

第8章 届出制度

8-1 届出制度の概要

本計画の策定後、都市機能誘導区域外での誘導施設の整備、居住誘導区域外での所定の開発・建築行為や、都市機能誘導区域内での誘導施設の休廃止を行う場合、着手 30 日前までに所定の届出が必要となります。

届出内容が立地適正化計画の方針に対して支障を及ぼす場合、市は届出をした者に対して内容の見直し等について調整を行う場合があるほか、調整が不調となった場合、都市再生法に基づく助言・勧告を行う場合があります。

表 8-1 届出の対象となる行為の例

都市機能誘導区域外	誘導施設の開発行為	● 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為
	誘導施設の建築等行為	● 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ● 建築物を改築・用途変更し、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	誘導施設の休廃止	● 誘導施設を休止または廃止しようとする場合
居住誘導区域外	● 3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為、新築 ● 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 1,000m² 以上もの ● 3 戸以上の住宅への改築・用途変更	

第9章 評価指標と進行管理

9-1 評価指標

誘導施策の進捗状況やその妥当性等を精査・検討するために評価指標を定めます。併せて、評価指標を達成した際に期待される効果を評価する指標として目標値を定めます。

解決すべき課題やまちづくりの方針・方向性、誘導施策を踏まえて、評価指標及び目標値は以下のとおりとします。

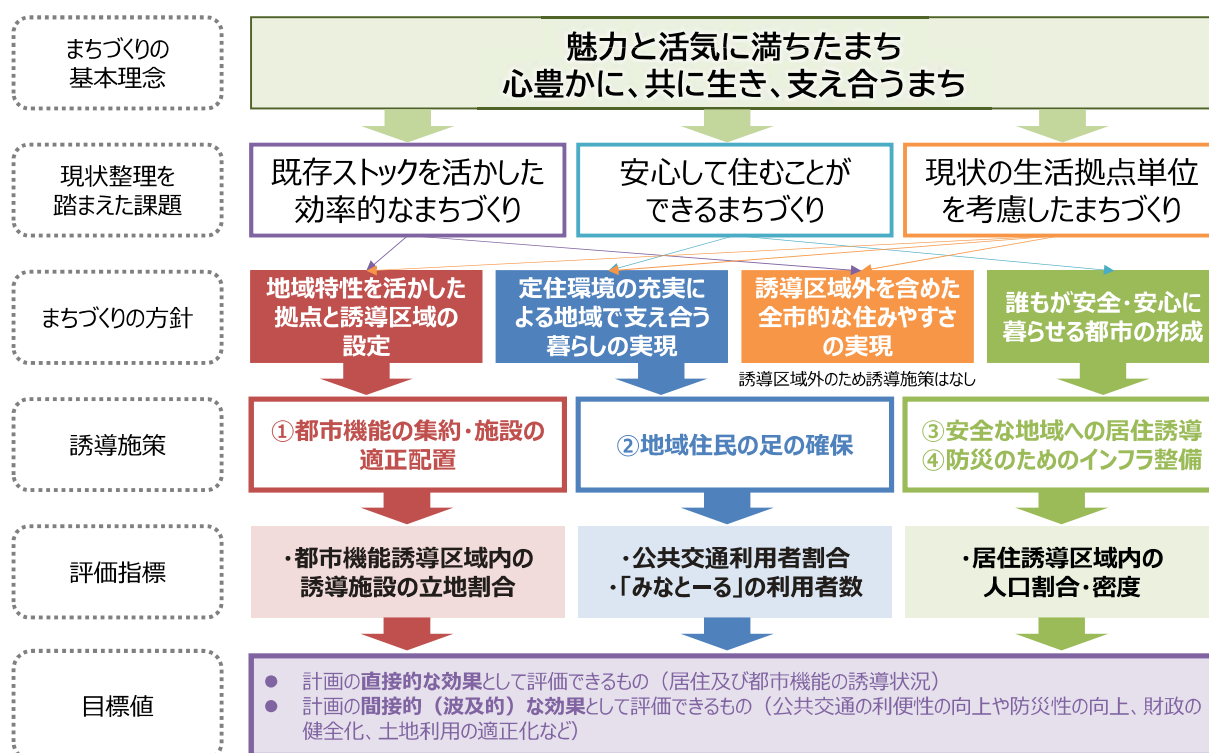


図 9-1 評価指標の考え方

誘導施策による計画の達成状況の進捗管理を行うため、以下のとおり評価指標及び目標値を設定しました。

表 9-1 評価指標及び目標値

評価	評価の種類	評価指標	現況値（2025年）	目標値（2045年）
直接評価	都市機能誘導	市全体の誘導施設数に占める都市機能誘導区域内の誘導施設数の割合	92.6%	現状以上
		都市機能誘導区域内における標準的都市施設の立地状況	行政施設：1 介護福祉施設：1 子育て施設：1 商業施設：9 医療施設：2 金融機関：6 教育・文化施設：1 交通施設：4	現状以上
	居住誘導	市全体の人口に占める居住誘導区域内の人口の割合	51.0%	55.1%
		居住誘導区域内の人口密度	24.6人/ha	現状以上
間接評価	防災	ハザードエリアに居住する人口の割合	14.7%	14.2%
	公共交通	公共交通の人口カバー率	91.9%	現状以上
		公共交通利用者割合	5.3%	現状以上
		予約型乗合バス（みなとーる）の利用者数	269人/日	231人/日
	土地利用	居住誘導区域内の低未利用地面積	0.33ha	0ha
	財政	誘導区域内の公示地価の変化率	24,900円/㎡	現状以上
施策の 取組状況	取組状況	誘導施策の着手済み件数	0件	14件（100%）

9-2 進行管理

計画の進捗状況を PDCA（計画、実行、評価・検証、改善）サイクルに基づいて確認し、進捗を管理します。

また、おおむね5年ごとに施策の実施状況や目標値の達成状況を評価し、社会経済状況の変化を踏まえ、必要に応じて計画の見直しを行います。

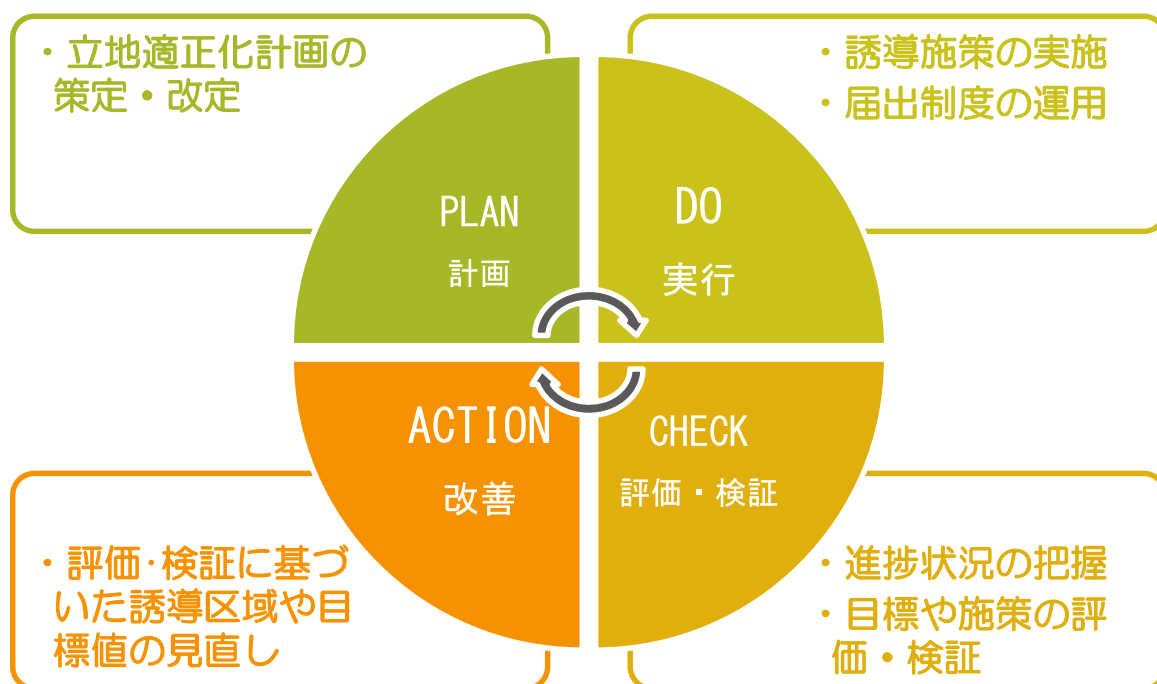


図 9-2 計画の進捗管理のイメージ

巻末資料

■用語集

あ行	
インフラ	インフラストラクチャーの略。道路や橋梁、河川、公園、農林業用施設、消防水利施設、上水道、下水道等、住民の日常生活や社会、経済、文化活動を支える基盤のこと。
医療施設	医療法第1条の5に定める施設。 ＜医療法第1条の5＞ ・「病院」とは、医師又は歯科医師が、公衆又は特定多数人のため医業又は歯科医業を行う場所であって、20人以上の患者を入院させるための施設を有するものをいう。 ・「診療所」とは、医師又は歯科医師が、公衆又は特定多数人のため医業又は歯科医業を行う場所であって、患者を入院させるための施設を有しないもの又は19人以下の患者を入院させるための施設を有するものをいう。
か行	
幹線道路（主要道路）	都市内において、骨格的な道路網を形成する道路。広幅員・高規格の道路であることが多い。
既存ストック	これまで整備されてきた建築物や道路、公園、上下水道等の都市施設。
急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に基づき、崩壊の恐れのある急傾斜地で、その崩壊により相当数の住民に被害のおそれのある区域と、その隣接する一定の行為制限の必要がある区域。
居住誘導区域	人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、医療、福祉、子育て支援、商業といった都市機能施設や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。
近隣商業地域	用途地域の一つで、近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業や、その他の業務の利便を増進するため定める地域のこと。住宅や店舗のほか、小規模の工場も建てられる。

区域区分	無秩序にまちが広がらないように、都市計画区域を、すでに市街地になっている区域や計画的に市街地にしていく区域（市街化区域）と、市街化をおさえる区域（市街化調整区域）に分けること。「線引き」ともいう。
決算カード	各年度に実施した地方財政状況調査の集計結果に基づき、各都道府県・市町村ごとの普通会計歳入・歳出決算額、各種財政指標等の状況について、1枚のカードに取りまとめたもの。
建築行為	建築物（建築基準法第2条第1号に規定）を新築、増築、改築、又は移転すること。
合計特殊出生率	一人の女性が一生の間に生む子どもの平均人数を示す数値であり、ある年の15～49歳までの女性の年齢別出生率を合計したもの。
工業専用地域	用途地域の一つで、工業の利便を増進するため定める地域のこと。工場（規模を問わない）が建てられる一方、住宅、店舗（物品販売店舗、飲食店舗）、学校、病院、ホテル等は建てられない。
工業地域	用途地域の一つで、主として工業の利便を増進するため定める地域のこと。工場（規模を問わない）のほか、住宅、店舗等は建てられるが、学校、病院、ホテル等は建てられない。
交通結節点	交通手段を相互に連携する乗り換え・乗り継ぎ箇所。鉄道駅、バスターミナル、駅前広場等を指す。
高齢化率	65歳以上の高齢者人口（高齢人口）が総人口に占める割合。
国土数値情報	国土形成計画、国土利用計画の策定等の国土政策の推進に資するために、地形、土地利用、公共施設等の国土に関する基礎的な情報をGISデータとして整備したもの。
国立社会保障・人口問題研究所（社人研）	人口・世帯数の将来推計や社会保障費に関する統計資料の作成・調査研究等を行う、厚生労働省の政策研究機関。
子育て支援センター	子育て支援の推進を図り、もって児童の健全な育成に資する施設。
コミュニティバス	交通空白地域・不便地域の解消等を図るため、市町村等が主体的に計画し、運行するバスのこと。

コンパクト・プラス・ネットワーク	地域の活力を維持するとともに、医療・福祉・商業等の生活機能を確保し、高齢者が安心して暮らせるよう、地域公共交通と連携して、コンパクトなまちづくりを進めること。
さ行	
災害危険区域	建築基準法第 39 条の規定に基づき、津波、高潮、出水等による危険の著しい区域を地方公共団体が条例で指定する区域のこと。住居の用に供する建築の禁止等、建築物の建築に関する制限で災害防止上必要なものを当該条例で定めることができる。
市街化区域	都市計画区域の中で、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るために指定される、すでに市街地を形成している区域、及びおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域のこと。
市街化調整区域	都市計画区域のうち市街化区域に該当しない、市街化を抑制すべき区域のこと。
地すべり防止区域	「地すべり等防止法」に基づき関係都道府県知事の意見をきいて、国土交通大臣又は農林水産大臣が指定した区域のこと。地すべりが発生している区域や、地すべりが発生するおそれのきわめて大きい区域のほか、その区域に隣接している区域のうち、地すべりを助長・誘発している地域や、すべりを助長・誘発するおそれがきわめて大きい地域が対象となる。
住宅・土地統計調査	我が国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするため、5 年ごとに実施される調査。
準工業地域	用途地域の一つで、主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するため定める地域のこと。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんどの建物が建てられる。
人口集中地区	国勢調査の基本単位区等を基礎単位として、1) 原則として人口密度が 1 平方キロメートル当たり 4,000 人以上の基本単位区等が市区町村の境域内で互いに隣接して、2) それらの隣接した地域の人口が国勢調査時に 5,000 人以上を有する地域のこと。DID と呼ばれる。

人口密度	人口統計において、ある単位面積あたりに居住する人の数により定義される数値。都市化、土地利用の度合い等の目安となる。
浸水継続時間	任意の地点において、氾濫水到達後、一定の浸水深（例えば 0.5m）に達してからその浸水深を下回るまでの時間。
浸水深	洪水や内水氾濫によって、市街地や家屋、田畑が水で覆われることを浸水といい、その深さ（浸水域の地面から水面までの高さ）を「浸水深」という。国土交通省によると、一般の家屋では、浸水深が 50cm 未満の場合は床下浸水、50cm 以上になると床上浸水する恐れがあると言われている。
浸水想定区域（洪水、高潮）	河川の氾濫や津波等により、住宅等が水につかる浸水が想定される区域。
生産年齢人口	国内で行われている生産活動において、中核の労働力となるような 15 歳以上 65 歳未満の年齢の人口。
スマートシティ	ICT※ ¹ 等の新技術を活用しつつ、マネジメント（計画、整備、管理・運営等）の高度化により、都市や地域の抱える諸課題の解決を行い、また新たな価値を創出し続ける、持続可能な都市や地域であり、Society5.0※ ² の先行的な実現の場のこと。 ※1：Information and Communications Technology の略称。コンピュータやデータ通信に関する技術をまとめた呼び方のこと。 ※2：仮想（サイバー）空間と現実（フィジカル）空間を高度に融合させたシステムにより、経済発展と社会的課題の解決を両立する人間中心の社会をめざすビジョンのこと。
総合計画（まちづくり総合プラン）	市の最上位の計画であって、市民・事業者・行政等、様々な主体が行うまちづくりの指針となる計画のこと。
た行	
第一種低層住居専用地域	都市計画法による用途地域の 1 つで、低層住宅の良好な住環境を守るための地域。住宅の他、診療所、保育所・幼稚園等、は建てられるが、店舗や病院等は建てられない地域。

耐震基準	一定の強さの地震が起きても倒壊または損傷しない建築物が建てられるよう建築基準法が定めている基準のこと。昭和 56（1981）年 5 月 31 日以前に着工した建築物に適用された耐震基準を「旧耐震基準」という。
第二種低層住居専用地域	用途地域のひとつ。小規模な店舗の立地は認められる、低層住宅の良好な環境保護のための地域。
端末交通	出発地から鉄道駅、または鉄道駅から目的地まで等出発地・目的地と代表交通手段をつなぐ交通手段。
地域コミュニティ	共通の地域で生活する人々の集まりのこと。
地域包括支援センター	高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らすことができるよう介護サービスをはじめ、保健、福祉、医療、健康等、様々な相談に応じ、高齢者の生活を総合的に支えるための地域の中核として設置される機関。
地理情報システム（GIS=Geographic Information System）	地理的位置を手がかりに、位置に関する情報を持ったデータ（空間データ）を総合的に管理・加工し、視覚的に表示することで、高度な分析や迅速な判断を可能にする技術。
津波災害警戒区域	最大クラスの津波が発生した場合に、住民等の生命・身体に危害が生ずるおそれがある区域で、当該区域の危険度・安全度を津波浸水想定や法第 53 条第 2 項に規定する基準水位により住民等に「知らせ」、いざという時に津波から住民等が円滑かつ迅速に「逃げる」ことができるよう、津波災害を防止するために警戒避難体制を特に整備すべき区域のこと。
低未利用地	適正な利用が図られるべきにもかかわらず、長期間にわたり利用されていない土地、及び周辺地域の利用状況に比べて利用の程度が低い土地。
都市機能	相互に関連して都市全体を構成する各要素の固有の役割で、基本的な機能としては、居住機能、産業機能（商業・業務、生産、流通等）、教育・文化機能、レクリエーション機能、交通機能、情報・通信機能等があげられる。

都市機能誘導区域	居住誘導区域内において設定されるものであり、医療、福祉、子育て支援、商業等の都市機能施設を都市の骨格構造上の拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域。
都市計画運用指針	国土交通省が作成した、都市計画制度を運用していく上で、考え方等を示した指針。
都市計画区域	都市計画法という法律によって、都道府県知事や国土交通大臣が指定するエリアのこと。
都市計画マスタープラン	都市計画法第 18 条の 2 の規定による「市町村の都市計画に関する基本的な方針（都市計画マスタープラン）」として、まちづくりの具体性ある将来ビジョンを確立し、地区別のあるべき「まち」の姿を定める方針のこと。
都市再生特別措置法	近年における急速な情報化、国際化、少子高齢化等の社会経済情勢の変化に対応した都市機能の高度化及び都市の居住環境の向上を図り、都市の防災に関する機能を確保するため、社会経済構造の転換を円滑化し、国民経済の健全な発展及び国民生活の向上に寄与することを目的に、平成 14（2002）年に作られた法律のこと。
土砂災害警戒区域	砂災害のおそれがある土砂災害防止法に基づき指定された区域。
土砂災害特別警戒区域	土砂災害が発生した場合、建築物に損壊が生じ住民の生命または身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、一定の開発行為の制限や居室を有する建築物の構造が規制される土地の区域。
土地区画整理事業	道路や公園等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え、宅地の利用の増進を図る事業。
な行	
農用地区域	農業振興地域の整備に関する法律に基づき、農業振興地域内において今後相当長期にわたり農業上の利用を確保すべき土地として市町村が農業振興地整備計画で用途を定めて設定する区域。

は行	
ハード対策・ソフト対策	ハード対策は、構造物により洪水、高潮、津波等による外力（ハザード）を制御し、災害を防止・軽減するもの。ソフト対策は、ハザードマップの作成や避難態勢の整備、土地利用規制等により、洪水や高潮等によるハザードが発生しても人的な被害の発生を防止し、物理的な被害を軽減するもの。
ハザードエリア	災害ハザードエリア。被災の恐れが大きい区域であり、「災害レッドゾーン」と「浸水ハザードエリア等」とに二分される。
ハザードマップ	自然災害による被害の軽減や防災対策に使用する目的で、被災想定区域や避難場所・避難経路等の防災関係施設の位置等を表示した地図のこと。
避難場所	避難者が避難生活等を行うために指定する施設。
保安林	水源の涵養、土砂の崩壊その他の災害の防衛、生活環境の保全・形成等、特定の公益目的を達成するために指定される森林
ま行	
民間都市開発推進機構	民間都市開発の推進に関する特別措置法に基づく民間の都市開発を推進するための主体として国土交通大臣の指定を受けた法人であり、特定民間都市開発事業について、当該事業の施行に要する費用の一部を負担し当該事業に参加することや、民間都市開発事業の基礎的調査の実施に対する助成などを行う。
や行	
誘導施設	人口減少・超高齢社会においても、郊外部を含め全ての市民の生活利便性を維持するために、その立地を誘導すべき都市機能施設。全ての都市機能誘導区域ごとに指定する。
床上・床下浸水	戸建て家屋の浸水被害において、宅地～50cm の浸水を床下浸水、50cm 超の浸水を床上浸水としている。
容積率	建築物の延べ面積（建築物の各階の床面積の合計）の敷地面積に対する割合。

用途地域	適正な土地利用により都市機能の維持・増進、住環境の保護等を図るため、都市計画法に基づき指定されるもの。商業系（商業地域、近隣商業地域）・工業系（工業専用地域、工業地域、準工業地域）・住居系（第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、田園住居地域）の全 13 種類の地域がある。
要配慮者	災害時において、高齢者や障害のある方、妊産婦、乳幼児・自動、日本語に不慣れな外国人等、災害発生時に必要な情報を把握したり、一人で避難したりすることが難しい人や、避難生活等が困難な人のこと。
要配慮者利用施設	社会福祉施設、学校、医療施設その他の主として防災上の配慮を要する者が利用する施設のこと。
ら行	
立地適正化計画	平成 26（2014）年 8 月に都市再生特別措置法等の一部を改正する法律が施行され、住宅及び都市機能施設の立地の適正化を図るために市町村が作成・公表する計画。都市全体の観点から、居住機能や商業・医療等の都市機能施設の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープラン。
ABC	
DID	人口集中地区（Densely Inhabited District）の略称。国勢調査の基本単位区等を基礎単位として、1) 原則として人口密度が 1 平方キロメートル当たり 4,000 人以上の基本単位区等が市区町村の境界内で互いに隣接して、2) それらの隣接した地域の人口が国勢調査時に 5,000 人以上を有する地域のこと。
PDCA サイクル	「Plan（計画）→Do（実行）→Check（評価）→Action（改善）」という一連のプロセスを繰り返し行うことで、業務の改善や効率化を図る手法のこと

■境港市立地適正化計画策定検討委員会 委員名簿

区分	所属先・役職	名前		分野
学識経験者	米子工業高等専門学校 名誉教授	熊谷 昌彦		都市計画
学識経験者	島根大学 総合理工学部 教授	細田 智久		都市計画
学識経験者	島根大学 法文学部 教授	飯野 公央		まちづくり交通
学識経験者	境港医師協会 会長	服岡 泰司		医療
学識経験者	鳥取県建築士会 会員	松本 昭弘		建築
各種団体	境港商工会議所 女性会 会長	岡空 京子		商工
各種団体	境港市農業委員会 会長	足立 恵一 (R6.10～R7.9)	河岡 誠 (R7.9～)	農業
各種団体	鳥取県宅地建物取引業協会 理事	小板 勇次		住宅
各種団体	境港市社会福祉協議会 会長	佐篠 邦雄		福祉
住民代表	渡地区自治連合会 会長	畑野 成至		地域
住民代表	外江地区自治連合会 会長	早川 多久美		地域
住民代表	境地区自治連合会 会長	山田 哲男 (R6.10～R7.8)	添田 二郎 (R7.8～)	地域
住民代表	上道地区自治連合会 会長	花岡 工		地域
住民代表	余子地区自治連合会竹内町自治会 会長	伊佐治 敏		地域
住民代表	中浜地区自治連合会新屋町自治会 会長	花見 良一		地域
住民代表	誠道地区自治連合会 誠道地区19区自治会 会長	山根 真一		地域
行政機関	西部総合事務所 米子県土整備局長	米増 俊文		行政機関

任期：令和6（2024）年10月1日～令和8（2026）年3月31日

■境港市立地適正化計画策定の経過

開催日	会議等	主な内容
令和6(2024)年 10月30日	第1回 境港市立地適正化計画策定検討委員会	・境港市立地適正化計画の策定について ・今後の進め方及びスケジュールについて
令和7(2025)年 2月17日	第2回 境港市立地適正化計画策定検討委員会	・境港市の現状把握及び課題整理について ・境港市立地適正化計画の計画策定について
令和7(2025)年 8月8日	第3回 境港市立地適正化計画策定検討委員会	・境港市における現状の整理について ・まちづくりの方針と目指すべき都市の骨格構造について ・防災指針の検討について
令和7(2025)年 10月31日	第4回 境港市立地適正化計画策定検討委員会	・誘導区域と誘導施設の検討について ・誘導施策の検討について ・防災指針の検討について ・目標値・効果及び評価方法について
令和7(2025)年 11月28日、29日	住民説明会	・計画策定の趣旨説明
令和7(2025)年 12月22日	第5回 境港市立地適正化計画策定検討委員会	・境港市立地適正化計画（案）
令和8(2026)年 1月13日～2月12日	パブリックコメント	・境港市立地適正化計画（案）
令和8(2026)年 2月17日	第6回 境港市立地適正化計画策定検討委員会	・パブリックコメントへの対応
令和8(2026)年 2月■日	都市計画審議会	・境港市立地適正化計画（案）に対する 答申
令和8(2026)年 3月■日	—	境港市立地適正化計画策定

※黄色ハッチング部は未定箇所

境港市立地適正化計画

境港市建設部都市整備課

〒684-8501

鳥取県境港市上道町 3000

TEL : 0859-47-1066

E-Mail : toshiseibi@city.sakaiminato.lg.jp