

下呂都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を別のとおり変更する。

下呂都市計画

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更理由書

本区域は、古くから飛騨圏域南部の拠点地域として位置付けられており、街道の宿場町として発展してきました。

本区域は交通の要衝にあり、名古屋市と富山市を結ぶ(国)41号、浜松市と高山市を結ぶ(国)257号、岐阜市と飯田市を結ぶ(国)256号の経由地となっている他、東海北陸自動車道(郡上市)と中央自動車道(中津川市)を結ぶ(仮称)濃飛横断自動車道、下呂市以南の(仮称)美濃加茂下呂連絡道路(地域高規格道路美濃加茂下呂連絡道路)の整備も進められており、飛騨圏域南部における交通結節点としての役割を果たしています。

また、2004年の合併により下呂市が誕生しましたが、本区域はその中心に位置し、多くの公共施設が集中するなど、下呂市及び周辺地域の拠点地区としての役割を果たしています。

このようなことから、本区域の都市づくりの基本理念を「市特有の森や清流などの自然環境、歴史・文化を継承しつつ 圏域の中心都市にふさわしい 交流機能の充実と強化を図る都市づくり」と設定し、「継承：地域資源である自然、歴史・文化を活かすふるさとづくり」、「交流都市：南飛騨地域の拠点となる交流都市づくり」、「生活環境：将来も安心して生活できる地域づくり」を目標として、都市づくりを進めます。

本区域における以上のような都市の将来像について、2019年(令和元年)に実施した都市計画基礎調査結果等を踏まえ、都市の発展の動向、人口等の現状及び2030年(令和12年)を目標年次とした将来の見通し等を勘案し、主要な土地利用、都市施設及び市街地開発事業等についてのおおむねの配置、規模等を定め、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全を図るため、別のおおむねの変更するものです。

下呂都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
(下呂都市計画区域マスタープラン)

岐 阜 県

目 次

1	当該都市計画区域における現状と課題	1
1-1	既定計画におけるまちづくりの方針	1
1-2	まちづくりの現況	1
1-3	当該都市計画区域の課題	3
2	都市計画の目標	5
2-1	都市づくりの基本理念	5
2-2	地域毎の市街地像（まちづくりのイメージ）	5
2-3	各種の社会的課題への都市計画としての対応	7
2-4	当該都市計画区域の広域的位置づけ	10
3	区域区分の決定の有無	11
3-1	区域区分の有無	11
4	主要な都市計画の決定の方針	14
4-1	土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	14
1.	主要用途の配置の方針	14
2.	市街地における建築物の密度の構成に関する方針	15
3.	市街地の土地利用の方針	15
4.	その他の土地利用の方針	16
4-2	都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針	17
1.	交通施設の都市計画の決定の方針	17
2.	下水道及び河川の都市計画の決定の方針	19
3.	その他の都市施設の都市計画の決定の方針	20
4-3	市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針	21
1.	主要な市街地開発事業の決定の方針	21
2.	市街地整備の目標	21
3.	その他の市街地整備の方針	21
4-4	自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針	22
1.	基本方針	22
2.	主要な緑地の配置の方針	22
3.	実現のための具体の都市計画制度の方針	23
4.	主要な緑地の確保目標	23

1 当該都市計画区域における現状と課題

1-1 既定計画におけるまちづくりの方針

下呂都市計画区域(以下、「本区域」という。)を構成する下呂市の下呂市第二次総合計画(2015年度→2024年度)基本構想において、市の将来像を『もっと住みたい 訪れたい みんなのふるさと わくわく下呂市』と定めるとともに、7つの基本目標を定め、基本計画において、3つの重点プロジェクトを定めて、まちづくりに取り組んでいます。

- ・ 市の将来像

もっと住みたい 訪れたい
みんなのふるさと わくわく下呂市

- ・ 基本目標

- ①『すこやか』 だれもが笑顔で元気に暮らせるまちを支えます
- ②『はぐくみ』 生きる力や豊かな文化を育みます
- ③『あんしん』 災害等の危機に備え、地域の安全性を高めます
- ④『まちづくり』 市民や地域と協働でまちづくりに取り組みます
- ⑤『やすらぎ』 自然と寄り添い、持続可能な社会を目指します
- ⑥『いしずえ』 日々の快適生活を支えるまちの基盤を整えます
- ⑦『にぎわい』 まちの賑わいと活力を生む産業を盛り上げます

1-2 まちづくりの現況

本区域は、県内有数の観光地であり、観光交流人口の更なる増加が見込まれる一方で、人口減少、高齢化が進行しており、観光客にとっても住民にとっても良好な都市環境となるよう、都市機能のさらなる集積、回遊性に優れた基盤整備を推進しています。

(1)人口・世帯数

- ・ 本区域の人口は緩やかな減少傾向にあり、6,937人(2015年)となっています。
- ・ 本区域の世帯数は、2,707世帯(2015年)で、一世帯当たり平均世帯人員は2.6人となっています。
- ・ 本区域の老年人口(65歳以上)36.7%(2019年4月末)、生産人口(15歳以上65歳未満)53.3%、年少人口(15歳未満)10.0%となっています。
- ・ 市街地は、飛騨川沿川の平地にコンパクトに集積し、行政区域人口に対する都市計画区域人口の割合は20.7%(2015年)となっています。

(2) 土地利用

- ・ 本区域の土地利用の状況は、山林が 84.8%、農地が 1.6%で、原野、水面・河川等を合わせた自然的土地利用が 91.0%（2015 年）を占めています。
- ・ 本区域における用途地域の割合は、14.3%で、用途地域の指定状況を見ると、住居系は 62.2%、商業系は 31.2%、工業系は 6.5%（2017 年）となっています。
- ・ 本区域の西部を流れる飛騨川に沿って都市的土地利用がなされており、用途地域以外での新たな開発等は少なく、市街地の拡大はありません。
- ・ 用途地域が指定されている区域の一部では、市街化が進んでいない地域がみられます。
- ・ 市街地における商業、工業の拡大はともに低調な状況となっています。

(3) 生活環境の整備の状況

① 道路

- ・ 東西方向の幹線道路の整備が遅れている状況にあります。また、南北方向の主要幹線道路も(国)41号のみとなっています。
- ・ 市内には国道 3 路線、主要地方道 6 路線及び一般県道 10 路線が整備されていますが、自動車専用道路や高速道路がありません。そのため近隣の都市や高速道路へのアクセス道路となる（仮称）濃飛横断自動車道（地域高規格道路濃飛横断自動車道）の整備が進んでいる他、（仮称）美濃加茂下呂連絡道路（地域高規格道路美濃加茂下呂連絡道路）の整備も一部で進んでいます。
- ・ 本区域における都市計画道路の状況は、計画延長 20.05 km（配置密度 0.64km/k m²）のうち、整備済み延長は 13.03 kmであり、用途地域内では、計画延長 16.16km（配置密度 3.63 km²）のうち整備済み延長は 9.61km（配置密度 2.16km/km²）となっています。（2017 年度末）

② 下水道

- ・ 市域全体の汚水処理は、公共下水道、特定環境保全公共下水道、農業集落排水、小規模集合排水及び合併浄化槽から成り、2018 年度末現在の処理人口は 31,128 人、普及率は 96.5%となっています。

③ 都市公園

- ・ 本区域における都市計画公園・緑地の状況は、2017 年度末現在で整備率 100%、都市計画区域人口一人当たりの公園面積は 22.1 m²となっています。
- ・ 市内には、4 箇所の自然公園などが指定されており、本区域内にも飛騨木曾川国定公園区域が含まれています。

④ 防災

- ・ 市域の9割以上を占める山林や河川の災害対策を進める他、内陸直下型地震の危険性も想定されるため、災害時における危機管理体制を充実させる取り組みを推進しています。

⑤ その他

- ・ 公共交通の普及が十分でなく、自動車への依存度の高い地域となっています。
- ・ 市有施設の特定建築物の耐震化率は95.6%（2018年度末現在）となっています。

(4) 自然環境等の状況

- ・ 林業従事者の高齢化等により、森の適切な維持管理が困難な状況となっています。
- ・ 日本三名泉の一つである「下呂温泉」をはじめ、歴史・文化、自然環境、農村・山村の生活文化などを活かした観光地があります。

1-3 当該都市計画区域の課題

まちづくりの現況を踏まえた本区域の課題は以下のとおりです。

(1) 適正な土地利用誘導による集約型都市構造への転換

- ・ 人口減少、少子高齢化が進むなか、将来にわたり暮らしやすい地域をつくるために、生活拠点機能が集約した効率性の良い都市を形成する必要があります。
- ・ 市街地におけるにぎわいづくり、商業の振興を図るとともに、行政機関等の公共公益サービスを誰もが利用しやすい環境づくりが必要です。

(2) 土地利用、市街地整備の計画的な展開

- ・ 用途地域外の集落については、具体的な土地利用の規制・誘導に関する方策が明確になっておらず、今後、検討を行う必要があります。
- ・ 用途地域内で未利用地の割合が高い地域については、用途地域の見直しなど適切な対策を行う必要があります。
- ・ 農業、林業の振興を図るため、農業や林業の基盤を保全するとともに、農地の集約化及び利用の最適化、林地の健全化を促進する必要があります。
- ・ 高齢者や障がい者に配慮した住宅の供給を図る必要があります、また、まちなか居住ニーズへの対応、住宅地における公園等の整備も重要な課題となっています。

(3) 都市基盤整備の充実

- ・ 町村合併により広域化した市域全体の自動車交通網を整備・充実する必要があります。
- ・ 都市計画道路は、長期未整備路線があるなど見直しの必要があります。

- ・ 高速自動車交通網へのアクセス改善、東西方向及び南北方向の幹線道路の整備・充実が求められており、(仮称)濃飛横断自動車道(地域高規格道路濃飛横断自動車道)、(仮称)美濃加茂下呂連絡道路(地域高規格道路美濃加茂下呂連絡道路)の整備を促進する必要があります。
- ・ 鉄道利用者の減少が続いていることから、利用の促進を図る必要があります。
- ・ 路線バスについては、適切なサービスの提供に努めるとともに、受益者の利用促進を図る必要があります。
- ・ 県立下呂温泉病院への交通アクセスの改善などにも取り組む必要があります。
- ・ 交通安全対策の充実を図るとともに、本区域は観光産業が盛んであることから、高齢者や障がい者のみならず、訪れる人も含め、すべての人にやさしい道路空間のバリアフリー化やユニバーサルデザイン化を図る必要があります。

(4) 都市の安全・安心の確保

- ・ 荒廃が危惧される山林の保全に取り組むとともに、災害危険度の高い河川の治水対策に取り組む必要があります。
- ・ 大規模地震にも対応できる災害に強いまちづくりを進める必要があります。

(5) 自然環境との共生、環境負荷の軽減

- ・ 豊かな自然を守り育て、特徴的な自然景観、森林及び貴重な動植物の保護・保全に取り組む必要があります。

(6) 都市の個性や魅力づくり

- ・ 観光地としての充実を図るため、歴史・文化、自然環境、農村・山村の生活文化などの活用を図るとともに、特徴的な景観の保護・保全もあわせて行う必要があります。

2 都市計画の目標

2-1 都市づくりの基本理念

本区域における都市づくりの基本理念を以下のとおり設定します。また、この基本理念を実現するため、都市づくりの目標を設定します。

《都市づくりの基本理念》

区域特有の森や清流などの自然環境、歴史・文化を継承しつつ
南飛驒地域の中心都市にふさわしい
交流機能の充実と強化を図る都市づくり

《都市づくりの目標》

- 【目標1】 継承：地域資源である自然、歴史・文化を活かすふるさとづくり
- 【目標2】 交流都市：南飛驒地域の拠点となる交流都市づくり
- 【目標3】 生活環境：将来も安心して生活できる地域づくり

2-2 地域毎の市街地像（まちづくりのイメージ）

本区域を、「商業地域」、「住居地域」、「工業地域」及び「森林・緑地地域」の4つの地域に大別し、地域毎のまちづくりのイメージを示します。

(1) 商業地域

① 中心商業地区

● 飛驒川右岸の商業地

- ・ 飛驒川右岸の商業地は、宿泊施設や飲食店等の商業施設が集積している地区であるとともに、鉄道、路線バス、コミュニティバス等の交通ハブとしての役割も果たしており、本区域の玄関口と言える地区となっています。

● 飛驒川左岸の商業地

- ・ 飛驒川左岸の商業地は、北部には温泉街を中心とした宿泊施設や飲食店等の商業施設、南部には住民の日常生活に必要な商業施設が集積するとともに、行政サービス施設、業務施設等が集積した下呂市の中心的な地区となっています。

② 中心商業地北東部地区

- ・ 中心商業地区に隣接した北東部の地区は、特色のある医療サービス、医療と連携した健康・保健・文化サービスを提供するとともに、これらをキーとするコンベンション機能

などの充実により、南飛驒地域を越える広域交流空間となる地区とします。

③沿道商業地区

- ・ 市街地南東部の(国)41号沿道は、近隣型商業地の形成を目指す地区とします。

(2) 住居地域

- ・ 市街地の中央部から南部にかけての住宅地は、中心市街地に近接する特性を活かし、住民の日常生活に必要な商業施設の立地をある程度許容しながら、利便性の高い居住空間を目指す地区とします。
- ・ 市街地の北部と東部に形成された住宅地は、農地などが多く残っており、自然に恵まれた豊かでうるおいのある生活環境を備えた住宅地となるまちづくりを目指す地区とします。

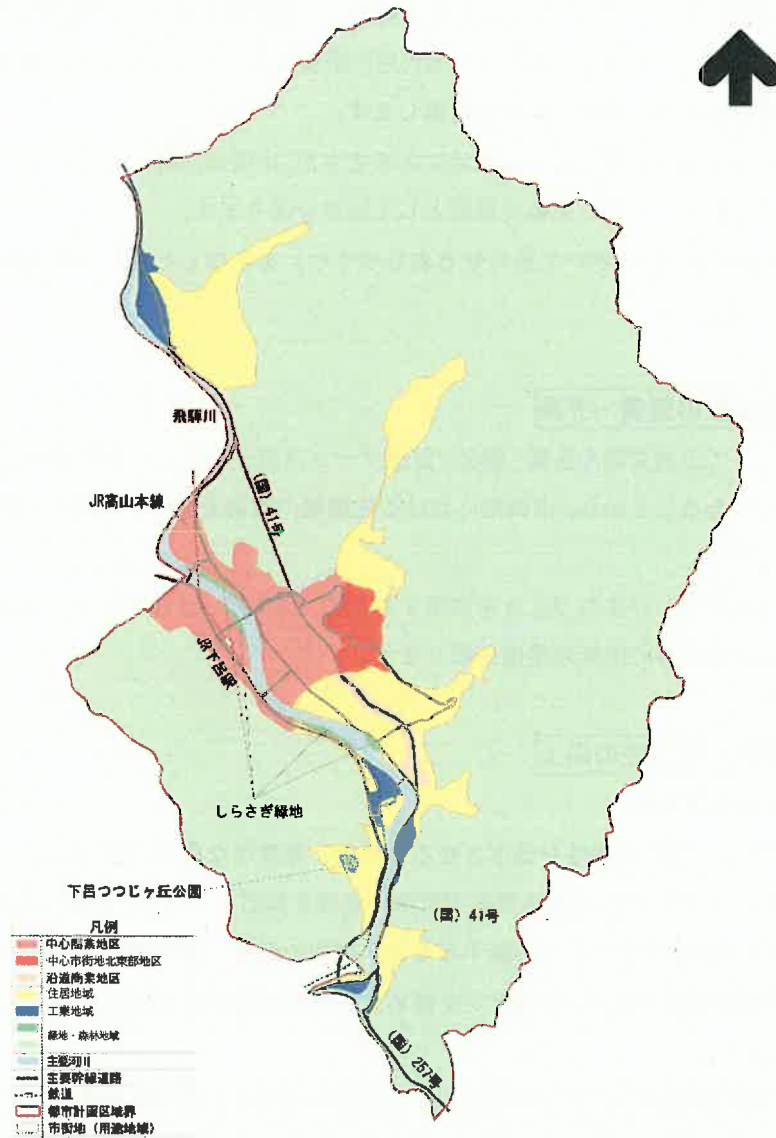
(3) 工業地域

- ・ 市街地北部の(国)41号沿道の工場が立地している地区は、沿道型商業施設の立地を許容しつつ、幹線道路沿道の立地特性を活かした工業の集積を目指す地区とします。
- ・ 市街地南部の比較的規模の大きな工場の立地もみられる地区は、整備が進む(仮称)濃飛横断自動車道(地域高規格道路濃飛横断自動車道)へのアクセスの良さを活かした工業が集積する土地利用を目指す地区とします。

(4) 森林・緑地地域

- ・ 飛驒木曾川国定公園をはじめとする豊かな自然環境や景観を有する地区は、農林漁業の振興や無秩序な開発の抑制により保全に努めるとともに、必要な開発に対しては従前の保水・遊水機能を維持するための代替施策を求めるなど、防災機能の保全を目指す地区とします。

図：地域区分図



2-3 各種の社会的課題への都市計画としての対応

社会的課題に対する本区域における都市計画上の対応は以下のとおりです。

(1) 適正な土地利用誘導による集約型都市構造の実現

- 都市機能が集積した中心市街地、身近な生活の拠点が適切に配置された日常の生活圏及び都市の活力や魅力を高めるための拠点を、公共交通や幹線道路のネットワークで連携させる集約型都市構造の形成を目指します。
- 市街地における定住促進施策を図ります。

(2) 土地利用、市街地整備の計画的な展開

- ・ 用途地域外においては、新たな宅地開発を抑制し、農地等を保全する観点から、市街地の拡大は原則として行いません。新たな土地利用の需要に対しては、既存の市街地内の低・未利用地の活用を図り都市機能の集積を促進します。
- ・ 街区レベルの公園が不足している現状にあります。市街地内外にわたり良好な自然環境がみられることから、これらを観光資源として活用を図ります。
- ・ 市街地内においては、「歩いて暮らせるまちづくり」を目指した美しく魅力ある市街地の形成などを図ります。

(3) 都市基盤施設の整備・充実

- ・ 高齢者にとって公共交通や保健・福祉・医療サービスが充実している市街地での暮らしは魅力的なものであることから、市街地における住環境の改善を図り、高齢者のまちなか居住の促進を図ります。
- ・ すべての人にやさしいまちづくりを実現するため、ユニバーサルデザインによる駅周辺、歩道空間、公共施設等の市街地整備を図ります。

(4) 都市の防災・防犯性の向上

① 水害、土砂災害対策

- ・ 水害や土砂災害の危険性を低下させるために、無秩序な農地や森林の開発抑制、森林の荒廃防止、あわせて河川改修等治水対策の充実を図るとともに、必要な開発においては、事業者と代替施策について協議するなど、従前の保水・遊水機能の保全に努めます。
- ・ 土砂災害防止法に基づく区域指定を進め、警戒避難体制を整備するなど、ソフト対策を推進します。
- ・ 近年、集中豪雨等による土砂災害や中小河川の氾濫による被害が発生しているため、砂防えん堤の整備や溪流保全工等の充実、森林地域の保全とその水土保全機能を高める森林整備事業等に努めます。

② 地震災害対策

- ・ 市街地においては、多くの観光客を迎える宿泊施設等が集積しており、地震災害による被害を軽減するため、耐震改修促進法に基づく耐震化を進めるとともに、道路・橋梁、電気・ガス・水道等のライフラインの耐震化を進めます。さらに、市街地において、公園・緑地等のオープンスペースを確保することにより、地震・火災等による人的被害の軽減に努めます。

③ 応急対策拠点等の充実

- ・ 応急対策は市庁舎、各支所がその機能を担うことになるため、各施設を強化・充実するとともに、消防防災、救急体制の整備を図ります。

④ 交通安全及び防犯対策

- ・ 犯罪の増加に対応するため、街頭防犯カメラ・街路灯の設置や植栽の適切な管理等により「人の目」を確保することなど、下呂市生活安全条例に則して地域と連携しつつ、防犯環境設計に関する調査・研究に努めます。
- ・ 観光地下呂の核である中心商業地区では、歩行者の回遊性の優れたまちづくりを行うため、市街地における安全な歩行者環境の確保を図るため交通環境の向上に努めます。
- ・ 交通事故対策については、交通安全に配慮した道路建設・改良、安全施設等の整備を図ります。

(5) 自然環境との共生・環境負荷の軽減

① 自然環境の保全

- ・ 自然は、動植物の生育の貴重な場であるとともに、空気の浄化作用の機能等も備えていることから、自然環境に配慮した秩序ある開発の誘導を行い、農地・森林の保全に努めます。

② 循環型社会の構築

- ・ 循環型社会を構築するため、ごみの減量化と適正な処理体制の充実、リサイクルの推進及び下水道による水質の保全を図ります。
- ・ 地球温暖化など環境の悪化を防止し低炭素社会を実現するため、公共交通の利用促進、都市における円滑な交通を確保する道路網の整備、環境負荷が少なく省エネルギー型の交通機関の導入や都市施設の緑化など、環境にやさしい都市と交通システムの構築に努めます。

(6) 都市の個性や魅力づくり

① 観光地下呂としての都市景観の整備

- ・ 中心商業地区では、回遊性に優れたまちづくりを行うため、自然及び歴史・文化性に優れたまち並みの創出、安全かつうるおいのある周遊ルートのネットワークを形成、歴史的な建造物や社寺林等の保存・活用を図ります。

② 自然に囲まれた快適な住宅地の都市景観

- ・ 住宅地においては、本区域の恵まれた豊かな自然を活かし自然との共生を実現するため、周辺部の緑との調和を図り、緑豊かな住宅景観の形成を図ります。

③ 活力ある産業の都市景観

- ・ 工業地においては、緩衝緑地の維持管理や敷地内緑化等を推進し、景観整備の積極的な誘導を図ります。

2-4 当該都市計画区域の広域的位置づけ

本区域は、古くから飛騨圏域南部の拠点地域として位置付けられており、街道の宿場町として発展してきました。

本区域は交通の要衝にあり、名古屋市と富山市を結ぶ(国)41号、浜松市と高山市を結ぶ(国)257号、岐阜市と飯田市を結ぶ(国)256号の経由地となっている他、東海北陸自動車道(郡上市)と中央自動車道(中津川市)を結ぶ(仮称)濃飛横断自動車道、下呂市以南の(仮称)美濃加茂下呂連絡道路(地域高規格道路美濃加茂下呂連絡道路)の整備も進められており、飛騨圏域南部における交通結節点としての役割を果たしています。

また、2004年の合併により下呂市が誕生しましたが、本区域はその中心に位置し、多くの公共公益施設が集中するなど、下呂市及び周辺地域の拠点地区としての役割を果たしています。

3 区域区分の決定の有無

3-1 区域区分の有無

本区域の現状及び今後の見通しを分析し、「市街地の拡大の可能性」、「良好な環境を有するコンパクトな市街地の形成」及び「緑地等自然的環境の整備又は保全への配慮」の視点から区域区分の有無を定めます。

(1) 本区域の現状及び今後の見通し（展望）

① 地形その他の地理的条件

- ・ 本区域は、急峻な山地を流れる飛騨川沿いの限られた平坦部に市街地が展開しており、その周辺の丘陵地等には集落が散在しています。
- ・ 市街地や集落においては、高低差など地形的な制約が厳しく、また、周辺が自然公園区域等に指定されているため、市街地が拡散する余地は少ないと考えられます。

② 人口の増減及び分布の変化並びに今後の見通し

- ・ 本区域の人口は緩やかな減少傾向にあり、2015年では約6,900人となっています。今後の将来人口は約6,600人（2030年）へと減少が見込まれます。また、本区域の可住地人口密度は2.5人/ha（2015年）となっており、将来の可住地人口密度は2.3/ha（2030年）と低下が見込まれます。

③ 産業の業況及び今後の土地需要の見通し

- ・ 商業については従業者数・商店数の減少、工業については事業所数・従業者数の減少、農業については農家の減少が続いています。
- ・ 高速自動車交通網へのアクセスについても、当面改善が見込めないことから、大規模な企業が立地する可能性も低いと想定され、大きな土地需要は想定されません。
- ・ 観光については、観光客数の減少傾向が続いていましたが、2016年度以降は増加に転じ、2017年度では2,727,798人となっています。

④ 土地利用の現状等

- ・ 住宅地は、商業地を取り囲むように平坦部から丘陵部にかけて集積しています。
- ・ 市街地内周辺部の住宅地では、都市的土地利用がなされず良好な山林が残っています。
- ・ 商業地は、JR下呂駅と(国)41号に囲まれた地域に集積していますが、飛騨川左岸には宿泊施設、商業施設等、飛騨川右岸には宿泊施設が密集しています。

- ・ 農地は、丘陵地を中心に展開しています。
- ・ 工場は、本区域南部及び北部の(国)41号周辺で集積しています。
- ・ 都市計画区域のうち山林が84.8%を占めており、農地等は1.6%、宅地は4.0%となっています。(2015年)
- ・ 現段階において、大規模な宅地開発等の予定はありません。

⑤ 都市基盤施設の整備の現状及び今後の見通し

- ・ 都市計画道路の整備率は65.0%(2017年度末現在)となっています。
- ・ 汚水処理人口普及率は96.5%(2018年度末現在)となっています。
- ・ 都市計画公園・緑地の整備率は100%(2017年度末現在)、都市計画区域人口一人当たりの公園面積は22.1㎡となっています。
- ・ 街区レベルの公園が不足しているものの、市街地内外において、親水公園や良好な緑地を有する寺社が点在しこれを補完しています。

⑥ 産業振興等に係る計画の策定又は大規模プロジェクト等の実施の有無

- ・ 将来的には、本区域外の下呂市南部を通過する(仮称)濃飛横断自動車道(地域高規格道路濃飛横断自動車道)や、下呂市以南の(仮称)美濃加茂下呂連絡道路(地域高規格道路美濃加茂下呂連絡道路)が整備されることにより、交通の利便性が向上します。

(2) 区域区分の有無

① 市街地の拡大の可能性

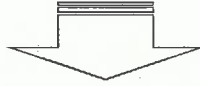
- ・ 本区域では、市街地内に宅地が集約しており、また、将来人口増加の見込みは低いことから、市街地の拡大の可能性は低いと想定されます。
- ・ 将来的には、本区域外の下呂市南部を通過する(仮称)濃飛横断自動車道(地域高規格道路濃飛横断自動車道)や、下呂市以南の(仮称)美濃加茂下呂連絡道路(地域高規格道路美濃加茂下呂連絡道路)の整備により交通の利便性が向上し、地域の発展が想定されるものの、地形的地理的な状況等を勘案すると、宅地が必要となった場合は、市街地内の未利用地の計画的な活用で十分に対応できるものと想定されます。

② 良好な環境を有するコンパクトな市街地の形成

- ・ 本区域の中心商業地区は、観光産業の中心として宿泊施設、商業施設等が密集する地域であるものの、準防火地域指定による建築物の耐火性の向上や下水道の整備などにより、中心商業地区を中心に、住環境の改善を計画的に図ります。

③ 緑地等自然的環境の整備又は保全への配慮

- ・ 市街地内の山林、丘陵地においても開発が沈静化している状況であり、市街地外においては保安林等の指定がされており、新たな開発行為による自然環境喪失の可能性は低いと想定されます。



以上により、本区域においては、市街地の拡大の可能性が低く、区域区分によらなくとも良好な環境を有するコンパクトな市街地を形成することが可能なことから、区域区分を定めないものとします。

4 主要な都市計画の決定の方針

4-1 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

1. 主要用途の配置の方針

(1) 住居系

- ・ 市街地中央部から南部にかけての市街地を一般住宅地区として位置付けます。
- ・ 一般住宅地区においては、空き地・空き家の活用と住宅の更新を図ることにより、防災耐力・耐火性の向上を図り、住環境の改善を図ります。
- ・ 生活利便性の向上を図るため、日常生活における買い回り品等を扱った商業施設の立地をある程度許容し、良好な住環境を備えた住宅地の形成を図ります。
- ・ 中心商業地区に隣接する地域については、利便性に優れ、良好な住環境を備えた住宅地を形成するため、住商の共存を基本とした土地利用を継続していきます。
- ・ 市街地内周辺部で自然的土地利用が残っている地域については、長期的な動向を視野に入れ、用途地域の見直しを図ります。

(2) 商業系

① 飛騨川右岸の商業地

- ・ 飛騨川右岸の商業地が集積する地域では、病院跡地等の活用や面的な整備、駅前再開発等も視野に入れた本区域の玄関口にふさわしい、にぎわいある拠点形成を目指します。

② 飛騨川左岸の商業地

- ・ 飛騨川左岸の商業地が集積する地域では、中心商業地区としての魅力を維持し、高めていくため、観光及び商業機能を効率的に集積させ、土地の有効利用を図るとともに、街路の整備や修景等により、将来にわたる観光地下呂の拠点形成を目指します。
- ・ 住民と観光客との共存が可能な周遊性に優れた温泉街、商店街を目指すため、従来の商業地域の維持及び整備改善を行い、商業及び観光機能の強化を図るとともに、居住機能の導入を許容し、高齢者なども安心して暮らせる「まちなか居住」のまちづくりを進めます。

③ 中心市街地北東部地区

- ・ 中心商業地区に隣接する北東部の地区では、県立下呂温泉病院を中心に、周辺の自然的環境との調和を図り、特色のある医療サービス、医療と連携した健康・保健・文化サービスの充実を図ります。

④ 沿道商業地区

- ・ 市街地南東部の(国)41号沿道の商業施設の立地が進んでいる地区では、交通の利便性を活かしたロードサイド型土地利用(商業・業務系)を誘導するにあたって、単に(国)41号の道路利用者への需要にとどまらず、地域住民への需要にも対応した近隣型商業地の形成を目指します。

(3) 工業系

- ・ 市街地北部及び南部に位置する工業地では、工業系土地利用が進みやすい環境づくりに努め、工業施設の立地誘導と生産機能の強化を図ります。

2. 市街地における建築物の密度の構成に関する方針

(1) 住居系

- ・ 低層住宅が立地する地区等は低密度(容積率80%)とし、その他の住宅地は中密度(容積率200%)とします。

(2) 商業系

- ・ 鉄道駅周辺や宿泊施設等が立地する中心市街地は、中密度(容積率400%)とし、幹線道路の沿道は背後の住宅地の住環境保護のため低密度(容積率200%)とします。

(3) 工業系

- ・ ゆとりある就業環境や防災上の安全性、また周辺住環境の保護のため、中密度(容積率200%)とします。

3. 市街地の土地利用の方針

(1) 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

用途の純化を基本としますが、以下の地域については、土地のポテンシャルを最大限に活かすため、用途の複合化を図ります。

- ・ 中心商業地区の周辺部では、商業需要と住宅需要を勘案し、まちなか居住を許容します。
- ・ 中心商業地区では、市街地の利便性と良好な住環境を備えた住宅地を形成するために、住商の共存を継続します。
- ・ 北部の工業地の幹線道路沿道では、交通の利便性を活かしたロードサイド型土地利用(商業・業務系)を許容します。

(2) 居住環境の改善又は維持に関する方針

- ・ 中心商業地区に隣接する住宅地では、土地利用の複合化も考慮し、良好な住環境の改善を図ります。その他の住宅地では、自然環境との調和を図り、緑豊かなうるおいのある住宅地を維持します。
- ・ 不足している街区レベルの公園については、飛騨川をはじめとする親水空間との一体的活用や緑豊かな寺社等の活用を図ります。
- ・ 飛騨川沿岸の商業地において、温泉施設を有する宿泊施設の立地がみられる地域については、準防火地域指定により建築物の耐火性の向上に努めます。

(3) 都市内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

- ・ 中心市街地内の住宅地や緑地は、魅力とうるおいのあるまちづくりを目指すため、景観整備を図ります。

4. その他の土地利用の方針

(1) 農地の保全と健全な調和に関する方針

- ・ 本区域東部の農地については、既存集落との調和を考慮し優良な農地として保全を図ります。

(2) 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

- ・ 農地・森林の保全と水源涵養機能の維持に努めるとともに、必要な開発においては、事業者と代替施策について協議するなど、従前の保水・遊水機能等を保全させるなどの取組みを進め、雨水・土砂流出を抑制します。
- ・ 砂防指定地、急傾斜地崩壊危険区域については、それぞれの土地利用に関する規制により市街化を抑制するとともに、土砂災害が発生した場合に建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生じるおそれがあると認められる区域においては、土砂災害防止法に基づく土砂災害特別警戒区域の指定により、開発行為の規制、建築物の構造規制等を行います。

(3) 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

- ・ 市街地を取り囲む森林は、貴重な自然資源であることから、自然公園地域等の規制により引き続き維持・保全に努めます。

(4) 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

- ・ 集約型都市構造の実現に向け、用途地域外においては、新たな宅地開発の抑制、農地・山林の保全に努め、新たな土地利用の需要に対しては、既存の市街地内の低・未利用地の活用を図ります。ただし、都市の活力につながる産業用地の確保等のために必要な場合には、周辺

の自然環境や営農環境、居住環境等との調和に十分に配慮し、農林漁業に関する土地利用との調整を図った上で、計画的な都市的土地利用を許容します。

- ・ 市街地外の既存集落については、建築物の形態規制、景観条例による景観形成の促進等により、良好な生活環境の維持に努めます。

4-2 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

1. 交通施設の都市計画の決定の方針

(1) 基本方針

① 交通体系の整備の方針

● 広域交通ネットワークの確立

- ・ 本区域における広域交通の利便性を改善するため、中京都市圏と飛騨地域及び北陸圏周辺都市を結ぶ南北軸である(国)41号の整備・充実、(仮称)美濃加茂下呂連絡道路(地域高規格道路美濃加茂下呂連絡道路)及び(仮称)濃飛横断自動車道(地域高規格道路濃飛横断自動車道)の整備を促進します。

● 市街地内交通環境の確立

- ・ 市街地内における交通環境の改善を図るため、道路交通網の整備・見直しを図るとともに、広域幹線道路や鉄道との連携による利便性の高い道路交通網の整備を図ります。

● 都市計画道路の整備と見直し

- ・ 交通環境を改善するため、都市計画道路の整備を推進します。また、より一層効率的なまちづくりを進めるためにも、社会経済情勢を十分に勘案し、都市計画道路の適切な見直しを進めます。

● 周遊性の高い歩行者環境の確立

- ・ 中心商業地区では、一層の交流人口の増加が想定されるため、歩行者動線的な配置・強化を促進し、魅力的ですべての人が安全かつ快適に散策できる歩行者空間の創出を図ります。

● 公共交通機関の利便性の向上のための環境整備

- ・ JR高山本線、路線バス及びコミュニティバスは、住民、観光客等の来訪者すべてにとって、都市及び地域を結ぶ交通手段として重要な交通機関であることから、連絡等も含め各輸送体系の強化を図り、駅前広場の整備、駐車場の確保等を含め、利便性の高い交通体系を維持します。
- ・ JR高山本線は、観光客の誘致対策を進める上で大きな役割を担うことから、乗客サービスの向上、運行本数の増加等を関係機関に要請し、鉄道の利便性の向上を図るとともに、駅周辺における交通ハブ機能の充実を図ります。

● 環境にやさしい交通体系の確立

- ・ 自動車利用の住民や観光客への対応として、都市内交通軸と広域幹線軸との連絡強化、中心商業地区外縁部における実用的な駐車場の確保等により、利便性の向上と中心商業地区への自動車の流入抑制を図り、環境への負荷の少ない交通体系の確立を図ります。

● 地域特性を活かした景観形成の実現

- ・ 道路などの地域の景観を形成する重要な公共施設を景観計画に即した景観誘導をしていくことで、建築物や工作物と併せて、より美しく調和した景観形成を実現します。

② 整備水準の目標

- ・ 概ね 20 年後の整備水準の目標として、用途地域内における幹線街路の配置密度を 3.63 km²とし、計画されている幹線街路の整備を目指します。

(2) 主要な施設の配置の方針

① 道路

- ・ 本区域と高山市及び北陸圏周辺都市とを結ぶ（仮称）高山下呂連絡道路（地域高規格道路高山下呂連絡道路）、美濃加茂市とを結ぶ（仮称）美濃加茂下呂連絡道路（地域高規格道路美濃加茂下呂連絡道路）を南北軸として配置します。
- ・ 本地域を通り、中津川・長野方面及び東海北陸自動車道と連絡する東西軸として（仮称）濃飛横断自動車道（地域高規格道路濃飛横断自動車道）を配置します。
- ・ 主要な道路として、本区域内における円滑な交通の流れと、本区域外とのアクセス性を高めるために、次の都市計画道路を配置します。

道路の種類	路線名
広域的な主軸となる幹線道路	・ (国)41 号 ((都)小川東上田線、(都)三原東上田線を含む)、(国)257 号
飛騨川右岸左岸の市街地を連絡する幹線道路	・ (都)下呂駅阿多野線
飛騨川右岸の市街地西部を縦断し、大規模災害時の(国)41 号の代替路となる幹線道路	・ (主)下呂小坂線 ((都)森湯之島線、(都)三原小川線を含む)
市街地を横断・縦断する幹線道路	・ (都)森湯之島線、(都)森小川線

② 鉄道

- ・ 名古屋市、岐阜市及び高山市等と連絡する南北軸として、本区域西部に JR 高山本線を配置します。

③ その他

● 駅前広場

- ・ 公共交通機関ハブとしての機能向上を図るとともに、観光地下呂にふさわしい玄関口を形成するため、JR 下呂駅西側に駅前広場を配置します。

● 駐車場

- ・ 中心市街地における歩行者環境の向上や、環境への負荷が少ない交通体系を確立するため、中心商業地区外縁部に駐車場の配置を検討します。

(3) 主要な施設の整備目標

- ・ 優先的に概ね 10 年以内に整備することを予定する施設は以下のとおりです。

種別	名称	備考
道路	(都) 森湯之島線	一部
	(都) 森小川線	一部

2. 下水道及び河川の都市計画の決定の方針

(1) 基本方針

① 下水道及び河川の整備の方針

● 水質保全と衛生的な環境の誘導

- ・ 快適でより文化的な居住環境の保全と創出を図るとともに、水生生物の生態系との共存についても配慮するため、下水道により河川の水質保全と衛生的な環境の実現を図ります。

● 安全な生活空間の確保

- ・ 市街地においては飛騨川に代表される各河川の流下能力等を十分に考慮し、安心できる生活環境を確保します。
- ・ 市街地内を流れる河川は、住民の安全をより確保する観点からも、河川整備を推進します。さらに、河川空間を都市の中のアメニティ資源として位置付け、親水空間として利用できる河川の整備を図ります。
- ・ 従前から遊水機能を有する土地において、やむを得ない開発を行う場合には、事業者に対して、代替施策の実施により従前の保水・遊水機能を保全させるなど、総合的な治水対策を推進します。

② 整備水準の目標

● 下水道

- ・ 本区域の整備水準の目標として、2035 年度までに汚水処理人口普及率 100%を目指しま

す。

● 河川

- ・ 河川の整備は、施設整備の現状を考慮し、県が管理する飛驒川については中期的な整備水準の目標として、治水安全度 1/15 を目標とします。

(2) 主要な施設の配置の方針

① 下水道

- ・ 市街地内すべてを公共下水道の整備区域として設定し、下呂南部処理区、湯之島処理区及び幸田処理区を配置します。
- ・ 終末処理場として、下呂南部浄化センター（下呂南部処理区、都市計画区域外）、湯之島浄化センター（湯之島処理区）、幸田浄化センター（幸田処理区）を配置します。

② 河川

- ・ 主要な河川として、本区域西部を南北に流れる飛驒川を位置付けます。

(3) 主要な施設の整備目標

- ・ 優先的に概ね 10 年以内に整備することを予定する施設は以下のとおりです。

種 別	名 称	備 考
下水道	公共下水道	幸田処理区
河 川	飛驒川	河川改修

- ・ 既設の下水処理施設は、適切な維持管理を行っていきます。

3. その他の都市施設の都市計画の決定の方針

(1) 基本方針

- ・ し尿処理については、処理体制の充実を図るとともに、下水道計画区域外を対象として、小型合併処理浄化槽の普及促進を図ります。
- ・ ごみ処理については、ごみの減量化と再資源化について、住民意識の啓発を図りつつ、ごみの排出動向等を踏まえ、適正で迅速な収集体制の確立に努めます。

(2) 主要な施設の配置の方針

① し尿処理施設

- ・ 本区域外の三原地内において下呂市が運営する「中山浄化園」を配置します。
- ・ 本区域外に新たな処理施設となる（仮称）下呂汚泥再生処理センターの配置を検討します。

② ごみ処理施設

- ・ 本区域外の小川地内において下呂市が運営する「下呂市クリーンセンター」を配置します。
- ・ 本区域外に新たな処理施設となる(仮称)下呂市クリーンセンターの配置を検討します。

(3) 主要な施設の整備目標

- ・ 優先的に概ね 10 年以内に整備することを予定する施設はありません。
- ・ 既設のし尿処理施設、ごみ処理施設は、適切な維持管理を行っていきます。

4-3 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

1. 主要な市街地開発事業の決定の方針

中心市街地については、本区域の中心となる都市機能拠点である他、温泉観光の拠点としての役割も兼ねており、快適で質の高い都市空間の形成を図ります。

- ・ 中心商業地区は、空き地・空き家の活用、商店や住宅の更新などにより生活環境の改善を図ります。
- ・ JR 下呂駅周辺では、交通利便性が高くにぎわいのある市街地を形成するため、面的な整備も視野に入れ整備を図ります。

2. 市街地整備の目標

- ・ 優先的に概ね 10 年以内に実施することを予定する具体の市街地開発事業はありません。
- ・ 県立下呂温泉病院の跡地については、多面的な視野からの活用を図ります。

3. その他の市街地整備の方針

(1) 中心市街地の再整備

- ・ 中心市街地では、空き地・空き家の活用、住宅・商店の建て替え促進などの施策を組み合わせつつ、徐々に快適な市街地形成を図ります。

(2) 魅力ある温泉街と遊歩道の整備

- ・ 観光客が散策したくなる魅力ある温泉街を形成するため、中心市街地における景観・環境整備や、地域を象徴する魅力ある温泉街の整備を図ります。

4-4 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

1. 基本方針

① 人と自然との共存

- ・ 市街地周辺の山林、農地等は貴重な自然環境である他、農林業の生産基盤、身近な緑地、防災緑地などとして多面的な機能を果たしており、その積極的な維持・保全を図ります。
- ・ 市街地内の良好な山林、農地等や、市街地内にみられる良好な社寺林等についても、用途地域の見直し等も視野に入れ、その積極的な維持・保全を図ります。

② 将来的な位置付けの明確化

- ・ (都)森小川線の整備などに伴い、周辺での開発が想定されることから、これらの地域においては、長期的な視点に立ち、周辺環境に十分配慮しながら、保全すべき地域と開発すべき地域の区分を図ります。

③ 憩う・遊ぶ・避難の役割を果たす公園の確保

- ・ 市街地内には、身近な街区レベルの公園等は不足する傾向がみられるため、市街地内の空き地や公民館、公共公益施設に隣接する用地の緑地としての活用や寺社の境内の活用を図ります。

2. 主要な緑地の配置の方針

良好な自然的環境を構成する主要な緑地について、緑地の機能を以下の系統別に評価し、それぞれの配置の方針を示します。

(1) 環境保全系統

- ・ 市街地周辺を取り囲む山林等及び市街地中央部を流れる清流飛驒川を、都市の骨格及び動植物の生息・生育地となる緑地として配置します。

(2) レクリエーション系統

- ・ 地域住民のスポーツ・レクリエーションの場として、下呂つつじヶ丘公園を配置します。
- ・ しらさぎ緑地を住民や観光客の憩い・交流の場として配置します。
- ・ 良好な社寺林等について積極的に保全し、境内を公園等として位置付けます。

(3) 防災系統

- ・ 市街地を取り囲む国定公園区域については、自然環境保全や防災上の重要な緑地帯として位置付けます。
- ・ 保安林、急傾斜地崩壊危険区域、砂防指定地に指定されている山林、農地等を土砂流出等の

災害防止機能を有し、安全・安心が享受できるみどりとして位置付けます。

- ・ 市街地内の公園、緑地等を災害時における避難地として位置付けます。

(4) 景観構成系統

- ・ 商業地の親水空間や街路樹等は、観光地下呂の魅力を生み出す都市景観であることから、緑化を推進し、うるおいとやすらぎのある回遊ルートを演出するみどりとして位置付けます。
- ・ 市街地内にみられる寺社の境内や歴史的建造物等に付随するみどり等を地域景観のシンボルとして、将来にわたり良好な自然環境を維持するみどり、地域の歴史と文化を醸し出すみどりとして位置付けます。

3. 実現のための具体的な都市計画制度の方針

- ・ 配置された緑地について、整備又は保全を実現するために選択する都市計画制度は以下のとおりです。

種 別	整備・保全の内容
公園・緑地	<ul style="list-style-type: none"> ・ 飛騨川の低水護岸上の緑地整備を検討 ・ 寺社等の境内の活用やまとまった用地確保ができた場合の公園整備を検討
緑地協定	<ul style="list-style-type: none"> ・ 良好な住環境の形成のため、地域住民等からの要望のある地区は、緑地協定の締結を検討

- ・ その他、農業振興地域や保安林等、他法令の規制区域においては、今後も適切な維持を図ります。

4. 主要な緑地の確保目標

- ・ 優先的に概ね10年以内に整備することを予定する具体の公園等の公共空地はありません。
- ・ 円滑な都市活動を確保し、良好な都市環境を保持するため、必要に応じて公園等の公共空地の整備を図ります。

