



第5章 誘導施策の検討

第5章 誘導施策の検討

1. 誘導施策の体系

本市が目指す「拠点ネットワーク型都市構造」の実現に向けて、都市機能誘導区域と居住誘導区域において以下のような誘導施策に取り組み、都市機能の維持・誘導と人口の誘導を図ります。

また、拠点間や拠点内のネットワーク形成の観点から、公共交通の利便性向上のための施策にも取り組むほか、必要な施策を適宜検討して実施します。

表 45 誘導施策の体系(1)

区分	施策	中心拠点	地域拠点
【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 公共交通を「活用」する市民の意識づくり	●	●
	3-2 公共交通を「支える」市民の活動促進	●	●
	3-3 運転手確保に向けた取り組み	●	●
	3-4 地域全体の総合的な公共交通ネットワークの形成	●	●
	3-5 快適な公共交通利用環境の整備	●	●
	3-6 関係者との連携強化	●	●
	3-7 当地域に適した MaaS の実現	●	●
	3-8 新たな技術を活用した付加価値の向上	●	●
	3-9 バリアフリー化を通じたサービスアップ（現状維持から発展へ）	●	●
	3-10 観光列車の推進	●	●

表 46 誘導施策の体系(2)

区分	施策	中心拠点	地域拠点
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	●	●

2. 誘導施策

(1) 都市機能を維持・誘導するための施策

都市機能誘導区域内において、商業機能など生活サービス施設を将来にわたって維持・充足させるため、以下の施策を実施します。

1-1 空き店舗・空き家有効活用促進事業

既存の起業支援事業、事業拡大支援事業、新事業チャレンジ応援業務等支援メニューにおいて、空き店舗や空き家を活用する場合、上乗せ補助を行います。

1-2 事業拡大支援事業

事業活動を拡大するための、店舗の増設、空き店舗の活用にかかる、工事費、設備費、システム購入費、外注費等の一部を補助します。

1-3 届出制度の運用

都市機能誘導区域外における誘導施設の開発・整備や都市機能誘導区域内における誘導施設を休廃止する場合について、都市再生特別措置法第108条、108条の2に基づき届出制度を運用することで区域内外の動きを把握し、都市機能誘導区域内への誘導施設の立地を促します。

(2) 居住を誘導するための施策

住宅開発や移住、住環境整備に関する施策を実施し、生活利便性の高い居住誘導区域への誘導を図ります。

2-1 住宅団地開発支援事業奨励金

一定規模の宅地開発を促進するため、住宅用地開発事業における道路や上下水道、排水路調整池等公共施設の整備に要した費用に対して奨励金を交付します。

今後、都市機能の集約化および居住環境の質的向上を図る観点から、制度の見直しを行う予定です。

2-2 民間分譲住宅地開発支援事業補助金

安心して住み続けられる住宅地開発を促進するため、民間事業者が実施する分譲住宅地開発の公共施設の整備に要した費用に対して補助金を交付します。

今後、都市機能の集約化および居住環境の質的向上を図る観点から、制度の見直しを行う予定です。

2-3 移住定住推進事業

岐阜県外に居住されている方が恵那市へ来訪し、宿泊を伴う移住準備活動を行った場合に宿泊費と交通費用の一部を補助します。

2-4 届出制度の運用

居住誘導区域外における一定規模以上の住宅開発や建築行為に対し、都市再生特別措置法第88条に基づいた届出制度を運用して区域外の開発の動きを把握します。区域外での動きに対し、開発事業者等に誘導施策等の情報提供を行うことで、居住誘導区域内への住宅の立地を促します。

2-5 都市計画道路の整備

居住誘導区域内の利便性向上のため、都市計画道路の整備を推進します。歩行者等空間の確保にも配慮し、安心・快適な生活環境の形成を目指します。

2-6 用途地域等の見直し

周辺のインフラ整備や住宅等の建築動向を踏まえ用途地域等を見直し、適切な土地利用を通じて住宅整備や生活サービス施設の立地を促進し、計画的な居住環境の形成を進めます。

2-7 土地区画整理事業の支援

居住誘導区域における住環境の質的向上を図るため、土地区画整理事業を活用し、都市基盤の整備と適切な土地利用の促進を支援します。特に、用途地域の指定はありませんが、居住誘導区域に含めている大井長島地区では、道路・公園などの都市施設の整備とともに、住宅地としての環境改善を図ること目的とした土地区画整理事業の具体的な検討が進められています。

2-8 国の補助制度の活用による整備支援

都市機能誘導区域および居住誘導区域における都市機能の集約・整備を効果的に進めるため、国の補助制度の活用を積極的に検討します。具体的には、土地区画整理事業や関連する道路・公園整備事業に加え、都市計画道路の整備や公共施設の集約・再配置などの取り組みに対して、都市再生整備計画関連事業等の補助制度を活用することで、財政的支援を受けながら事業の推進力を高めていきます。

(3) 公共交通の利便性向上のための施策

持続可能で利便性の高い公共交通ネットワークの構築に取り組み、中心-地域拠点間や拠点内のネットワーク形成を進めます。

3-1 公共交通を「活用」する市民の意識づくり

明知鉄道の観光列車や関連イベントに市民が積極的に関わることを通じて、市民が公共交通を身近に感じる取り組みを進めます。こうした活動を広げることで公共交通の利用促進だけでなく、地域の財産として活用する意識を高め、持続可能な利用環境を整えていきます。

また、拠点となる駅については、人が集まり活動する場（交通結節点）として活用が図られるような整備を進めていきます。

3-2 公共交通を「支える」市民の活動促進

地域住民や関係者が主体となって公共交通を支える仕組みを整えます。明知鉄道が有する歴史や文化など多様な価値を発信する取組、駅や沿線環境の整備、応援定期券

などによる収入源の拡大、そして高齢者・学生・通勤者など世代ごとに利用を促すモビリティマネジメントを推進し、地域住民と事業者が協働し、公共交通を持続的に支える活動を進めます。

3-3 運転手確保に向けた取り組み

地域公共交通の持続性のため、広く運転手人材を確保する取り組みを進めます。鉄道、バス、交通空白地の有償輸送など地域の実情にあった内容で雇用・地域貢献できる体制整備を進めるとともに、運転資格の取得を支援するための奨励策について検討します。

現在、運転手の確保は喫緊の課題であり、困難な状況に陥ることを未然に防ぐことが理想ではありますが、すでに維持が困難な状況が現実的となっていることから、今後のさらなる悪化に備え、速やかに対応できる体制の構築が求められています。そのため、鉄軌道・路線バス等の維持が困難となった場合に活用可能な国の補助制度「地域旅客運送サービス継続事業」等についても、活用の可能性を含めて検討を進めます。

3-4 地域全体の総合的な公共交通ネットワークの形成

鉄道・路線バス・デマンド交通などを組み合わせた「地域公共交通ネットワーク」を構築します。特に、主要拠点間の接続強化や乗継利便性の向上を図るとともに、将来的には地域公共交通計画に基づく再編・最適化を実施します。

これらの取り組みを推進するにあたり、国の補助制度である「地域公共交通利便増進事業」等の活用についても検討を進め、地域の実情に応じた利便性向上策の具体化を図ります。

3-5 快適な公共交通利用環境の整備

安全で快適に利用できる交通環境を確保することを目的に、明知鉄道における老朽化施設の改修・更新、バス車両更新など運行環境を整備します。また、パークアンドライドやサイクルトレインの推進、鉄道・バス共通の一日乗車券の発売により利便性を向上させ、公共交通の利用促進を図ります。

3-6 関係者との連携強化

恵那峡線・大井町東線・大井町西線・明智線などのバス路線の改善や利用促進を、隣接自治体や岐阜県、バス事業者と連携して進め、広域的な公共交通の利便性を高めます。

3-7 当地域に適した MaaS の実現

スマートフォンアプリによるルート検索・予約・決済の一体化など、地域の実情に応じた MaaS（Mobility as a Service）の導入に取り組みます。将来的には高齢者や観光客も含めた利便性向上を目指します。

3-8 新たな技術を活用した付加価値の向上

自動運転と EV 車両は、交通事故削減、運転手不足解消、地域活性化、そしてカーボンニュートラル達成に貢献します。これらの技術は、安全性、利便性、環境負荷削減に寄与し、持続可能な地域のモビリティ確保を目指します。

3-9 バリアフリー化を通じたサービスアップ（現状維持から発展へ）

恵那駅や明智駅をはじめとした駅舎・施設の段差解消などバリアフリー化、高齢者の介助や観光客への案内を担う「ボランティア車掌」の創設、駅やバス停、公共交通マップの英語表記などインバウンド対応を行い、誰もが利用しやすい公共交通環境を実現します。

3-10 観光列車の推進

明知鉄道の観光列車の更なる質の向上を目指し、企画・イベントの充実、町内会や高齢者団体などに対する周知で観光列車を利用してもらうよう働きかけます。

（4）今後検討が必要な施策

上記とあわせ、下記の施策・取組についても導入を段階的に検討し、都市機能および居住機能の誘導を図り、立地適正化計画の実行性を高めていきます。

4-1 公共施設の集約・適正配置

都市機能誘導区域への都市機能の集約を図るため、都市機能誘導区域外に立地する公共施設について、都市機能誘導区域内への集約・適正配置を推進します。特に、福祉センターについては、都市機能誘導区域内への適正な配置を検討するとともに、子育て支援施設等他の公共施設との機能集約や複合化を進めることで、施設の利便性と効率性の向上を図ります。

4-2 都市計画区域外における都市機能・居住の集約

都市計画区域以外の地域拠点においても、都市機能・居住を維持・集約させるため、移住定住促進策や生活サービス施設の立地促進策等の実施・導入を検討します。

4-3 誘導施設の立地助成

都市機能誘導区域への生活サービス施設の立地を促すため、誘導施設の整備に対する補助・助成制度の導入を検討します。

4-4 市街地再開発事業の検討

中心市街地および JR 恵那駅周辺において、市街地再開発事業による土地の高度利用を検討します。加えて、歩行者中心の「ウォークブル」な空間整備や公共空間の活用など、市街地活性化の取り組みについても検討します。

将来的には、都市構造再編集集中支援事業などの国の補助制度の活用も視野に入れ、計画の見直し時に事業内容を具体的に位置づけることを検討しています。

4-5 市営住宅の利活用

市営住宅の集約・再編や、地域ニーズに対応した利活用方策（例：子育て世帯・高齢者向け改修）など、機能更新の方向性を整理します。

4-6 空家解体補助事業の拡充

適正管理が困難な空家に対する解体費補助のあり方として、補助額の割増し等を検討し、積極的な除却を促します。

4-7 地区計画制度等の運用

地域特性に応じた土地利用誘導のため、地区計画や景観計画等の制度を活用し、良好な居住・商業環境の維持を図ります。

4-8 都市計画道路の見直し

未整備の都市計画道路について、計画の必要性や優先順位を精査し、地域交通ネットワークに応じた見直しを検討します。

3. 誘導施設の設定

(1) 誘導施設のかえ方

都市機能誘導区域に立地を誘導すべき都市機能増進施設として「誘導施設」を設定します。立地適正化計画における誘導施設は、以下のように定められています。

●基本的な考え方

誘導施設は都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設を設定するものであり、当該区域に必要な施設を設定することとなるが、具体の整備計画のある施設を設定することも考えられる。この際、当該区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましい。

●誘導施設の設定

誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から、

- ・病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
 - ・子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
 - ・集客力がありまちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設
 - ・行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設
- などを定めることが考えられる。

出典：第13版都市計画運用指針（令和7(2025)年3月 国土交通省）

(2) 誘導施設の設定方針

誘導施設は、都市機能誘導区域に立地すべき施設を設定するものです。

本市が目指す都市構造である「拠点ネットワーク型都市構造」の実現のためには、中心拠点はもとより地域拠点においても必要な施設（機能）を維持する必要があります。

以下の方針で、誘導施設を設定します。

- 1) 中心拠点および各地域拠点における各施設の立地状況を整理する。
- 2) 地域拠点の生活維持に必要であり、都市機能誘導区域（中心拠点）に積極的に誘導すべきでない施設は誘導施設に設定しない。
- 3) 都市機能誘導区域（中心拠点）への誘導を検討する施設を誘導施設とする。

誘導施設として検討するもののうち、本計画で対象とする施設およびその理由を次表に示します。

表 47 誘導施設の設定理由

施設区分	種別	誘導施設	理由
行政施設	市役所	●	手続き等で市民の皆さんが日常的に訪れる場所あるとともに、災害時の拠点としての役割も持つ重要な施設であるため、誘導施設に位置づけます。
	地区事務所		地域拠点において手続き等で市民の皆さんが日常的に訪れる施設であるため、誘導施設に位置づけません。
教育文化施設	図書館	●	広域からの利用が見込まれる施設であり、交通アクセスに優れた中心市街地への立地が望ましいため、誘導施設に位置づけます。
	文化会館・美術館等	●	芸術・文化に触れる機会を提供するとともに人々の交流を促し、中心市街地に賑わいをもたらす施設であるため、誘導施設に位置づけます。
	コミュニティセンター（公民館）		市民の皆さんの活動や交流の場としての役割を持ち、中心拠点のみならず地域拠点においても必要となる施設であるため、誘導施設に位置づけません。
	小・中学校		学校教育の場であるとともに、中心拠点のみならず地域拠点においても必要となる施設であるため、誘導施設に位置づけません。
観光施設	観光交流センター	●	地域の魅力を発信し、人々の交流を促進する観光交流センターは、都市のブランド向上や地域活性化において重要な施設であり、交通アクセスに優れた中心市街地への立地が望ましいため、誘導施設に位置づけます。
商業施設	大規模小売店舗	●	集客力の高い大規模小売店舗は、買い物利便の向上と中心市街地への人の流れを生み出し、まちのにぎわいや経済活性化に貢献することから、誘導施設に位置づけます。
	食品スーパー	●	日常的な買い物の場として市民の皆さんの生活を支える施設であり、地域拠点においても必要となる施設ですが、交通アクセスに優れた中心市街地への立地が望ましいため、誘導施設に位置づけます。
	コンビニエンスストア		日常的に多く利用され、住宅地や幹線道路沿い等に分散して配置されることで、生活圏全体の利便性を高める役割を果たすものであるため、誘導施設に位置づけません。
金融施設	銀行・信用金庫	●	日常的に多くの利用が見込まれる施設であり、交通アクセスに優れた中心市街地への立地が望ましいため、誘導施設に位置づけます。
医療施設	病院・診療所		市民の皆さんがかかりつけ医として利用する等、中心拠点のみならず地域拠点においても必要となる施設であるため、誘導施設に位置づけません。また、機能によっては緊急時や速達性を重視したアクセス性が求められ、必ずしも中心市街地への立地が適しているとは言えないため、規模や機能を定めた誘導施設の位置づけも行いません。
福祉施設	福祉センター	●	高齢者や障害のある方をはじめとする多様な住民の支援と交流の拠点となる施設であり、交通アクセスに優れた中心市街地への立地が望ましいため、誘導施設に位置づけます。
	保健センター		市民の皆さんの日常生活を支える施設として、中心拠点のみならず地域拠点においても必要となるため、誘導施設に位置づけません。
	恵光園、関連デイサービス		
	高齢者福祉事務所（訪問・通所系）		
	高齢者福祉事務所（小規模多機能型居宅介護）		
	高齢者向け住宅		
	障がい者福祉施設		
子育て支援施設	子育て支援センター・ひろば	●	親子が安心して交流・支援を受けられる場であり、交通アクセスに優れた中心市街地への立地が望ましいため、誘導施設に位置づけます。
	児童館・児童センター	●	子どもの健やかな成長を支えるとともに、世代を超えた交流の場として機能し、中心市街地のにぎわいと魅力の創出に寄与する施設であるため、誘導施設として位置づけます。
	こども園等		子どもの成長と保護者の生活を支えるこども園等は、中心拠点のみならず地域拠点においても必要となる施設であるため、誘導施設に位置づけません。

凡例：●…本計画で対象とする誘導施設

医療施設については、国からの移譲された市立恵那病院が既に郊外で地域医療の中核として定着しており新たな誘導の必要性が低いこと、機能によっては緊急時の速達性や車両での広域的アクセスが重視され必ずしも中心市街地への立地が適しているとは言えないこと、医療需要が市全域に分散していること、新設よりも既存医療機関の維持・連携によって機能確保を図る方が適切と考えられることなどから、規模や病床数による都市機能誘導区域への集約が地域医療の柔軟性や利便性を損なうおそれがあると考え、一律で誘導施設に位置づけないこととします。

(3) 誘導施設

誘導施設と誘致の方針、中心拠点における各施設の立地状況を以下に示します。

表 48 誘導施設の誘致方針、立地状況一覧

誘導施設		誘致の方針	立地状況	
大分類	中分類		都市機能誘導区域	施設数
行政	市役所	○	●	3
教育文化	図書館	○	●	1
	文化会館・美術館等	○	●	2
観光	観光交流センター	◎	●	1
商業	大規模小売店舗	○	●	8
	食品スーパー	◎	●	2
金融	銀行・信用金庫	○	●	6
福祉	福祉センター	□		
子育て支援	子育て支援センター・ひろば	□		
	児童館・児童センター	□		

【誘致の方針の凡例】

○：都市機能誘導区域に現在立地 →現在の機能を維持

◎：都市機能誘導区域に現在立地 →現在の機能をさらに充実

□：都市機能誘導区域外に現在立地→現在の機能を維持しつつ、建て替え・新設のタイミングで都市機能誘導区域内に誘導

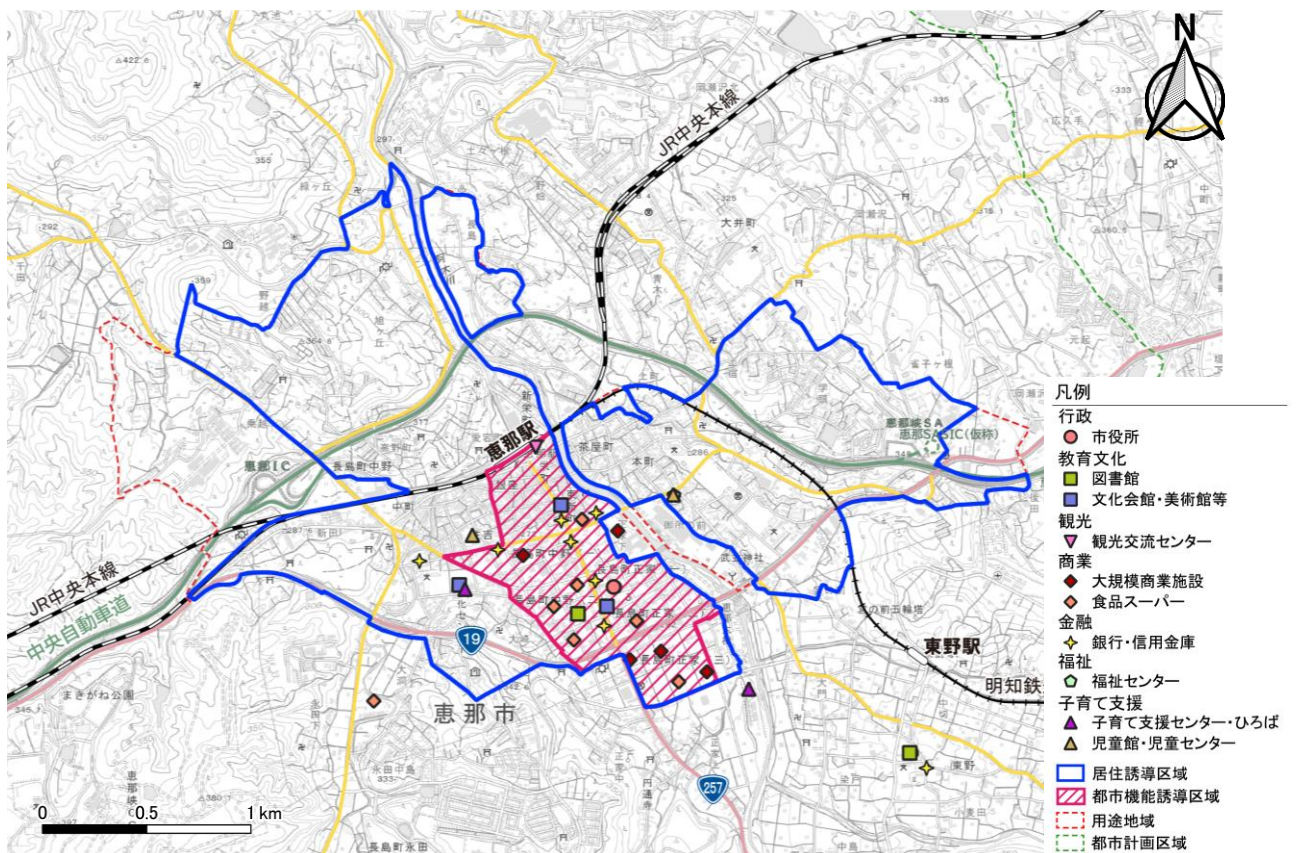


図 160 中心拠点及びその周辺における誘導施設立地状況

(4) 誘導施設の定義

誘導施設は、以下の定義に基づく施設とします。

表 49 誘導施設の定義

施設区分	種別	該当施設
行政施設	市役所・地区事務所	地方自治法第4条第1項に規定する施設
教育文化施設	図書館	図書館法第2条第1項に規定する図書館相当施設
	文化会館・美術館等	博物館法第2条第1項、第29条に規定する博物館・美術館、これらに相当する施設
観光施設	観光交流センター	観光や恵那市情報の発信拠点
商業施設	大規模小売店舗	大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する面積1000m ² 以上の店舗
	食品スーパー	上記以外で、生鮮食品（3品（青果、精肉、鮮魚）すべて）を取り扱う店舗
金融施設	銀行・信用金庫	銀行法第2条に規定する銀行、信用金庫法第4条に規定する信用金庫、労働金庫法第6条に規定する信用金庫、日本郵便株式会社法第4条に規定する郵便局 等
福祉施設	福祉センター	社会福祉法第14条に規定する総合福祉センター相当施設 介護保険法第115条の46第1項に規定する地域包括支援センター 施設
子育て支援施設	子育て支援センター・ひろば	児童福祉法第6条の3第6項に規定する施設。市全域の住民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる施設
	児童館・児童センター	児童福祉法第40条に規定する児童館、児童センター等施設

4. 届出制度

住宅や誘導施設の整備動向を把握するため、都市再生特別措置法第 88 条又は第 108 条の規定に基づき、都市機能誘導区域内外と居住誘導区域外において届出制度を運用します。詳細は「市ホームページ」をご確認ください。

(1) 都市機能誘導区域に関する届出

都市機能誘導区域外において誘導施設の整備を行う場合または都市機能誘導区域内で誘導施設の休廃止を行う場合は、その行為に着手する 30 日前までに市長への届出が必要になります。(都市再生特別措置法第 108 条、108 条の 2)。

① 届出の対象となる行為

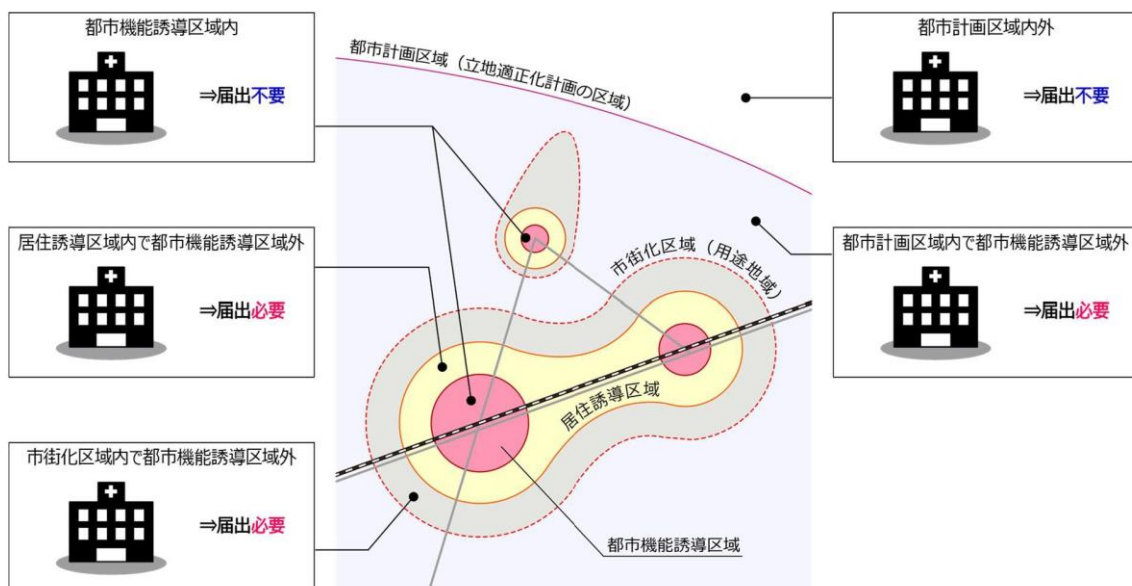
【都市機能誘導区域外】

開発行為	建築等行為
・ 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合	・ 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ・ 建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合 ・ 建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合

【都市機能誘導区域内】

- ・ 誘導施設を休止又は廃止しようとする場合

■ 届出の対象例（病院を誘導施設としている場合）



出典：立地適正化計画の手引き【基本編】（令和 7(2025)年 4 月 国土交通省）

図 161 都市機能誘導のための届出制度イメージ

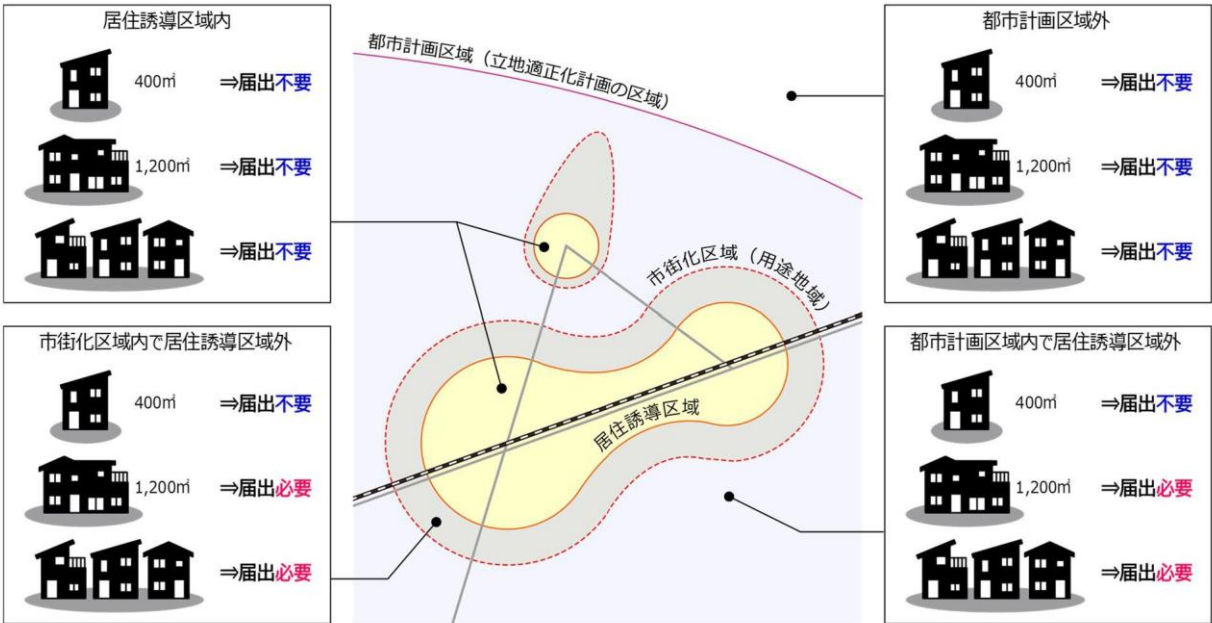
(2) 居住誘導区域に関する届出

居住誘導区域外において、一定規模以上の住宅等を建築する場合は、その行為に着手する 30 日前までに市長への届出が必要になります。（都市再生特別措置法第 88 条第 1 項）

① 届出の対象となる行為

開発行為	建築等行為
・ 3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ・ 1 戸又は 2 戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が 1,000 m²以上のもの ・ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為（今後条例で定めた場合を含む） （例えば、寄宿舍や有料老人ホーム等）	・ 3 戸以上の住宅を新築しようとする場合 ・ 人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合（例えば、寄宿舍や有料老人ホーム等） ・ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等（上記内容）とする場合

■ 届出の対象例



出典：立地適正化計画の手引き【基本編】（令和 7(2025)年 4 月 国土交通省）

図 162 居住誘導のための届出制度イメージ