

第6章 誘導施策

居住誘導区域への定住促進や、都市機能誘導区域への都市施設の誘導を図るために、国による支援措置の活用を検討しながら、市独自の誘導施策を進めます。

また、都市における土地利用コントロールを適切なものとするために、引き続き都市計画制度の適正な運用を図り、無秩序な市街地の拡散を抑制します。

必要に応じて、都市機能誘導施設の立地を誘導するために地区計画等の都市計画制度を活用し、コンパクトなまちづくりの維持と推進を図ります。

6.1 国による支援措置

国による支援措置のうち、代表的なものを以下に示します。今後本市においてコンパクトなまちづくりを推進する際には、これらの支援措置の適用を検討していきます。

(1)都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)

市町村などが行う地域の歴史・文化・自然環境等の特性を活かした個性あふれるまちづくりを総合的に支援し、全国の都市の再生を効率的に推進することにより、地域住民の生活の質の向上と地域経済・社会の活性化を図ることを目的とする事業です。

(2)都市構造再編集集中支援事業

「立地適正化計画」に基づき、市町村や民間事業者などが行う一定期間内の都市機能や居住環境の向上に資する公共施設の誘導・整備、防災力強化の取組などに対し集中的な支援を行い、各都市が持続可能で強靱な都市構造へ再編を図ることを目的とする事業です。

(3)都市再生整備計画事業(防災・安全交付金)

災害の発生が想定される地域において、事前復興まちづくり計画などに基づき市町村などが行う防災拠点の形成を総合的に支援し、地域の防災性の向上を図ることを目的とする事業です。

(4)まちなかウォーカブル推進事業(社会資本整備総合交付金・補助金)

都市再生整備計画事業等において、車中心から人中心の空間へと転換するまちなかの歩ける範囲の区域において、街路・公園・広場の既存ストックの修復・利活用を重点的・一体的に支援する事業です。

(5)優良建築物等整備事業(社会資本整備総合交付金)

市街地の環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給等に資するため、土地の利用の共同化、高度化等に寄与する優良建築物等の整備を国が支援することで、公共の福祉に寄与することを目的とする事業です。

(6)住宅市街地総合整備事業

既成市街地において快適な居住環境の創出、都市機能の更新、美しい市街地景観の形成、密集市街地の整備改善等を図るため、住宅等の建設、公共施設の整備等を総合的に行う事業です。

6.2 本市が進める誘導施策

立地適正化計画に基づく支援策の活用や良好な市街地環境を整備することで、居住誘導区域へ居住の誘導を図ります。

(1)下呂温泉中心市街地地区 都市再生整備計画事業

「下呂温泉中心市街地地区都市再生整備計画」に基づき、下呂温泉中心市街地地区（6.5ha）において、地域資源を活用した景観まちづくりを住民と行政が協働するため、下呂温泉中心市街地地区の街なみ整備計画策定や無電柱化事業を行うほか、街なみ整備助成事業による住民主体の景観づくりの推進をすることで、下呂温泉街の魅力向上および活性化を図ります。（対象区域：居住誘導区域、都市機能誘導区域）

(2)下呂駅周辺整備事業

下呂駅、駅周辺エリア及び旧下呂温泉病院跡地の効果的な活用を行い、市民の利便性と観光客の滞在価値を高める下呂市の顔となる新たな拠点の整備を図ります。（対象区域：居住誘導区域、都市機能誘導区域）

(3)上ヶ平地区 健康と福祉・スポーツと文化創造拠点整備事業

既存公共施設が集中する下呂市森上ヶ平地区に、健康や福祉などの行政サービスを確実に提供するための拠点整備に向け、用地の購入や整備を実施し、将来にわたり安心して暮らせる住環境の実現を目指します。（対象区域：居住誘導区域、都市機能誘導区域）

(4)保健センターの集約化事業

保健センター間の連携を強化し、効率的な医療提供の促進を図ります。（対象区域：居住誘導区域、都市機能誘導区域）

(5)快適で暮らしやすい居住環境の整備

居住誘導区域内の生活利便性を高め、居住誘導区域への緩やかな誘導により、コンパクトな市街地の形成を図ります。（対象区域：居住誘導区域）

(6)移住定住促進事業

下呂市への移住・定住を促進し、人口減少社会においても地域が活力を保ち続けるため、地域の将来を支える人を呼び込み、移住定住の促進を図ります。（対象区域：居住誘導区域）

(7)介護保険サービス提供エリアの検討による事業所の適正配置

在宅での医療や介護サービスを充実させ、地域住民が安心して生活できる環境を整えます。（対象区域：居住誘導区域）

(8)地元就職支援事業

地元企業、益田清風高校、下呂特別支援学校等と連携し、地元就職を促進し、市内事業者の人材確保を図ります。（対象区域：居住誘導区域）

(9)官民で連携したまちづくり

地域で抱えている課題を住民と行政が一体となって解決し、まちの活性化を図ります。（対象区域：居住誘導区域、都市機能誘導区域、居住誘導区域外）

6.3 届出制度

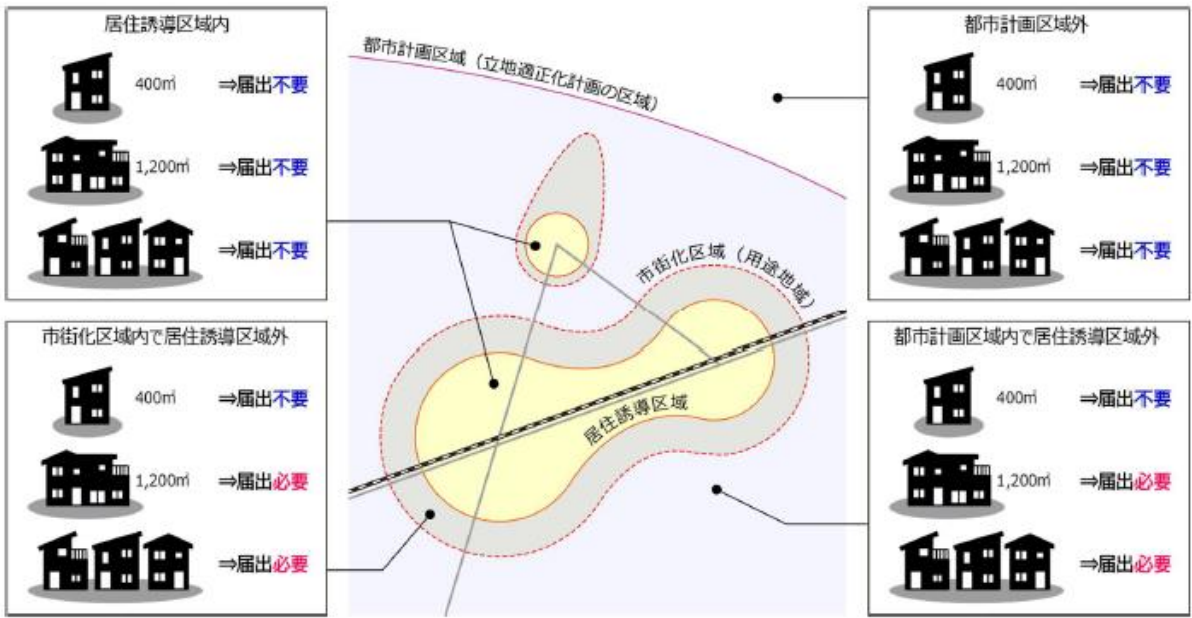
6.3.1 居住誘導区域に関する届け出・勧告

居住誘導区域に関する届出は、市が居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握するための制度であり、居住誘導区域を除く立地適正化計画の区域内で以下の行為を行おうとする場合には、開発行為等に着手する 30 日前までに市への届出が義務づけられます。

■届出の対象

開発行為	建築行為等
① 3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ② 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 m ² 以上のもの	① 3 戸以上の住宅を新築しようとする場合 ② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して 3 戸以上の住宅とする場合

▼届出の対象例



出典：立地適正化計画作成の手引き【基本編】（国土交通省、令和 7 年 4 月改定）

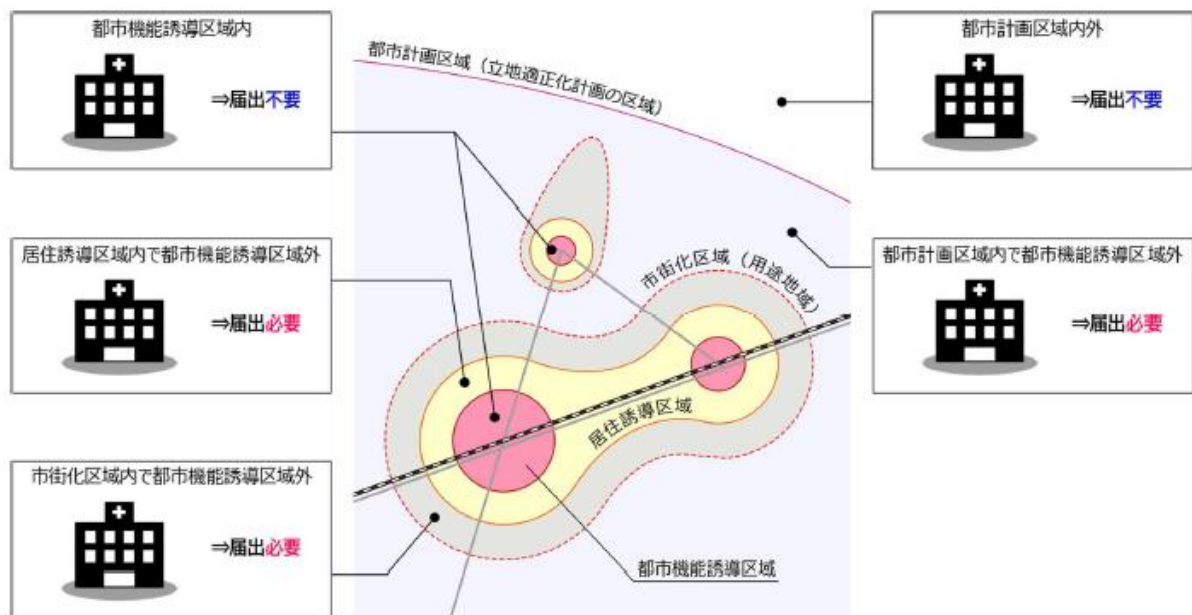
6.3.2 都市機能誘導区域に関する届出・勧告(開発行為等)

都市機能誘導区域に関する届出は、市町村が都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きを把握するための制度であり、都市機能誘導区域を除く立地適正化計画の区域内で以下の行為を行おうとする場合には、開発行為等に着手する 30 日前までに市への届出が義務づけられます。

■開発行為届出の対象

開発行為	建築行為等
○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	①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ②建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合 ③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

▼届出の対象例(病院が誘導施設となっている場合)



出典：立地適正化計画作成の手引き【基本編】（国土交通省、令和 7 年 4 月改定）

6.3.3 都市機能誘導区域に関する届出・勧告(誘導施設の休廃止)

休廃止に係る届出は、市町村が既存建物・設備の有効活用等、機能維持に向けて、誘導施設の休廃止を事前に把握し、他の事業者を誘致するなどの対応機会を確保するための制度であり、都市機能誘導区域内で、誘導施設を休止又は廃止しようとする場合には、休止又は廃止しようとする日の 30 日前までに市への届出が義務づけられます。