

雲南市立地適正化計画

2022-2032

概要版



令和 5 年 1 月
雲 南 市

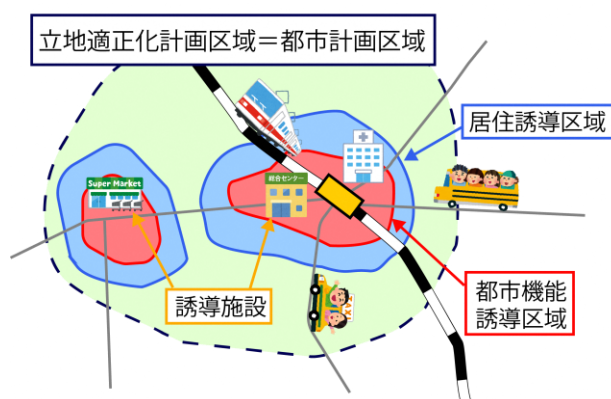
計画策定の背景と目的

近年、全国的な人口減少や少子高齢化の進行を背景に、誰もが安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、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まちづくりの大きな課題となっています。このため、医療・福祉施設、商業施設等の生活サービス施設や居住を一定区域に誘導し、これらの区域を結ぶ利便性の高い公共交通網の形成による、誰もが暮らしやすいコンパクトなまちづくりが国により推進されています。

雲南市では、「第2次雲南市総合計画」で示されている行政、医療、商業の賑わい、産業等の集積を目指す中核拠点ゾーンを含む都市計画区域内に、居住や都市機能を立地させる区域を具体的に示すとともに、本市が合併以来進めてきた市内の小さな拠点と中核拠点ゾーンを公共交通ネットワークで繋げることで、持続可能でより利便性の高い都市構造を目指した立地適正化計画を策定します。

立地適正化計画で定める区域・指針

立地適正化計画は、都市再生特別措置法に基づき市町村が定める計画です。計画区域は都市計画区域全域とすることが基本になります。



居住誘導区域	一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、日常生活のサービスや公共交通、また地域コミュニティが持続的に確保されるよう居住を誘導すべき区域。
都市機能誘導区域	医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心生活拠点に誘導し集約することにより、これら各種サービスの効率的な提供を図る区域。
誘導施設	都市機能誘導区域ごとに、立地を誘導すべき施設として定める施設。医療施設や商業施設など。
防災指針	居住誘導区域を中心とした災害リスクに対して、必要な防災・減災対策を設定する指針。

※国土交通省 都市計画運用指針等を基に作成

計画の基本的な方針

● 基本目標

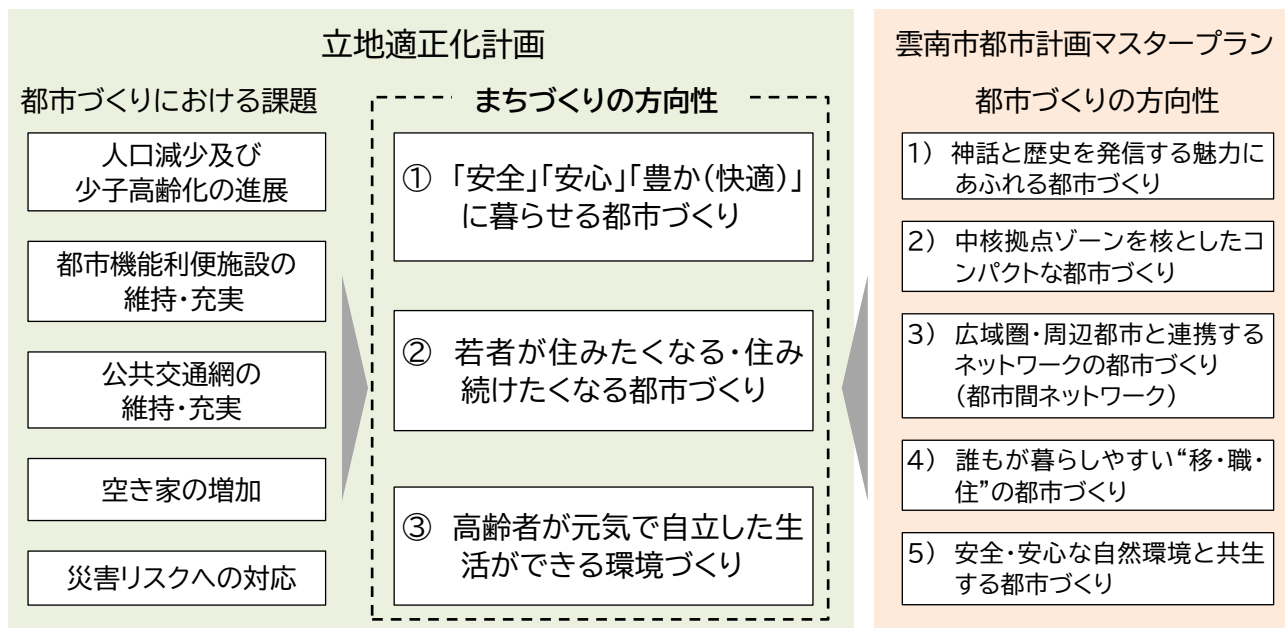
雲南市立地適正化計画では、「安全」「安心」「豊か(快適)」に暮らせる都市づくりを行い、都市の居住者を確保することにより、都市機能や都市の活力を維持し、持続的に暮らしていけるまちづくりを目指すこととし、基本目標として設定します。また、副題を“地域とつながる田園都市うんなん”と設定します。中心市街地と地域生活圏(市全域)のつながり(公共交通ネットワーク等)を強化し、中心市街地の市民はもちろん、地域生活圏の市民も利用しやすい中心市街地の形成を目指します。

【基本目標】

都市の活力を維持し、暮らし続けられるまちづくり
-地域とつながる田園都市うんなん-

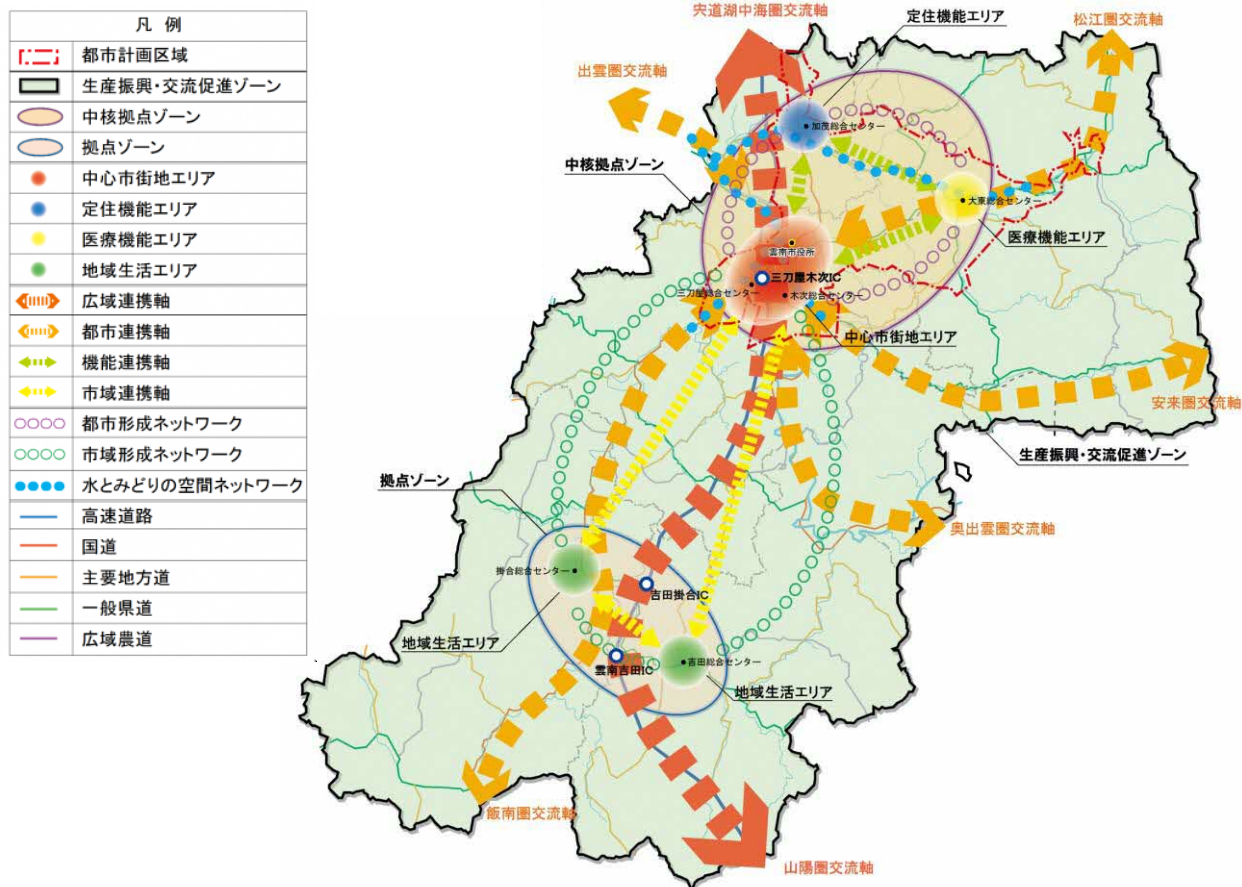
● まちづくりの方向性

都市づくりにおける課題及び上位計画である雲南市都市計画マスタープランで設定された都市づくりの方向性より、本計画でのまちづくりの方向性を以下の3つに定めます。



● 将来都市構造

立地適正化計画は都市計画マスタープランの高度化版とみなされていることから、雲南市都市計画マスタープランで設定された、将来を見据えた以下の将来都市構造を踏襲します。



居住誘導区域及び都市機能誘導区域の設定

本計画で定める「居住誘導区域」及び「都市機能誘導区域」は、以下の方針に基づき設定します。

【居住誘導区域の設定方針】

＜方針1＞	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区域を設定します。
居住や都市機能が集積してい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＞	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。
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	
＜方針3＞	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。
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	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。

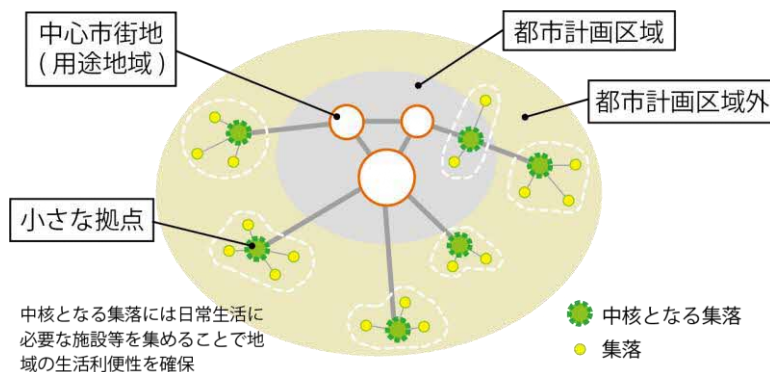
【都市機能誘導区域の設定方針】

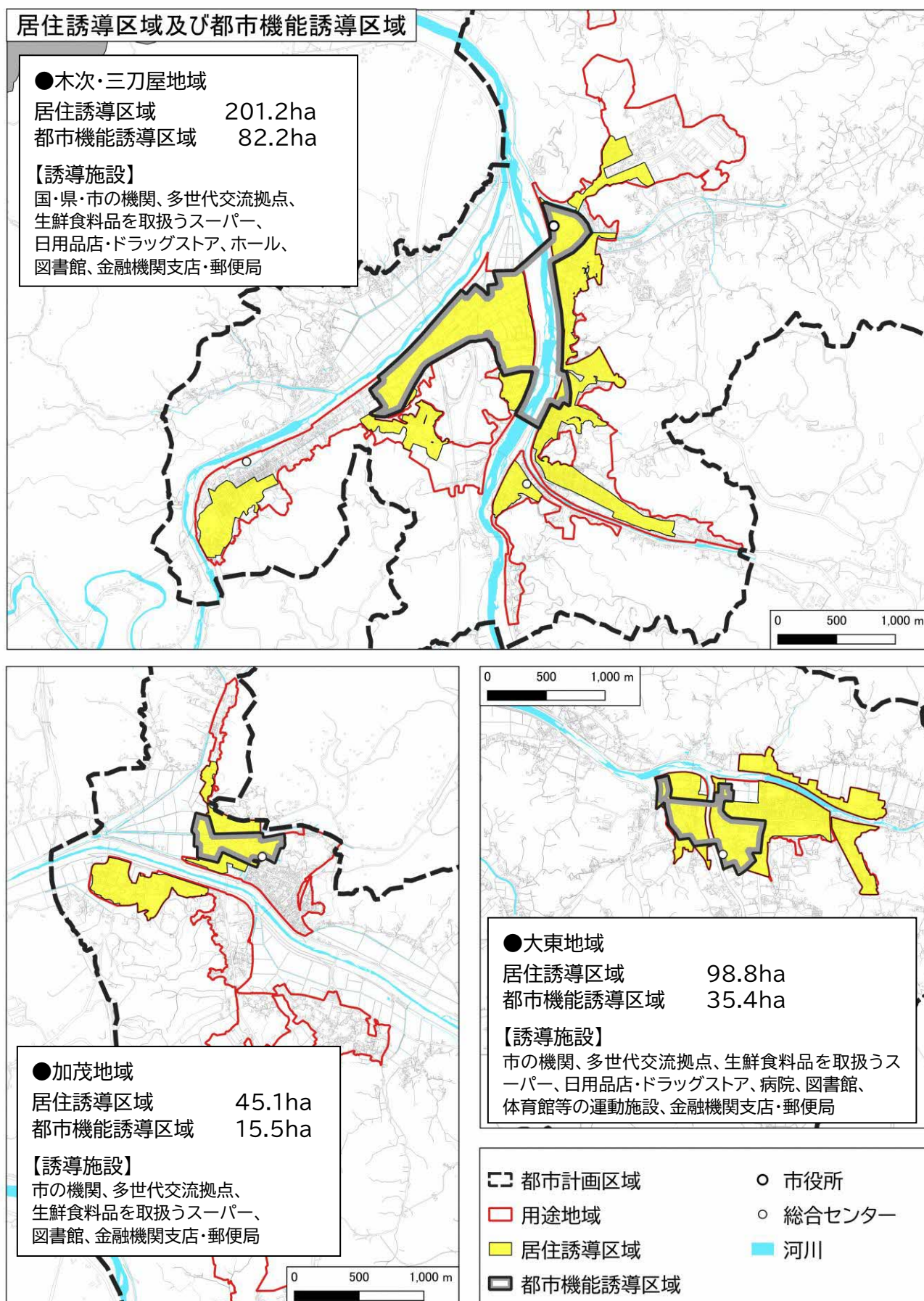
＜方針1＞	各居住誘導区域内に立地している主要な都市機能利便施設を中心とした、既存施設の維持・充実を図る必要があるため、それら施設が既に集積している区域を基本に設定します。
既存の都市機能利便施設が集積している区域を設定します	
＜方針2＞	市民の移動手段を確保し、各地域の都市機能利便施設に容易にアクセスできるようにするためには、公共交通の利用促進及び維持していく必要があります。そのため、設定した居住誘導区域内の公共交通結節点（バス停や鉄道駅）を包含するエリアを設定します。
公共交通結節点周辺エリアを設定します	
＜方針3＞	上位計画である都市計画マスタープランで定められている、下記のエリア（主要都市機能の配置方針）を参考に区域を設定します。
都市計画マスタープランの各エリアにおける将来都市構造を参考にします	木次・三刀屋地域 加茂地域 大東地域 中心市街地エリア（賑わいの中心市街地） 定住機能エリア（歴史文化が薫る定住拠点） 医療機能エリア（地域を支える医療拠点）

【立地適正化計画区域外におけるまちづくりの方向性】

本市においては、計画区域内の都市機能強化と公共交通等のネットワークを構築することで、立地適正化計画区域外においても都市機能の利便性が享受でき、自然と調和し豊かに暮らすことのできるまちを目指します。

このため、立地適正化計画区域内において、各拠点の都市機能の維持・強化を行うとともに、立地適正化計画区域外においては、農業を始めとした産業振興や観光等と連携しながら、集落の維持に向けた「小さな拠点」づくり等を進め、計画区域内と区域外の連携・関係性を深めることで、市全体として持続可能なまちづくりを進めていきます。





誘導施設の定義

本計画で定める「誘導施設」の定義は下表の通りです。

なお、高齢者福祉施設等の福祉機能や、保育所、幼稚園等の子育て支援機能、診療所については、市内の各地域に満遍なく立地し、身近にサービスが提供されることが望ましいため、都市機能誘導区域内の誘導施設として設定しないこととします。

【誘導施設の定義】

都市機能の種類	施設	定義
行政	国・県の機関	国・島根県が所管する施設
	市の機関	地方自治法第4条第1項及び第155条第1項に規定する施設
交流	多世代交流拠点	市民活動の拠点および交流機能を有する施設
商業	生鮮食料品を取扱うスーパー	大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する店舗面積 1,000 m ² 以上の商業施設(共同店舗・複合施設等含む)で、生鮮食品を取扱うスーパーマーケット
	日用品店・ドラッグストア	大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する店舗面積 1,000 m ² 以上の日用品店・ドラッグストア
医療	病院	医療法第1条の5に定める病院
文化	ホール	建築基準法施行規則 別紙に記載されている公会堂又は集会所に該当する施設
	図書館	図書館法第2条第1項に定める施設
スポーツ	体育館等の運動施設	建築基準法施行規則 別紙に記載されている体育館又はスポーツの練習場(ボーリング場等を除く)
金融	金融機関支店・郵便局	日本銀行法、銀行法第4条、信用金庫法第4条、労働金庫法第6条、農林中央金庫法、株式会社商工組合中央金庫法、株式会社日本政策金融金庫法に定める各種金融機関

届出制度について

居住誘導区域外や都市機能誘導区域外において、一定の開発行為等を行う場合、行為に着手する30日前までに、行為の種類や場所などについて市への届出が必要となります。

本制度は居住誘導区域外における住宅開発の動向や、都市機能誘導区域外における誘導施設の整備動向を市が把握するために行うものです。

居住誘導区域外で届出の対象となるもの

開発行為

- ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ② 1戸または2戸の住宅の建築目的の開発行為でその規模が 1,000 m²以上のもの
- 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※

建築行為

- ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- 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※
- 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

都市機能誘導区域外で届出の対象となるもの

開発行為

- ① 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行うおうとする場合

建築行為

- ① 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ② 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
- ③ 建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合
都市機能誘導区域内において、誘導施設を休止または廃止しようとする場合にも届出が必要です。

※立地適正化計画の公表日現在、住宅以外で人の居住の用に供する建築物を定める条例はありません。

誘導施策

本計画の基本目標を実現するため、関係部署の施策との連携や国の支援策の活用を図りながら、居住及び都市機能に関する施策を展開します。

まちづくりの方向性	居住に関する誘導施策	都市機能に関する誘導施策
「安全」「安心」「豊か (快適)」に暮らせる 都市づくり	・ 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 ・ 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等	・ 中心市街地活性化基本計画事業の検討 ・ 国道54号三刀屋拡幅事業の推進 ・ 市道の改良整備 ・ 情報通信環境の整備促進等
若者が住みたくなる・ 住み続けたくなる 都市づくり	・ 子育て世代に魅力ある住環境の整備促進 ・ 三世帯同居の促進支援 ・ 魅力ある教育環境づくりの推進 ・ 移住定住に向けた魅力の発信等	・ スポーツ・文化環境の維持・充実 ・ 斐伊川河川敷公園の整備 ・ 住宅団地の造成 ・ 商店街の空き家店舗を活用した起業支援等
高齢者が元気で自立 した生活ができる 環境づくり	・ 市営住宅の計画的な修繕及びバリアフリー化 ・ 高齢者等が入居しやすい優良な賃貸住宅の普及等	・ 生活利便施設の維持・充実 ・ 市営住宅の整備 ・ 市街地を繋ぐ公共交通網の充実等

数値目標

本計画の目標達成に向けた各種取組の進捗状況やその効果等を評価するため、居住・都市機能・公共交通に関する数値目標を下記の通り設定します。

評価指標	単位	現況値	目標値
① 居住誘導区域内の人口密度	人/ha	29.0 人/ha (2015 年) (約 10,000 人)	23.5 人/ha (2032 年) (約 8,100 人)
② 都市機能誘導区域内の 誘導施設に定めた施設数	施設	33 施設 (2021 年)	30 施設 (2032 年)
③ 公共交通利用者数 (地域間幹線利用)	人	約 30,000 人 (2021 年)	32,300 人/年
④ 空き家バンク成約件数 (居住誘導区域内)	件/年	10 件/年 (直近 3 年の平均件数)	10 件/年

防災指針

防災指針とは、居住誘導区域における災害リスクをできる限り回避・低減させ、必要な防災・減災対策を計画的に実施していくため、立地適正化計画に定める指針です。

【防災まちづくりの基本方針】

減災に取組みつつ、災害に強いまちづくりを推進します

【防災まちづくりの取組(抜粋)】

- ・ 災害リスクの危険度が高いエリアにおける新たな開発の抑制
- ・ 災害リスクの危険度が高いエリアからの移転の促進
- ・ 内水対策の実施
- ・ 避難所・避難場所の確保・整備
- ・ 情報通信機能の強化等



雲南市立地適正化計画 概要版
令和5(2023)年 1月

編集・発行 雲南市 建設部 都市計画課
〒699-1392 島根県雲南市木次町里方521-1
Tel : 0854-40-1064 FAX : 0854-40-1069
Mail : toshikeikaku@city.unnan.shimane.jp
URL : <https://www.city.unnan.shimane.jp>