

宝塚市立地適正化計画 原案

令和3年（2021年）7月
宝塚市

目 次

第1章 立地適正化計画の概要.....	1
1. 背景・目的.....	1
2. 立地適正化計画に定める事項.....	1
3. 位置づけ.....	2
4. 対象区域・計画期間.....	6
第2章 立地適正化計画の基本的な方針.....	7
1. 立地適正化計画の目標.....	7
2. 誘導方針.....	8
第3章 居住誘導.....	9
第4章 都市機能誘導.....	17
第5章 交通ネットワーク.....	29
第6章 誘導施策.....	30
1. 居住誘導の施策.....	30
2. 都市機能誘導の施策.....	32
3. 交通ネットワークの施策.....	34
第7章 立地適正化計画の防災指針.....	35
第8章 届出制度.....	40
第9章 計画の評価と進行管理.....	41

第1章 立地適正化計画の概要

1. 背景・目的

これまでわが国の都市は、人口の増加を前提に都市づくりが進められてきました。しかし、人口減少、少子高齢化の進行を背景として、様々な世代の人々が快適で豊かな暮らしを持続的に実現できること、財政面からは持続可能な都市経営が求められています。

このような状況の中、平成26年（2014年）に都市再生特別措置法の改正により立地適正化計画が制度化されました。立地適正化計画は、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方にに基づき、医療・福祉施設、商業施設や住居などがまとまって立地するよう誘導し、あらゆる世代の住民が公共交通によりこれらの生活利便施設へ容易にアクセスをできることを目的とした制度です。

本市においては、これまで鉄道駅を中心としたコンパクトなまちづくりを進めてきましたが、今後人口減少や少子高齢化の進行が予測されており、そのような状況の中でも持続可能な都市としていくため、宝塚市立地適正化計画を策定します。

2. 立地適正化計画に定める事項

都市再生特別措置法では、立地適正化計画に記載する事項を定めています。

立地適正化計画に記載する事項	本計画における記載箇所
立地適正化計画の区域	第1章 立地適正化計画の概要
住宅及び都市機能増進施設 ^(※1) の立地の適正化に関する基本的な方針	第2章 立地適正化計画の基本的な方針
居住誘導区域 ^(※2) 及び居住を誘導するための施策	第3章 居住誘導 第6章 誘導施策
都市機能誘導区域 ^(※3) 、誘導施設 ^(※4) 及び誘導施設を誘導するための施策	第4章 都市機能誘導 第6章 誘導施策
防災指針 ^(※5)	第7章 立地適正化計画の防災指針

※1 都市機能増進施設…医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のために必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの

※2 居住誘導区域…都市の居住者の居住を誘導すべき区域

※3 都市機能誘導区域…都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域

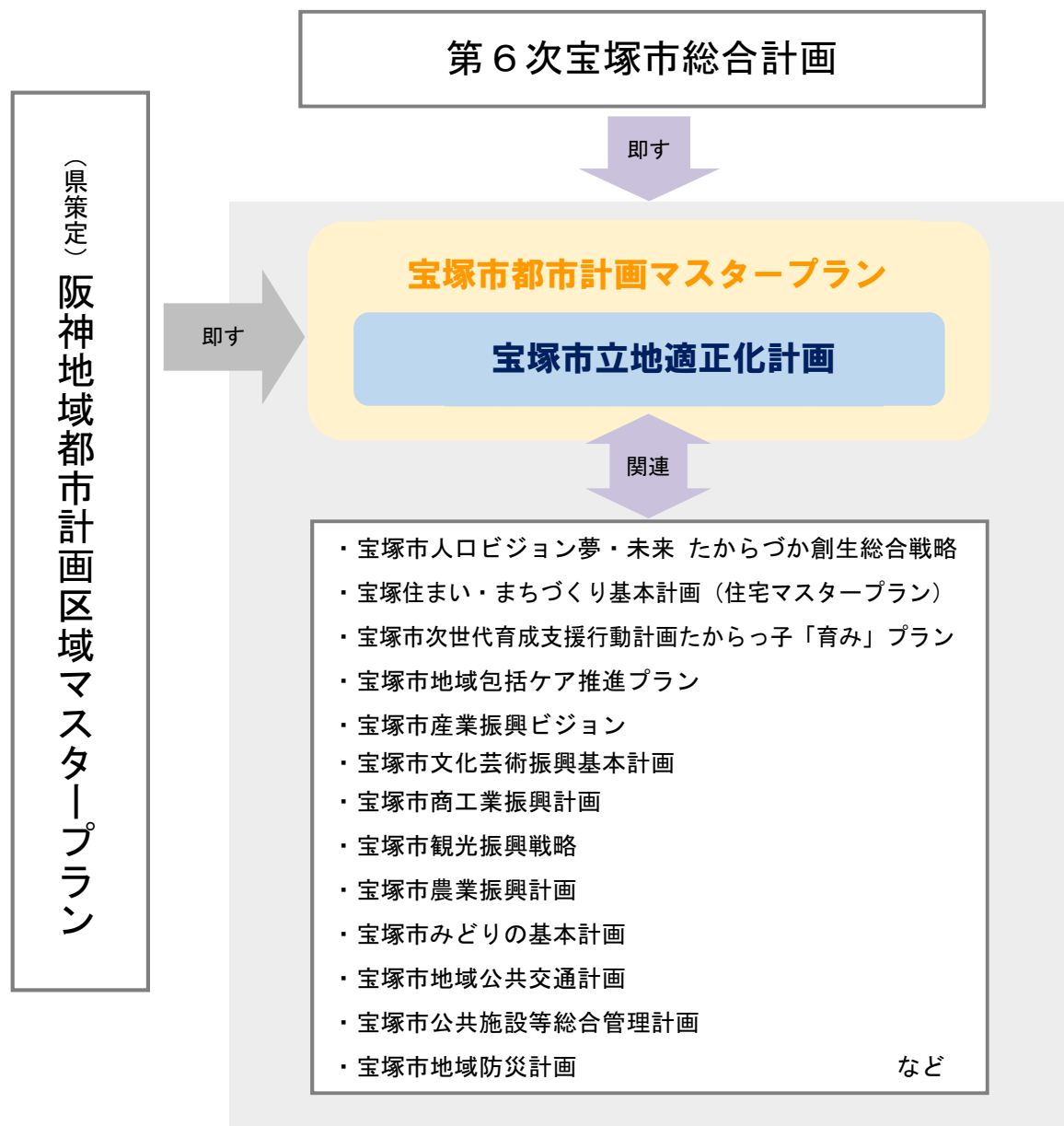
※4 誘導施設…都市機能誘導区域ごとにその立地を誘導すべき都市機能増進施設

※5 防災指針…居住誘導区域にあっては住宅の、都市機能誘導区域にあっては誘導施設の立地及び立地の誘導を図るための都市の防災に関する機能の確保に関する指針

3. 位置づけ

(1) 他計画との関係

宝塚市都市計画マスタープランの一部として、上位計画である第6次宝塚市総合計画、阪神地域都市計画区域マスタープランに即し、他の関連計画との整合を図ります。

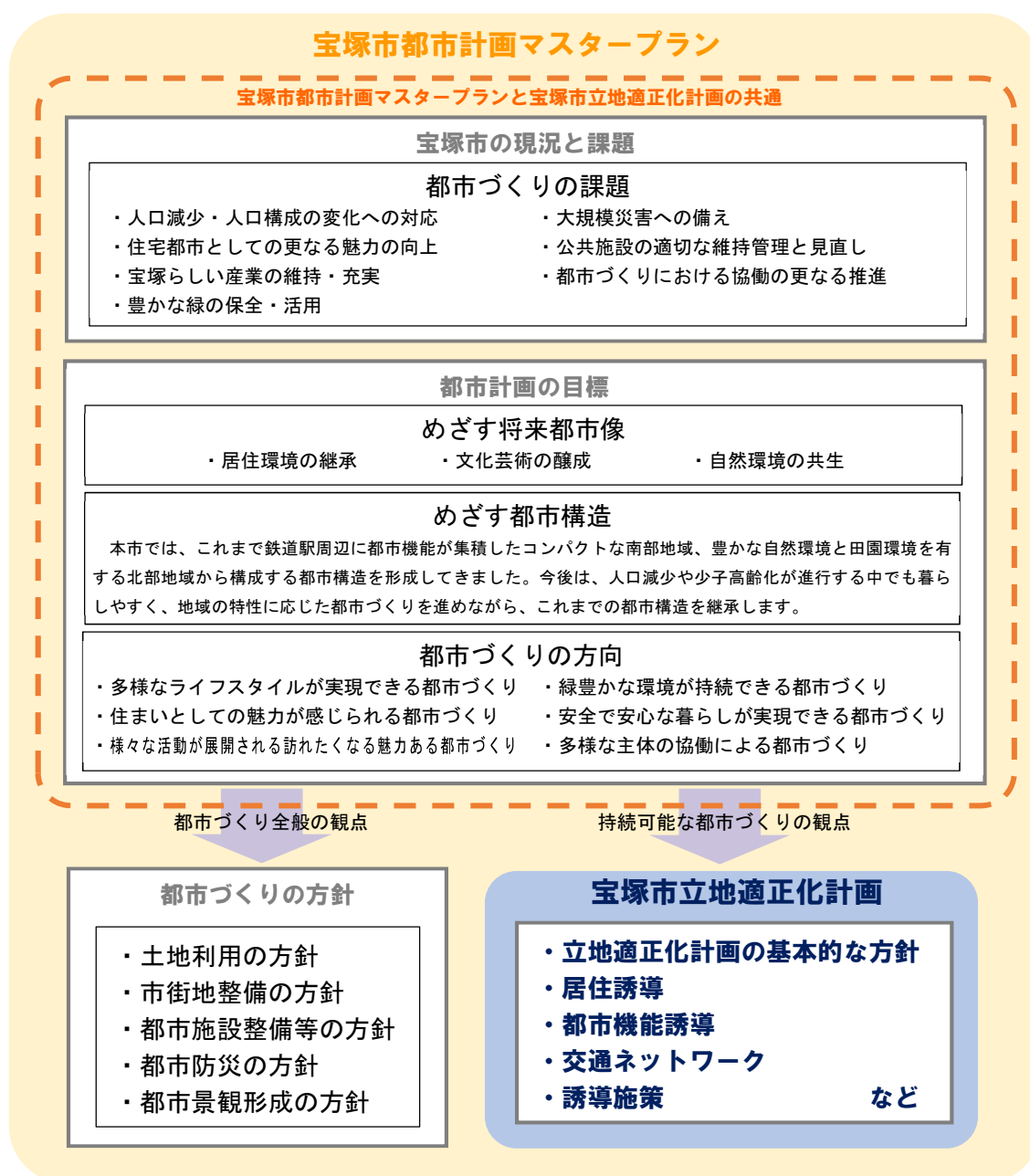


(2) 都市計画マスタープランとの関係

立地適正化計画は、都市再生特別措置法第81条に基づく持続的な都市づくりのために居住や都市機能の誘導などを図るための計画で、同法第82条により、都市計画マスタープランの一部とみなされます。

本市では、都市計画マスタープランの改定に併せて立地適正化計画を策定します。都市計画マスタープランでは、都市づくりの目標の実現に向け、都市づくり全般の観点から部門別の方針を定めます。一方、立地適正化計画では、持続可能な都市づくりの観点から居住誘導や都市機能誘導に関する方針などを定めます。

今後、両計画の運用においても連携を図り、計画的な都市づくりを推進します。



(宝塚市都市計画マスタープラン抜粋)
第3章 都市計画の目標－2. めざす都市構造

(1) 土地利用

南部地域（南部市街地・市街地周辺緑地）、北部地域のメリハリがある土地利用をめざします。

①南部地域

ア 南部市街地

一定の人口密度を維持し、利便性や身近に緑があるなど質の高い住環境を維持するとともに、地域の特性に応じた市街地をめざします。

イ 市街地周辺緑地

市街地の無秩序な拡大を防止し、ゆとりとうるおいのある都市景観を形成する重要な緑の空間として保全・活用します。

②北部地域

本市全体としての資源である豊かな自然環境や田園環境を適切に保全しつつ、地域資源を生かした魅力的なまちづくりをめざします。

(2) 拠点

南部地域については、鉄道駅周辺を主な拠点に、北部地域については、西谷庁舎周辺と北部地域の玄関口である宝塚北 SA・SIC や武田尾駅を拠点に位置付け、地域の特性に応じた拠点形成をめざします。

①南部地域

ア 都市拠点：JR・阪急宝塚駅～宝塚南口駅

商業、文化芸術、観光などの多様な機能が集積し、市内外の人々が様々な活動や交流ができる、都市全体の魅力と活力を支える拠点をめざします。

イ 地域拠点：仁川駅 / 小林駅 / 逆瀬川駅 / 清荒神駅 / 売布神社駅 /

中山寺駅・中山観音駅 / 山本駅 / 雲雀丘花屋敷駅

鉄道駅を中心に生活利便機能や多様なライフスタイルを実現する機能が集積し、後背圏の生活を支える拠点をめざします。

ウ 生活拠点

山麓部の住宅地における身近な拠点として、生活利便機能を提供する拠点をめざします。

エ シビック拠点：市役所周辺

市役所をはじめとする公共公益機能や健康・スポーツ機能が集積し、市民の暮らしをサポートする拠点をめざします。

②北部地域

ア 北部地域拠点：西谷庁舎周辺

公共公益施設が集積し、地域の生活を支えるとともに、市内外の人々が交流できる拠点をめざします。

イ 広域交流拠点：宝塚北 SA・SIC / 武田尾駅

自然環境の保全に配慮するとともに、他地域から訪れる人々との交流や北部地域の玄関口として、ふさわしい拠点をめざします

(3) ネットワーク

①交通ネットワーク

鉄道などで各拠点を結び、それをバスや新たな移動手段が補完し、誰もが安全・安心に移動できる交通ネットワークの形成をめざします。

②水と緑のネットワーク

六甲・長尾山地の山並みと武庫川を水と緑のシンボルとし、水辺と緑が身近に感じられる、快適でゆとりとうるおいのある都市環境の形成をめざします。

ア 武庫川河川軸

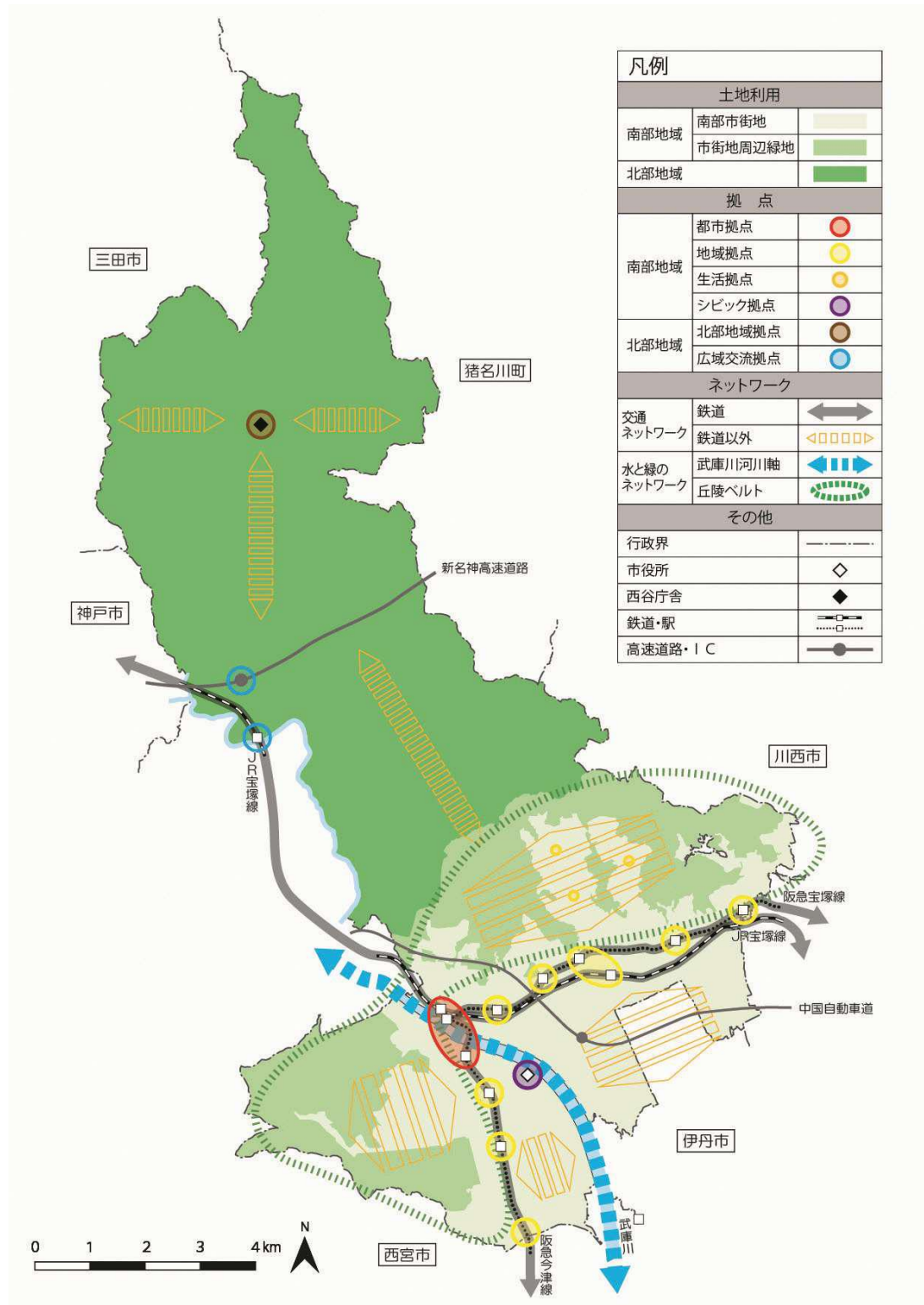
六甲・長尾山地から市街地に流れる武庫川を武庫川河川軸として位置づけ、河川水辺空間の利活用を推進し、市民の憩いの場となる都市空間の形成をめざします。

イ 丘陵ベルト

六甲・長尾山地の丘陵地である市街地周辺緑地と山麓部の住宅地を丘陵ベルトとして位置づけ、緑地とゆとりある住宅地が調和した良好な住環境と本市を特徴づける景観の形成をめざします。

(宝塚市都市計画マスタープラン抜粋)

第3章 都市計画の目標－2. めざす都市構造



4. 対象区域・計画期間

(1) 対象区域

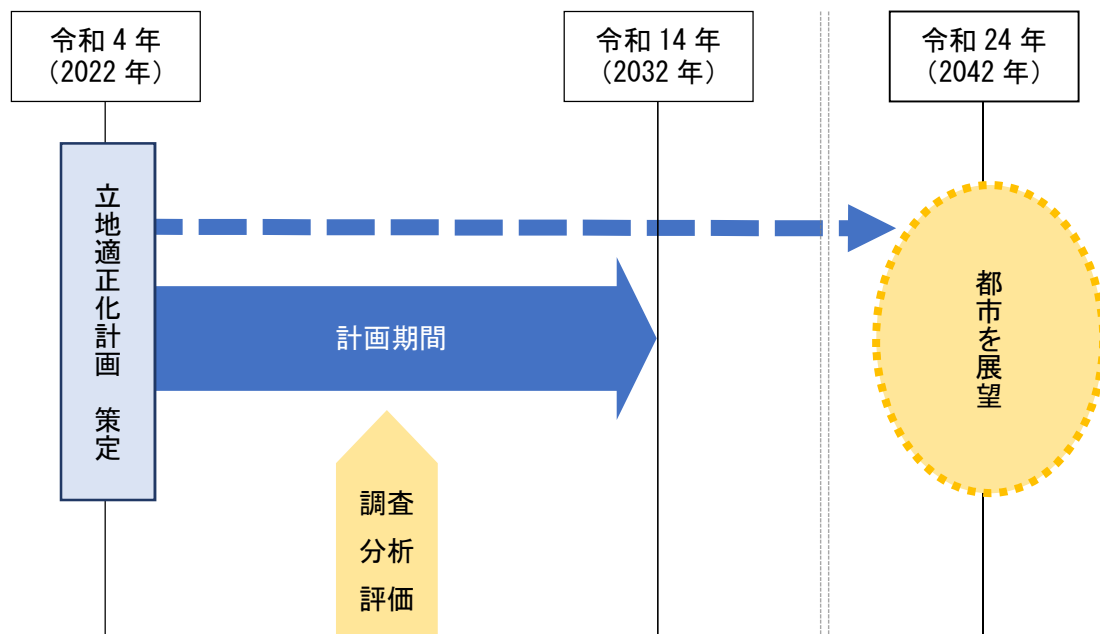
対象区域は、宝塚市全域（都市計画区域）とします。

(2) 計画期間

概ね20年後の都市を展望するものとし、計画期間は、令和4年（2022年）から10年間とします。

計画の進捗状況について、概ね5年を目途に調査、分析及び評価を行います。

ただし、上位計画の見直しや社会経済環境の変化などにより、必要が生じた場合は、随時見直しを行います。



第2章 立地適正化計画の基本的な方針

宝塚市都市計画マスタープランに示す都市づくりの目標の実現に向け、持続可能な都市づくりの観点から、居住や都市機能の誘導にあたっての目標を設定し、その方針を示します。

1. 立地適正化計画の目標

住宅都市として、+αの魅力があり、多様なライフスタイルが実現できる都市

- ・これまで培われてきた郊外住宅都市としての住環境やブランドを生かした、便利でありながら落ち着きがある暮らしが実現できる都市をめざします。
- ・「交流・活動のある暮らし」、「文化芸術が身近にある暮らし」、「便利で質の高い暮らし」、「柔軟に働く暮らし」など、魅力的で多様なライフスタイルが実現できる都市をめざします。

趣味のつながり、身近な公園でのつながりなどが日常にある「交流・活動のある暮らし」



日常の中で文化芸術に触れ、体感できる「文化芸術が身近にある暮らし」



魅力的で多様なライフスタイルのイメージ



住まいの近くで働く、短時間だけ働くなど「柔軟に働く暮らし」



大阪などへ通勤する暮らしの中で便利に日常生活が送れる「便利で質の高い暮らし」

2. 誘導方針

(1) 宝塚の個性を生かした居住誘導 (居住誘導の方針)

豊かな自然に囲まれた閑静な住宅地、阪神間モダニズム文化の影響を受けて育まれてきた郊外住宅地、歴史・文化が漂う住宅地などの宝塚の個性を生かし、災害リスクも踏まえた居住誘導を図ります。

(2) 地域特性に応じた都市機能の誘導による多様な空間の創出 (都市機能誘導の方針)

郊外居住の文化や交通利便性、都市機能の集積状況、居住者のニーズなど、地域特性に応じた都市機能を誘導し、多様で魅力的な空間の創出を図ります。

(3) 誰もが移動しやすい環境の形成 (交通ネットワークの方針)

市街地内の様々な場所で、多様な活動が実現できるよう、移動を総合的にとらえ、誰もが移動しやすい環境の形成を図ります。

第3章 居住誘導

(1) 居住誘導の基本的な考え方

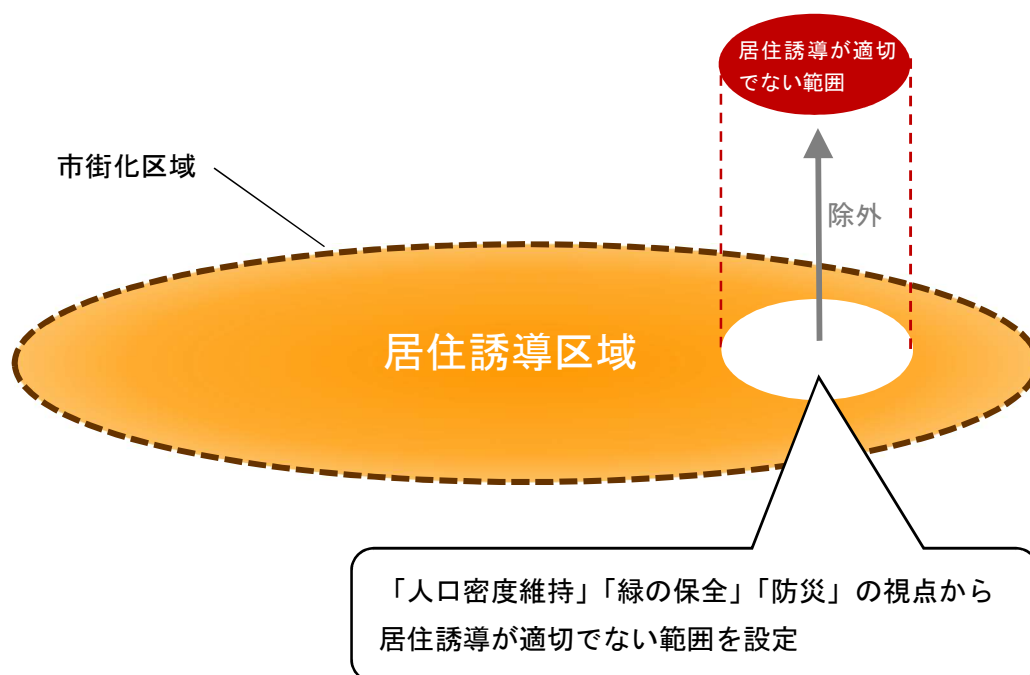
本市はこれまで、鉄道沿線のまちづくりや区域区分などの諸制度の活用により、市街化区域において、コンパクトで良好な市街地環境を形成してきました。

今後もこの環境を生かすため、居住誘導区域は現在の市街化区域を基本とした上で、「人口密度維持」、「緑の保全」、「防災」の視点から居住誘導が適切でない範囲の有無を検討し、居住誘導区域を設定します。

各視点の設定理由

視点	設定理由
人口密度維持	生活利便機能や公共交通サービス、地域コミュニティの維持・充実には一定の居住密度が必要であるため。
緑の保全	本市の特徴である豊かな緑や市街化区域内農地は保全することが必要であるため。
防災	頻発する災害などの脅威に対して防災・減災の取り組みを進めることが必要であるため。

居住誘導区域のイメージ

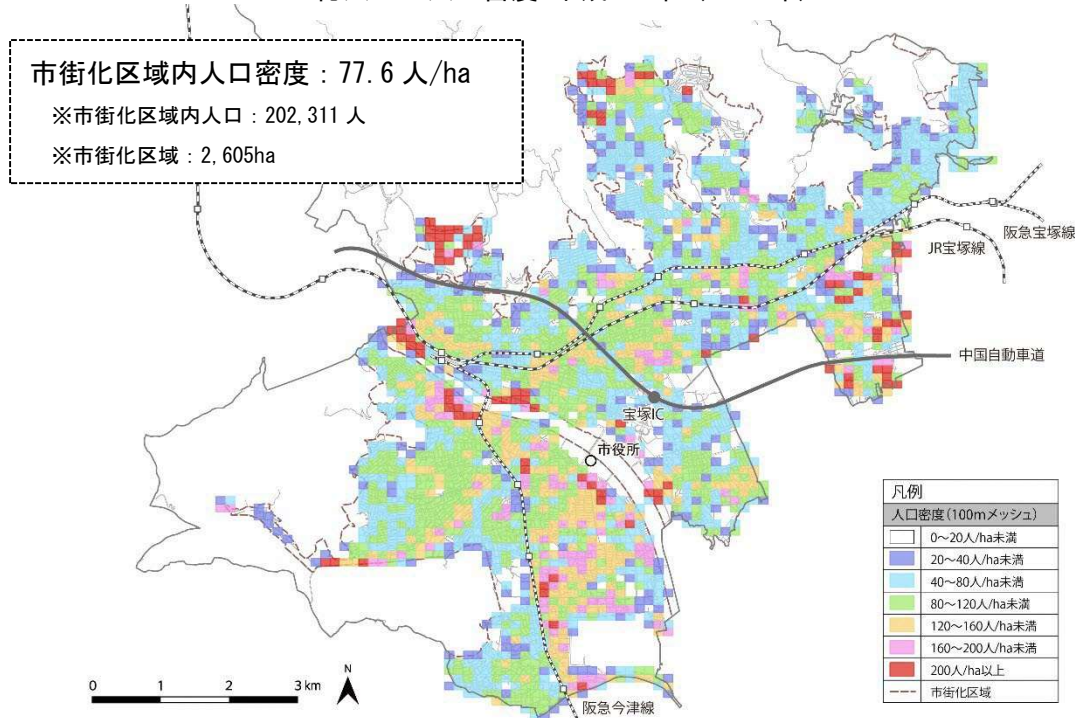


(2) 各視点の状況

①人口密度維持の視点

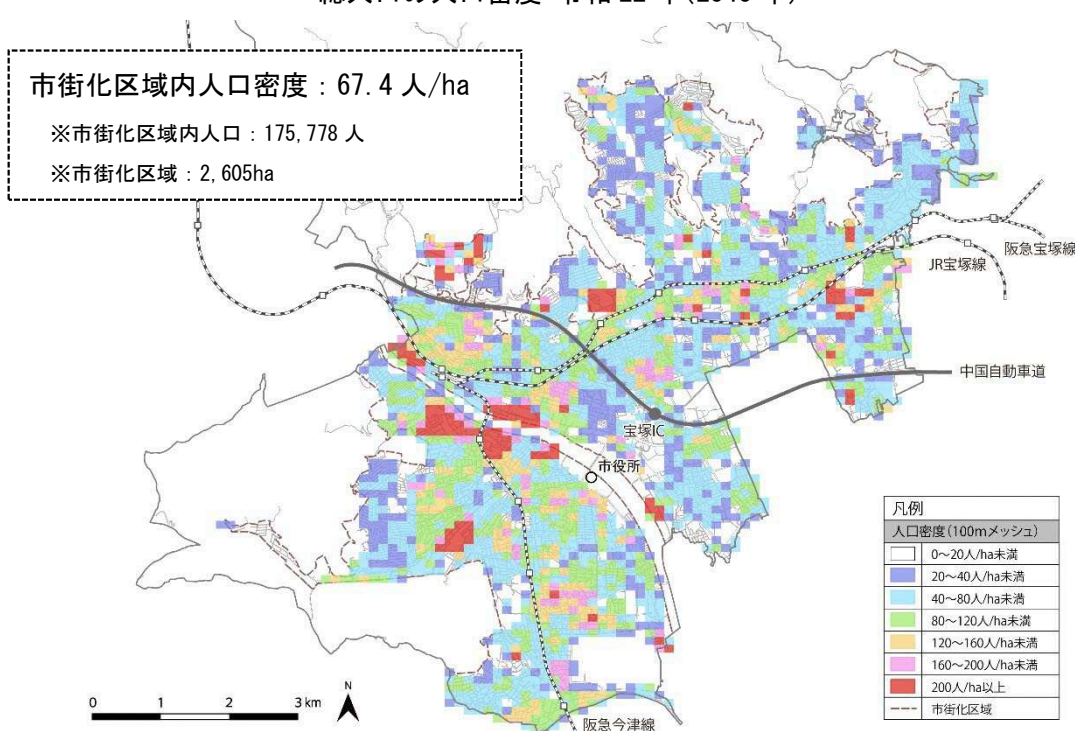
市街地全域では、将来的にも比較的高い人口密度が維持することが予測されていますが、人口密度の低下が予測される地域があります。

総人口の人口密度 平成27年(2015年)



出典) 国勢調査(平成27年(2015年))より作成

総人口の人口密度 令和22年(2040年)



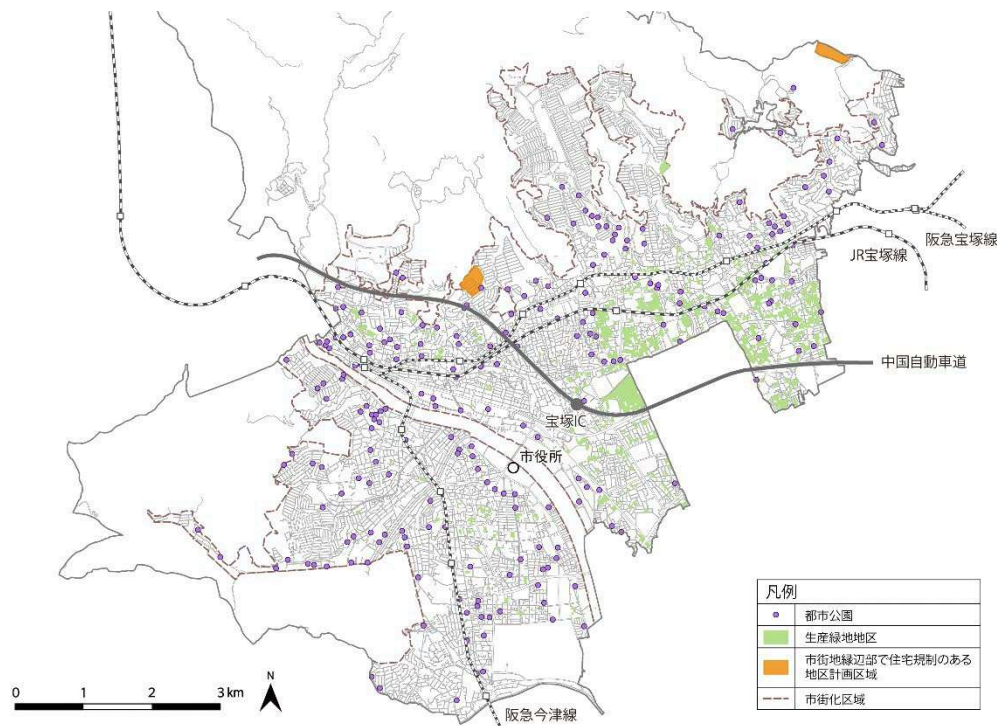
出典) 国勢調査(平成27年(2015年))より推計

②緑の保全の視点

市街地内では、農地の保全などのため、生産緑地地区を指定し、また、市民の休息、運動などの空間として多数の都市公園が整備されています。

市街地の縁辺部では、後背部の市街地周辺緑地との調和のため、地区計画により住宅の建築を制限している地区があります。

都市公園及び生産緑地地区と市街地縁辺部で住宅規制のある地区計画区域



出典) 都市計画基本図面 (令和2年(2020年)7月時点)

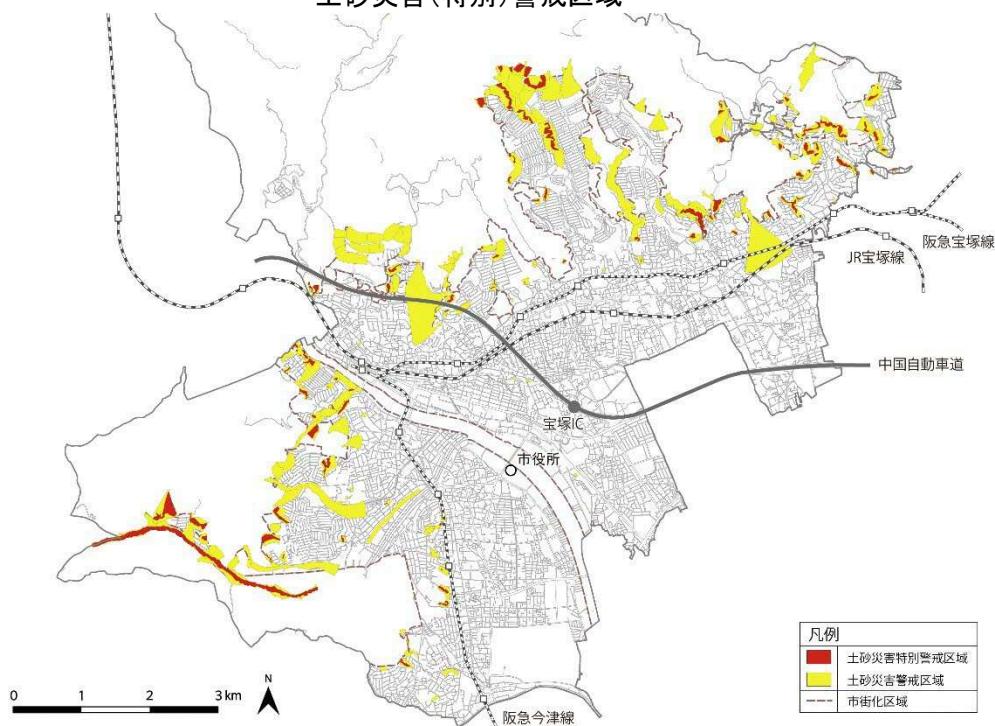
③防災の視点

山麓部の市街地縁辺部では、土砂災害警戒区域^(※1)が指定され、その中の一部では、土砂災害特別警戒区域^(※2)にも指定されています。

がけ地の一部では、急傾斜地崩壊危険区域が指定されています。

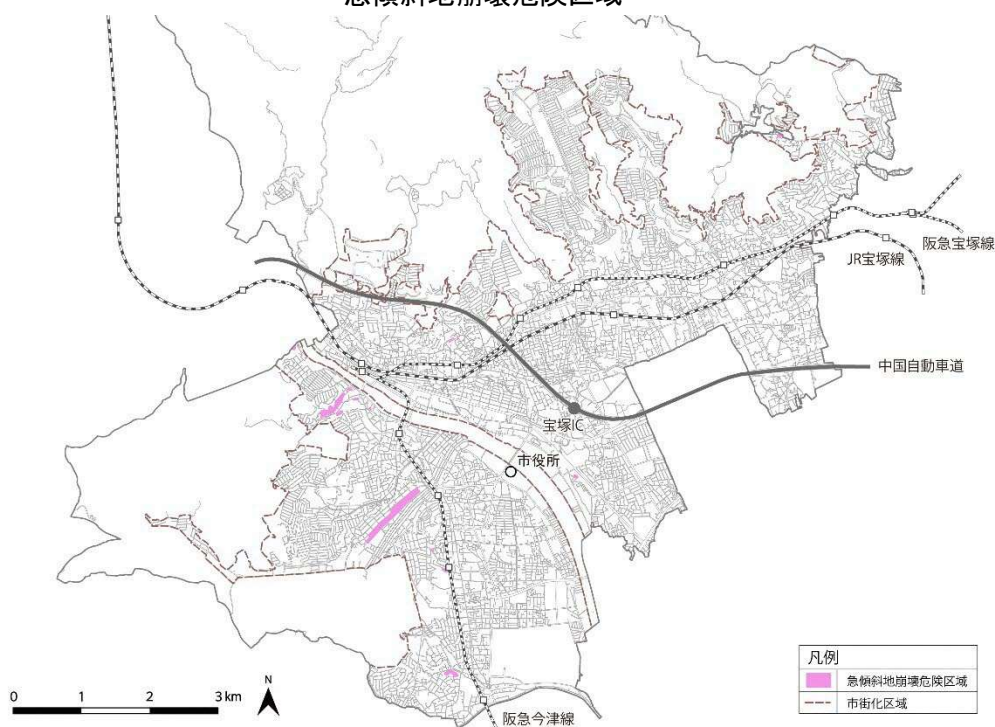
平野部では、武庫川を中心に洪水浸水想定区域^(※3)が広がっています。

土砂災害(特別)警戒区域



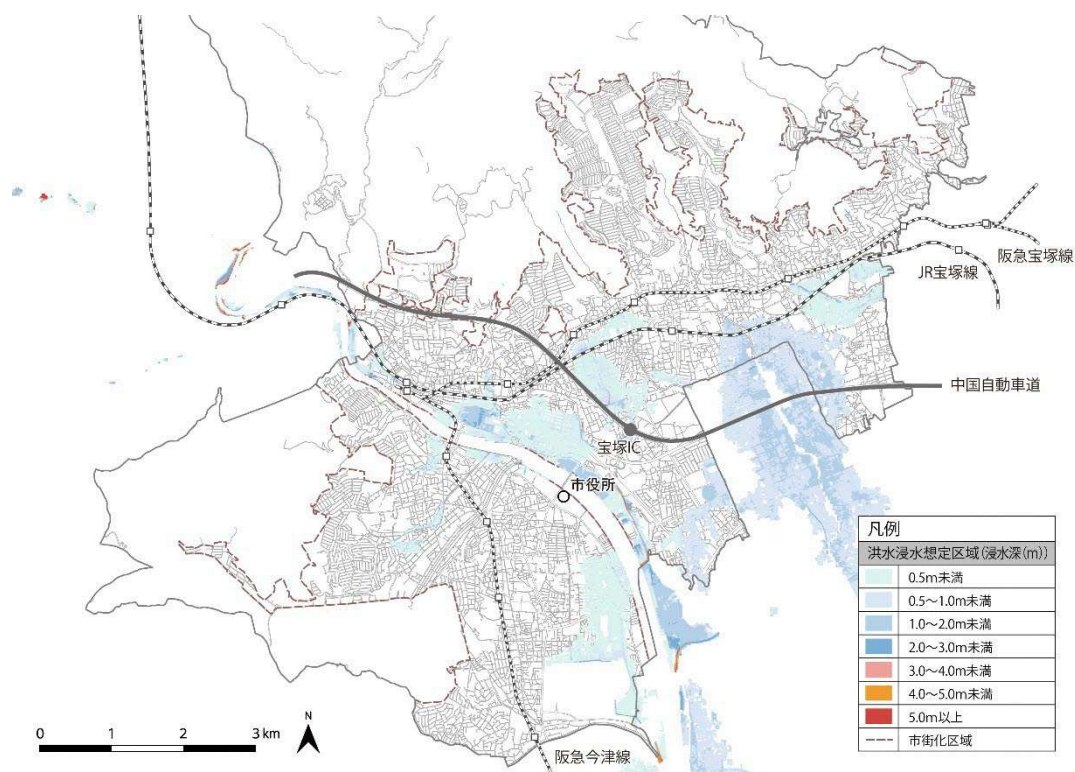
出典) 兵庫県ホームページ(令和2年(2020年)3月時点)

急傾斜地崩壊危険区域



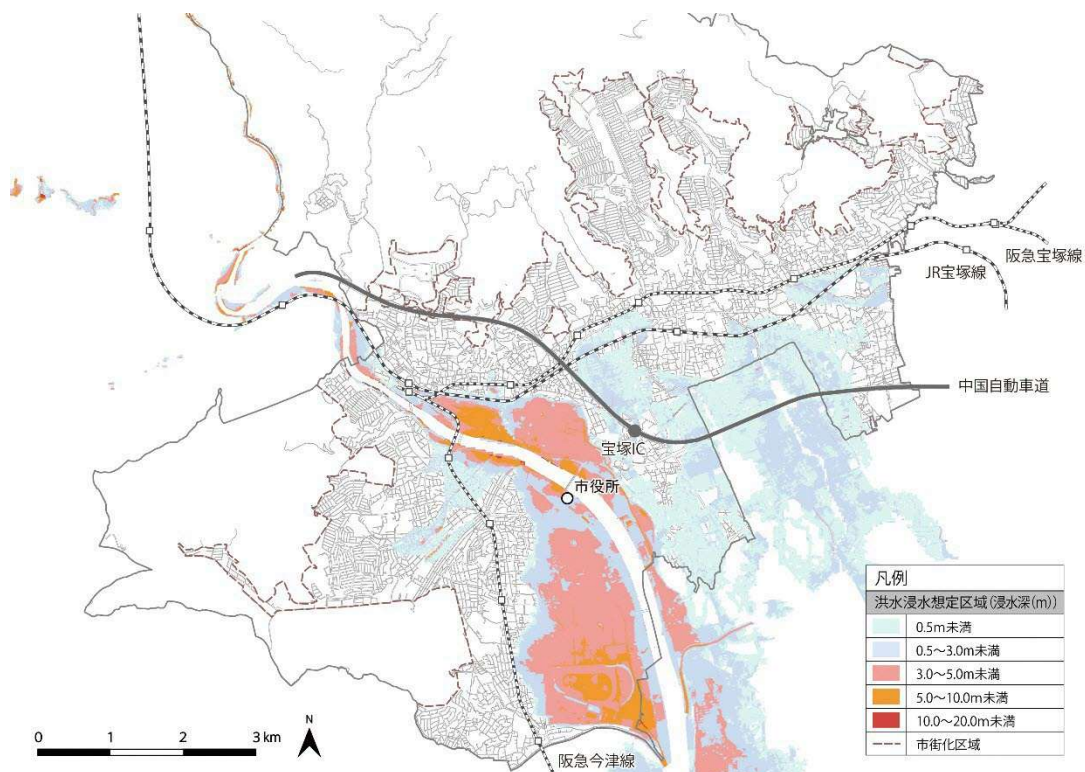
出典) 急傾斜地崩壊危険区域の指定による縦覧図面より作成

洪水浸水想定区域(計画規模降雨(※4))



出典) 兵庫県ホームページ(令和2年(2020年)3月時点)

洪水浸水想定区域(想定最大規模降雨(※5))



出典) 兵庫県ホームページ(令和2年(2020年)3月時点)

※1 土砂災害警戒区域

土砂災害警戒区域における土砂災害防止対策の推進に関する法律に基づき指定された区域。急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域であり、危険の周知、警戒避難体制の整備が行われる

※2 土砂災害特別警戒区域

土砂災害警戒区域における土砂災害防止対策の推進に関する法律に基づき指定された区域。急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる区域であり、特定の開発行為に対する許可制、建築物の構造規制等が行われる

※3 洪水浸水想定区域

水防法に基づき、指定された区域。洪水時の円滑かつ迅速な避難を確保し、又は浸水を防止することにより、水災による被害の軽減を図るため、当該河川が氾濫した場合に浸水が想定される区域

※4 計画規模降雨

「河川整備の目標とする降雨」のことで、河川の流域の大きさや災害の発生の状況などを考慮して設定（兵庫県では1級河川の主要区間において概ね1/100～1/200年確率規模、その他河川では概ね1/30～100年確率規模で設定）

※5 想定最大規模降雨

当該河川に過去に降った雨だけでなく、近隣の河川に降った雨が、当該河川でも同じように発生するという考え方にに基づき、国において、日本を降雨の特性が似ている15の地域に分け、それぞれの地域において過去に観測された最大の降雨量により設定（兵庫県では各河川において想定最大規模降雨が1/1000年確率規模以上になるように設定）

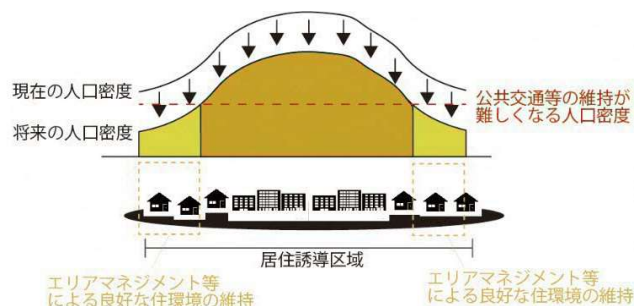
(3) 居住誘導が適切でない範囲の設定

各視点の状況について考慮し、居住誘導が適切でない範囲を設定します。

①人口密度維持の視点

将来推計では人口密度の低下が予測される地域がありますが、住宅地ブランドや住民のエリアマネジメントにより、住宅ストックの更新や良好な市街地環境の維持などが期待されることから、居住誘導が適切でない範囲は設定しません。

市街地縁辺部については、人口密度の低下に伴い、公共施設や公共交通などの維持が困難になることから、今後の人口密度の状況を注視します。



②緑の保全の視点

本市の特徴である市街地の緑地、市街地周辺緑地については、今後も保全すべきであることから、生産緑地地区、都市公園、市街地縁辺部の地区計画で住宅の立地を認めていない区域を居住誘導が適切でない範囲に設定します。

【居住誘導が適切でない範囲】

「生産緑地地区」 「都市公園」

「市街地縁辺部の地区計画で住宅の立地を認めていない区域」

③防災の視点

建築物の損壊等により人命に危害が生ずるおそれがあるとして建築や宅地開発に制限のある土砂災害特別警戒区域及び急傾斜地崩壊危険区域は、居住誘導が適切でない範囲に設定します。

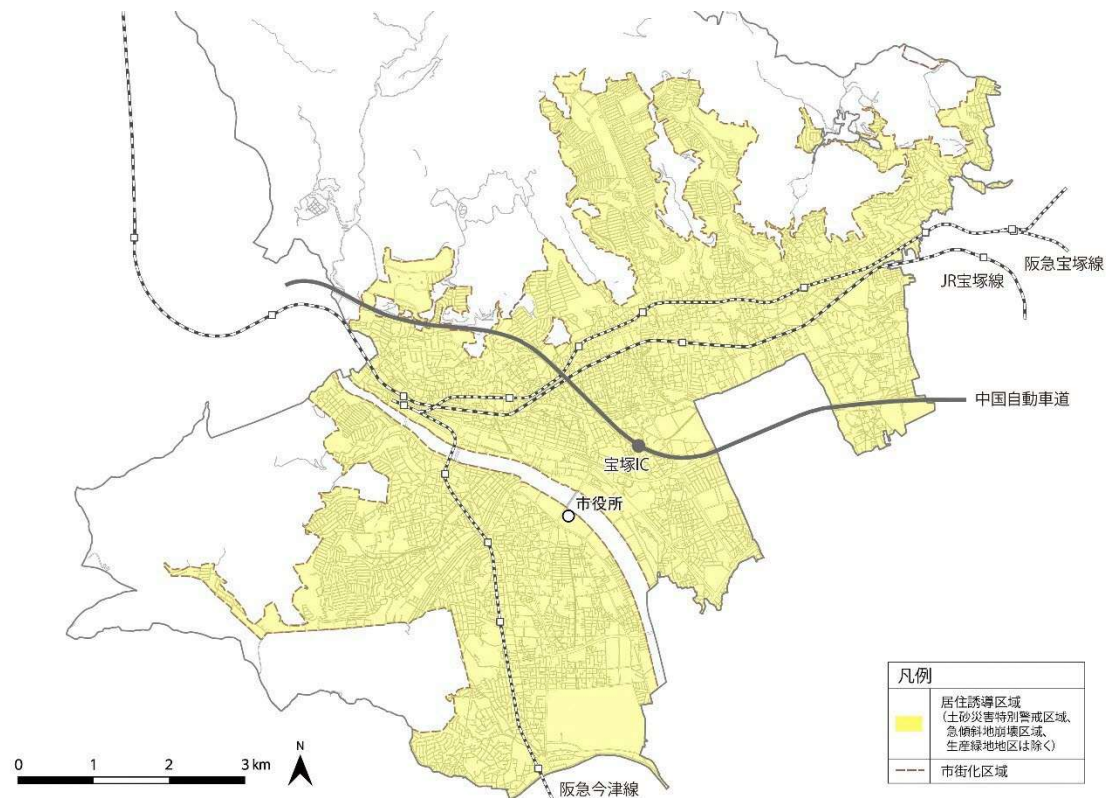
その他の災害リスクがある地域は、居住誘導区域に含めますが、災害リスクに対する対応策を「第7章 立地適正化計画の防災指針」に示します。

【居住誘導が適切でない範囲】

「土砂災害特別警戒区域」 「急傾斜地崩壊危険区域」

(4) 居住誘導区域

市街化区域から居住誘導が適切でない範囲として設定したものを除外し、居住誘導区域とします。



※上記の居住誘導区域の着色箇所から土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、生産緑地地区、都市公園は除外します。各区域に変更が生じた場合は、併せて居住誘導区域も変更するものとします。

居住誘導区域面積：2,525ha

居住誘導区域内人口密度：80.1人/ha

市街化区域のうち居住誘導区域の占める割合：96.9%

※居住誘導区域面積は土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、都市公園を含めて算定

※市街化区域（令和3年（2021年）6月時点）：2,605ha

※市街化区域内人口（平成27年（2015年））：202,311人

※生産緑地地区（平成30年（2018年）12月時点）：71.38ha

※市街地縁辺部の地区計画で住宅の立地を認めていない区域（令和3年（2021年）6月時点）：7.9ha
（売布自由ガ丘地区地区計画・公園地区：3ha、北雲雀丘地区地区計画：4.9ha）

第4章 都市機能誘導

(1) 都市機能誘導の基本的な考え方

立地適正化計画の目標では、「交流・活動のある暮らし」、「文化芸術が身近にある暮らし」、「便利で質の高い暮らし」、「柔軟に働く暮らし」に着目し、魅力的で多様なライフスタイルが実現できる都市をめざすこととしています。これらの暮らしの実現に向けた誘導方針を拠点ごとに設定し、拠点形成に必要な施設、都市機能誘導区域の設定を行います。



(2) 誘導方針を設定する拠点

宝塚市都市計画マスタープランで掲げる将来都市構造では、鉄道駅などの市民生活の中心となっている場所を拠点として位置付け、地域の特性に応じた拠点形成をめざしています。

この拠点のうち、居住誘導区域内にあり、また、多くの人が集まり、機能の集積の必要性が高い「都市拠点」、「地域拠点」、「シビック拠点」について、誘導方針を設定します。さらに、「地域拠点」については、拠点周辺の機能の集積状況や拠点の役割に応じて「地域拠点1」、「地域拠点2」、「地域拠点3」に分類して誘導方針を設定します。

拠点	場所
都市拠点	「JR・阪急宝塚～宝塚南口」
地域拠点1	「逆瀬川」「中山寺～中山観音」の2箇所
地域拠点2	「仁川」「小林」「清荒神」「売布神社」「山本」の5箇所
地域拠点3	「雲雀丘花屋敷」
シビック拠点	「市役所周辺」

（３）拠点形成に必要な施設の設定

各拠点の誘導方針に基づき、拠点形成に必要な施設を設定し、そのうち、法律などにより建物用途が明確にできるものを誘導施設とします。

なお、食品スーパー、診療所、保育所など日常生活を支える機能、また、拠点形成に必要な施設についても、小規模なものは住まいの身近にバランスよく立地することが求められるため、誘導施設（都市機能誘導区域外から都市機能誘導区域へ誘導するもの）として扱いません。

○誘導施設について

都市再生特別措置法では、都市の居住者の共同福祉や利便のため必要な施設を誘導施設として規定しており、オフィスやホテルは誘導施設に設定することができません。

（「都市の居住者の共同の福祉や利便のため必要な施設」の例）

- ・ 病院・診療所などの医療施設、老人デイサービスセンターなどの社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事務所、地域包括支援センターその他高齢化の中で必要性の高まる施設
- ・ 子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所などの子育て支援施設、小学校などの教育施設
- ・ 集客力がありまちのにぎわいを生み出す図書館、博物館などの文化施設や集会施設、スーパーマーケットなどの店舗や銀行などのサービス業を営む商業施設
- ・ 行政サービスの窓口機能を有する市役所などの行政施設

また、都市機能誘導区域外で誘導施設の建築を行う場合や都市機能誘導区域内で誘導施設を廃止する場合などは、市長への届出が義務付けられていることから、施設が届出の対象となるか否かを明確にする必要があります。

なお、誘導施設として設定していても用途地域、地区計画の規制の対象となるものは設置することができません。

（４）都市機能誘導区域の設定

①都市拠点、地域拠点 1～3

徒歩による移動のしやすさと用途地域の指定状況を考慮し、都市機能誘導区域を設定します。

- ・ 駅から概ね 500m 圏内
- ・ 駅から線路、幹線道路を跨がずに移動できる範囲（商業地域、近隣商業地域の場合は除く）
- ・ 第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域を区域から除外
- ・ 阪急沿線より山側の住居系用途地域を区域から除外

②シビック拠点

市役所を中心に集積した公共施設の敷地を都市機能誘導区域に設定します。

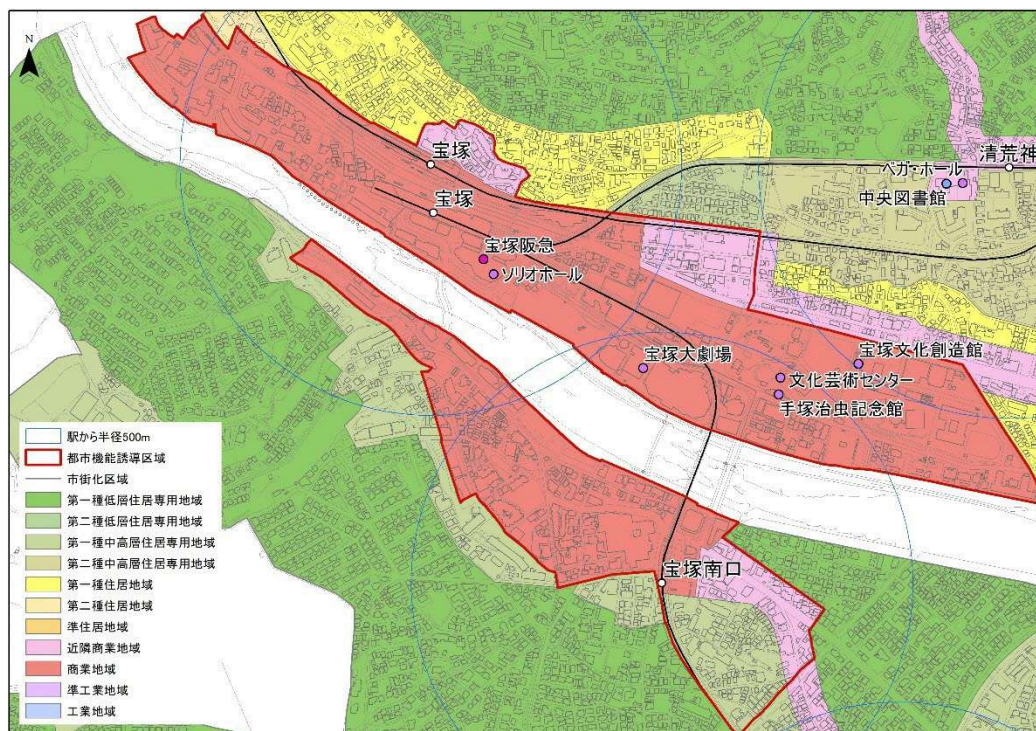
(5) 各拠点の誘導方針、拠点形成に必要な施設、都市機能誘導区域

①都市拠点（「JR・阪急宝塚～宝塚南口」）

誘導方針	本市の中心地かつ広域的拠点として、多様な機能を誘導 ・多くの市民、来訪者が訪れ、交流・活動が生まれる拠点の形成 ・質の高い都市空間の形成 ・回遊しやすい歩行者空間の形成 ・日常的に文化芸術に触れられる機会の充実 ・利便性の高い暮らしを支える商業・サービスの充実 ・柔軟に働くことができる環境の形成
拠点形成に必要な施設 (●：誘導施設)	●公民館 ●図書館 ●公益施設 ●大型交流施設 ●文化芸術施設 ●劇場 ●博物館・美術館 ●大規模店舗・飲食店 ・宿泊機能のある施設 ・スポーツジムなどの運動や健康を増進する施設 ・活動の場、憩いの場となる広場・公園 ・ギャラリーなどの芸術品を展示できる施設 ・工房、文化教室などの文化芸術活動ができる施設 ・休日や夜間も医療を受けることができる施設 ・一時的に子どもを預けることができる施設 ・コワーキング施設

都市機能誘導区域

<JR・阪急宝塚～宝塚南口：約69ha>

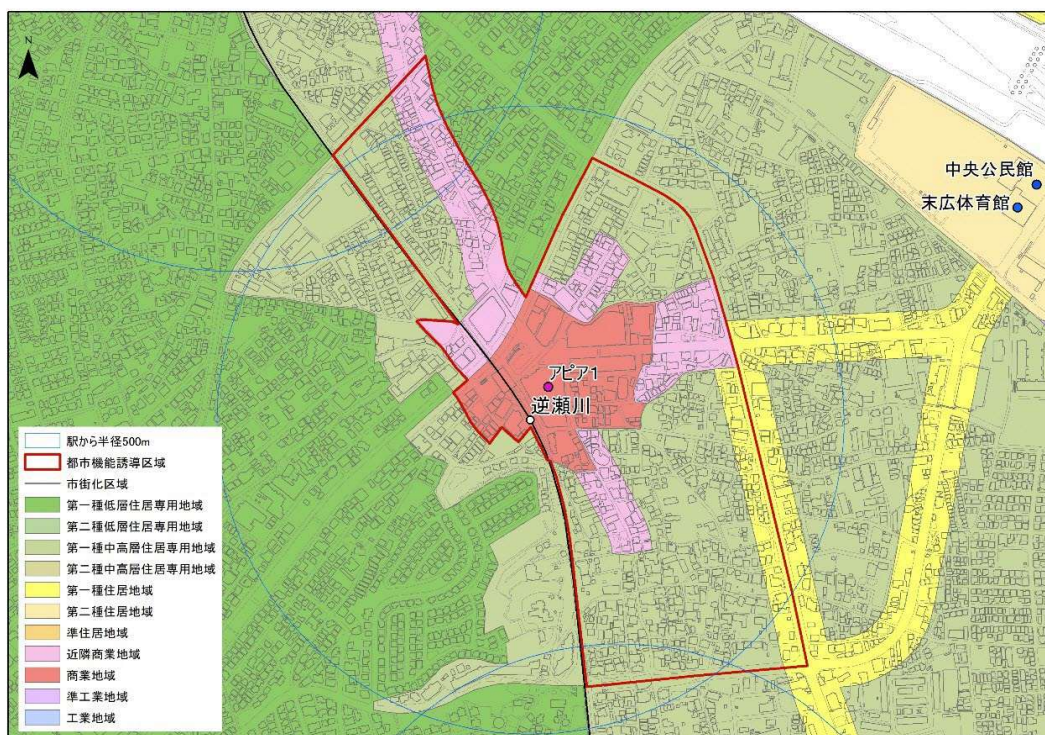


②地域拠点1（「逆瀬川」「中山寺～中山観音」の2箇所）

誘導方針	武庫川右岸・左岸における広域的な拠点として多様な機能を誘導 ・多様な交流・活動の促進 ・日常的に文化芸術に触れられる機会の充実 ・利便性の高い暮らしを支える商業・サービスの充実 ・柔軟に働くことができる環境の形成
拠点形成に必要な施設 (●：誘導施設)	●公民館 ●図書館 ●公益施設 ●大型交流施設 ●文化芸術施設 ●大規模店舗・飲食店（地域拠点型） ・スポーツジムなどの運動や健康を増進する施設 ・活動の場、憩いの場となる広場・公園 ・ギャラリーなどの芸術品を展示できる施設 ・工房、文化教室などの文化芸術活動ができる施設 ・休日や夜間も医療を受けることができる施設 ・一時的に子どもを預けることができる施設 ・コワーキング施設

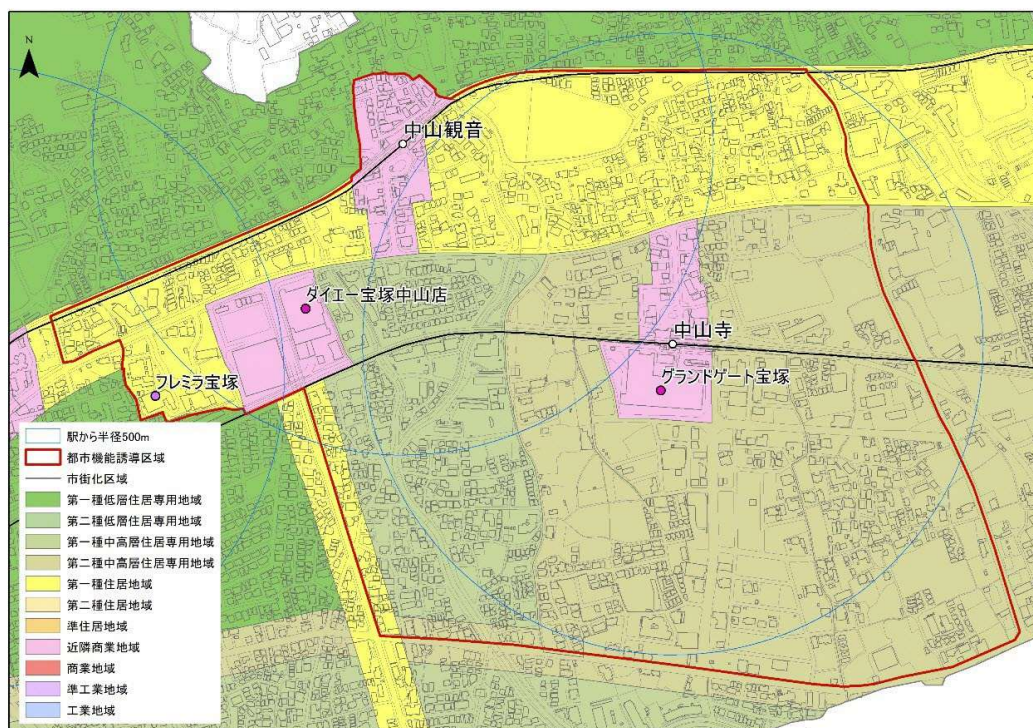
都市機能誘導区域

<逆瀬川：約33ha>



都市機能誘導区域

<中山寺～中山観音：約98ha>

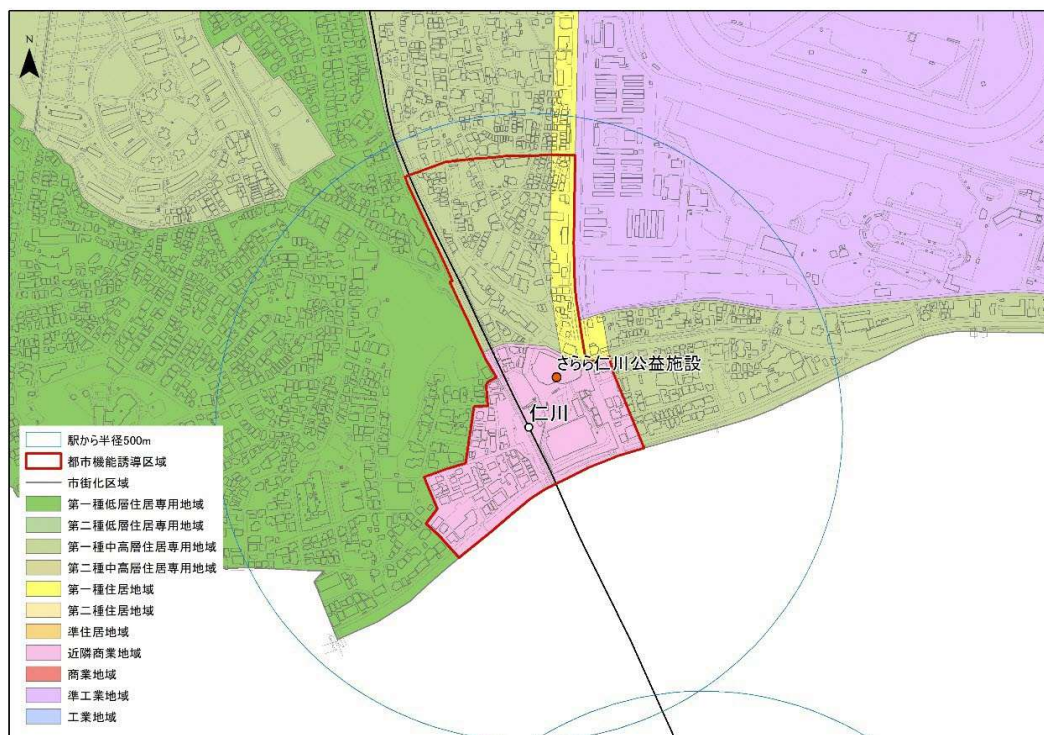


③地域拠点2（「仁川」「小林」「清荒神」「売布神社」「山本」の5箇所）

誘導方針	市民の身近な拠点として、交流機能や文化機能を誘導 ・多様な交流・活動の促進 ・日常的に文化芸術に触れられる機会の充実 ・柔軟に働くことができる環境の形成
拠点形成に必要な施設 (●：誘導施設)	●公民館 ●図書館 ●公益施設 ●文化芸術施設 ・スポーツジムなどの運動や健康を増進する施設 ・活動の場、憩いの場となる広場・公園 ・ギャラリーなどの芸術品を展示できる施設 ・工房、文化教室などの文化芸術活動ができる施設 ・一時的に子どもを預けることができる施設 ・コワーキング施設

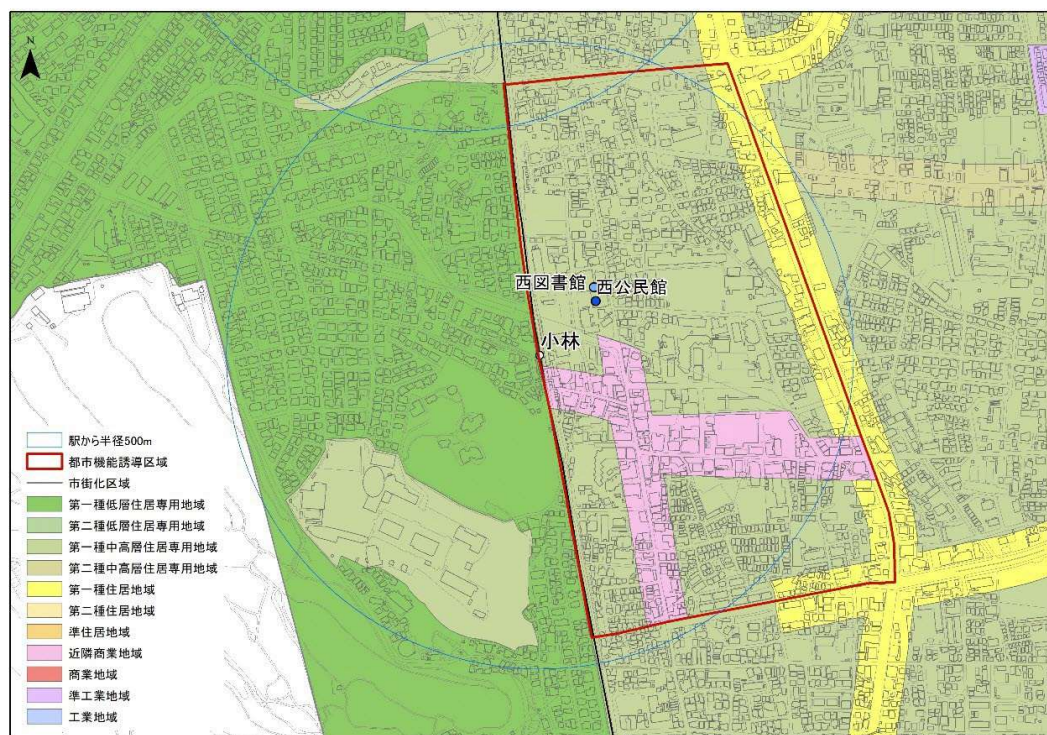
都市機能誘導区域

<仁川：約13ha>

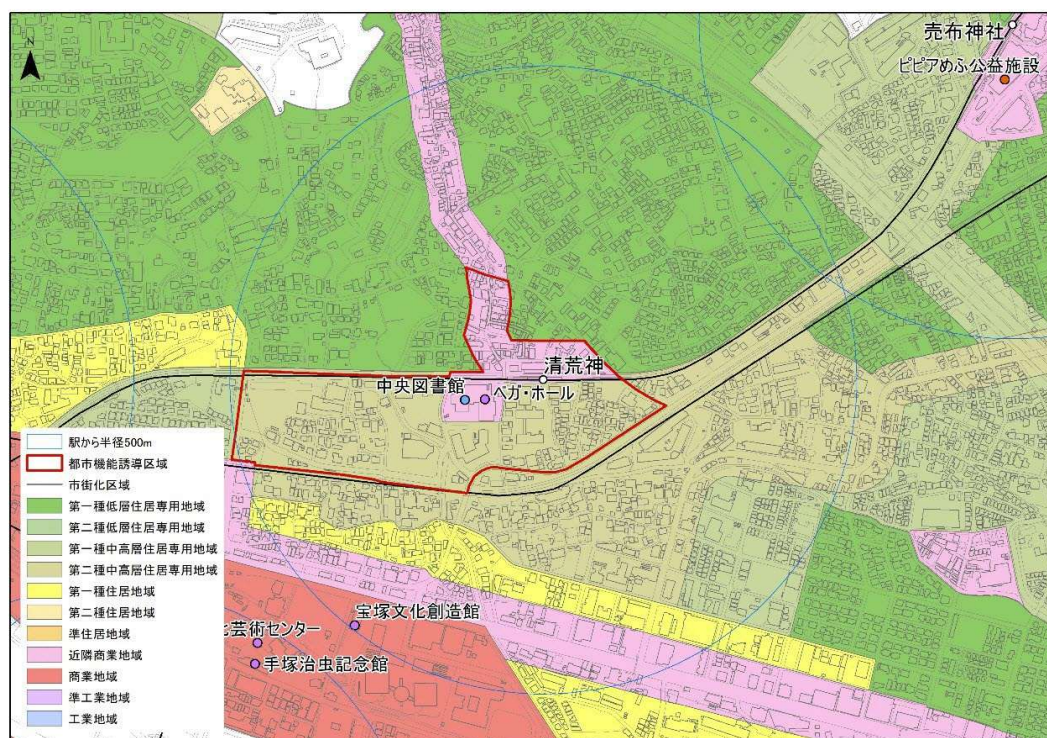


都市機能誘導区域

<小林：約39ha>

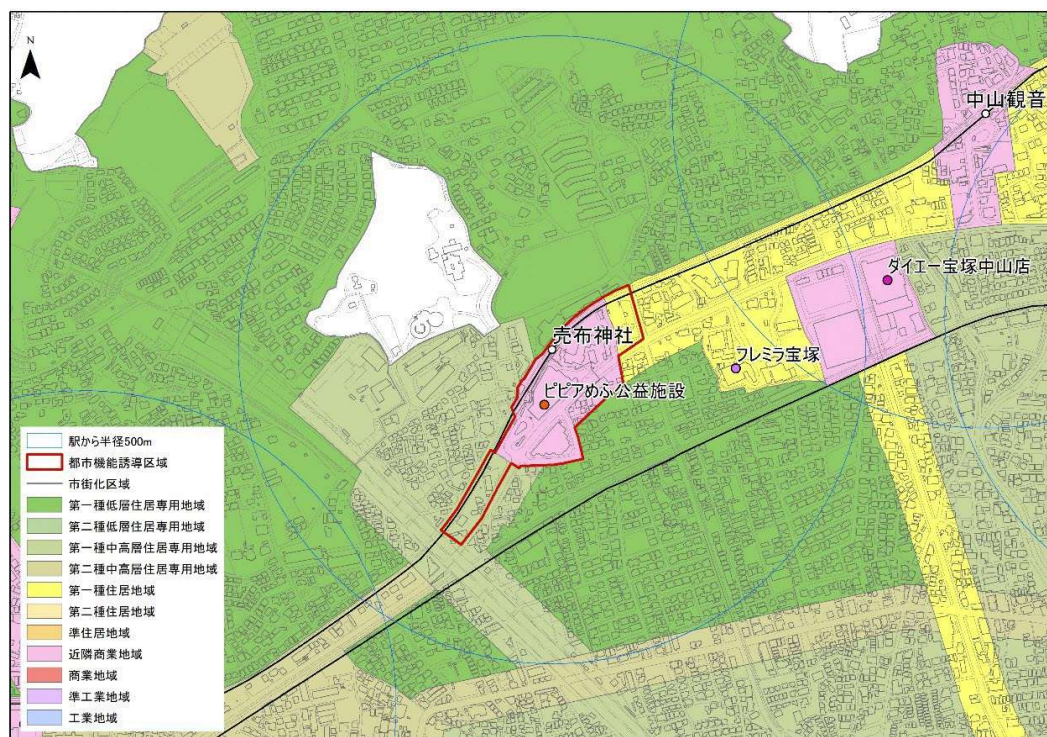


<清荒神：約12ha>

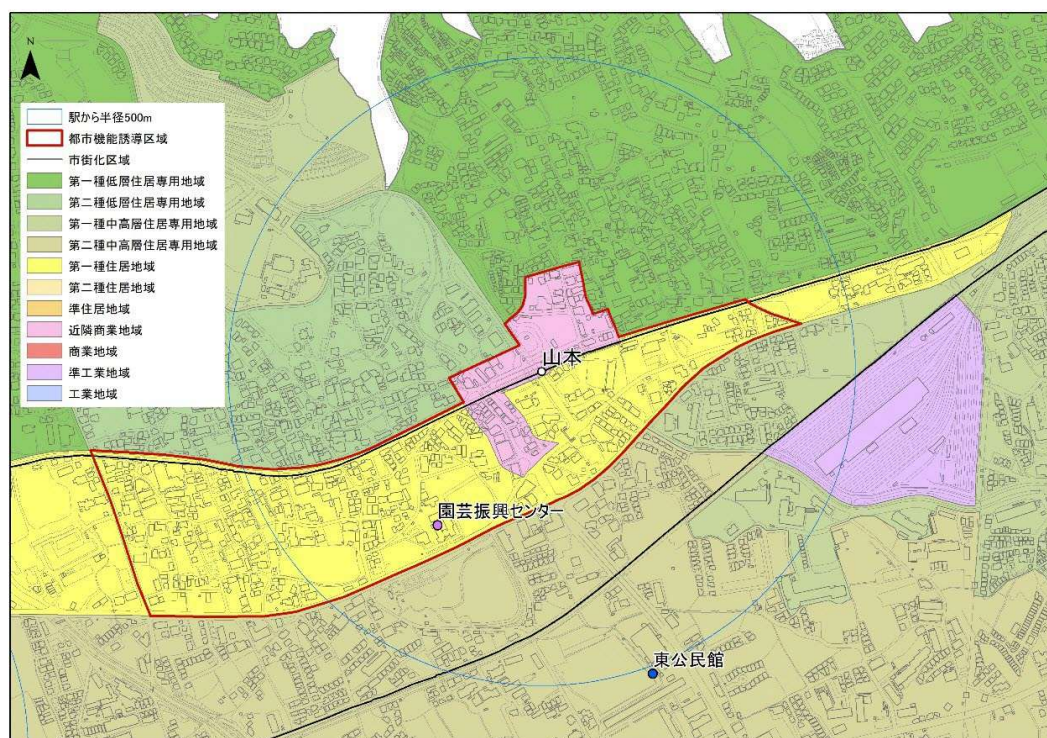


都市機能誘導区域

＜売布神社：約3ha＞



＜山本：約23ha＞

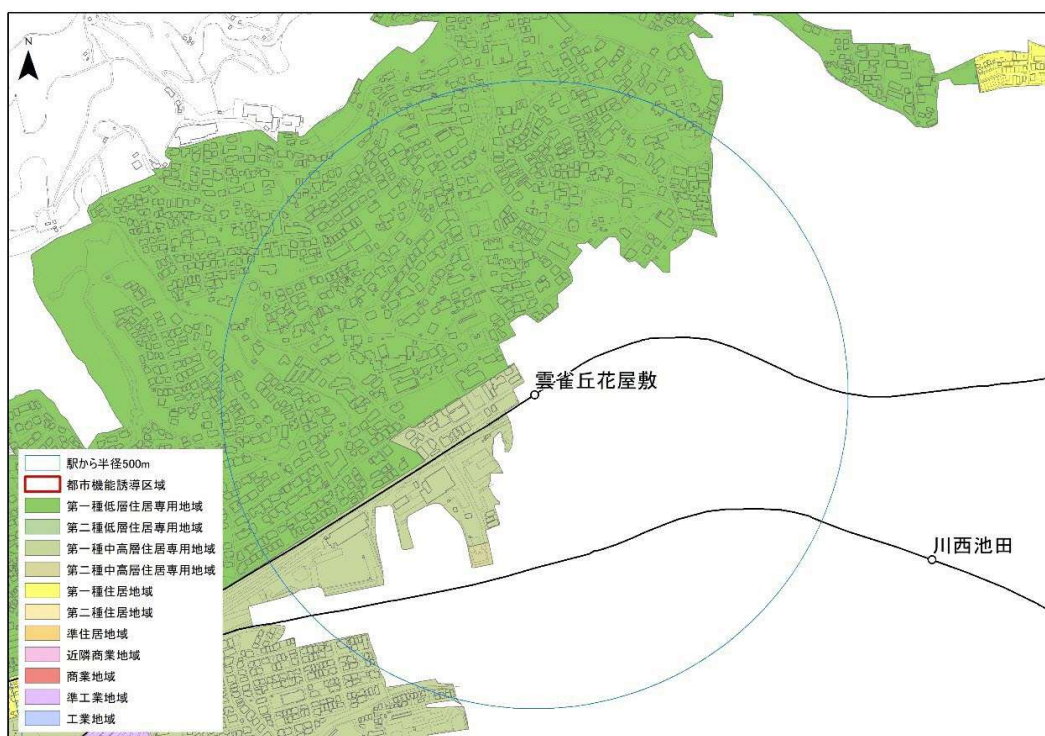


④地域拠点3（「雲雀丘花屋敷」）

誘導方針	市民の身近な拠点として、住環境と調和しつつ、交流機能や文化機能を誘導 ・住環境との調和を踏まえた機能の誘導 ・多様な交流・活動の促進 ・日常的に文化芸術に触れられる機会の充実 ・身近で柔軟に働くことができる環境の形成
拠点形成に必要な施設	・スポーツジムなどの運動や健康を増進する施設 ・活動の場、憩いの場となる広場・公園 ・ギャラリーなどの芸術品を展示できる施設 ・工房、文化教室などの文化芸術活動ができる施設 ・一時的に子どもを預けることができる施設 ・コワーキング施設

都市機能誘導区域

＜雲雀丘花屋敷＞



※住環境との調和を重視する方針のため、誘導施設及び都市機能誘導区域の設定は行いません。

⑤シビック拠点（「市役所周辺」）

誘導方針	公共公益機能など市民の暮らしをサポートする機能を誘導 ・暮らしを支える公共公益機能の集積
拠点形成に必要な施設 (●：誘導施設)	●市役所 ●スポーツ施設 ●公民館 ●大型交流施設 ・活動の場、憩いの場となる広場・公園
都市機能誘導区域	
＜市役所周辺：約23ha＞	
駅から半径500m 都市機能誘導区域 市街化区域 第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域 近隣商業地域 商業地域 準工業地域 工業地域	

拠点名		施設名
都市拠点	JR・阪急宝塚 宝塚南口	「宝塚文化創造館」 「文化芸術センター」 「ソリオホール」 「宝塚大劇場」 「手塚治虫記念館」 「宝塚阪急」
	逆瀬川	「アピア1」
地域拠点1	中山寺 中山観音	「ダイエー宝塚中山店」 「グランゲート宝塚」 「フレミラ宝塚」
	仁川	「さらら仁川公益施設」
地域拠点2	小林	「西図書館」 「西公民館」
	清荒神	「中央図書館」 「ベガ・ホール」
	売布神社	「ピピアめふ公益施設」
	山本	「園芸振興センター」
地域拠点3	雲雀丘花屋敷	※誘導施設及び都市機能誘導区域なし
シビック拠点	市役所周辺	「市役所」 「中央公民館」 「スポーツセンター」 「末広体育館」 「阪神シニアカレッジ」

＜施設根拠＞

誘導施設	定義
市役所	市の本庁舎
公民館	社会教育法第20条に規定する公民館
図書館	図書館法第2条第1項に規定する図書館（分室は除く）
公益施設	市の条例で、駅前の活性化を図ると位置付けのある施設
大型交流施設	以下のいずれかに該当するもの ・市の条例で、児童又は高齢者の交流・活動の場として位置付けのある大型児童センター及び老人福祉センター ・高齢者の交流・活動を目的として県が設置する教育施設
スポーツ施設	市の条例で、市民のスポーツ及びレクリエーションの振興を図ると位置付けのある総合体育館、体育館、武道館及び屋内プール
文化芸術施設	市の条例で、文化、芸術又は産業の振興を図ると位置付けた施設で、床面積が1,000㎡以上のもの
劇場	建築基準法による用途が劇場で、床面積が10,000㎡以上のもの
博物館・美術館	建築基準法による用途が博物館又は美術館で、床面積が1,000㎡以上のもの
大規模店舗・飲食店	建築基準法による用途が物品販売業を営む店舗又は飲食店で、床面積が10,000㎡以上のもの
大規模店舗・飲食店 （地域拠点型）	以下に該当するもの ・建築基準法による用途が物品販売業を営む店舗又は飲食店で、床面積が10,000㎡以上のもの ・大規模な集客施設の立地誘導・抑制に係る広域土地利用プログラム（兵庫県）における規模の上限の引き上げが可能なもの

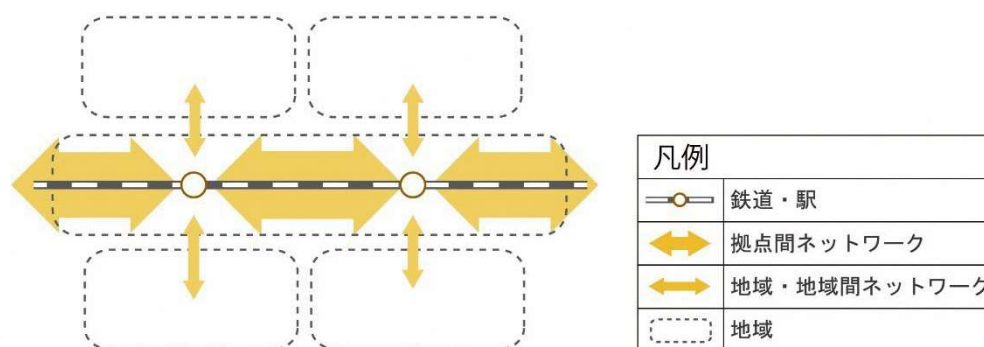
第5章 交通ネットワーク

(1) 交通ネットワーク形成の考え方

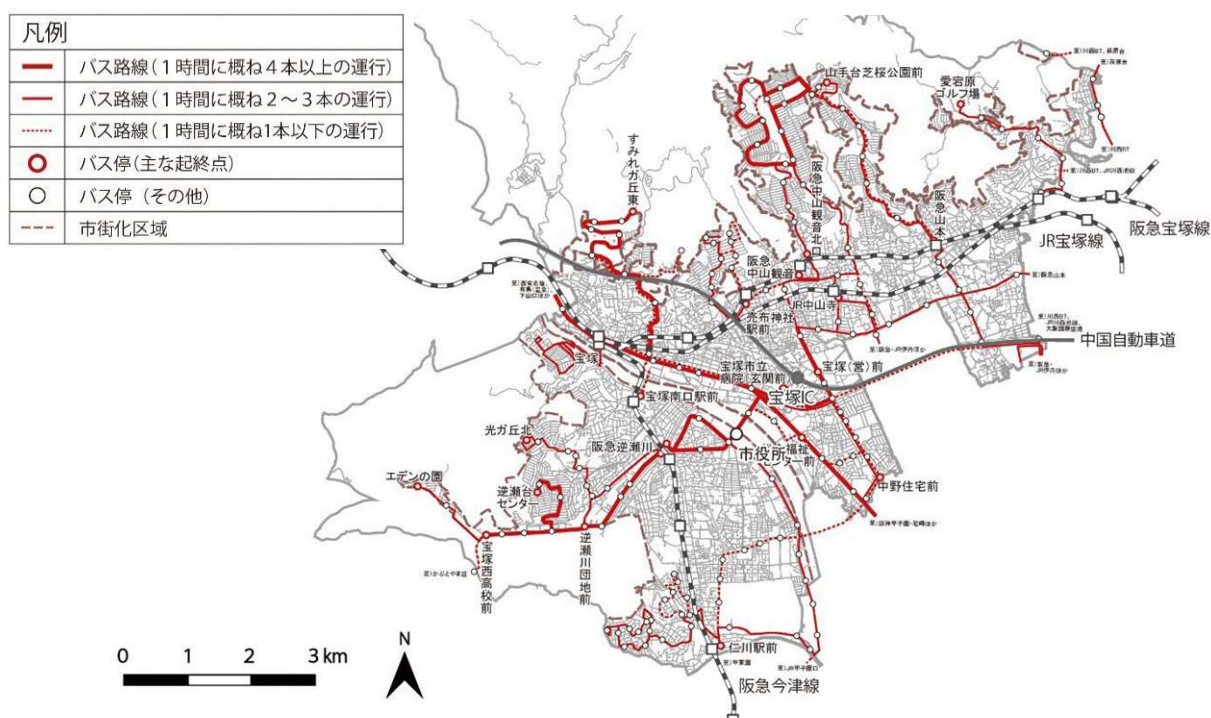
鉄道駅間を結ぶ「拠点間ネットワーク」、鉄道駅と周辺の住宅地を結ぶバスを中心とした「拠点・地域間ネットワーク」を形成します。併せて、交通ネットワークを補完するため、多様な主体による移動手段の確保をめざします。具体的な方向性については、地域公共交通計画（策定予定）で示します。

また、市街地内を歩きやすく、自転車でも移動しやすい環境を形成します。

交通ネットワーク形成のイメージ



【参考】バス路線のネットワーク現状



第6章 誘導施策

第2章で示す誘導方針に基づき、今後進めるべき「居住誘導の施策」、「都市機能誘導の施策」、「交通ネットワークの施策」を示します。

1. 居住誘導の施策

「第2章-2. 誘導方針（1）宝塚の個性を生かした居住誘導」の施策を示します。

（1）ゆとりある住環境の維持・向上に向けたエリアマネジメントの支援

①地域活動の支援

まちづくり協議会などの地域組織の活動を支援し、住環境・維持向上に向け、住民、事業者などの多様な主体の連携によるエリアマネジメント導入を図りながら各施策の取組への支援を図ります。

②地域まちづくりの担い手育成

まちづくり協議会などの地域組織の支援を通じて地域のまちづくりの担い手の育成を図ります。

【「ゆとりある住環境の維持・向上に向けたエリアマネジメントの支援」の取組】

「コミュニティ活動支援事業」 「自治会活動支援事業」 「市民活動促進支援事業」
「きずなづくり推進事業」

（2）良好な住環境維持に向けた空き家等の発生抑制

①空き家の適正管理の促進

適正に管理されない空き家の発生を予防するため、適正管理に向けた啓発を行います。

②空き家バンクの活用促進

市場に流通しない空き家を流通させるため、空き家バンク制度の活用を促進します。

③老朽空き家の除却促進

老朽空き家が周辺へ悪影響を及ぼす前に、所有者に除却を促す取組を行います。

④マンション管理の適正化の推進

マンションの管理不全予防のため、相談体制・啓発活動を充実します。

【「良好な住環境維持に向けた空き家等の発生抑制」の取組】

「空き家セミナーの開催」 「空き家に関する相談窓口の紹介」

「宝塚市空き家バンク制度」 「マンション管理セミナーの開催」

「マンション管理アドバイザー派遣」

(3) 緑の保全・創出

①身近な緑の保全・創出

生産緑地の保全や公園・緑地の整備、公共施設敷地や道路沿道の緑化整備、大規模民間建築物への緑化誘導など、身近な緑の空間を保全、創出します。

②市街地周辺の緑の保全

市街地の周辺にある貴重な緑地環境と自然景観を将来にわたって保全します。

【「身近な緑の保全・創出」の取組】

「生産緑地地区、特定生産緑地の指定」 「公園アドプト団体の支援」

「生け垣助成制度」

(4) 総合的な防災力の向上

居住誘導区域内に、土砂災害警戒区域や洪水浸水想定区域があることから、市民や事業者への防災啓発をはじめ、防災・減災に向けた総合的な取組が重要です。

詳細は「第7章 立地適正化計画の防災指針」に示します。

(5) 老朽化した都市計画施設の改修

生活の安全性や利便性の維持・向上のため、老朽化した都市計画施設の計画的な改修を進めます。

2. 都市機能誘導の施策

「第2章-2. 誘導方針（2）地域特性に応じた都市機能の誘導による多様な空間の創出」の施策を示します。

（1）多くの市民、来訪者が訪れ、交流・活動が生まれる都市拠点の形成 【都市拠点】

①賑わいと魅力の中核となる機能の維持・充実

商業・サービス、業務、観光、芸術、文化など、宝塚の中心にふさわしい多様な機能の維持・充実を図ります。

②回遊したくなるウォーカブルな空間の形成

歩行者空間沿道への積極的な商業・サービス施設の誘致や、街路沿の緑化などを進めることで、歩いて楽しいまちの形成を進めます。

③質の高い都市空間の形成

水と緑の潤いある景観を生かし、宝塚らしさを感じる景観の形成を進めます。

【「多くの市民、来訪者が訪れ、交流・活動が生まれる都市拠点の形成」の取組】

「用途地域、地区計画による維持・誘導」 「花のみちリニューアル工事」
 「武庫川（宝来橋～宝塚大橋）周辺散策空間整備事業」
 「生け垣助成制度」（再掲） 「景観形成基準による指導」
 「観光資源の適正管理」 「アートによる観光まちづくり事業」

（2）交流や文化芸術活動ができる場の維持・誘導

コミュニティ施設などの様々な市民が交流・活動できる場や図書館、ホール等、文化芸術を学習・体験できる場の維持、誘導を進めます。

【「交流や文化芸術活動ができる場の維持・誘導」の取組】

「用途地域、地区計画による維持・誘導」（再掲）
 「新庁舎・ひろば整備事業」

（3）既存ストックの活用による多様な活動空間の創出

①空き家等の利活用による活動の場の創出

利用されていない空き家や空き店舗が、地域のまちづくり活動や地域の文化芸術活動、スタートアップなどに活用されるよう、リノベーション等の支援を行います。

②身近で農が感じられる空間の創出

市街地内にある身近な農地として生産緑地の保全に努めるとともに、直売所や農家レストラン、市民農園などの市民が農にふれる場としての利活用も促進します。

③多様な活動が生まれる公共空間

公園や駅前デッキなどの公共空間を活用し、多様な活動が生まれるよう、公共空間活用のルールづくりやイベントの開催など、市民、事業者、行政が連携しながら取り組みを進めます。

【「既存ストックの活用による多様な活動空間の創出」の取組】

「店舗等魅力向上チャレンジ支援補助金」 「商業活性化推進事業補助金」
 「生産緑地地区、特定生産緑地の指定」（再掲） 「市民農園事業」
 「公共空間を活用したイベント支援」

（４）柔軟な働き方ができる環境の形成 【都市拠点/地域拠点 1/地域拠点 2/地域拠点 3】

住まいの近くで働けるコワーキングスペースやシェアオフィス、ライフスタイルに応じて多様な働き方ができるワークシェアなどの柔軟に働く場の整備を促進します。

【「柔軟な働き方ができる環境の形成」の取組】

「宝塚市起業家等支援施設認定事業」

（５）利便性の高い暮らしを支える商業・サービスの充実 【都市拠点/地域拠点 1】

大規模な商業施設などの利便性の高い暮らしを支える商業・サービス機能の維持・誘導を進めます。

【「利便性の高い暮らしを支える商業・サービスの充実」の取組】

「用途地域、地区計画による維持・誘導」（再掲）
 「店舗等魅力向上チャレンジ支援補助金」（再掲）
 「商業活性化推進事業補助金」（再掲）

（６）公共建築物の適正配置

地域の様々な活動を支える公共建築物の適正配置を進めます。

【「公共建築物の適正配置」の取組】

「公共施設マネジメント」

3. 交通ネットワークの施策

「第2章-2. 誘導方針（3）誰もが移動しやすい環境の形成」の施策を示します。

（1）鉄道、バスの維持と利用促進

鉄道駅間を結ぶ「拠点間ネットワーク」、鉄道駅と周辺の住宅地を結ぶバスを中心とした「拠点・地域間ネットワーク」の維持と利用促進を図ります。

【「鉄道、路線バスの維持・充実と利用促進」の取組】

「地域公共交通計画（策定予定）に基づく取組」

（2）地域の実情に応じた新たな移動手段の確保

個別の移動ニーズに対応した新たな移動手段の導入の検討を市民や行政、交通事業者などと連携して行います。

【「地域の実情に応じた新たな移動手段の確保」の取組】

「地域公共交通計画（策定予定）に基づく取組」（再掲）

（3）自転車利用者や歩行者の安全確保

自転車や歩行者が移動しやすい環境を整えるため、自転車レーンや歩道などの整備を進めます。

【「自転車利用者や歩行者の安全確保」の取組】

「自転車ネットワーク計画に基づく自転車通行空間の整備」

（4）歩道や交通結節点のバリアフリー化

駅舎や駅前ロータリー、駅へのアクセス道路などの主要交通結節点のバリアフリー化を進めるとともに、住宅地内のバリアフリー化を進め、歩きやすく、鉄道やバスなどの公共交通が利用しやすい環境を整備します。

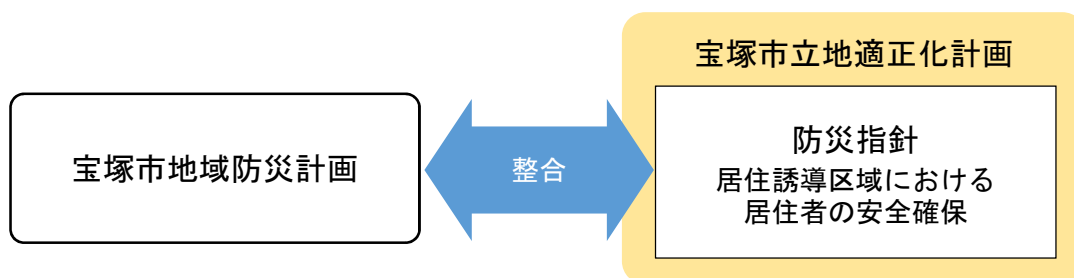
【「歩道や交通結節点のバリアフリー化」の取組】

「道路バリアフリー化整備事業」

第 7 章 立地適正化計画の防災指針

(1) 防災指針の趣旨

防災指針は、都市再生特別措置法第 81 条第 2 項第 5 号に基づき、居住誘導区域にあっては住宅の、都市機能誘導区域内にあっては誘導施設の立地及び立地の誘導を図るための都市の防災に関する機能確保に関する指針です。本市においては、宝塚市地域防災計画との整合を図りつつ、立地適正化計画の目標に即すとともに、居住誘導区域における居住者の安全確保を主な目的とします。



(2) 対象とする災害と災害ハザードエリア

防災指針で対象とする災害と災害ハザードエリアについては、宝塚市地域防災計画で想定する自然災害を踏まえ、以下のとおりとします。

なお、地震災害については、市内全域で災害リスクがあることから、本計画では対象外とし、地震災害を含めた総合的な都市防災の方針は宝塚市都市計画マスタープランで示しています。

災害	災害ハザードエリア
土砂災害	・ 土砂災害（特別）警戒区域 ・ 急傾斜地崩壊危険区域
水害	・ 洪水浸水想定区域（計画規模降雨、想定最大規模降雨）

(3) 災害リスク

①人口密度分布

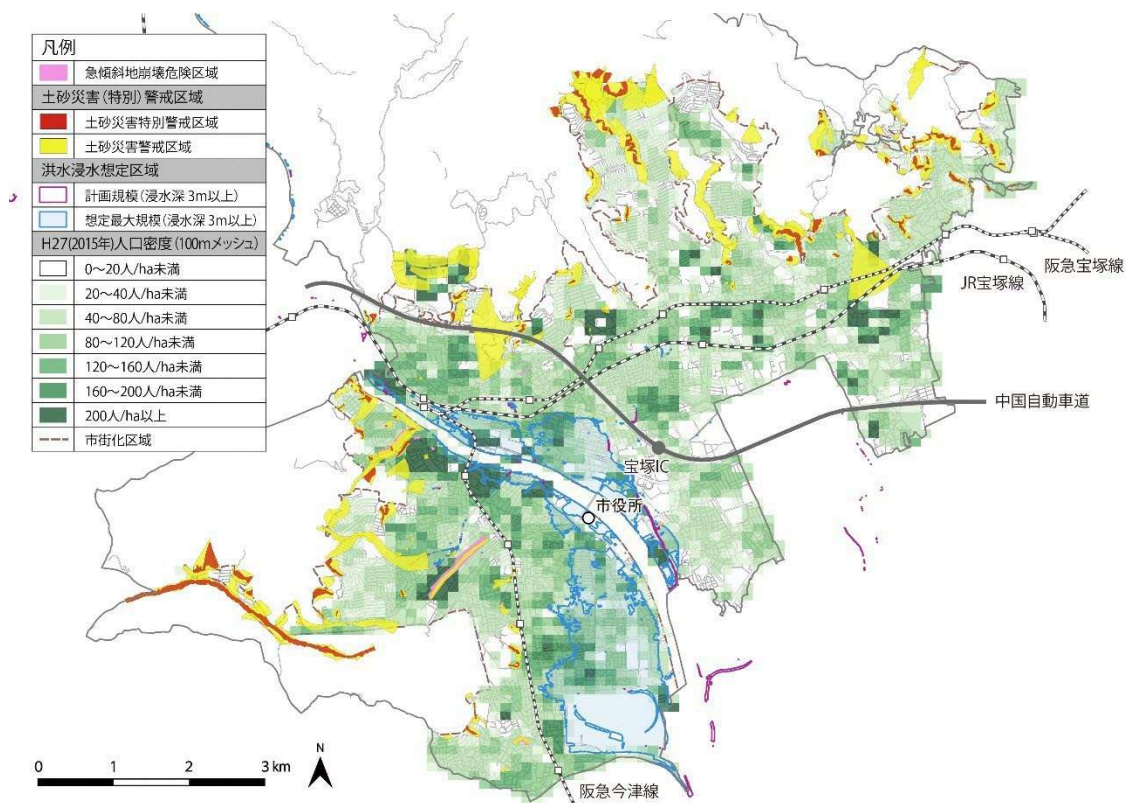
【土砂災害】

土砂災害（特別）警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域が、山間部の市街化区域縁辺を中心に局所的に分布しています。

【水害】

浸水深3m以上のエリアが、洪水浸水想定区域（計画規模降雨）では河川沿いに局所的に分布していますが、洪水浸水想定区域（想定最大規模降雨）では武庫川沿いを中心に人口密度が高いエリアにも分布しています。

人口密度分布と土砂災害警戒区域・急傾斜地崩壊危険区域・浸水想定区域の関係



②防災拠点・避難所

【土砂災害】

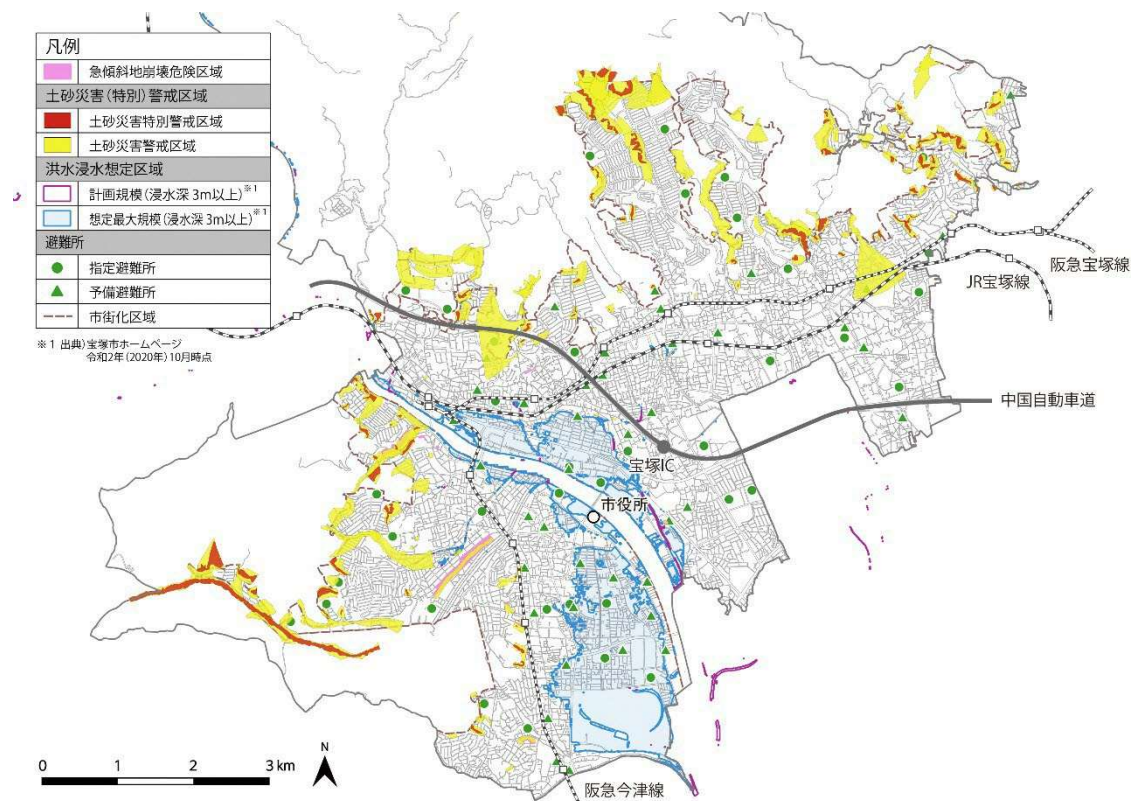
土砂災害警戒区域に一定数の避難所が立地し、土砂災害特別警戒区域にも立地しているものもあります。

【水害】

防災拠点である市役所の一部が、洪水浸水想定区域（想定最大規模降雨）では、一部浸水深3m以上の区域にあります。

避難所は、洪水浸水想定区域（計画規模降雨）においても浸水深3m以上の区域となるものが、一定数あります。

防災拠点・避難所と土砂災害警戒区域・急傾斜地崩壊危険区域・浸水想定区域の関係



(4) 居住誘導区域の安全に対する課題

①都市基盤施設の整備

比較的発生確率が高いと想定される災害に対して、現在実施している河川、下水道などの都市基盤施設の整備を今後も継続的かつ計画的に実施していく必要があります。

②防災拠点の整備

想定最大規模降雨では、市役所の一部が浸水想定3m以上の洪水浸水想定区域となっており、情報通信設備などが浸水想定以下に設置されています。より円滑な災害対応を行うため、大規模災害が発生した場合においても、市役所が防災拠点として機能することが必要です。

③避難に対する普及・啓発

災害ハザードエリアに多数立地する避難所については、災害種別・規模に応じて避難所が設定され、早期の警戒・避難指示などを行っていますが、避難に対する普及・啓発を継続的に行う必要があります。

(5) 居住誘導区域の安全確保のための方針

居住誘導区域の安全確保のための方針を示します。

①都市基盤施設整備の継続

河川、下水道などの都市基盤施設の整備は、これまでも計画的に推進してきましたが、引き続き、各施設の整備計画に基づいて、防災対策を推進します。

②大規模災害を想定した防災拠点の整備

市役所の災害対策本部や情報通信設備などの防災拠点機能が、大規模災害が発生した場合においても機能するよう整備します。

③警戒・避難対策（ソフト対策）の推進

災害種別・規模を踏まえた警戒・避難対策（ソフト対策）を推進します。

④低リスク化対策

災害危険度の高い土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域は居住誘導区域から除外します。

⑤広域連携、官民連携の推進

自然災害の広域性を踏まえ、国・県・周辺市町との連携による対策推進、さらに民間事業者との官民連携による対策推進を図ります。

(6) 居住誘導区域の安全確保に向けた取組

居住誘導区域の安全確保のため、以下の防災・減災対策に取り組めます。

①土地利用対策**ア 災害ハザードエリアの指定・見直し**

- ・県が行う土砂災害（特別）警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、洪水浸水想定区域の指定・見直しとの連携

イ 農地・緑地の保全

- ・生産緑地地区、緑地保全地区の指定

②都市基盤施設等整備（ハード対策）**ア 急傾斜地崩壊対策**

- ・県が行う急傾斜地崩壊対策事業との連携

イ 防災拠点の整備

- ・宝塚市役所新庁舎・ひろば整備事業による大規模災害を想定した新庁舎の整備※¹

ウ 河川整備

- ・河川整備計画に基づく一級河川、二級河川の整備に関する県との連携※²
- ・荒神川の治水対策改修事業※²

エ 下水道整備

- ・宝塚市下水道ビジョン 2025 に基づく水路改修や施設の改善・維持管理など※¹

オ 雨水流出、貯留対策

- ・公共事業における雨水流出抑制施策の推進
- ・開発行為における雨水排水流量の規制

③警戒・避難対策（ソフト対策）**ア リスク情報の提示**

- ・防災マップの更新・配布
- ・災害種別・規模に応じた避難誘導

イ 地域や施設の避難計画支援

- ・地区防災計画、地域版防災マップの作成支援
- ・要配慮者利用施設における避難確保計画の策定支援

ウ 避難に係る自助共助体制の確保

- ・防災リーダーの確保、育成
- ・自主防災組織の結成促進、強化

エ 民間施設との避難協定

- ・民間団体・事業所等防災体制の強化

※¹ 概ね5年以内を目標

※² 概ね10年以内を目標

第8章 届出制度

(1) 居住誘導区域外における事前届出

居住誘導区域外において、一定規模以上の住宅開発や建築行為などを行う場合には、以下のような行為に着手する日の30日前までに、行為の内容や場所などについて市長への届出が必要となります。

【開発行為】

- ・3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ・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1,000㎡以上のもの

【建築等行為】

- ・3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ・建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅等とする場合

※届出があった際、市長は住宅などの立地を適正なものとするための勧告や、土地の取得についてのあっせんなどを行うことができます。

(2) 都市機能誘導区域外における事前届出

都市機能誘導区域外において、誘導施設の開発や建築などの行為を行う場合、以下のような行為に着手する日の30日前までに、行為の種類や場所などについて市長への届出が必要となります。

【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

【建築等行為】

- ・誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ・建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
- ・建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合

※届出があった際、市長は誘導施設の立地を適正なものとするための勧告や、土地の取得についてのあっせんなどを行うことができます。

(3) 都市機能誘導区域内での施設の休止または廃止の届出

都市機能誘導区域内においては、誘導施設を休止または廃止しようとする場合は、着手する日の30日前までに行為の内容や場所などについて市長への届出が必要となります。

第9章 計画の評価と進行管理

(1) 目標値の設定

本計画における誘導区域の設定や誘導施策の実施による効果を評価するため、居住誘導と都市機能誘導に関する目標指標、目標値を設定します。

また、本計画に基づく取組の進捗状況や効果を点検し、必要な施策の充実などを検討するため、モニタリング指標を設定します。

①居住誘導に関する目標指標、目標値

目標指標として「居住誘導区域の人口密度」を設定します。また、モニタリング指標として「住環境が良いので住みたい」「自然環境が豊かで景観が美しいから住みたい」と回答した市民の割合を設定します。

目標指標	基準値 (平成27年(2015年))	目標値 (令和22年(2040年))
居住誘導区域の人口密度※	80.1人/ha	72.4人/ha

※ 2015年基準値、2040年推計値は100mメッシュ人口より算出。2040年目標値は宝塚市人口ビジョンで示す全市の2040年目標人口に、現在の全市人口のうち居住誘導区域内人口の比率をかけて算出。

【参考】令和22年(2040年)推計値(69.5/ha)

モニタリング指標 (アンケート調査)	基準値 (平成30年(2018年))
「住環境が良いので住みたい」と回答した市民の割合	34.4%
「自然環境が豊かで景観が美しいから住みたい」と回答した市民の割合	30.0%

②都市機能誘導に関する目標指標、目標値

目標指標として「都市機能誘導区域内の誘導施設の数」を設定します。また、モニタリング指標として「文化芸術活動によく親しんでいる」「週1回以上スポーツに取り組んでいる」「余暇活動が充実している」と回答した市民の割合を設定します。

目標指標	基準値 (令和3年(2021年)5月)	目標値 (令和22年(2040年))
都市機能誘導区域内の誘導施設の数※	22 施設	22 施設

※ 基準値の誘導施設件数の維持することを目標とする。

モニタリング指標 (アンケート調査)	基準値 (平成30年(2018年))
「文化芸術活動によく親しんでいる」と回答した市民の割合	24.5%
「週1回以上スポーツに取り組んでいる」と回答した市民の割合	35.4%

(2) 期待される効果

目標の実現による効果として、市民の「引き続き宝塚市内に住み続けたい」と回答した市民の割合が高まることをめざします。

目標指標 (アンケート調査)	基準値 (平成30年(2018年))	目標値 (令和22年(2040年))
宝塚市内に住み続けたいと思う市民の割合	76.4%	76.4%超

(3) 進行管理と計画の見直し

本計画の目標の実現に向け、「Plan (計画)」「Do (実施)」「Check (評価)」「Action (改善)」のPDCAサイクルの考え方に基づいて、概ね5年を目途に、本計画の目標、誘導施策の進捗状況を基に進行管理を行います。

また、本計画については、概ね20年後の都市の姿を展望しつつ、必要に応じて計画の見直しなどを行う動的な計画として運用すべきであると国が定めており、人口動向や災害ハザードエリアの変更などにより、必要が生じた場合は、適宜見直しを行います。