

第 37 回 恵那市都市計画審議会 次第

日時：令和 7 年 6 月 30 日（月）

午前 10 時 30 分～

場所：恵那市役所西庁舎 4 階

4 A 会議室

1. 開会

2. 委員の任用

3. あいさつ

4. 会議の成立

5. 報告事項

- ・現在のまちづくりの進捗状況について
- ・用途地域等の見直し方針の策定について
- ・地区計画の案の作成手続に関する条例の策定について
- ・今後の予定について

6. その他

7. 閉会

恵那市都市計画審議会 委員名簿

令和7年4月1日

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	竹 中 道 明	恵那商工会議所 副会頭	
1号委員	小 板 宏 正	恵那市農業委員会 代表	
1号委員	柘 植 恒 雄	恵那市地域自治区 代表	
1号委員	山 田 敬 志	岐阜県建築士会 東濃支部	
2号委員	渡 辺 武 彦	恵那市議会議員	新規
2号委員	猿 渡 南 江	恵那市議会議員	欠席
2号委員	西 尾 努	恵那市議会議員	欠席
2号委員	千 藤 安 雄	恵那市議会議員	
2号委員	鵜 飼 伸 幸	恵那市議会議員	新規
3号委員	石 井 伸 吾	岐阜県恵那土木事務所長	
3号委員	坪 井 弥 栄 子	男女共同参画プラン推進委員会 代表	

第37回恵那市都市計画審議会



恵那市公式キャラクター エーナ

令和7年6月30日

恵那市役所建設部都市整備課



次第5 報告事項

- ①現在のまちづくりの進捗状況について
- ②用途地域等の見直し方針の策定について
- ③地区計画の案の作成手続に関する条例の策定について
- ④今後の予定について

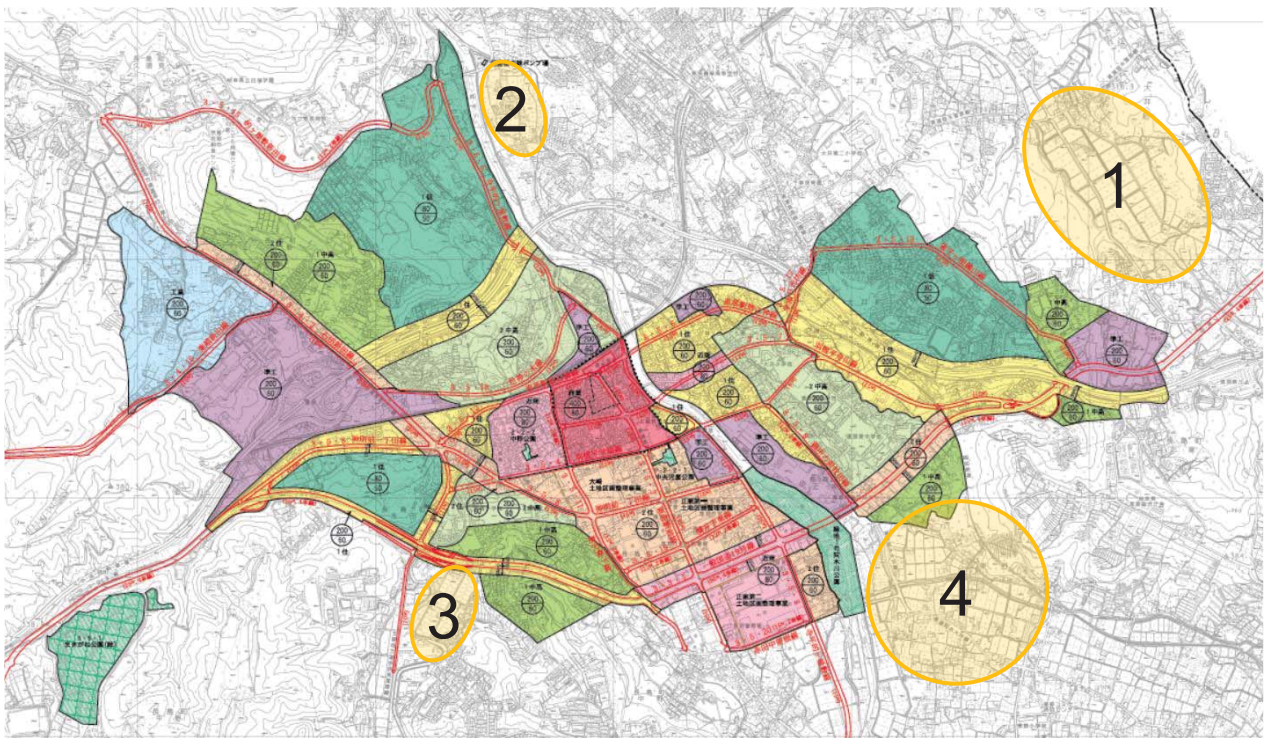


①現在のまちづくりの進捗状況について



現在のまちづくりの進捗状況について

(1) 具体の土地利用の話が挙がっている地区





現在のまちづくりの進捗状況について

(1) 具体の土地利用の話が挙がっている地区

No.	地区	将来の土地利用方針	整備手法	規制手法	備考
1	大井東地域 中田地区	住居系	土地区画整理事業を検討中	特定用途制限地域	5/14に自治会に説明
2	大井長島地区	住居系	土地区画整理事業による	用途地域	土地区画整理事業準備委員会設立済み
3	長島町永田地区（大洞圃場）	定まっていない	定まっていない	定まっていない	6/14地権者説明会を実施
4	東野地区	定まっていない	定まっていない	定まっていない	-



現在のまちづくりの進捗状況について

(2) 大井長島地区についてこれまでの経緯・経過

経緯

今後の農地の管理に危機感を持った地権者が当初は圃場整備事業の実施を提案。市との協議の結果、都市的土地利用を含めた地区のまちづくりについて検討を行うため、まちづくり委員会を立ち上げ、地区の土地利用の在り方について勉強会などを通じて議論を深めてきた。令和6年9月、関係地権者を集めた会議の中で、**組合施工の土地区画整理事業を行うこととなり、設立準備委員会を立ち上げた。**



経過

平成31年 2月 土地利用に関する意見交換会開催
 令和2年～令和5年 まちづくり、土地区画整理などに関する勉強会を開催
 令和 6年 7月 1日 区画整理勉強会開催（役員対象）
 令和 6年 9月 7日 区画整理勉強会開催（全地権者対象）
 令和 6年 9月 日 仮同意書取得（95%）
 令和 6年10月30日 区画整理組合設立準備委員会（第1回）

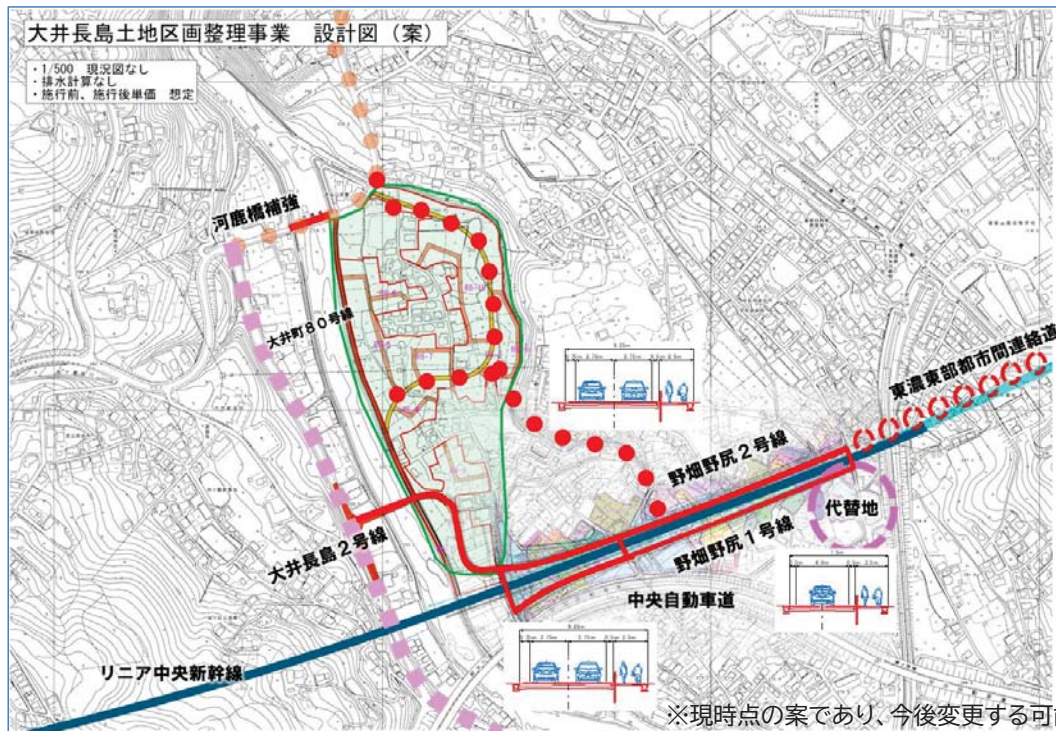


R7.4 土地区画整理事業準備委員会 先進地視察（土岐市 妻木南部地区、多治見市 神戸・栄土地区）



現在のまちづくりの進捗状況について

(2)大井長島地区について_土地区画整理事業(案)



7

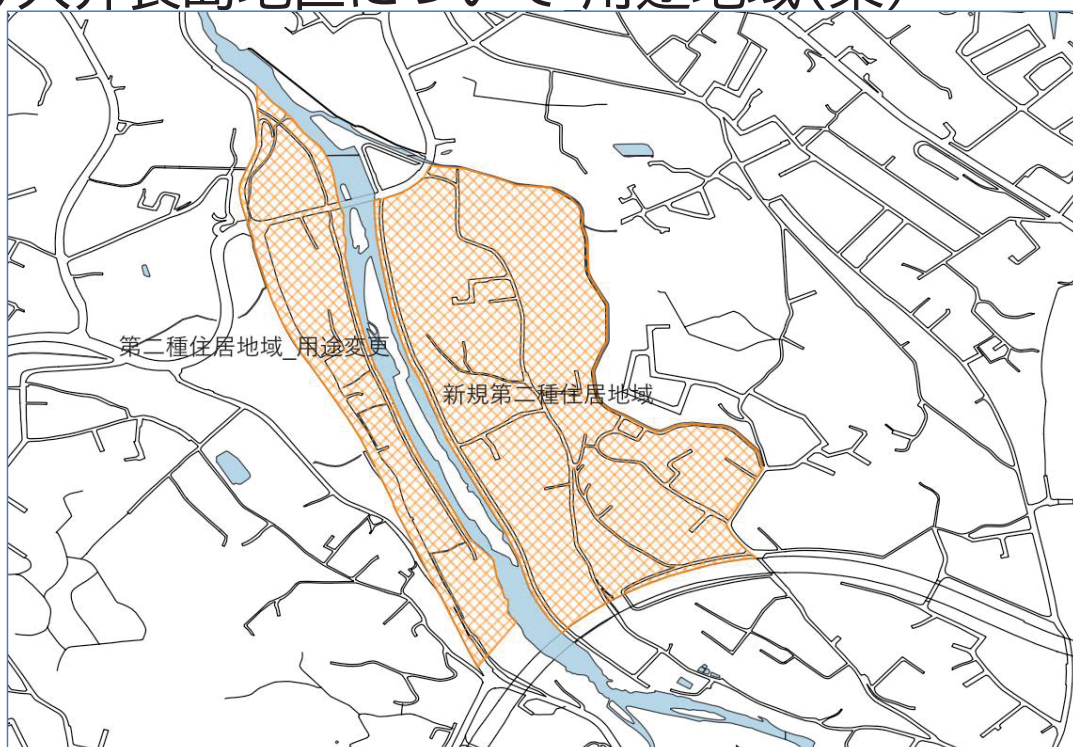


恵那市建設部都市整備課



現在のまちづくりの進捗状況について

(2)大井長島地区について 用途地域(案)



8



恵那市建設部都市整備課



現在のまちづくりの進捗状況について

(2)大井長島地区について_用途地域スケジュール(案)

事 項	時 期	備 考
県都市政策課下協議	令和7年6月から 令和7年9月まで	並行して、以下の調整・協議を進める。 ・農林漁業調整
計画素案の縦覧	令和7年10月上旬から 令和7年10月中旬まで	
住民説明会	令和7年10月下旬	
県都市建築部長事前協議申請	令和7年11月中旬	
県都市建築部長事前協議承認	令和8年1月中旬	
計画案の縦覧	令和8年1月中旬から 令和8年1月下旬まで	公告の日から2週間(広告日は含まない)
市都市計画審議会	令和8年 2月上旬	
知事協議	令和8年 2月下旬	
決定告示	令和8年 3月下旬	



②用途地域等の見直し方針の策定について





用途地域等の見直し方針の策定について

(1) 見直し方針・検討方針とは

地域の特徴や社会の変化を考慮しながら、用途地域などの土地利用規制を適切に見直すための基本的な考え方や検討の進め方をまとめたもの。

- ・都市計画担当職員向けの手順書やマニュアルをイメージ
- ・市都市計画マスタープランを補完する内規として位置づけを想定

(2) なぜこのタイミングで作成するのか

- ①第3次市総合計画の策定に伴い、市の都市計画も見直す時期を迎えているため。
- ②見直しのための具体的なプロセスや議論の観点を把握できていないため。
- ③今後人事異動があっても長期的に市として一貫した観点を検討を行えるようにするため。

11



恵那市建設部都市整備課

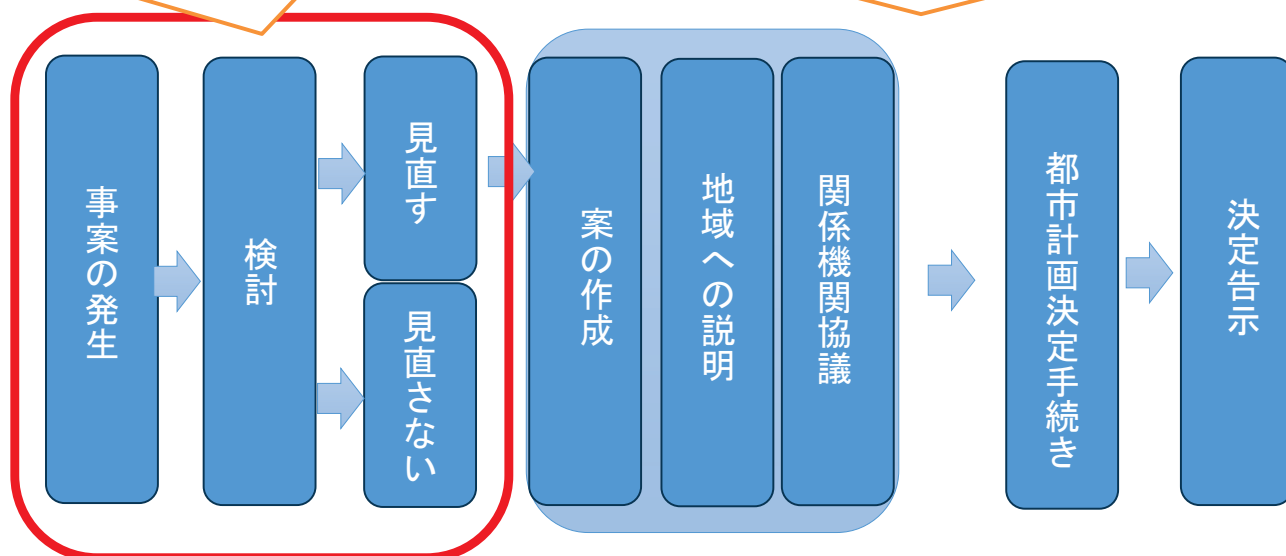


用途地域等の見直し方針の策定について

(3) 用途地域等の見直しの流れ(イメージ)

適切な検討ができていなかった

全体的な流れを把握できていなかった



12



恵那市建設部都市整備課



用途地域等の見直し方針の策定について

(4) 骨子(案)

1. 目的
2. 位置づけ
3. 時期
4. 指標(観点・基準)
5. 手順・進め方

時期

- a 都市計画区域マスタープランあるいは市町村マスタープランなどの変更に応じて計画的な土地利用の誘導を図る場合
- b 従来想定されていた市街地像において主たる用途とされている建築物以外の建築物が、相当程度かつ広範囲に立地する動向にあり、新たな市街地像に対応した用途地域に変更することが相当であり、かつ、都市全体の都市機能の配置及び密度構成に支障がないと認められる場合
- c 道路等の基盤施設整備や土地区画整理事業等の面的整備事業等により、目指すべき市街地像に変更が生じ、新たな市街地像に対応した用途地域に変更することが相当な場合



用途地域等の見直し方針の策定について

(4) 骨子(案)

1. 目的
2. 位置づけ
3. 時期
4. 指標(観点・基準)
5. 手順・進め方

指標(観点・基準)

- ・土地利用現況と既存用途地域の整合性
- ・既存用途地域と都市マスの整合性
- ・国・県が定める指針等の考え方
- ・既存不適格案件の有無、内容
- ・具体の事業の有無、内容
- ・地域住民のまちづくりに係る活動、意見
- ・地域からの要望の有無、内容
- ・隣接地域の開発動向

など





用途地域等の見直し方針の策定について

(5) 手順・進め方

① 検討対象(時期)かどうか

② 検討する場合、何を指標に検討するか 決める

No.	地区	時期	採用する指標
2	大井長島地区	c に該当 検討対象	・ 既存用途地域と都市マスの整合性 ・ 国・県が定める指針等の考え方 ・ 具体の事業の有無、内容 ・ 隣接地域の開発動向 ・ 地域住民のまちづくりに係る活動、意見
3	長島町永田地区（大洞圃場）	該当しない 検討対象外	—

15



恵那市建設部都市整備課



用途地域等の見直し方針の策定について

③ 指標に基づき、検討地域の状況を整理する

指標	状況の整理
・ 既存用途地域と都市マスの整合性	現在白地地域であり、都市マスに掲げる住居系土地利用の方針と土地利用規制は合致していない。
・ 国・県が定める指針等の考え方	用途地域を定めることが望ましい地域に該当する。 (参考_都市計画運用指針Ⅳ-2-1 Ⅱ) D) 1) 用途地域は、・・・積極的に望ましい市街地の形成を誘導するため、・・・市町村マスタープランに示される地域ごとの市街地の将来像にあった内容とすべきである。 5) 用途地域は、・・・市街地開発事業の都市計画と十分に調整が図られたうえで、適正かつ合理的な土地利用の実現に資するよう定めることが望ましい。

16



恵那市建設部都市整備課



用途地域等の見直し方針の策定について

③指標に基づき、検討地域の状況を整理する

指標	現状の整理
・ 具体の事業の有無、 内容	組合施工による土地区画整理事業により住宅地として整備される 確実性が高い 。
・ 隣接地域の開発動向	大井7区機能回復道路整備及び大井80号線整備が行われる。
・ 地域住民のまちづくりに係る活動、意見	定期的なまちづくり勉強会を開催しており、地域の まちづくりに対する関心は高い 。 土地区画整理事業準備委員会を設立している。



用途地域等の見直し方針の策定について

④状況を鑑み、見直すかどうか判断をする

大井長島地区は、

検討結果

用途地域を**指定することが妥当である**。

用途地域は、**住居系とする**。





③地区計画の案の作成手続に関する条例の策定について



地区計画手続き条例の策定について

(1)地区計画とは

それぞれの地区の特性に応じて良好な都市環境の形成を図ることを目的として、きめ細やかな土地利用に関する計画と、小規模な公共施設に関する計画を一体的に定める「地区レベルの都市計画」

○地区計画で定められるルール

- ①地区施設(生活道路、小公園、広場など)の配置
- ②建物の建て方や街並みのルール
(用途、容積率、建蔽率、最低敷地面積、最低建築面積、壁面の位置の制限、高さ、形態・意匠、緑化率など)
- ③保全すべき樹林地
- ④農地の開発規制

○地区計画を定められる地区:

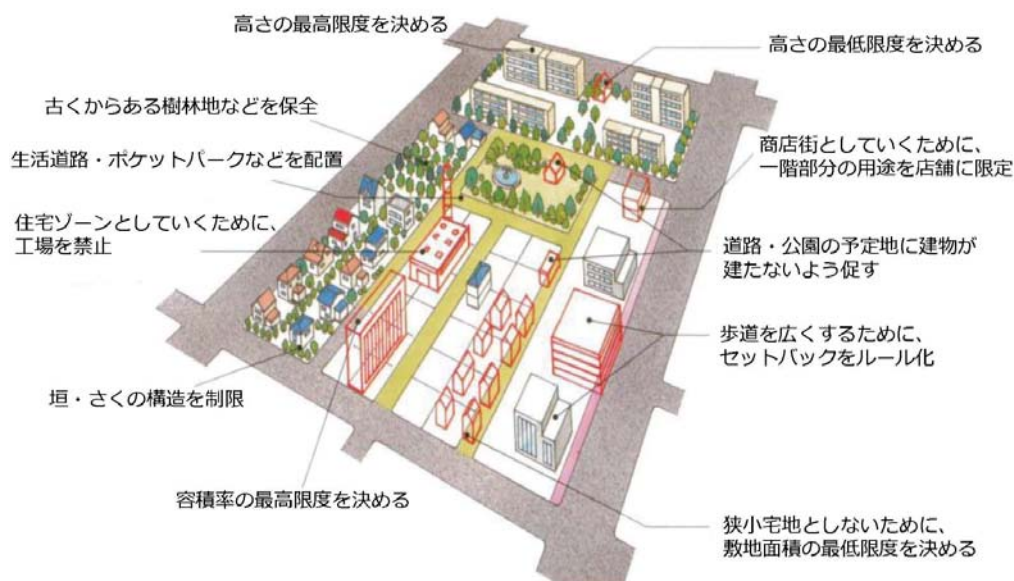
- ①用途地域内
- ②用途地域外で次のいずれかに該当するもの
 - イ 計画的開発(予定)区域
 - ロ 不良街区環境形成の恐れのある区域
 - ハ 優れた街区環境が形成されている区域





地区計画手続き条例の策定について

(2)地区計画のイメージ



国土交通省作成資料より抜粋



地区計画手続き条例の策定について

(2)地区計画手続き条例とは

都市計画法第16条第2項の規定に基づき、地区計画等の案の内容となるべき事項の提示方法及び意見の提出方法並びに地区計画等に関する申出方法を定める条例のこと。

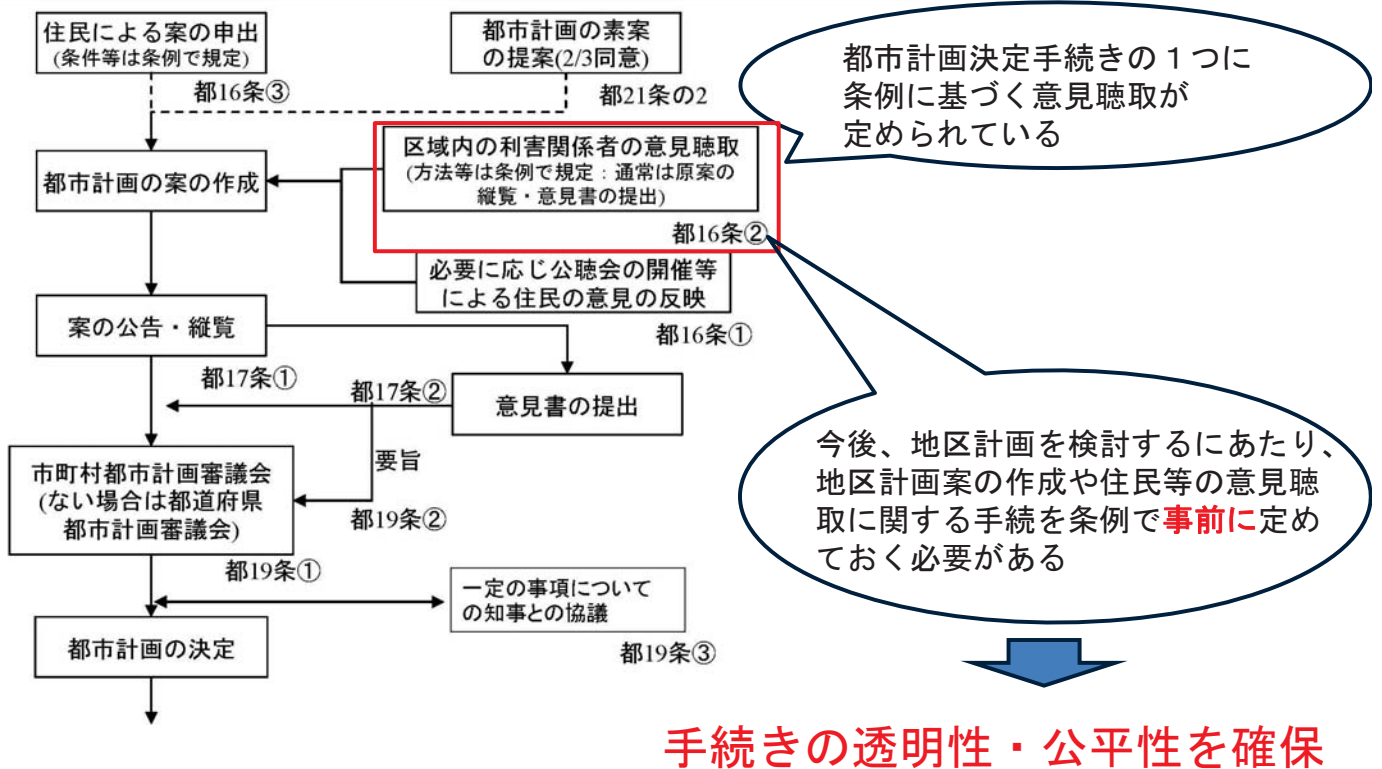
参考_都市計画法第16条第2項

2 都市計画に定める地区計画等の案は、意見の提出方法その他の政令で定める事項について条例で定めるところにより、その案に係る区域内の土地の所有者その他政令で定める利害関係を有する者の意見を求めて作成するものとする。

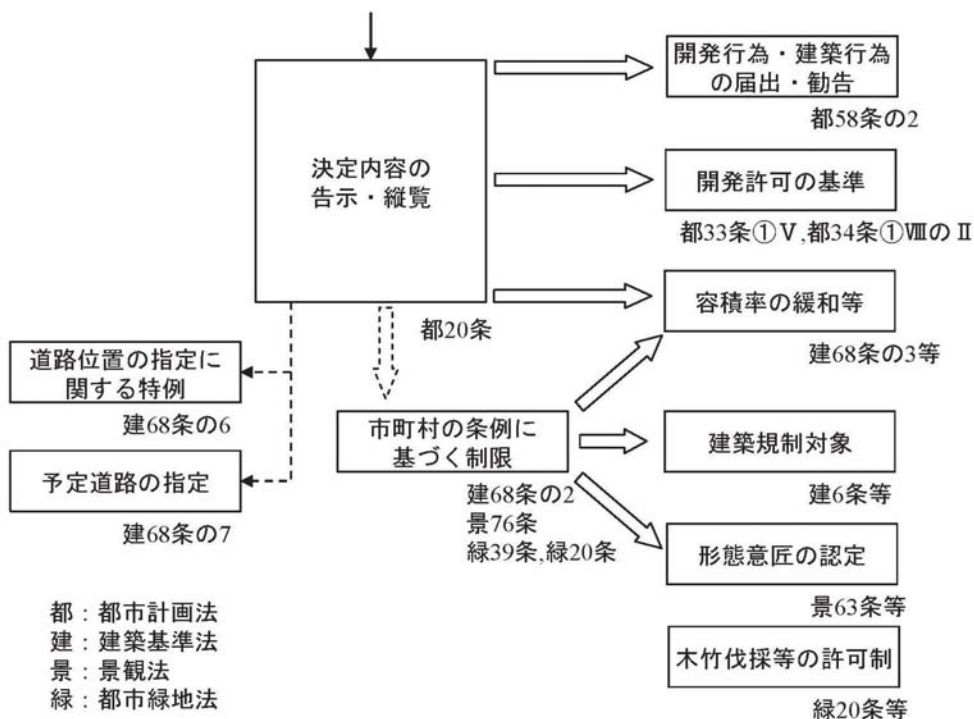




地区計画の都市計画決定スケジュール①



地区計画の都市計画決定スケジュール②





地区計画の条例の策定について

(3)参考_条例案

恵那市地区計画の案の作成手続に関する条例

(目的)

第1条 この条例は、都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)
第16条第2項の規定に基づき、地区計画の案の内容となるべき事項(以下
「地区計画の原案」という。)の提示方法及び意見の提出方法を定めるこ
とを目的とする。

(地区計画の原案の提示方法)

第2条 市長は、地区計画の案を作成しようとする場合においては、あらかじ
め次の各号に掲げる事項を公告し、当該地区計画の原案を当該公告の日の
翌日から起算して2週間公衆の縦覧に供しなければならない。

- (1) 地区計画の原案の内容のうち、名称、位置及び区域
- (2) 縦覧場所



地区計画の条例の策定について

(3)参考_条例案

(説明会の開催等)

第3条 市長は、前条に定めるもののほか必要があると認めるときは、説明会
の開催、広報紙への掲載等の措置を講ずるものとする。

(地区計画の原案に対する意見の提出方法)

第4条 法第16条第2項に規定する者は、第2条の規定により縦覧に供された地
区計画の原案について、意見を提出しようとする場合においては、縦覧期
間満了の日の翌日から起算して1週間を経過する日までに意見書を市長に
提出しなければならない。

(委任)

第5条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が定める。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。





④今後の予定について



今後の予定について

令和7年度末までに以下の事項について審議いただくために、都市計画審議会を開催する予定。

- (1)用途地域等の見直し方針に係る意見照会
- (2)立地適正化計画の策定に係る諮問
- (3)都市計画の決定(変更)に係る諮問





今後の予定について

補足__スケジュール(案)

内容	R7. 6～7	R7. 8～9	R7. 10～11	R7.12～ R8.1	R8.2	R8.3
見直し方針		素案作成		案の確定		
		内部調整				
立地適正化計画						
		説明会	公聴会・パブコメ等			
	県との下調整	県との事前調整				
都市計画決定（変更）						
		説明会		案の縦覧		
	県との下協議		県との事前協議		知事協議	
					都市計画審議会	告示・公表等



終わり



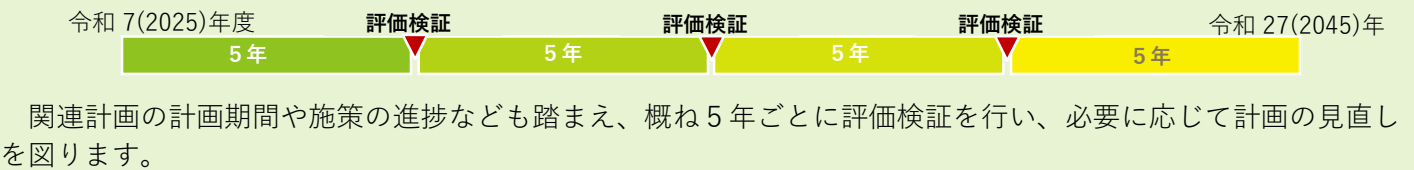
恵那市立地適正化計画【概要版】

1. 立地適正化計画策定の背景と意義

恵那市（以下、「本市」という。）は、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、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、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。

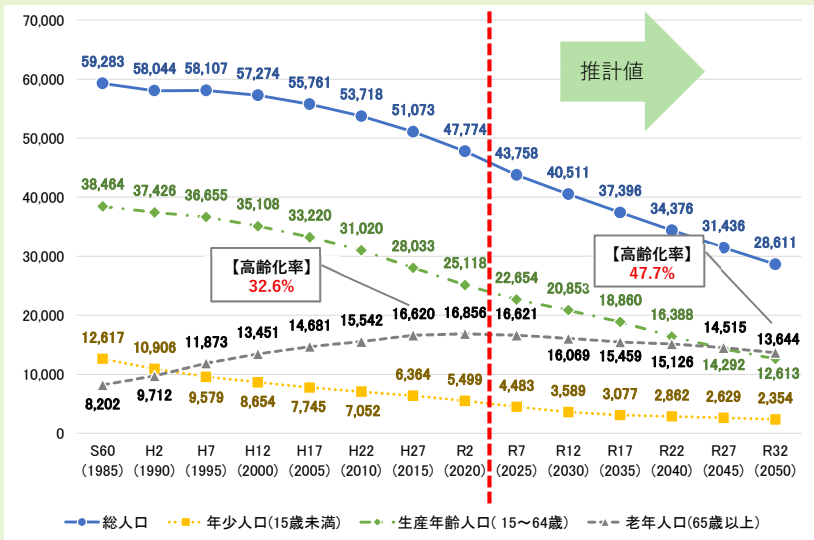
本市では、立地適正化計画を策定し、公共交通の維持・活性化、地域資源の活用、災害に強いまちづくりを推進し、恵那市が今後も住みやすく魅力的な都市であり続けることを目指します。

2. 計画期間

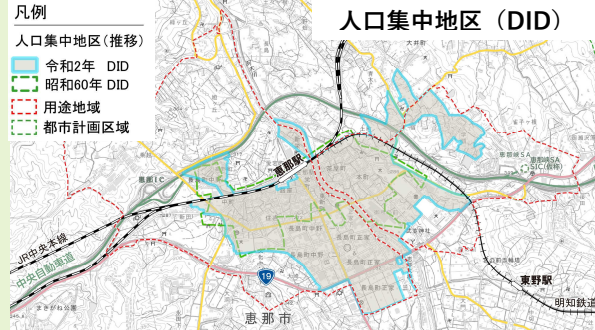
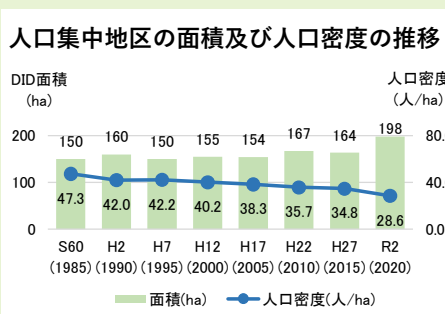


3. 恵那市の現状及び課題

国勢調査による恵那市の人口は、平成7(1995)年以降、減少が続いており、令和2(2020)年は47,774人となっています。国立社会保障・人口問題研究所（社人研）による恵那市の将来人口は、65歳以上の人口は令和2(2020)年にピークを迎え、その後、微減していきますが、65歳以上の総人口に占める割合（高齢化率）は平成27(2015)年の32.6%から令和47(2065)年の47.7%に増加し、少子高齢化が進行すると推計されています。



恵那市の人口集中地区（DID）の面積は、昭和60(1985)年から令和2(2020)年までの35年間で約1.3倍に拡大している一方で、人口密度については、この35年間で47.0人/haから28.6人/haに低下しています。



「恵那市都市計画マスタープラン」で示される「都市づくりの目標」と現在の都市構造とを照らして、今後の目標達成に向けた解決すべき課題を抽出し、都市づくりの目標ごとに整理を行いました。

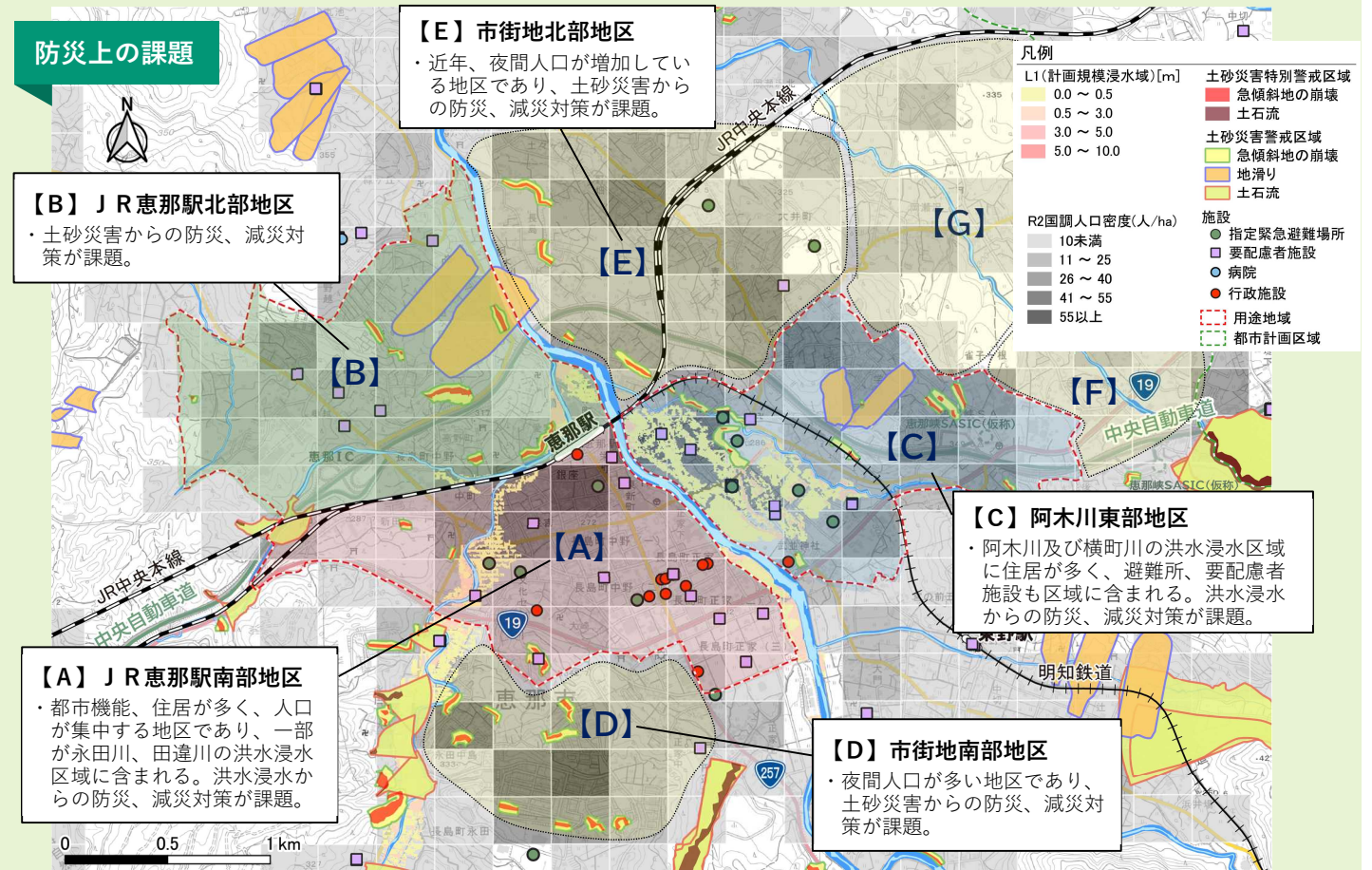
都市計画マスタープラン 都市づくりの目標		解決すべき課題
個性的な地域が連携した 魅力と活力のある 持続可能な都市の実現 自然・歴史・文化の保全・ 活用による美しく環境と 共生した都市の創造	（課題1）	都市拠点の維持
	（課題2）	生活拠点の維持
	（課題3）	便利な暮らしを実現する交通体系の整備
	（課題4）	用途地域内への居住誘導
	（課題5）	市民の定住化促進
	（課題6）	地域資源を活用した活力向上
安全・安心で快適に住み 働き続けられる都市の形成	（課題7）	安全安心な都市の形成
	（課題8）	救急・医療体制の充実
	（課題9）	誰もが抵抗なく移動できる環境整備

4. 防災上の課題と取組み（防災指針）

防災指針は、居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能の確保を図るための指針であり、当該指針に基づく具体的な取組と併せて立地適正化計画に定めるものです。

(1) 防災上の課題

以下のとおり地区ごとの防災上の課題を整理しました。



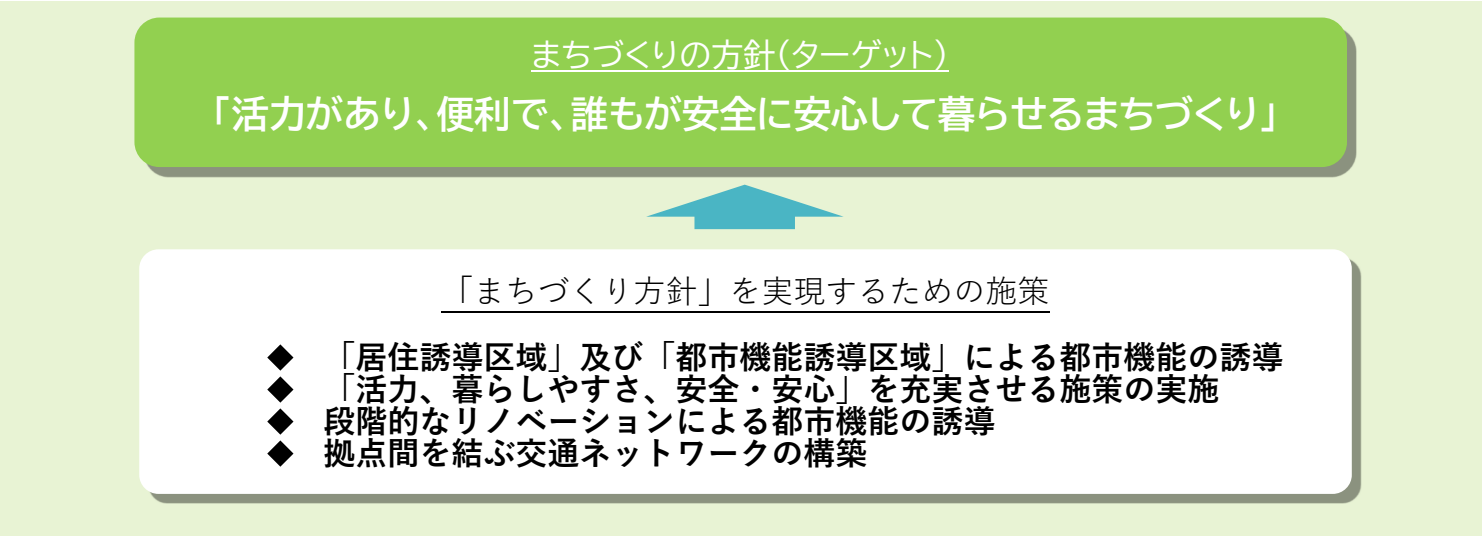
(2) 具体的な取組み

防災指針は防災に係る計画である「恵那市国土強靱化地域計画」や「恵那市地域防災計画」と整合を図りながら、居住や都市機能の誘導に向け、都市の防災機能の確保を図るという役割を担います。取組方針をもとにした具体的な取組の内容は以下のとおりです。

施策分野	施策項目	災害 リスクの 回避	災害リスク の低減		主体	実施時期の目標		
			ソフト	ハード		短期 (5年)	中期 (10年)	長期 (20年)
ii 住宅・都市・ 土地利用	民間建築物の耐震化		●	●	市			
	市街地整備			●	市			
	公園整備		●	●	市			
iii 保健医療・福祉	医療・介護人材の育成		●		市			
	福祉施設の防災対策			●	市			
iv 産業	観光施設等の耐震化・老朽化対策			●	市			
	埋設ガス管の耐震化			●	市			
	ため池の防災対策		●	●	市			
v 国土保全・交通	危険住宅の移転	●			市			
	緊急輸送道路の確保			●	市			
	橋梁の耐震補強・長寿命化			●	市			
vii リスク コミュニ ケーション	急傾斜地・がけ崩れ対策		●	●	市			
	外国人への情報伝達		●		市・市民			
	高齢者等要配慮者への情報伝達		●		市・市民			
	防災教育・普及啓発		●		市・市民			
	避難行動の啓発		●		市・市民			
	地域と連携した広報体制		●		市・市民			
	避難訓練の推進		●		市・市民			
viii 老朽化対策	平常時からの啓発活動		●		市・市民			
	上下水道施設の耐震化・老朽化対策			●	市			
	応急危険度判定体制の整備		●		市			
	耐震改修促進計画に基づく取組の推進			●	市			

※実施時期の目標（：計画 ：実施 ：継続）

5. 立地適正化計画の基本的な方針



6. 都市機能・居住を誘導する区域と誘導施設

居住誘導区域

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、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です。

都市機能誘導区域

医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のために必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの（都市機能増進施設）の立地を誘導すべき区域です。

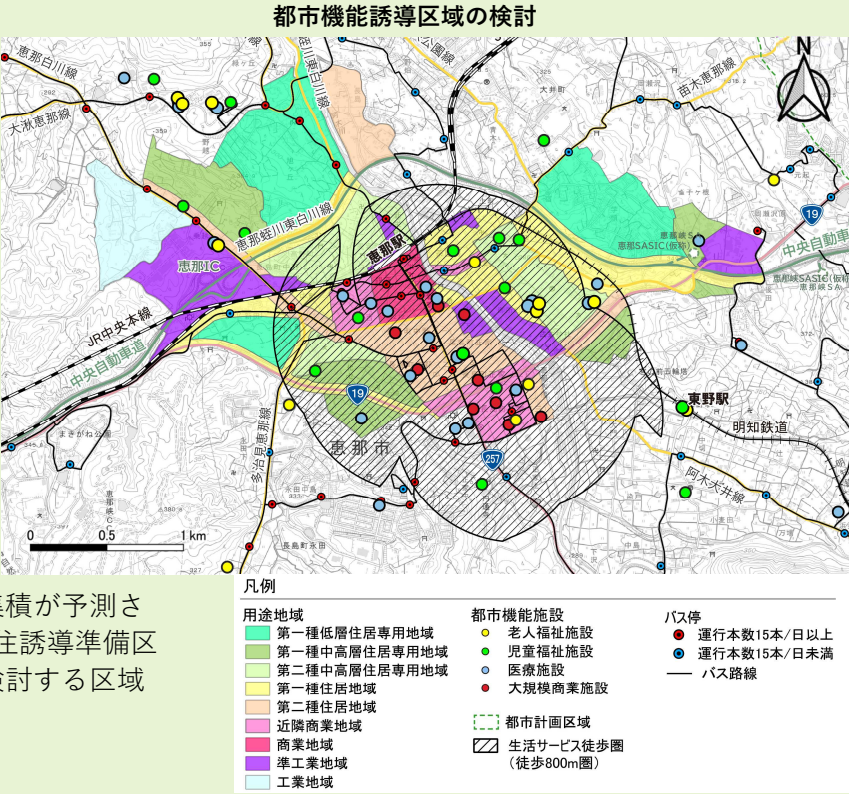
居住誘導区域準備区域

大井町野尻・野畑地区や長島町永田地区等用途地域周辺地区は、現時点で用途地域の指定はありませんが、今後も一定の人口の集積が予測され、洪水に対する危険性も低いことから、「居住誘導準備区域」とし、将来的に居住誘導区域への編入を検討する区域として位置付けます。

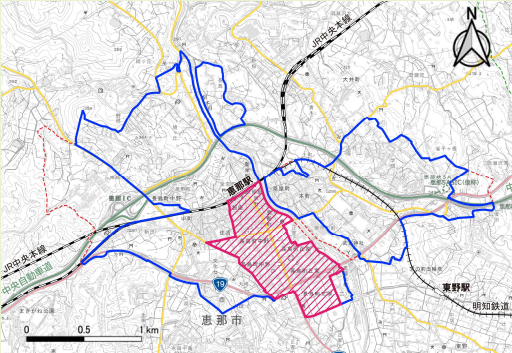
中心拠点と地区拠点

JR 恵那駅周辺を中心拠点とし、各地域の拠点となる地区拠点を設定します。

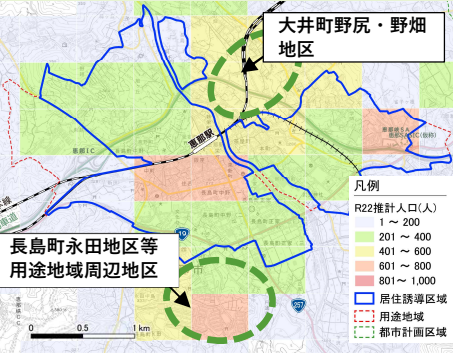
地域拠点は、都市機能誘導区域や居住誘導区域には指定ませんが、中心拠点と地区拠点をネットワークで結ぶことで、生活利便性の向上や市民生活の質の向上を図ります。



居住誘導区域と都市機能誘導区域



居住誘導準備区域



中心拠点と地区拠点



7. 誘導施策

本市が取り組む区域内での誘導施策としては、安心安全な住宅地開発を促進するための「住宅団地開発支援事業奨励金」、「民間分譲住宅地開発支援事業補助金」、「移住定住推進事業」、「恵那市商工振興補助金」、「住宅用火災警報器取り付けサービス」があげられます。
これらの支援内容については以下のとおりです。

区分	施策	中心拠点	地区拠点
【都市機能誘導区域】 都市機能を維持・誘導するための施策	1-1 空き店舗・空き家有効活用促進事業	●	●
	1-2 事業拡大支援事業	●	●
	1-3 届出制度の運用	●	●
【居住誘導区域】 居住を誘導するための施策	2-1 住宅団地開発支援事業奨励金	●	●
	2-2 民間分譲住宅地開発支援事業補助金	●	●
	2-3 移住定住推進事業	●	●
	2-4 届出制度の運用	●	●
	2-5 都市計画道路の整備	●	●
	2-6 用途地域等の見直し	●	
	2-7 土地区画整理事業の支援	●	●
公共交通の利便性向上のための施策	3-1 地域全体の総合的な公共交通ネットワークの形成	●	●
	3-2 バスによる通学利用促進	●	●
	3-3 地域によるバス運営の展開		●
	3-4 当地域に適した MaaS の実現	●	●
今後検討が必要な施策	4-1 公共施設の集約・適正配置	●	●
	4-2 都市計画区域外における都市機能・居住の集約		●
	4-3 誘導施設の立地助成	●	●
	4-4 市街地再開発事業の検討	●	●
	4-5 市営住宅の利活用	●	●
	4-6 空家解体補助事業の拡充	●	●
	4-7 地区計画制度等の運用	●	●
	4-8 都市計画道路の見直し	●	●

8. 計画の目標と評価

本計画の目標は、第2次恵那市総合計画で掲げる目標を踏まえて設定を行いました。
本市の目標指標、基準値及び目標値は以下のとおりです。

目標	指標	基準値（年度）	目標値（R11(2029)年度）
居住誘導区域内の人口密度の維持	居住誘導区域内の人口密度	19 人/ha（R2）	人/ha
	移住制度を利用して移住した人数	136 人（R6）	150 人
公共交通の利用促進	リニア基盤整備計画事業推進率	15.1%（R6）	53.1%
	公共交通機関の年間利用者数	500,472 人（R5）	540,000 人
防災意識の向上	避難場所を知っている市民の割合	86.0%（R6）	88.0%
	住宅用火災報知器の設置率	69.1%（R6）	73.1%
商業振興	恵那市商工振興補助金（空き店舗有効活用促進事業）の適用件数	7 件（R6）	（R8～R11 述べ件数） 30 件
財政の運営状況	財政力指数		

問い合わせ先：恵那市 建設部 都市整備課 TEL：0573-26-2111
〒509-7292 岐阜県恵那市長島町正家一丁目 1 番地 1