

第4章 居住誘導区域

1. 居住誘導区域の設定方針

居住誘導区域は、人口減少下にあっても生活サービス機能を持続的に確保するため、居住を維持・誘導し、将来にわたり人口密度を維持する区域です。

本市においては、以下の方針を基に、居住誘導区域を設定します。

現在の市街地（市街化区域・用途地域）を基本に設定します。

方針1 公共交通の利便性の維持・向上を目指し区域を設定します

本市の市街地の概ねの範囲は、公共交通の利便性が高い、鉄道駅から半径500m圏、路線バスのバス停から半径300m圏でカバーされています。まちの骨格となる公共交通を将来にわたって守るためには、公共交通の利便性が高い市街地へ居住を誘導し、利用者数を確保する必要があります。

方針2 既に市街地形成がされた区域を設定します

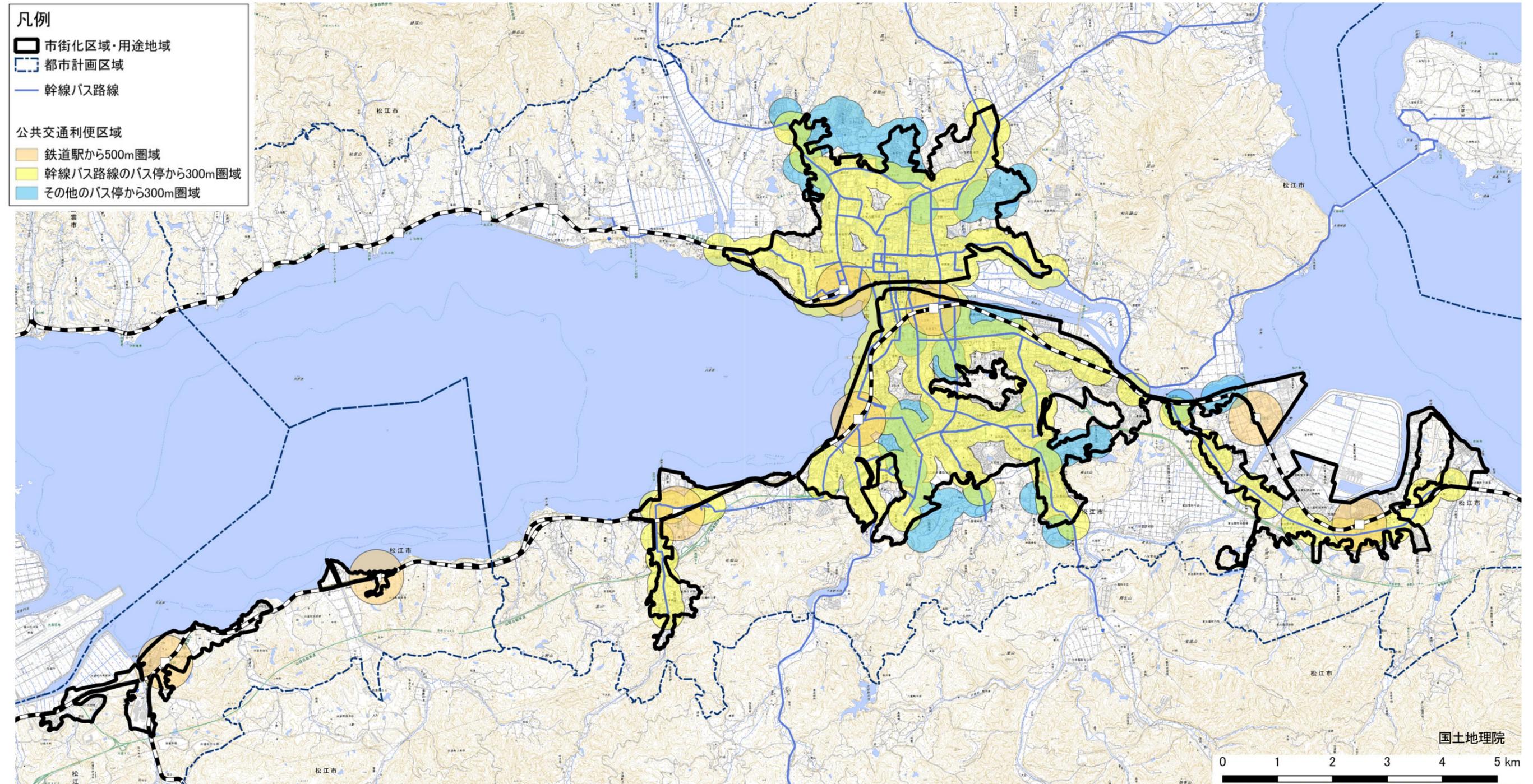
道路や下水道等の都市基盤が整っている市街地においては、中古住宅等の既存ストックの有効活用を進める考え方から、自立した移動手段を持つ若年層の居住を誘導し、世代循環を図る必要があります。

方針3 居住に適さないエリアは居住誘導区域に含めないこととします

安全・安心なまちづくりを進めるため、土砂災害警戒区域等災害リスクの高い箇所は居住誘導区域に含めず、災害リスクの低い地域へ居住を誘導する必要があります。

また、工業専用地域等住宅の建築が規制されているエリア、住工混在を防ぎ企業の操業環境を守る必要がある工業団地等についても、居住誘導区域に含めないこととします。

図 4-1 公共交通のカバー図



	市街化区域・用途地域	公共交通沿線地域 ^{※1}	カバー率
人口 ^{※2}	140,720 人	126,740 人	90 %
面積	3,514 ha	2,647 ha	75 %

※1 「公共交通沿線地域」は、全ての鉄道駅、バス停の徒歩圏（鉄道駅については500m、バス停については300m）
 ※2 「人口」は、平成27（2015）年度の国勢調査の250mメッシュデータをもとに計測

2. 居住誘導区域に含まない区域

(1) 災害リスクが高い箇所

土砂災害や地すべりといった災害のリスクが高い以下の区域については、居住誘導区域に含めないこととします。

区分	名称	面積	市街化区域・用途地域の面積に対する割合
災害リスクが高い箇所	洪水浸水想定区域（L2：浸水深3.0m以上） 家屋倒壊等氾濫想定区域（L2：河岸浸食） 土砂災害特別警戒区域 土砂災害警戒区域 急傾斜地崩壊危険区域 地すべり防止区域	222.4 ha	6.3 %

なお、令和4（2022）年3月現在の市街化区域・用途地域内に存在する災害リスクは以下の通りです。

■ハザード区域【市街化区域・用途地域内】

区分	名称	面積(ha)	割合(%)	
水災害	洪水浸水想定区域 (想定最大規模)	浸水深0～0.5m	380.43	10.8
		浸水深0.5m～3.0m	825.35	23.4
		浸水深3.0m～5.0m	0.22	0
		浸水深5.0m以上	0.02	0
	小計	1,206.02	34.2	
	家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食)(想定最大)	7.06	0.2	
土砂災害	土砂災害警戒区域	204.96	5.8	
	土砂災害特別警戒区域	44.21	1.3	
	急傾斜地崩壊危険区域	9.68	0.3	
	地すべり防止区域	14.97	0.4	
合計		1,486.90		

※ハザード毎の区域重複がある

※市街化区域・用途地域内の面積及びそれに占める割合である

(2) 住宅の建築が規制されているエリア

工業専用地域と住宅の建築が規制されている地区計画の区域は、居住誘導区域に含めないこととします。住宅の建築が規制されている地区計画の区域は、湖南テクノパーク、クレアヒル松江、揖屋干拓工業団地、東出雲工業団地、春日地区の5地区が該当します。

区分	名称	区域面積	うち災害リスクが高い箇所の面積	市街化区域・用途地域の面積に対する割合
工業専用地域	工業専用地域（馬潟工業団地）	50.7 ha	3.9 ha	1.4 %
	工業専用地域（揖屋）	13.3 ha	—	0.4 %
地区計画区域	湖南テクノパーク	12.8 ha	—	0.4 %
	クレアヒル松江	52.2 ha	2.0 ha	1.5 %
	揖屋干拓工業団地	9.4 ha	—	0.3 %
	東出雲工業団地	20.4 ha	0.1 ha	0.6 %
	春日地区	11.2 ha	—	0.3 %
合計		170.0 ha	6.0 ha	4.8 %

※四捨五入の関係で各項目の値の合計と合計欄の値は一致しない

(3) 住宅地以外の土地利用を維持するエリア

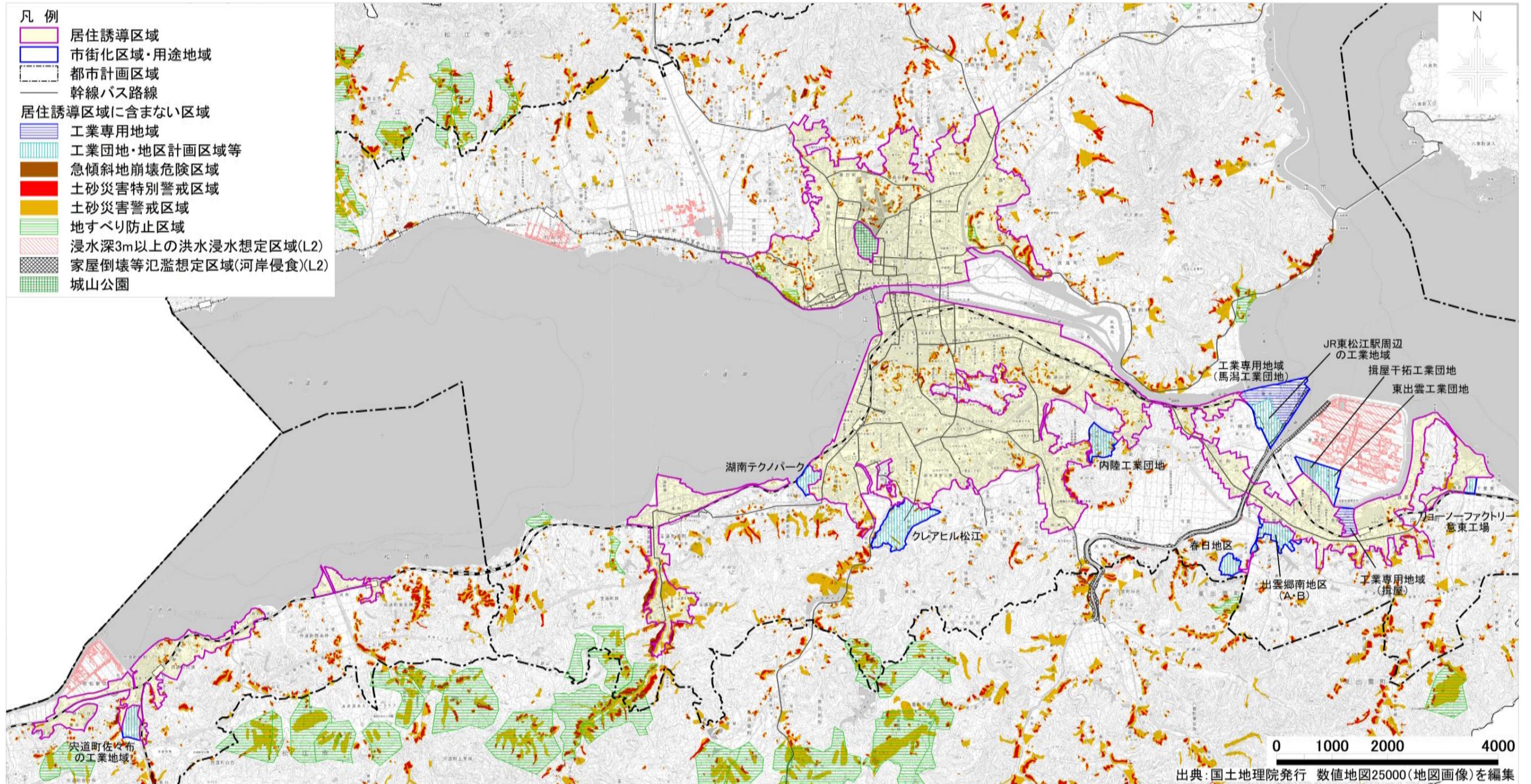
住宅地以外の土地利用を維持する工業団地・地区計画の区域は居住誘導区域に含めないこととします。また、城山公園は文化財保護の観点から居住誘導区域に含めないこととします。具体的な区域、及びその面積は下の表に示す通りです。

区分	名称	区域面積	うち災害リスクが高い箇所の面積	市街化区域・用途地域の面積に対する割合
工業団地	穴道町佐々布の工業地域	16.6 ha	—	0.5 %
	内陸工業団地	22.8 ha	2.4 ha	0.6 %
	J R 東松江駅周辺の工業地域	27.0 ha	1.8 ha	0.8 %
	リョーノファクトリー-意東工場	5.4 ha	—	0.2 %
地区計画区域	出雲郷南地区（A・B）	23.4 ha	0.9 ha	0.7 %
その他	城山公園	20.7 ha	—	0.6 %
合計		115.9 ha	5.0 ha	3.3 %

※四捨五入の関係で各項目の値の合計と合計欄の値は一致しない

前述の方針を踏まえ、令和4（2022）年3月時点での居住誘導区域は下図の通りです。

図4-3 居住誘導区域図【令和4(2022)年3月】



※図は、令和3(2021)年10月時点の都市計画決定状況及び令和3(2021)年4月時点における災害リスクの高い箇所を表示している。
都市計画及び災害リスクの高い箇所に変更が生じた場合は居住誘導区域も変更になる。

	面積	市街化区域・用途地域の面積に対する割合
居住誘導区域	3,033 ha	86 %
居住誘導区域に含まない区域	497 ha	14 %
市街化区域・用途地域	3,530 ha	-

4. 届出制度について

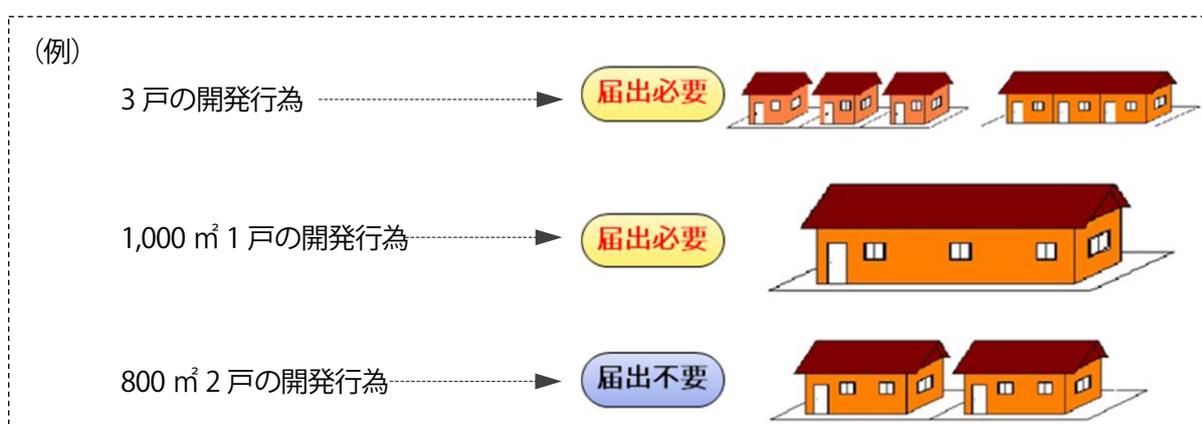
(1) 届出の対象となる行為

届出制度は、居住誘導区域外における宅地開発等の動きを把握するための制度です。立地適正化計画が公表されると、都市再生特別措置法第88条第1項の規定に基づき、居住誘導区域外で一定規模以上の開発行為等の行為を行おうとする場合は、これらの行為に着手する日の30日前までに、市長への届出が義務付けられます。

ア. 居住誘導区域外

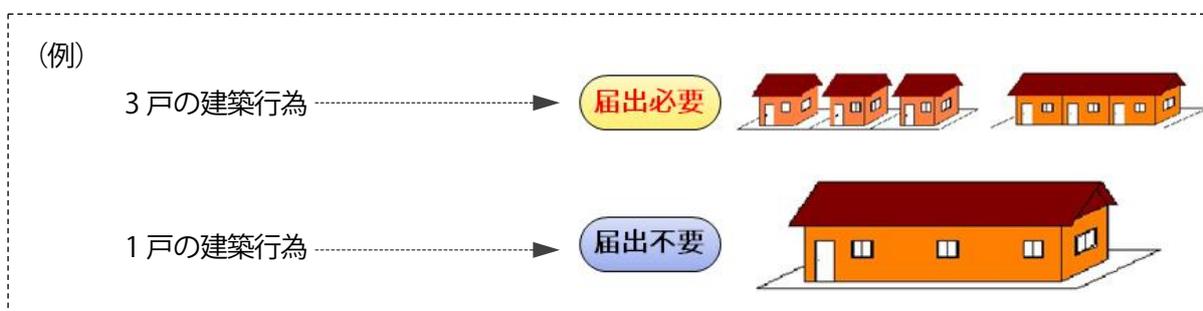
(ア) 開発行為

- ・ 3戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為
- ・ 1戸又は2戸の住宅の建築を目的とする開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの



(イ) 建築等行為

- ・ 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ・ 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



5. 居住誘導に関する施策

(1) 居住誘導区域への居住促進の取組

居住誘導区域においては、居住の維持や区域内への新たな居住者の流入を図るため、以下の施策に取り組めます。

(ア) 子育て世代の居住促進に関する取組

- ・ 宅地ミニ開発事業の推進
- ・ 若者や子育て世代のまちなか及び地域拠点居住の推進（住宅取得の支援の検討）
- ・ 多世代居住地域づくりの推進（三世帯同居や近居を応援する支援策の検討）
- ・ 子育て環境の充実（子ども・子育て支援事業計画等参照）

(イ) 高齢者の居住促進に関する取組

- ・ 市営住宅の計画的な修繕とバリアフリー化
- ・ 福祉施策と連携した高齢者向け住宅の検討

(ウ) 上記のターゲットに拘らない居住促進に関する取組

- ・ 住宅に関する総合相談窓口の開設
- ・ 公営住宅における住宅確保要配慮者（高齢者、障がい者、ひとり親世帯等）に対する優遇措置及びさらなる入居要件等の緩和に関する検討
- ・ 民間賃貸住宅における住宅確保要配慮者に対する入居の支援の検討（登録制度の実施、福祉分野との連携等）
- ・ 中古住宅の流通及び利活用の促進（情報提供、問題解決に向けた仕組みづくり等）
- ・ 空き家バンク制度の活性化
- ・ 中古住宅改修及び建替解体補助の実施（中心市街地における上乗せ補助）
- ・ 既存住宅の性能向上に向けたリフォームの促進（介護保険法による住宅改修費の支給制度やリフォームに関する減税制度の活用支援）
- ・ 住宅の耐震診断及び改修に関する補助の実施
- ・ 木造住宅が密集する地域における建物の不燃化、空き家等の除却及び区画再編等の検討

(エ) U I J ターン者の居住促進に関する取組

- ・ 中古住宅改修及び建替解体補助の実施（U I J ターン者への上乗せ補助）

(2) 今後活用が想定される国の支援策

居住誘導に関する施策として、以下の支援策の活用を検討します。

事業名	事業の概要
都市構造再編集中支援事業	一定期間内（概ね 5 年）に行う医療、社会福祉、子育て支援、公共公益施設等の誘導・整備、防災力強化の取組等に対する支援（都市機能誘導区域内：1/2）（居住誘導区域内：45%）
住宅市街地総合整備事業 （住宅団地ストック活用型）	急激な高齢化や空き家の発生等が見込まれる居住誘導区域内の住宅団地について、地域のまちづくり活動、既存ストックを活用した高齢者、子育て世帯の生活支援施設等の整備及び若年世帯の住替えを促進するリフォーム等を交付金で総合的に支援（交付率：1/3）
空き家再生等推進事業	空き家を除却してポケットパークを整備したり、空き家を観光交流施設等の他用途に活用する等、居住環境の改善や地域活性化に資する事業を交付金で支援（交付率：1/2～1/3） >除却タイプ：居住誘導区域外 >活用タイプ：居住誘導区域内
住宅金融支援機構による支援 （フラット 35 地域活性化型）	居住誘導区域内における住宅の建設・購入に対し、市町村による住宅の建設・購入に対する財政的支援に合わせて、フラット 35 の金利引下げ（当初 5 年間 0.25%引下げ）
バリアフリー環境 整備促進事業	都市機能誘導区域内において、スロープやエスカレーターといった高齢者等の快適かつ安全な移動を確保するための施設の整備や、高齢者等の利用に配慮した建築物の整備を交付金で支援（交付率：1/3）
スマートウェルネス 住宅等推進事業	都市機能誘導区域内において、高齢者等の多様な世代が交流し、安心して健康に暮らすことができる環境整備として一定の要件を満たす事業について、補助限度額の引き上げ等を行い、整備を支援（補助率：1/10、1/3 等）

出典：国土交通省「立地適正化計画に係る予算・金融上の支援措置一覧」（令和 3（2021）年度）より抜粋