

境港市立地適正化計画（案）

令和 8 (2026) 年 1 月 境港市

— 目 次 —

第1章	はじめに	1
1-1	計画策定の背景・目的	1
1-2	立地適正化計画とは	2
1-3	計画の位置づけ	3
1-4	計画期間	3
1-5	計画の対象区域	4
第2章	本市の現状・課題	5
2-1	人口	5
2-2	土地利用	16
2-3	都市交通・インフラ（下水道）	23
2-4	財政	31
第3章	立地適正化の基本的な方針	33
3-1	まちづくりの方針	33
3-2	拠点の位置づけ・目指すべき都市の骨格構造	35
第4章	居住誘導区域	37
4-1	居住誘導区域の概要	37
4-2	居住誘導区域の設定	38
4-3	居住誘導区域の設定による影響	46
第5章	都市機能誘導区域・誘導施設	47
5-1	都市機能誘導区域の概要	47
5-2	誘導施設の概要	48
5-3	都市機能誘導区域・誘導施設の設定	49
5-4	都市機能誘導区域・誘導施設の設定による影響	56
5-5	誘導区域の設定と拠点の位置づけ	57
第6章	誘導施策	59
6-1	誘導施策の概要	59
6-2	誘導施策の設定方針	59
6-3	本市における誘導施策	60
第7章	防災指針	62
7-1	防災指針の考え方	62
7-2	防災指針の検討手順	62
7-3	災害リスクの状況把握	63
7-4	災害リスク分析	71
7-5	防災上の課題の抽出	85
7-6	防災まちづくりの将来像・取組方針	90

7-7 目標値.....	94
第8章 届出制度	95
8-1 届出制度の概要	95
第9章 評価指標と進行管理.....	96
9-1 評価指標.....	96
9-2 進行管理.....	98
巻末資料	99

第1章 はじめに

1-1 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。

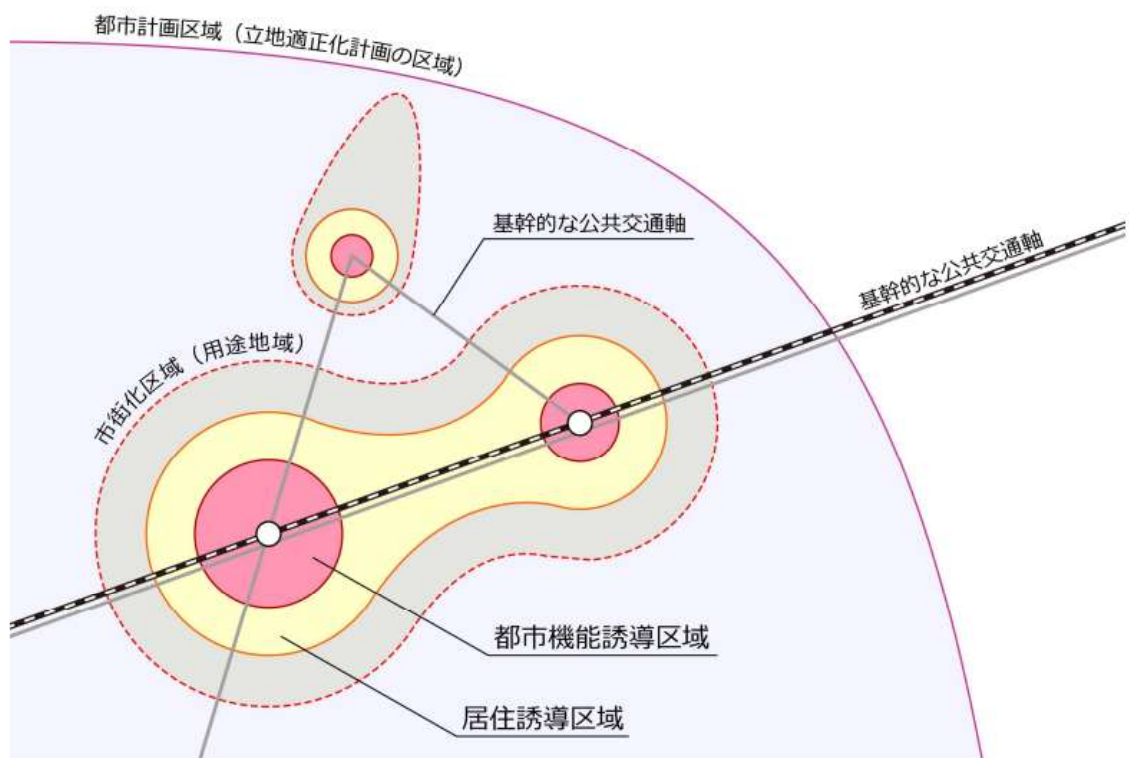
以上の背景を踏まえ、現在の都市構造や土地利用を基本としながら、将来にわたって持続可能な「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを推進することを目的として、「境港市立地適正化計画」を策定しました。

1-2 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 1-1 立地適正化計画制度のイメージ

1-3 計画の位置づけ

本計画は、対象区域を都市再生特別措置法に基づき都市計画区域である境港市全域とするほか、都市計画マスタープランで示された都市構造を実現していくための具体的な方策を本計画で示すこととします。また、上位計画である「境港市まちづくり総合プラン（第10次境港市総合計画）」や「米子境港都市計画区域マスタープラン」等に即しながら、関連計画との連携・整合性を図ります。

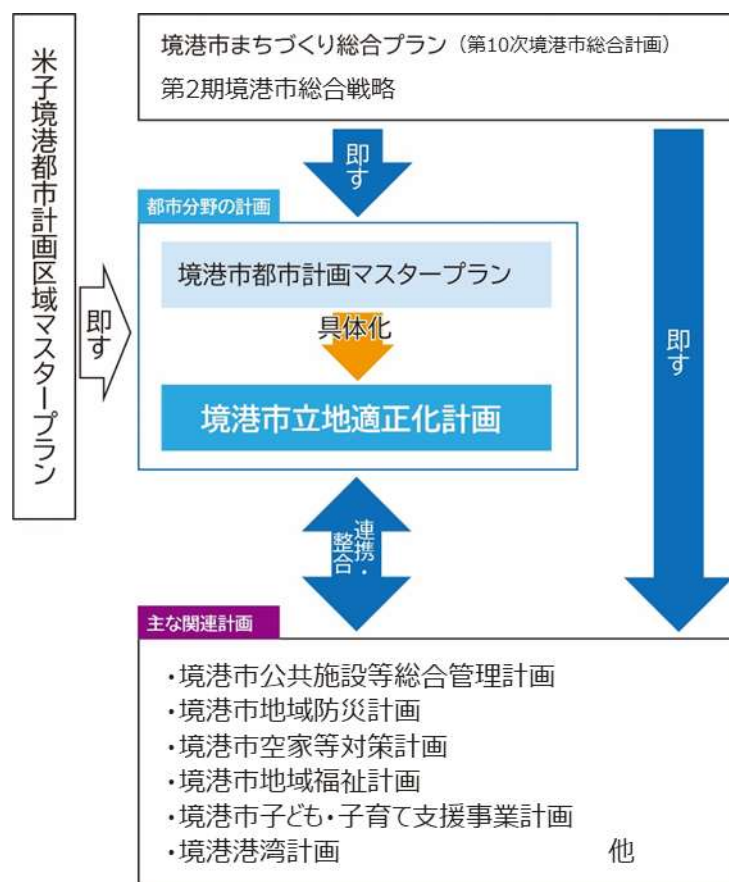


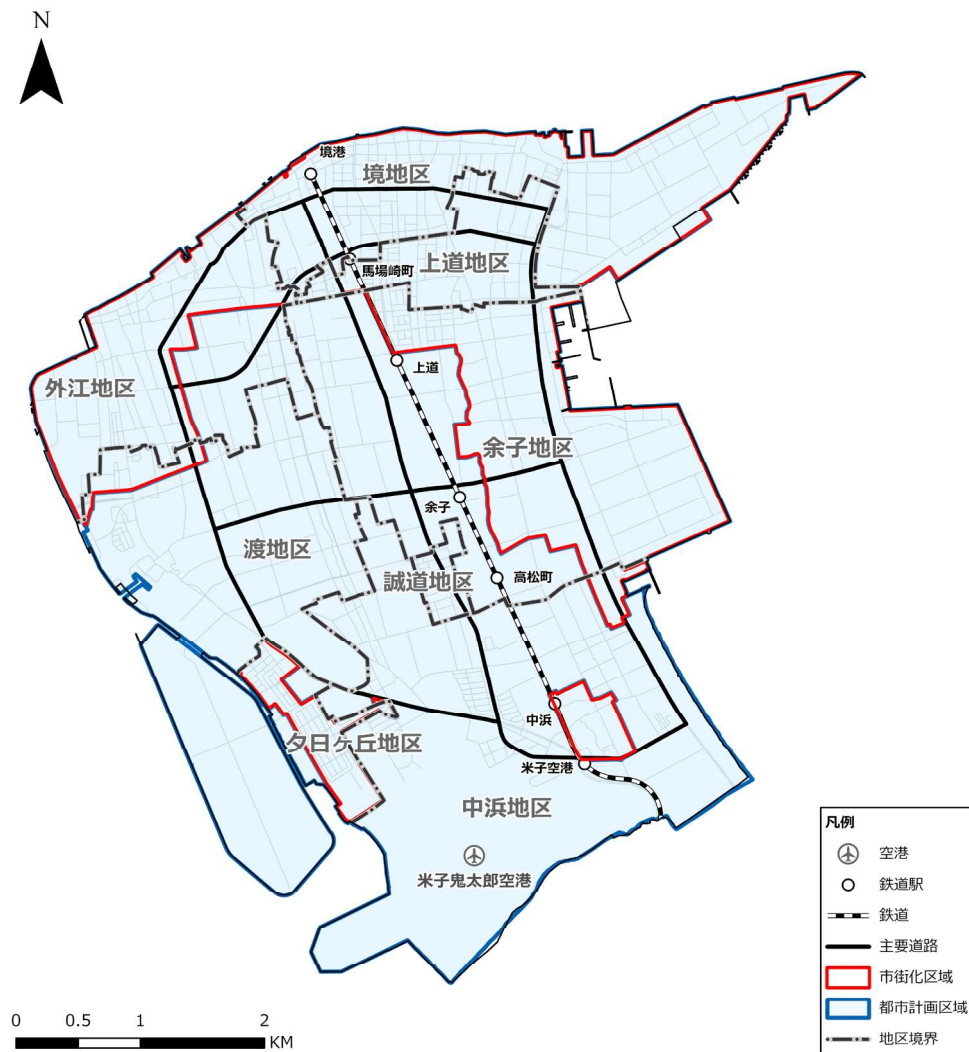
図 1-2 計画の位置づけ

1-4 計画期間

中長期的な将来像を見据えた計画となるため、策定後おおむね20年を計画期間とするほか、都市計画マスタープランと連動しながら社会情勢等を反映することができるよう、おおむね5年ごとに見直しを行い、柔軟な計画として運用します。

1-5 計画の対象区域

立地適正化計画では、都市再生特別措置法に基づき都市計画区域が対象区域になります。境港市は市域すべてが都市計画区域に含まれるため、市内全域が計画の対象区域に該当します。



出典：国土数値情報【2024 年度（令和 6 年度）版】

図 1-3 都市計画区域と市街化区域

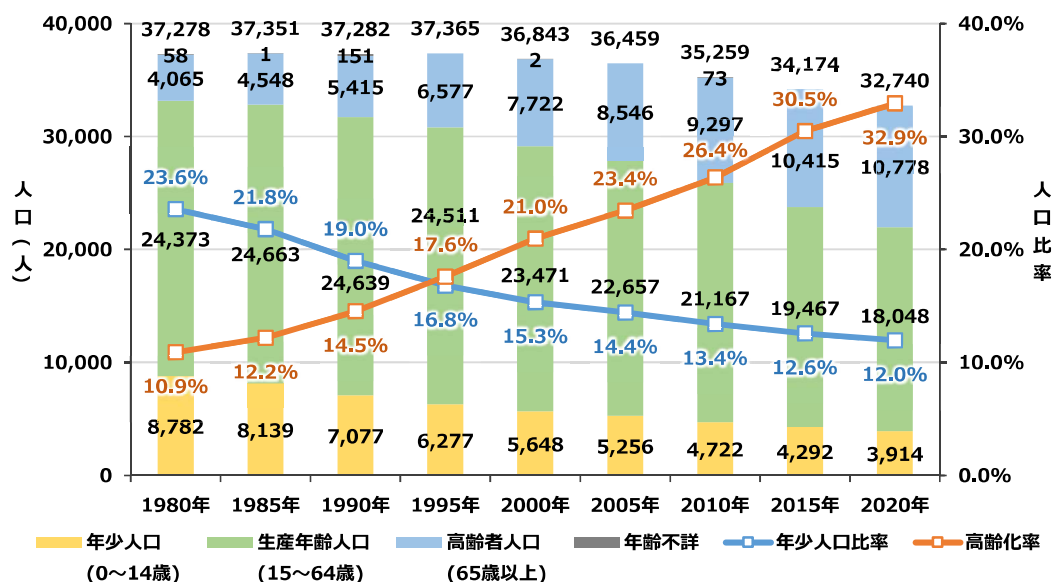
第2章 本市の現状・課題

2-1 人口

(1) 人口推移

本市の人口は、平成 7（1995）年まではおおむね横ばいで推移していましたが、平成 12（2000）年以降は減少傾向にあり、令和 2（2020）年時点では 32,740 人となっています。

また、全体の人口に占める年少人口（0～14 歳）比率と高齢化（65 歳以上）率は、平成 7（1995）年を境に高齢化率が上回り、平成 27（2015）年には 3 人に 1 人が 65 歳以上となっています。



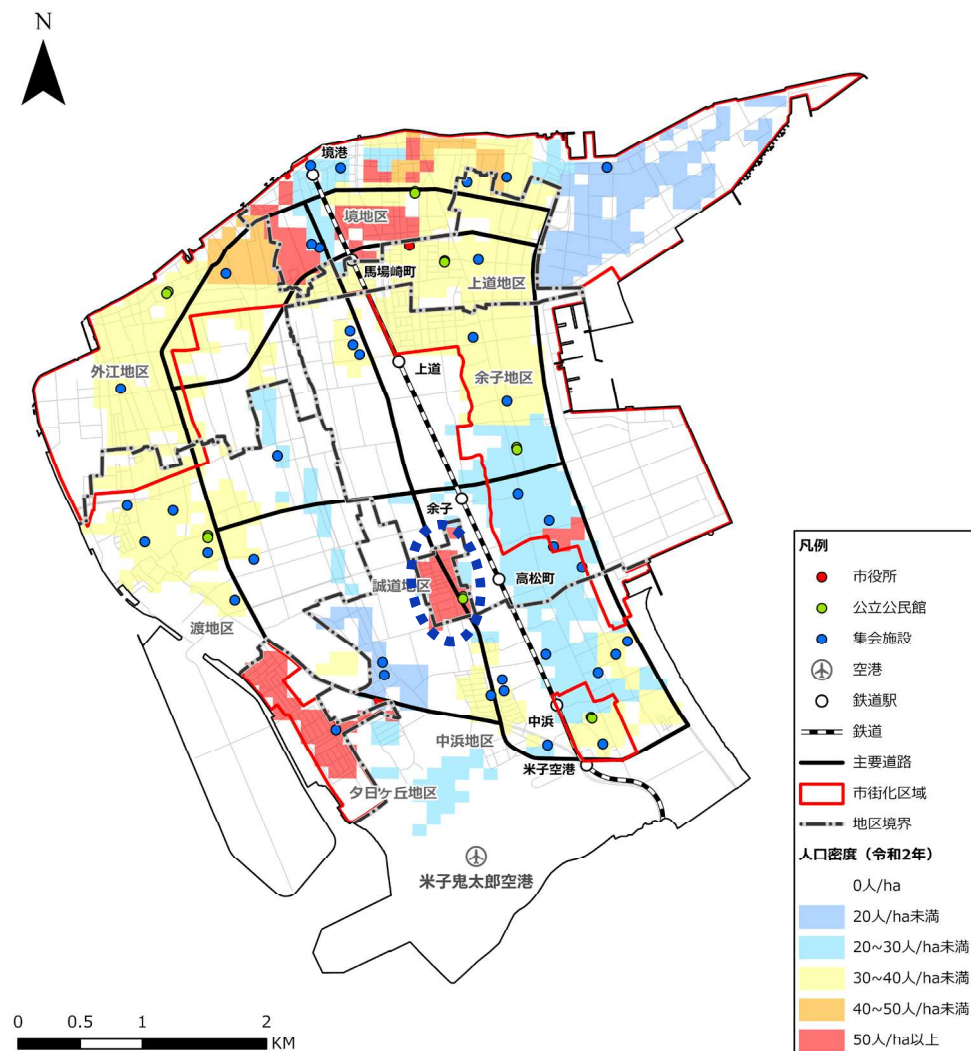
※2015 年、2020 年は年齢不詳分を補完したデータを使用

出典：昭和 55 年～令和 2 年国勢調査

図 2-1 年齢階層別人口と人口比率の推移

(2) 人口分布

人口の分布は、基本的に市街化区域内に集中していますが、市街化調整区域である誠道地区にも人口が集中しています。

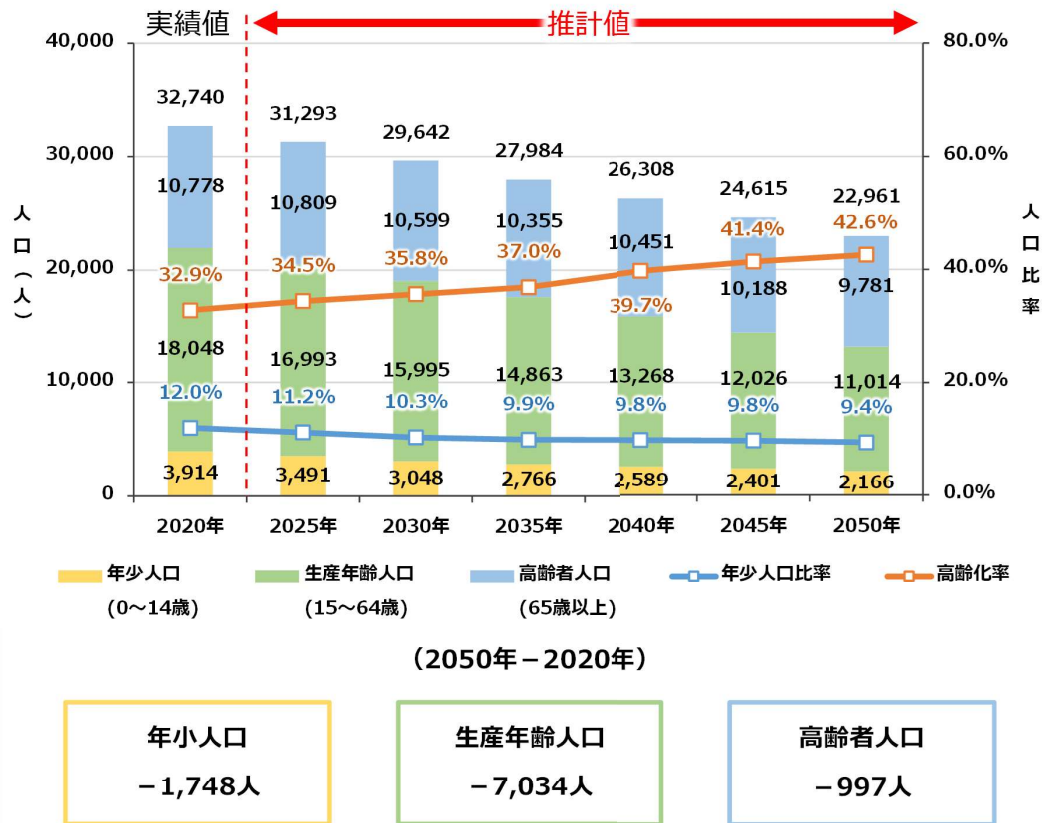


出典：令和2年国勢調査

図 2-2 人口密度：令和2（2020）年

(3) 将来人口推計（市全域）

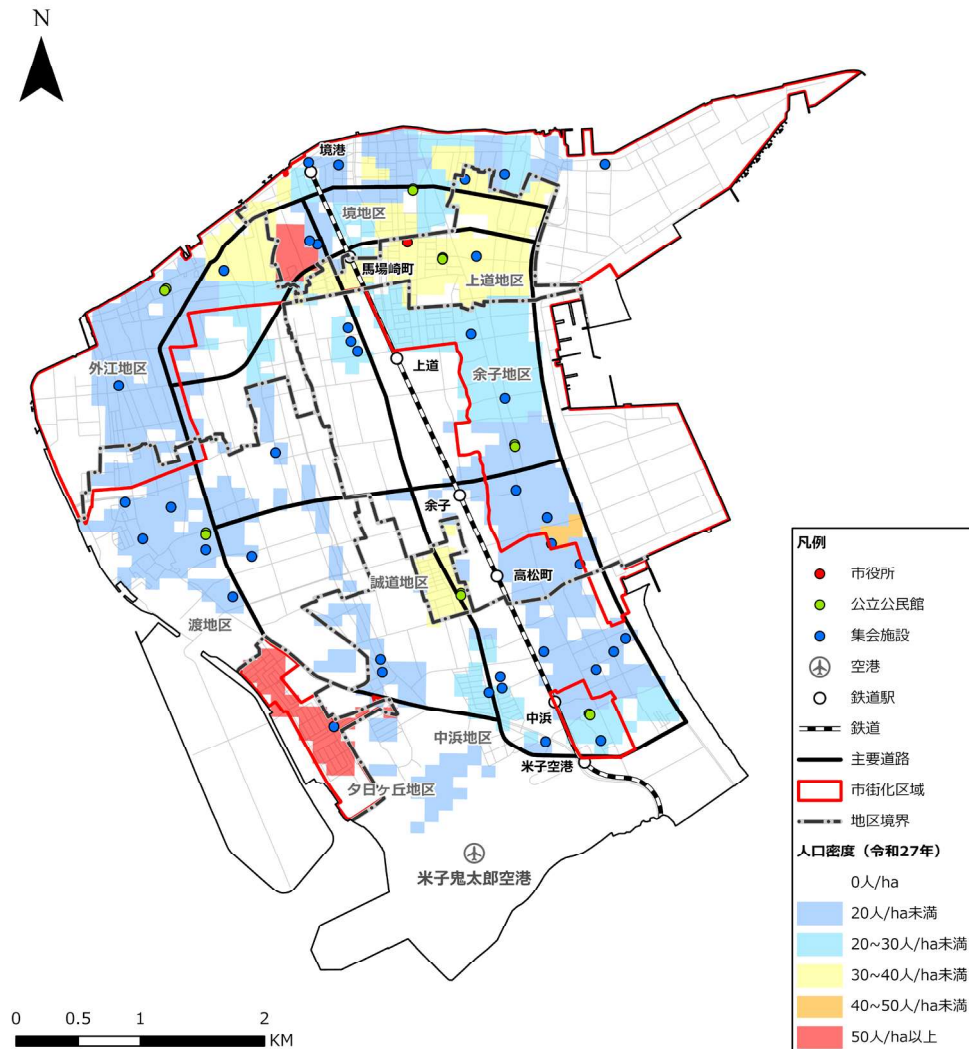
将来人口推計では、今後も人口は減少し続け、令和32（2050）年には23,000人を下回り、高齢化率は令和32（2050）年までに42.6%まで増加し、年少人口比率は令和32（2050）年までに9.4%まで減少すると推計されています。



出典：令和2年国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所【令和5（2023）年推計】（2025年以降推計値）

図 2-3 年齢階層別人口と人口比率の将来推計

令和27（2045）年には、人口減少に伴い、一部を除く市内全域で人口密度が低下することが予測されます。



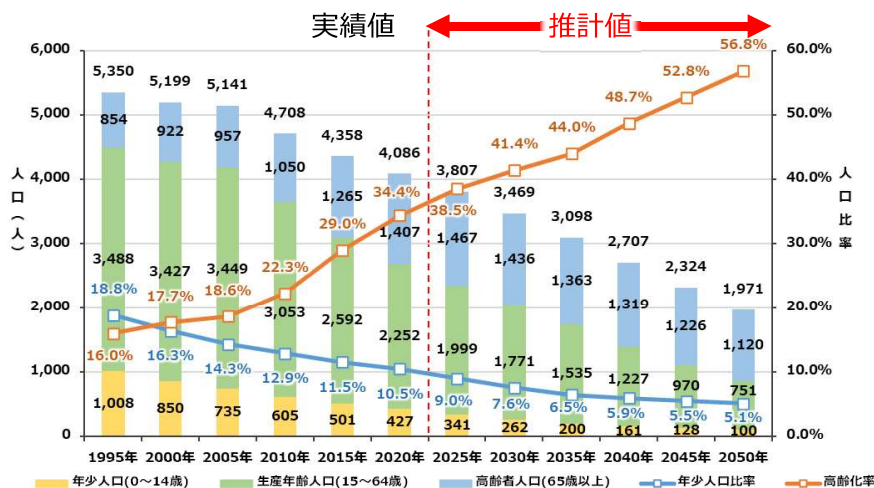
出典：国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツール V3【R2 国調対応版】」

図 2-4 人口密度：令和27（2045）年

(4) 将来人口推計（地区別）

① 渡地区

渡地区では、今後人口が減少していく傾向にあり、高齢化率は増加、年少人口比率は減少していくことが推計されています。



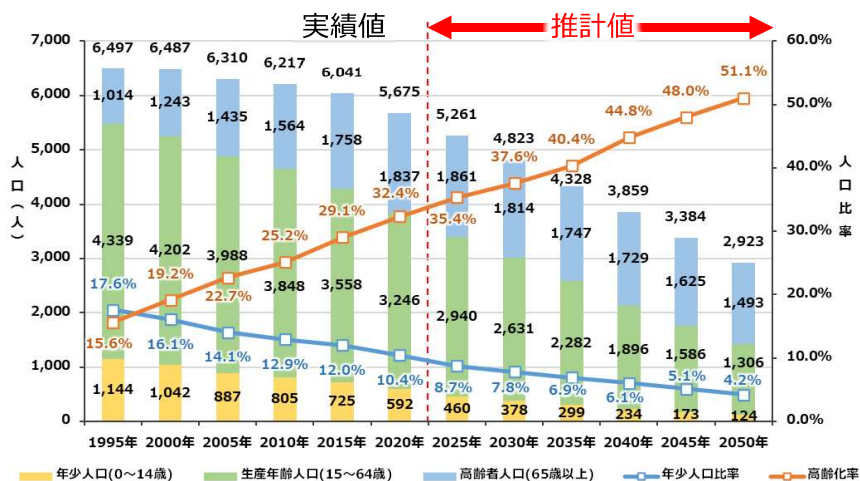
出典：平成7年～令和2年国勢調査、国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツールV3

【R2 国調対応版】（2025年以降推計値）

図 2-5 渡地区の将来人口推計

② 外江地区

外江地区では、今後人口が減少していく傾向にあり、高齢化率は増加、年少人口比率は減少していくことが推計されています。



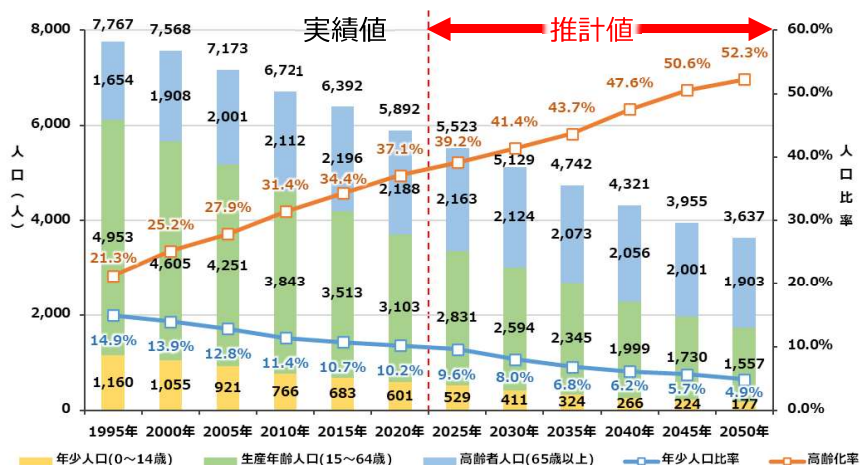
出典：平成7年～令和2年国勢調査、国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツールV3

【R2 国調対応版】（2025年以降推計値）

図 2-6 外江地区の将来人口推計

③ 境地区

境地区では、今後人口が減少していく傾向にあり、高齢化率は増加、年少人口比率は減少していくことが推計されています。



出典：平成7年～令和2年国勢調査、国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツールV3
【R2 国調対応版】」（2025年以降推計値）

図 2-7 境地区の将来人口推計

④ 上道地区

上道地区では、人口はおおむね横ばいが続くと推計されています。市役所等の中枢機能がある中心部であり、その他生活サービス施設へのアクセス性も良いため、人口が維持されているものと考えられます。



出典：平成7年～令和2年国勢調査、国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツールV3
【R2 国調対応版】」（2025年以降推計値）

図 2-8 上道地区の将来人口推計

⑤ 余子地区

余子地区では、今後人口が減少していく傾向にあり、高齢化率は増加、年少人口比率は減少していくことが推計されています。



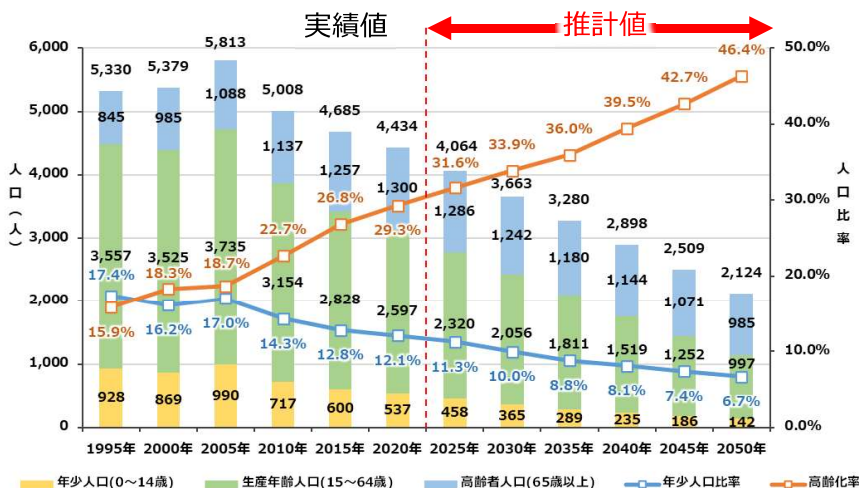
出典：平成7年～令和2年国勢調査、国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツールV3

【R2 国調対応版】（2025年以降推計値）

図 2-9 余子地区の将来人口推計

⑥ 中浜地区

中浜地区では、今後人口が減少していく傾向にあり、高齢化率は増加、年少人口比率は減少していくことが推計されています。



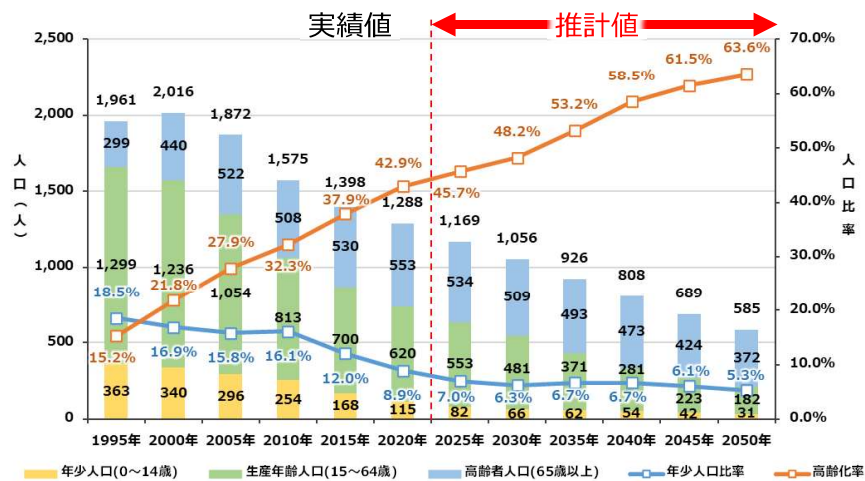
出典：平成7年～令和2年国勢調査、国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツールV3

【R2 国調対応版】（2025年以降推計値）

図 2-10 中浜地区の将来人口推計

⑦ 誠道地区

誠道地区では、今後人口が減少していく傾向にあり、高齢化率は増加、年少人口比率は減少していくことが推計されています。



出典：平成7年～令和2年国勢調査、国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツールV3

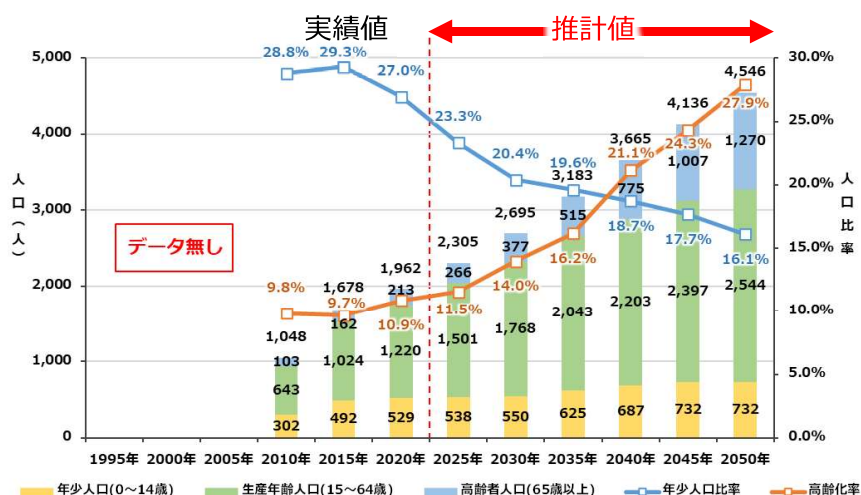
【R2 国調対応版】（2025年以降推計値）

図 2-11 誠道地区の将来人口推計

⑧ 夕日ヶ丘地区

夕日ヶ丘地区では、統計データの存在する平成22(2010)年から令和2(2020)年時点まで人口が増加しています。この要因としては、宅地分譲に加え、夕日ヶ丘地区定期借地権制度※の創設により居住が進んだことによるものと考えられます。現在、分譲可能な宅地は残っていないため、将来人口は推計値どおりに推移しない可能性があります。

※夕日ヶ丘地区定期借地権制度：100坪相当の土地を月額5,000円で51年間利用することができる市実施の制度



出典：平成7年～令和2年国勢調査、国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツールV3

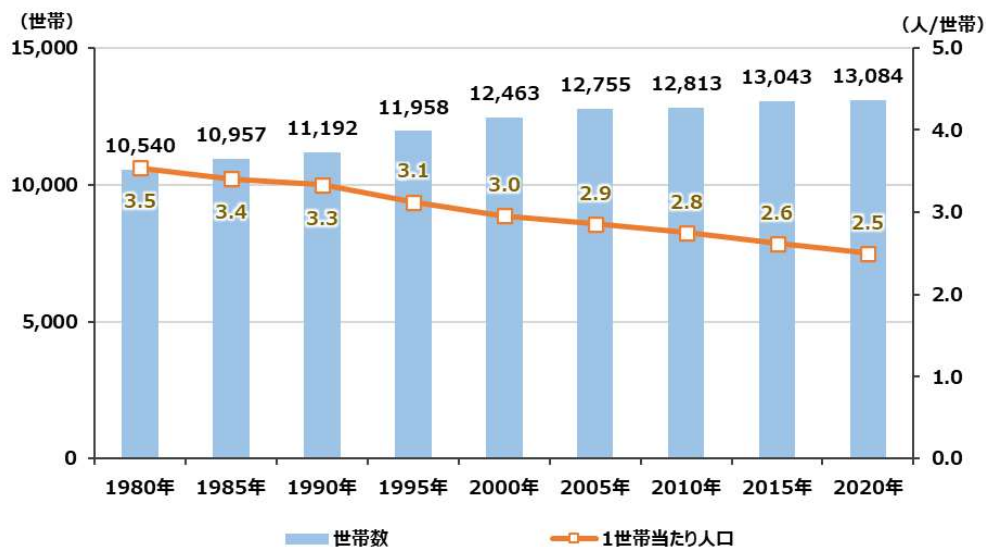
【R2 国調対応版】（2025年以降推計値）

図 2-12 夕日ヶ丘地区の将来人口推計

(5) 世帯数

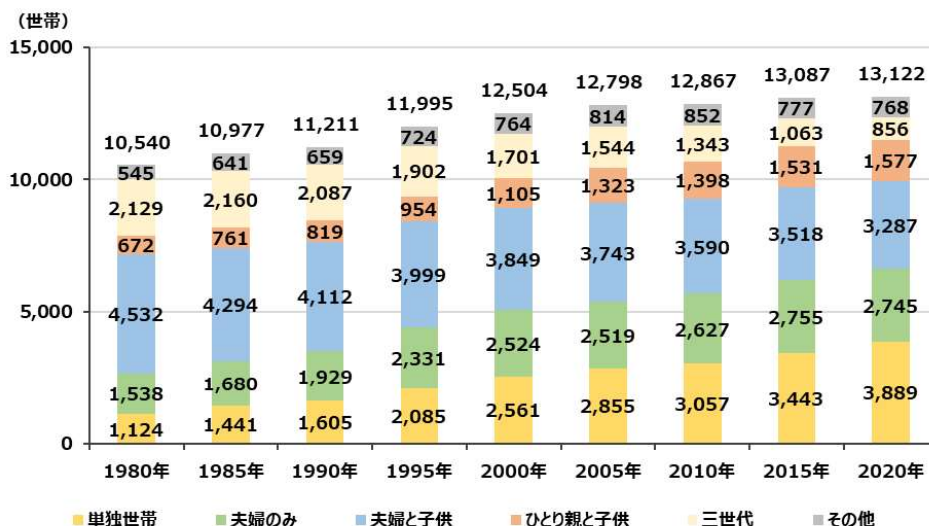
世帯数は、昭和55（1980）年以降上昇傾向にあり、令和2（2020）年までの40年間で、世帯数は約2,500世帯増加しています。

一方、1世帯当たりの人口は年々減少しており、家族類型別にみると、単独世帯や夫婦のみの世帯、ひとり親と子どもの世帯が増加しています。



出典：昭和55年～令和2年国勢調査

図 2-13 世帯数の推移



※1 総数では「世帯構成不詳」は除く

※2 「ひとり親と子供」は「男親と子供から成る世帯」と「女親と子供から成る世帯」の合計値

※3 「三世帯」は、「夫婦、子供と両親から成る世帯」、「夫婦、子供とひとり親（片親）から成る世帯」、「夫婦、子供、親と他の親族から成る世帯」の合計値

※4 「その他」には各項目に分類されない「一般世帯」に加え、「施設等の世帯」を含む

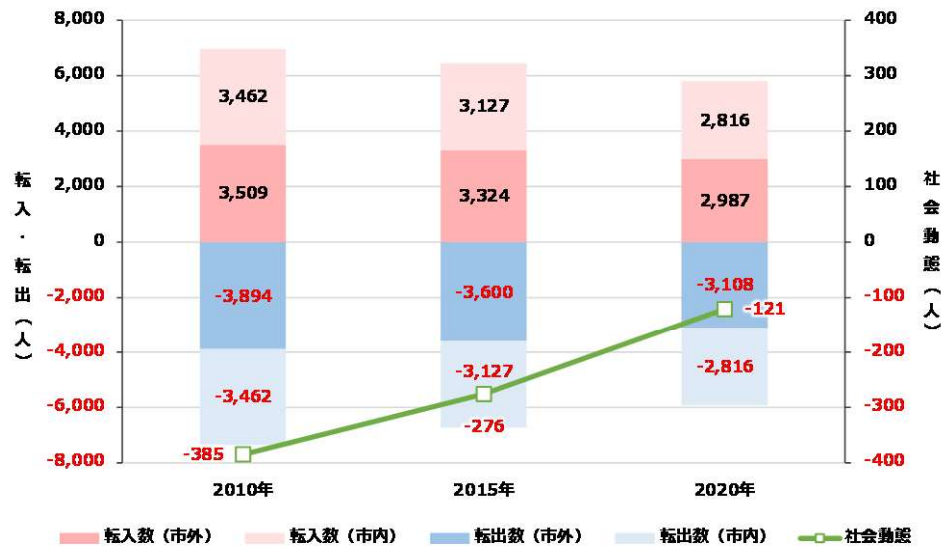
出典：昭和55年～令和2年国勢調査

図 2-14 家族類型別世帯数の推移

(6) 転出入・出生率・年少人口

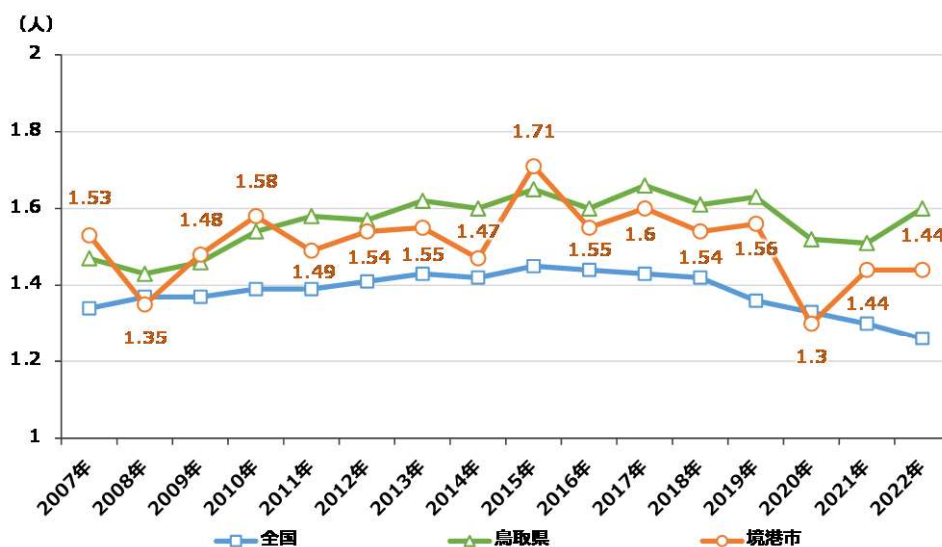
人口推移における社会動態（転入数-転出数）は、平成 22（2010）年以降、転出超過の状態が続いていますが、その幅は徐々に小さくなっています。

市内の令和 4（2022）年時点での合計特殊出生率は、1.44 と全国平均を上回っているものの、経年的に県平均よりは低い傾向にあります。



出典：平成 22 年～令和 2 年国勢調査

図 2-15 年齢階級別人口転出入



注）境港市の合計特殊出生率は、厚生労働省から交付された各年の人口動態調査結果をもとに、鳥取県福祉保健部福祉保健課で算出しています。算出に当たっては、鳥取県企画部統計課発表の各年 1 0 月 1 日現在推計人口を用いています。なお、鳥取県の合計特殊出生率は、厚生労働省が発表する各年の「人口動態調査結果」によります。

出典：人口動態調査【2007 年～2022 年】、境港市人口ビジョン【令和 2 年】、

境港市 Data Book 2024【2024 年】

図 2-16 合計特殊出生率の比較

2-2 土地利用

(1) 土地利用の変遷

昭和51（1976）年度と令和3（2021）年度の土地利用を比較すると、市全域において建物用地が拡大しています。特に、田や農用地となっていた範囲で、建物用地への土地利用転換が進んでいます。

また沿岸部では、竹内工業団地や中海干拓地等の埋立事業、米子鬼太郎空港の開業といった大規模な開発行為等によって土地利用範囲そのものが拡大しています。

その中で、本市の中央部を中心に広がる田や農用地は、農業振興地域として維持されており、それを市街地が取り囲んでいます。農地は食料の安定供給を図るための土地資源であるとともに、市街地周辺の貴重な緑の風景とオープンスペースでもあり、本市では都市計画マスタープランにも記載されているとおり、良好な農地を維持するために遊休農地の発生防止・解消に向けて耕作地の規模拡大や集積・集約化等、就農者への支援や農地再生事業にも計画的に取り組むこととしています。

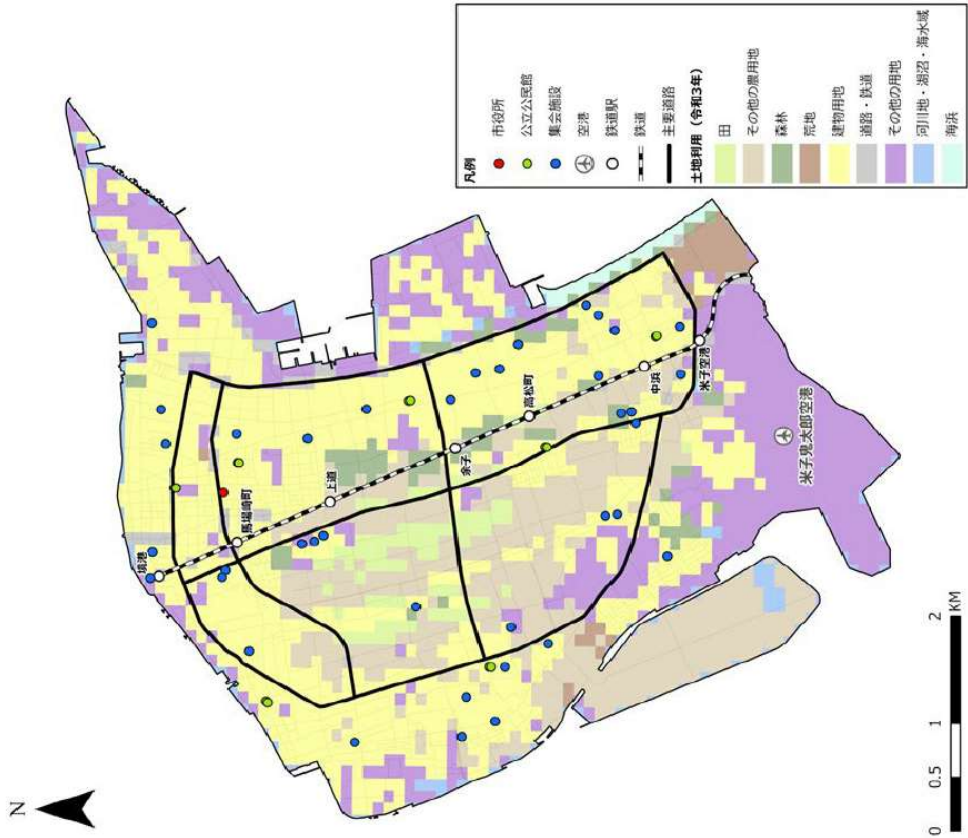
昭和 51 (1976) 年度



出典：国土数値情報「土地利用細分メッシュデータ」【昭和51年度】

図 2-17 土地利用：昭和 51 (1976) 年度

令和 3 (2021) 年度

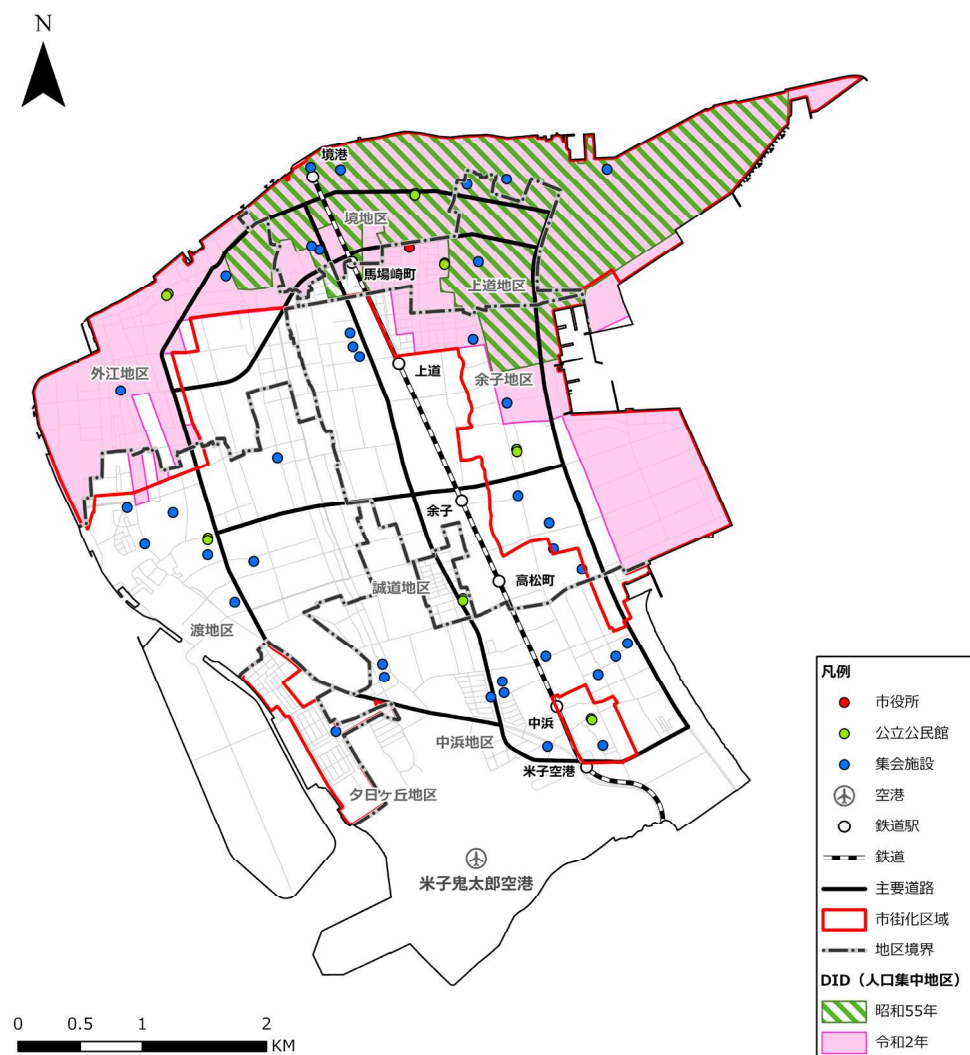


出典：国土数値情報「土地利用細分メッシュデータ」【令和3年度】

図 2-18 土地利用：令和 3 (2021) 年度

(2) 人口集中地区（DID）

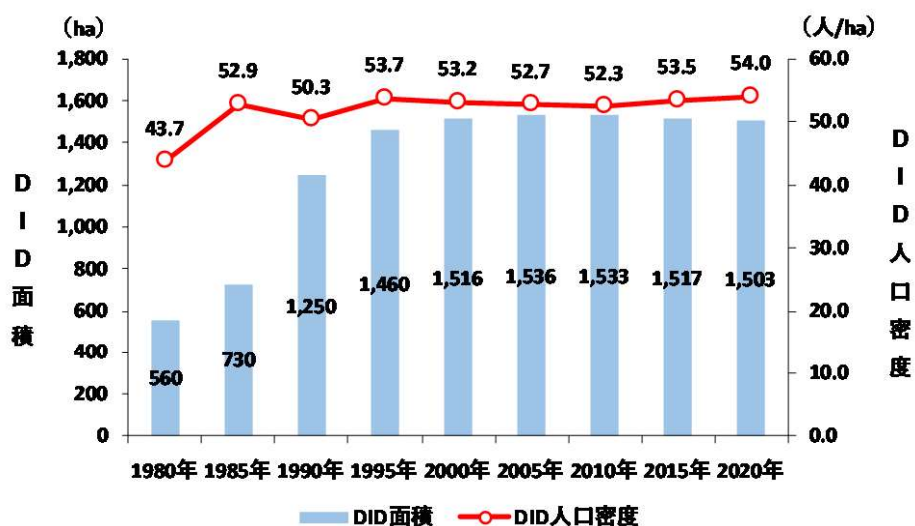
人口集中地区（DID）は、昭和55（1980）年時点では境地区、上道地区の一部に分布していましたが、令和2（2020）年時点では、境地区、上道地区、外江地区、竹内工業団地の市街化区域内において分布が拡大しています。



出典：国土数値情報「人口集中地区データ」【1980年度（昭和55年度）】、令和2年国勢調査

図 2-19 人口集中地区（DID）の変遷

DIDの人口密度については、近年はおおむね横ばいに推移していますが、令和2(2020)年に54.0人/haと最も高くなっています。



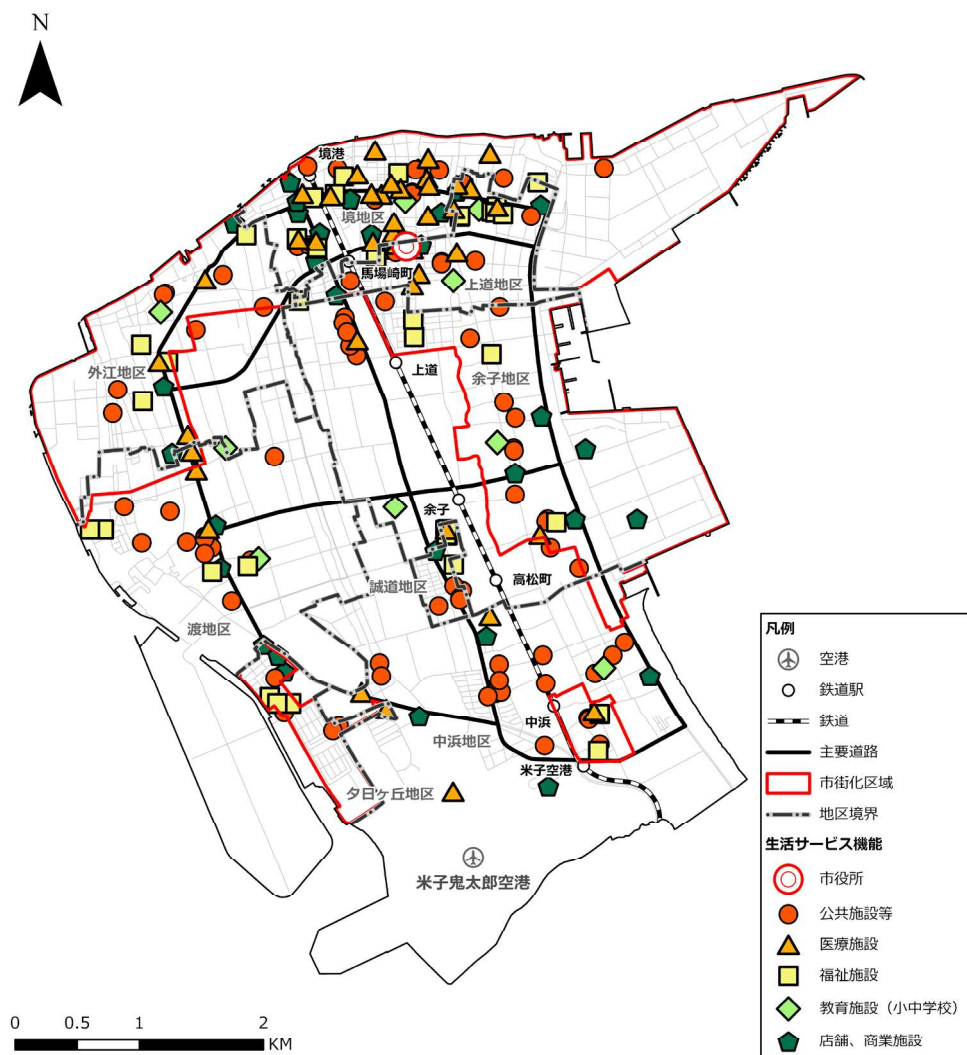
出典：昭和55年～令和2年国勢調査

図 2-20 人口集中地区（DID）の面積・人口密度の変遷

(3) 生活サービス機能

生活サービス機能は市の全域で立地が見られますが、中心市街地である境地区に特に集中しているほか、市内の主要道路沿いに広く分布していることが特徴です。

生活サービス機能の多くは市街化区域内に分布していますが、市街化区域外にも一定程度の分布がみられます。



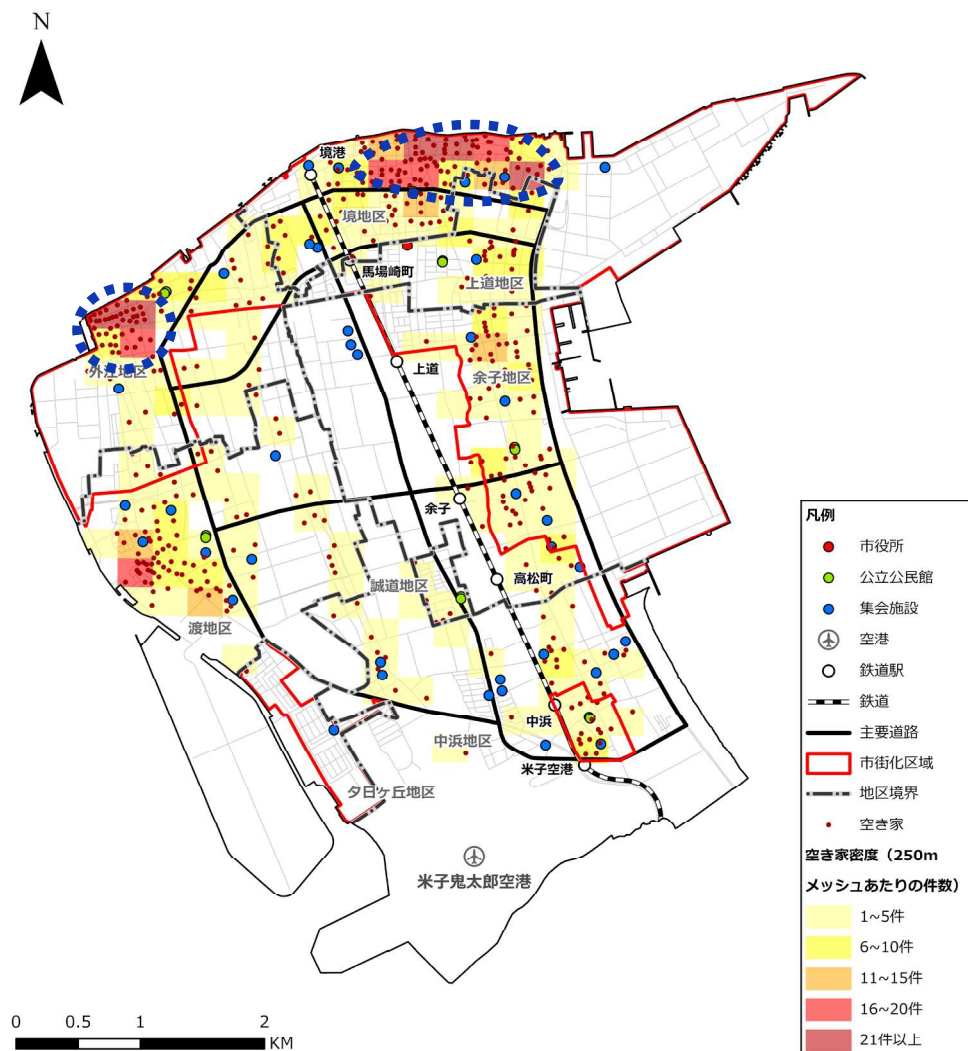
- * 1 公共施設等：市営住宅、地域子育て支援センター、幼稚園、児童福祉施設等（保育所等）、警察署、消防署、公民館・集会所
- * 2 医療施設：病院、診療所、歯科診療所
- * 3 福祉施設：介護保険サービス事業所、サービス付き高齢者向け住宅、老人福祉施設、障害者支援施設等
- * 4 店舗、商業施設：大型商業施設、スーパーマーケット、コンビニエンスストア

出典：境港市（介護保険サービス事業所、サービス付き高齢者向け住宅）、国土数値情報（その他）【2012年度（平成24年度）、2020年度（令和2年度）、2022年度（令和4年度）、2023年度（令和5年度）】

図 2-21 生活サービス機能の分布状況

(4) 空き家

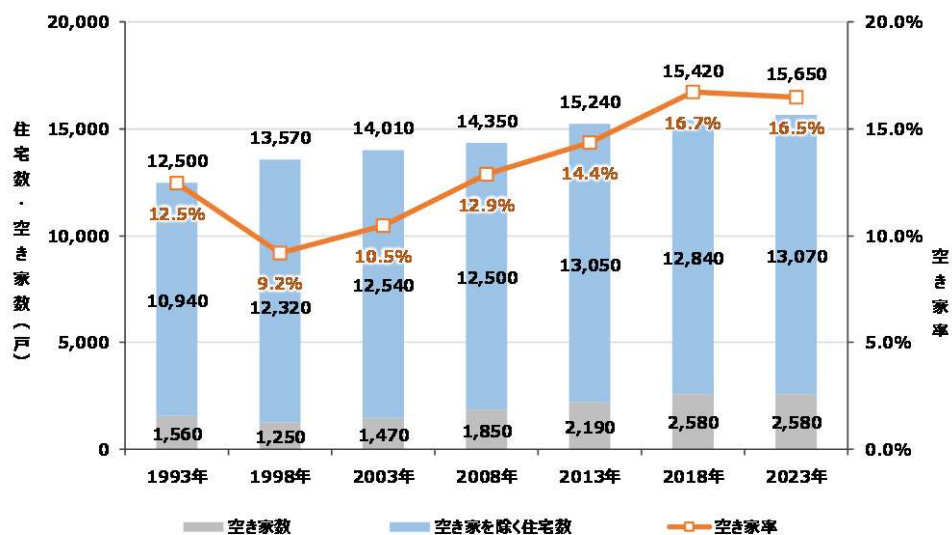
空き家は令和5（2023）年時点で、境地区、外江地区の沿岸部等に多く分布しています。



出典：境港市【2023 年】

図 2-22 空き家分布・空き家密度

空き家数は、平成 25（2013）年以降、約 2,200～2,600 戸で推移しており、おおむね増加傾向にあります。また、空き家率（住宅総数に占める空き家の割合）は、令和 5（2023）年時点で 16.5%となっており、平成 10（1998）年以降、おおむね増加傾向にあります。



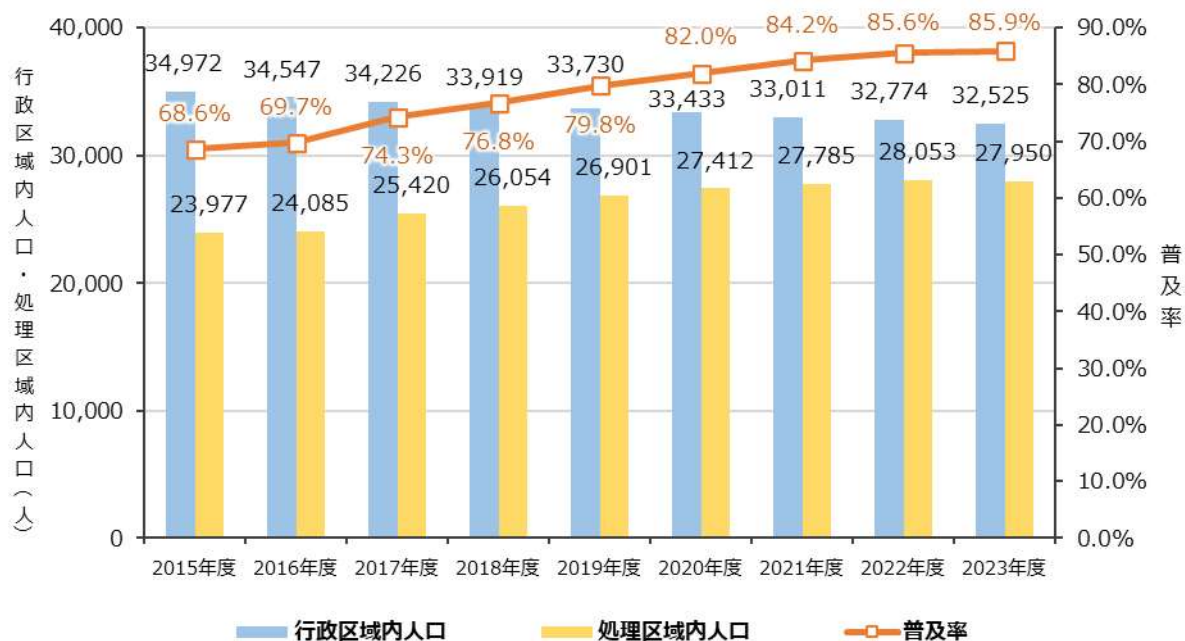
出典：住宅統計調査【1993 年】、住宅・土地統計調査【1998 年～2023 年】

図 2-23 住宅総数、空き家数及び空き家率の推移

2-3 都市交通・インフラ（下水道）

(1) 下水道普及率

公共下水道については、年々普及率が増加しており、令和 5（2023）年度末時点で 85.9%となっています。

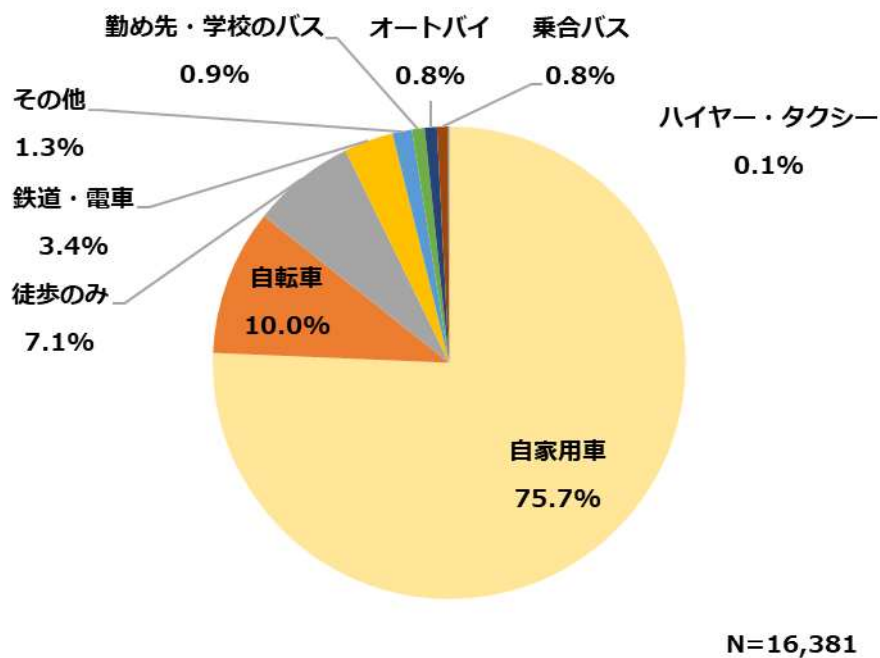


出典：境港市

図 2-24 下水道普及率の推移

(2) 公共交通

通勤、通学における利用交通手段は、自家用車の割合が75.7%と最も多く、次いで自転車、徒歩のみの順に多い状況であり、自家用車への依存度が高くなっています。

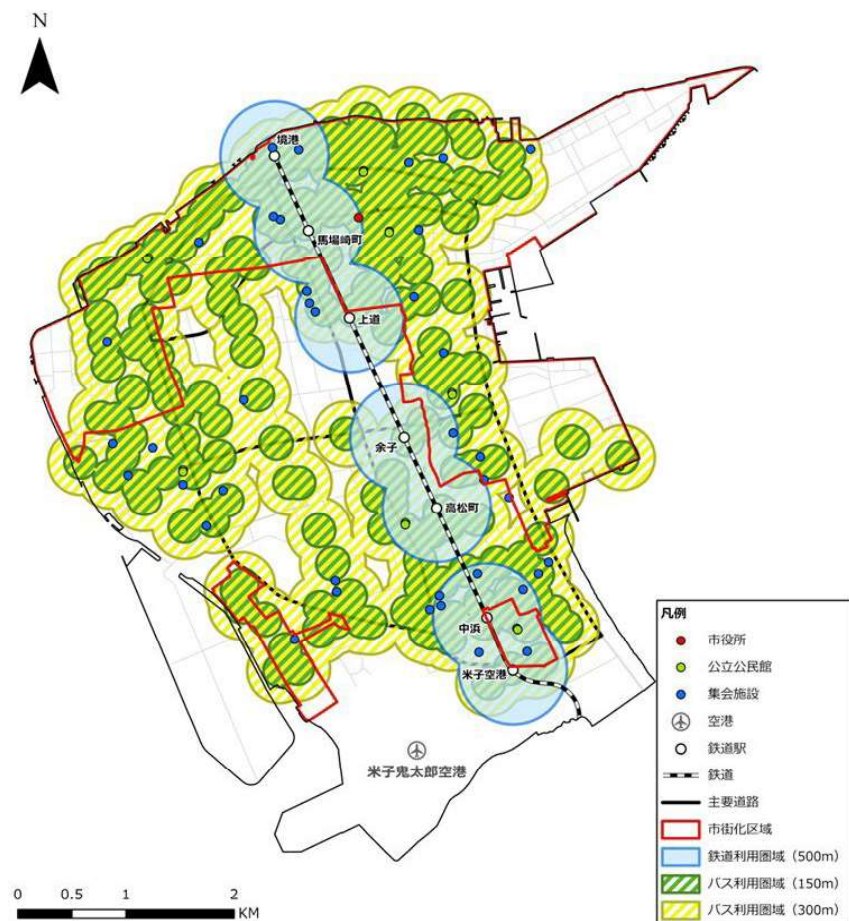


※総数は利用交通手段「不詳」を除いた利用交通手段の合計数

出典：令和2年国勢調査

図 2-26 通勤、通学における利用交通手段

公共交通の利用圏域は、市域の中央を南北に走る JR 境線及び乗降場所に行政・教育、医療機関や商業施設等、生活に必要な都市機能を網羅する予約型乗合バス(みなとーる)が、市内の居住地域を広くカバーしています。

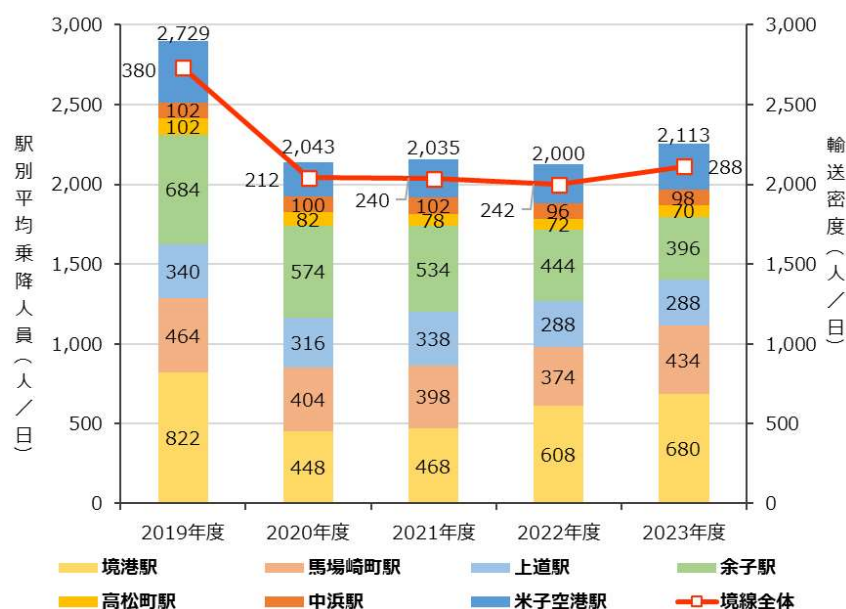


出典：国土数値情報（鉄道・鉄道駅）【2023 年度（令和 5 年度）】、境港市（その他施設データ）

図 2-27 公共交通の利用圏域

(3) 鉄道

近年の市内の鉄道駅利用者数は、境港駅が最も多く、次いで、余子駅と馬場崎町駅の利用が多い状況です。また、JR 境線の輸送密度は令和2（2020）年度以降、おおむね横ばいで推移しています。



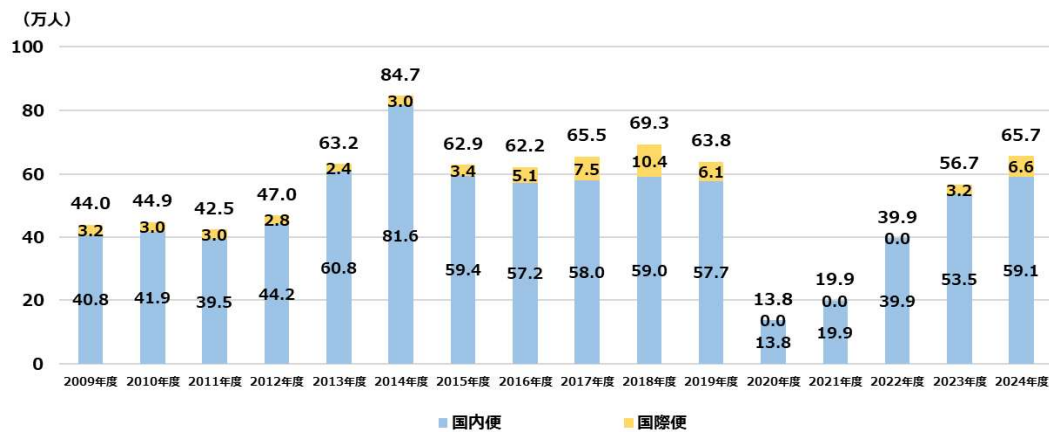
※輸送密度は境線全体の数値

出典：JR 西日本貸与データ、データで見る JR 西日本【2020 年度版～2024 年度版】

図 2-28 市内鉄道駅の利用者数／輸送密度の推移

(4) 飛行機

飛行機の利用者数の推移は、令和2（2020）年度、新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴う国内移動の鈍化や国際便の運休により激減しましたが、その後は回復基調にあり、令和6（2024）年度時点でおおむねコロナ禍以前（令和元（2019）年度）の水準と同程度となっています。



※1 国内便はANA 東京便

※2 国際便はソウル便、香港便、台湾便、上海便の小計

※3 合計は、上記※1と※2の合計

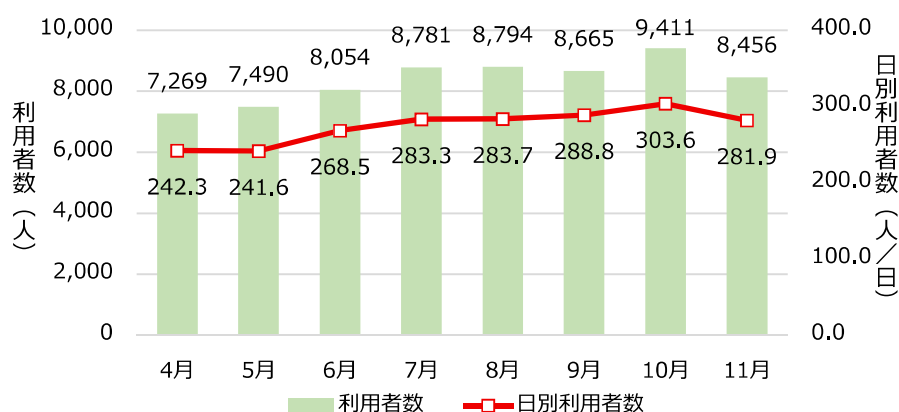
出典：平成21年度～令和6年度 利用状況及び乗降別利用状況一覧

（鳥取県 輝く鳥取創造本部 観光交流局 観光戦略課）

図 2-29 飛行機の利用者数の推移（米子鬼太郎空港）

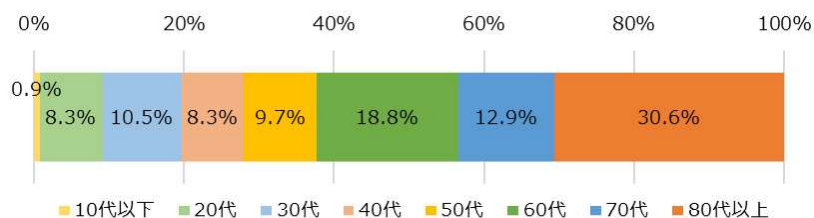
(5) コミュニティバス

コミュニティバスである予約型乗合バス「みなとーる」は、令和7（2025）年4月から本格的に運行が開始されて以降、利用者数は7,000～9,000人台を推移しており、11月には日平均282人程度の利用があります。また、年代別にみると80代以上が最も多く、30.6%であり、60代以上が利用者全体の60%以上を占めています。



出典：境港市

図 2-30 予約型乗合バス（みなとーる）利用者数の推移（2025 年 4～11 月）



出典：境港市

図 2-31 予約型乗合バス（みなとーる）利用者の年代（2025 年 4～6 月）

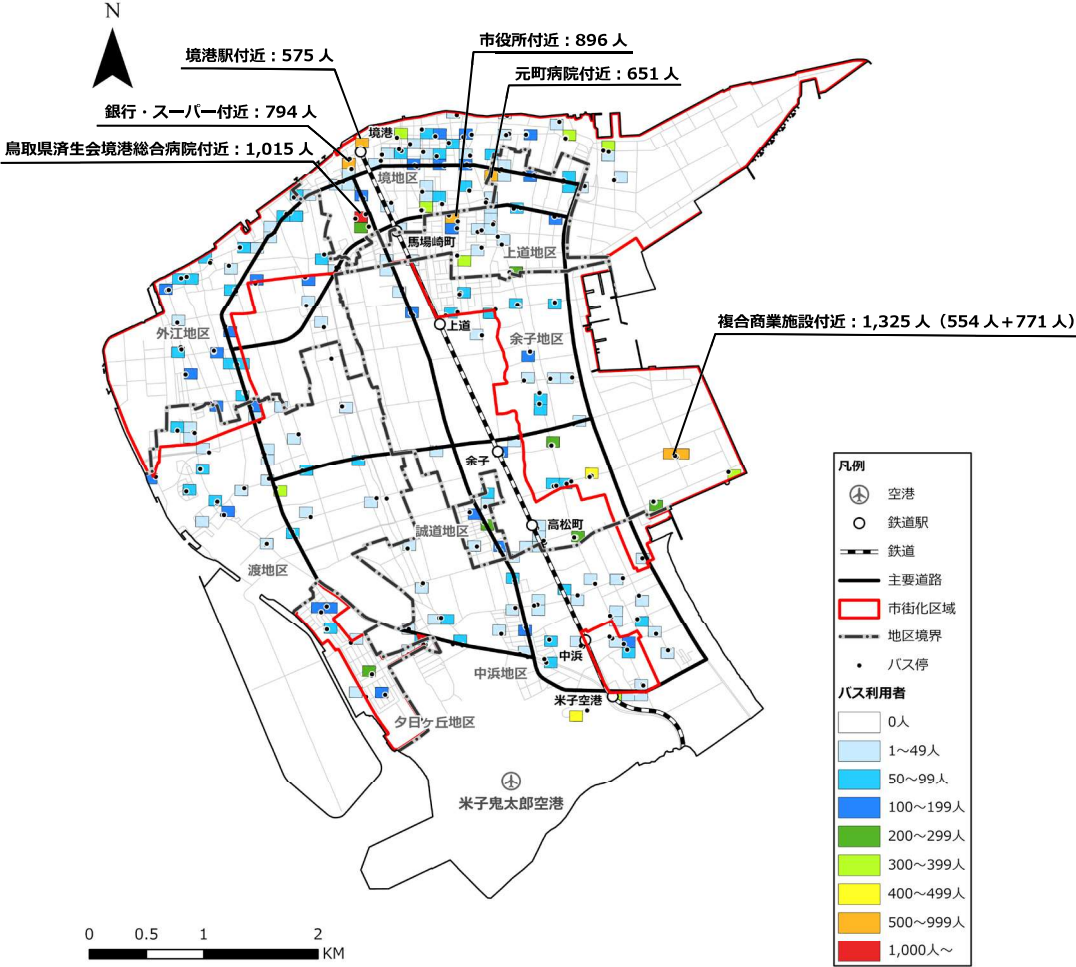


図 2-32 予約型乗合バス（みなとーる）利用者の目的地（2025 年 4 月～6 月）

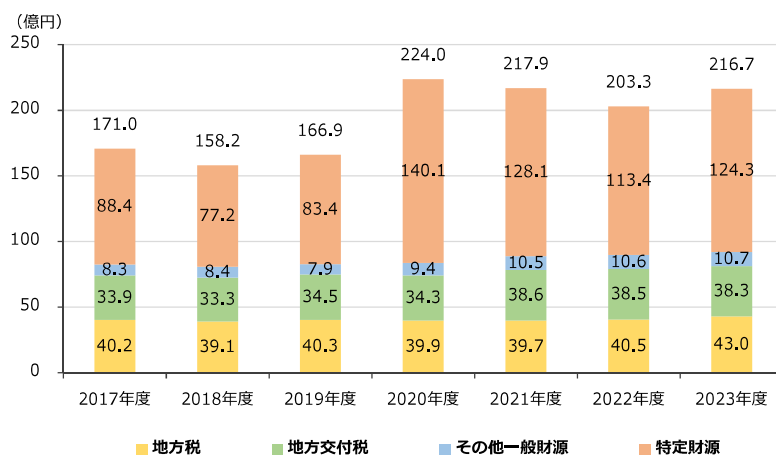
2-4 財政

(1) 歳入・歳出

歳入について、地方税による税収は近年 40 億円前後で推移しており、地方交付税やその他一般財源は微増、特定財源は令和 2（2020）年度を機に増加しています。

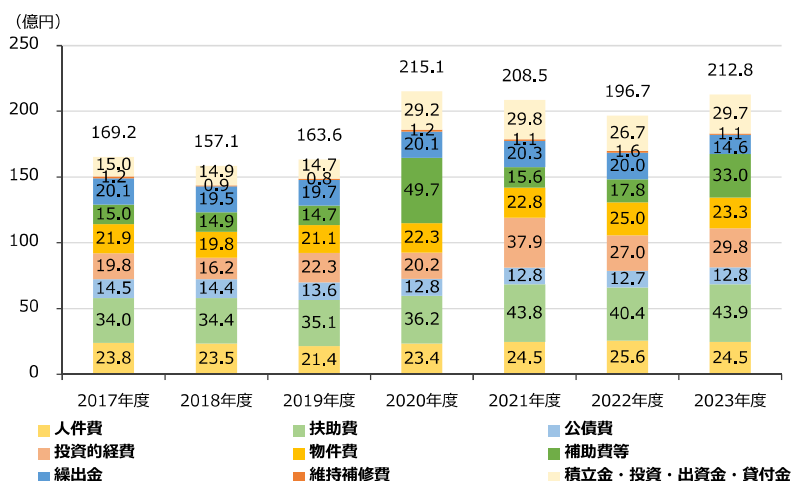
歳出については、高齢者人口の増加により、社会保障にかかわる扶助費の支出が増加しています。また、歳出の合計も増加傾向にあります。

令和 2（2020）年度における歳入の特定財源や歳出の補助費等は、新型コロナウイルス感染症への対応により増加しています。



出典：総務省「市町村決算カード」【2017年度～2023年度】

図 2-33 歳入の推移

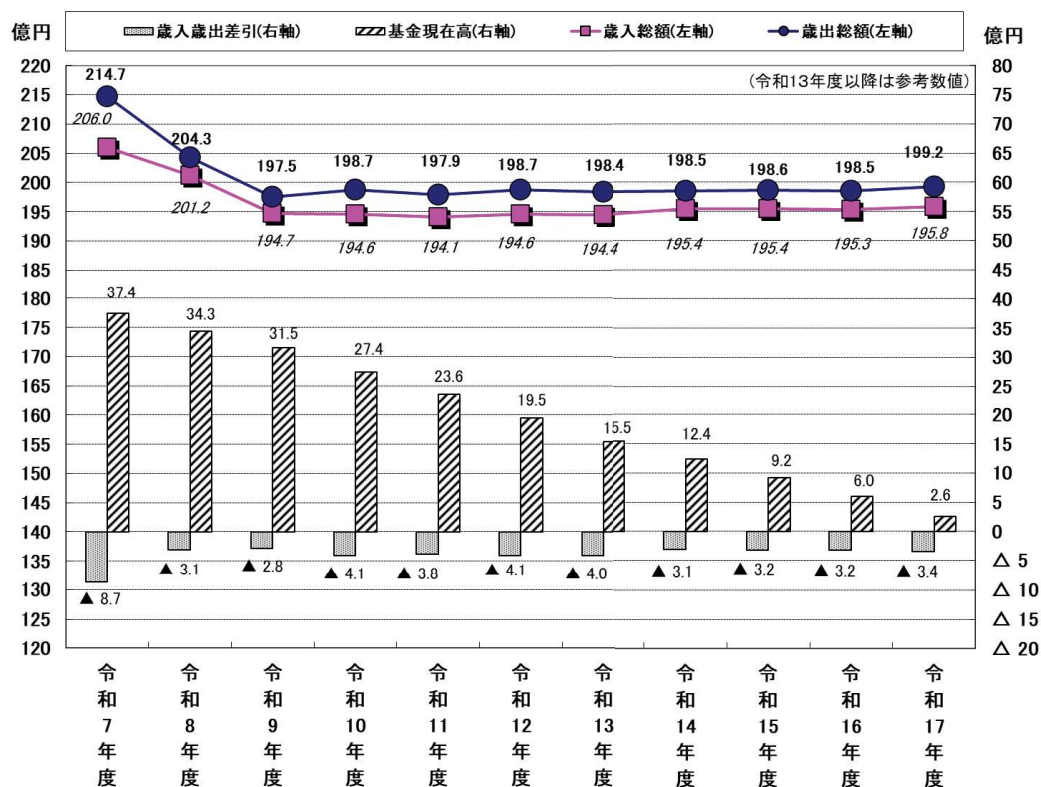


出典：総務省「市町村決算カード」【2017年度～2023年度】

図 2-34 歳出の推移

(2) 財政の見通し

財政推計資料によると、過年度までとは異なり、今後、歳出超過により基金の取り崩しが必要な状況が続くことが予想されています。



出典：境港市

図 2-35 中期財政見通し（収支の状況：一般会計）