

## 第4章 居住誘導区域

### 1. 居住誘導区域の設定方針

居住誘導区域とは、人口減少の中にあっても、一定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のことで、

雲南市では以下の方針に基づいて、居住誘導区域を設定します。

#### <方針1>

##### 居住や都市機能が集積している区域を設定します

将来にわたり人口密度の維持を図る区域のため、既に人口密度が高い区域及び既存の都市機能利便施設※等のまとまりがある区域、更なる居住を誘導することで人口及び都市機能利便施設の維持を図る必要がある区域を設定します。

※都市機能利便施設：医療施設、福祉施設、商業施設、その他、都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の利便に著しく寄与するもの

#### <方針2>

##### 公共交通の利便性の維持・向上を目指す区域を設定します

まちの骨格となり、高齢者等の移動手段でもある公共交通を将来にわたって守るために、公共交通の利便性の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。そのため市街地へのアクセスが比較的容易と考えられる区域を設定します。

#### <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、災害リスクの低いエリアへ居住を誘導する必要があるため、災害リスクの高いエリアは居住誘導区域に含めないこととします。

また、用途地域について住宅の建築が規制されている工業専用地域、工業地域についても居住誘導区域に含めないこととします。

## 2. 居住誘導区域の設定

### (1) 都市計画運用指針・都市再生特別措置法に示される条件に基づく、基本エリアの検討

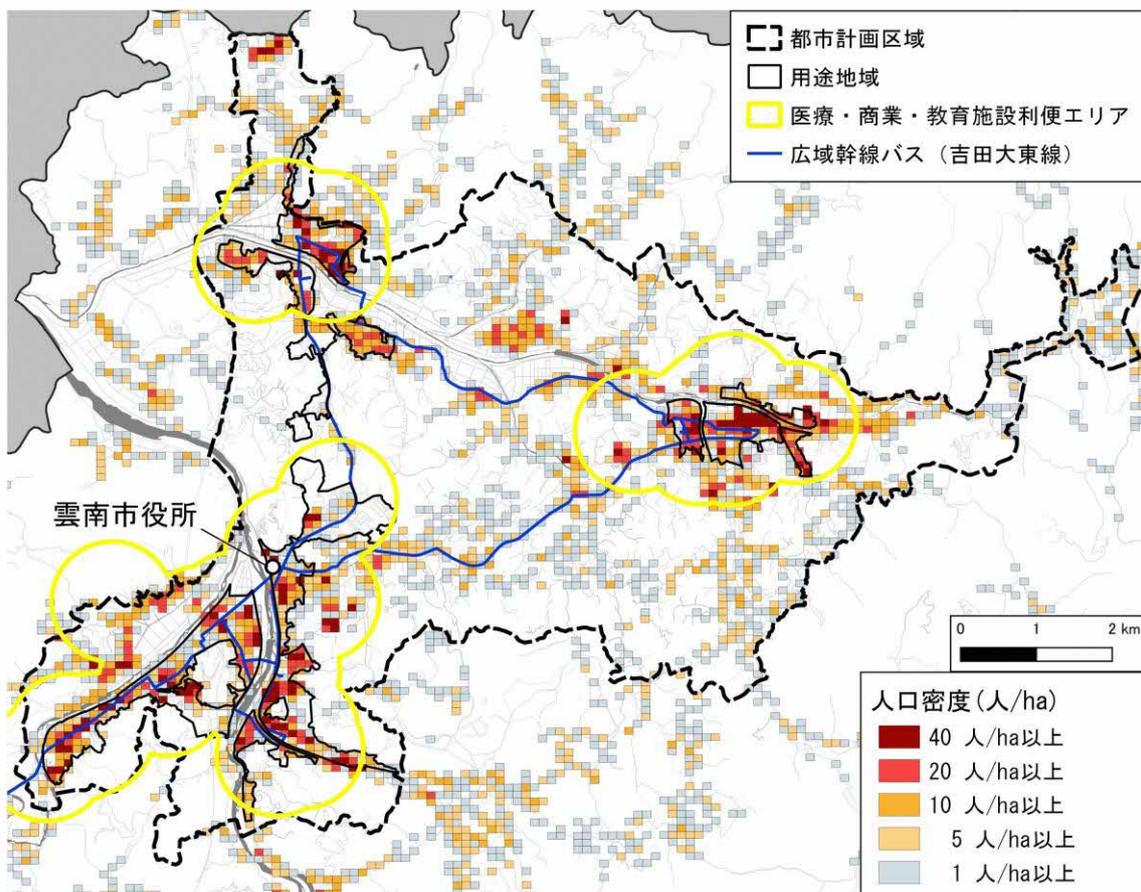
居住誘導区域を定めることが考えられる区域
・都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域
・都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
・合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域



都市計画区域内で上記の条件を満たす区域として、本市では用途地域を基本に木次・三刀屋地域、加茂地域、大東地域の3地域で居住誘導区域を設定します。

さらに、既存の都市機能利便施設(医療施設(病院、診療所)・商業施設(大型商業施設、スーパー等)・教育施設(高校、中学校、小学校))から徒歩利用圏(半径800m以内の区域)に該当する区域を設定エリアとして絞り込みました。

人口密度メッシュ(2015)及び広域幹線バス



## (2) 区域に含めない災害等エリアの抽出

### ① 居住誘導区域に含まないこととされている区域(都市計画運用指針・都市再生特別措置法)

居住誘導区域に含まないこととされている区域	
種別	根拠法
<ul style="list-style-type: none"> <li>・森林法に指定される保安林の区域</li> <li>・土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)</li> <li>・地すべり防止区域</li> <li>・急傾斜地崩壊危険区域</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・森林法第 25 条</li> <li>・土砂災害防止法 第 9 条</li> <li>・地すべり防止法等 第 3 条</li> <li>・急傾斜地法 第 3 条</li> </ul>

上記区域については、居住誘導区域には含めません。

### ② 居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域(同上)

居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、 原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域	
種別	根拠法
<ul style="list-style-type: none"> <li>・土砂災害警戒区域(イエローゾーン)</li> <li>・浸水想定区域</li> <li>・家屋倒壊等氾濫想定区域</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土砂災害防止法 第 7 条</li> <li>・水防法 第 15 条</li> <li>・(洪水浸水想定区域図作成マニュアル(国))</li> </ul>

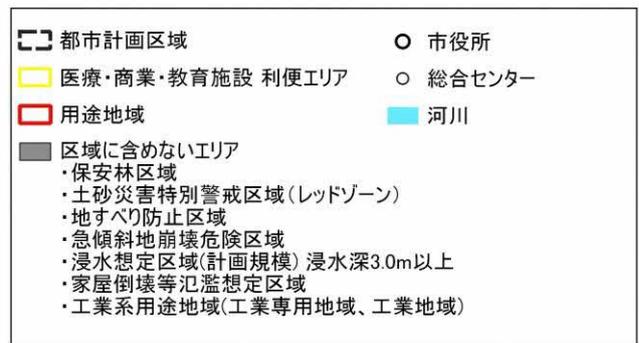
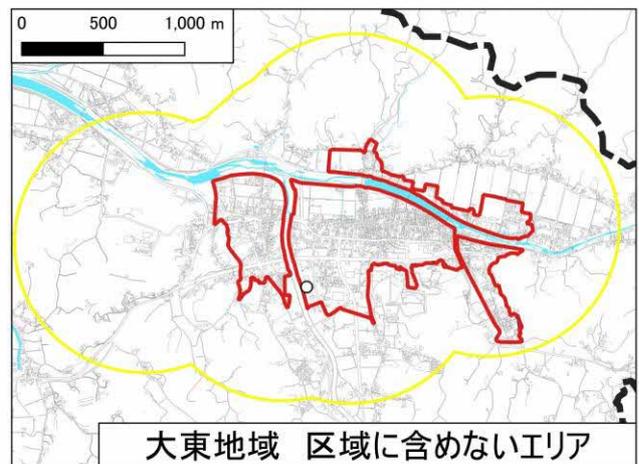
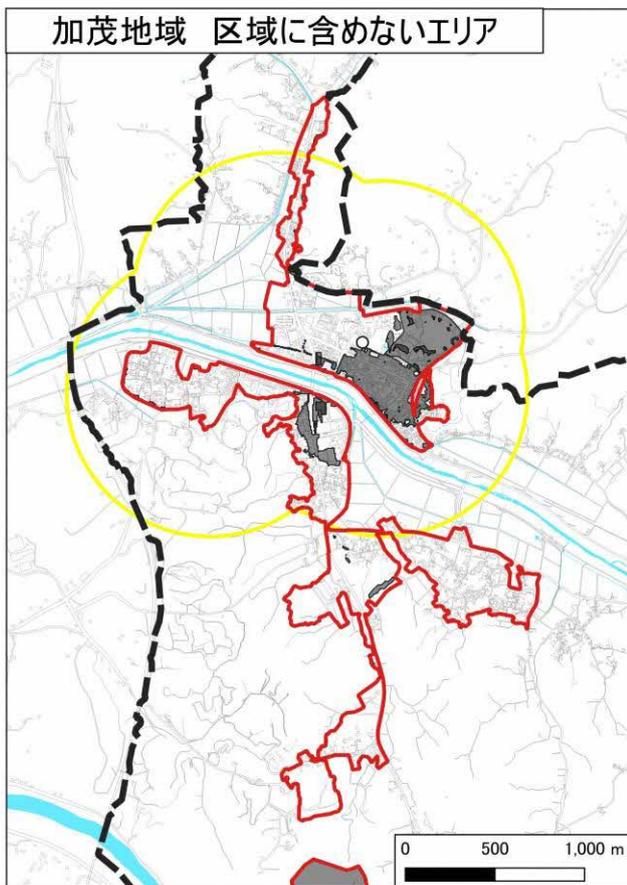
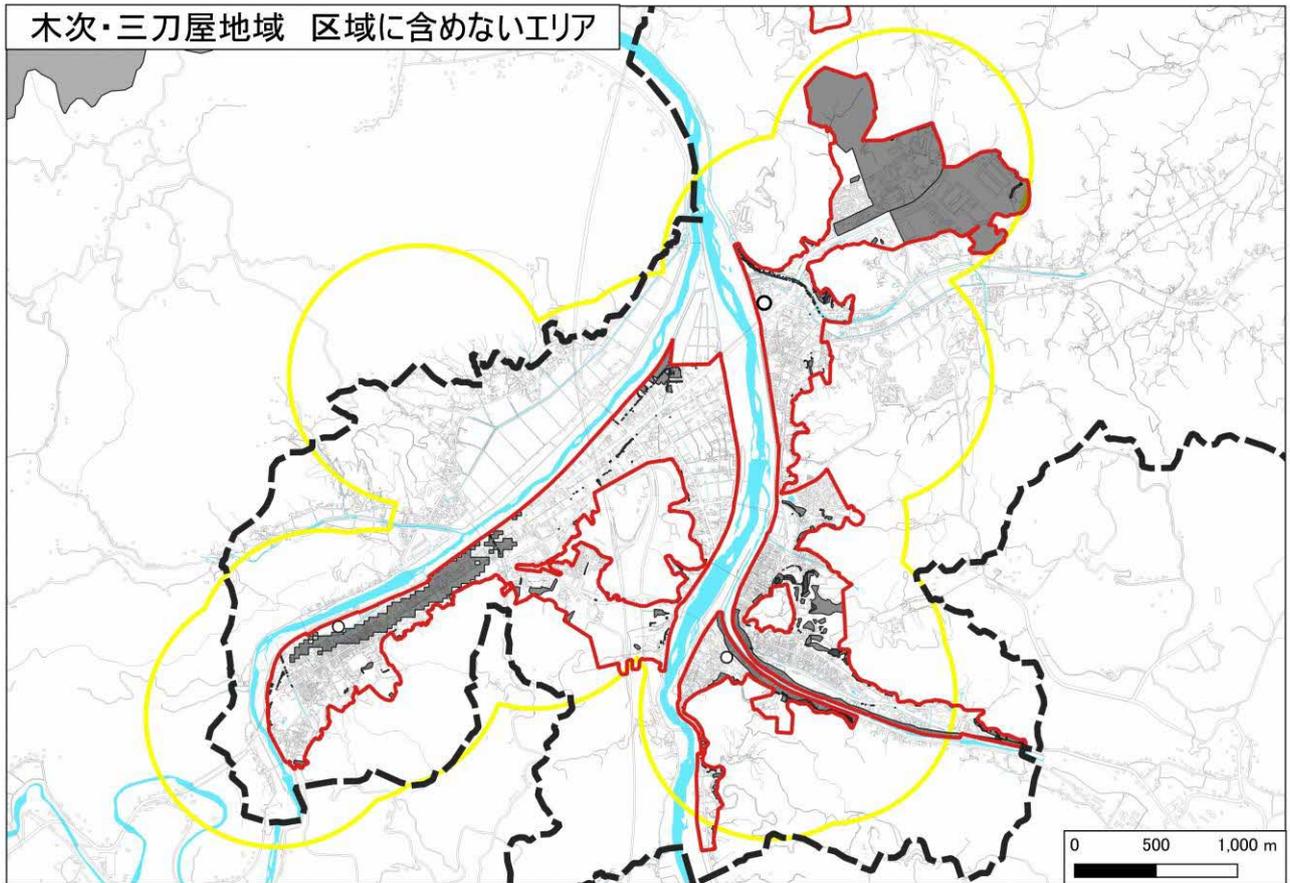
これらの区域については、本市の中心市街地や既に市街地が形成されている箇所など、広範囲に分布しているため、一律には除外せず、防災指針の検討等とあわせて総合的に判断し、以下のとおりとしました。

- ・土砂災害警戒区域(イエローゾーン)は居住誘導区域に含めます。
- ・浸水想定区域(計画規模)の浸水深 3.0m以上となる区域は含めません。
- ・家屋倒壊等氾濫想定区域については居住誘導区域に含めません。

### ③ 居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい区域(同上)

居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい区域	
種別	根拠法
<ul style="list-style-type: none"> <li>・工業専用地域や流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画法 第 8 条</li> </ul>

本市で指定されている用途地域において、工業専用地域、工業地域が上記に該当するため、これら地域は居住誘導区域に含めません。



### (3) 既存の居住や都市機能施設の配置、現在の土地状況等からの検討

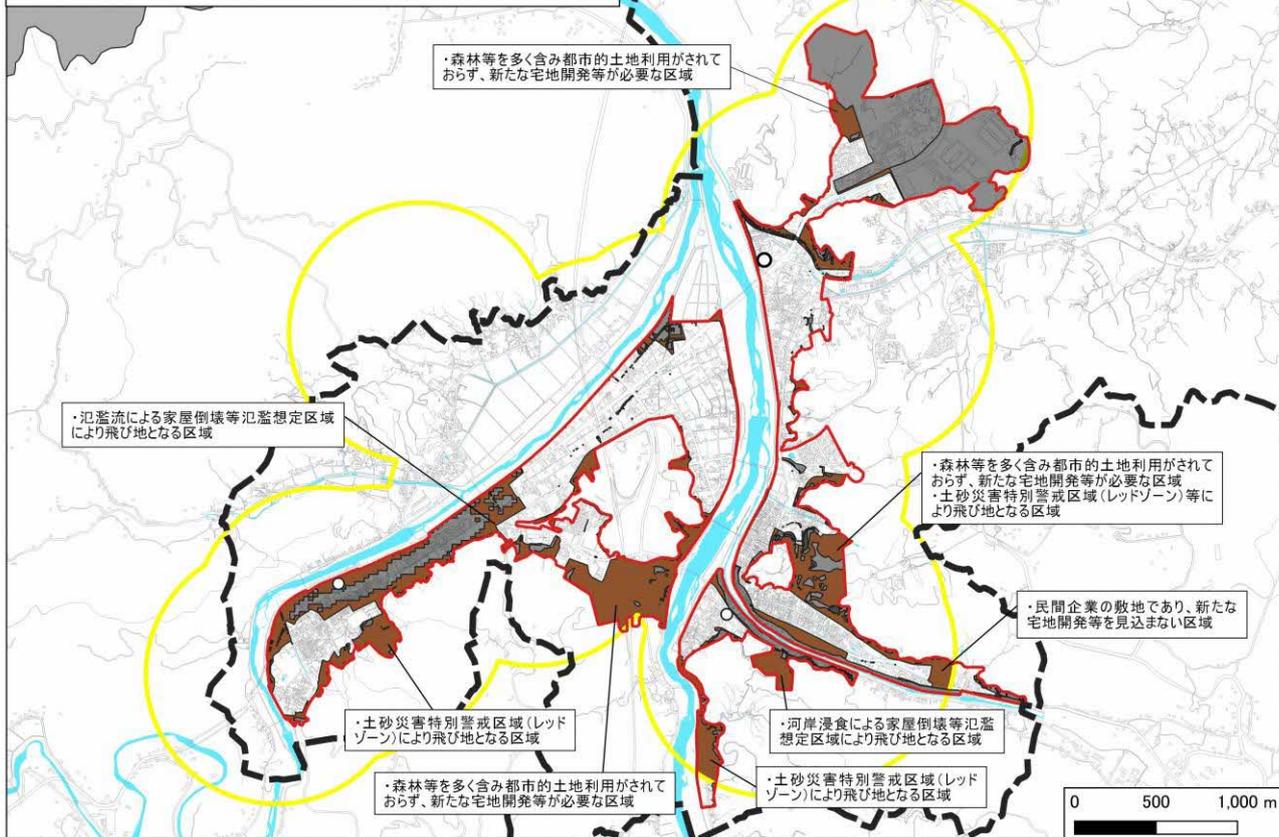
居住誘導区域の設定における留意すべき事項として、都市計画運用指針では「今後人口減少が見込まれる都市や既に人口減少が進みつつある都市においては、居住誘導区域をいたずらに広く設定するべきではなく、人口動態、土地利用、災害リスク、公共交通の利便性等を総合的に勘案した適切な区域設定が行われるべきである。また、原則として、新たな開発予定地を居住誘導区域として設定すべきではない」とされており、用途地域内にある未利用地で、都市的土地利用するにあたり、大規模な道路・上下水道等のインフラ整備を伴う新たな宅地開発等が必要な区域については、効率的な都市経営を促進するために、原則、居住誘導区域に含めないこととします。

また、これらの検討及び災害関連エリアの除外の際に生じた飛び地についても、居住と都市機能施設が既に集積している一部区域を除き、区域の連続性・一体性を考慮するため居住誘導区域に含めないこととし、除外するエリアの整理を行いました。(次頁図)

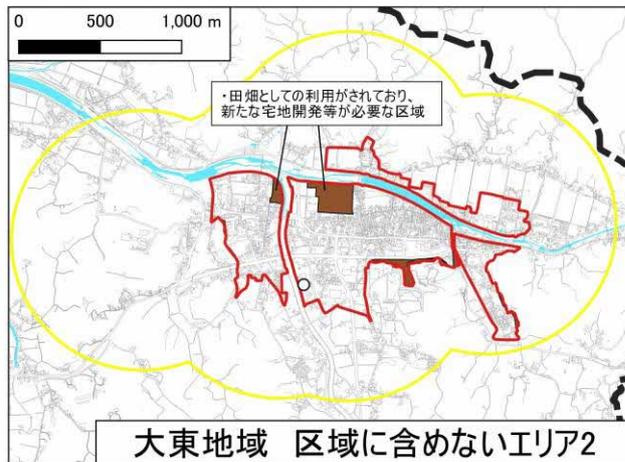
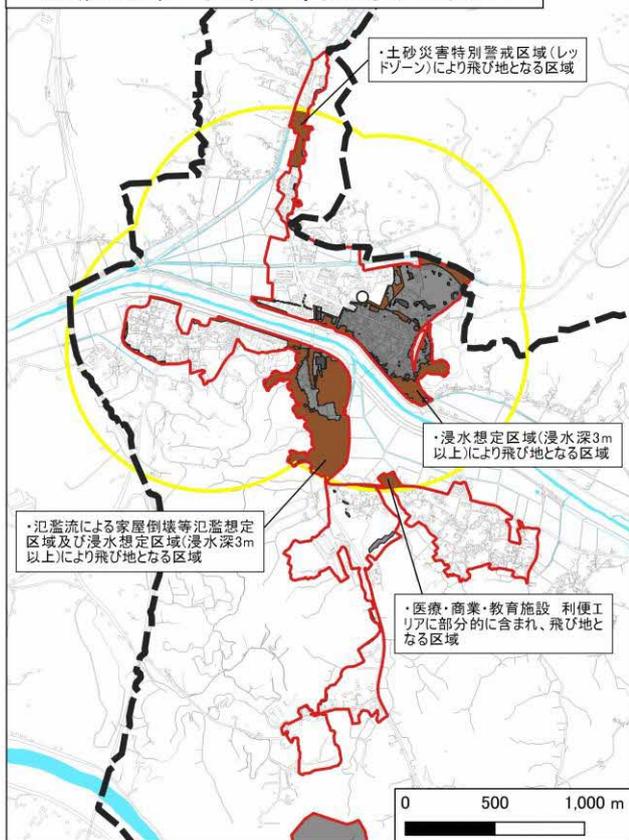
既存の居住や都市機能施設の配置、現在の土地状況等の 検討から区域に含めないエリア
---

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>・現況が森林・田畑等で都市的土地利用がされておらず、新たな宅地開発等が必要な区域</li><li>・民間企業の敷地であり、新たな宅地開発等を見込まない区域</li><li>・家屋倒壊等氾濫想定区域、土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)等の除外により飛び地となる区域</li></ul> |
|--|

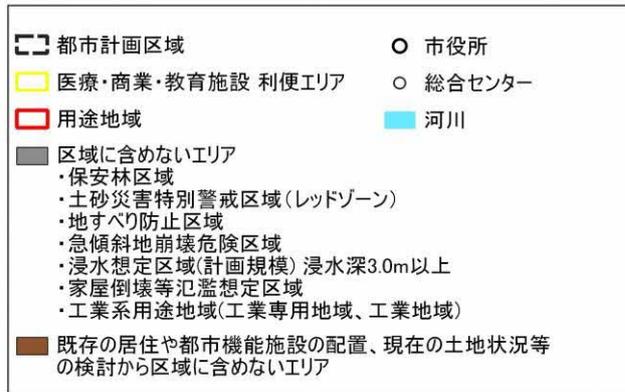
木次・三刀屋地域 区域に含めないエリア2



加茂地域 区域に含めないエリア2

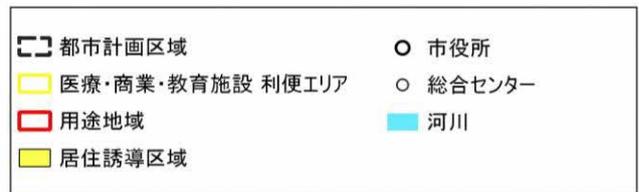
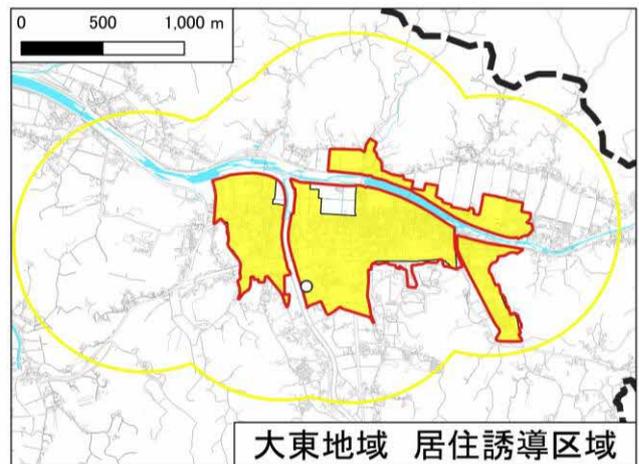
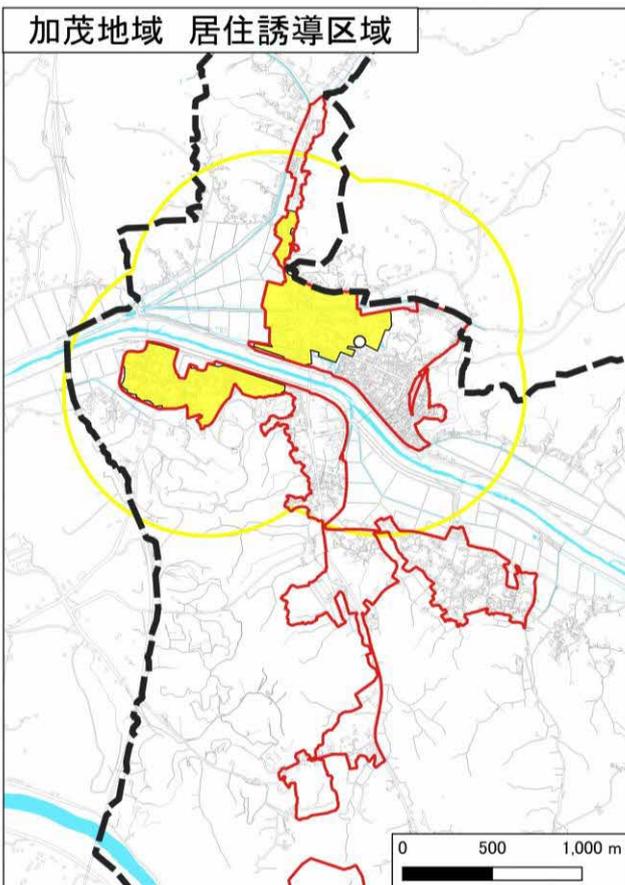
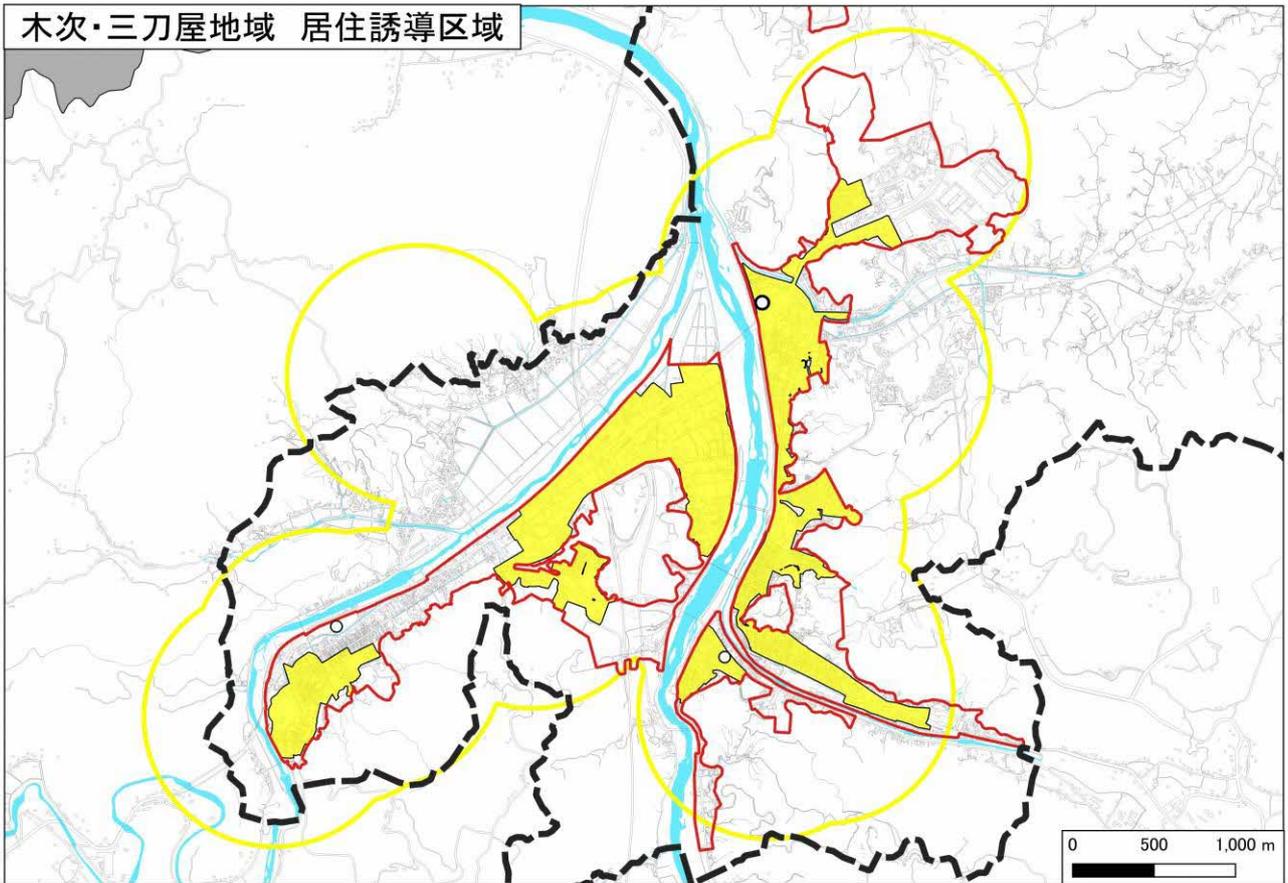


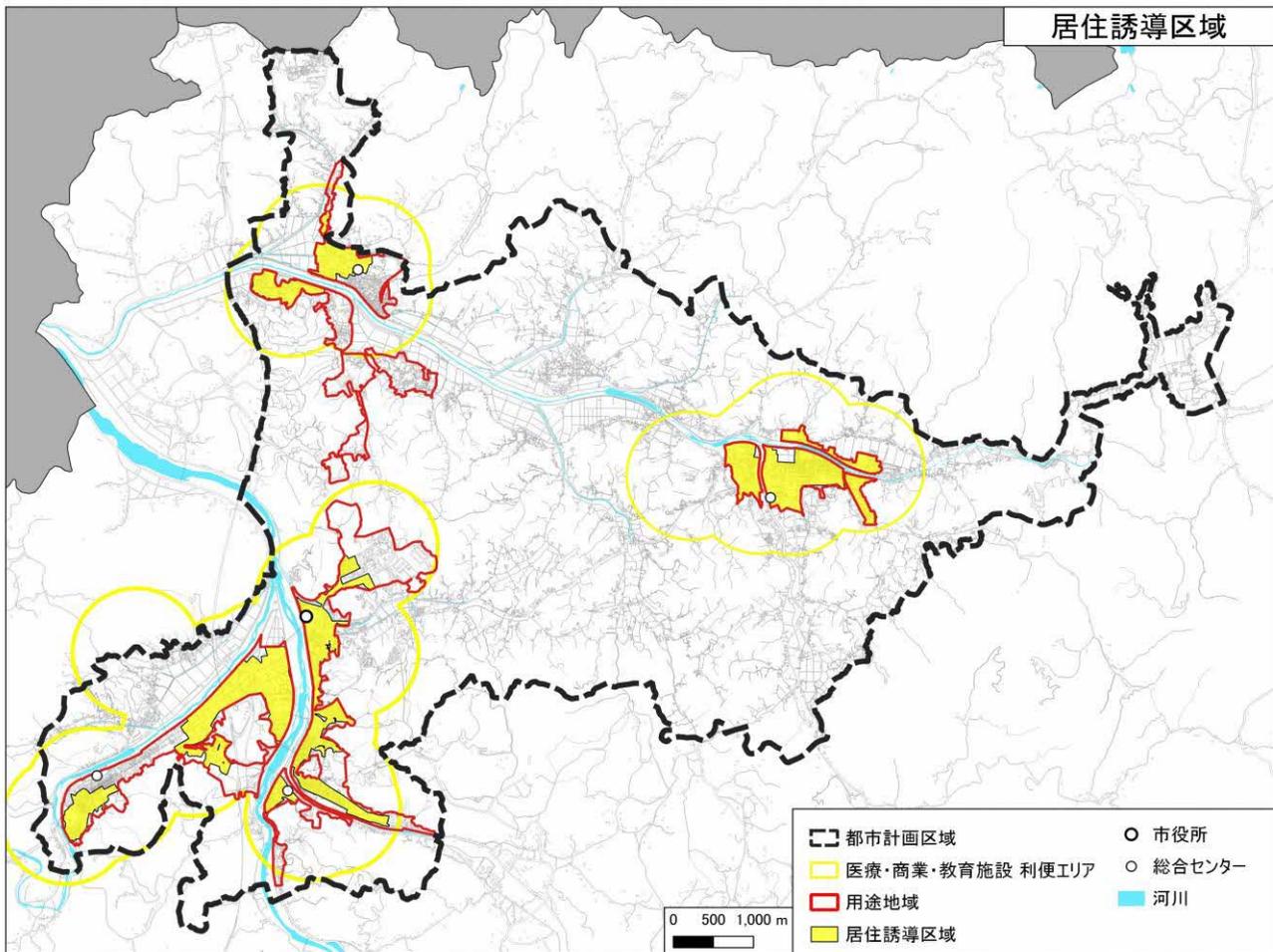
大東地域 区域に含めないエリア2



(4) 居住誘導区域の設定

前述の検討を踏まえ、居住誘導区域を下図の通り設定します。





地域区分	用途地域 面積(ha)	居住誘導区域 面積(ha)	用途地域の面積 に対する割合
木次町・三刀屋地域	413.0	201.2	48.7%
加茂地域	164.7	45.1	27.4%
大東地域	106.2	98.8	93.0%
合計	683.9	345.1	50.5%

### 3. 居住に関する誘導施策

#### 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。

#### まちづくりの方向性

①「安全」「安心」「豊か(快適)」に暮らせる都市づくり

②若者が住みたくなる・住み続けたくなる都市づくり

③高齢者が元気で自立した生活ができる環境づくり

#### 誘導施策

- ・ 空き家バンク制度の活性化
- ・ 住宅の耐震診断及び改修に関する補助の実施
- ・ 情報通信環境の整備促進  
(CATV 伝送路設備更新(FTTH 化)事業など)
- ・ 多世代交流拠点等の整備による、まちなかでの居場所づくり

- ・ 子育て世代に魅力ある住環境の整備促進  
(子育て世帯定住宅地購入支援事業など)
- ・ 三世帯同居の促進支援  
(三世帯同居住宅改修支援事業)
- ・ 市営住宅の入居者支援
- ・ 空き家バンク制度の活性化【再掲】
- ・ 地域における子育て支援の充実
- ・ 魅力ある教育環境づくりの推進  
(教育魅力化推進事業など)
- ・ まちを創る人材の育成と還流の促進  
(高校卒業生とのつながり創生事業など)
- ・ 新たな雇用の場づくり
- ・ 移住定住に向けた魅力の発信
- ・ 多世代交流拠点等の整備による、まちなかでの居場所づくり【再掲】

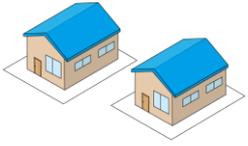
- ・ 市営住宅の計画的な修繕及びバリアフリー化  
(市営住宅整備事業など)
- ・ 高齢者等が入居しやすい優良な賃貸住宅の普及
- ・ 多世代交流拠点等の整備による、まちなかでの居場所づくり【再掲】

## 4. 居住誘導に関する届出制度について

都市再生特別措置法第 88 条第 1 項に基づき、立地適正化計画の計画区域である都市計画区域において、以下の開発行為等を行おうとする場合、これらの行為に着手する 30 日前までに行為の種類や場所等について、市への届出が義務付けられます。これにより、市は住宅開発等の動きを把握でき、開発者は居住の誘導のための施策を知り、調整等を行う機会として活用できます。

届出の内容によっては、居住誘導区域内における住宅の立地の誘導を図る上で支障があると認められるときには、住宅等の立地を適正なものとするために勧告を行う場合があります。

### 【居住誘導区域外で届出の対象となるもの】

開発行為	建築等行為
<p>① <u>3戸以上の住宅</u>の建築目的の開発行為</p> <p>② <u>1戸または2戸の住宅</u>の建築目的の開発行為でその規模が <u>1,000㎡以上</u>のもの</p> <p>③ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為(例:寄宿舍や有料老人ホーム等)</p>	<p>① <u>3戸以上の住宅</u>を新築しようとする場合</p> <p>② 人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合(例:寄宿舍や有料老人ホーム等)</p> <p>③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①、②)とする場合</p>
<p>①の例示 3戸の開発行為</p> <p style="text-align: center;"><b>届出必要</b></p> 	<p>①の例示 3戸の建築行為</p> <p style="text-align: center;"><b>届出必要</b></p> 
<p>②の例示 1,300㎡1戸の開発行為</p> <p style="text-align: center;"><b>届出必要</b></p> 	<p>1戸の建築行為</p> <p style="text-align: center;">届出不要</p> 
<p>800㎡2戸の開発行為</p> <p style="text-align: center;">届出不要</p> 	
○ 上記2つの届出内容を変更する場合	