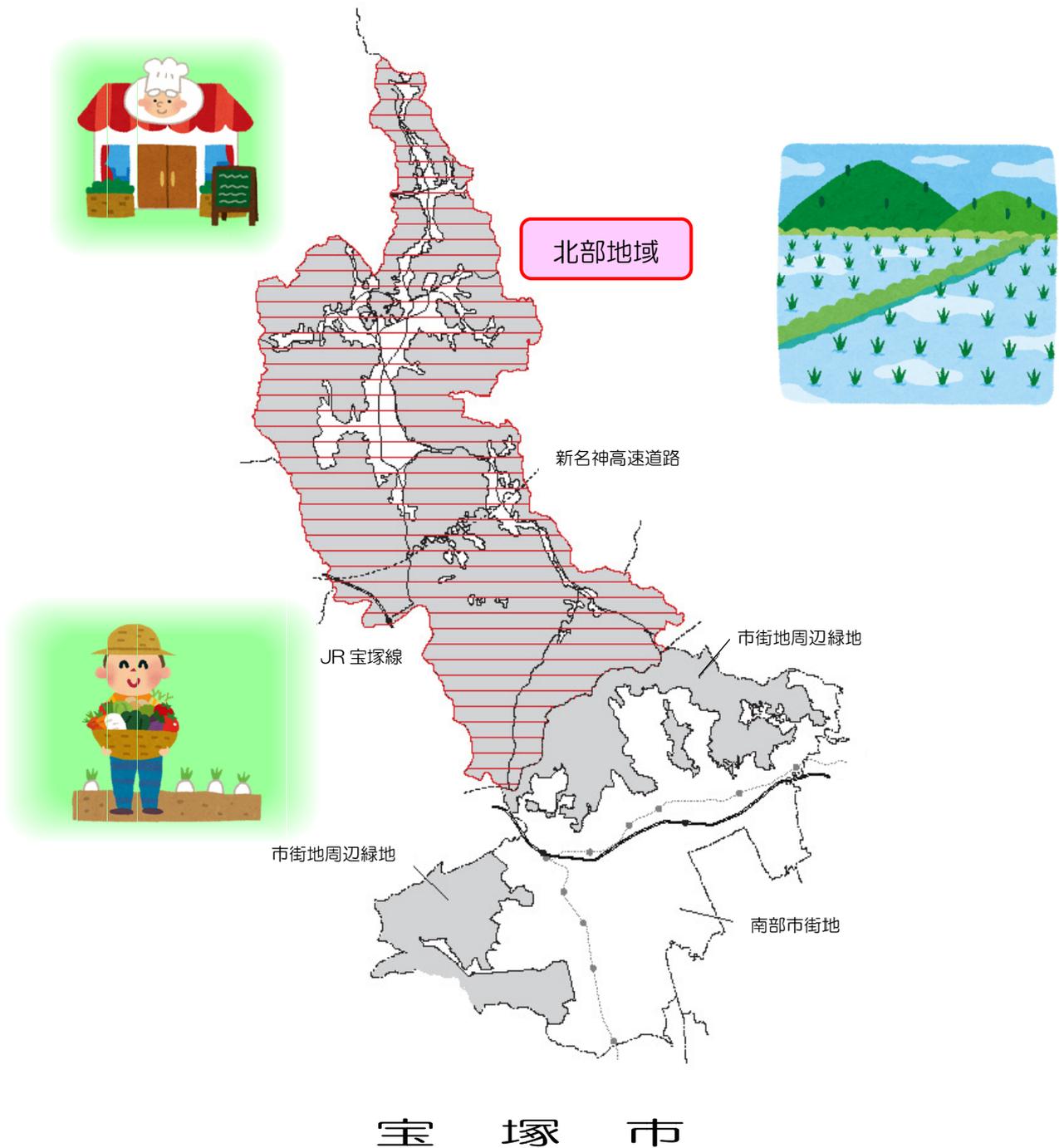


人口維持に向けて新規居住者等  
を受け入れる計画です

# 北部地域の まちづくりルール の策定手続き



## 北部地域の状況

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、生活環境にも影響ははじめています。

【人口の推移（宝塚市と北部地域の比較）】



資料：各年国勢調査人口

※推計人口は「宝塚市人口ビジョン（H28.3策定）」による

## 「北部地域土地利用計画」とは

北部地域の豊かな自然環境及び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の土地利用のあり方を定め、北部地域を「保全区域」、「森林区域」、「農業区域」、「集落区域」に区分した計画です。

また、「集落区域」については、分散する集落の存続と活性化に向けた土地利用を推進する区域に位置付けています。

※ p.7 参照

## 「地区土地利用計画」とは

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に策定する計画です。

【地区土地利用計画の概要】

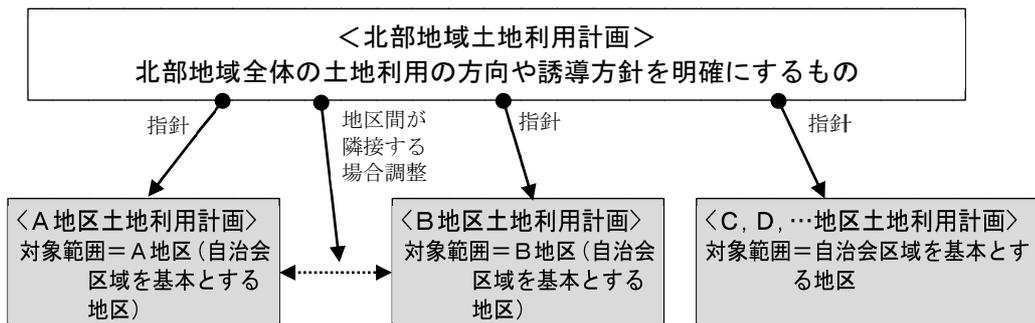
地区名称、地区の区域、地区における目標及び方針と、地区土地利用計画図を作成しなければなりません。

※ p.2 参照

この計画で、集落区域内において新規居住者等のための住宅の区域を設定することができます。

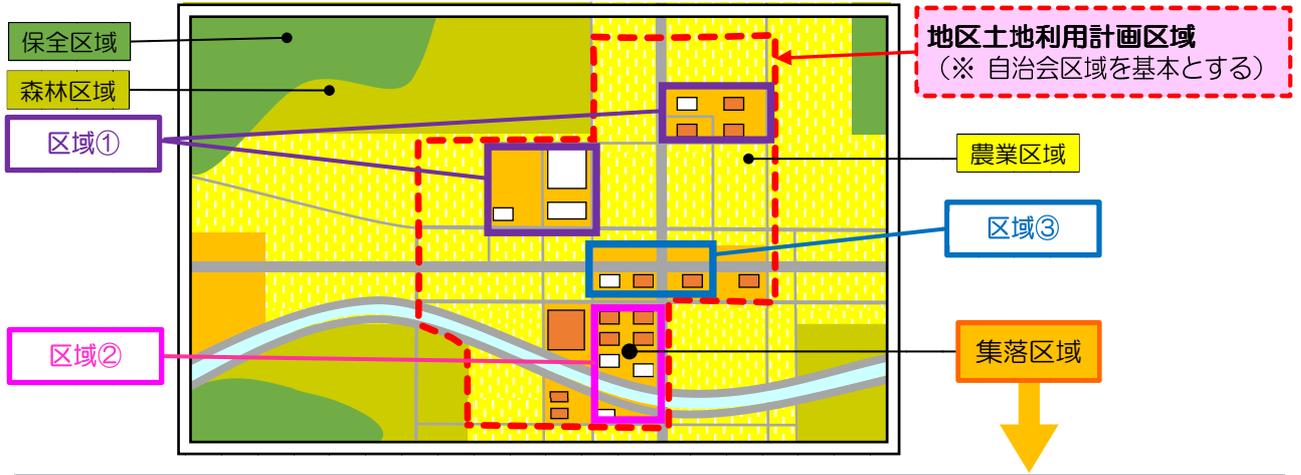
対象区域	北部地域内にある自治会区域を基本とする地区
策定主体	市（地元の要望を受けて作成）
内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>地区名称</li> <li>地区の区域</li> <li>地区の目標</li> <li>地区の方針</li> <li>地区土地利用計画図</li> <li>その他</li> </ul>

【北部地域土地利用計画と地区土地利用計画との関係】

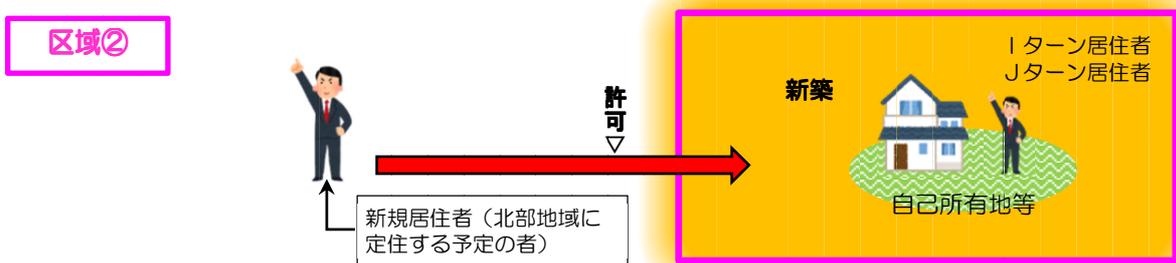
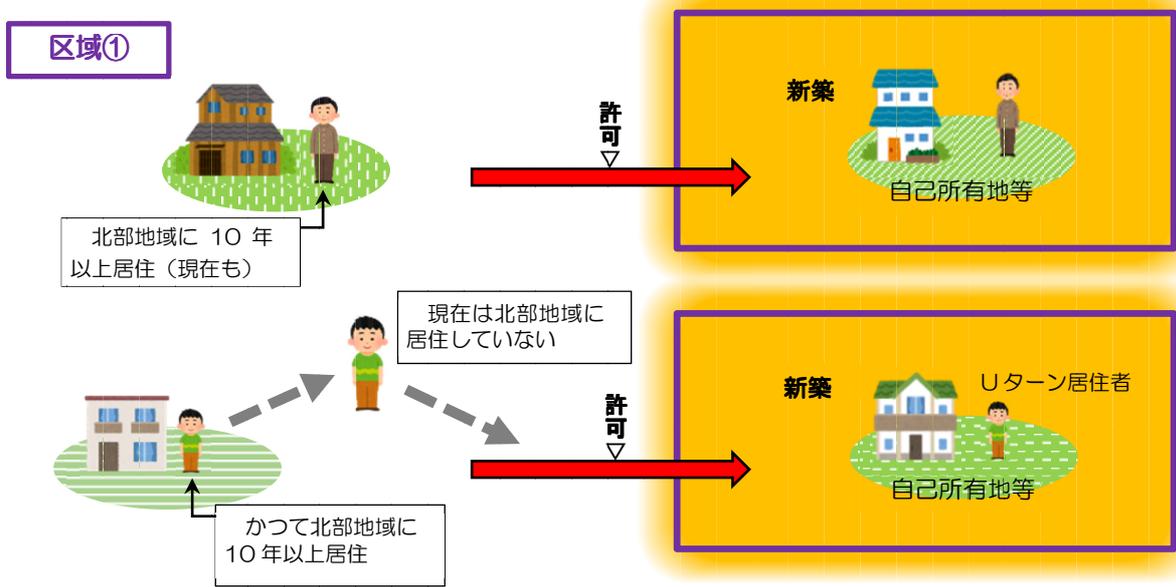


# 「地区土地利用計画図」

【地区土地利用計画図のイメージ図】



北部地域土地利用計画において定めた集落区域内で定めることのできる土地の区域	
<b>区域①</b>	北部地域に通算して10年以上居住し、又は居住していた者（以下「長期居住者」という。）の住宅の新築等により定住人口の維持に資する土地の区域
<b>区域②</b>	新規居住者の住宅の新築等により定住人口の維持に資する土地の区域
<b>区域③</b>	区域①及び区域②に該当する土地の区域



## まちづくりルールについて

地区の快適で良好なまちづくりを進めるため、地区土地利用計画の作成と併せて、「景観計画特定地区」、「地区まちづくりルール」の策定を推奨します。

### ～まちづくりルール～

#### 地区土地利用計画

北部地域土地利用計画の目標及び方針を踏まえて、地区の土地利用のあり方を定めます。  
(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)

#### 景観計画特定地区

市全域を対象とした景観計画の「景観形成の方針」の内容を踏まえて、地区の特性に応じた良好な景観の形成のための具体的な「景観形成基準」を定めます(景観法・都市景観条例)

#### 地区まちづくりルール

地区の特性に応じた「まちづくりの目標及び方針」を踏まえて、「地区の良好な住環境の保全及び都市環境の形成を図るため必要な事項」を定めます(開発まちづくり条例)

	景観計画特定地区 景観法・都市景観条例	地区まちづくりルール 開発まちづくり条例
<b>景観に関する事項</b>		
建築物の形態	◎	○
屋根及び外壁の色彩	◎	○
垣、柵の構造又は位置	◎	○
敷地の緑化	◎	○
擁壁の構造や位置	◎	○
開発、造成の計画	◎	○
木竹の植栽又は伐採	◎	○
<b>建築物の利用・規模に関する事項</b>		
建築物等の用途		○
建築物の容積率		○
建築物の建ぺい率		○
建築物の敷地面積	○	○
壁面の位置	○	○
建築物等の高さ	○	○
<b>住環境の保全に関する配慮事項</b>		
自然環境及び景観への配慮		○
雨水の排水抑制や有効活用		○
敷地内緑化の推進		○
道路等との敷き際の配慮		○
共同住宅における周辺への配慮		○
玄関周りの工作物等の配置		○
地形と調和した宅地造成の配慮		○
隣地に対する配慮		○
建物の用途		○
カーポート		○
緑の配置の配慮		○
防犯対策の配慮		○
適合しない場合の措置	「指導」、「勧告」	「助言」、「指導」
違反した場合の措置	変更命令など	

○：決めることができる事項 ◎：当該制度で定めることが望ましい事項

## 「まちづくりルール（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）」策定の進め方

※次ページのプロセス参照

### ① 準備

自治会の区域を基本に、北部地域の将来を考える有志の方や自治会の役員等が中心となって、まちづくりルール策定をはじめするための説明会開催と住民参加を呼びかけることから始まります。

その際、まちづくりアドバイザー派遣事業等を活用して、まちづくりルール策定の準備や勉強会を開催します。

### ② 活動のはじまり（「まちづくり検討会」の設立）

まちづくりルールの策定を目的とした活動を行うことについて地区に周知するとともに、アンケート等を実施し、地区の意向把握を行います。

地区の全住民を対象とした「まちづくり検討会」を設立し、総会などにより規約や役員構成、今後の活動予定などを定めます。「まちづくり検討会」設立の際は、市に届け出て、認定を受ける必要があります。

### ③ まちづくりルールの検討・作成

「まちづくり検討会」において、地区の土地利用等の現状を調査するとともに課題を描出し、将来の望ましいまちの姿を考え、まちづくりの方針等を定めます。検討内容や活動について、地区の住民や地権者に周知を図り、アンケートや意見交換会を開催するとともに、市で策定している北部地域土地利用計画図の精査を行い、集落区域内で建築等の許可を行うことのできる区域を設定し、地区土地利用計画図を策定します。区域の設定に当たっては市からの指導や関係課との調整を図るほか、地区の住民や地権者の合意、周知が必要です。併せて、快適で良好なまちづくりを進める景観計画特定地区、地区まちづくりルールを策定します。

### ④ まちづくりルール決定の手続き

まちづくりルールについて、住民や地権者の合意を得て、市に法令の手続きを行うように要望書を提出します。要望を受けた後、まちづくりルールの地元案を市の計画として策定し、手続きを経て決定します。

### ⑤ 運用

まちづくり検討会を継続し、まちづくりルールの運用を、市と連携しながらすすめていきます。

## 宝塚市のまちづくりルール策定の支援制度

### 《まちづくり専門家の派遣》

#### ●まちづくりアドバイザー派遣

地域でまちづくりをはじめに際し、地域の住民が行う勉強会に向いてまちづくりルール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派遣します。

#### ●まちづくりコンサルタント派遣

まちづくりルールを策定するための活動を行うには、住民や地権者の方を対象とした「まちづくり検討会」をつくる必要があります。まちづくり検討会を設立するために必要な活動を専門家を派遣し、支援します。

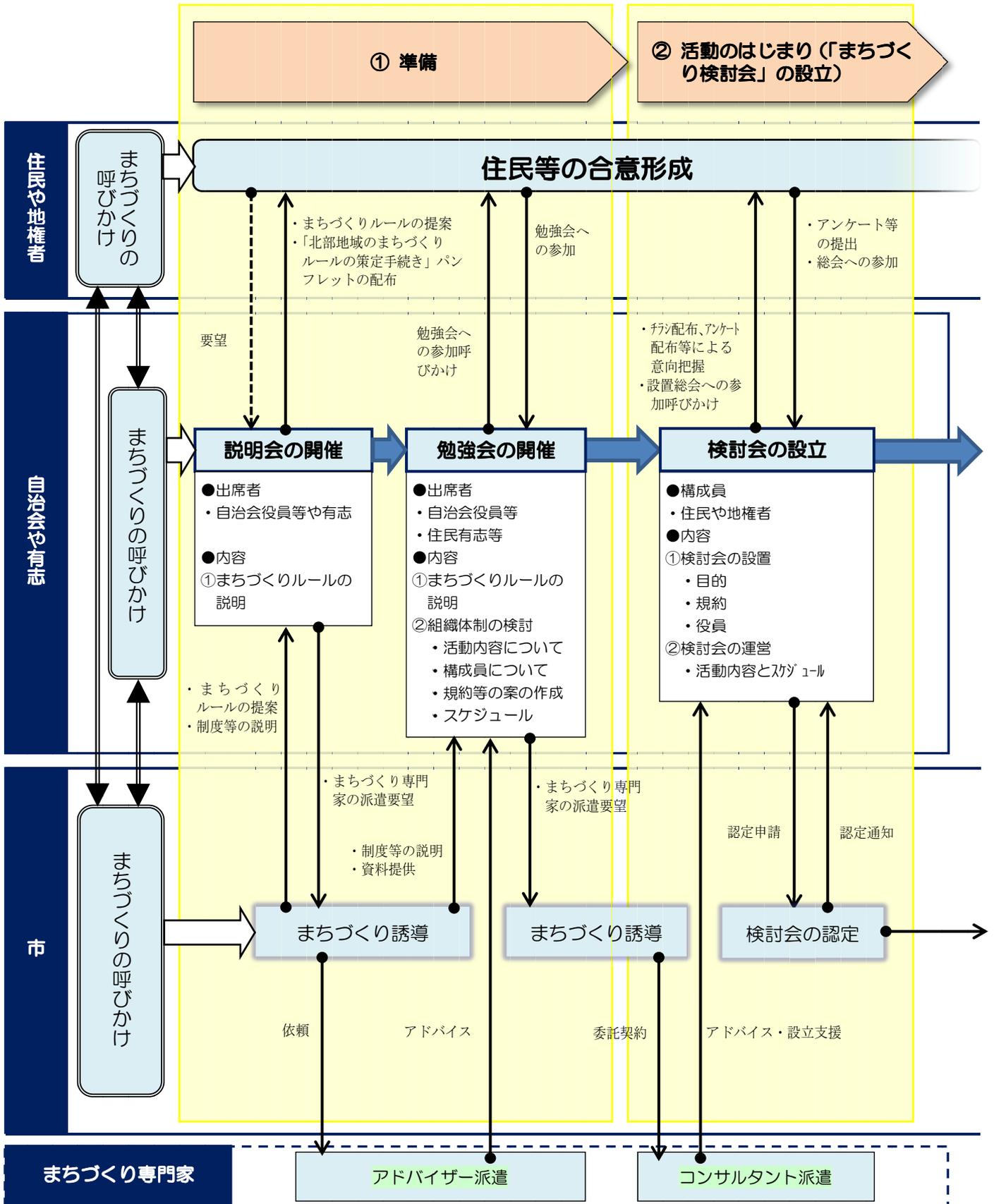
### 《まちづくり活動助成》

まちづくり検討会に対し、まちづくりルールの策定に係る必要な経費を助成します。

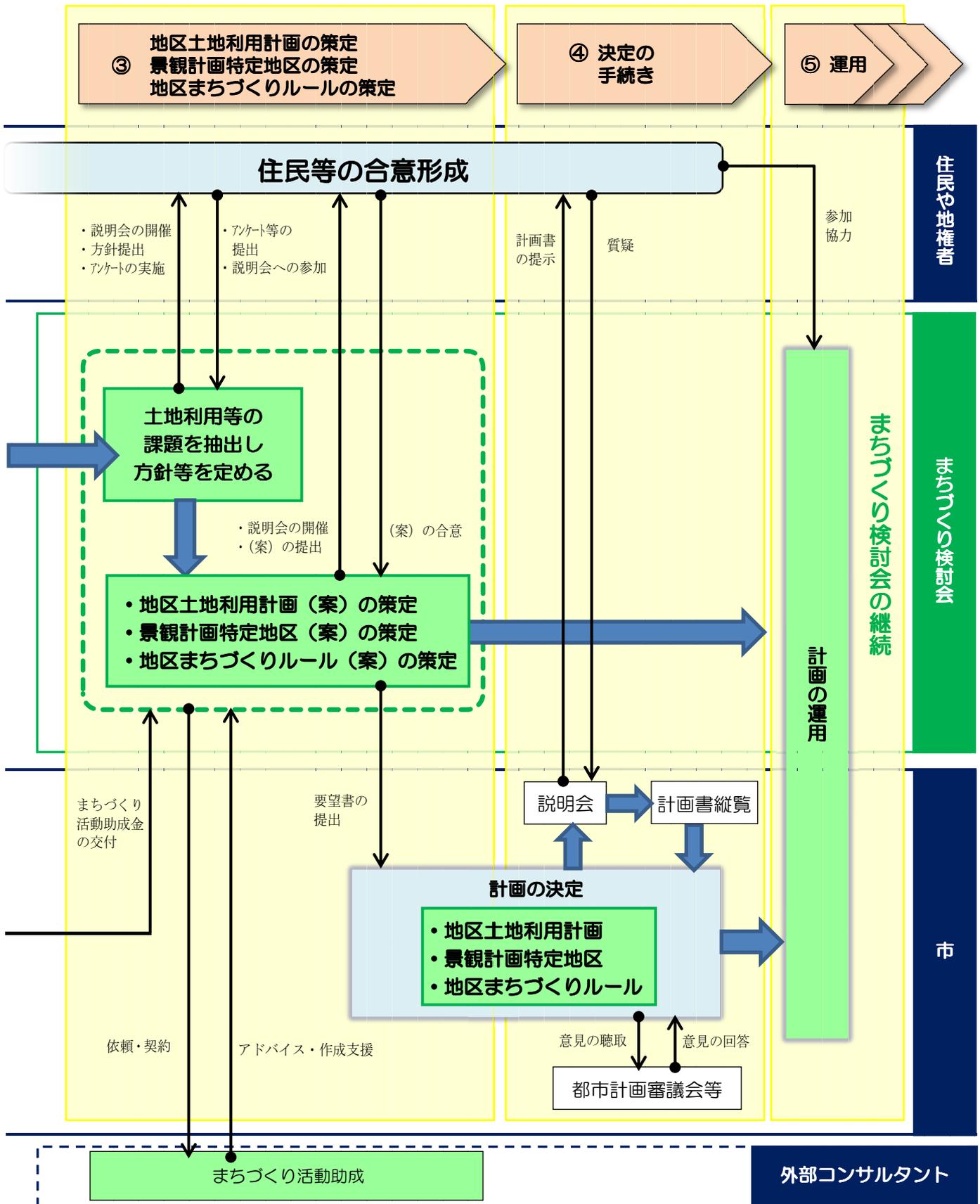


※詳細は市ホームページ「宝塚市のまちづくり活動の支援制度」をご確認ください

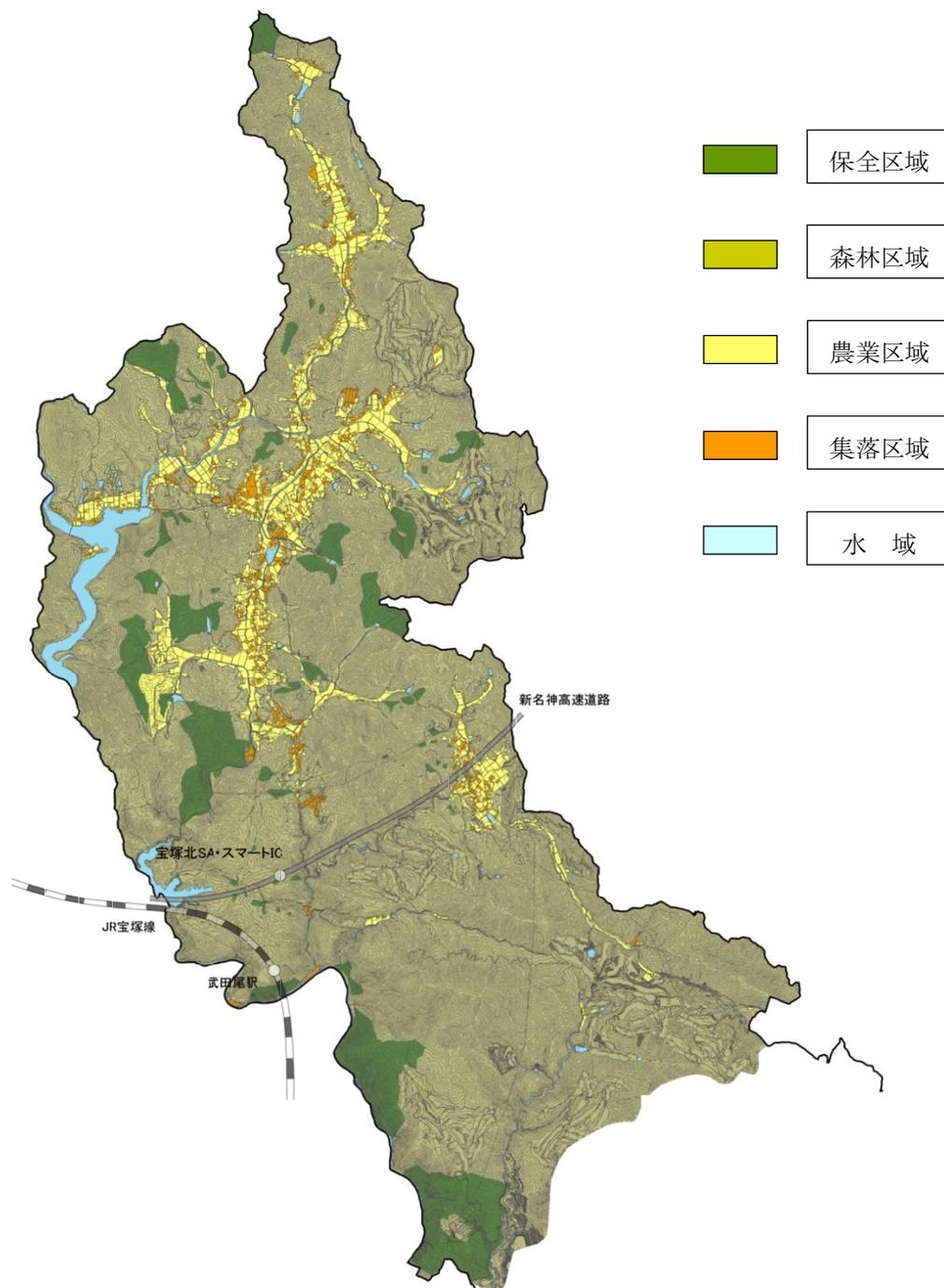
# まちづくりルール策定のプロセス



# まちづくりルール策定のプロセス



# 北部地域土地利用計画図



## 「北部地域のまちづくりルールの策定手続き」

発行日：平成 31 年（2019 年）3 月

発 行：宝塚市

〒665-8665 兵庫県宝塚市東洋町 1 番 1 号

TEL 0797-71-1141 (代表)

編 集：宝塚市 都市整備部 都市整備室 都市計画課