

境港市立地適正化計画（案）
概要版

計画策定の背景・目的

全国的に人口減少や高齢化が進む中、将来的に医療、福祉、子育て支援、商業等、日常生活に必要なサービスや地域コミュニティ、社会インフラの維持が困難になっていくことが予想されます。そこで、このまま人口減少が進んだとしても、高齢者をはじめ誰もが安心して暮らすことができるまちを実現するために、生活に必要なサービスを維持し、これらのサービスが集積する拠点と市内各地区とを公共交通で結ぶ「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考えに基づいたまちづくりを進める必要があります。

境港市では、令和4（2022）年3月に「境港市都市計画マスタープラン」を改定しました。本市は約29km²の限られた市域に港湾、漁港、空港等の社会インフラを備え、都市機能が明解かつコンパクトにまとまっているという特色ある土地条件を活かすとともに、都市全体の構造を見渡しながら今後の社会変化に柔軟に対応し、住宅及び医療、福祉、商業等、住民生活に必要な施設、サービスの誘導とそれらを繋ぐ公共交通を整備することにより、「コンパクト・プラス・ネットワーク」を実現する都市の将来像を基本方針に定めています。

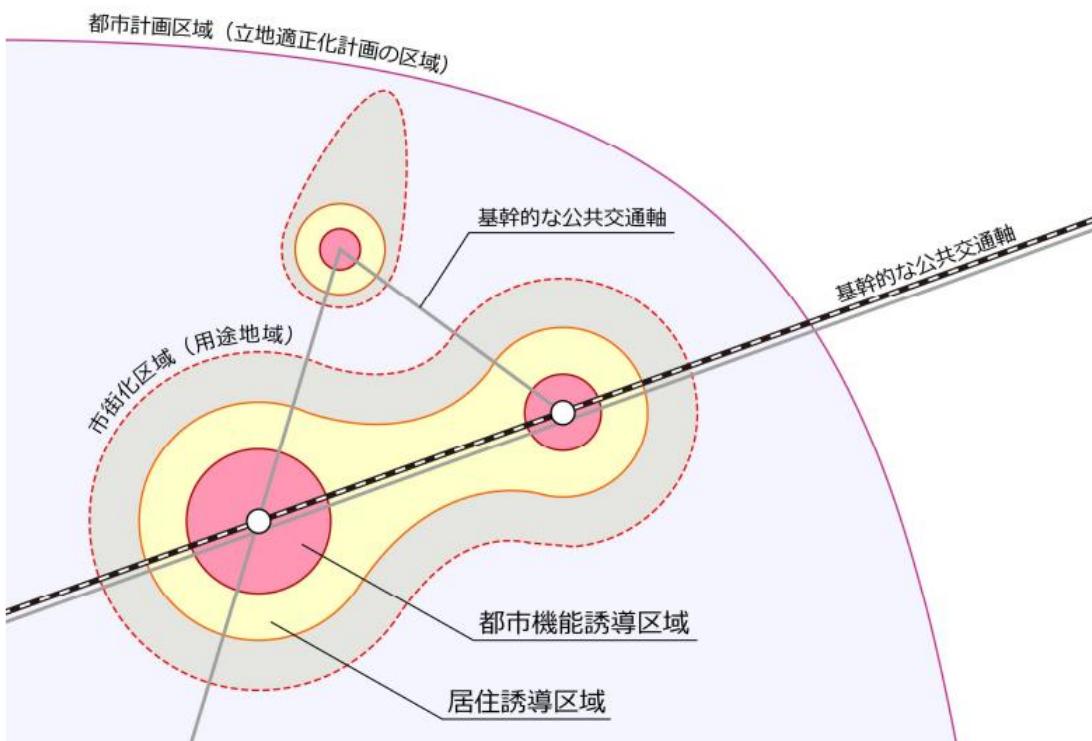
以上の背景を踏まえ、現在の都市構造や土地利用を基本としながら、将来にわたって持続可能な「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを推進することを目的として、「境港市立地適正化計画」を策定しました。

立地適正化計画とは

「立地適正化計画」とは、都市計画を中心とした従来の土地利用の計画に加えて、居住機能や都市機能の誘導により「コンパクト・プラス・ネットワーク」への都市構造の転換を推進する計画で、平成26（2014）年8月の「都市再生特別措置法」の改正により制度化されたものです。

制度上、対象区域は都市計画区域内を基本とし、市街化区域内に生活に必要な医療、福祉、商業等の都市機能や居住機能を誘導する区域及び誘導方法を設定する必要があります。

また、頻発・激甚化する自然災害の災害リスクを踏まえた居住誘導、開発抑制を図るために、都市の防災に関する機能を確保する指針（防災指針）を具体的な取組とともに計画に定めることとされています。



出典：立地適正化計画作成の手引き【基本編】（令和7年4月）

図 1 立地適正化計画制度のイメージ

立地適正化の基本的な方針

本市における人口、土地利用、都市交通等の各種現状整理結果を踏まえた課題を以下のとおり整理し、その課題に対する具体的な方向性として、まちづくりの基本理念に沿って「まちづくりの方針」を次のとおり設定します。

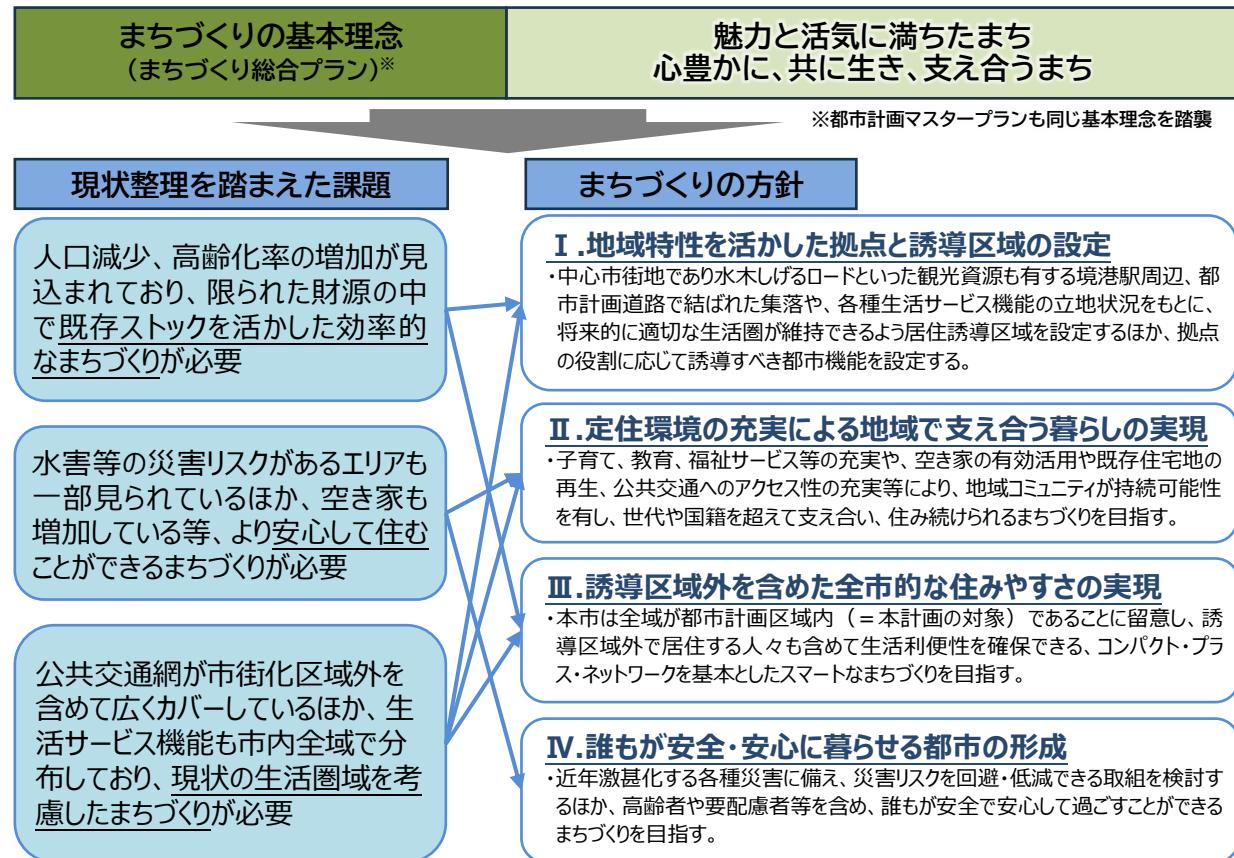


図 2 まちづくりの方針

本市は既にコンパクトなまちであり、複数の都市機能が集積する各地域が主要道路により結ばれています。本計画では市街化区域を中心に各地域の機能・役割を考慮して誘導区域を定めていくため、機能面を考慮して以下のとおり各地域に拠点を設定し、目指すべき都市の骨格構造として位置づけます。

拠点類型	役割	主な対象地域
中心拠点	市域各所からの公共交通アクセス性に優れ、住民に行政中枢機能、総合病院、相当程度の商業集積等の高次の都市機能を提供する拠点	境港駅周辺・上道
交流拠点	市外からの寄港機能を備え、観光の玄関口としての役割を果たすとともに、地域住民への生活サービスも提供する拠点	夢みなと周辺
地域拠点	地域の中心として、地域住民に食品スーパー や 医療機関等、主として日常的な生活サービス機能を提供する拠点	境、余子、外江、夕日ヶ丘
生活拠点	市街化区域外であるものの、人口減少が緩やかであり、付近の地域拠点等と連携して生活サービスを提供する拠点	誠道、中浜、渡
居住地域	(市街化区域内かつ上記の区域に属しないエリアのうち)一定の人口が集積する居住地	住居・商業系用途地域

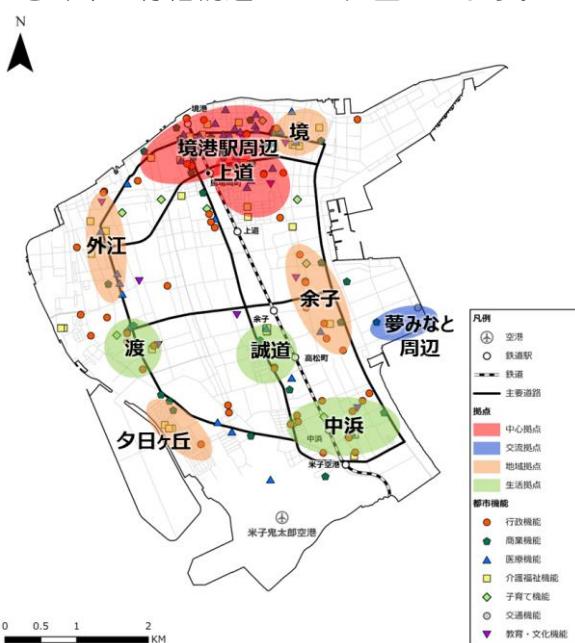


図 3 拠点の位置づけ・目指すべき都市の骨格構造

居住誘導区域・都市機能誘導区域

誘導区域を設定するにあたっては、「市街化区域か否か」「公共交通ネットワークが確保できるか否か」「制度上、誘導区域に含めてはならないもしくは含まないこととすべき箇所（用途地域・災害安全性）の考慮」を確認したうえで、居住誘導区域・都市機能誘導区域を設定します。なお、居住誘導区域では「居住を維持するための都市機能が充実しているか、または人口密度が維持される想定か」、都市機能誘導区域では「拠点と位置付けられるべき都市機能が充実しているか」といった観点をもとに、土地区画の連續性等も踏まえながら設定しました。

居住誘導区域を設定することで、区域外で一定規模以上の開発や建築行為を行う場合は、市長への届出が必要となります。

また都市機能誘導区域を除く立地適正化計画の区域内で、次頁で紹介する誘導施設の開発・建築等の行為を行おうとする場合には、市長への届出が義務づけられます。なお都市機能誘導区域内で、誘導施設を休止または廃止しようとする場合にも、市長への届出が義務づけられます。

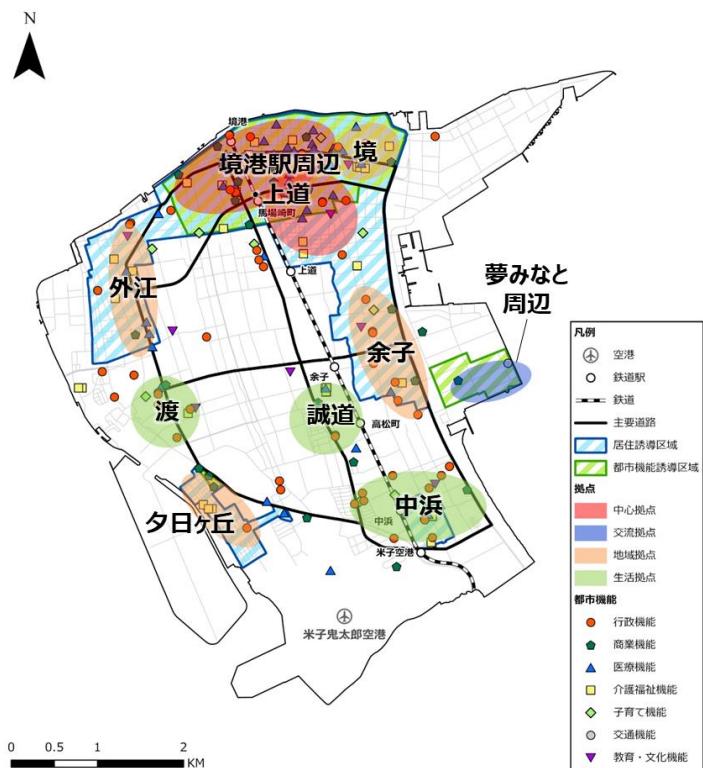


図 4 本市における誘導区域と拠点の位置づけ



図 5 本市における誘導区域と拠点の位置づけ（イメージイラスト）

誘導施設

誘導施設としての都市機能は、国土交通省が示す 7 つの機能に交通機能を加えて、以下のとおり位置づけます。

行政機能	市役所（本庁舎、分庁舎）
介護福祉機能	地域包括支援センター
子育て機能	子育て世代包括支援センター
商業機能	大型小売店舗、スーパーマーケット、ドラッグストア
医療機能	病院（総合病院含む）
金融機能	銀行、信用金庫、郵便局
教育・文化機能	市民交流センター（みなとテラス）
交通機能	JR 境線（境港駅、馬場崎町駅）、船着き場（隠岐汽船乗場、境夢みなとターミナル）



▲大型小売店舗の例：PLANT-5 境港店



▲病院の例：済生会境港総合病院



▲船着き場：境夢みなとターミナル

図 6 本市における誘導施設の位置づけ

誘導施策

誘導施策とは、「まちづくりの方針」の実現に向けて、コンパクト・プラス・ネットワークの考え方をもとに各拠点間を結ぶ役割である公共交通との連携を図りながら、居住及び都市機能の誘導を実現するために行う施策です。誘導施策の実施主体と取組スケジュールを以下に示します。

表 1 誘導施策と取組スケジュール

関連する まちづくりの方針	誘導施策・事業名	実施主体	実施時期		
			短期(5年間)	中期(10年間)	長期(20年間)
I	届出・勧告制度の活用	市	●		2045年 ●
I .III .IV	都市構造再編集中支援事業	市（国による支援）	●	-----	2045年 ●
I	都市再生整備計画	市（国による支援）	●	-----	2045年 ●
I	境港市夕日ヶ丘地区小売業立地促進補助金	市	●		2045年 ●
II .IV	予約型乗り合いバス（みなとーる）	市	●		2045年 ●
II .IV	路線バス ICOCA 導入費用市町村負担金	国、県、市	2025年 ●→		
II .III	空家利活用移住定住奨励金	市	●		2045年 ●
II .III	空き家・空き地情報バンク	市	●		2045年 ●
II .III	空家除却支援事業費補助金	市	●	-----	2045年 ●
II .III	境港市震災に強いまちづくり促進事業補助金	市（国による支援）	●		2045年 ●
III	長期優良住宅に係る支援制度	市（国による支援）	●		2045年 ●
III	定期借地権付分譲地	市	●	-----	2045年 ●
III	住宅地貸付制度	市	●	-----	2045年 ●
III .IV	境港市地域防災計画	市	●		2045年 ●

●→有期施策 ●—●常設施策 ●---適時実施施策

防災指針

防災指針とは、居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能の確保を図るための指針です。本市の災害リスクを踏まえ、防災・減災に向けて必要な取組の方針や具体的な取組をハード・ソフト両面で整理しました。災害リスクの課題整理にあたっては、想定される災害リスクと都市情報をお合わせ、地区毎の防災上の課題を整理しています。

また、防災指針に関する取組の進捗を管理するため、目標指標及び目標値を設定しました。

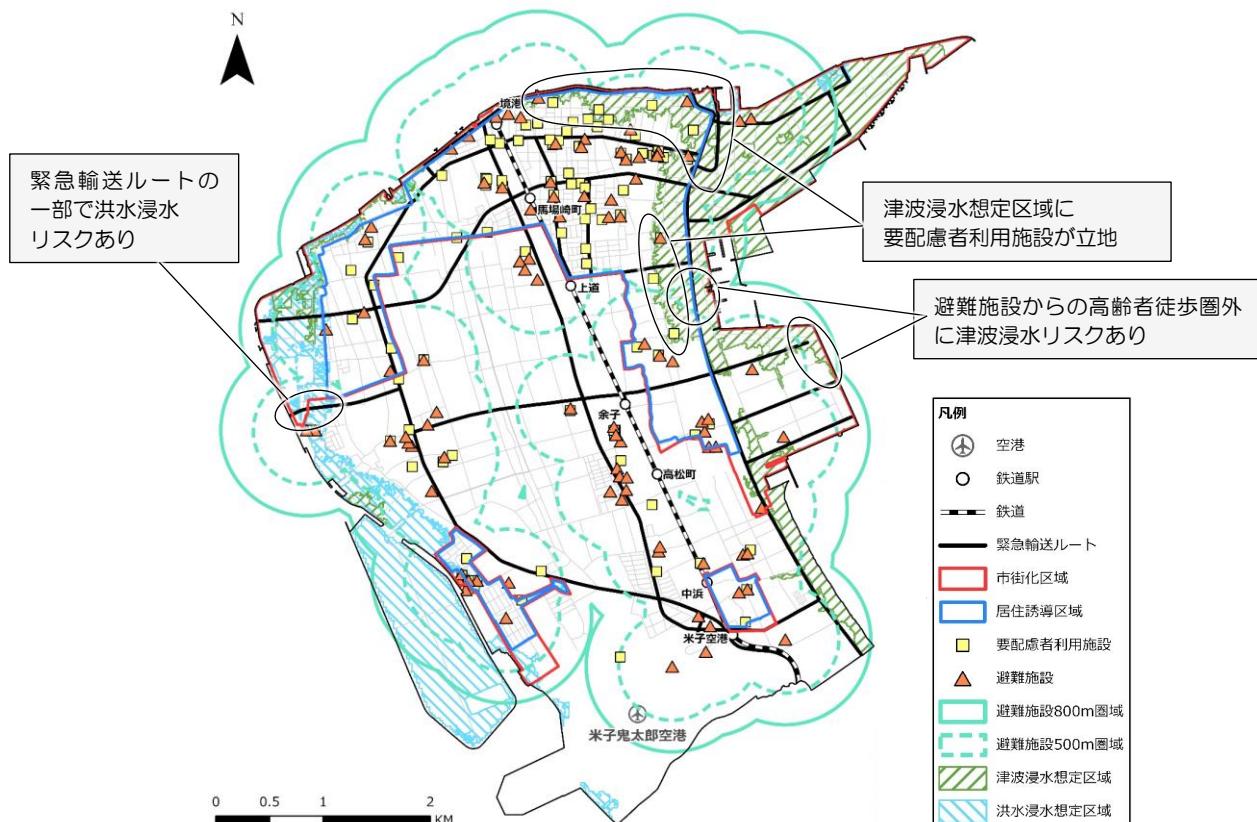


図 7 防災上の課題の例

表 2 取組方針及び具体的な取組・スケジュール（抜粋）

分類	取組方針	具体的な取組	実施主体	実施時期の目標		
				短期 (5年間)	中期 (10年間)	長期 (20年間)
回避	災害リスクの低い地域への誘導	居住誘導区域への移転促進	市			○
	空き家対策	空き家、空き施設の実態調査及び除却の促進	県、市			○
低減 (ハード)	避難路の確保	消防活動困難区域における狭い道路の解消	市			○
	建築物等の耐震化・防災化	建築物等の耐震診断や耐震改修の促進	市		○	
	水害の防止	道路側溝の整備、土のう・排水ポンプの配備	市		○	
低減 (ソフト)	避難体制の整備	避難行動要支援者等の避難対策の検討推進	市	○		
	災害リスクの周知	ハザードマップの作成・周知	市	○		
	市民の防災意識向上	自主防災組織が未組織の地域への組織化促進、活動費補助と活動内容の助言・指導による活性化	市	○		

表 3 防災指針の目標指標及び目標値

目標指標	基準値	目標値
自主防災組織の組織率	80.0% (令和6(2024)年)	現状以上
住宅の耐震化率	79% (令和5(2023)年)	91% (令和9(2027)年)

届出制度

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 4 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	<ul style="list-style-type: none"> ● 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	<ul style="list-style-type: none"> ● 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為、新築 ● 1戸又は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 	

目標指標と進行管理

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。

表 5 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（みなどーる）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	Oha
	財政	誘導区域内の公示地価の変化率	24,900 円/m ²	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%)

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