資料1

第63回　松江市都市計画審議会

松江市立地適正化計画の改定
（居住誘導区域の変更）

【本日の趣旨】

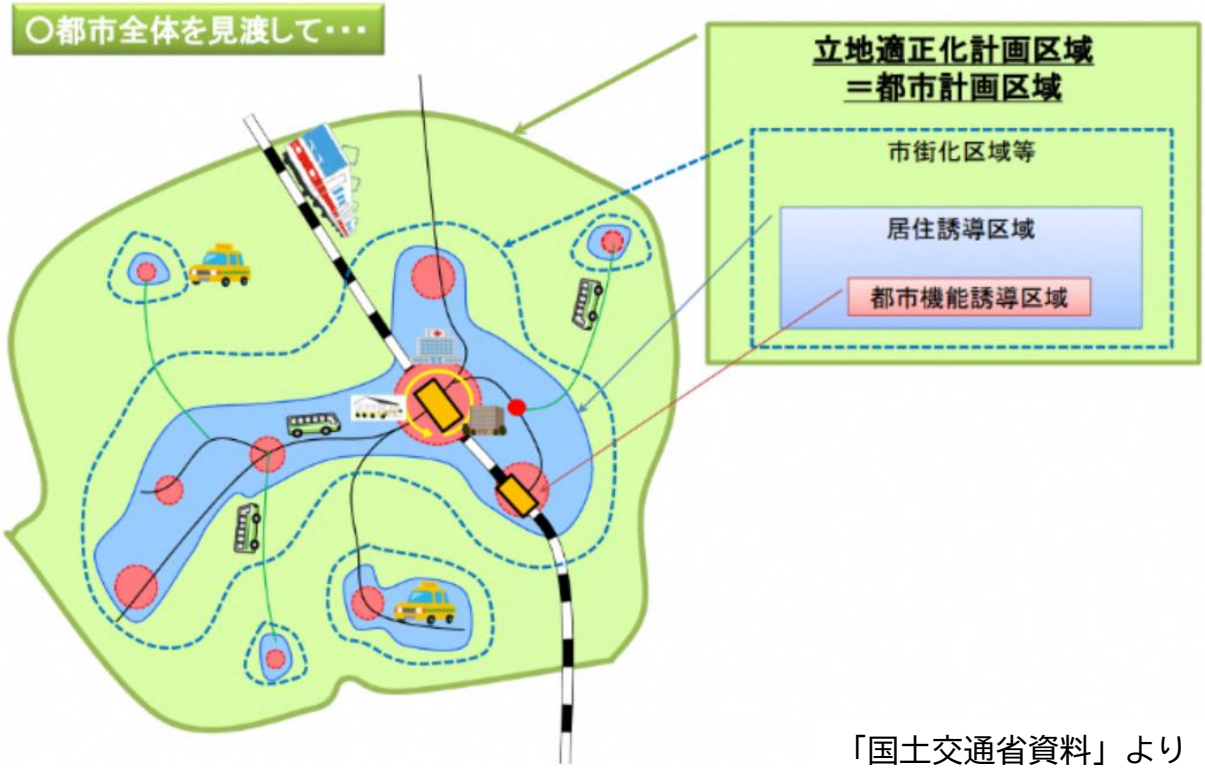
都市再生特別措置法により、立地適正化計画の改定の際には「都市計画審議会より意見を聴かなければならない」旨が定められているため、「居住誘導区域」の変更を行うにあたり、審議会委員の皆様にご意見を伺うもの。

令和8年7月24日

「立地適正化計画」とは

- 都市再生特別措置法に基づき作成する立地適正化計画は、人口減少・高齢化が進む社会情勢の中でも、将来にわたり持続可能なまちづくりを実現するため、**「コンパクト・プラス・ネットワーク」**の考え方に基づき、都市全体における**都市機能や居住の誘導、公共交通の充実を目指す包括的なマスタープラン**として位置づけ。
- 具体的には、持続可能なまちづくりを実現するために**どのエリアが居住に適しているのか**、あるいは**どこへ生活利便施設を誘導していくのか**といった**将来像**（ビジョン）を明確にする計画である。

▼立地適正化計画のイメージ図



居住誘導区域

一定のエリアで**人口密度を維持**し、
日常生活サービス等が持続的に確保されるよう**居住誘導を図る区域**

都市機能誘導区域

公共施設等、維持・誘導する施設を設定し、
日常生活サービスの効率的な提供を図る区域

「国土交通省資料」より

「松江市立地適正化計画」の概要

本市の立地適正化計画策定（改定）の経過

- 本市においては、将来にわたって生活に必要なサービスを維持し、持続可能なまちづくりを進めるため、平成31（2019）年3月に法に基づく**「松江市立地適正化計画」**を策定した。
- その後、令和4（2022）年3月には『防災指針』を追加し、令和8（2026）年2月には、松江市地域公共交通計画　（令和6（2024）年3月策定）を反映するための改定を行った。

▼計画の概要

計画期間：
平成31（2019）年度～令和9（2027）年度

計画の対象区域：
「松江圏都市計画区域」と「宍道都市計画区域」の2つの**都市計画区域全域**

計画の構成：
〇第1章　松江市の現状と課題
〇第2章　立地の適正化に関する基本的な方針
〇第3章　基本的な方針
〇第4章　居住誘導区域
〇第5章　都市機能誘導区域
〇第6章　公共交通
〇第7章　防災指針
〇第8章　数値目標の設定と進捗管理

この度、計画で定めている
「居住誘導区域」の拡大を行おうとするもの

計画に定めている「居住誘導区域」の設定の考え方についての確認

「居住誘導区域」の設定方針

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

方針２　既に市街地形成がされた区域を設定

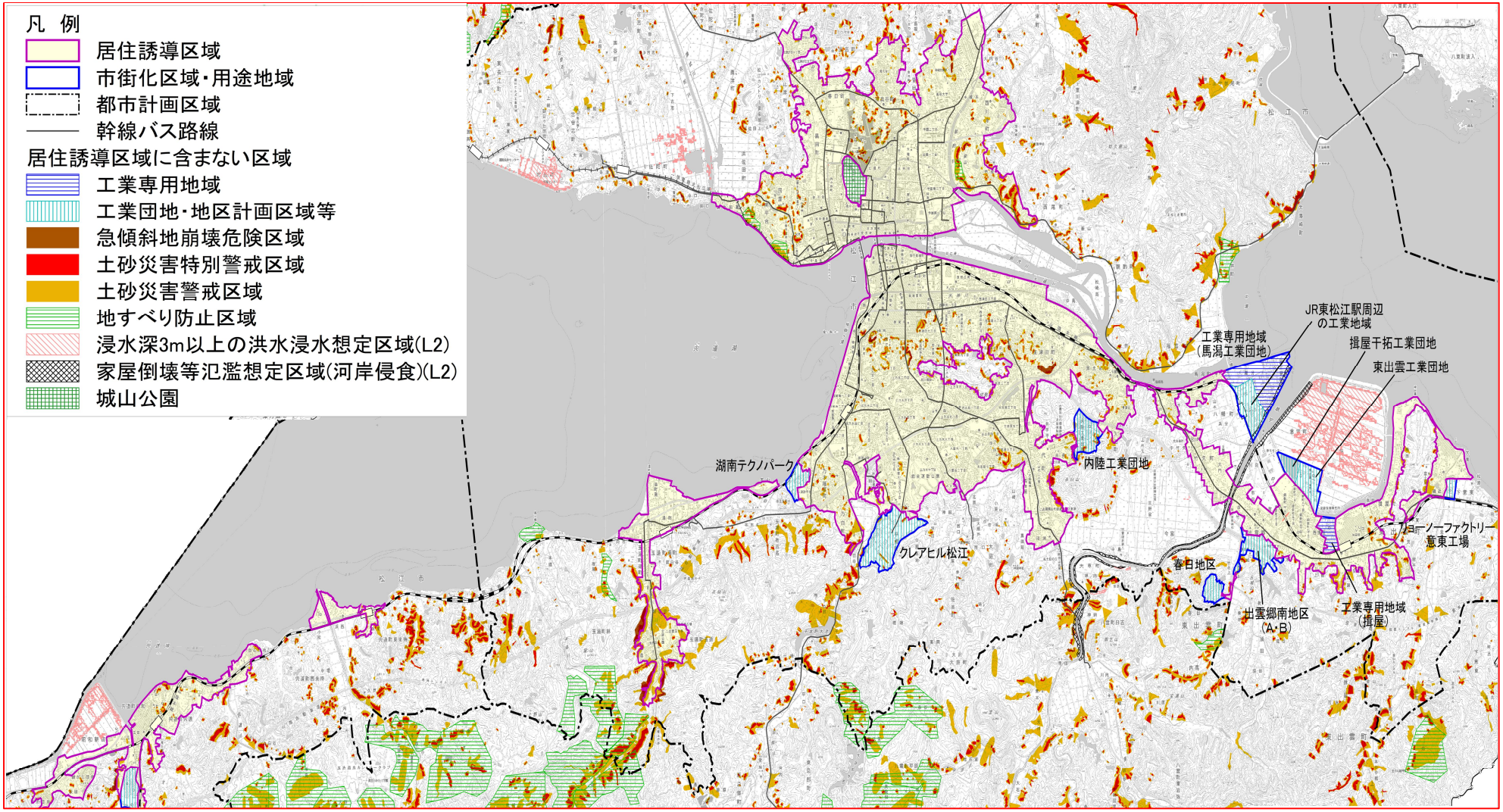
方針３　居住に適さないエリアは居住誘導区域※に含めない

・居住誘導区域に含めないエリア

エリア種別※	居住誘導区域に含めないエリア
災害リスクが高い箇所	➢ 土砂災害特別警戒区域（指定予定） ➢ 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
住宅の建築が規制されているエリア	➢ 工業専用地域 ➢ 住宅の建築が規制されている地区計画の区域
住宅地以外の土地利用を維持するエリア	➢ 工業団地 ➢ 住宅地以外の土地利用を進める地区計画の区域 ➢ 城山公園

現在の市街地（市街化区域・用途地域）を基本に設定

現在の「居住誘導区域」


凡　例
居住誘導区域
市街化区域・用途地域
都市計画区域
幹線バス路線
居住誘導区域に含まない区域
工業専用地域
工業団地・地区計画区域等
急傾斜地崩壊危険区域
土砂災害特別警戒区域
土砂災害警戒区域
地すべり防止区域
浸水深3m以上の洪水浸水想定区域(L2)
家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食)(L2)
城山公園
JR東松江駅周辺の工業地域
工業専用地域（馬潟工業団地）
揖屋干拓工業団地
東出雲工業団地
湖南テクノパーク
内陸工業団地
クレアヒル松江
春日地区
出雲郷南地区（A・B）
工業専用地域（揖屋）
ヨーノーファクトリー意東工場

この度の「立地適正化計画」の変更について

居住誘導区域の変更内容

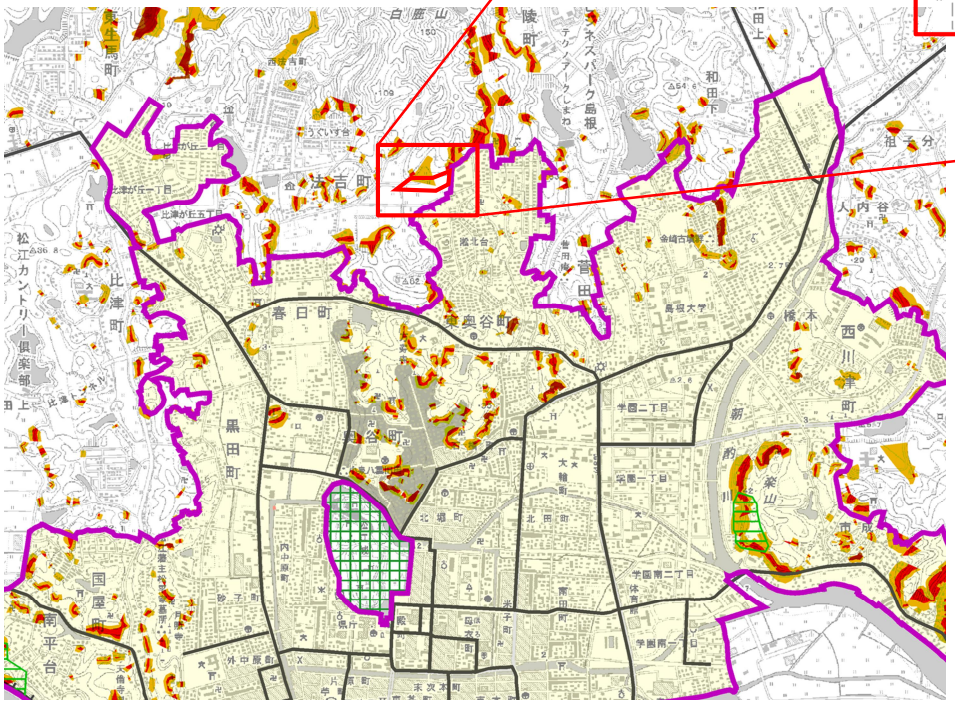
- 令和７年５月の都市計画変更※により新たに市街化区域・用途地域に編入した「法吉・大庭地区」について、立地適正化計画に定める居住誘導区域へ追加指定するもの。（約１５．６ｈａ追加）

※令和７年２月に開催した第５９回松江市都市計画審議会を経て、令和７年５月の都市計画変更

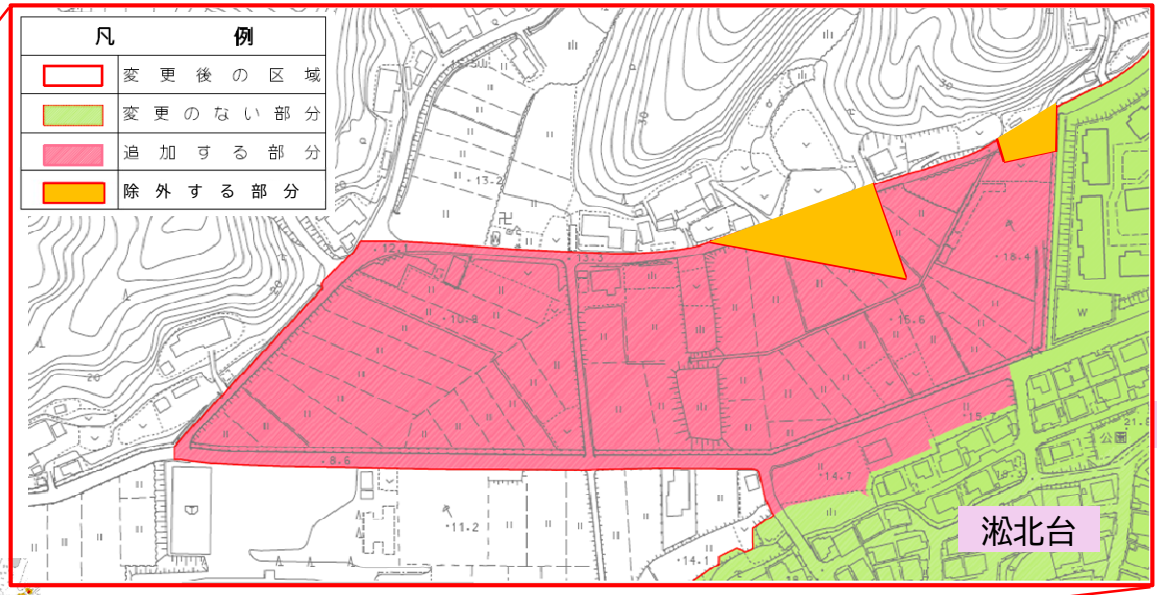
居住誘導区域の変更理由

- 法吉・大庭地区の両地区については、**若年層を中心とした定住促進のため、戸建て住宅を主体とする住宅地の形成を図ることを地区計画の方針として掲げている**ことから、立地適正化計画における居住誘導区域の設定方針に従い、当該両地区を**居住の維持および誘導を図るべき区域**として、**居住誘導区域に指定する**ものである。

「居住誘導区域」の追加地区【法吉地区】

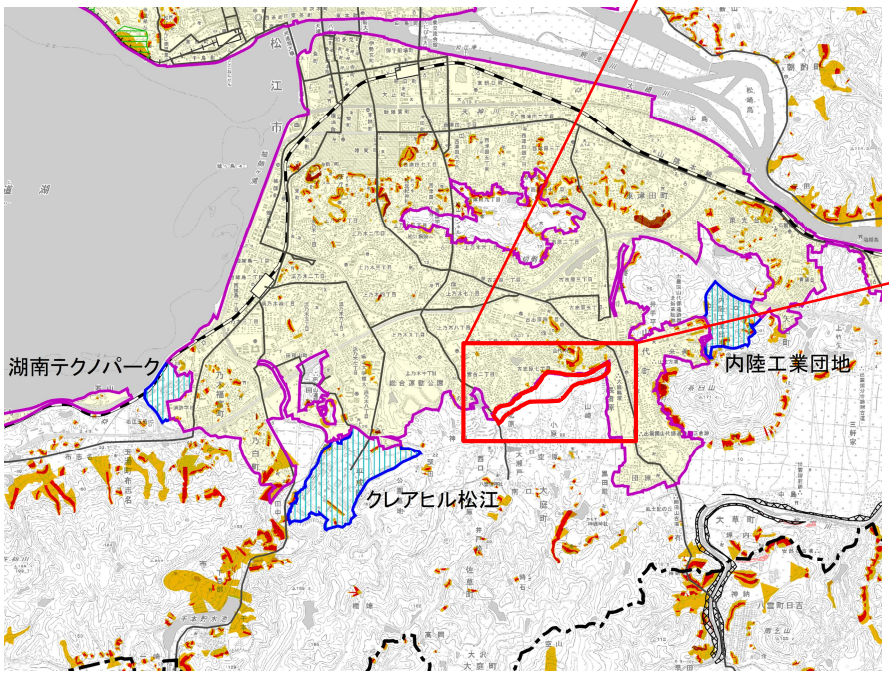


拡大

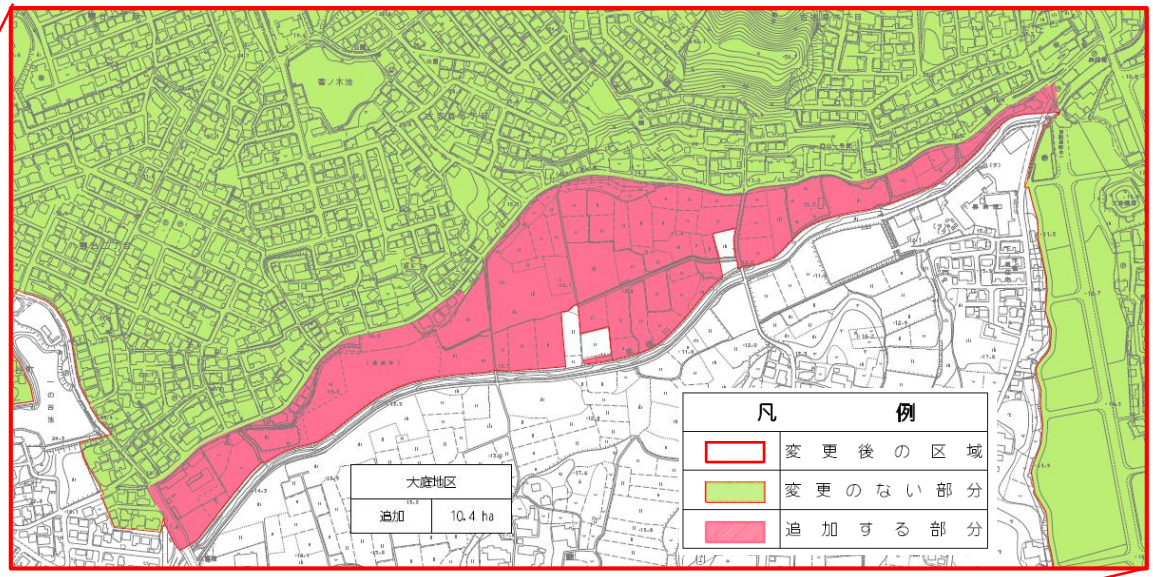


- 用途地域：第一種中高層住居専用地域
- 居住誘導区域の追加：面積約5.2ha
  ※災害リスクの高い土砂災害警戒区域に含めない

「居住誘導区域」の追加地区【大庭地区】

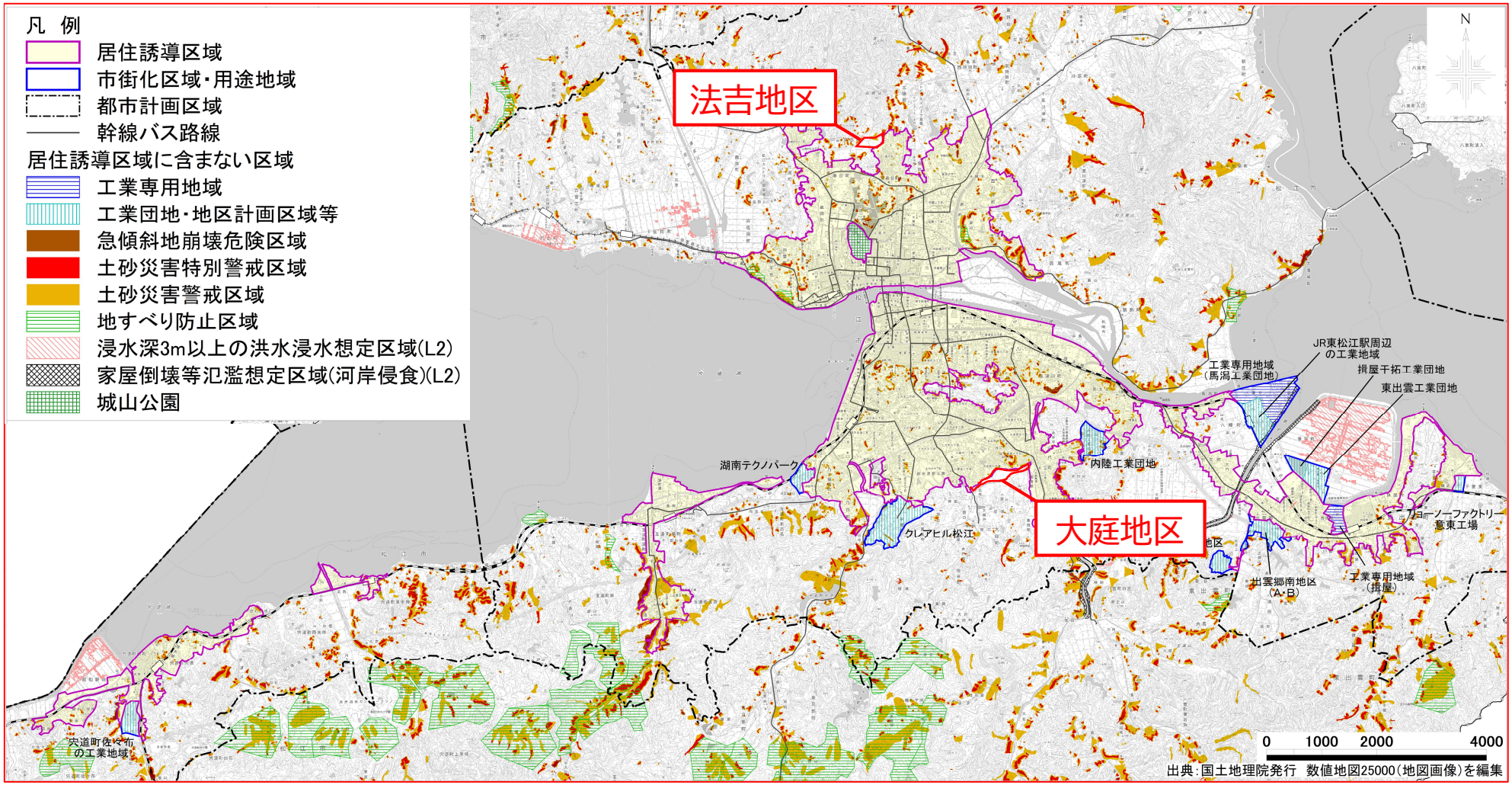


拡大



- 用途地域：第二種住居地域
- 居住誘導区域の追加：面積約10.4ha

「居住誘導区域」の変更後面積



	変更前面積	変更後面積	市街化区域・用途地域の面積に対する割合
居住誘導区域	**3,033ha**	**3,049 ha**	**86 %（変更なし）**
居住誘導区域に含まない区域	497ha	514 ha	14 %（変更なし）