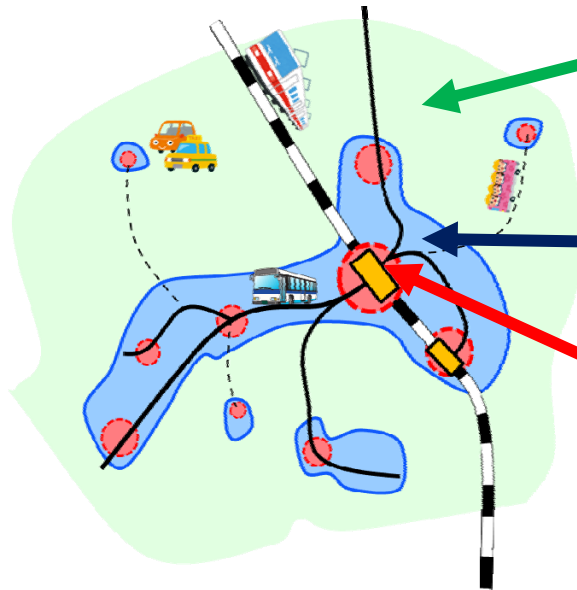
# 6. 立地適正化計画について

- 都市再生特別措置法及び地域公共交通活性化再生法に基づき、都市全体の構造を見渡しなが、**居住機能や医療・福祉・商業等の都市機能の誘導**と、それと連携して、公共交通の改善と地域の輸送資源の総動員による**持続可能な移動手段の確保・充実**を推進。

## 立地適正化計画（市町村が作成）

【改正都市再生特別措置法】（平成26年8月1日施行）

### 立地適正化計画のイメージ



#### 居住誘導区域

人口減少の中にあっても一定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されるよう、居住を誘導すべき区域

#### 都市機能誘導区域

医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域

### 立地適正化区域 = 都市計画区域

#### 居住誘導区域



#### 都市機能誘導区域



※国土交通省資料を基に恵那市作成

# 7. 立地適正化計画をめぐる誤解

## 立地適正化計画をめぐる誤解

### 一極集中

- ・地域を切り捨て、市内の主要な拠点（恵那駅周辺等）1箇所に、全てを集約させる

### 多極型の都市構造

- ・中心的な拠点だけではなく、各振興事務所周辺などの地域拠点も含めた、多極ネットワーク型のコンパクト化を目指す

### 全ての人口の集約

- ・全ての居住者（住宅）を一定のエリアに集約させることを目指す

### 全ての人口の集約を図るものではない

- ・例えば、農業従事者が農村部に居住することは当然（集約で一定エリアの人口密度を維持）

### 強制的な集約

居住者や住宅を強制的に短期間で移転させる

### 誘導による集約

- ・動機付けを講じながら、時間をかけながら居住の集約化を推進

### 地価水準の格差を生む

居住等を集約する区域の内外で地価水準が大きく分かれ、格差が生じる

### 急激な地価変動は生じない

- ・誘導策による中長期的な取組であり、急激な地価変動は見込まれない
- ・まちなかの地価の維持・上昇に加え、都市全体の地価水準の底上げ等の波及効果を期待

## 8. 東濃他市の策定状況

### ○多治見市（平成31(2019)年3月 策定）

- ・ 計画期間：平成31(2019)年度～令和22(2040)年度
- ・ 中心拠点：多治見駅を中心とした区域

### ○中津川市（令和3(2021)年3月 策定）

- ・ 目標年次：令和2(2020)年度～令和22(2040)年度
- ・ 中心拠点：中津川駅、リニア岐阜県駅を中心とした区域

### ○瑞浪市（令和3年(2021)年4月 策定）

- ・ 目標年次：令和17(2035)年 ※ 基準年（平成27(2015)年）から概ね20年後
- ・ 中心拠点：瑞浪駅周辺の商店街を中心とする市街地

### ○土岐市 未策定

## 6-2. 議事

- ・ 都市計画道路再編について

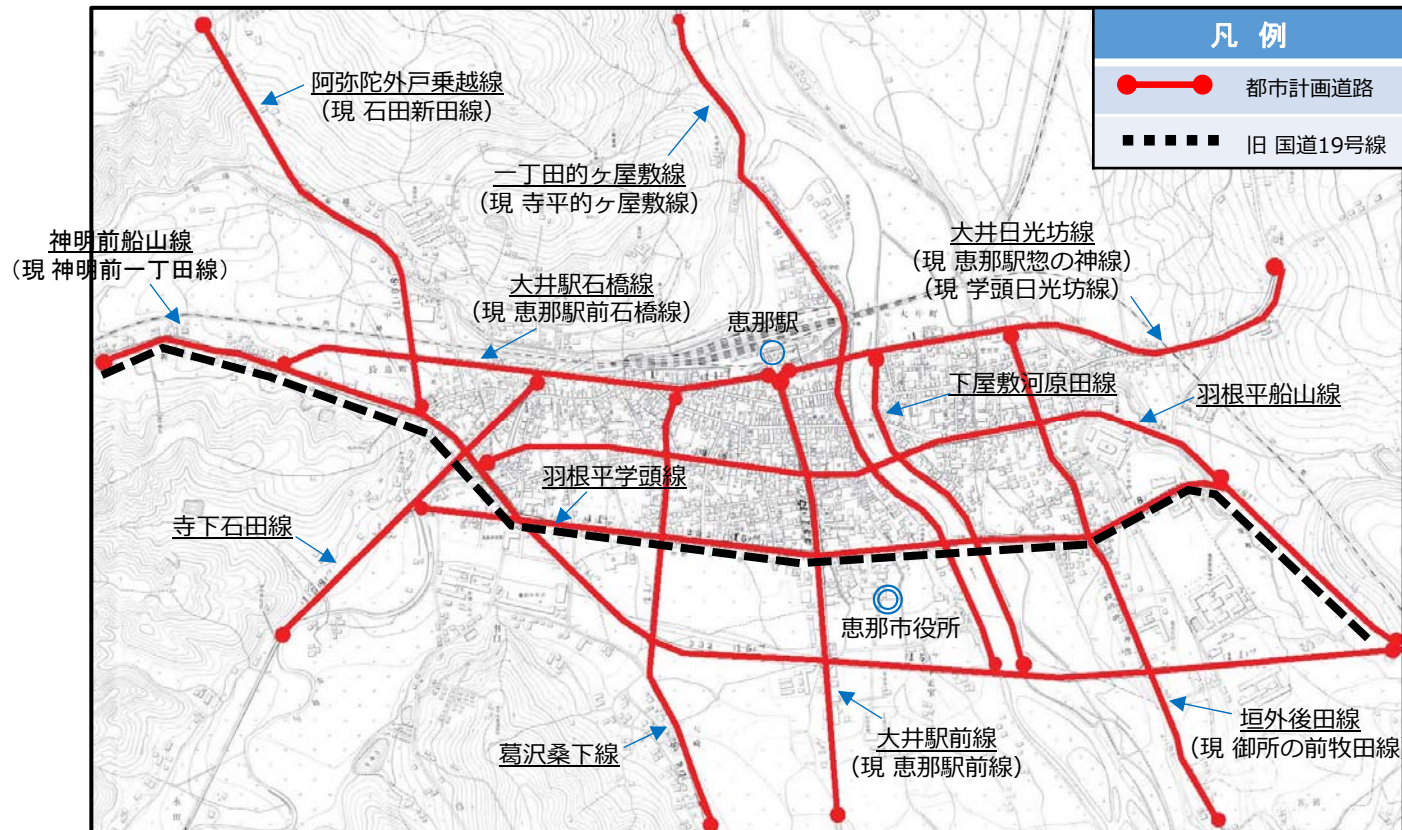
# 1. 都市計画道路指定の変遷について

年	概要
昭和29年 (1954年)	都市計画道路の指定
	<ul style="list-style-type: none"><li>● 既存市街地の主要道を中心に都市計画道路を指定</li></ul>
昭和49年 (1974年)	新たに都市計画道路 4路線の指定
	<ul style="list-style-type: none"><li>● 国道19号バイパスの整備</li><li>● 中央自動車道と恵那 I Cの整備</li><li>● 住宅・工業用地需要の増加</li></ul>
平成2年～ (1990年)	土地区画整理事業に伴う都市計画道路の整備
	<ul style="list-style-type: none"><li>● 正家第一土地区画整理事業</li><li>● 大崎土地区画整理事業</li><li>● 正家第二土地区画整理事業</li></ul>

## 2. 都市計画道路の指定（昭和29年）

○昭和29年：既存市街地の主要道を中心に都市計画道路を指定

昭和29年 都市計画道路図

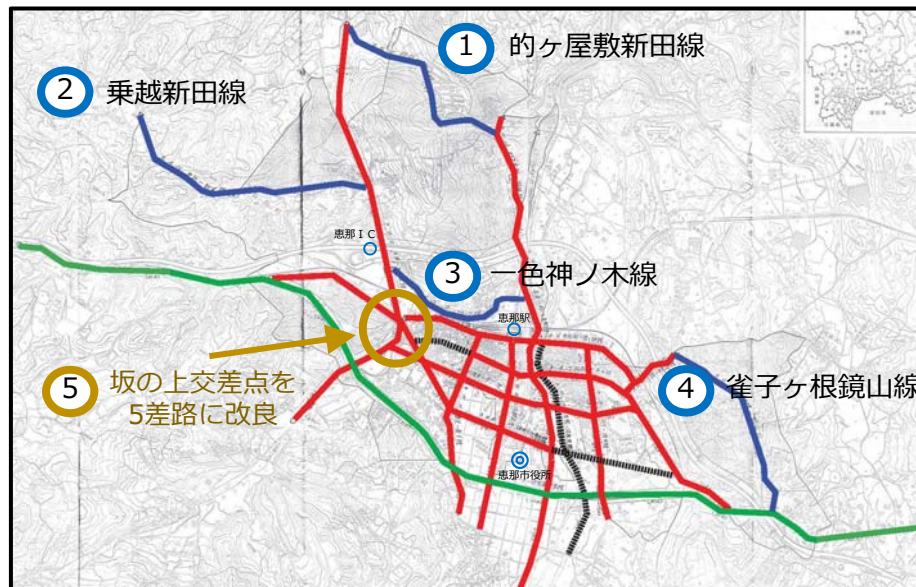


# 3. 都市計画道路の指定（昭和49年）

○昭和49年：用途地域指定に併せ、新たに4箇所、都市計画道路を指定

図中番号	路線名	用途地域との位置関係
①	的ヶ屋敷新田線	恵那病院周辺（野越）地区の住宅地造成を見込み、住居専用地域に指定。 寺平的ヶ屋敷線と石田新田線をつなぐ横断道路として指定。
②	乗越新田線	鳶ヶ入地区（リコー）中心に準工業地域及び工業地域を指定し、工業区画として利用を見込む。 工業用地拡大を見込み境界道路として指定。
③	一色神ノ木線	恵那駅北側を住宅地造成を見込み住居専用地域に指定。新栄町と新設される恵那ICを結ぶ横断道路として指定。
④	雀子ヶ根鏡山線	新たな住宅地として学頭地区を住居専用地域に指定。 国道19号線と学頭日光坊線を結ぶ横断道路として指定。
⑤	(坂の上交差点周辺)	恵那IC開設にあわせ現石田新田線と現恵那駅前石橋線の交差点工事。 坂の上交差点が5差路となる（S49までに整備完了）。

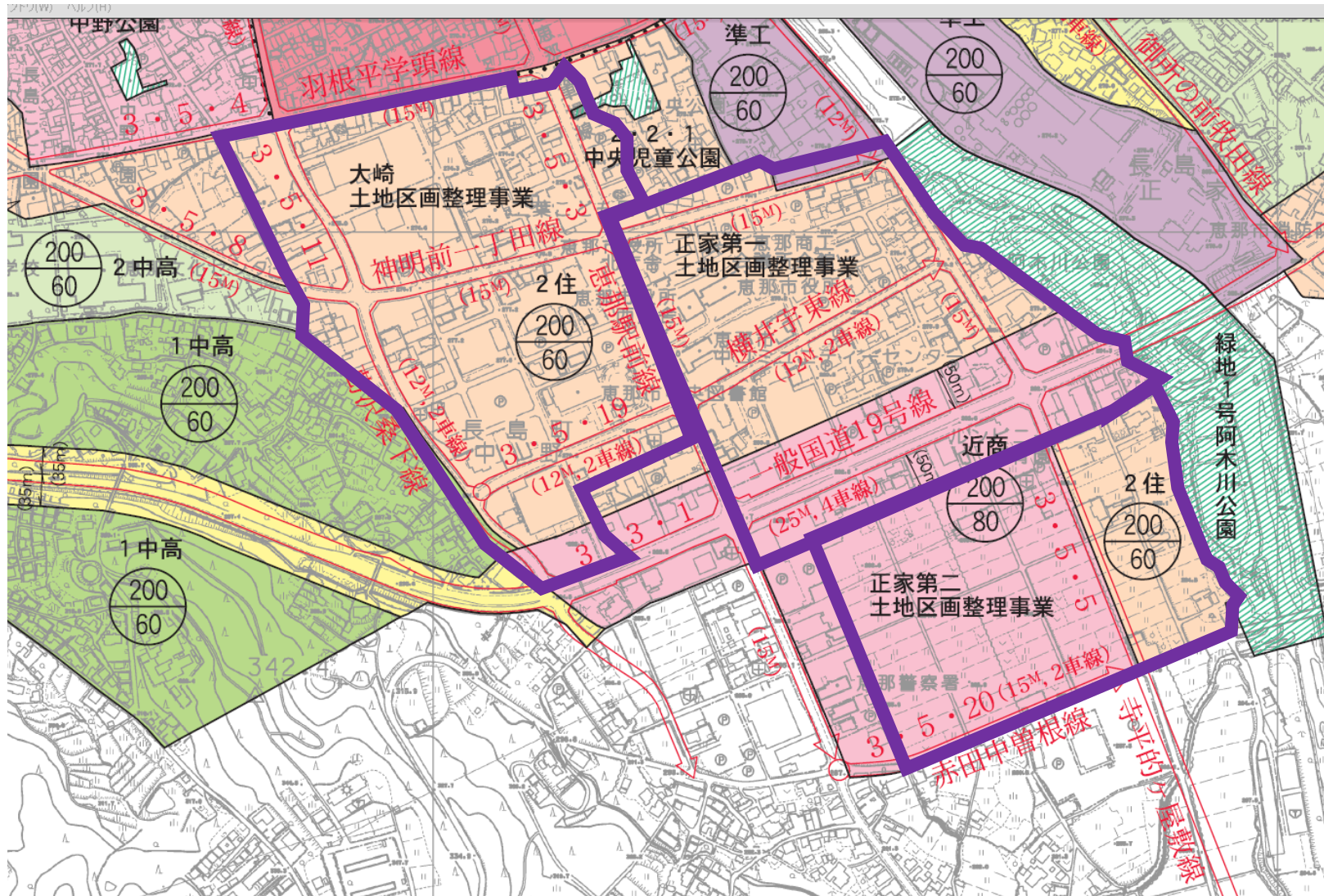
昭和49年 都市計画道路図



凡例	
<span style="color: red;">—</span>	既存都市計画道路（昭和29年）
<span style="color: blue;">—</span>	新規都市計画道路（昭和49年）
<span style="color: black;">■ ■ ■ ■</span>	都市計画道路（廃止）
<span style="color: green;">—</span>	国道19号

# 4. 土地区画整理事業に伴う整備(平成2年～)

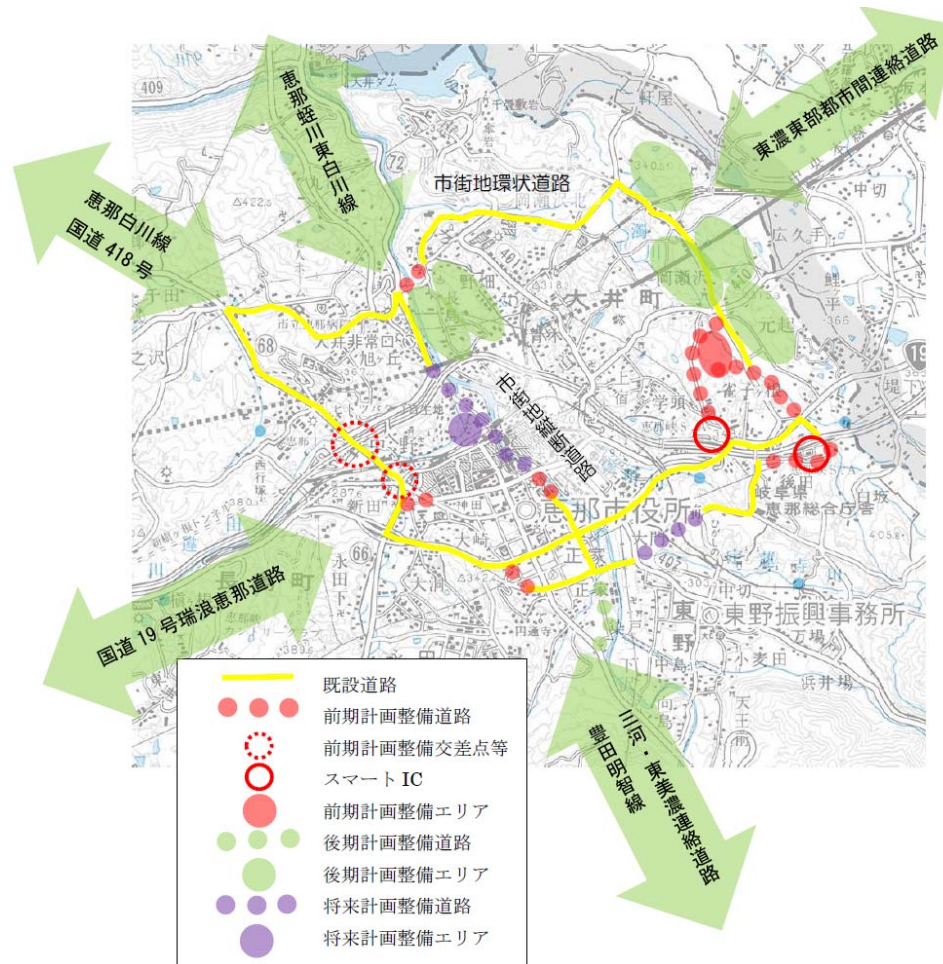
○平成2年～：土地区画整理事業に伴う都市計画道路の整備





# 5. 都市計画道路再編について

## ○都市計画道路に関連する整備計画

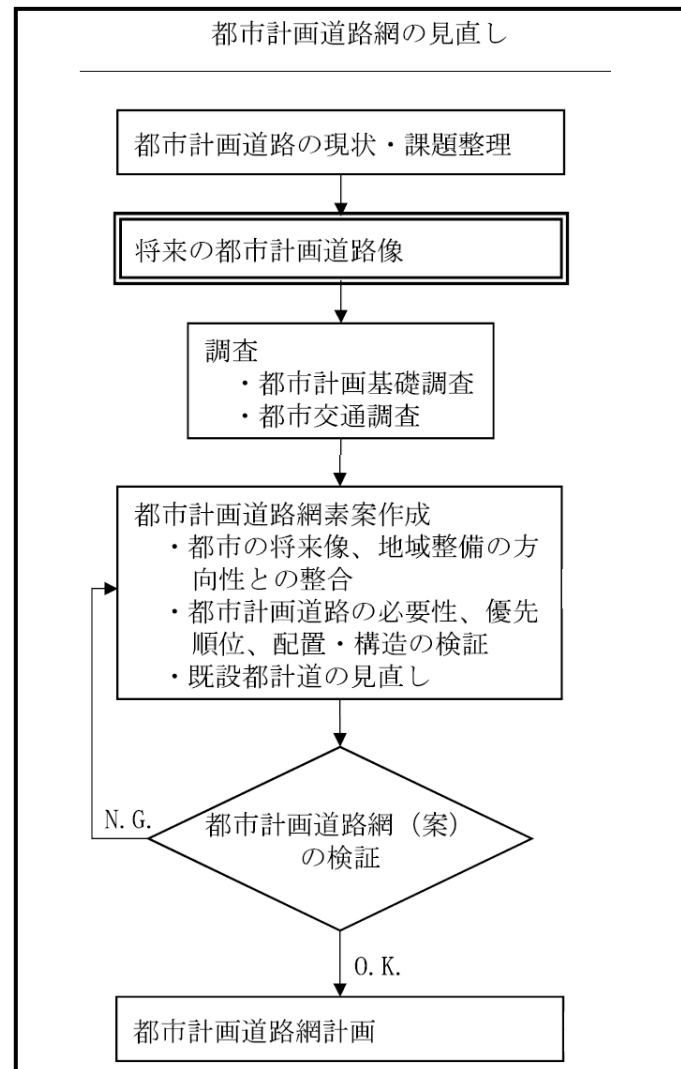


- ・ 広域アクセスの整備促進
- ・ 市街地環状道路の整備
- ・ 市街地縦断道路の整備
- ・ スマートIC及びアクセス道路整備  
など

資料：「恵那市リニアまちづくり基盤整備計画」から抜粋

# 6. 都市計画道路再編の進め方（案）

## ○都市計画道路網 見直しフロー（案）



資料：「岐阜県都市計画道路の見直し方針」から抜粋

## 6-3. 議事

- ・ 住宅地開発支援事業について

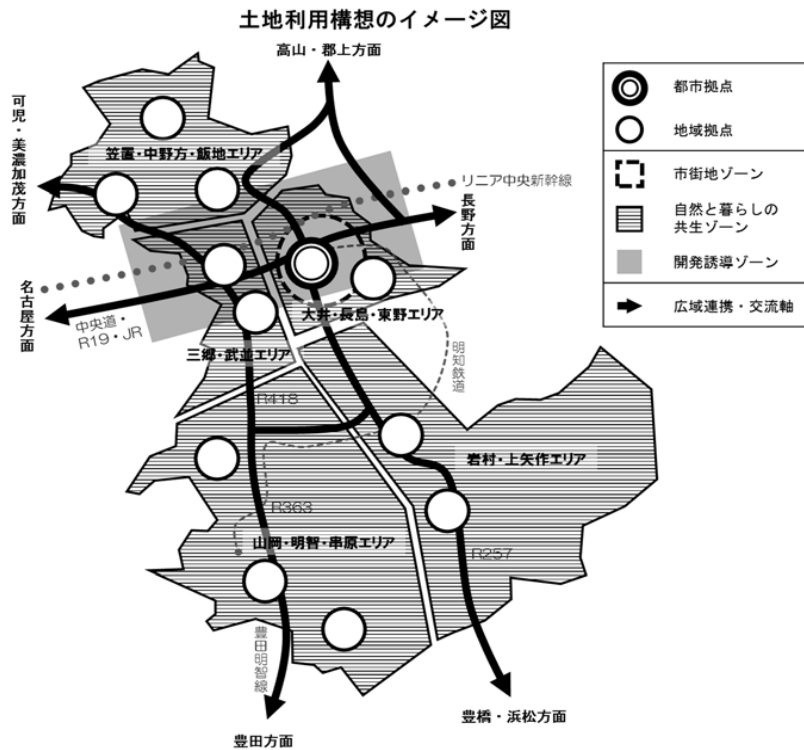
# 1. 住宅団地開発支援事業について

## 住宅団地開発支援事業奨励金（令和元年6月28日）制定

項目	内容
目的	良質な住宅用地を創出するため、住宅用地開発事業の <u>公共施設整備</u> に対し、予算の範囲内において住宅団地開発支援事業奨励金を交付することについて、必要な事項を定め、もって定住人口の増加及び活力あるまちづくりに寄与することを目的とする。
交付要件	第2次恵那市総合計画の土地利用構想で位置付けられた開発誘導ゾーン内（ <u>大井町・長島町・東野・三郷町・武並町</u> ）で、 <u>都市計画法に基づいた開発許可（3,000㎡以上）</u> を受け住宅開発を行ったものとする。ただし、該当する開発総面積の6割以上が住宅用地として造成されていること。
対象経費算定基準 交付額 交付割合	開発地内の <u>公共施設整備</u> に対して、補助金を交付

# 2. 住宅団地開発支援のエリア

## 第2次総合計画で位置付ける開発誘導ゾーン



区分	名称	方向性
拠点	都市拠点	都市機能を集積させつつ、市の中心的な役割を果たす拠点として整備を進める
	地域拠点	各地域において、安心、快適で活力ある市民生活を営むための、まちづくりの拠点として整備を進める
ゾーン	市街地ゾーン	商業・業務地としての整備や良好な住宅地の創出等を図り、魅力とにぎわいのある市街地を形成する
	自然と暮らしの共生ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>生活空間：生活サービスの維持・充実を図り、住宅や商工業用地などと農地・自然が共生する環境を形成して 移住・定住を促す とともに、各地域が互いに暮らしの機能を補完・連携していく</li> <li>農業・森林空間：山林・農地の適正な保全を進めるとともに、土地の有効活用を図る</li> </ul>
	開発誘導ゾーン (都市化推進ゾーン)	リニア効果や東西の広域連携・交流軸を活かすため、生活環境に配慮しながら、計画的に道路・住宅・産業立地等の開発を進める
軸	広域連携・交流軸	幹線としての役割を持ち、他市等と広域的に交流できる軸

## 3. 住宅団地開発支援の現状

### ◆現在までの申請状況 1件

1. 対象地 大井町1959 番地 1、10 (旧大井町ふれあい運動広場)
2. 開発面積 3,401.47 m<sup>2</sup>
3. 開発予定戸数 12 戸
4. 補助対象 道路舗装 A=760 m<sup>2</sup>、道路側溝 L=220m、  
水道管 L=105m、仕切弁 4 か所、下水道管 L=160m、  
マンホール 2 か所
5. 補助額 6,903 千円

### ◆現在の問題点 (利用されない要因をヒアリング)

- ・面積要件が大きいため、利用しづらい(3,000m<sup>2</sup>以上)
- ・エリアが開発誘導ゾーンに限られる
- ・開発区域外の事業 (開発地までの道路改良や上下水道の引き込みなど) が補助対象外

## 4. 住宅団地開発支援事業の拡充

### ◆改正ポイント

- ・面積要件の緩和（3,000㎡から1,000㎡へ引き下げ）
- ・地域要件の拡大

	現行	改正案	備考
面積要件	3,000㎡以上	1,000㎡以上	1,000㎡以上と3,000㎡以上では開発に係る要件が異なるため、補助率も差をつける
地域要件	・開発誘導ゾーン 大井町・長島町・東野・ 三郷町・武並町	・開発誘導ゾーン 大井町・長島町・東野・ 三郷町・武並町 ・地域拠点 笠置町・中野方町・飯地町 岩村・山岡町・明智町 串原・上矢作町	・地域拠点は、農振などの法規制と併せて検討  ・土砂災害警戒区域、浸水想定区域などの除外を検討
その他	—	開発に係る開発区域外の道路や上下水道などの整備に係る費用の補助	

# 令和3年度 都市計画審議会開催スケジュール(予定)

	令和3年度					
	令和3年			令和4年		
	10月	11月	12月	1月	2月	3月
都市計画審議会 開催	● 10/1	●		●		●
○都市計画マスタープラン 一部改訂	県下協議	● 変更(案) パブリックコメント	県事前協議	★ 改訂決定 公告・案の縦覧	庁内検討(全面改訂)	
○立地適正化計画	●				● 策定方針 庁内検討	
○都市計画道路	●				● 再編方針 庁内検討	
○住宅地開発支援事業	●	● 改正(案) 宅地開発支援審査会	パブリックコメント	★ 改正決定		