

出雲市立地適正化計画の検討状況について

令和9年度の策定・公表を予定している出雲市立地適正化計画の検討状況について、下記のとおり報告します。

記

1 立地適正化計画について

出雲市都市計画マスタープランに目標として掲げるコンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりを実現化するための具体的な施策を示す計画。各地域において、居住機能や医療・福祉、商業等の都市機能の集約を図るエリアを定め、施策を講じることで都市全体の持続性を高める。

2 経緯

令和6年 9月 立地適正化計画を策定することについて議会報告
 令和7年 9月 出雲市都市計画マスタープラン策定
 令和7年10月～ 立地適正化計画策定に向けた検討開始

3 令和7年度実施内容及び結果の概要（詳細は別添資料のとおり。）

(1)実施内容

現状把握、分析、課題抽出

(2)分析項目

人口動態、土地利用・開発動向、都市施設、財政、都市機能施設、公共交通、地価、流動、産業・観光、災害リスク

(3)主な分析結果

分析項目	分析内容
人口動態	○人口 30 人/ha 以上の拠点地区が各地域に存在。用途地域外にも広く分布。 ○人口集中地区は出雲地域では面積が拡大。平田・大社地域では消滅。
土地利用・開発動向	○用途地域内は都市的土地利用が約 8 割。用途地域外（都市計画区域内）は自然的土地利用が約 8 割。 ○農地転用、新築は用途地域内外を問わず広く分布し、新築件数は用途地域外（都市計画区域内）が用途地域内を上回っている。

分析項目	分析内容
都市施設	○都市計画道路の整備率は9割を超え、県内第3位の水準。 ○汚水処理人口普及率は9割を超え、県平均を上回っている。
財政	○今後公共施設の改修・更新費用の大幅な増加が見込まれる。
都市機能施設	○行政施設を除く医療、教育、金融、介護・福祉、子育て、商業、文化施設で、徒歩圏人口カバー率が用途地域内の8割を超える。 ○用途地域を中心に合併前市町の全てにおいて、上記8施設全てが徒歩圏内に含まれる地域が存在。(各地域に拠点性を有するエリアが存在)
公共交通	○鉄道駅・バス停の徒歩圏(500m圏)外の人口割合は、市全体で約25%。
地価	○住宅地、商業地ともに、用途地域内の地価は用途地域外(都市計画区域内)の約2倍の水準であり、近年微増傾向。
流動	○通勤通学流動は周辺自治体とのつながりが強い。 ○出雲地域への通院・買物依存度が高い。
産業・観光	○農業産出額は県内第1位、工業従業者数、製造品出荷額は増加傾向。ともに県内第1位。商業従業者数、商品販売額は増加傾向。 ○観光客数はコロナ以前の水準まで回復しており、県内第1位。
災害リスク	○過去に多くの風水害、地震被害が発生している。 ○洪水浸水想定では、計画規模、想定最大規模ともに用途地域を含む平野部の多くが浸水想定区域に含まれる。(浸水深は3m未満が大半) ○土砂災害(特別)警戒区域の一部は用途地域の一部にも存在。

(4) コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりに向けた課題

- 課題① 市街地における人口密度の維持と利便性の高い居住地の形成
- 課題② 誰もが住み慣れた地域で安心して暮らせる環境づくり
- 課題③ 生活拠点をつなぐ公共交通ネットワークの構築
- 課題④ 市外への人口流出を抑制し、市の発展を支える都市拠点の機能充実
- 課題⑤ 自然災害に対する安全な暮らしの確保

4 今後の予定

令和8年度 基本方針、居住誘導区域、都市機能誘導区域・施設、
防災指針、評価指標の検討

(策定検討委員会、都市計画審議会の開催等)

令和9年度 パブリックコメント、住民説明会の開催、計画決定・公表
(策定検討委員会、都市計画審議会の開催等)

別添資料

出雲市の現状特性と課題整理

出雲市都市建設部都市計画課



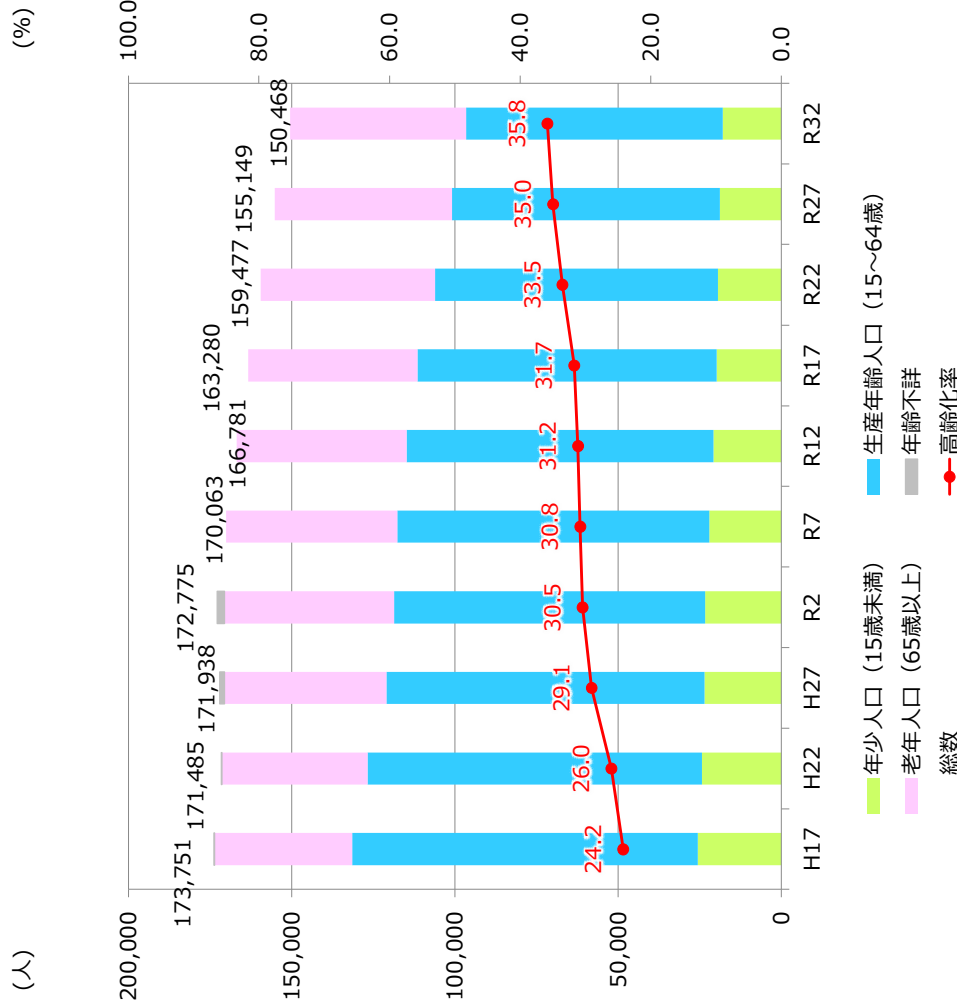
1. 人口動態 ～総人口及び年齢3区分別人口、地区別人口～



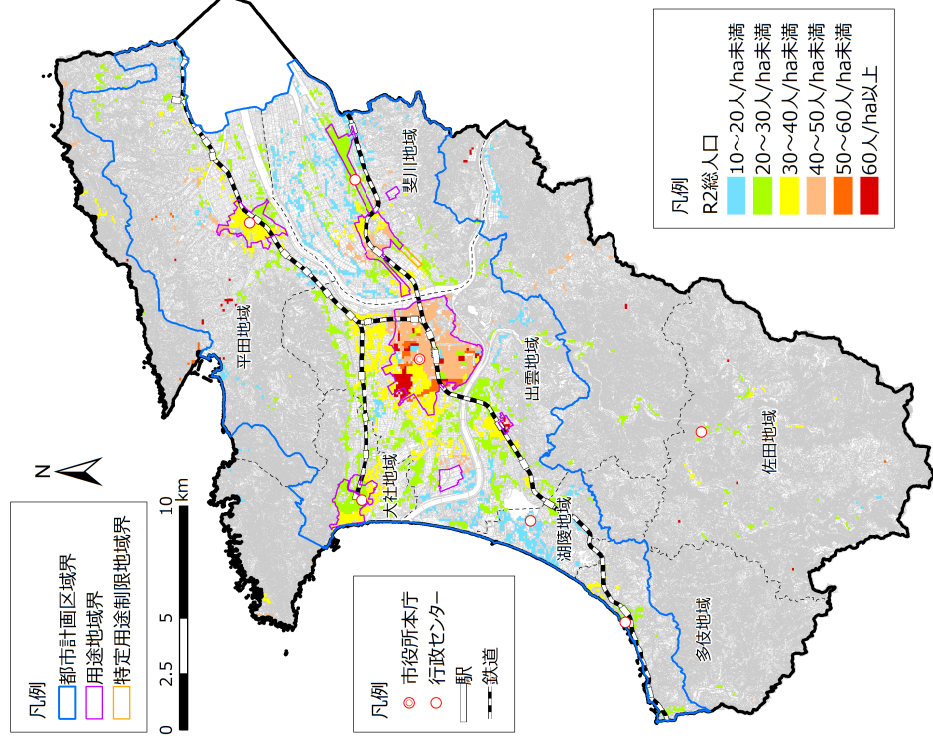
- ✓ 令和2年以降人口減少局面に入っている。高齢化率が上昇している。
- ✓ 人口30人/ha以上の拠点地区が各地区に存在。用途地域外にも広く分布。

課題①

＜総人口及び年齢3区分人口＞



＜地区別人口（100mメッシュ）＞



出典：国勢調査（H17～R2）、国立社会保障・人口問題研究所（R7～32）

出典：将来人口・世帯予測ツールVer3（世帯予測実装版）
（国土技術政策総合研究所）による推計

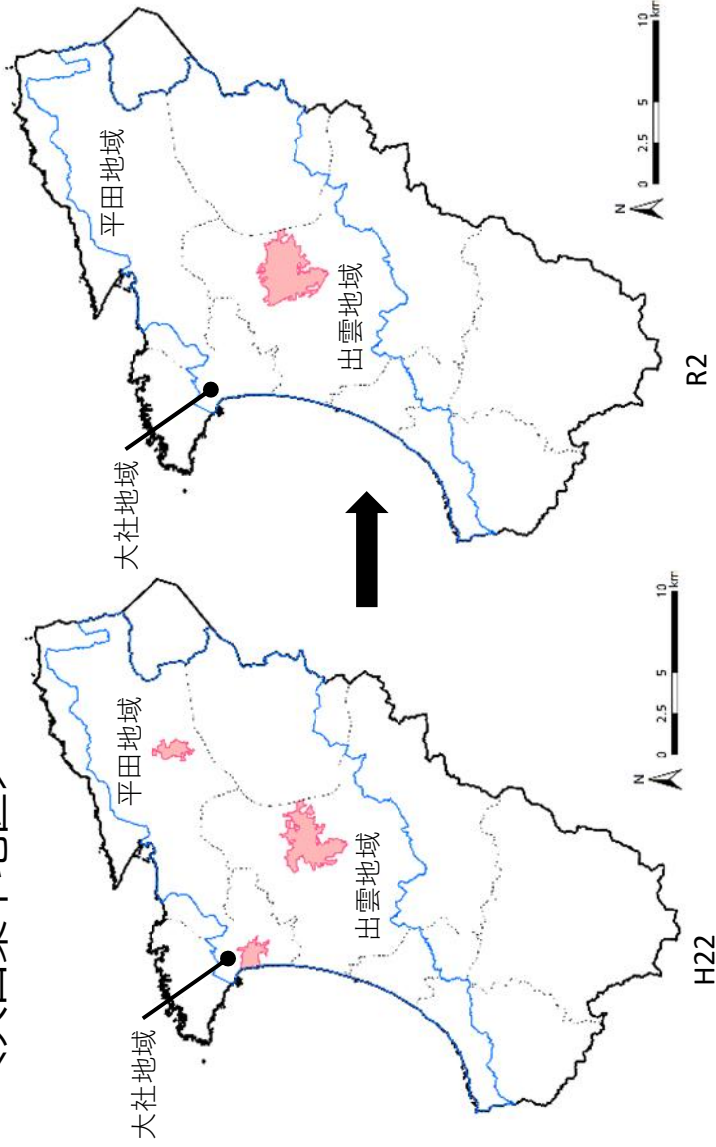
1. 人口動態 ～人口集中地区 (DID) 人口、世帯数～



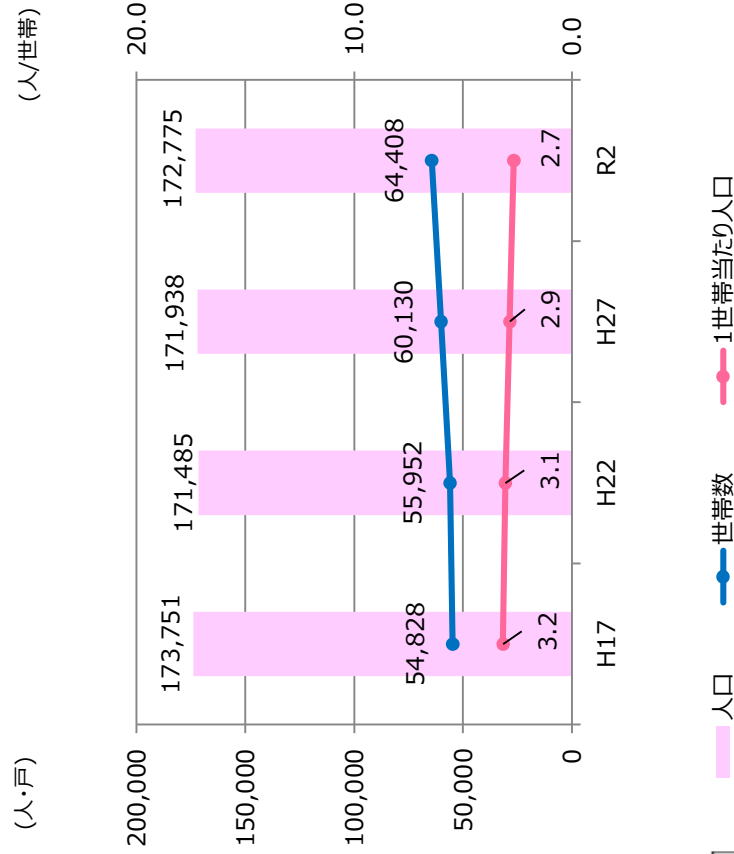
- ✓ 人口集中地区 (DID) は出雲地域で面積が拡大。平田・大社地域では消滅。
- ✓ 世帯数は増加する一方で、一世帯当たりの人員は減少。

課題①

<人口集中地区>



<世帯数>



出典：国勢調査

■ DIDの消滅、出雲中心では薄く拡大対応

	出雲地域			平田地域			大社地域		
	面積 (ha)	人口 (人)	人口密度 (人/ha)	面積 (ha)	人口 (人)	人口密度 (人/ha)	面積 (ha)	人口 (人)	人口密度 (人/ha)
H22	758	29306	38.7	164	504	30.7	182	5385	29.6
H27	844	34364	40.7	-	-	-	-	-	-
R2	996	38443	38.6	-	-	-	-	-	-

出典：国勢調査

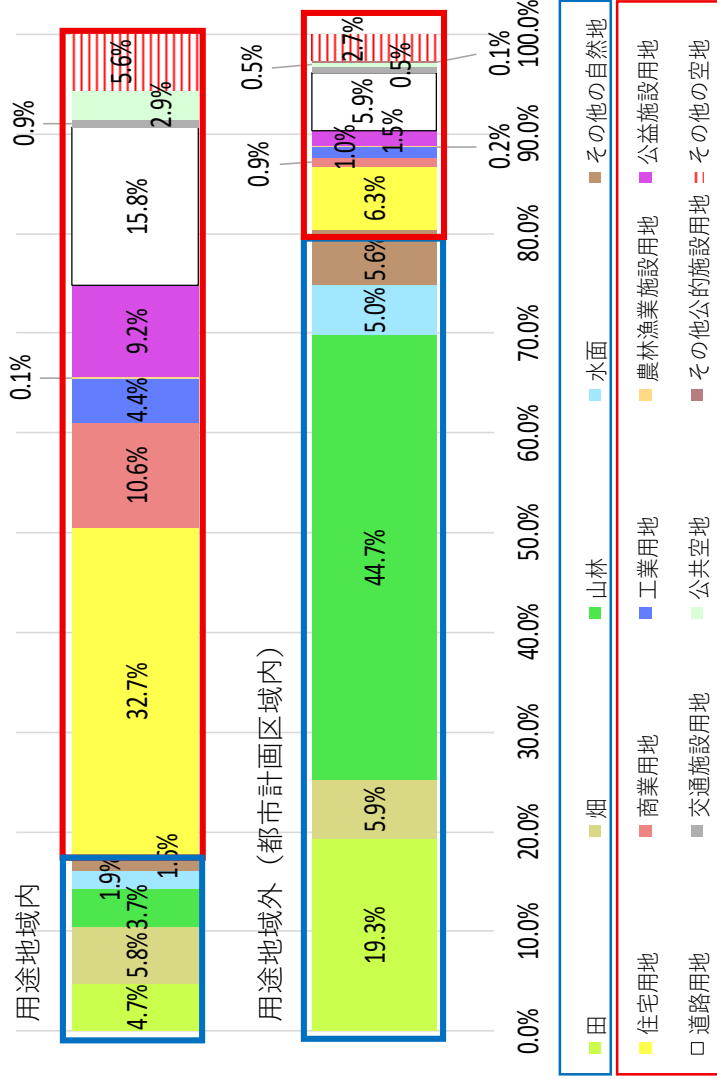
2. 土地利用・開発動向 ～土地利用面積割合、空き家数及び空き家率～



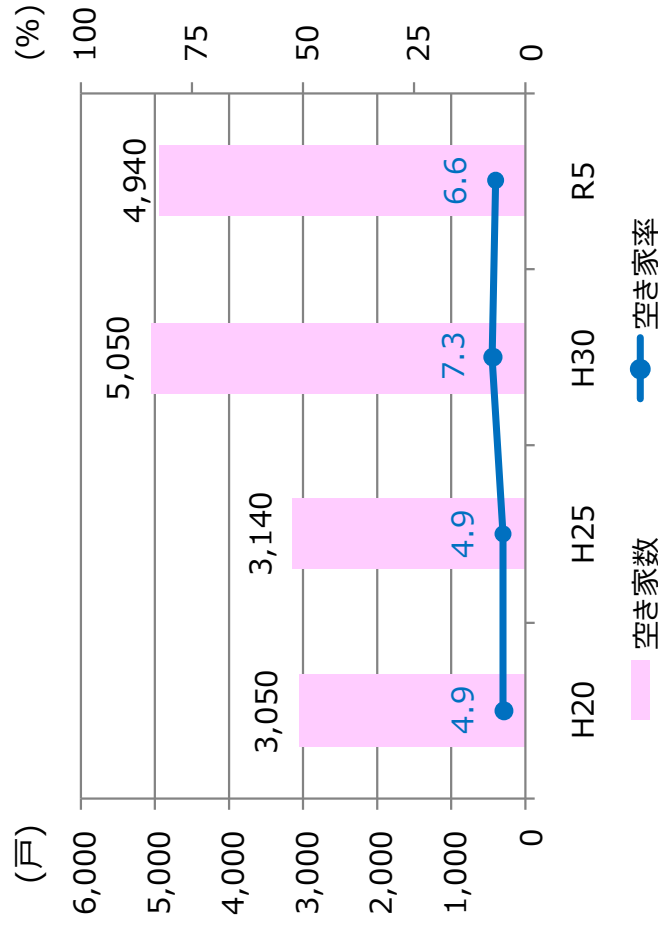
- ✓ 用途地域内は都市的土地利用が約8割。用途地域外（都市計画区域内）は自然的土地利用が約8割
- ✓ 令和5年の空き家数が平成20年と比べて約6割増加。

課題①

<土地利用面積割合>



<空き家数、空き家率>



出典：出雲都市計画基礎調査（R6）

出典：住宅・土地統計調査

2. 土地利用・開発動向

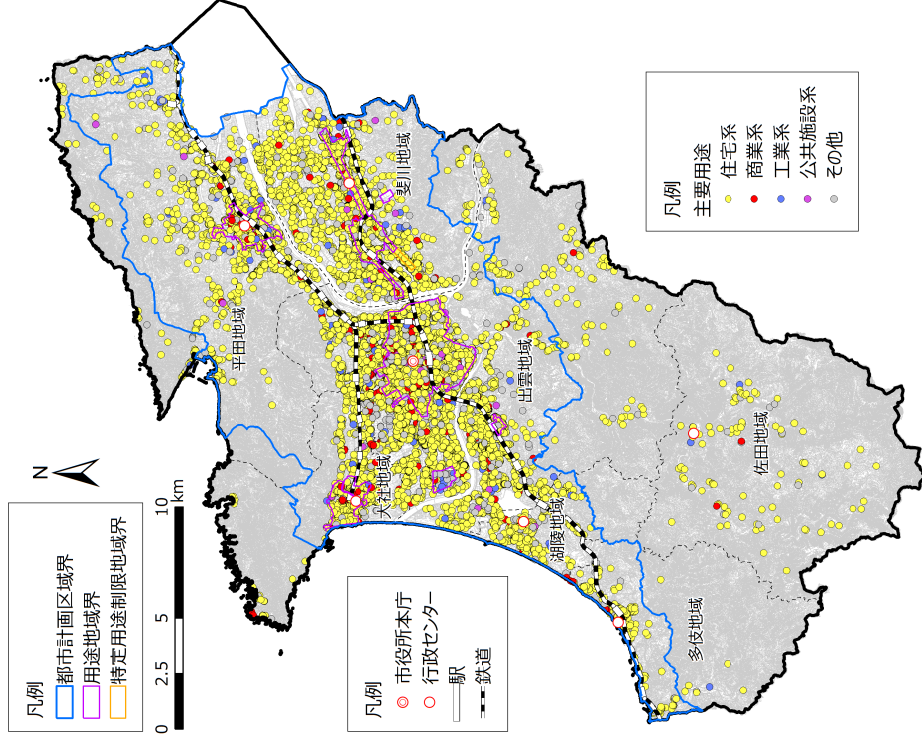
～新築分布、区域別新築件数～



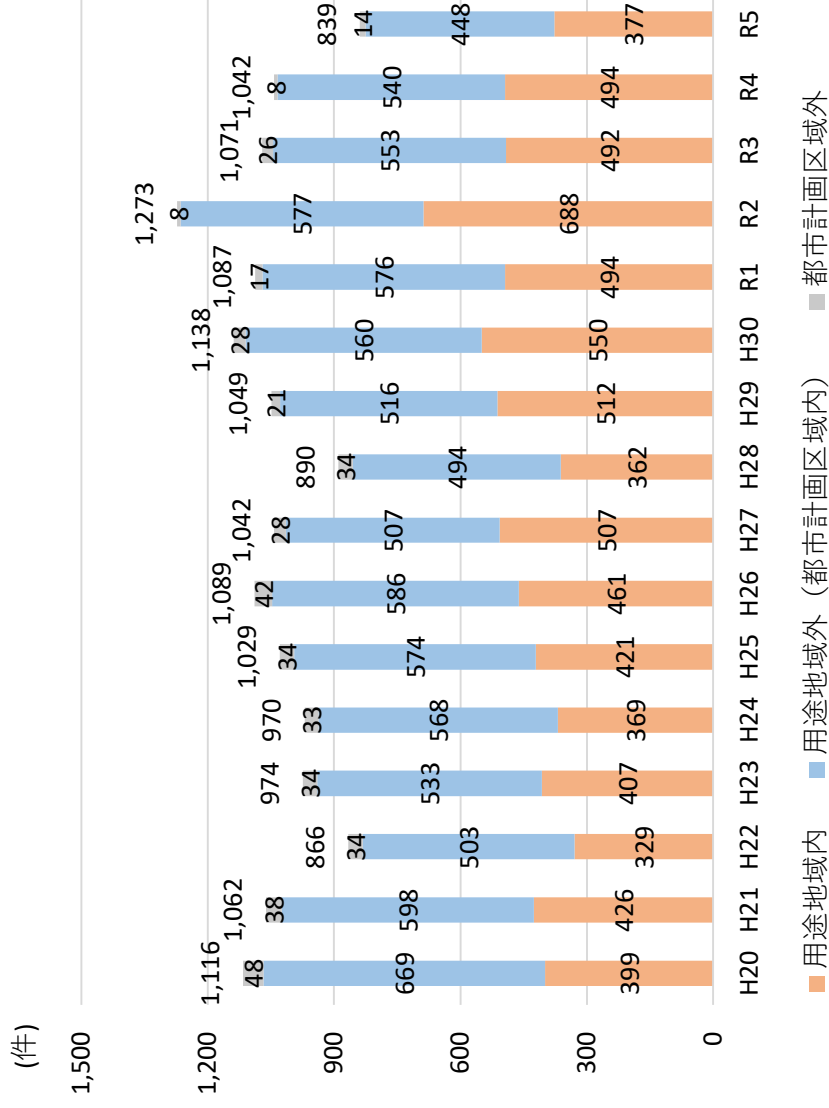
✓ 農地転用、新築は用途地域内外を問わず広く分布し、新築件数は用途地域外（都市計画区域内）が用途地域内を上回っている。

課題①

<新築分布>



<区域別新築件数>



出典：出雲市都市計画基礎調査 (R6)

出典：出雲市都市計画基礎調査 (R6)

3. 都市施設

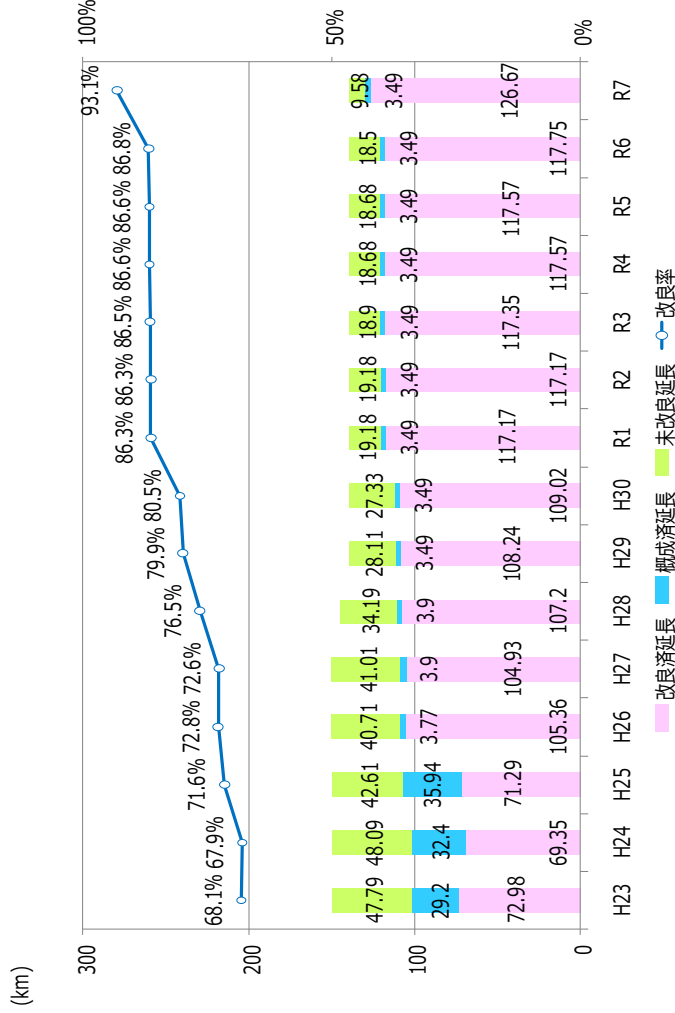
～都市計画道路、下水道処理～



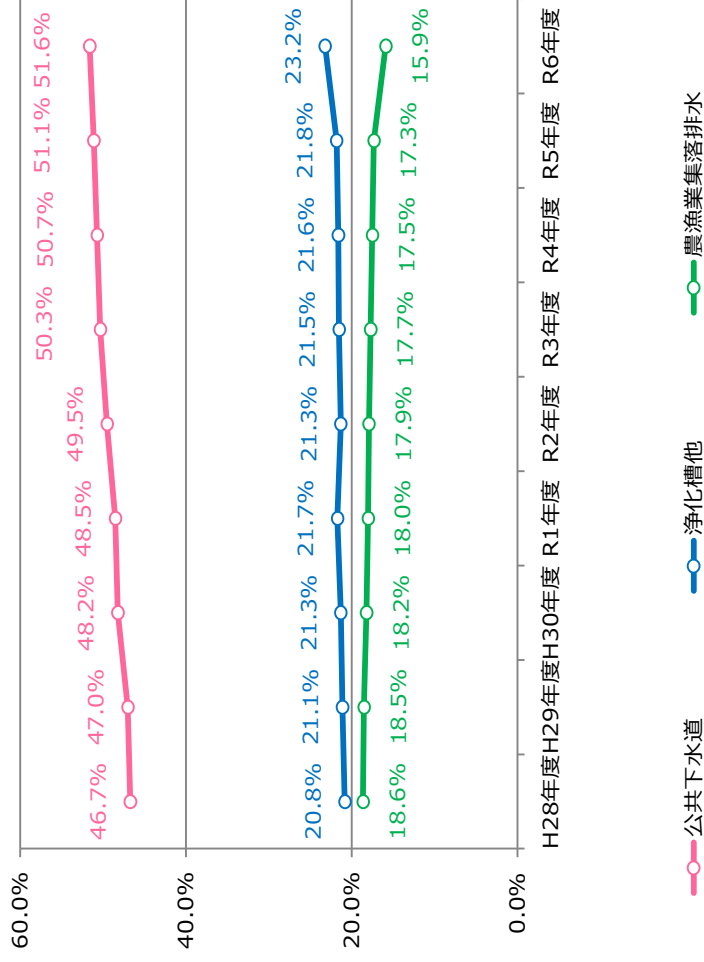
- ✓ 都市計画道路の整備率は9割を超え、県内第3位の水準。
- ✓ 汚水処理人口普及率は9割を超え、県平均を上回っている。

課題①④

<都市計画道路の状況>



<下水道処理の状況>



鳥根県他市と出雲市の比較表 (単位: %)

指標	鳥根県	松江市	浜田市	出雲市	益田市	大田市	安来市	江津市	雲南市
都市計画道路の整備率	84.8	82.6	81.4	93.1	85.5	94.3	97.0	63.1	75.7
ランキング	-	5	6	3	4	2	1	8	7

出典：鳥根の都市計画2025 (R7.4月現在)

指標	鳥根県	松江市	浜田市	出雲市	益田市	大田市	安来市	江津市	雲南市
汚水処理人口普及率 (R5時点)	83.8	98.0	50.0	90.2	52.0	57.1	91.1	57.4	91.6
ランキング	-	1	8	4	7	6	3	5	2

出典：鳥根県汚水処理人口普及率 (各市町村別) (R6) ・統計でみる出雲

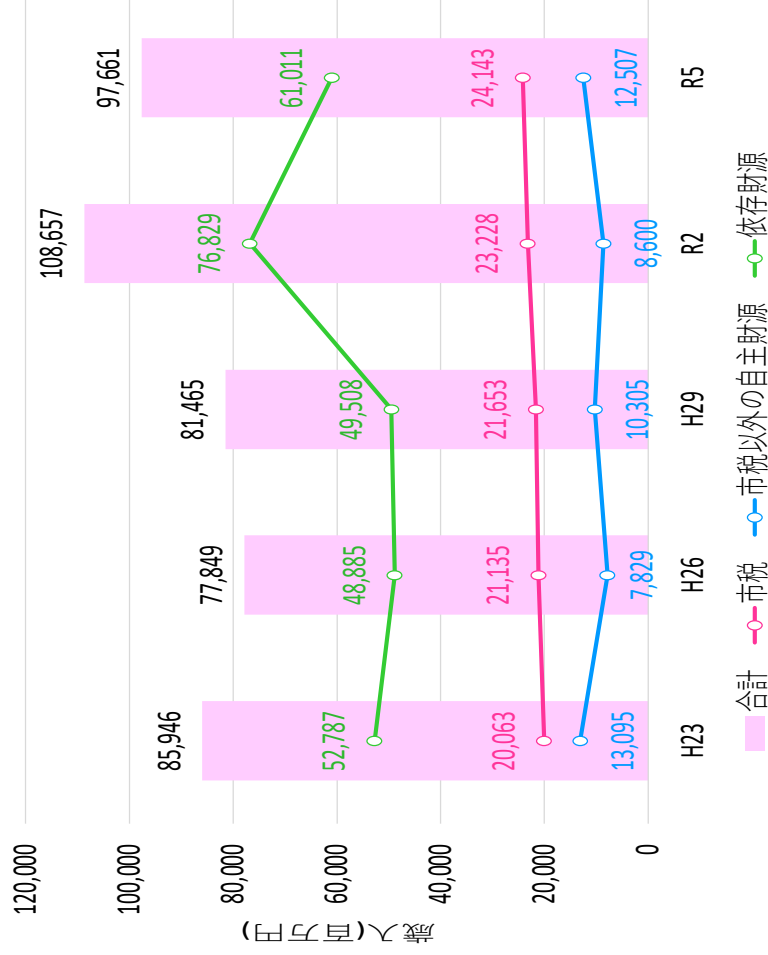
4. 財政 ～決算額の推移～



- ✓ 歳入は依存財源の割合が増加傾向。
- ✓ 歳出は扶助費の割合が大きく増加している。

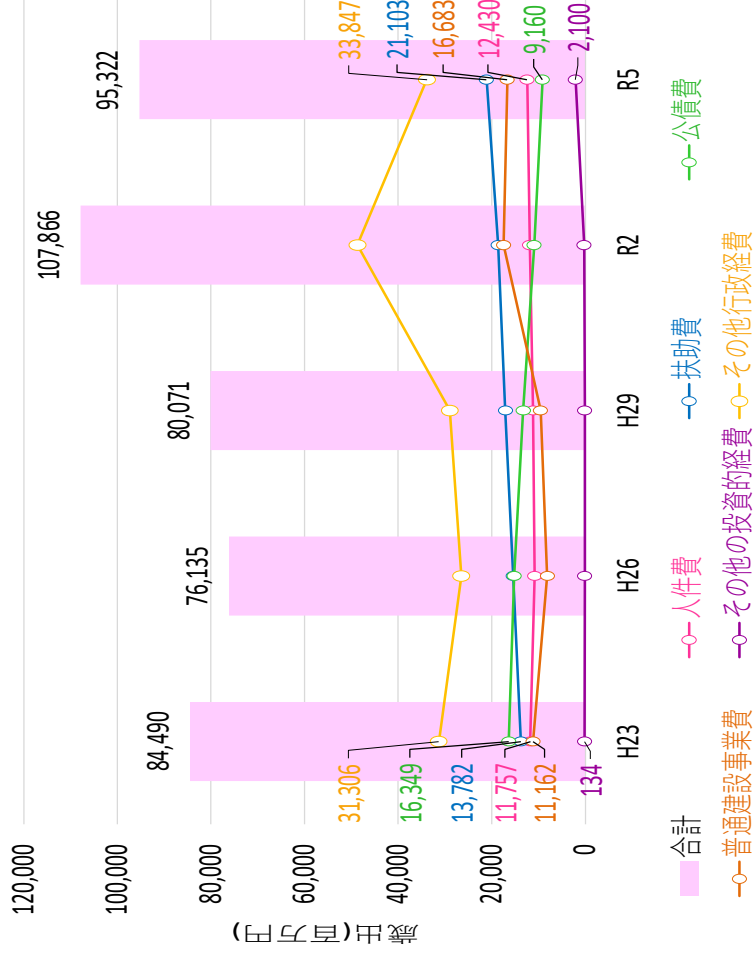
課題①

＜歳入決算額の推移＞



出典：財政状況資料集

＜歳出決算額の状況＞



出典：財政状況資料集

4. 財政 ～公共施設の状況～

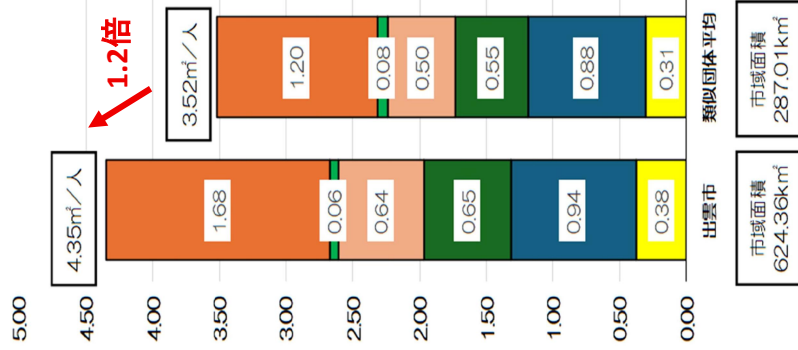
- ✓ 公共施設の人口一人当たり面積は類似団体の約1.2倍、インフラの資産保有量は約1.7倍
- ✓ 今後公共施設の改修・更新費用の大幅な増加が見込まれる

課題①

<人口一人当たりの公共施設・インフラ保有量>

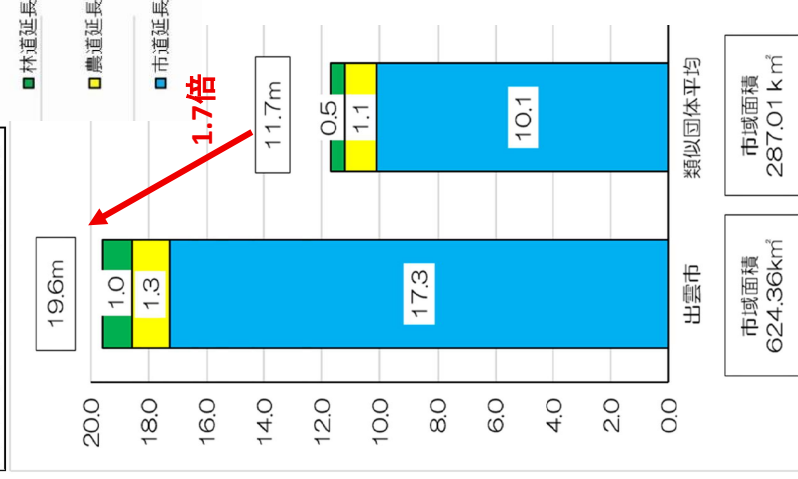
人口一人当たりの延床面積

(令和5年度・公営企業会計分を除く)



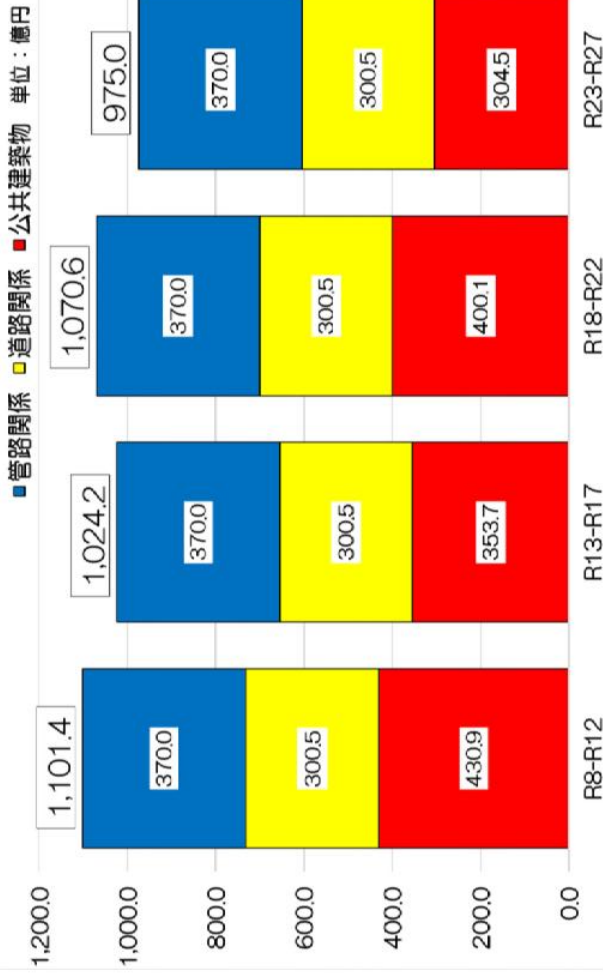
人口一人当たりの市道等延長

人口一人当たりの市道等延長



<更新等にかかる将来経費の推計>

公共施設等における将来の大規模改修及び建替、更新経費の推計 (R8-R27)



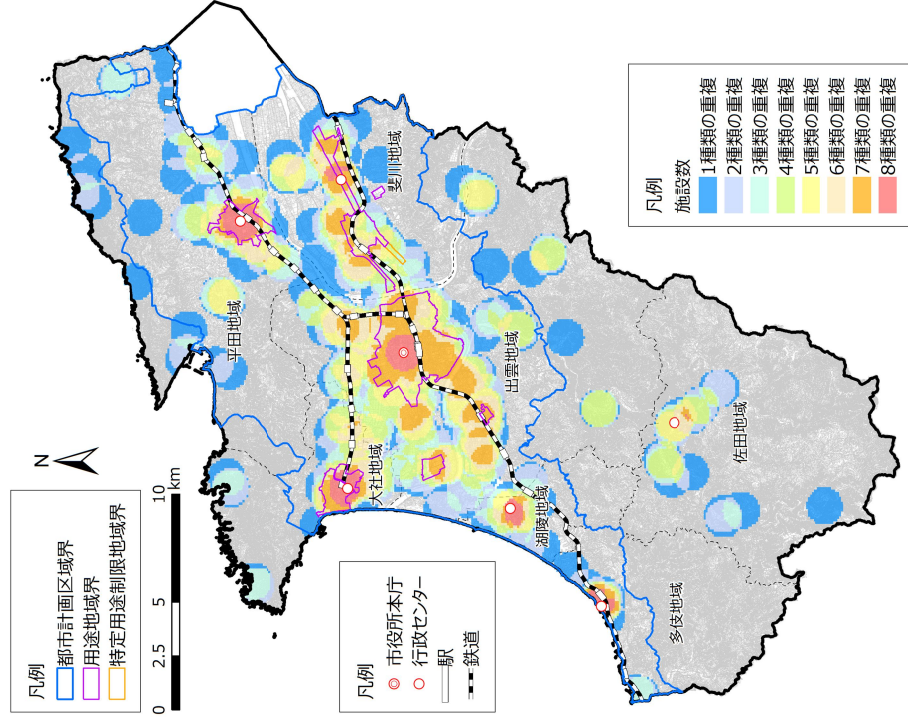
出典：出雲市公共施設等総合管理計画 (R8.3改訂)

5. 都市機能施設

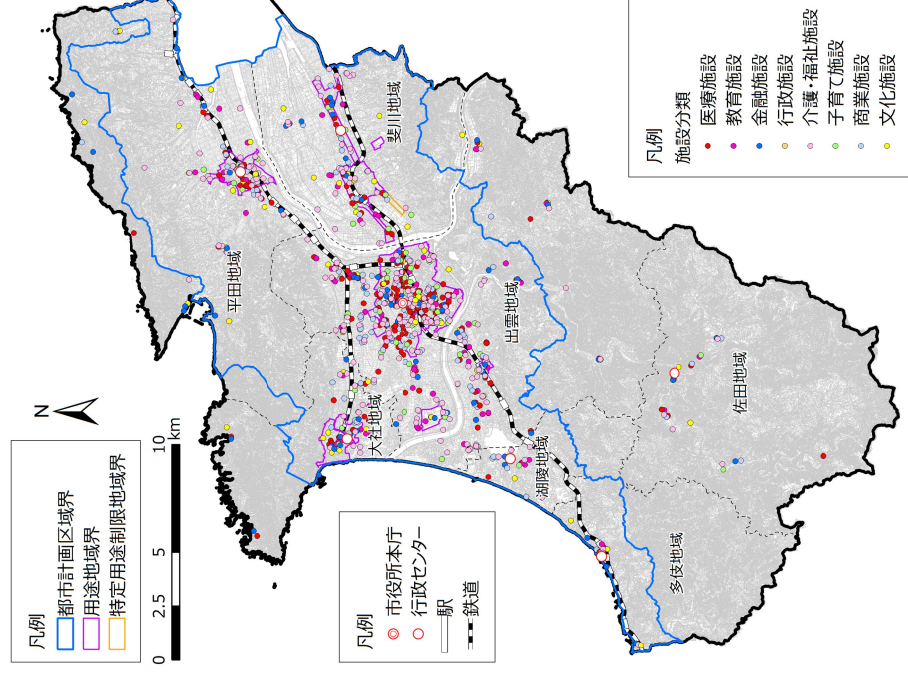
- ✓ 医療、教育、金融、介護・福祉、子育て、商業、文化施設で徒歩圏人口カバー率が用途地域内の8割を超える。
- ✓ 用途地域を中心に各地域において、上記に行政施設を加えた8施設が徒歩圏に含まれるエリアが存在。（各地域に拠点性を有するエリアが存在）

課題②④

<施設の充足状況>



<都市機能施設の状況>



6. 公共交通

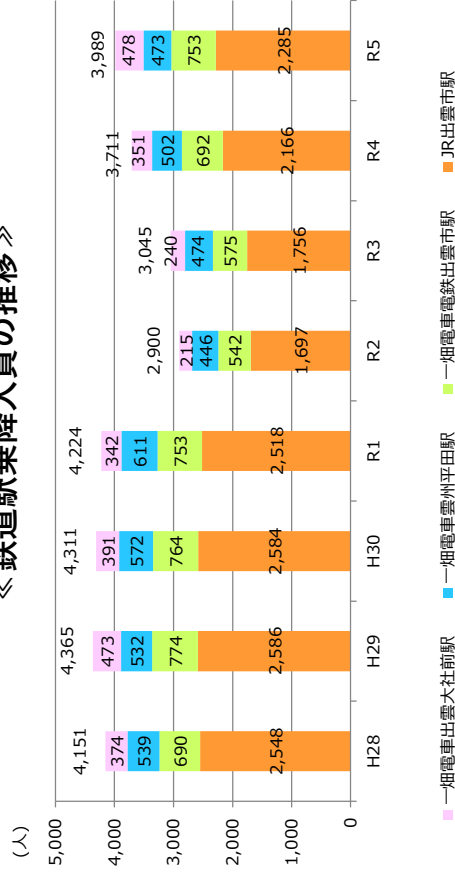


- ✓ 鉄道駅・バス停の徒歩圏外 (500m圏外) 人口割合は、出雲市全体で約25%
- ✓ 地域別では斐川地域で6割を超えるものの、その他の地域では3割以下と低い

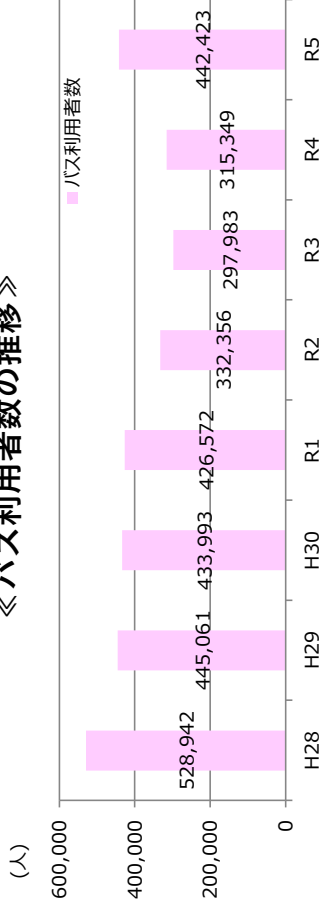
課題③

<鉄道駅乗降人員・バス利用者数の推移>

《鉄道駅乗降人員の推移》



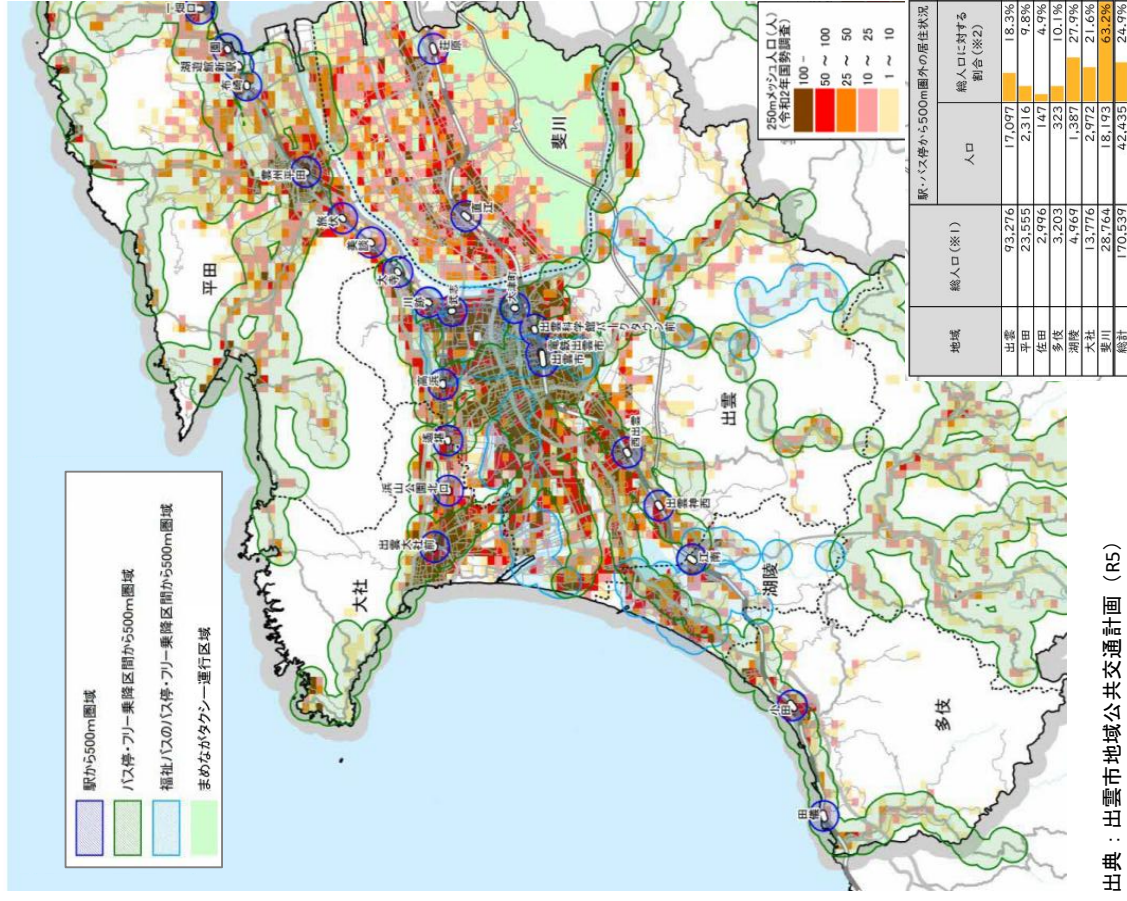
《バス利用者数の推移》



出典：出雲市都市計画マスタープラン (R7)

<公共交通のサービス水準>

《鉄道駅・バス停500m圏内と人口分布の重ね図》



出典：出雲市地域公共交通計画 (R5)

7. 地価



✓ 住宅地、商業地とともに、用途地域内の地価は用途地域外（都市計画区域内）の約2倍の水準であり、近年微増傾向。

課題④

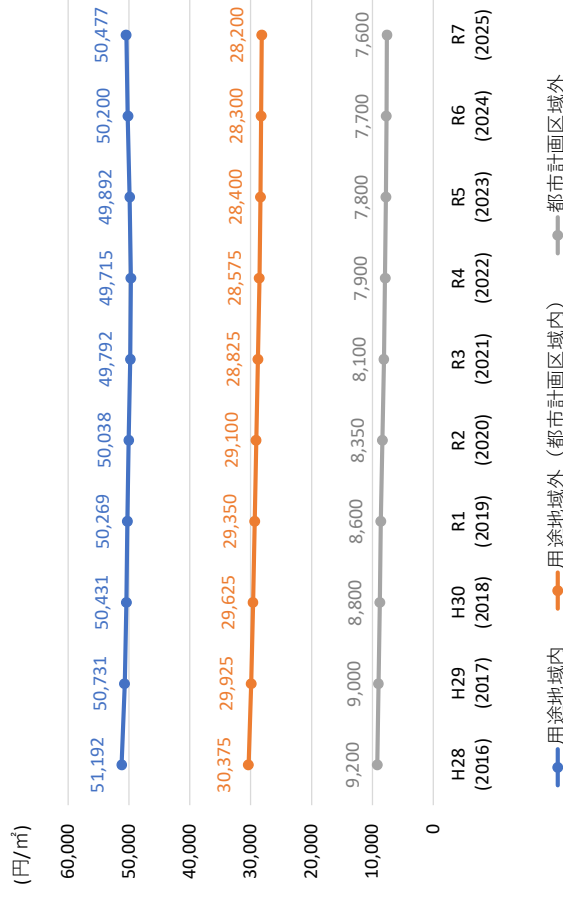
<平均地価の推移>

《住宅地》



出典：国土数値情報（H28～R7）

《商業地》



出典：国土数値情報（H28～R7）

8. 流動 ～通勤通学、通勤通学者の移動手段、生活に関わる移動状況～



- ✓ 通勤通学流動は周辺自治体とのつながりが強くなっている。
- ✓ 通勤通学時の移動手段は自家用車が約8割を占める。
- ✓ 出雲地域への通院・買い物依存度が高い。

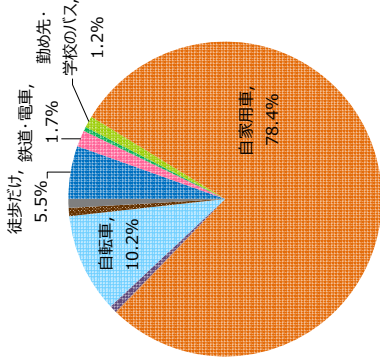
課題④

<通勤通学流動>

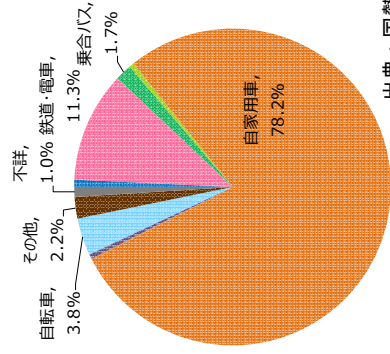


<通勤通学者の移動手段>

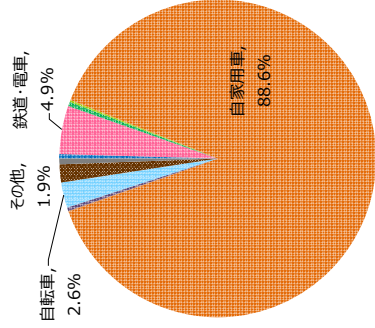
《 出雲市内に就業就学 》



《 出雲市外に就業就学 》

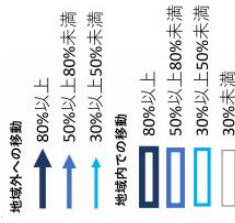


《 出雲市内に就業就学 》

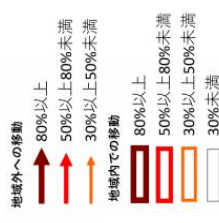


<生活に関わる移動状況>

《 通院目的の移動状況 》



《 買物目的の移動状況 》



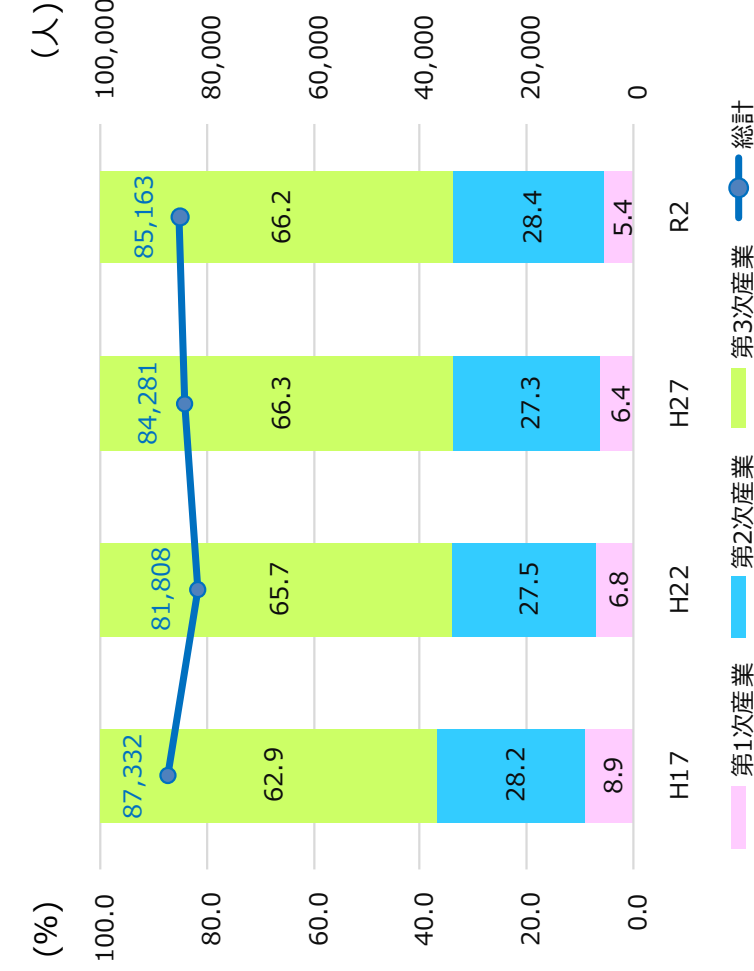
9. 産業・観光 ～全体就業者数、農業～



- ✓ 全体の就業者数は増加傾向。産業別就業者割合は、一次が減少、二次が横ばい、三次が微増傾向。
- ✓ 農家数、耕地面積は減少傾向。農業産出額は県内第1位

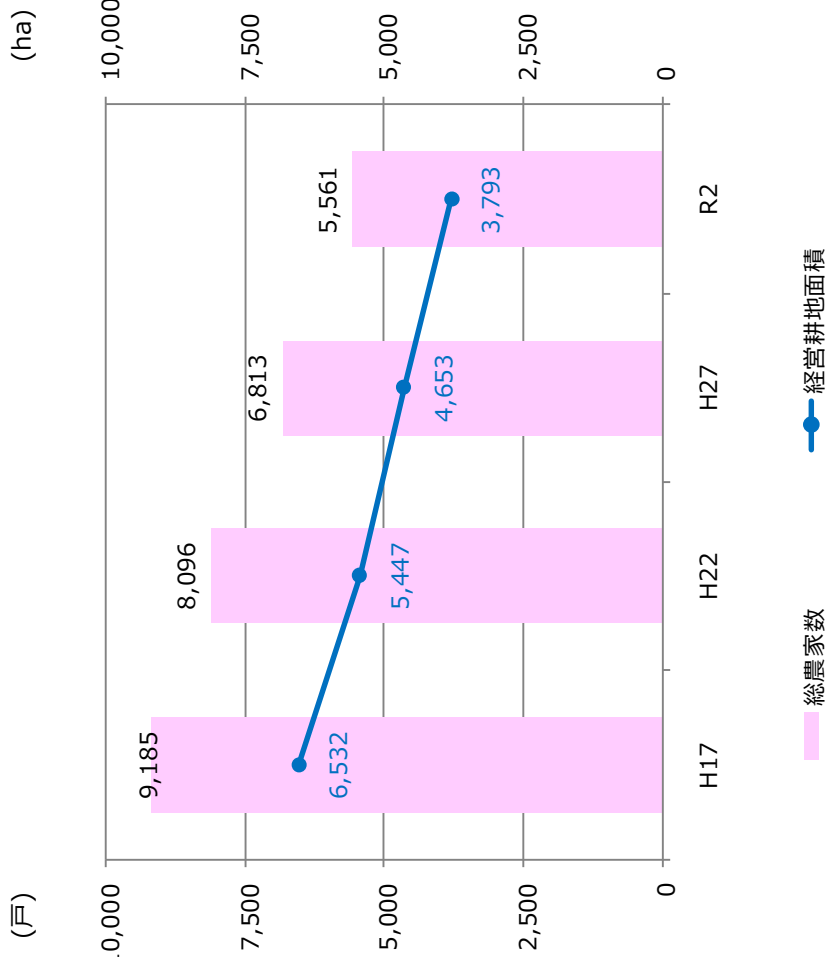
課題④

＜就業者数及び産業別就業者割合の推移＞



出典：国勢調査

＜農家数及び耕地面積の推移＞



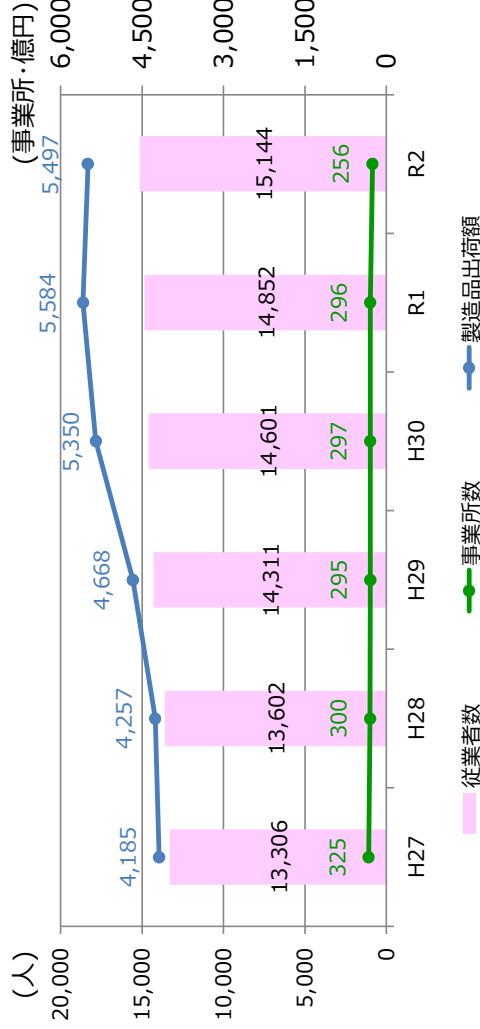
出典：農林業センサス

9. 産業・観光 ～工業、商業、観光～

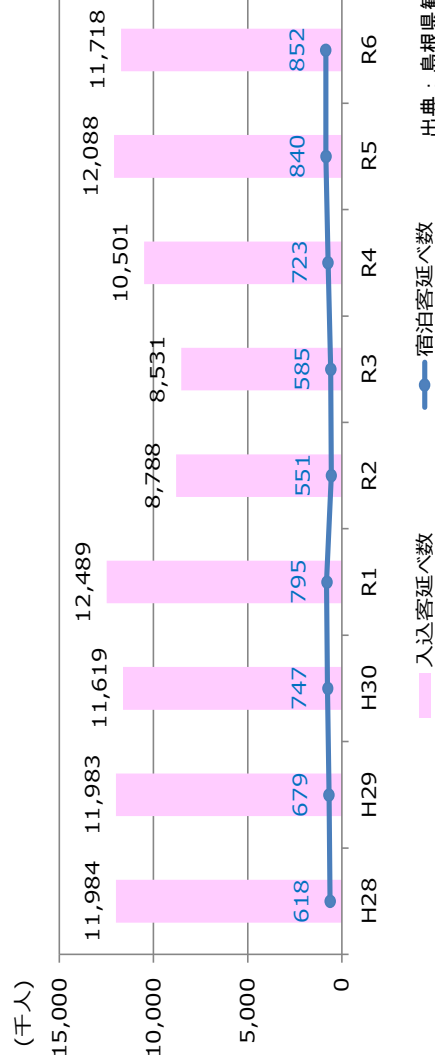
- ✓ 工業従業者数、製造品出荷額は増加傾向。製造品出荷額は県内第1位
- ✓ 商業従業者数、商品販売額は増加傾向。商品販売額は小売、卸売ともに県内第2位
- ✓ 観光客数はコロナ禍以前の水準まで回復しており、県内1位

課題④

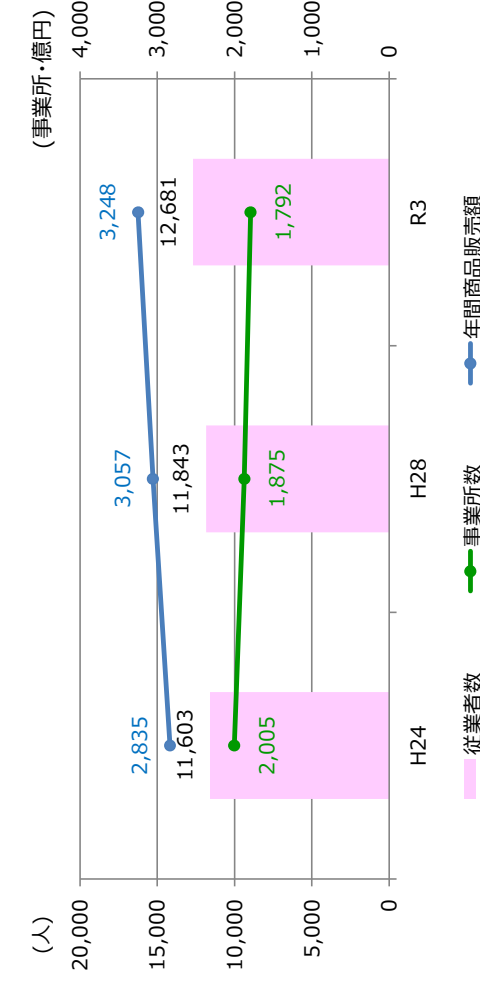
<工業>



<観光>



<商業>



出典：経済センサス

出典：工業統計調査

出典：島根県観光動態調査

10. 災害リスク ～災害履歴～



- ✓ 本市ではこれまで多くの風水害が発生。特に近年は被害が頻発化。
- ✓ 地震による被害も多く発生しており、地震への備えも必要。

課題⑤

<風水害（土砂災害）>

【種別】発生年月	被害状況の概要
【豪雨】 昭和36年7月	死者8名、全壊29戸、半壊47戸、 床上浸水511戸等
【豪雨】 昭和39年7月	死者・不明者79名、全壊272戸、 半壊224戸、床上浸水2,932戸、 床上浸水8,893戸等
【暴風雨(台風)】 昭和47年7月	全壊9戸、半壊23戸、床上浸水2,063戸、 床上浸水2,652戸等
【台風】 平成3年9月	全壊1戸、半壊46戸、停電は市内全地区、 不通電話807件等
【豪雨】 平成9年7月	全壊1戸、半壊2戸、床上浸水12戸、 床上浸水484戸等
【豪雨】 平成18年7月	死者3名、半壊2戸、床上浸水133戸、 床上浸水70戸等
【豪雨】 令和3年7月	全壊1戸、半壊8戸、床上浸水45戸、 床上浸水281戸
【豪雨】 令和5年7月	死者1名、床上浸水9戸、床上浸水71戸等
【豪雨】 令和6年7月	床上浸水7戸、床上浸水72戸等

<地震>

【名称】発生年月	被害状況の概要
【昭和南海地震】 昭和21年12月	M8.0 家屋倒壊100棟ほか
【島根県中部地震】 昭和53年6月	M6.1 住家一部損壊18棟ほか
【日本海中部地震】 昭和58年5月	M7.7 海底露出による漁船被害
【北海道南西沖地震】 平成5年7月	M7.8 津波被害(隠岐・島根半島等)
【鳥取県西部地震】 平成12年10月	M7.3 震度4
【島根県西部を震源とする地震】 平成30年4月	M6.1 震度5弱 軽傷者3名
【島根県東部を震源とする地震】 令和8年1月	M6.4 震度4 住家一部損壊9棟

10. 災害リスク

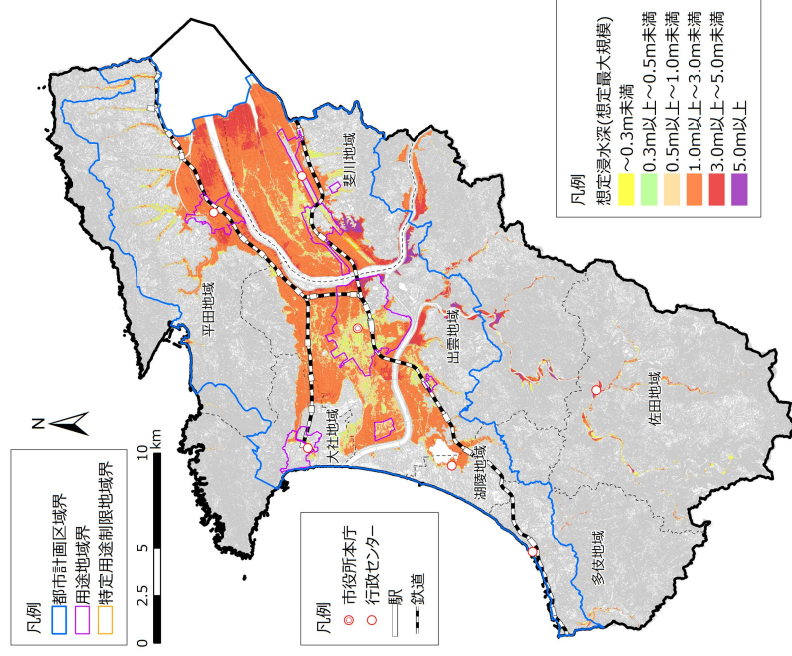
～洪水浸水想定区域、家屋倒壊等氾濫想定区域、土砂災害等警戒区域～



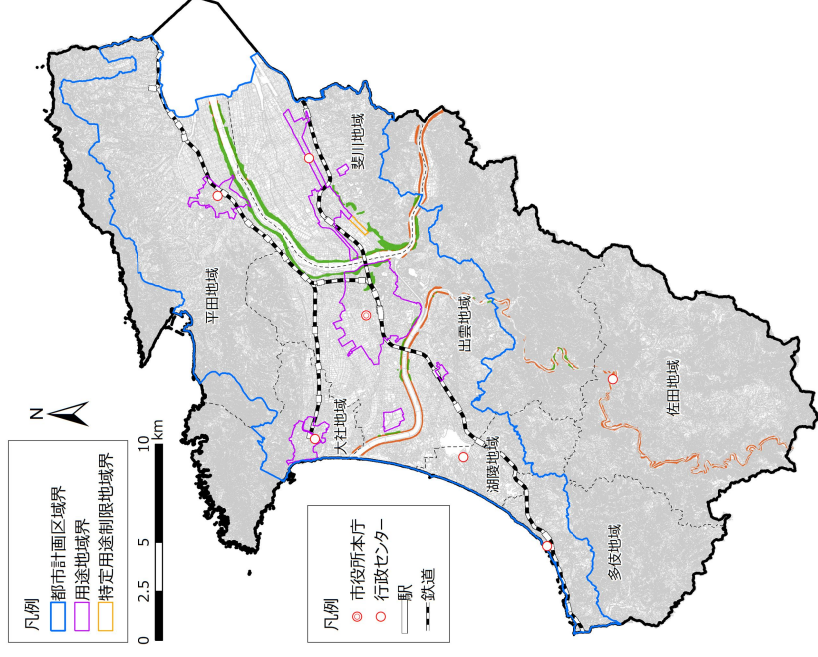
- ✓ 洪水浸水想定では、計画規模、想定最大規模ともに用途地帯を含む平野部の多くが浸水想定区域に含まれる。
- ✓ 家屋倒壊等氾濫想定区域及び土砂災害（特別）警戒区域の一部が用途地帯の一部に存在

課題⑤

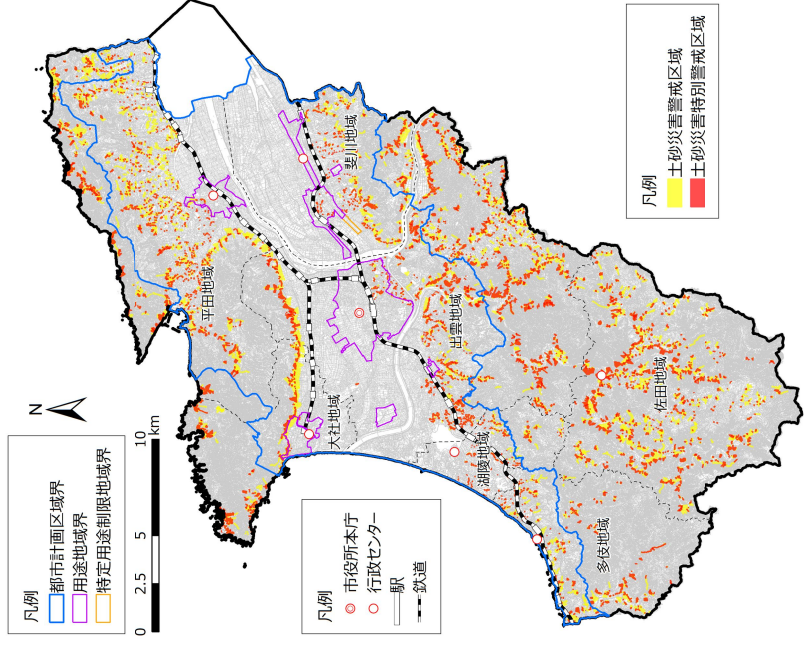
＜洪水浸水想定区域（想定最大規模）＞



＜家屋倒壊等氾濫想定区域（洪水氾濫・河岸浸食）＞



＜土砂災害等警戒区域＞



✓ 現状分析を踏まえて、コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりの実現に向けた5つの課題を整理

1 市街地における人口密度の維持と利便性の高い居住地の形成

- ・ 将来にわたって利便性の高い都市サービスが継続できよう、土地利用コントロールや都市機能の適正配置により「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考えに基づいた都市構造への転換を図る必要がある。
- ・ 無秩序な開発を抑制しつつ、都市基盤が整った利便性の高い居住地を形成する必要がある。

2 誰もが住み慣れた地域で安心して暮らせる環境づくり

- ・ 山間部や沿岸部の周辺地域におけるコミュニティの維持や生活を支えるサービスの提供が困難になるおそれがある中、各地域において日常生活に必要な機能を備えた生活拠点の維持を図る必要がある。

3 生活拠点をつなぐ公共交通ネットワークの構築

- ・ 若者や高齢者をはじめ、誰もが移動しやすい環境を整えるとともに、本市の状況に合わせた地域間の公共交通ネットワークを構築することが必要。

4 市外への人口流出を抑制し、市の発展を支える都市拠点の機能充実

- ・ 中核都市拠点及び地域都市拠点において、市や地域の発展を支えるために必要な都市機能の維持・充実に必要がある。
- ・ 都市施設が整った用途地域内においては、高い快適性と利便性を備えた質の高い居住地の形成を図る必要がある。

5 自然災害に対する安全な暮らしの確保

- ・ 今後起こりうる自然災害に対する防災・減災対策を進める必要がある。
- ・ 災害リスクの低い地域への都市機能や居住の誘導を図る等、都市機能の適正化が必要。