



恵那市立地適正化計画

(案)

令和8(2026)年3月

【令和7(2025)年11月時点 ver】

恵 那 市



目 次

序章 立地適正化計画策定の背景と意義	2
1. はじめに	2
2. 立地適正化計画制度創設の背景	3
3. 立地適正化計画制度の概要	4
4. 恵那市立地適正化計画の区域	5
5. 計画期間	5
6. 計画の位置付け	6
第1章 都市が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出	8
1. 恵那市の概要	8
2. 人口	11
3. 都市の状況	21
4. 建築・開発	26
5. 都市機能	36
6. 経済活動	54
7. 移動動向	59
8. 公共交通	65
9. 生活利便性	80
10. 保全要素	86
11. 行財政	87
12. 市民意識	88
13. 都市が抱える課題の分析	95
14. 解決すべき課題の抽出	98
第2章 防災指針	100
1. 防災指針とは	100
2. 災害ハザード情報等の収集・整理	101
3. リスク影響分析	110
4. 課題を踏まえた取組み方針	120
5. 具体的な取組み	127
第3章 立地適正化計画の基本的な方針	132
1. まちづくりの方針	132
2. 目指すべき都市の骨格構造の検討	135
3. 「まちづくり方針」を実現するための施策	139
第4章 都市機能・居住を誘導する区域	142
1. 都市機能・居住を誘導する区域設定の考え方	142

2. 居住誘導区域の検討	143
3. 居住誘導区域の設定	155
4. 都市機能誘導区域の検討	162
5. 都市機能誘導区域の設定	163
第5章 誘導施策の検討	166
1. 誘導施策の体系	166
2. 誘導施策	168
3. 誘導施設の設定	173
4. 届出制度	177
第6章 計画の目標と評価	180
1. 計画の目標	180
2. 計画の進捗管理	180
資料編	182
用語集	182
関連計画	184
1. 恵那市都市計画区域マスタープラン	184
2. 恵那市都市計画マスタープラン	186
3. 恵那市リニアまちづくり基盤整備計画	192
4. 恵那市地域公共交通計画	198
5. 公共施設等総合管理計画	203
6. 都市機能施設一覧	204



序章

立地適正化計画について

序章 立地適正化計画策定の背景と意義

1. はじめに

恵那市（以下、「本市」という。）は、岐阜県の南東部に位置し、面積約 504.24 km²の市域を有する、豊かな自然と歴史的な街並みが調和したまちです。木曽川や恵那峡などの水辺空間、農地や森林が織りなす美しい景観が魅力ですが、一方で、多くの地方都市と同様に、急速な人口減少と高齢化という課題に直面しています。

本市も例外ではなく、人口減少が進行しており、市街地の低密度化や郊外への拡散が進むと、公共インフラの維持や生活サービスの維持が困難になることが懸念されています。また、空き家の増加や、公共交通の利便性低下も課題となっています。これらの課題に対応するため、移住・定住促進と同時に、人口減少・高齢化に対応した持続可能なまちづくりが求められています。

「立地適正化計画」は、平成 26(2014)年 8 月の都市再生特別措置法改正により、人口減少・高齢社会における持続可能なまちづくりに向けて、一定の人口密度を確保していくことを目的に、居宅や福祉、医療等の施設を拠点に集約し、各拠点を地域公共交通で結んだ「コンパクト・プラス・ネットワーク」型の都市形成を目指す制度として創設されました。また、令和 2(2020)年 6 月の都市再生特別措置法改正では、激甚化・頻発化する自然災害に対し、まちとしての総合的な対策を講じることが求められ、立地適正化計画において防災まちづくりの方針や取組みを定める「防災指針」の作成が位置付けられました。この制度に基づき、医療・福祉施設、商業施設、住居などがまとまって立地し、高齢者を含む住民が自家用車に過度に頼ることなく公共交通を利用して生活に必要なサービスにアクセスできるようなまちづくりを目指すとしています。

リニア中央新幹線の開業により、隣接する中津川市に岐阜県駅が設置されることで、本市のまちづくりにも大きな変化が予想され、リニア開業を契機とした民間開発の活性化が期待される一方で、既存市街地の低密度化や居住地の分散を抑制し、過度なインフラ整備に頼ることなく、住民が身近にサービスを受けられるように、居住や施設の立地を誘導していく必要があります。

そのため本市では、立地適正化計画を策定し、公共交通の維持・活性化、地域資源の活用、災害に強いまちづくりを推進し、恵那市が今後も住みやすく魅力的な都市であり続けることを目指します。

2. 立地適正化計画制度創設の背景

立地適正化計画制度が創設された背景には、都市が直面する様々な課題への対応があります。これまでの都市計画では、人口増加や強い開発需要を前提として、土地利用規制や都市インフラ整備が行われてきましたが、社会情勢の変化に伴い、新たな都市計画のあり方が求められるようになりました。主な背景として以下の点が挙げられます。

- 人口減少と高齢化の進展：多くの地方都市では、郊外開発が進み市街地が拡散してきましたが、今後は急速な人口減少が見込まれています。市街地が拡散したまま人口が減少し、居住が低密度化すると、医療・福祉・子育て支援・商業などの生活サービス（都市機能）の提供が困難になる可能性があります。また、大都市では高齢者が急速に増加しており、医療・介護需要が急増し、既存のサービス提供体制では対応が難しくなることが懸念されています。
- 都市機能の低下：人口減少や高齢化に伴い、都市機能の維持が困難になっています。特に地方都市では、人口密度の低下により、医療・福祉・商業施設などの生活サービスを維持することが難しくなっています。
- 財政状況の悪化：人口減少や経済の低迷により、多くの自治体で財政状況が悪化しています。都市インフラの維持管理や更新費用も大きな負担となっており、効率的な都市経営が求められています。
- 民間投資の低迷：人口減少が進む中で、民間の投資意欲が弱まっており、都市の活性化が課題となっています。
- 災害リスクの増大：近年、自然災害が頻発・激甚化しており、災害リスクを踏まえたまちづくりが重要となっています。都市のコンパクト化と防災対策を両立させることが求められています。

このような状況を踏まえ、都市構造を再編し、持続可能な都市経営を実現するために、立地適正化計画制度が創設されました。この制度は、従来の土地利用規制によるコントロールだけでなく、経済的なインセンティブを活用し、誘導による都市構造の再編を図ることを目的としています。具体的には、居住誘導区域と都市機能誘導区域を設定し、それぞれの区域に居住や都市機能を誘導することで、人口密度の維持と生活サービスの効率的な提供を目指します。

立地適正化計画制度は、既存の都市計画制度と連携しながら、財政・金融・税制などの支援措置を組み合わせることで、より効果的な都市構造の再編を目指すものです。また、防災指針を定めることで、災害に強いまちづくりも推進します。

3.立地適正化計画制度の概要

立地適正化計画は、平成 26(2014)年の都市再生特別措置法の一部改正により、市町村が策定できるようになった計画で、住宅及び医療施設、福祉施設、商業施設等の都市機能の増進に寄与する施設の立地の適正化を図るための計画です。

都市再生特別措置法第 81 条第 2 項において、立地適正化計画にはその区域を記載するほか、おおむね次に掲げる事項を記載するとされています（第 1 号から 7 号）。

◆立地適正化計画の区域（法第 81 条第 2 項柱書）

◆住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的方針（第 1 号）

◆居住誘導区域（市が講じる施策を含む）（第 2 号）

居住誘導区域は、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、都市機能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。

◆都市機能誘導区域及び誘導施設（市町村が講じる施策を含む）（第 3 号）

都市機能誘導区域は、医療施設、福祉施設、商業施設等の都市機能の増進に寄与するもの（都市機能増進施設）の立地を誘導すべき区域。

◆誘導施設の立地を図るための事業等（第 4 号）

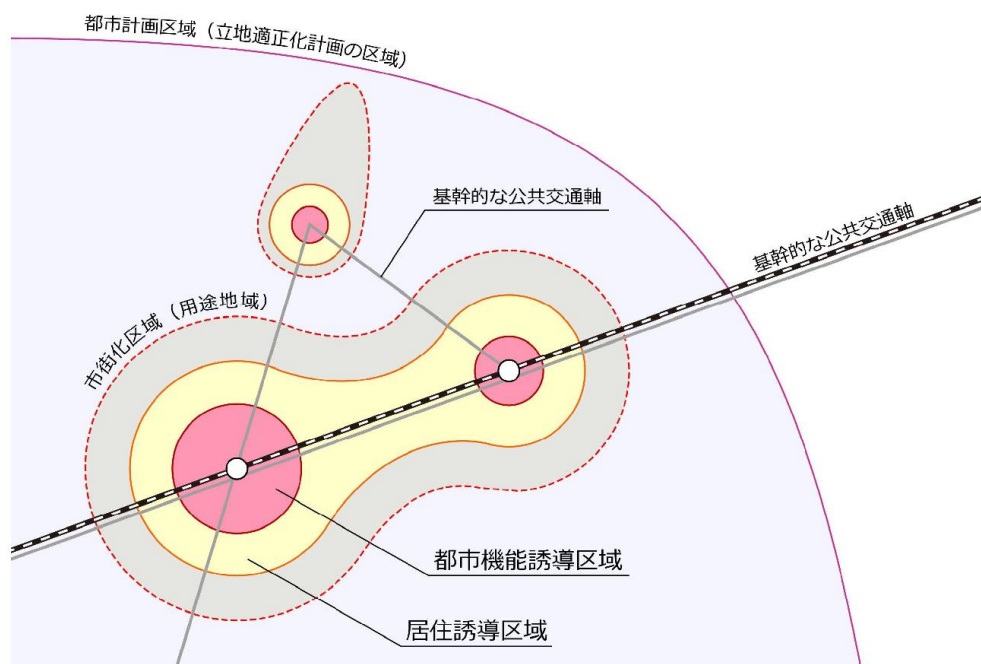
◆防災指針（第 5 号）

都市の防災に関する機能の確保に関する指針。

◆施策・事業等・取組の推進に関する事項（第 6 号）

上記第 2 号から 5 号に基づく施策・事業・取組の推進に関連する事項。

◆その他（居住及び都市機能の誘導を図るために必要な施策等）（7 号）



出典：立地適正化計画の手引き【基本編】（国土交通省）

図 1 立地適正化計画制度のイメージ

4. 恵那市立地適正化計画の区域

都市再生特別措置法第 81 条に従い、立地適正化計画の区域は都市計画区域を対象とします。



図 2 立地適正化計画の対象区域

5. 計画期間

計画期間は、「第 13 版都市計画運用指針（国土交通省）」（以下、「都市計画運用指針」という。）において、概ね 20 年後の都市の姿を展望することとされています。

本市においては、目標年次を令和 7 年度の概ね 20 年後となる令和 27(2045)年とした上で、総合計画や都市マスタープラン等関連計画の改定内容や施策の進捗などを踏まえながら、概ね 5 年ごとに評価検証を行い、必要に応じて計画の見直しを図ります。

6.計画の位置付け

立地適正化計画は、「都市計画マスタープラン（市町村の都市計画に関する基本的な方針）」の一部とみなされます（都市再生特別措置法第 82 条）。

恵那市立地適正化計画は、恵那市総合計画及び恵那都市計画区域マスタープランに即すと共に、関連計画と連携を図りながら策定するものです。

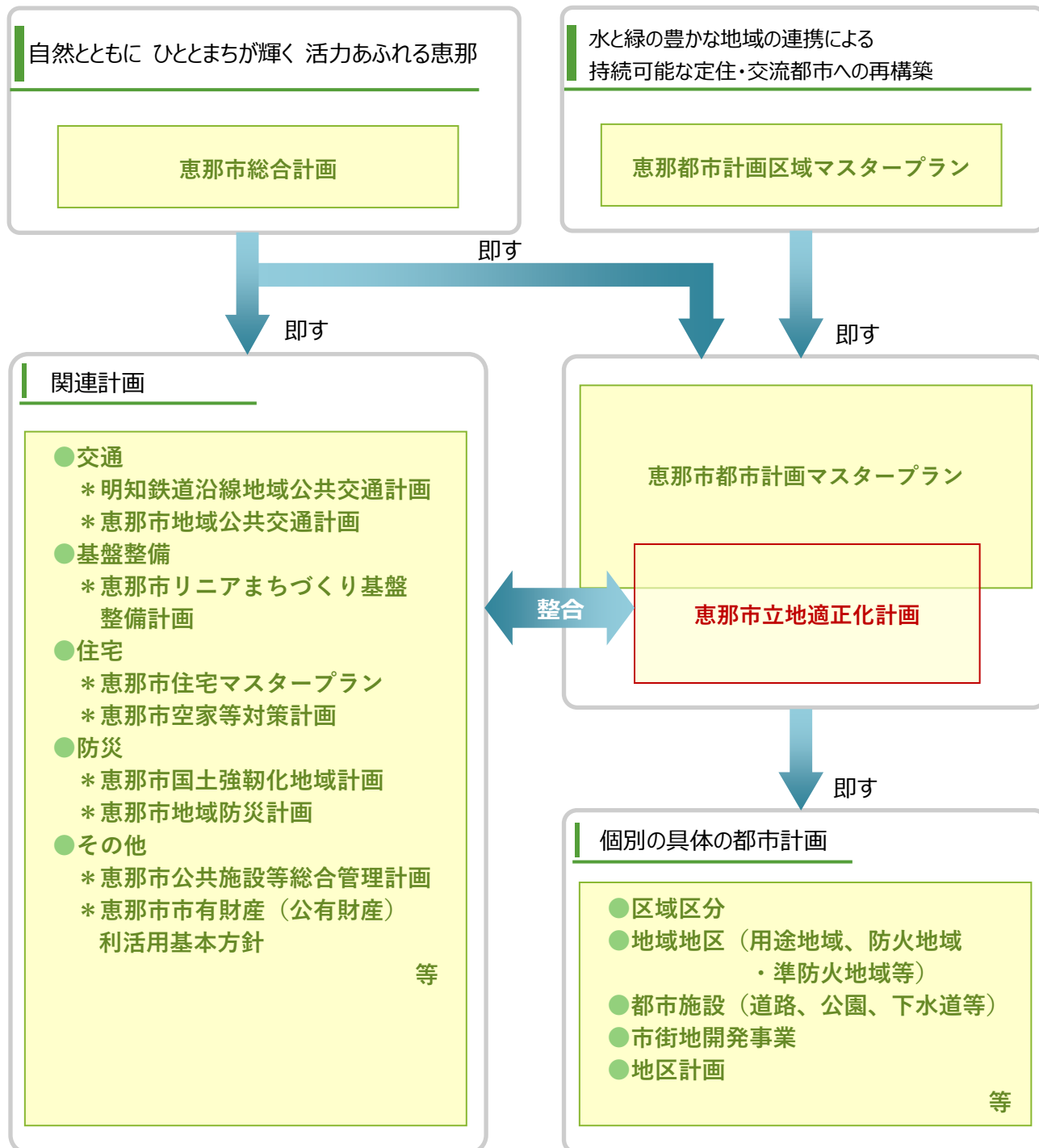


図 3 計画体系

※主な関連計画の概要を
資料編にまとめています。