

たからづか北部地域土地利用計画



2018年（平成30年）

宝塚市

< 目 次 >

1. 計画策定にあたって	1
(1)計画策定の目的	1
(2)計画の位置づけ	2
(3)土地利用計画について	2
(4)北部地域土地利用計画と地区土地利用計画の関係について	3
(5)地区土地利用計画について	3
(6)対象区域	4
(7)計画期間	4
2. 市街化調整区域について	5
(1)市街化調整区域について	5
(2)近年の市街化調整区域における規制緩和の動向	5
(3)宝塚市の市街化調整区域	5
3. 北部地域の現状	6
(1)土地利用	6
(2)集落分布	7
(3)人口	8
(4)建築物	9
4. 上位・関連計画との関係	10
5. 北部地域の土地利用のあり方	14
(1)北部地域の土地利用の課題	14
(2)北部地域における土地利用の目標と方針	15
6. 北部地域の土地利用区分について	16
(1)土地利用の区域の考え方	16
(2)土地利用の方針と区域について	16
(3)各区域の設定基準	17
7. 今後の取組	19
8. 他の施策との連携	19
9. 北部地域土地利用計画図	19
10. 北部地域土地利用計画図（参考縮小図）	20
11. 参考資料	21
(1)策定の経過	21
(2)諮問書	23
(3)答申書	24
(4)告示文	24
(5)用語の解説	26

1. 計画策定にあたって

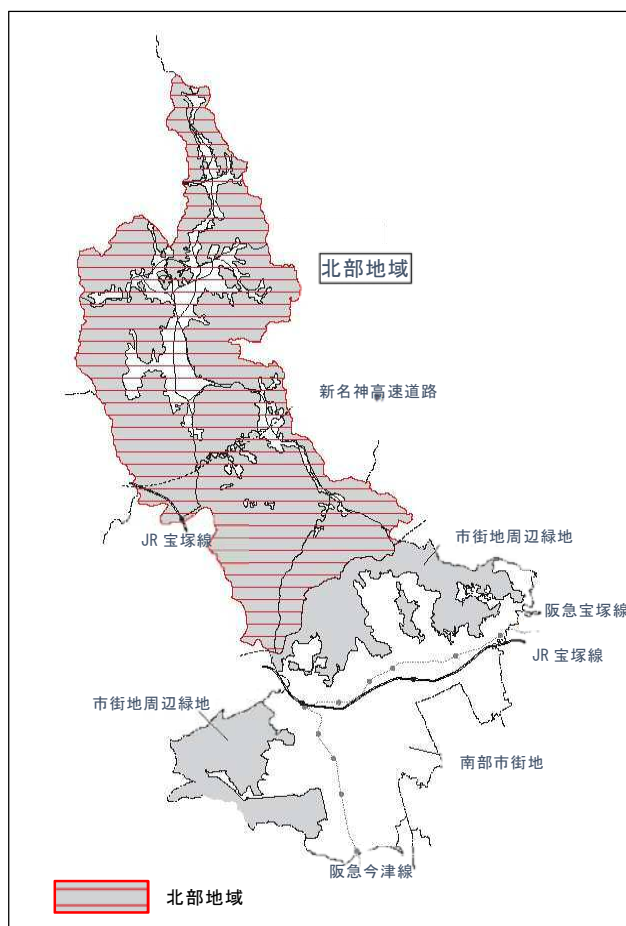
(1) 計画策定の目的

宝塚市の北部地域は、1970年(昭和45年)10月31日に農林業の振興及び自然環境の保全のため、市街化を抑制すべき区域として市街化調整区域に指定されており、建築物の建築等に制限のある区域です。そのため、現在も山々に囲まれた盆地に農地と集落地が広がり、山の緑地及びこれを源流とする河川や田園の風景で構成される自然豊かな地域です。

しかしながら近年、急激な人口の減少や、少子化、高齢化の進行により、地域の活力が低下しつつあります。このことは、農作物生産者の減少にもつながり、本市が掲げる地産地消や農産業振興を推進する上での懸念材料となっています。また、耕作放棄地や空家の増加だけでなく、生活環境にも影響しはじめています。生活様式や農業環境の変容など、時代の趨勢を受け入れつつ、地域が醸成してきたコミュニティや豊かな自然環境と田園環境を維持しながら、一定の人口を維持すべく地域振興を図ることが課題となっています。

宝塚市は、これらの課題や新名神高速道路を契機とした地域活性化に対応するため、取り組むべき事項を見据えて、各施策間の相互理解と連携を図り、各事業の推進力とするため、2017年(平成29年)9月に「宝塚市北部地域まちづくり基本構想」(以下「北部地域まちづくり基本構想」という。)を策定しました。

「北部地域まちづくり基本構想」及びたからづか都市計画マスタープラン2012その他土地利用に係る計画を受け、地域の現状に合わせ土地利用規制の弾力化を行うため、北部地域の土地利用のあり方を示すたからづか北部地域土地利用計画(以下「北部地域土地利用計画」という。)を作成します。

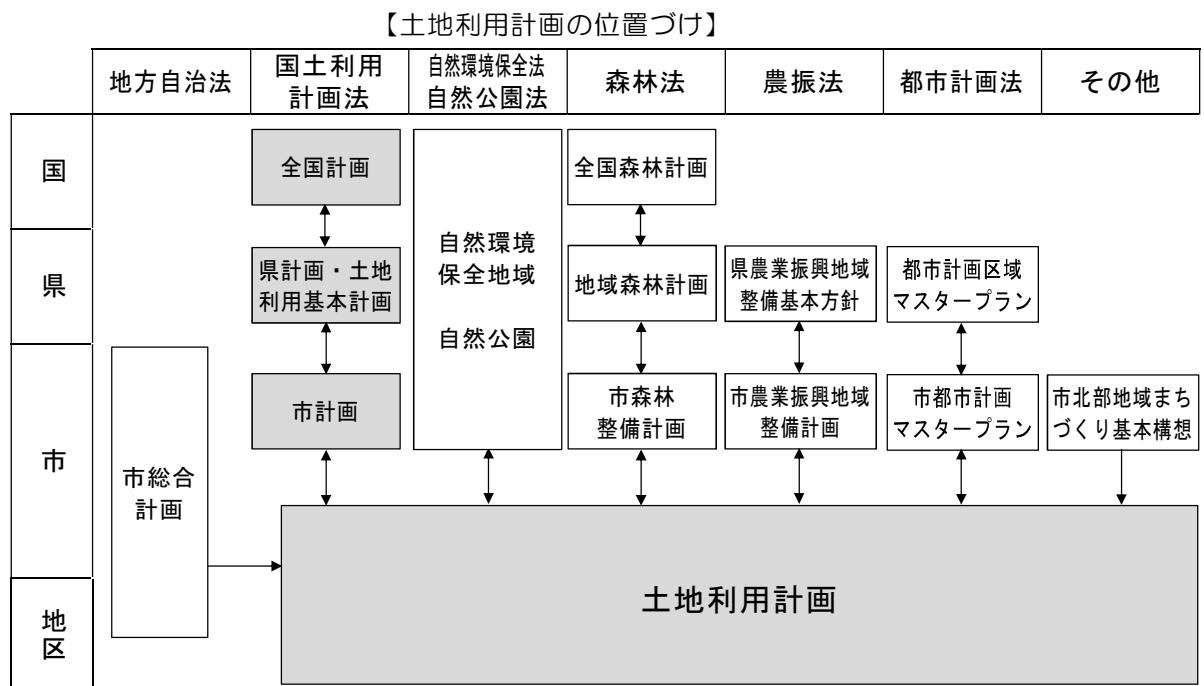


【北部地域の位置】

(2) 計画の位置づけ

北部地域の土地利用計画は、法に基づくものではありませんが、計画体系としては、国土利用計画法に基づく国土利用計画（全国計画、県計画、市計画）及び県土地利用基本計画と一連の関係を持つ計画と位置づけます。また、同時に、北部地域のまちづくりを推進するための基本となる計画の一つであることから、本市の総合計画を上位計画とします。

一方、都市計画的手法を中心に、土地利用の実現を目指す計画であるため、たからづか都市計画マスタープラン 2012 での北部地域の保全、整備の計画内容をさらに具体化する「戦略的計画」として位置付けます。とくに北部地域が全域市街化調整区域であることから、近年の市街化調整区域に対する国の考え方や方針等を十分に踏まえた計画にする必要があります。



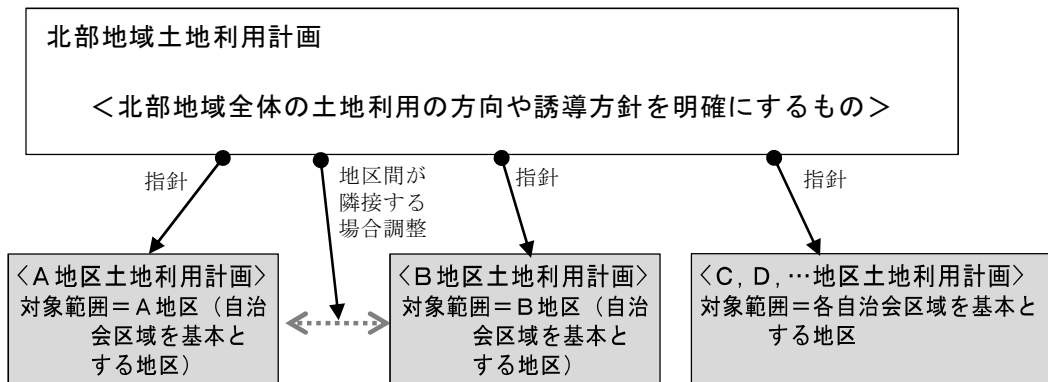
(3) 土地利用計画について

市は、北部地域の豊かな自然環境と田園環境を適切に保全しつつ地域活性化に向けたまちづくりを進めていくため、北部地域全域を対象とした「北部地域土地利用計画」を作成すること、及び自治会の区域を基本に地域が主体となって考える「地区土地利用計画」を策定できるようにします。これらの策定について「宝塚市市街化調整区域における開発行為及び建築物の新築等に関する条例」（以下「条例」という）で規定します。

(4) 北部地域土地利用計画と地区土地利用計画の関係について

「北部地域土地利用計画」は、北部地域全域を対象とした土地利用に関する広域の計画で、「地区土地利用計画」は、自治会の区域を基本に住民主体のまちづくりに取り組み作成する地区の計画です。

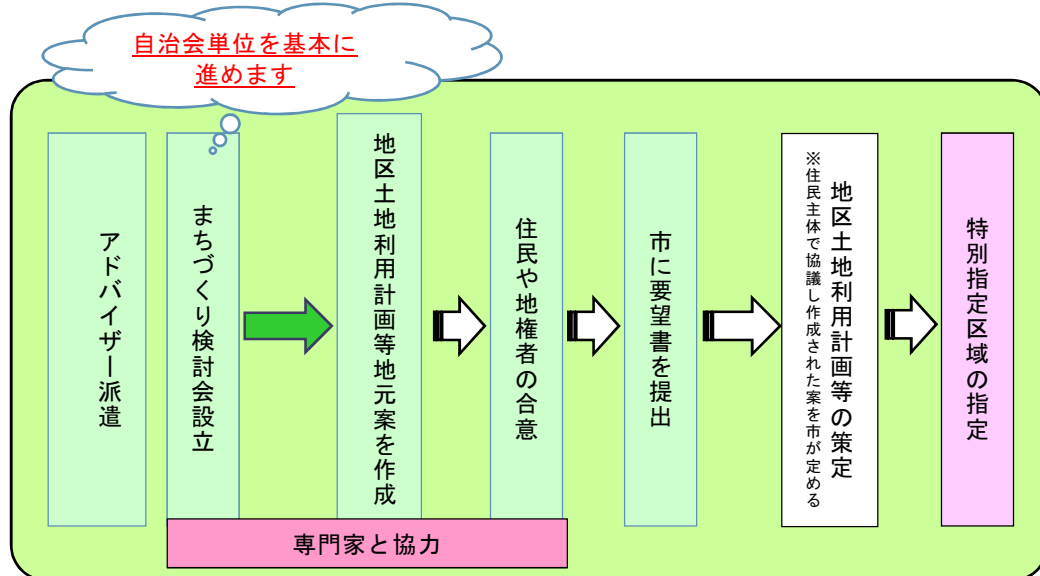
【宝塚市における北部地域土地利用計画と地区土地利用計画との関係】



(5) 地区土地利用計画について

北部地域土地利用計画において定める区域の特性に合わせ、地区ごとの住民主体のまちづくりに資するため、「地区土地利用計画」を策定することができるものです。計画書には、名称、区域、目標、方針、地区土地利用計画図を定めます。

計画作成に当たっては、「地区土地利用計画」と併せて、快適で良好なまちづくりを進めるための「景観計画特定地区」や「地区まちづくりルール」について検討し、住民合意を行うなど、住民主体のまちづくりが必要です。



※地区土地利用計画等とは、地区土地利用計画・景観計画特定地区・地区まちづくりルールをいう

(6) 対象区域

北部地域土地利用計画の対象区域は、たからづか都市計画マスタープラン 2012 で北部地域に指定されている土地の区域とします。

(7) 計画期間

2018 年(平成 30 年)から 2028 年までの概ね 10 年間を計画期間とします。なお、都市計画マスタープランの変更や社会情勢を踏まえつつ、適宜見直しを図っていきます。

2. 市街化調整区域について

(1) 市街化調整区域について

都市計画法に定める都市計画区域では、都市の無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、既に市街地を形成している区域、概ね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を「市街化区域」、農林業の振興、自然環境の保全のため市街化を抑制すべき区域を「市街化調整区域」として区分しています（以下、「区域区分制度」という）。

市街化調整区域においては、開発行為・建築行為は原則禁止されていますが、農林漁業の用に供する建築物や農家住宅等をはじめ、周辺の居住者の日常生活のために必要な物品の販売、加工業を営む店舗や事業所等に係る開発行為・建築行為は、限定的に認められています。

(2) 近年の市街化調整区域における規制緩和の動向

区域区分制度によって、これまで市街化調整区域における住環境や自然環境は守られてきましたが、近年では、人口減少や少子化・高齢化などによる地域活力の低下、また後継者不足等による空家の増加や農地や森林等の荒廃がみられるようになっていきます。このことは市街化調整区域における開発抑制も影響しています。

このため、市街化調整区域において自然環境や農林業等の生産環境を保全しつつ、地域のコミュニティの維持や産業等に必要と適切な規模の都市的土地利用が可能となる開発許可制度の運用が必要となってきました。こうした考えのもと、2000 年度(平成 12 年度)の都市計画法の改正では、開発審査会の議を経て許可していた開発行為等のうち定型的に処理できるものは、条例で区域、目的等を定めることで、審査会の議を経ることなく、許可できることとなりました。

(3) 宝塚市の市街化調整区域

阪神間都市計画区域に含まれる本市は、1970 年(昭和 45 年)10 月 31 日に区域区分され、その後、社会経済情勢の変化に伴い、数回の見直しが行なわれ、現在は市街化区域 2,605ha (市域の 26%)、市街化調整区域 7,584ha (同 74%) となっています(2016 年(平成 28 年)3 月末現在)。

市域の北側 3 / 4 を市街化調整区域が占めていますが、市街化調整区域の人口は 2,554 人で、全市人口(約 234 千人)の約 1.1%にとどまっており、森林や農地など居住地以外の面積が大半を占めていることがわかります(2017 年(平成 29 年)宝塚市統計住民基本登録人口による)。

3. 北部地域の現状

(1) 土地利用

旧川辺郡西谷村は、1955年(昭和30年)3月に宝塚市となっています。

北部地域全域約5,740haすべてが市街化調整区域で、「山林系」が約4,400haと最も多く(77%)、次いで「空地系」が約630ha(11%)、「農地系」が約460ha(8%)で、ほぼ農業振興地域に指定されています。

用途別にみると、「山林・原野等」以外では、地域内に6箇所整備されている「ゴルフ場」が約560ha(10%)と最も多く、次いで集落地の周辺に広がる「田」が約320ha(6%)となっています。

※面積は都市計画基礎調査(2009年(平成21年))から作成した土地利用現況図(1/15,000)を用いて、分類別・用途別の土地利用面積を図測により測定。

【用途別の土地利用面積(2009年(平成21年))】

分類	用途	面積	構成比
宅地系		134.6 ha	2.3 %
	住宅地	20.4 ha	0.4 %
	商業地	4.7 ha	0.1 %
	工業地	8.0 ha	0.1 %
	公共施設用地 農林施設用地	25.4 ha 76.0 ha	0.4 % 1.3 %
空地系		627.1 ha	10.9 %
	公園・広場	13.9 ha	0.2 %
	ゴルフ場	564.4 ha	9.8 %
	その他用地	47.8 ha	0.8 %
農地系		463.5 ha	8.1 %
	田	320.6 ha	5.6 %
	畑	143.0 ha	2.5 %
水系		117.2 ha	2.0 %
	溜池・水源地	86.2 ha	1.5 %
	河川	31.0 ha	0.5 %
山林系		4,397.4 ha	76.6 %
	山林・原野等	4,397.4 ha	76.6 %
北部地域全体		5,739.8 ha	100.0 %

資料「北部地域まちづくり基本構想策定及び北部地域土地利用現況調査業務報告書(2016.3(H28.3))」

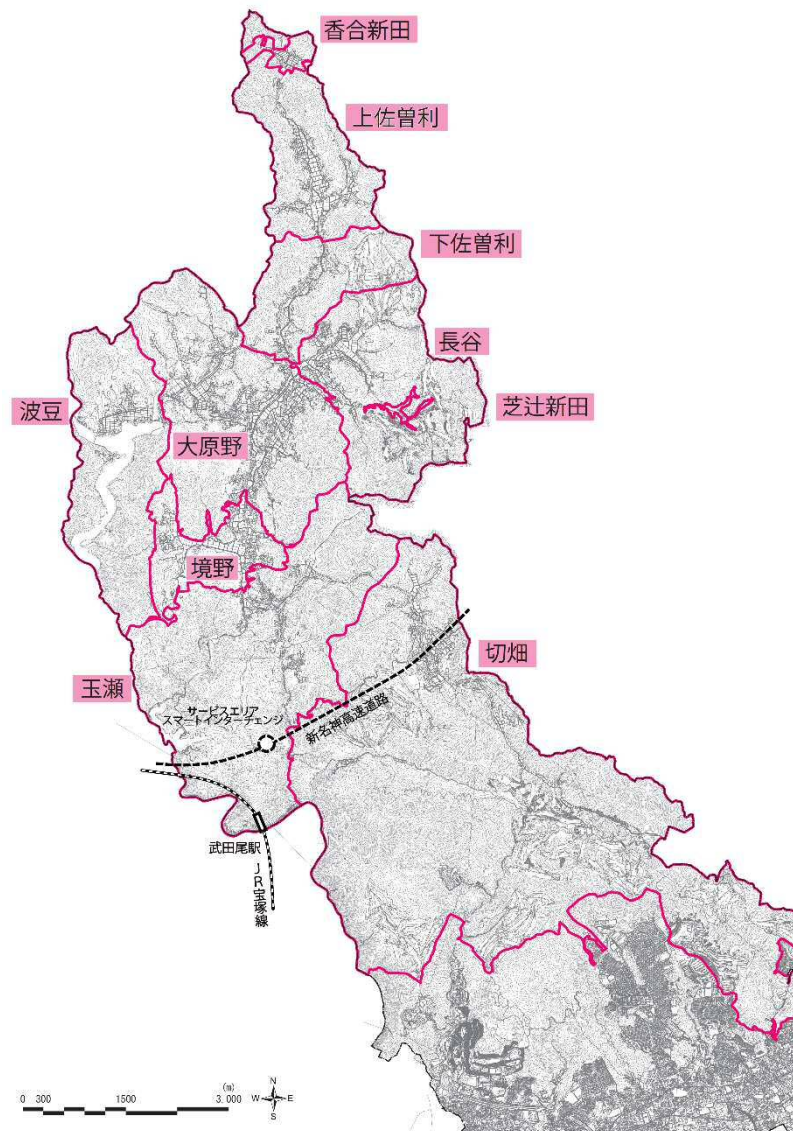
(2) 集落分布

北部地域は、大峰山や鳥飼山をはじめとした山並みが連なり、これらの山々に囲まれた谷合いに集落地が散在しており、北から香合新田、上佐曾利、下佐曾利、長谷、芝辻新田、大原野、波豆、境野、玉瀬、切畑の10地区に分かれています。

集落地の多くは、谷あいでの農地と河川、ため池などと一体となった田園風景を構成しており、その中を巡る生活道路がそれぞれの集落地をつないでいます。また、山間地においては、鶴見台（長谷）や大岩谷（玉瀬）など、区域区分前に開発された地区も分散してみられます。

大原野地区は、北部地域の中心部にあり、周辺からの水系や道路が集まっているほか、西谷サービスセンターや小中学校、診療所、郵便局、駐在所などの公共施設の集積がみられます。

【北部地域の集落配置図】



資料「北部地域まちづくり基本構想策定及び北部地域土地利用現況調査業務報告書(2016. 3(H28. 3))」

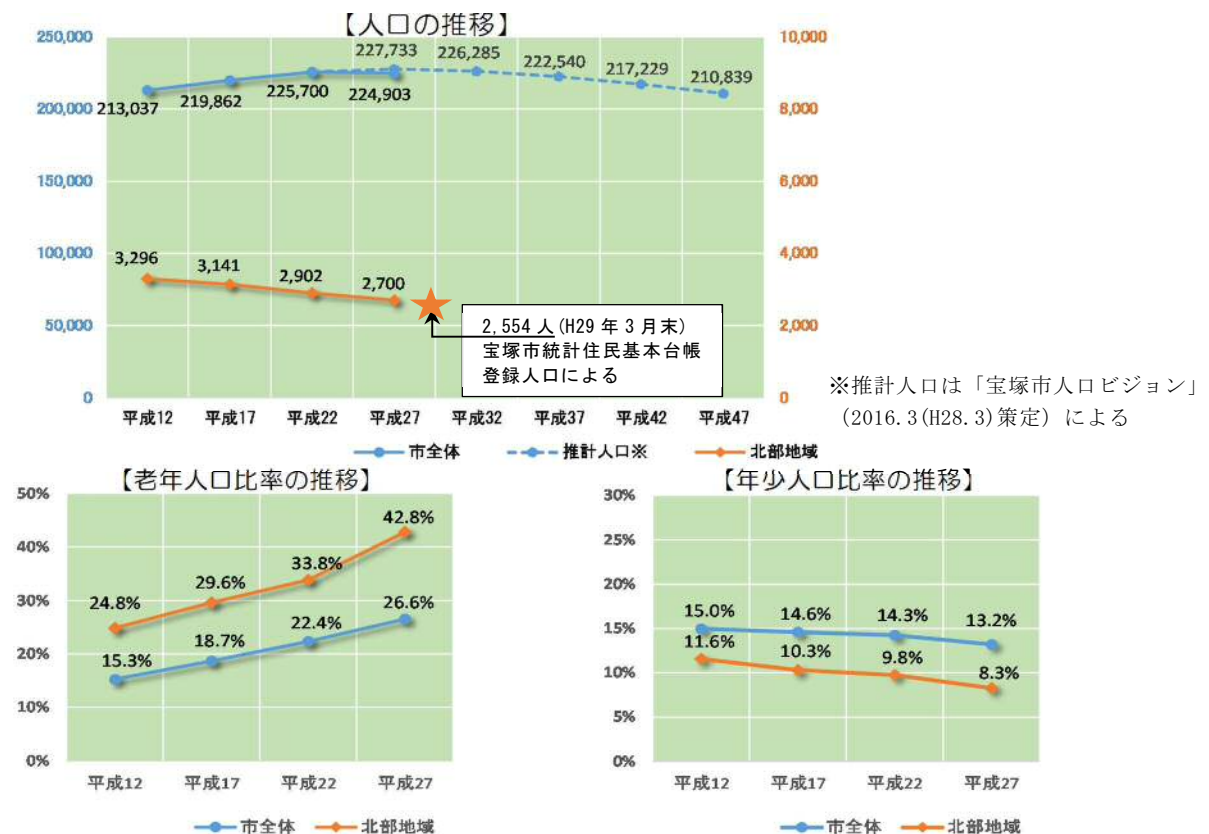
(3) 人口

本市の人口は、2000年(平成12年)から2015年(平成27年)の15年間で213,037人から224,903人に増加していますが、直近の2010年(平成22年)から比べるとわずかに減少に転じています。北部地域では、市街化調整区域に指定した1970年(昭和45年)は3,125人で、1980年(昭和55年)の3,573人を境に減少傾向が続いており、2015年(平成27年)には2,700人に満たない状況になりました。また、宝塚市統計住民基本台帳登録による2017年(平成29年)3月現在の人口では、2,554人にまで減少しています。

また、老年人口比率(65歳以上の人口が占める割合)では、2000年(平成12年)から2015年(平成27年)の15年間で、市全体では15.3%から11.3ポイント増加して26.6%となっていますが、北部地域では2000年(平成12年)から18.0ポイント増加して42.8%となっています。北部地域では2000年(平成12年)で既に24.8%と高い値でしたが、2015年(平成27年)では二人に一人が高齢者の状態に近づいており、加速度的な高齢化の進行が見てとれます。

さらに、年少人口比率(15歳未満の人口が占める割合)には、市全体では2015年(平成27年)では13.2%と1.8ポイントの減少でしたが、北部地域では11.6%から3.3ポイント減少し8.3%と1割に満たない状況になっています。

市街化調整区域である北部地域においては、市全体と比べて、人口減少のスピードが速く、また高齢化、少子化が急速に進んでいることがわかります。



資料：各年国勢調査人口
(北部地域人口は、香合新田、上佐曽利、下佐曽利、長谷、芝辻新田、大原野、波豆、境野、玉瀬、切畑の合計としている)

(4) 建築物

2015年(平成27年)現在、北部地域には2,957件の建築物が立地しています。建築時期別にみると、「1971年度(昭和46年度)～1980年度(昭和55年度)」が21%ともっとも多く、次いで「1991年度(平成3年度)～2000年(平成12年度)」が14%となっています。築30年を超え老朽化が懸念される1980年度(昭和55年度)以前に建てられた建築物が40%を占め、より古く建築時期が不明とされる建築物は29%となっています。

また延床面積別では、半数近くの44%が「50㎡未満」の小規模な建築物となっております。次いで「50～100㎡」が28%となっています。用途別では、半数近くが「一般住宅(専用)」となっています。一般住宅(専用・併用)の延床面積をみると、全体の約1/3が「50～100㎡」ともっとも多く、「50㎡未満」が24%、「100～150㎡」が22%であることから、150㎡未満の建築物が全体の8割近くを占めています。

【建築時期別件数】

建築年度	件数	構成比
～昭和25年度	26	0.9%
～昭和35年度	226	7.6%
～昭和45年度	324	11.0%
～昭和55年度	606	20.5%
～平成2年度	325	11.0%
～平成12年度	418	14.1%
平成13年度～	173	5.9%
不明	859	29.0%
総計	2,957	100.0%

【用途別件数】

用途	件数	構成比
農家住宅	212	7.2%
農家用付属屋	402	13.6%
農家用倉庫	425	14.4%
一般住宅(専用)	1,299	43.9%
一般住宅(併用)	100	3.4%
一般用付属屋	111	3.8%
倉庫・物置・車庫	232	7.8%
その他施設	176	6.0%
総計	2,957	100.0%

【延床面積別件数(全建築物)】

延床面積	件数	構成比
50㎡未満	1,293	43.7%
50～100㎡未満	826	27.9%
100～150㎡未満	430	14.5%
150～200㎡未満	241	8.2%
200～250㎡未満	93	3.1%
250～300㎡未満	41	1.4%
300㎡以上	33	1.1%
総計	2,957	100.0%

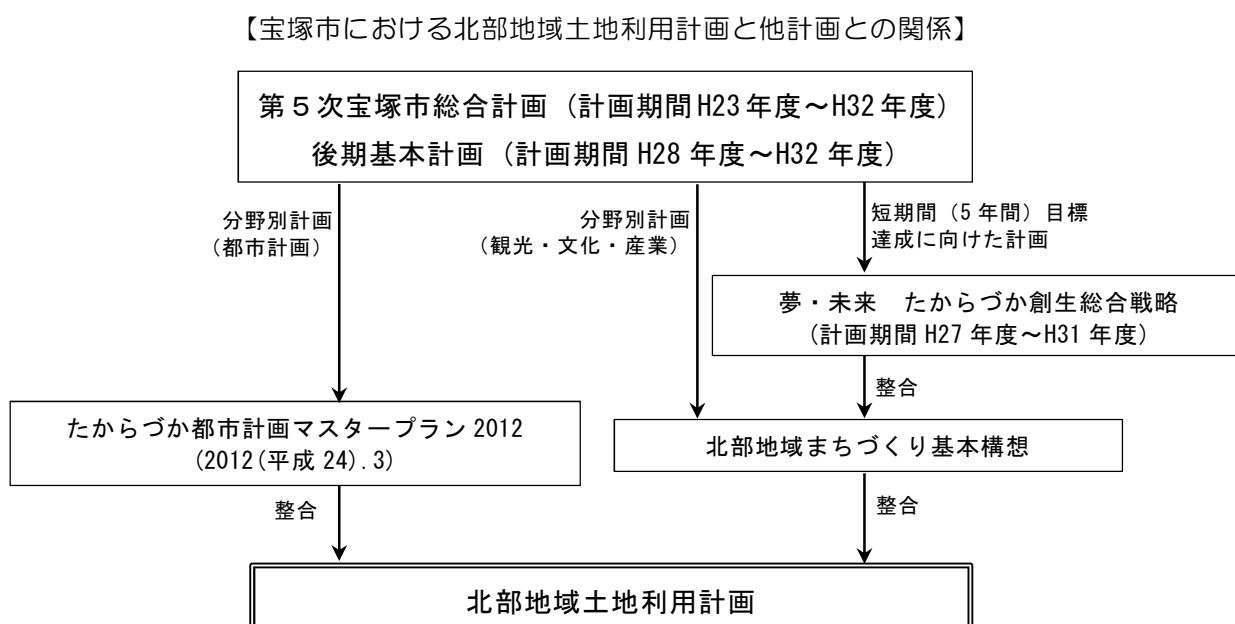
【延床面積別件数(一般住宅)】

延床面積	件数	構成比
50㎡未満	339	24.2%
50～100㎡未満	445	31.8%
100～150㎡未満	303	21.7%
150～200㎡未満	202	14.4%
200～250㎡未満	76	5.4%
250～300㎡未満	27	1.9%
300㎡以上	7	0.5%
総計	1,399	100.0%

資料「北部地域まちづくり基本構想策定及び北部地域土地利用現況調査業務報告書(2016(H28).3)」

4. 上位・関連計画との関係

「北部地域土地利用計画」は、北部地域のまちづくり基本構想を土地利用の側面から具体化するとともに、「たからづか都市計画マスタープラン 2012」の北部地域における土地利用に関する事項の実現を目指すための戦略的計画です。



①第5次宝塚市総合計画における土地利用の方針

「第5次宝塚市総合計画」では、「市民の力が輝く 共生のまち 宝塚～住み続けたい、関わり続けたい、訪れてみたいまちをめざして～」を将来都市像に掲げています。

基本構想における「地域ごとの土地利用の方針」の北部地域の方針として、集落住民の生活環境の充実を図るとともに、山林などの豊かな自然環境や農地を保全し、田園景観の形成に努めるとしてしています。具体的には、農地の保全や適切な基盤整備、管理運営等の推進による農業振興と環境負荷の軽減、新名神高速道路のスマートインターチェンジやサービスエリアの設置の促進による周辺環境の整備、また建築制限を緩和する都市計画制度や開発許可制度の活用について、土地利用の実情をふまえて検討を進め、北部地域にふさわしいまちづくりに取り組むことを掲げています。

また、基本構想に掲げる目標と施策に基づき、「後期基本計画」では、北部地域の土地利用における施策展開の方針として、緑豊かな農村集落の環境を守り、地域の活力の維持・増進を目指すことを掲げています。

②たからづか都市計画マスタープラン 2012 における土地利用方針

「たからづか都市計画マスタープラン 2012」では、第 5 次宝塚市総合計画の基本構想で“めざす将来都市像”として定められている「市民の力が輝く 共生のまち 宝塚」を、都市づくりの観点から実現することを目標としています。これからの都市づくりの方向として、「暮らしやすい都市づくり」「にぎわいと活力ある都市づくり」「安全・安心な都市づくり」「環境と共生した都市づくり」「歴史と文化が息づく都市づくり」「多様な主体との連携・協働の都市づくり」という 6 つを掲げています。

また、市内を 7 ブロックに分け、各地域における将来の都市づくりの方針や各地域の人々が自ら主体的に関わり市民と市が協働して地域づくりを推進する目標となる「地域別構想」を定めています。

北部地域は、「人に優しく、豊かな自然にはぐくまれたまちづくり」を、地域づくりのコンセプトとし、地域づくりの方向として、「豊かな自然・四季とふれあえるまち」「農業と交流を育てるまち」「自然と共生するまち」の 3 つを掲げています。

②-1 地域づくりの方法

<豊かな自然・四季とふれあえるまち>

北部地域は、起伏に富んだ豊かな自然と、それらに囲まれた田園地帯が広がる地域であるため、自然緑地地区においては、無秩序な開発を抑制し、緑豊かな自然環境を保全し、育成するとともに、レクリエーション機能の充実など、身近にふれあえる緑地としての整備を進めることとしています。

<農業と交流を育てるまち>

集落と農業振興のゾーンでは、宝塚市農業振興計画との連携により無秩序な開発を抑制し、農業生産基盤整備とあわせ、地域の田園・自然環境を活かした交流型の地域づくりをめざします。

また、生活・交流の拠点である大原野地区において、生活利便施設や行政サービスセンターなどの集積を図り、北部地域の生活拠点として整備するとしています。

<自然と共生するまち>

県において 1997 年(平成 9 年)から進度調整と位置付けられている「宝塚新都市計画」については、その動向に注視するとともに、県の保有する広大な公有地においても、里山の保全・再生・活用などについて検討を行い、豊かな自然を活かした交流ができる地域づくりをめざすとしています。

②-2 地域の土地の利用の方針

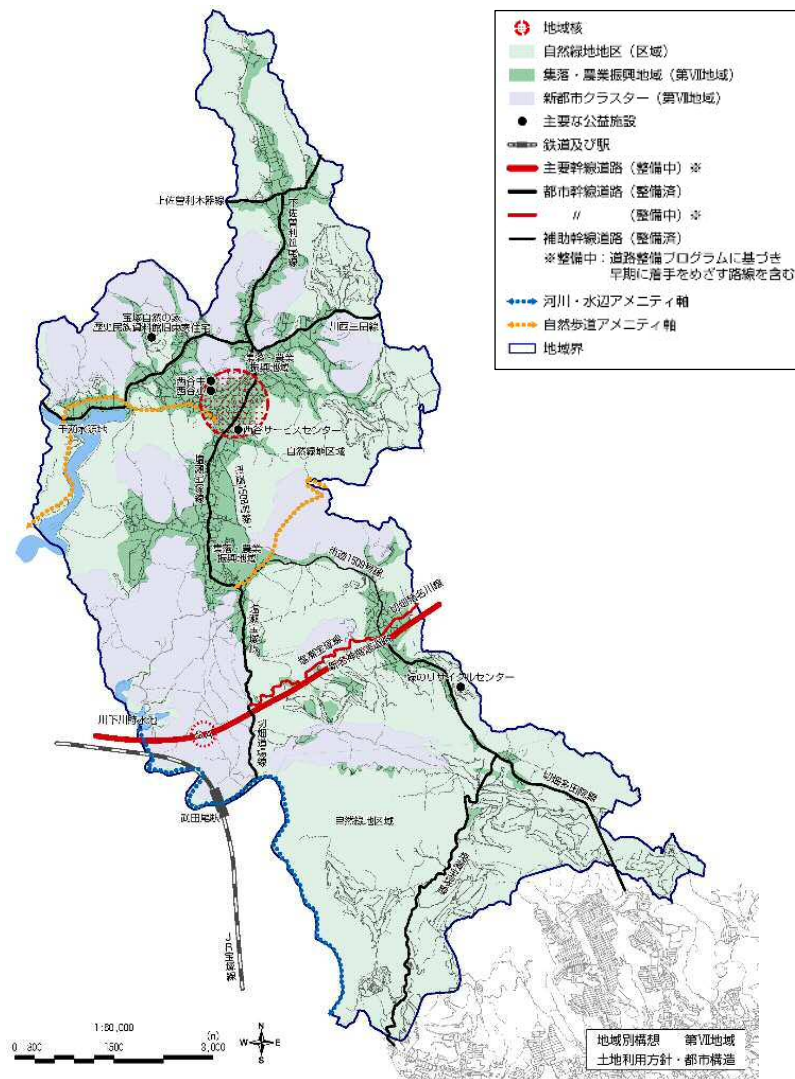
<自然緑地地域>

自然とのふれあいや観光の視点から、緑地保全地区など自然環境の保全と活用を図るとともに、里山の保全・再生・活用に向けた市民活動を支援します。

<集落・農業振興地域>

農業振興計画に基づき農地の保全と農業基盤の整備、交流型の農業振興を図るとともに、集落周辺の里山と一体となった良好な田園環境の保全と再生に努めます。また、人口減少や少子化・高齢化などによる活力低下を防止しつつ、集落地域の生活環境の向上ならびに都市部との交流を促進するため、地域の生活、生産、経済基盤の向上に寄与する都市基盤施設などの整備を推進します。

また、大原野周辺地区において生活利便施設や行政サービス機能などの充実を図るとともに、他地域や他都市との交流の拠点として位置付けるほか、地区計画の導入による多様な土地利用の展開、体験農業等活用に向けた新たな農地活用施策の促進についても検討します。



【地域別構想第VII地域（西谷）土地利用方針・都市構造】

資料：たからづか都市計画マスタープラン 2012

<宝塚新都市計画区域>

県において現時点では進度調整と位置付けられている「宝塚新都市計画」については、動向を注視するとともに、県の保有する広大な公有地については、里山の保全・再生・活用に向けた市民活動を支援するなど、北部地域の魅力を高めるような施策を検討します。

また、自然休養村、県立宝塚西谷の森公園の適正な管理と運営に努めます。

③北部地域まちづくり基本構想における土地利用方針

「北部地域まちづくり基本構想」では、人口減少に伴う産業の衰退や日常生活におけるサービス水準の低下などの諸課題や新名神高速道の供用開始を契機とした地域活性化に対応すべく、取り組むべき事項を掲げています。

構想の目標を、『参画と協働を基本として、「宝塚 花の里・西谷」で演出された豊かな田園風景を活用し、交流人口を増加させ、定住人口の維持を図る』こととし、まちづくりの基本方針として、以下の3点を掲げています。

- ・“農”と“自然”を活かして交流人口の増加を図る
- ・既存集落内に住宅を確保し市街地からの移住を促す
- ・既存施設の連携や機能強化により安心して暮らせる住環境の充実を図る

また、まちづくりの戦略を「定住希望者のための住宅を確保し、地域内に産業を育成し雇用を確保することで地域経済の活性化を図るとともに、更に、インフラ整備等住環境整備と地域活動および行政活動の拠点機能を強化することで日々の生活における安心感を向上させ、人口維持を図る。」とし、具体的項目として「北部地域の土地利用計画の策定と地域協働のもと、住宅の建築制限の緩和や地域資源を生かした地域活性化のための店舗を誘導するため手続き等の整備」を掲げています。

土地利用に係る項目としては、農作物の地産地消の推進における観光客のための農家民宿やレストランの発掘と出店・PR支援、里山の自然環境の保全・活用、空家や遊休農地の有効活用、土地利用規制の弾力化などが挙げられています。

5. 北部地域の土地利用のあり方

(1) 北部地域の土地利用の課題

北部地域では、新名神高速道路の宝塚北サービスエリア、宝塚北スマートインターチェンジの供用開始等により、これまで以上に北部地域に関心を持つ方が増えることにより、交流人口の増加や市街地からの移住を促すきっかけになることが期待されています。

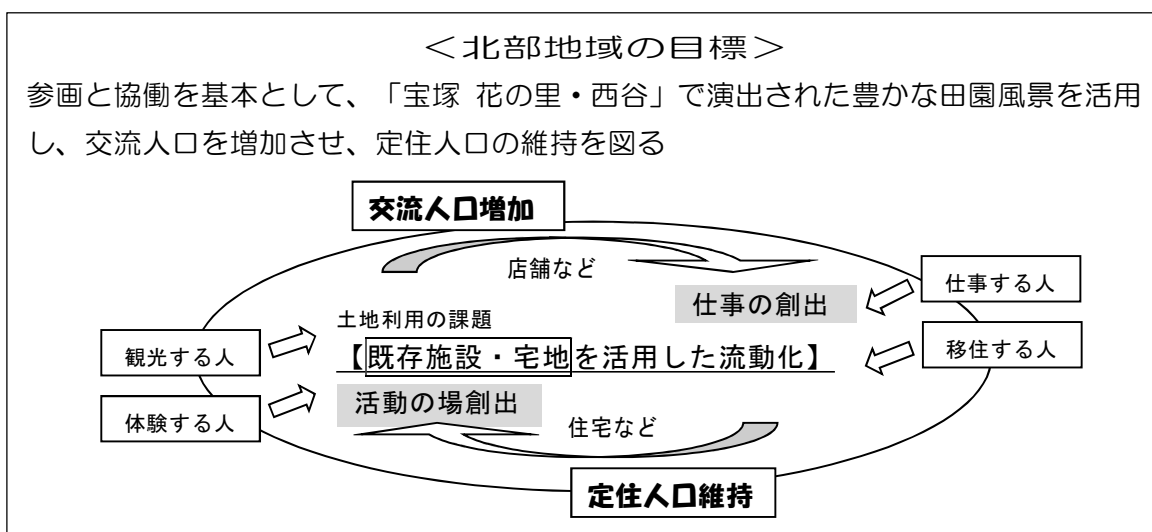
しかしながら、地域には人口減少、里山の荒廃など多くの問題点がみられます。これらは土地利用の観点から以下のとおり整理されます。

- ・急激な人口減少、特に生産年齢人口の減少と少子高齢化の進行に伴い、地域の活力が減少しつつあります。このことが、将来の地域産業の衰退や、里山景観の荒廃の一因になると懸念されています。
- ・築30年を超え老朽化が懸念される1980年度(昭和55年度)以前に建てられた建築物が40%を占め、建て替えの時期にきているものの、更新されず空家になるなど、環境の悪化が懸念されています。
- ・北部の地域振興にあたっては、現在の恵まれた自然環境や田園景観を保全しつつ交流人口を増やし地域産業等を活かした地域魅力の発信の場の確保も重要な課題となっています。

既に本市では、2015年(平成27年)に市内に北部地域振興プロジェクトチームを設置し、地元と協議しながら「北部地域まちづくり基本構想」を策定し、この基本構想をもとに、北部地域の課題解決と地域振興に向けた各種施策に取り組んでいます。

基本構想では、豊かな田園風景を保全活用し、定住人口の維持を目標に、交流人口を増加させ地域の活性化を図ることが目標として掲げられています。そのためには、上記の問題点に対応した既存施設・宅地の流動化を促すことが重要と考えられます。

【北部地域の目標と土地利用の課題】



(2) 北部地域における土地利用の目標と方針

都市計画マスタープランの土地利用方針においては、北部地域の豊かな自然や田園環境、農業生産機能は市全体の貴重な資源であり、この豊かな自然環境や水辺、農地など、自然環境と田園環境を保全することが重要視されています。

また、「北部地域まちづくり基本構想」では、まちづくりの戦略として「市街化調整区域を堅持し、地域環境の保全を図りながら、地域の活性化と人口維持に向けた土地利用計画を策定します。」「地域との協働のもと、住宅の建築制限の緩和や地域資源を生かした地域活性化のための店舗を誘導するための手続き等について整備を図ります。」を掲げています。

このことから北部地域では、豊かな自然環境と田園環境を適切に保全しつつ地域活性化に向けたまちづくりを進めていくことを目標とします。

また、その展開方向として、3つの方針を掲げます。

<北部地域の土地利用の目標>

豊かな自然環境と田園環境を適切に保全しつつ、地域活性化に向けたまちづくりを進めていく

<目標を実現するための3つの方針>

方針1 豊かな自然環境と田園環境の保全

今後も豊かな自然環境と田園環境を地域の魅力として維持・保全していきます。

方針2 集落環境（地域活力）の維持・向上

地域の生産向上や文化の維持、コミュニティの活性化のため、住民が主体となってまちづくりを考え、住み続けたいくなる土地利用を推進し、定住人口の維持を図っていきます。

方針3 地域資源を活かした魅力的なまちづくりの推進

魅力的なまちづくりを進めるため、地産地消によるレストラン、農業体験、観光農園など、地域資源を活用した土地利用を推進し、交流人口の増加を図っていきます。

6. 北部地域の土地利用区分について

(1) 土地利用の区域の考え方

土地利用のあり方を踏まえ、恵まれた自然環境や景観を保全すべく、4つの区域を設定することとします。

具体的には、保全区域、森林区域、農業区域、集落区域に区分し、明確にするとともに、集落区域については、集落の存続と活性化に向けた土地利用を推進する区域として位置づけます。

4区域（保全区域、森林区域、農業区域、集落区域）の考え方は以下のとおりです。

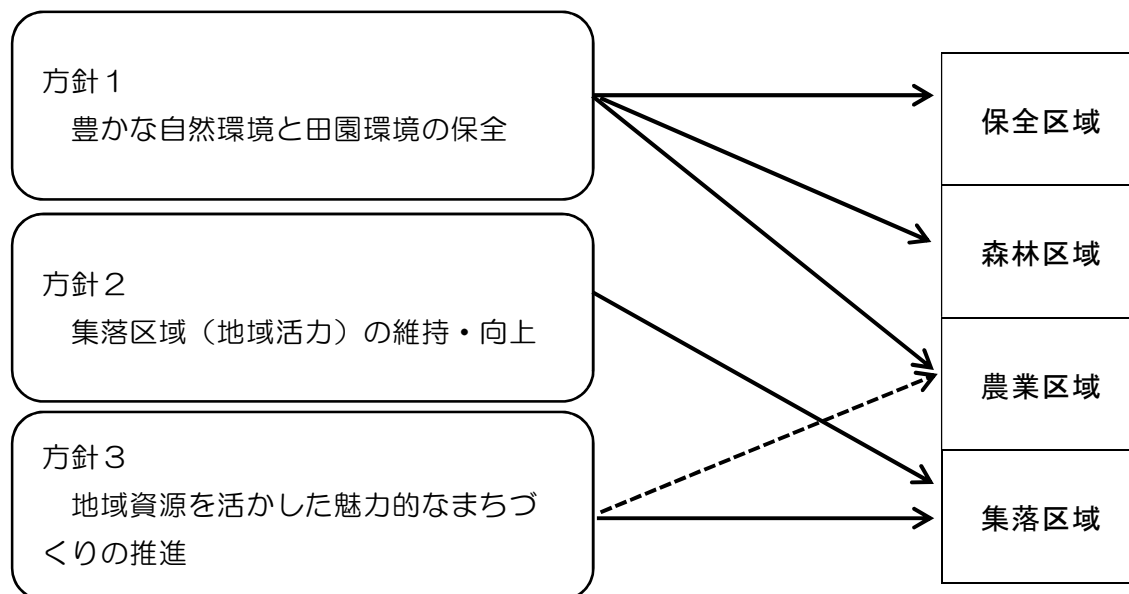
【区域の考え方】

保全区域	公益性の高い自然環境及び生態系の保全を図るべき区域として、良好な自然環境を有する山林を「保全区域」に区分する。 本区域は、原則として土地利用転換を認めない区域とする。
森林区域	森林が持つ多面的な機能の発揮を図り、又は地域環境の形成に寄与する民有林等の保全を図るべき区域を「森林区域」に区分する。
農業区域	農地を保全し、又は農業の振興を図るための、農業生産の基盤となる農用地区域等からなる区域を「農業区域」に区分する。
集落区域	住宅その他の建築物の敷地として既に土地利用がされている区域で、豊かな自然環境及び農業振興との調和を図りながら、良好な居住環境の形成及び維持を図るべきものとして「集落区域」に区分する。

(2) 土地利用の方針と区域について

土地利用の方針と、先に示した4つの区域の関係は、以下のとおりです。

【方針と区域の関係について】



※ -----> : 農家レストランその他の農業振興に係る場合のみ。

(3) 各区域の設定基準

区域の設定に当たっては、兵庫県での基準（特別指定区域制度の活用手引き 平成 27 年 4 月）を参考に、下記の考え方を基本とします。

保全区域の設定基準

保全区域は「公益的機能の高い自然環境、生態系の保全を図る必要のある区域」とし、具体的には下の①～③に掲げる区域を基本とします。

兵庫県における区域の有無と北部地域における区域の有無は、以下の表の通り整理されます。

その内、宝塚市において、近畿圏の近郊緑地保全区域については、既に集落や農地が存していることより対象外とします。また、文化財保護法による文化財が良好な状態で存する土地の区域についても、神社内にある塔等の工作物が多い為、対象外とします。森林法による保安林の区域については、保全区域とします。

①優れた自然の風景を維持するため保全すべき土地の区域

	区域概要	根拠法等	兵庫県(全域)	北部地域
ア	国立公園及び国定公園の特別地域	自然公園法	有	無
イ	原生自然環境保全地域、自然環境保全地域の特別地区	自然環境保全法	無	無
ウ	兵庫県立自然公園条例に基づく特別地域	県条例	有	無
エ	県の環境の保全と創造に関する条例に基づく特別地区	県条例	有 (環境保全区域)	無
オ	風致地区の内、自然的土地利用がなされている地域	都市計画法	無	無
カ	国有林の区域	森林法	有	無

②都市の環境を保持するため保全すべき次の土地の区域

	区域概要	根拠法等	兵庫県(全域)	北部地域
ア	歴史的風土特別保存地区	古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法	無	無
イ	近畿圏の近郊緑地保全区域	近畿圏の保全区域の整備に関する法律	有	有 (波豆、切畑、玉瀬等) 【保全区域対象外】
ウ	緑地保全地区	都市緑地保全法	有	無
エ	文化財が良好な状態で存する土地の区域	文化財保護法	有	有 (八幡神社本殿(波豆)、丸山湿原群、松尾湿原等) 【保全区域対象外】

③水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき次の土地の区域

	区域概要	根拠法等	兵庫県(全域)	北部地域
ア	保安林の区域、保安施設地区、保安林 予定森林の区域	森林法	有	有 【保全区域対象】
イ	防砂の施設	都市計画法	有	無

森林区域の設定基準

「保全区域」「農業区域」「集落区域」に該当しない区域で、森林が持つ多面的な機能の発揮を図るとともに、森林としての地域環境の形成と保全を図る区域を「森林区域」とします。

農業区域の設定基準

「農業区域」は、農地を保全し、農業の振興を図り、農業生産の基盤となる農用地区域等からなる区域とし、具体的には以下に掲げる区域とします。

◆優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域

- ア) 農用地区域（農業振興地域の整備に関する法律（農振法））
- イ) 甲種農地（農地法）の区域

◆集落区域以外の農地の区域

- ア) 集落区域を適正な規模に設定し、それ以外の農地の区域
- イ) 集落区域周辺に介在する農地

集落区域の設定基準

既に、住宅その他の建築物の敷地として利用されている土地で周辺の豊かな自然環境及び農業振興と調和を図りながら、良好な生活環境の保全と創造を図る区域を「集落区域」とします。

農業振興地域内を基本に、土地利用が住居系、商業系、工業系、公共公益系の建築物のある敷地及び、以前に同建築物のあった一団の土地を集落区域とします。

7. 今後の取組

- ・ 北部地域を「保全区域」、「森林区域」、「農業区域」、「集落区域」に分け、他の施策との連携を図りながら適正な土地利用に努めます。
- ・ 住宅建築の弾力化を進めることができる地区土地利用計画、その他景観計画特定地区、地区まちづくりルール of 制度について、理解が得られるよう住民に対し丁寧な説明を行います。
- ・ 地区土地利用計画等の作成にあたり、快適で良好なまちづくりが進むよう自治会の区域を基本に住民と市が協働し、住民主体のまちづくりに取組みます。
- ・ I ターンやU ターンを可能にする特別指定区域の指定などを定めた条例により住宅建築の土地利用規制の弾力化を進めていきます。
- ・ 地産地消レストランなど地域資源を活かした地域活性化のための施設については、社会情勢と地域の現状に合わせきめ細かく対応できるよう、開発許可等基準の見直しを図ります。

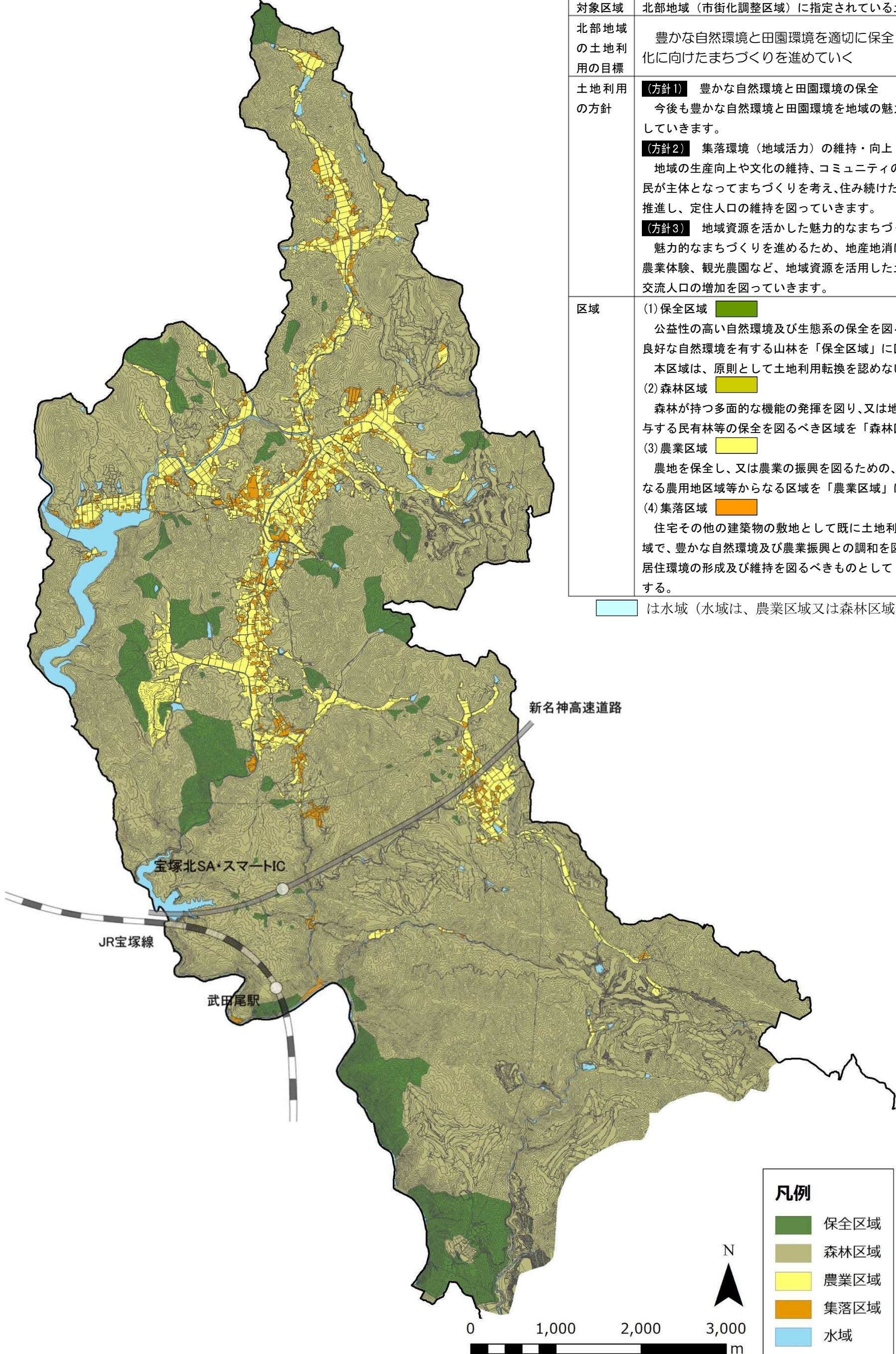
8. 他の施策との連携

- ・ 上位計画との整合を図ることが必要な宝塚新都市計画区域等については、上位計画に位置づけられた後、当該計画の見直しを行い、適切な土地利用の誘導を行います。

9. 北部地域土地利用計画図

- ・ 別紙のとおり（計画図については原本にのみ添付）

10. 北部地域土地利用計画図（参考縮小図）

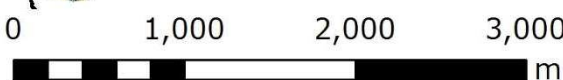


対象区域	北部地域（市街化調整区域）に指定されている土地の区域
北部地域の土地利用の目標	豊かな自然環境と田園環境を適切に保全しつつ、地域活性化に向けたまちづくりを進めていく
土地利用の方針	<p>（方針1） 豊かな自然環境と田園環境の保全 今後も豊かな自然環境と田園環境を地域の魅力として維持・保全していきます。</p> <p>（方針2） 集落環境（地域活力）の維持・向上 地域の生産向上や文化の維持、コミュニティの活性化のため、住民が主体となってまちづくりを考え、住み続けたいとなる土地利用を推進し、定住人口の維持を図っていきます。</p> <p>（方針3） 地域資源を活かした魅力的なまちづくりの推進 魅力的なまちづくりを進めるため、地産地消によるレストラン、農業体験、観光農園など、地域資源を活用した土地利用を推進し、交流人口の増加を図っていきます。</p>
区域	<p>(1) 保全区域 公益性の高い自然環境及び生態系の保全を図るべき区域として、良好な自然環境を有する山林を「保全区域」に区分する。 本区域は、原則として土地利用転換を認めない区域とする。</p> <p>(2) 森林区域 森林が持つ多面的な機能の発揮を図り、又は地域環境の形成に寄与する民有林等の保全を図るべき区域を「森林区域」に区分する。</p> <p>(3) 農業区域 農地を保全し、又は農業の振興を図るための、農業生産の基盤となる農用地区域等からなる区域を「農業区域」に区分する。</p> <p>(4) 集落区域 住宅その他の建築物の敷地として既に土地利用がされている区域で、豊かな自然環境及び農業振興との調和を図りながら、良好な居住環境の形成及び維持を図るべきものとして「集落区域」に区分する。</p>

は水域（水域は、農業区域又は森林区域に該当します。）

凡例

- 保全区域
- 森林区域
- 農業区域
- 集落区域
- 水域



11. 参考資料

(1) 策定の経過

①たからづか北部地域土地利用計画の策定概要

開催日	議事内容
平成 29 年 (2017 年) 3 月 15 日	平成 28 年度第 4 回都市計画審議会 (事前説明)
平成 29 年 (2017 年) 10 月 13 日	平成 29 年度第 3 回都市計画審議会 (事前説明)
平成 29 年 (2017 年) 12 月 5 日	平成 29 年度第 4 回都市計画審議会 (事前説明)
平成 30 年 (2018 年) 2 月 1 日	パブリック・コメントの意見募集実施 (～3 月 5 日)
平成 30 年 (2018 年) 2 月 2 日	平成 29 年度第 5 回都市計画審議会 (事前説明)
平成 30 年 (2018 年) 3 月 29 日	平成 29 年度第 6 回都市計画審議会 (事前説明)
平成 30 年 (2018 年) 8 月 1 日	宝塚市市街化調整区域における開発行為及び建築物の新築等に関する条例の縦覧 (～8 月 15 日)
平成 30 年 (2018 年) 8 月 21 日	平成 30 年度第 1 回都市計画審議会 (諮問)
平成 30 年 (2018 年) 8 月 21 日	平成 30 年度第 1 回都市計画審議会 (答申)
平成 30 年 (2018 年) 9 月 5 日	たからづか北部地域土地利用計画の告示 (市告示第 163 号)

②地元協議会、住民説明会の開催概要

開催日	議事内容
平成 28 年(2016 年)9 月 7 日	西谷ビジョン協議会へ概要説明
平成 28 年(2016 年)10 月 5 日	第 1 回 地元協議会 (西谷ビジョン協議会+自治会長) 説明会
平成 29 年(2017 年)2 月 8 日	第 2 回 地元協議会 説明会
平成 29 年(2017 年)5 月 17 日	第 3 回 地元協議会 説明会
平成 29 年(2017 年)8 月 25 日	地元説明会 (出席者 : 30 名)
平成 29 年(2017 年)8 月 26 日	地元説明会 (出席者 : 13 名)
平成 29 年(2017 年)11 月 1 日	西谷ビジョン協議会へ状況報告
平成 29 年(2017 年)12 月 13 日	第 4 回 地元協議会 説明会

(2) 諮問書

宝塚市諮問第23号

宝塚市都市計画審議会

たからづか北部地域土地利用計画について (諮問)

このことについて、別紙のとおり計画を決定したいので諮問します。

平成30年(2018年)8月21日

宝塚市長 中川 智子

(3) 答申書

宝 都 審 第 3 号

平成30年(2018年)8月21日

宝塚市長 中川 智子 様

宝塚市都市計画審議会

会長 西井 和夫

たからづか北部地域土地利用計画について (答 申)

平成30年(2018年)8月21日付宝塚市諮問第23号で諮問のあった
標記のことについては、審議の結果、下記のとおり答申します。

記

諮問のあった、たからづか北部地域土地利用計画については、原案のとおり決定
することに同意します。

(4) 告示文

宝塚市告示第163号

宝塚市市街化調整区域における開発行為及び建築物の新築等に関する条例（宝塚市条例第33号）第5条第1項の規定により、次の計画を決定したので、同法第6条第4項の規定により、次のとおり告示すると共に、当該計画の図書を宝塚市都市整備部都市整備室都市計画課において縦覧に供する。

平成30年（2018年）9月5日

宝塚市

代表者 宝塚市長 中 川 智 子

- 1 告示する計画の名称
たからづか北部地域土地利用計画

- 2 計画の区域の範囲
別紙のとおり

(5) 用語の解説

用語

あ

アドバイザー派遣 (P 3)

宝塚市地区計画等の導入の促進に関する要綱第3章第1節に定められている「まちづくりアドバイザー派遣制度」。

本制度は、地域でまちづくりをはじめると同時に、地域の住民が行う勉強会に出向いて地区土地利用計画などのまちづくりの制度やまちづくり活動に関する知識について専門的、技術的なアドバイスを行う専門家を市から派遣するもの。

Iターン (P 19)

出身地とは別の所に就職することや移り住むこと。特に都市部から田舎に移り住むことを指し、本計画書では、北部地域以外の所から移り住むことを指す。

き

近郊緑地保全区域 (P 17)

「近畿圏の保全区域の整備に関する法律」に基づき、既成都市地域等の地域住民の健全な心身の保持及び増進、又は災害防止のため、指定されるもの。

く

区域区分 (制度) (P 5、7) P 5 参照

け

景観計画特定地区 (P 3、19)

地区のまちづくり活動により、良好な景観の形成に必要なルールを定め、そのルールに基づき個性豊かなまちづくりを進めるためのもので、景観法に基づく景観計画に位置づけられている地区ごとの計画。

こ

公益的機能 (P 17)

多くの人に利益をもたらす機能。(例えば、渇水の緩和、土砂崩壊の防止、二酸化炭素の吸収、地球温暖化の防止、トレッキングなど多くの人が恩恵を受けることのでき

る森林など。)

後期基本計画 (P 10)

平成 23 年度 (2011 年度) から平成 32 年度 (2020 年度) の 10 年間を計画期間としている「第 5 次宝塚総合計画」のうち平成 27 年度までの前期基本計画に続く平成 28 年度からの基本計画。

国土利用計画 (P 2)

国土利用計画法第 4 条に基づく計画で、全国の区域について定める国土の利用に関する計画である「全国計画」、都道府県の区域について定める国土の利用に関する計画である「都道府県計画」及び市町村の区域について定める国土の利用に関する計画である「市町村計画」があり、国土の利用に関し必要な事項が定められている。

コンサルタント派遣 (P 3)

宝塚市地区計画等の導入の促進に関する要綱第 3 章第 2 節に定められている「コンサルタント派遣制度」。

本制度は、まちづくりルールを策定するにあたり必要となる、住民や地権者の方を対象とした「まちづくり活動団体」の設立に必要な専門家を市から派遣し、支援を行うもの。

コンセプト (P 11)

概念、観念、観点、考え方。企画・広告などで、全体を貫く統一的な視点や考え方。本マスタープランでは、都市の具体的な事物や事象を包括して表象するとともに、将来の具体的な都市づくりにおいて方針と方向として参照される概念として用いている。

さ

里山 (P 11、12、13、14)

居住地域の近くに広がり、薪炭用材や落葉の採取などを通じて地域住民に継続的に利用されることにより、維持管理されてきた山。

し

市街化区域、市街化調整区域 (P 1、2、5、6、8、15、20) P 5 参照

集落区域 (P 16、18、19、20) P 16 参照

森林区域 (P 16、18、19、20) P 16 参照

す

スマートインターチェンジ（P 10、14）

高速道路の本線やサービスエリア、パーキングエリア、バス停から乗り降りができるように設置されている E T C 専用のインターチェンジ。

た

第 5 次宝塚市総合計画（P 10、11）

総合的、計画的にまちづくりを進めるための指針として、将来の市のあるべき姿（将来都市像・基本目標）とそれを実現するためにやるべきこと（施策・事業）を示すもので、市が策定する最上位の計画。基本構想の計画期間は、平成 23 年度（2011 年度）から平成 32 年度（2020 年度）の 10 年間。

たからづか都市計画マスタープラン 2012（P 1、2、4、10、11、15）

平成 23 年度からスタートした第 5 次宝塚市総合計画の基本構想に即して、今後予想される社会経済情勢や時代の潮流、都市形成へのニーズなどを勘案し、これからの都市づくり、地域づくりの指針として適切な内容となるよう平成 24 年 3 月に見直したものである。計画期間は平成 24 年から平成 33 年までの概ね 10 年間である。

ち

地区土地利用計画（P 2、3、19） P 3 参照

地区まちづくりルール（P 3、19）

地区のまちづくり活動により、地区の良好な住環境の保全及び都市環境の形成に必要なルールを定め、開発まちづくり条例に基づき認定することのできる地区ごとのルール。

と

特別指定区域（制度）（P 3、13、17、19）

平成 12 年の都市計画法改正を受け、兵庫県において平成 14 年に制定された兵庫県都市計画法施行条例において、「単一の用途」の建築物を立地可能とする制度が制定され、これを「特別指定区域制度」という。

宝塚市においても兵庫県都市計画法施行条例にならい、宝塚市市街化調整区域における開発行為及び建築物の新築等に関する条例で「単一の用途」の建築物を立地可能とする制度を制定したため、当該制度が適用される区域を「特別指定区域」としたものである。

都市基盤施設 (P 12)

都市施設のうち、道路、公園、鉄道などの公共運輸機関、上下水道、廃棄物処理施設、通信施設、エネルギー施設など、生活や産業の基盤となる施設をいう。

都市計画区域 (P 5)

市の中心の市街地を含み、自然的、社会的条件や人口、土地利用、交通量などに関する現況や推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全する必要がある区域として都市計画で指定した区域。

都市計画法 (P 2、5、17、18)

都市計画の内容およびその決定手続き、都市計画制限、都市計画事業その他都市計画に必要な事項を定めることにより、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もって国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的とする法律。

たからづか都市計画マスタープラン 2012 (P 1、2、4、10、11、15)

平成 23 年度からスタートした第 5 次宝塚市総合計画の基本構想に即して、今後予想される社会経済情勢や時代の潮流、都市形成へのニーズなどを勘案し、これからの都市づくり、地域づくりの指針として適切な内容となるよう平成 24 年 3 月に見直したものである。計画期間は平成 24 年から平成 33 年までの概ね 10 年間である。

の

農業区域 (P 16、18、19) P 16 参照

ひ

PR支援 (P 13)

事業内容や活動内容を大衆や関係方面によく知ってもらうための宣伝広告活動を支援すること。

ほ

保安林 (P 17、18)

木材の生産という経済的機能よりも、災害の防止、他産業の保護、その他の公共の福祉の増進を目的として、森林法により一定の制限、義務が課せられた森林。

(宝塚市) 北部地域まちづくり基本構想 (P 1、10、13、14、15)

人口減少に伴う産業の衰退や日常生活におけるサービス水準の低下などの諸課題や新名神高速道路の供用開始を契機とした地域活性化に対応すべく、取り組むべき事項を見据えて、各施策間の相互理解と連携を図り、各事業の推進力とするための方針を構想するもの。

ま

まちづくり検討会（P 3）

ゆ

Uターン（P 19）

出身地に戻り就職することや住むこと。当該計画書では、北部地域出身の人が北部地域に戻り住むこと。

夢・未来 たからづか創生総合戦略（P 10）

国の「まち・ひと・しごと創生長期ビジョン・総合戦略」及び兵庫県の「兵庫県地域創生戦略」を勘案するとともに、宝塚市人口ビジョンを踏まえ、本市の地方創生に向けた基本目標、取り組むべき施策を取りまとめたもの。



○表紙イラスト

宝塚市北部地域を北側から見た鳥瞰イメージ図です。中央付近に千苜ダムが、上には新名神高速道路や武庫川が描かれています。

●このイラストは宝塚市在住の田村博美さんの了承を頂き掲載しています。このイラストの著作権は田村さんにありますので、2次利用は禁止です。

たからづか北部地域土地利用計画

発行日：平成 31 年(2019 年)3 月

発 行：宝塚市

編 集：宝塚市 都市整備部 都市整備室 都市計画課

〒665-8665 宝塚市東洋町 1 番 1 号

TEL：0797-71-1141(代表)

FAX：0797-74-8997

宝塚市ホームページ

<http://www.city.takarazuka.hyogo.jp>



リサイクル適正 (A)

この印刷物は、印刷用の紙へリサイクルできます。