



下呂市立地適正化計画

〈概要版〉

令和8年5月
下呂市

立地適正化計画策定の背景と目的

近年、我が国においては、人口減少や都市機能の低下、公共施設の維持更新費用の増大などが懸念されており、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることが大きな課題となっています。

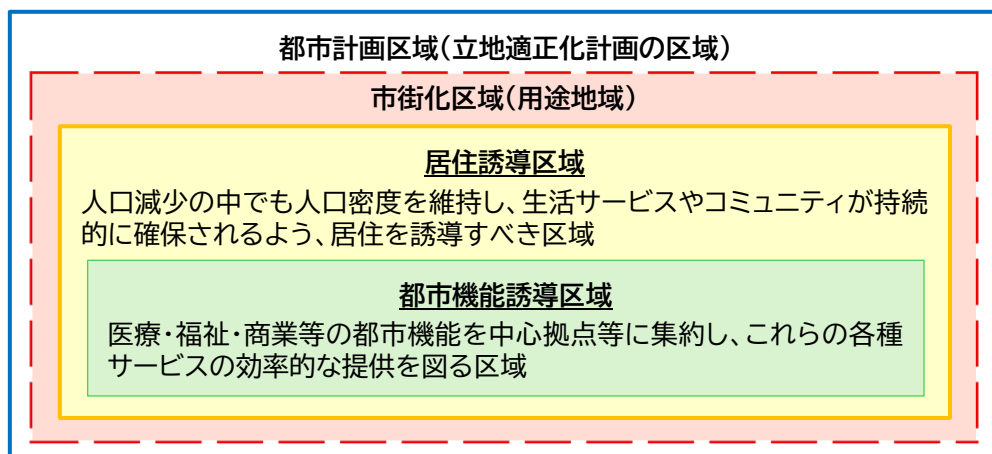
本市においても、地域特性を踏まえた効率的かつ持続可能な都市経営を可能とするため、コンパクト・プラス・ネットワークの考え方により、集約型都市構造の形成を推進し、法改正により追加された防災指針も含めて立地適正化計画を策定します。

立地適正化計画において定めるべき事項

立地適正化計画は、都市再生特別措置法第 81 条に基づく計画であり、都市全体の観点から都市機能や居住の立地、防災、公共交通の充実に関する包括的なマスタープランです。

立地適正化計画では、対象とする区域のほか、立地適正化に関する基本的な方針、その他各種誘導区域などについて記載することとされています。

図 立地適正化計画で定める事項のイメージ



計画対象区域と目標年次

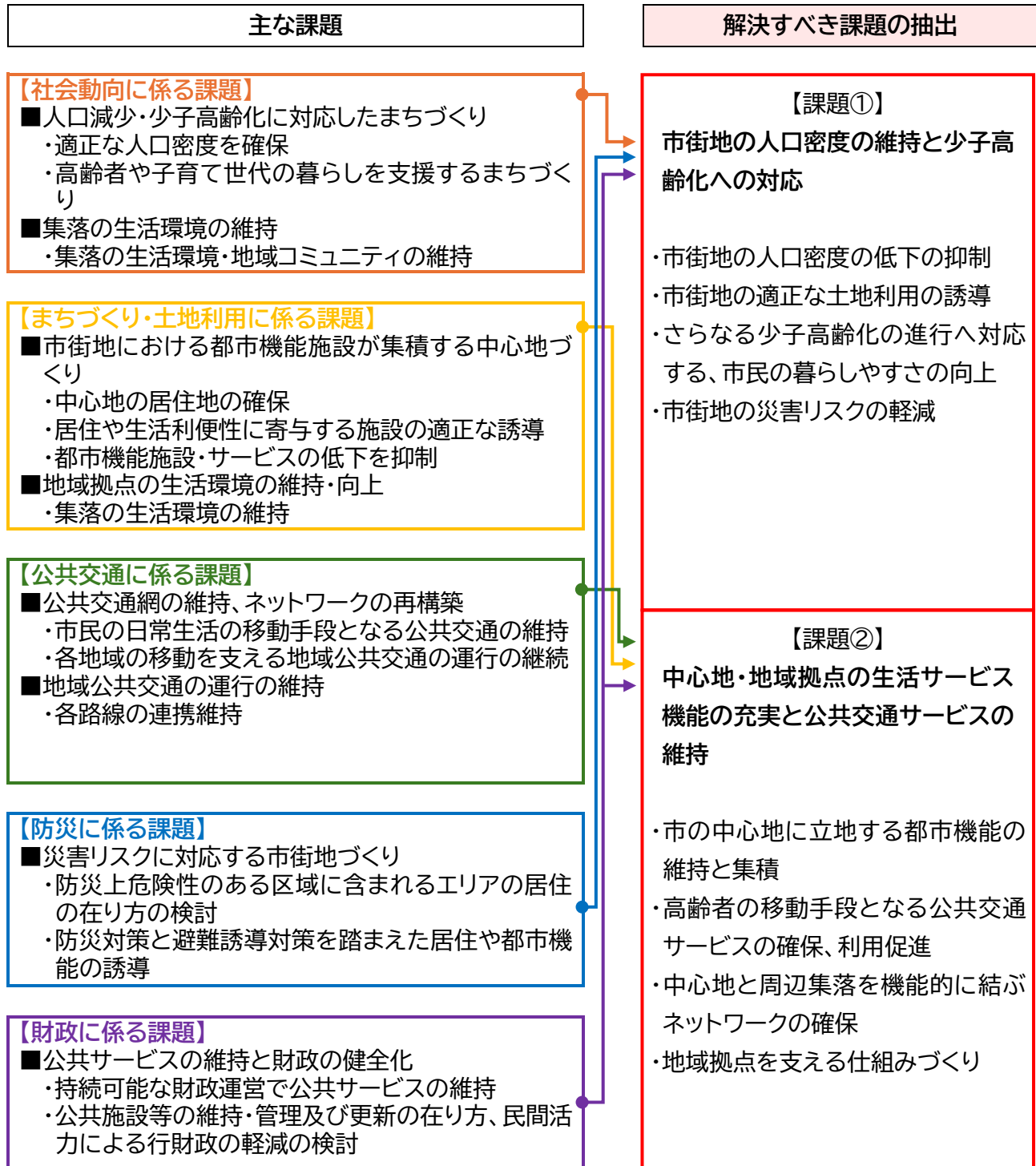
立地適正化計画の対象区域は、都市計画区域全域を対象区域とすることを基本としますが、本市では都市全体を見渡す観点から、都市計画区域外に位置し人口や都市機能の集積がみられる小坂地域、萩原地域、金山地域、馬瀬地域も対象区域に含めます。

計画対象区域:「都市計画区域の全域」および各地域の拠点

目標年次:令和 22 年(2040 年)

解決すべき課題とまちづくりの方針

本市における現状及び将来見通しに基づく課題を下記のとおりまとめました。



まちづくりの方針

本立地適正化計画においても『下呂市都市マスタープラン』と同様に、『下呂市第三次総合計画』のまちづくりの理念を踏まえ、「市の将来像」として『ぬくもり つながり わくわく下呂市』を掲げ、立地適正化計画におけるまちづくりの課題の解決に取り組んでいきます。

【市の将来像(本市が目指すべきまちの姿)】

ぬくもり つながり わくわく下呂市

現状及び将来見通しに基づく課題への対応や、上位計画における基本目標の実現などの観点から、本立地適正化計画におけるまちづくりの基本方針を以下のとおり設定します。

まちづくりの基本方針1 誰にとっても暮らしやすい居住環境づくり

- ・高齢者が日常生活において、健康づくりや生きがいづくりなど、充実した生活を過ごすことができ、住み慣れた地域で安心して暮らし続けられる環境づくりを目指します。
- ・子育て世代を中心とした若年層が、市内に居住することに魅力を感じ、豊かな生活環境の中で子育てすることができる環境づくりを目指します。
- ・災害対策を強化し、安全で安心して過ごせる都市空間の形成を目指します。

まちづくりの基本方針2 すべての市民が利用しやすい新たな生活拠点づくり

- ・多極ネットワーク型コンパクトシティの形成により、少子高齢社会や人口減少社会においても持続可能なコンパクトシティの実現を目指します。
- ・公共交通などのネットワークの充実により、すべての市民が利用しやすく、市外からの利用者の流入も期待される新たな拠点の形成を目指します。
- ・新たな交流やにぎわい、都市機能の集積を目指します。

都市の骨格構造

都市の骨格構造は、各地域の拠点やその周辺等の位置特性を踏まえ、下呂市都市マスタープランにおける将来都市構造を受けて、本市が目指す将来都市構造を示すものです。

本市の都市機能が集積する中心拠点と、集落のコミュニティを維持する地域生活拠点、そのほか地域の特性を生かした拠点を位置づけるとともに、これらを有機的に結び、都市の骨格を担う骨格軸との連携により、持続可能な都市構造の形成を図ります。

まちづくりの方針、都市の骨格構造の実現に向けて、各拠点の役割や方向性を以下のとおり定めました。

【中心拠点】

下呂地域の中心市街地及び周辺市街地(用途地域内)を位置づけます。

公共公益機能、商業業務機能が集積し、人、物、文化が交流する本市の顔となる都市拠点の形成を図ります。

【地域生活拠点】

地域生活拠点は、金山地域、萩原地域、小坂地域の各地域(旧町)の中心的な集落地を位置づけます。

各集落のコミュニティを維持するとともに、市民の日常生活を支える機能が集約された地域拠点を形成し、市の中心部や周辺集落と連絡する公共交通の確保を図ります。

【地域サブ拠点】

地域サブ拠点は、馬瀬地域の中心地的な集落地を位置づけます。

集落居住地の中心には日常の生活に必要な生活サービス施設の維持、集約化を図ります。

【広域及び拠点間アクセス軸】

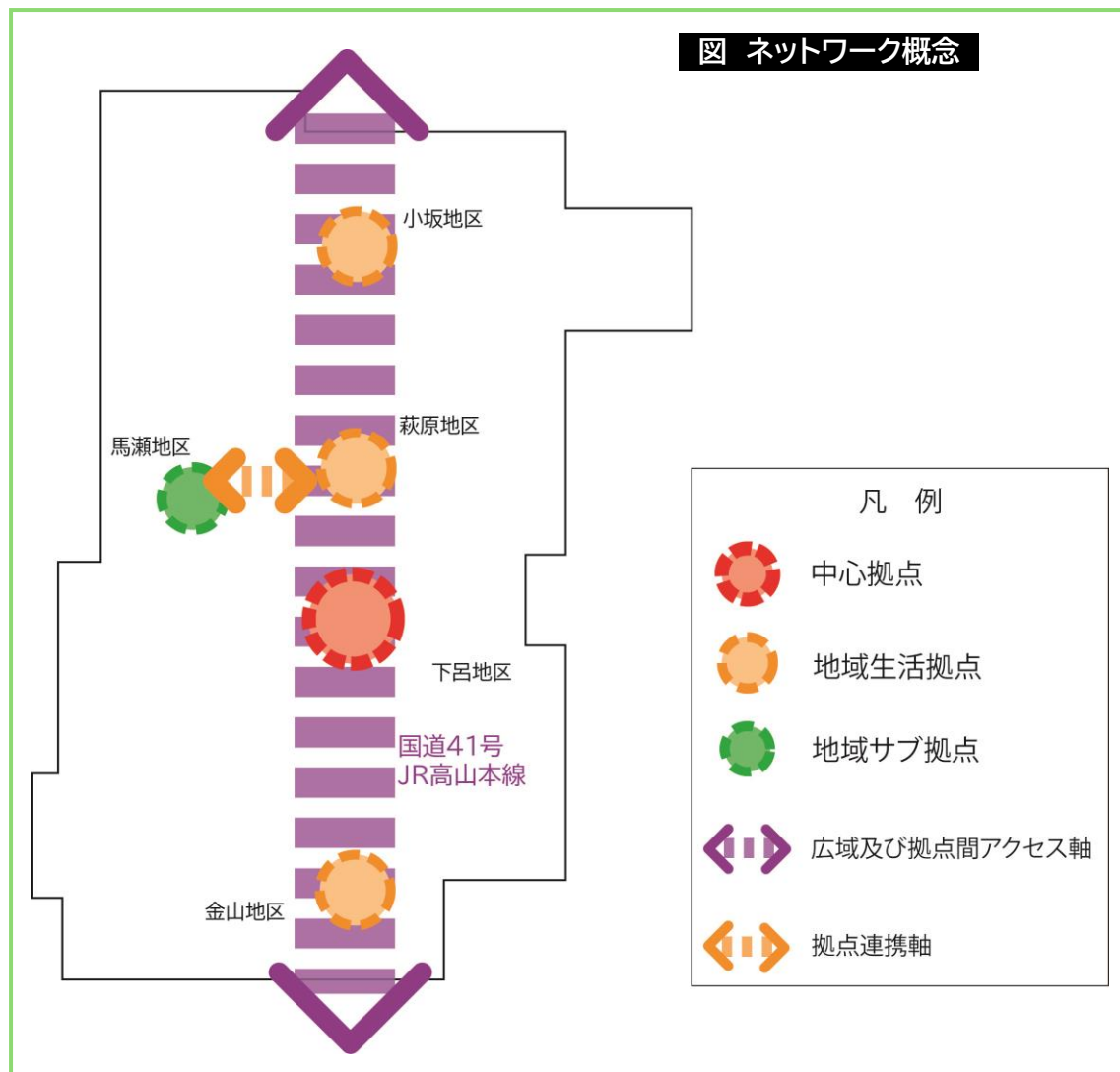
国道 41 号及び JR 高山本線を「広域及び拠点間アクセス軸」として位置づけます。

本市と高山市、白川町を結び、本市の発展を支える広域的な都市軸として位置づけ、その機能の維持を図ります。

【拠点連携軸】

国道 257 号を「拠点連携軸」として位置づけます。

市内の地域サブ拠点と地域生活拠点間の円滑な交通環境に寄与する骨格軸として、その機能の維持、改善を図ります。



居住誘導区域、都市機能誘導区域、誘導施設

■居住誘導区域

居住誘導区域とは、都市計画区域において、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に居住を誘導すべき区域です。

都市全体における人口や土地利用、交通や財政、災害リスクの現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内における良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営等の都市経営が効率的に行われるように定めます。

■都市機能誘導区域

都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業などの都市機能を都市の中心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です。

都市全体における人口や土地利用、交通や財政、災害リスクの現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内における良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営等の都市経営が効率的に行われるように定めます。

■誘導施設

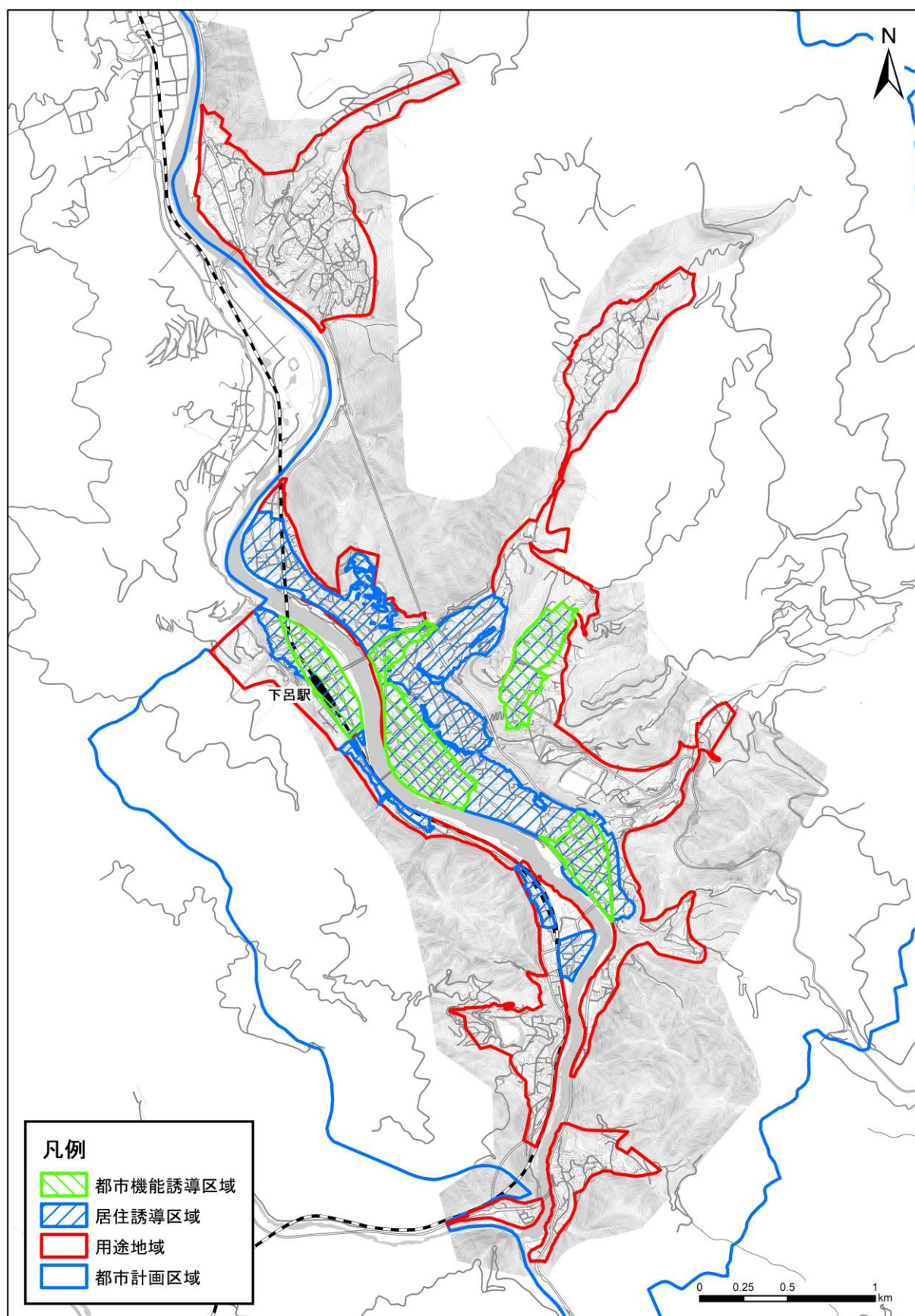
誘導施設とは、都市機能誘導区域内において、立地を誘導すべき居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るために必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するものです。

「まちづくりの基本方針」や政策等により戦略的に誘導する施設や下呂市公共施設等総合管理計画に基づく公共施設、市民意向のある施設など、都市の居住者の共同の福祉や利便のために必要な施設を位置づけ、その維持や充実を図ります。

概要・分類	一般的な名称	整備(誘導)の方針
行政機能	市役所、振興事務所	現在の機能を維持
介護福祉機能	地域包括支援センター/居宅系介護施設/ 高齢者向けコミュニティサロン	立地を誘導/ 同種・関連機能と連携
子育て機能	こども家庭センター/ 保育所/認定こども園/児童館	立地を誘導/ 同種・関連機能と連携
商業機能	大型商業施設/観光案内・情報発信施設	立地を誘導
医療機能	病院/診療所/保健センター	現在の機能を維持
金融機能	銀行/郵便局/農業協同組合/信用金庫/信用組合	現在の機能を維持
教育・文化機能	交流センター(コミュニティセンター)/図書館/ スポーツ施設/教育施設(専修学校)	現在の機能を維持/ 必要に応じて統廃合を検討

居住誘導区域及び都市機能誘導区域

現状の土地利用及び用途地域指定状況、今後の都市整備の方針や災害の危険性が高い区域など指定の望ましくない範囲を考慮し、道路や地形地物の境界をもとに居住誘導区域及び都市機能誘導区域を定めました。



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。

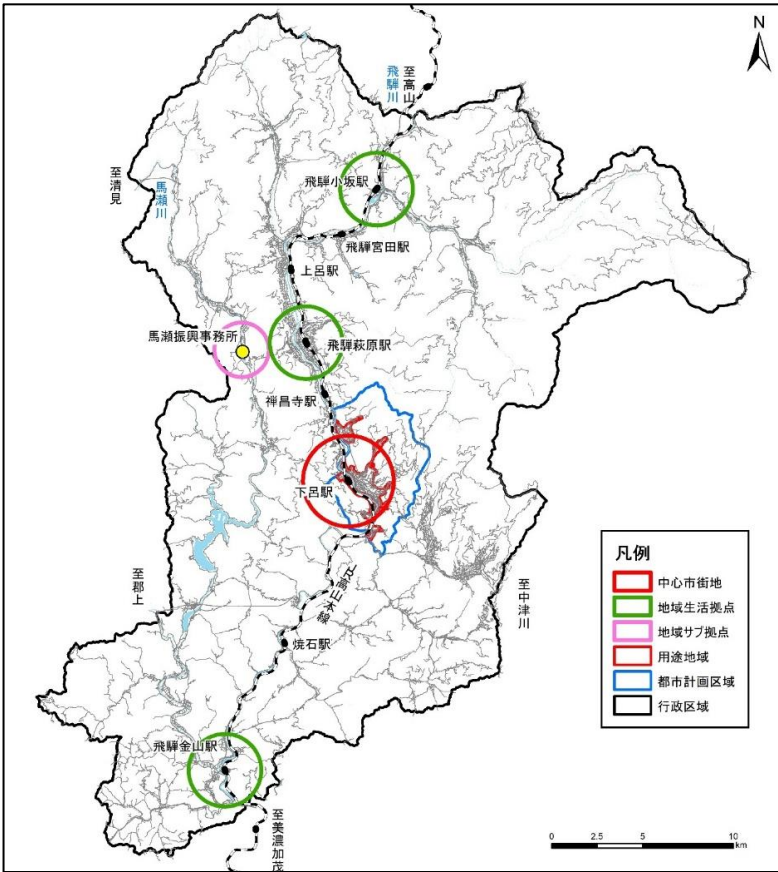
上ヶ平地区 健康と福祉・スポーツと 文化創造拠点整備事業	既存公共施設が集中する下呂市上ヶ平地区に、健康や福祉などの行政サービスを確実に提供するための拠点整備に向け、用地の購入や整備を実施し、将来にわたり安心して暮らせる住環境の実現を目指します。(対象区域:居住誘導区域、都市機能誘導区域)
下呂駅周辺整備事業	下呂駅、駅周辺エリア及び旧下呂温泉病院跡地の効果的な活用を行い、市民の利便性と観光客の滞在価値を高める下呂市の顔となる新たな拠点の整備を図ります。(対象区域:居住誘導区域、都市機能誘導区域)
下呂温泉中心市街地地区 都市再生整備計画事業	「下呂温泉中心市街地地区都市再生整備計画」に基づき、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)

など

地域生活拠点・地域サブ拠点

地域生活拠点・地域サブ拠点とは、都市計画区域外における地域の拠点となる区域であり、都市計画区域外に点在する郊外住宅地や既存集落における生活機能や居住機能を、地域生活拠点に集約・誘導することで、都市圏全体での実効性あるコンパクト化を推進するものです。

図 地域生活拠点・地域サブ拠点(下呂市全域)



【地域生活拠点・地域サブ拠点

【設定要件】

- ・鉄道駅から一定の範囲内に学校やこども園など公的サービスを提供する施設がある。(地域生活拠点のみ)
- ・鉄道や路線バスなどの基幹交通がある。(地域生活拠点のみ)
- ・食料品や生活用品を購入できる商業施設がある。(地域生活拠点のみ)
- ・振興事務所がある。
- ・他の地域生活拠点と重複する範囲を除く。
- ・災害の危険性が高い区域を除く。

防災指針の検討

都市においては、災害に強いまちづくりとあわせたコンパクトで安全なまちづくりを推進するため、災害リスクの高い地域への新たな住宅等の立地を抑制し、居住誘導区域及び都市機能誘導区域の災害リスクに対しても可能な限り回避又は低減をしつつ、適切な誘導をはかることが求められます。

本計画の防災指針においても、地域ごとの課題の抽出を踏まえ、ハード・ソフト両面により防災まちづくりを推進していきます。

【防災まちづくりの将来像(再掲)】

まちづくりの基本方針1 誰にとっても暮らしやすい居住環境づくり
・災害対策を強化し、安全で安心して過ごせる都市空間の形成を目指します。

防災まちづくりの将来像の実現に向け、各地区の取組方針を以下のとおりとし、災害リスクの回避や低減につとめます。市民の安全・安心な居住環境を維持・確保するために、ハードとソフトの両面から洪水・土砂災害等の防災・減災対策を推進します。

災害	課題	取組方針
土砂災害	・土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域及び急傾斜地崩壊危険区域内に建物が立地しており、土砂災害防止の取組や居住誘導が必要。	【リスクの回避】 ・土砂災害特別警戒区域及び急傾斜地崩壊危険区域を居住誘導区域から除外し、安全なエリアへの緩やかな居住の誘導等によるリスクの回避。 【リスクの低減(ハード施策)】 ・公園、道路等のインフラ整備と維持。 ・斜面崩落や土石流等による被害を防止するため、急傾斜地崩壊対策事業や砂防堰堤整備等の土砂災害対策の推進。 【リスクの低減(ソフト施策)】 ・土砂災害防止法第26条に基づく移転等の勧告により土砂災害特別警戒区域等から居住誘導区域への移転等を促し、リスクの低減を図る。 ・防災訓練の実施等による避難・防災体制の充実、ハザードマップ等の周知による啓発活動・情報提供によるリスクの低減。
水災害(洪水)	・飛騨川沿岸とその周辺は浸水深3.0m以上の箇所がみられ、それらと重なる建物、避難所等があることから、避難体制の充実や避難場所の確保などの取組が必要。 ・飛騨川沿岸の家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流、河岸侵食)に対応したリスクの低減が求められる。	【リスクの低減(ハード施策)】 ・公園、道路、河川、水路等のインフラ整備と維持。 【リスクの低減(ソフト施策)】 ・防災訓練の実施等による避難・防災体制の充実、ハザードマップ等の周知による啓発活動・情報提供によるリスクの低減。

災害	課題	取組方針
地震	・中心部では震度6強が想定されており、建物の耐震化、不燃化の促進、地域の安全対策の取組が必要。 ・地域全体が液状化の可能性がある、避難体制の充実や避難場所の確保などの取組が必要。	【リスクの低減(ハード施策)】 ・公園、道路等のインフラ整備及び維持。 ・木造住宅の耐震診断、耐震改修の促進、空き家等対策事業などの対策支援の充実。 【リスクの低減(ソフト施策)】 ・防災訓練の実施等による避難・防災体制の充実、ハザードマップ等の周知による啓発活動・情報提供によるリスクの低減。

計画の目標値について

本計計画では以下の目標値を定めました。各種施策を通じて、方針を実現していきます。

■まちづくりの基本方針1 誰にとっても暮らしやすい居住環境づくり

目標指標	現状値	目標値令和 22 年(2040 年)
居住誘導区域における人口密度	34.2 人/ha	30.0 人/ha
自主防災組織の人口カバー率	84.9%	100.0%
防災士取得者数(累計)	278 名	440 名

■まちづくりの基本方針2 すべての市民が利用しやすい新たな生活拠点づくり

目標指標	現状値	目標値令和 22 年(2040 年)
公共交通の人口カバー率	82.0%	100.0%
都市機能誘導区域内の誘導施設数	22 施設	22 施設以上
公共建築物累計面積	283,183 m ²	169,726 m ²