

宝塚市立地適正化計画の策定について

はじめに

宝塚市立地適正化計画原案
目次

全体構成

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

第1章 立地適正化計画の概要

3

第1章 立地適正化計画の概要

宝塚市立地適正化計画原案
P.1

1.背景・目的

- 全国的な人口減少、少子高齢化が進む中、『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を誘導し、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などに容易にアクセスできるための立地適正化計画が制度化
- 本市においても、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

2.立地適正化計画に定める事項

法律上

- ・「立地適正化計画の区域」
- ・「立地の適正化に関する基本的な方針」
- ・「居住誘導区域」、「居住を誘導するための施策」
- ・「都市機能誘導区域」、「誘導施設」、「誘導施設を誘導するための施策」
- ・「防災指針」

など

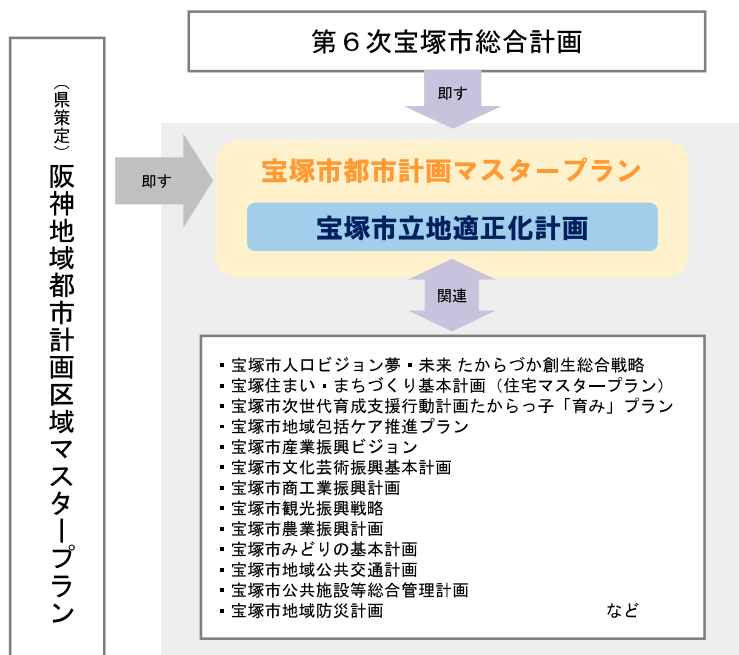
4

第1章 立地適正化計画の概要

宝塚市立地適正化計画原案

P.2

3.位置づけ



5

第1章 立地適正化計画の概要

宝塚市立地適正化計画原案

P.6

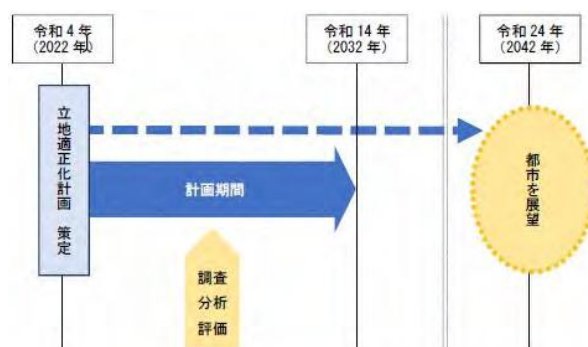
4.対象区域・計画期間

(1)対象区域

宝塚市全域(都市計画区域)

(2)計画期間

- 概ね20年後の都市を展望
- 計画期間は10年間
- 概ね5年を目途に調査、分析、評価
- 上位計画の見直しや社会経済環境の変化などによる見直しも想定



6

第2章 立地適正化計画の基本的な方針

7

第2章 立地適正化計画の基本的な方針

宝塚市立地適正化計画原案
P.7

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

交流・活動のある暮らし



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

柔軟に働く暮らし



便利で質の高い暮らし



8

第2章 立地適正化計画の基本的な方針

宝塚市立地適正化計画原案

P.8

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、多様でかつ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

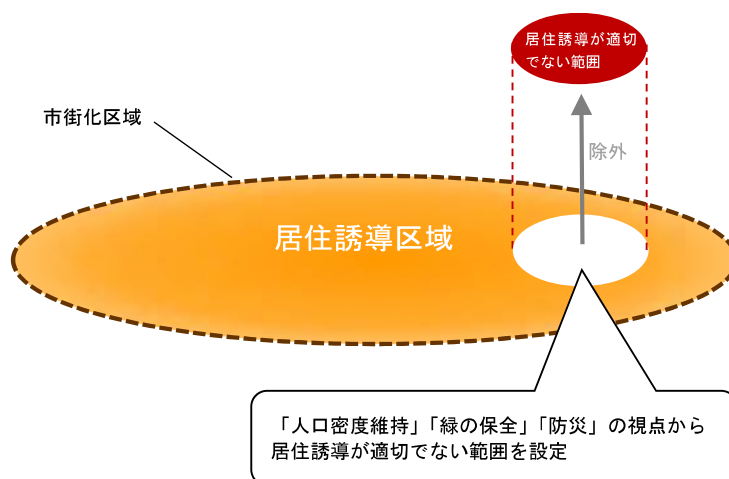
第3章 居住誘導

宝塚市立地適正化計画原案

P.9

(1) 居住誘導の基本的な考え方

コンパクトで良好な市街地環境を生かすため、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



11

第3章 居住誘導

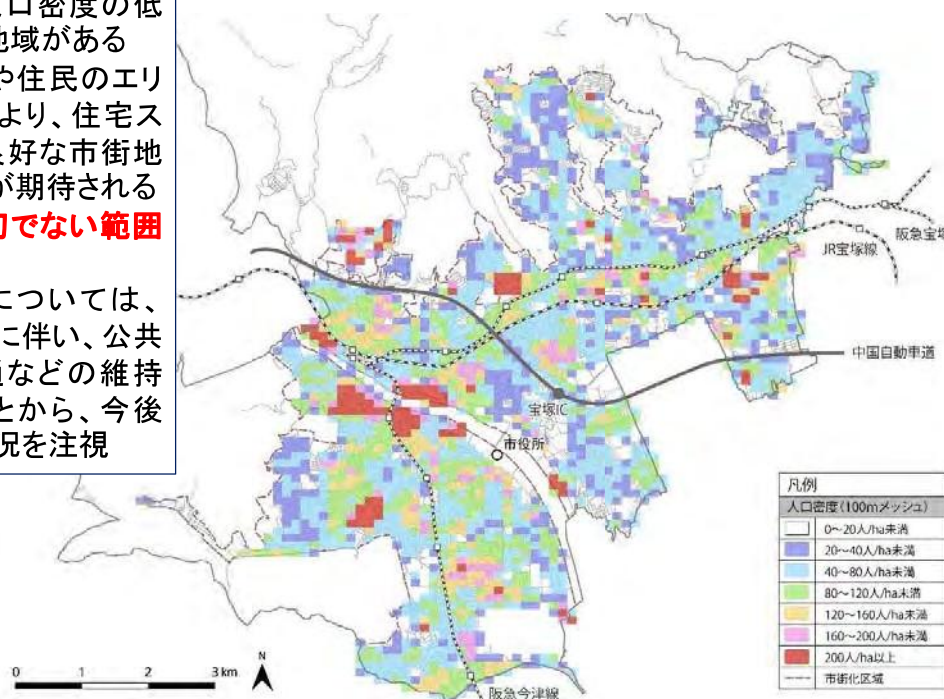
宝塚市立地適正化計画原案

P.10

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る
- 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
- **居住誘導が適切でない範囲は設定しない**
- 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

令和22年(2040年)人口密度予測



12

第3章 居住誘導

宝塚市立地適正化計画原案

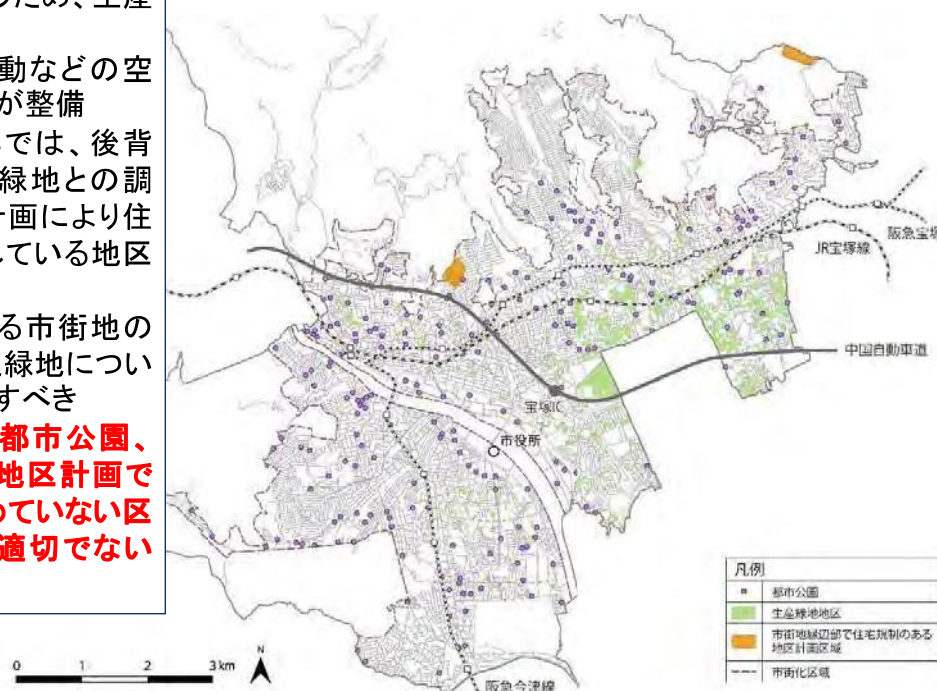
P.11

②緑の保全の視点

- 農地の保全などのため、生産緑地地区を指定
- 市民の休息、運動などの空間として都市公園が整備
- 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る
- 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

○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

生産緑地地区、地区計画(抜粋)



13

第3章 居住誘導

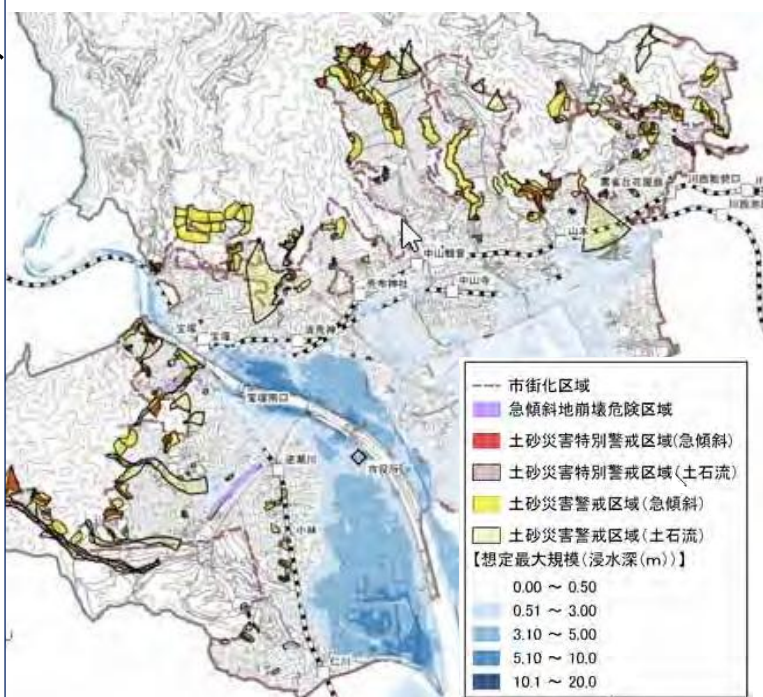
宝塚市立地適正化計画原案

P.12、13

③防災の視点

- 山麓部の市街地縁辺部では、土砂災害警戒区域が指定され、その一部では、土砂災害特別警戒区域にも指定されている
- 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る
- 平野部では、武庫川を中心に洪水浸水想定区域が指定されている
- 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、居住誘導区域に含めることが適切でない範囲に設定
- その他の災害リスクがある地域は、居住誘導区域に含め、災害リスクの対応策を防災指針に示す

災害ハザードエリア



14

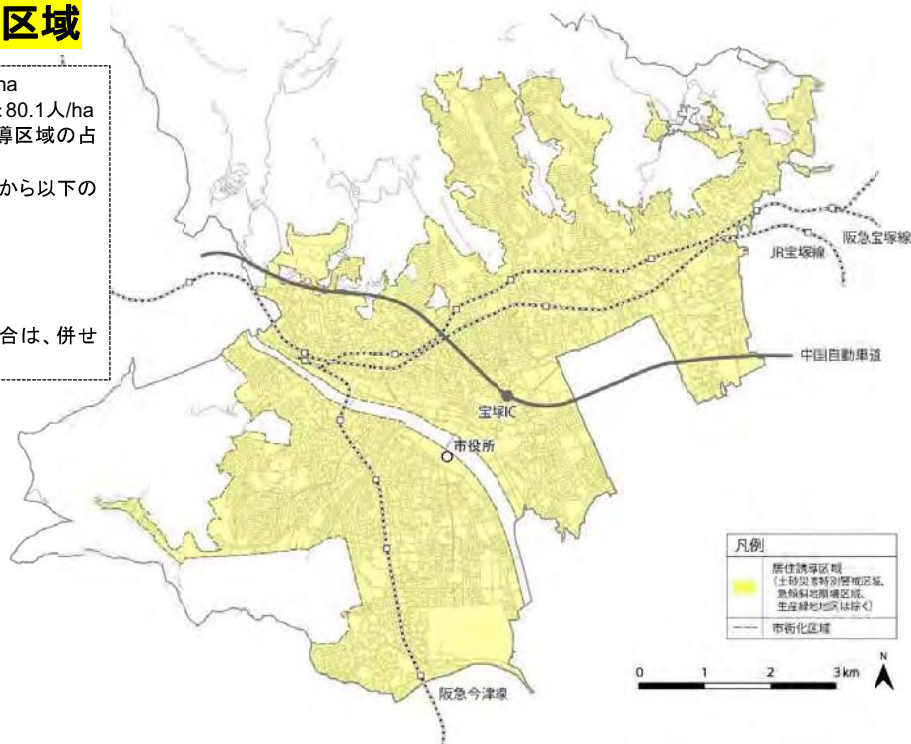
第3章 居住誘導

宝塚市立地適正化計画原案

P.16

(4) 居住誘導区域

- 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%
- 居住誘導区域の着色箇所から以下の区域を除外
 - ・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
- 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



15

第4章 都市機能誘導

16

第4章 都市機能誘導

宝塚市立地適正化計画原案

P.17

(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」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すことを掲げている

○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**を設定



17

第4章 都市機能誘導

宝塚市立地適正化計画原案

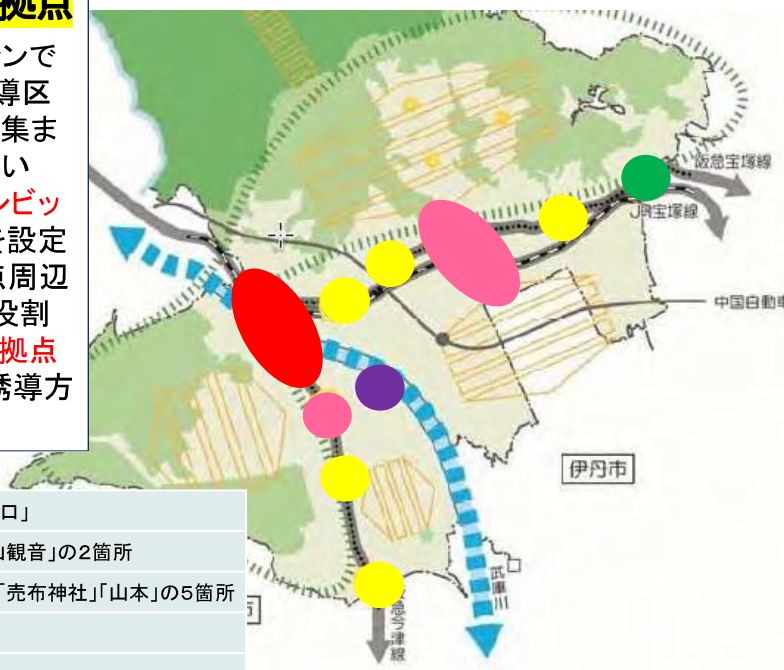
P.17

(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位置づけた拠点うち、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

○「**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

● 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」



18

第4章 都市機能誘導

宝塚市立地適正化計画原案

P.18

(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に設定**
- 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については、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、誘導施設として設定しない

「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

19

第4章 都市機能誘導

宝塚市立地適正化計画原案

P.18

(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

- ・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(商業系地域は除く)
- ・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

20

P.19

①都市拠点 「JR・阪急宝塚～宝塚南口」

- ・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

●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 ・ギャラリー等の芸術品を展示できる施設 ・工房、文化教室等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
--	---

P.19

宝塚駅周辺地区の概要

宝塚駅周辺の土地利用計画図。宝塚駅を中心に、半径500m以内の範囲が示されています。

宝塚駅周辺の土地利用計画は以下の通りです：

- 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

宝塚駅周辺の主要な施設や建物は以下の通りです：

- 宝塚駅
- 宝塚阪急ビル
- 宝塚大劇場
- 文化芸術センター
- 手塚治虫記念館
- 宝塚文化創造館
- 中央図書館
- ハガールホール
- 清荒神

宝塚駅周辺の人口は約69haで、対象となるのは宝塚駅周辺地区です。

第4章 都市機能誘導

宝塚市立地適正化計画原案

P.20

(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

②地域拠点1 「逆瀬川」「中山寺～中山観音」

誘導方針

武庫川右岸・左岸地域の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）

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ●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） | <ul style="list-style-type: none"> ・スポーツジム等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 ・ギャラリー等の芸術品を展示できる施設 ・工房、文化教室等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 |
|--|--|

23

第4章 都市機能誘導

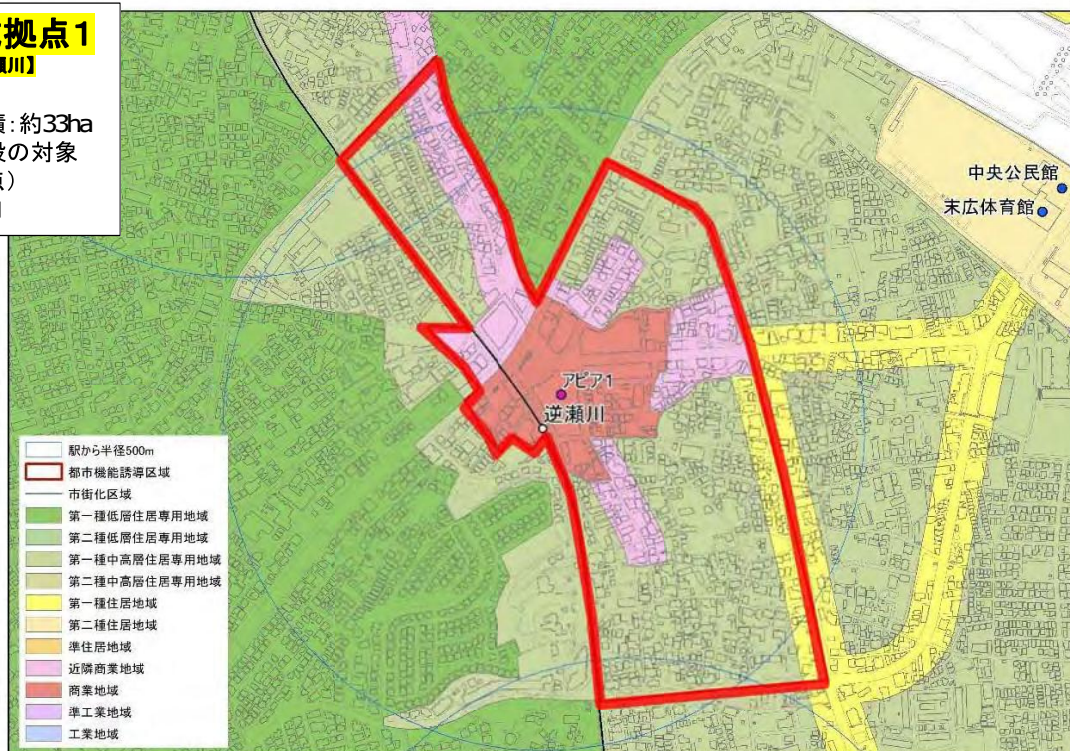
宝塚市立地適正化計画原案

P.20

②地域拠点1

【逆瀬川】

- 区域面積：約33ha
- 誘導施設の対象（R3.7時点）
- アピア1



24

第4章 都市機能誘導

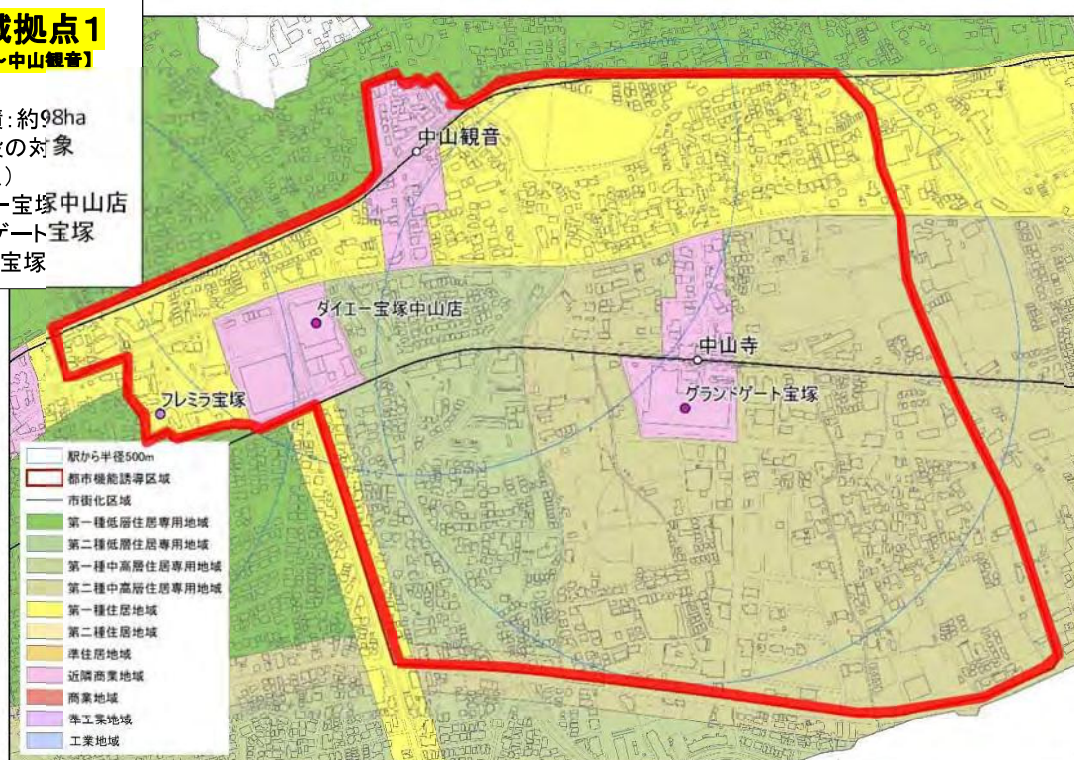
宝塚市立地適正化計画原案

P.21

②地域拠点1

【中山寺～中山観音】

- 区域面積：約98ha
- 誘導施設の対象
(R3.7時点)
- ダイエー宝塚中山店
- グランゲート宝塚
- プレミア宝塚



25

第4章 都市機能誘導

宝塚市立地適正化計画原案

P.22

(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

③地域拠点2「仁川」「小林」「清荒神」「売布神社」「山本」

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 | ・スポーツジム等の運動や健康を増進する施設 |
| ●図書館 | ・活動の場、憩いの場となる広場・公園 |
| ●公益施設 | ・ギャラリー等の芸術品を展示できる施設 |
| ●文化芸術施設 | ・工房、文化教室等の文化・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 |

26

第4章 都市機能誘導

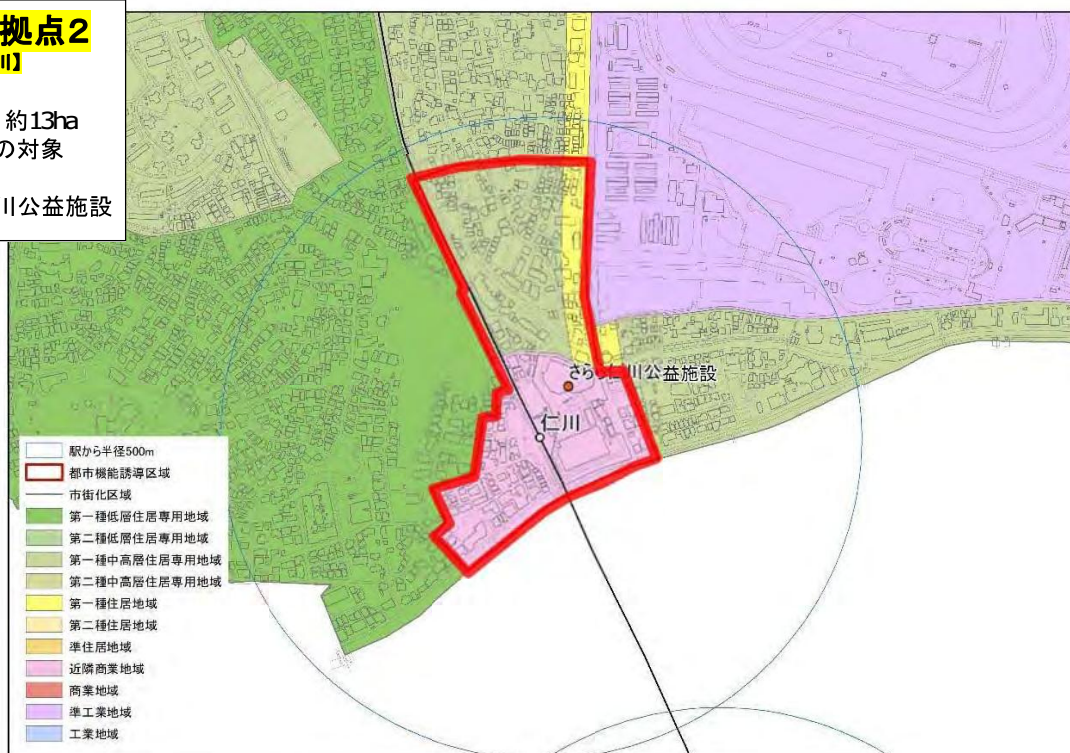
宝塚市立地適正化計画原案

P.22

③地域拠点2

【仁川】

- 区域面積：約13ha
- 誘導施設の対象
(R3.7時点)
- さらら仁川公益施設



27

第4章 都市機能誘導

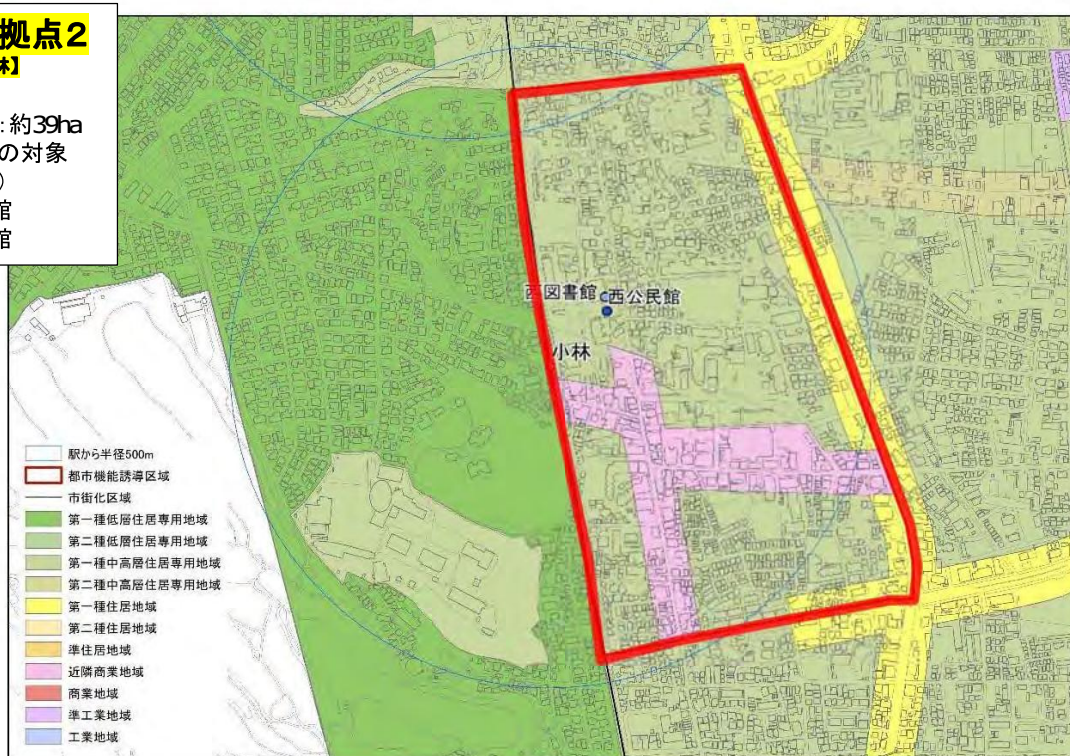
宝塚市立地適正化計画原案

P.23

③地域拠点2

【小林】

- 区域面積：約39ha
- 誘導施設の対象
(R3.7時点)
- 西図書館
- 西公民館



28

第4章 都市機能誘導

宝塚市立地適正化計画原案

P.23

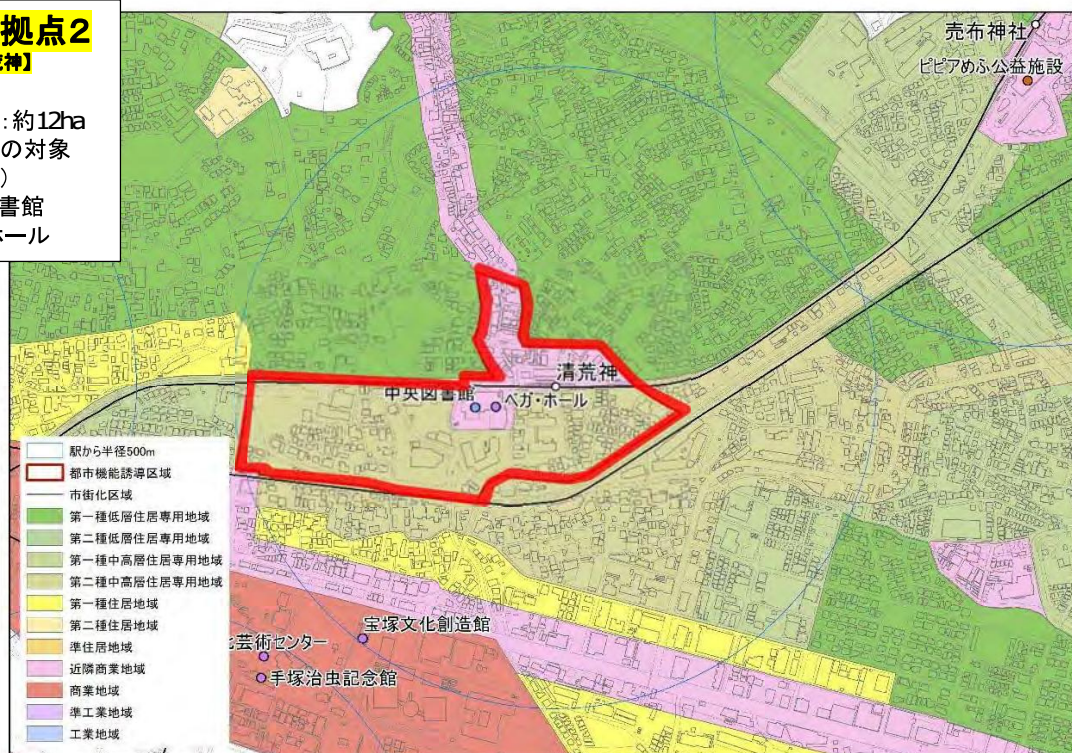
③地域拠点2

【清荒神】

○区域面積：約12ha

○誘導施設の対象
(R3.7時点)

- 中央図書館
- ペガ・ホール



29

第4章 都市機能誘導

宝塚市立地適正化計画原案

P.24

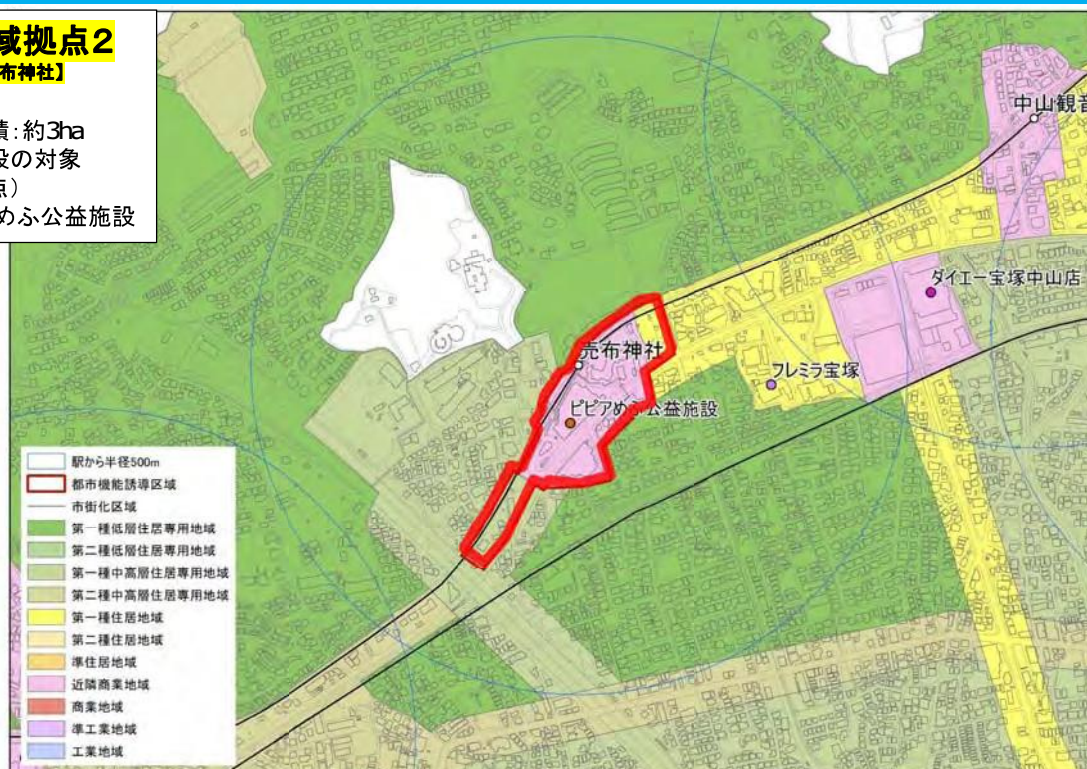
③地域拠点2

【売布神社】

○区域面積：約3ha

○誘導施設の対象
(R3.7時点)

- ピピアめふ公益施設

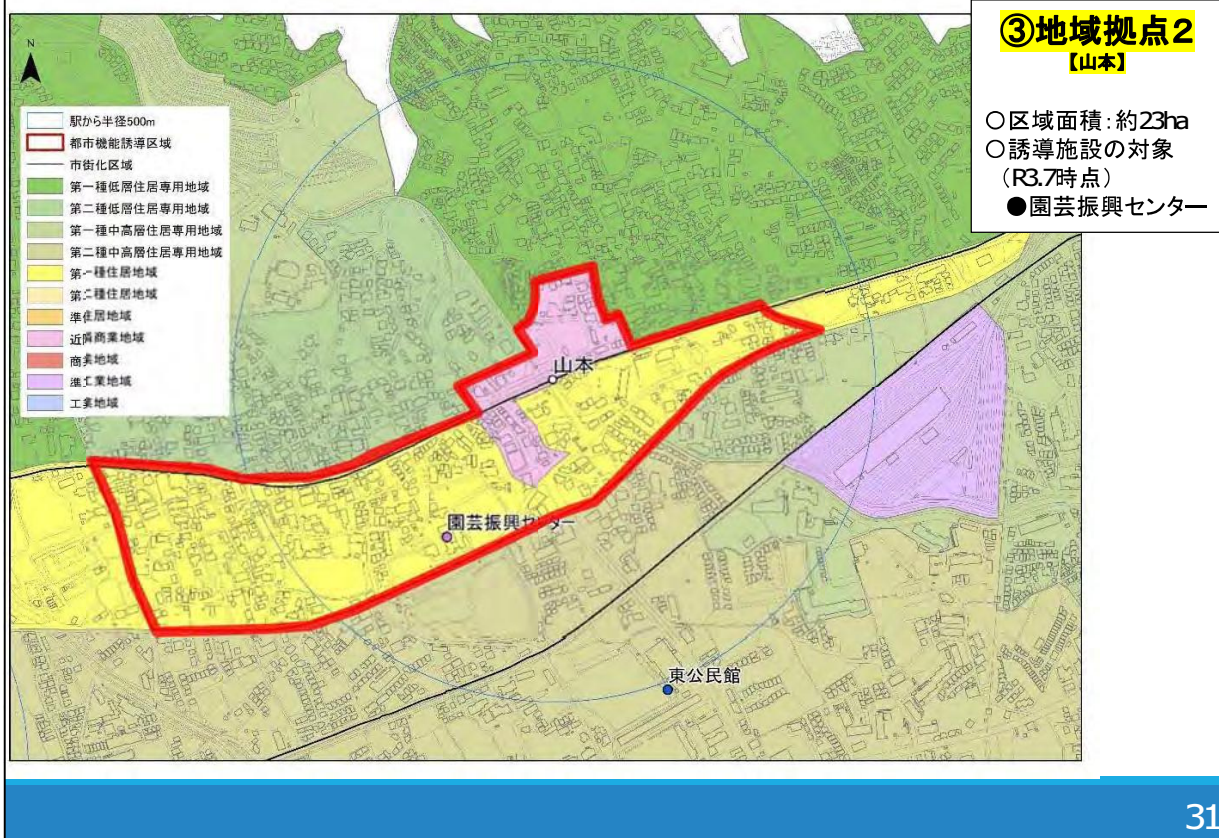


30

第4章 都市機能誘導

宝塚市立地適正化計画原案

P.24



31

第4章 都市機能誘導

宝塚市立地適正化計画原案

P.25

(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

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（●：誘導施設）

—	・スポーツジム等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 ・ギャラリー等の芸術品を展示できる施設 ・工房、文化教室等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
---	---

32

第4章 都市機能誘導

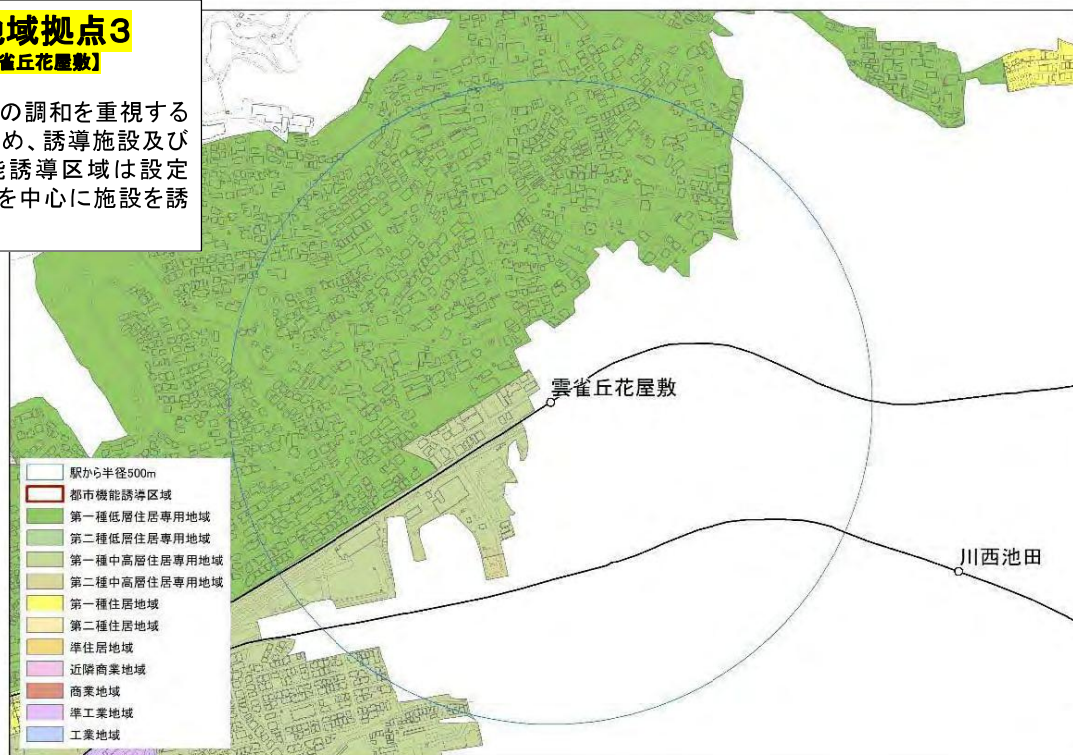
宝塚市立地適正化計画原案

P.25

④地域拠点3

【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は設定せず、駅を中心に施設を誘導する



33

第4章 都市機能誘導

宝塚市立地適正化計画原案

P.26

(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

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

34

第4章 都市機能誘導

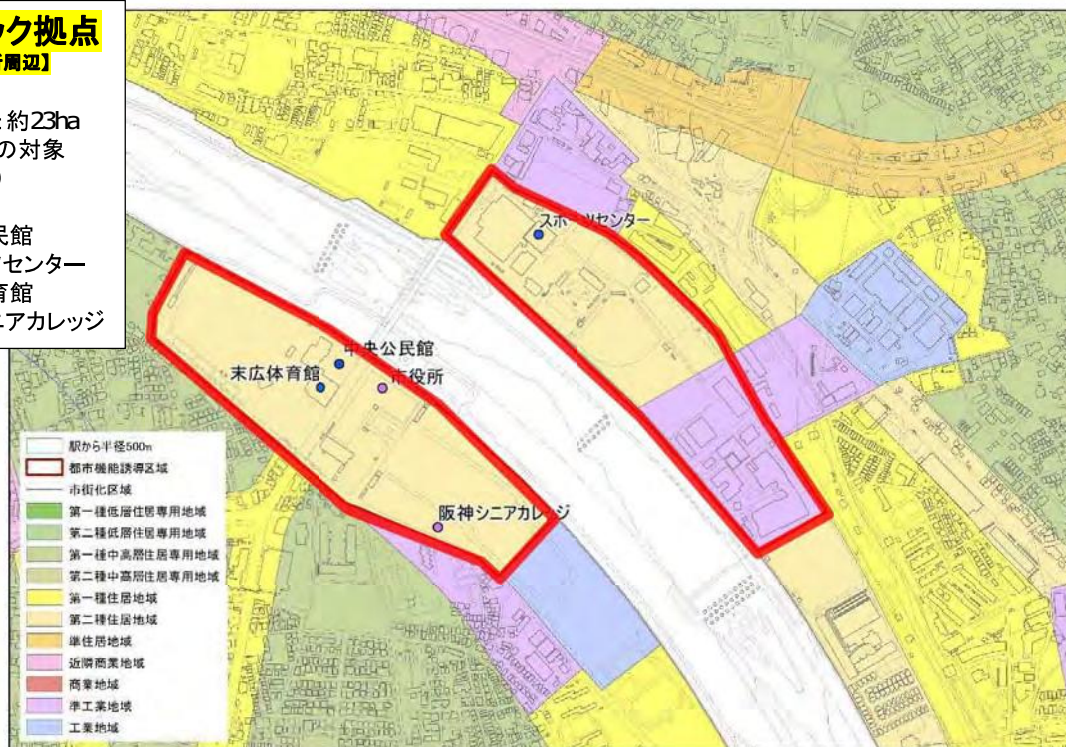
宝塚市立地適正化計画原案

P.26

⑤シビック拠点

【市役所周辺】

- 区域面積：約23ha
- 誘導施設の対象（R3.5時点）
- 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



35

第5章 交通ネットワーク

36

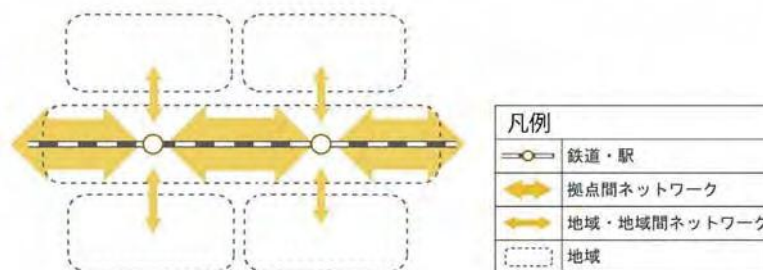
第5章 交通ネットワーク

宝塚市立地適正化計画原案

P.29

(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**」の形成
- 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す
- 市街地内を歩きやすく、自転車でも移動しやすい環境の形成



具体的な方向性は地域公共交通計画(策定予定)で設定

第6章 誘導施策

第6章 誘導施策

宝塚市立地適正化計画原案

P.30、31

1.居住誘導の施策

誘導方針(1)「宝塚の個性を生かした居住誘導」の施策

(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 ②地域まちづくりの担い手育成
(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 ②空き家バンクの活用促進 ③老朽空き家の除却促進 ④マンション管理の適正化の推進
(3)緑の保全・創出	①身近な緑の保全・創出 ②市街地周辺の緑の保全
(4)総合的な防災力の向上	
(5)老朽化した都市計画施設の改修	

第6章 誘導施策

宝塚市立地適正化計画原案

P.32、33

2.都市機能誘導の施策

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

(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 ②回遊したくなるウォーカブルな空間の形成 ③質の高い都市空間の形成
(2)交流や文化芸術活動ができる場の維持・誘導	
(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 ②身近で農が感じられる空間の創出 ③多様な活動が生まれる公共空間
(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】	
(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】	
(6)公共建築物の適正配置	

第6章 誘導施策

宝塚市立地適正化計画原案

P.34

3.交通ネットワークの施策

誘導方針(3)「誰もが移動しやすい環境の形成」の施策

(1)鉄道、バスの維持と利用促進

(2)地域の実情に応じた新たな移動手段の確保

(3)自転車利用者や歩行者の安全確保

(4)歩道や交通結節点のバリアフリー化

第7章
立地適正化計画の防災指針

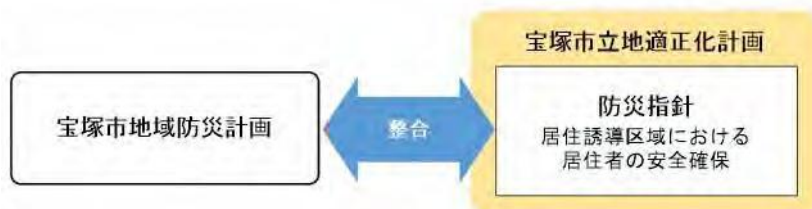
第7章 立地適正化計画の防災指針

宝塚市立地適正化計画原案

P.35

(1) 防災指針の趣旨

- 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
- 居住誘導区域における居住者の安全確保を主な目的とする



(2) 対象とする災害と災害ハザードエリア

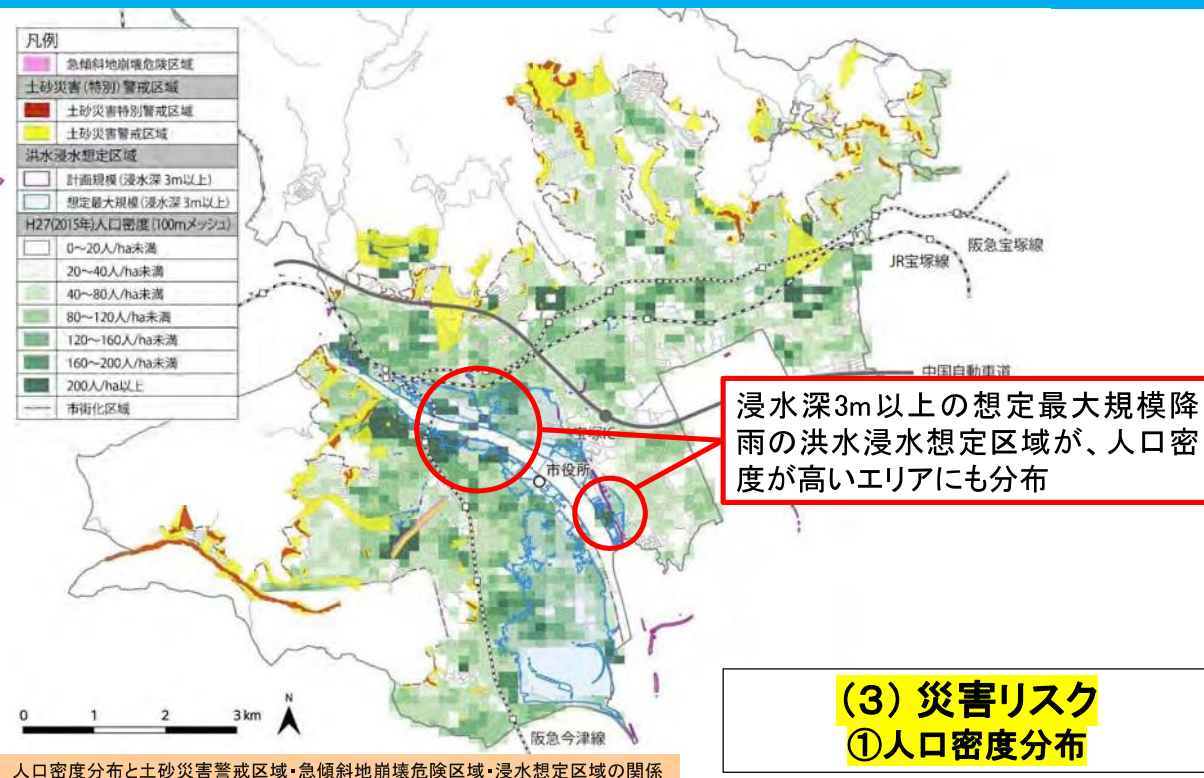
災害	災害ハザードエリア
土砂災害	・土砂災害(特別)警戒区域 ・急傾斜地崩壊危険区域
水害	・洪水浸水想定区域(計画規模降雨、想定最大規模降雨)

43

第7章 立地適正化計画の防災指針

宝塚市立地適正化計画原案

P.36

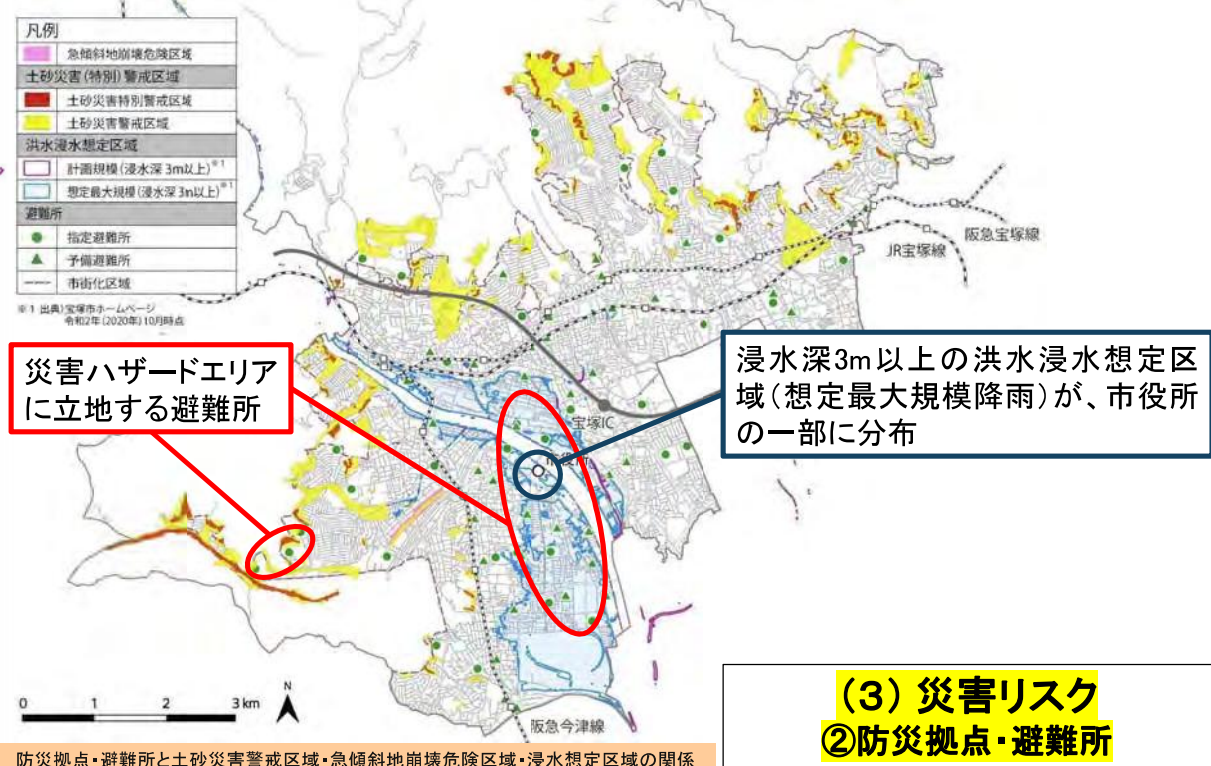


44

第7章 立地適正化計画の防災指針

宝塚市立地適正化計画原案

P.37



45

第7章 立地適正化計画の防災指針

宝塚市立地適正化計画原案

P.38

(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
- ②防災拠点の整備
- ③避難に対する普及・啓発

(5) 居住誘導区域の安全確保のための方針

- ①都市基盤施設整備の継続
- ②大規模災害を想定した防災拠点の整備
- ③警戒、避難対策(ソフト対策)の推進
- ③低リスク化対策
- ④広域連携、官民連携の推進

46

第7章 立地適正化計画の防災指針

宝塚市立地適正化計画原案

P.39

(6) 居住誘導区域の安全確保に向けた取組

①土地利用対策	・災害ハザード対策の指定・見直し(県との連携) ・農地・緑地の保全
②都市基盤施設等整備 (ハード対策)	・急傾斜地崩壊対策(県との連携) ・防災拠点の整備 ・河川整備(県との連携) ・下水道整備 ・雨水流出、貯留対策
③警戒・避難対策 (ソフト対策)	・リスク情報の提示 ・地域や施設の避難計画支援 ・避難に係る自助共助体制の確保 ・民間施設との避難協定

第8章 届出制度

第8章 届出制度

宝塚市立地適正化計画原案

P.40

(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等を行う場合には、着手する日の30日前までに、行為の内容や場所等について市長への届出が必要

(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には、着手する日の30日前までに、行為の種類や場所等について市長への届出が必要

(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等について市長への届出が必要

計画公表後は届出制度が義務付け

第9章 計画の評価と進行管理

第9章 計画の評価と進捗管理

宝塚市立地適正化計画原案
P.41

(1) 目標値の設定

① 居住誘導と都市機能誘導に関する目標指標、目標値

- 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に設定

② モニタリング指標

- 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に設定

第9章 計画の評価と進捗管理

宝塚市立地適正化計画原案
P.41

(1) 目標値の設定

① 居住誘導に関する目標指標、目標値

目標指標と目標値

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

【参考】令和22年(2040年)の推計値: 69.6人/ha

モニタリング指標

モニタリング指標	基準値 平成30年(2018年)
「住環境が良いので住み続けたい」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続けたい」と回答した市民の割合	30.0%

第9章 計画の評価と進捗管理

宝塚市立地適正化計画原案

P.41、42

(1) 目標値の設定

② 都市機能誘導に関する目標指標、目標値

目標指標と目標値

目標指標	基準値 令和3年(2021年)	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 ※基準値の維持

モニタリング指標

モニタリング指標	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%

第9章 計画の評価と進捗管理

宝塚市立地適正化計画原案

P.42

(2) 期待される効果

目標指標	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