

宝塚市立地適正化計画

骨子

令和 2 年 10 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.....	3
第2章 めざす都市構造.....	4
第3章 立地の適正化に関する基本的な方針.....	7
1. 立地適正化計画の目標.....	7
2. 誘導方針.....	8
第4章 誘導区域・誘導施策.....	9
1. 居住誘導.....	9
2. 都市機能誘導.....	16
3. 交通ネットワークの形成.....	17

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、今後人口減少、少子高齢化が進むことから、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、財政面からも持続可能な都市経営を可能とすることが課題となっています。

このような状況の中、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』の考え方に基づき医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、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等に容易にアクセスできるよう誘導するための計画です。

本市においても、今後人口減少や少子高齢化の進展が想定されており、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に、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、主に以下の事項を立地適正化計画に記載するものとして定めています。

- ・立地適正化計画の区域

(本計画での記載箇所：第1章 立地適正化計画の概要 4. 対象区域・計画期間)

- ・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

(本計画での記載箇所：第3章 立地の適正化に関する基本的な方針 2. 誘導方針)

- ・居住誘導区域^(※2)及び居住を誘導するための施策

(本計画での記載箇所：第4章 誘導区域・誘導施策 1. 居住誘導)

- ・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

(本計画での記載箇所：第4章 誘導区域・誘導施策 2. 都市機能誘導)

(※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

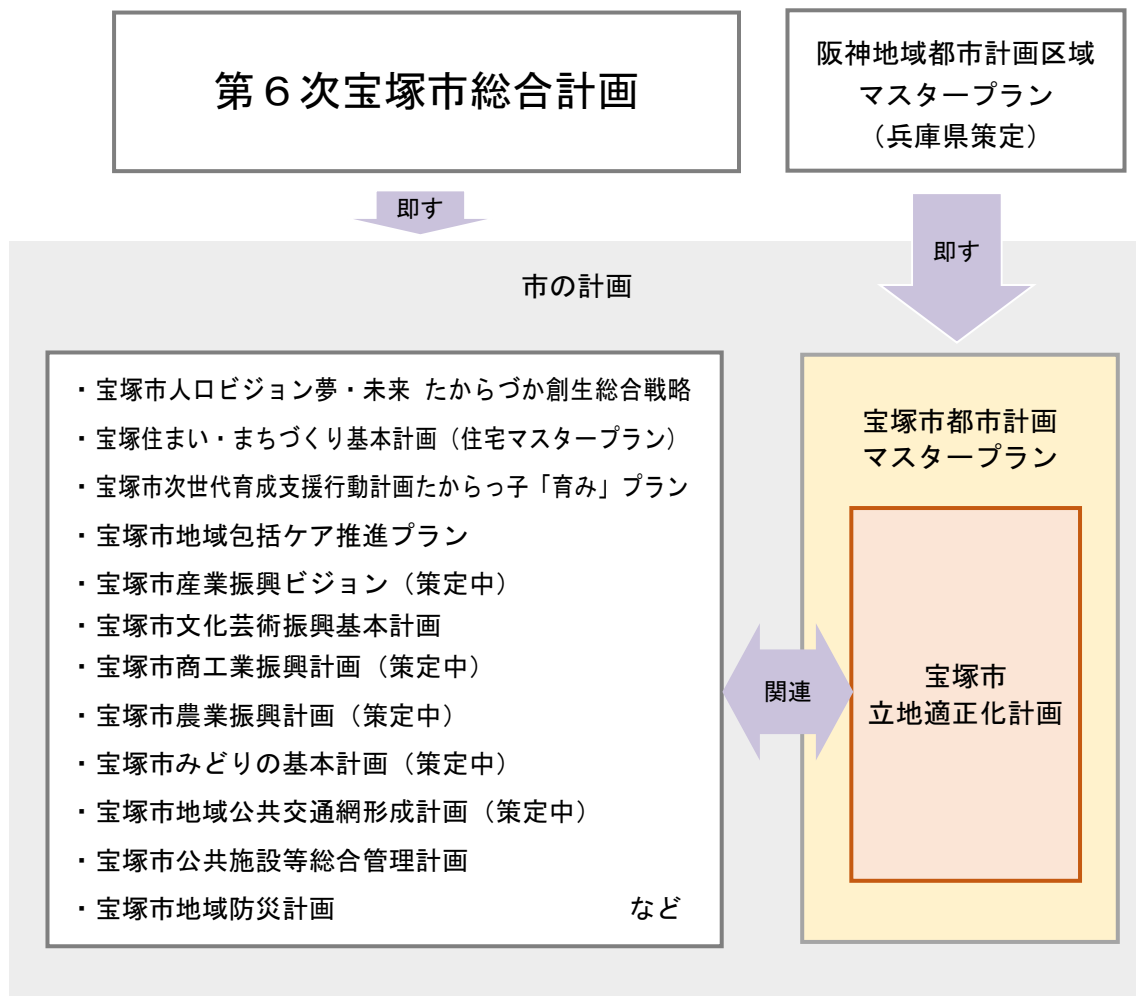
(※3) 都市機能誘導区域…都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域

(※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

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本計画を策定します。なお、上位計画である第6次宝塚市総合計画及び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。

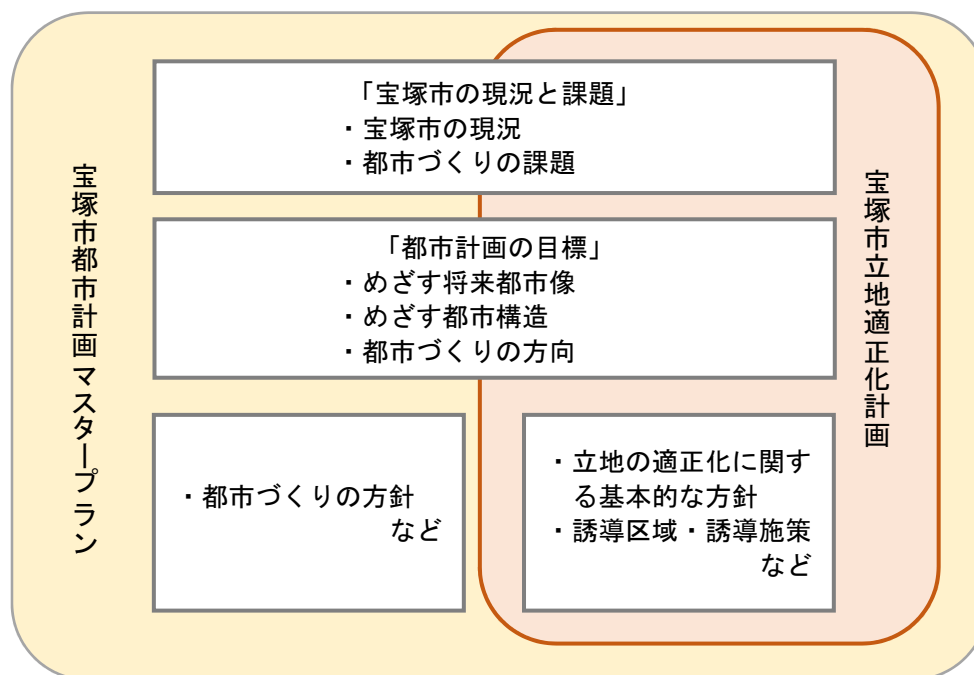


(2) 都市計画マスタープランとの関係

宝塚市都市計画マスタープランでは、上位計画の将来像や宝塚市の都市計画に関する課題等を踏まえ、都市計画の目標を定めています。

この都市計画の目標を実現する手段として、宝塚市立地適正化計画を位置付けます。

また、宝塚市都市計画マスタープランで定める「宝塚市の現況と課題」及び「都市計画の目標」は、本計画と共通事項とします。



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等により、必要が生じた場合は、随時見直しを行います。

第2章 めざす都市構造

※宝塚市都市計画マスタープランと共通

(1) 基本的な考え方

駅を中心にしたコンパクトな南部地域と豊かな自然環境を有する北部地域による都市構造の継承

本市ではこれまで鉄道駅周辺に都市機能が集積したコンパクトな南部地域と豊かな自然環境を有する北部地域から構成する都市構造を形成してきました。

今後もこれまでの都市構造を継承しつつ、人口減少や少子高齢化が進行する中でも暮らしやすく、地域の特性に応じた都市構造をめざします。

(2) 将来都市構造

1) 土地利用の基本構成

市街地と緑のメリハリのある土地利用をめざします。

①南部地域

(i) 南部市街地

一定の人口密度を維持し、利便性や質の高い緑豊かな住環境を維持するとともに、それぞれの地域の特性に応じた市街地をめざします。

(ii) 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

宝塚市全体の資源である豊かな緑や水辺、農地などを保全・維持しつつ、観光交流等を充実し、持続的な地域づくりをめざします。

2) 拠点

鉄道駅を中心に周辺市街地の生活を支える生活利便機能を集積させるとともに、拠点の特性に応じた機能の集積を進め、地域特性に応じた拠点形成をめざします。

①都市拠点：宝塚駅（JR・阪急）～宝塚南口駅

商業、芸術・文化、交流、観光、産業支援などの多様な機能が集積し、市内外の人が様々な体験・活動ができる、都市全体の魅力と活力を支える拠点をめざします。

②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

駅を中心に日常生活を支える機能や多様なライフスタイルを実現する機能が集積する拠点をめざします。

③生活拠点

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

④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医療機能が集積する市民の暮らしをサポートする拠点をめざします。

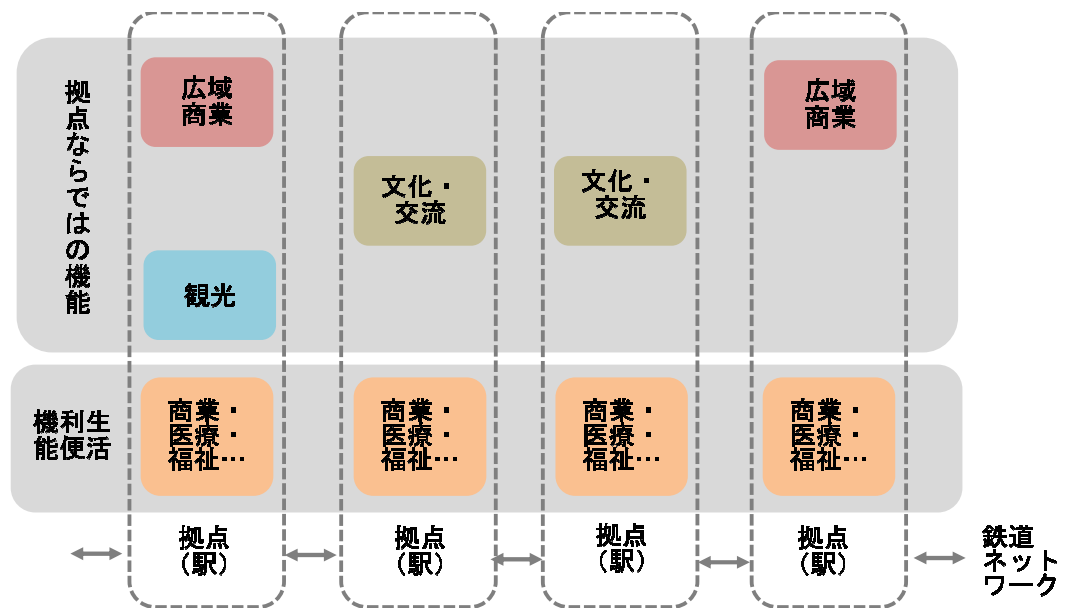
⑤北部地域拠点：西谷庁舎周辺

北部地域の暮らしを支える生活利便機能に加え、市民や市外の人が自然や農に触れられる拠点をめざします。

⑥広域交流拠点：宝塚北サービスエリア、武田尾駅

自然環境の保全に配慮しつつ、他地域から訪れる人々を迎える北部地域の玄関口としてふさわしい拠点をめざします。

<拠点における機能集積のイメージ>



3) ネットワーク

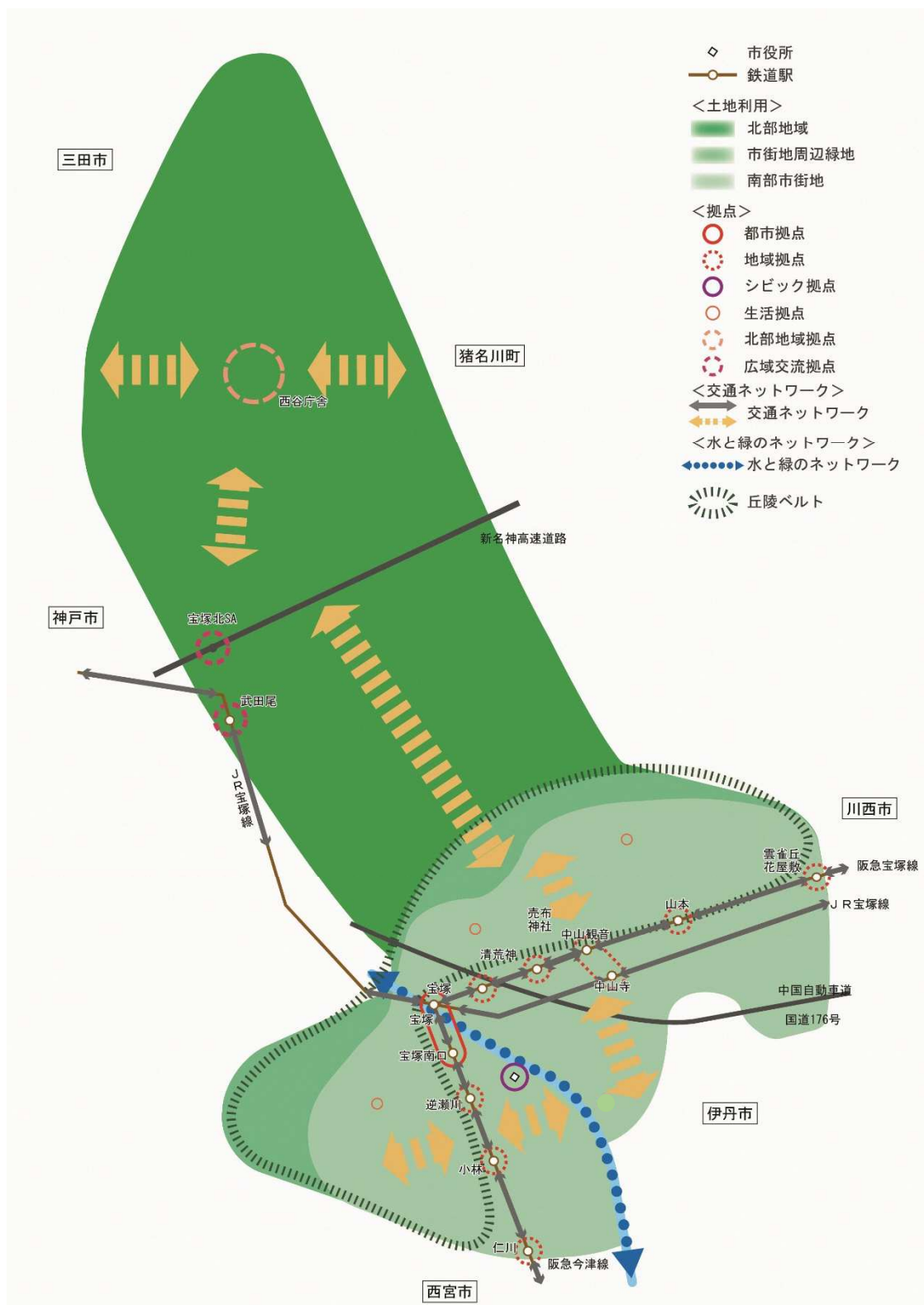
①交通ネットワーク

鉄道で都市拠点や地域拠点を結び、それをバス等の交通網が補完し、誰もが安全・安心に移動できる公共交通網をめざします。

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に、水辺と緑が身近に感じられる、快適でうるおいある都市環境をめざします。

(3) 将来都市構造図



第3章 立地の適正化に関する基本的な方針

立地の適正化に関する基本的な方針は、都市計画マスタープランに掲げる都市計画の目標の実現に向けて、居住機能や生活を支える都市機能の誘導の方向性を示します。

「立地適正化計画の目標」では、居住や都市機能の誘導にあたって大きな方向性を示し、「誘導方針」では居住や都市機能をいかに誘導するか、その具体的な方針を示します。

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」、「都市的な暮らし」、「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「都市的な暮らし」

2. 誘導方針

（１）宝塚の個性を生かした居住誘導

山麓部の落ち着いた住環境、文化や歴史が感じられる市街地、緑・農空間が点在するうるおいのある市街地などの宝塚の個性を生かした居住誘導を、災害リスクも踏まえた上で図ります。

（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

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

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4章 誘導区域・誘導施策

1. 居住誘導

(1) 「居住誘導区域」設定の考え方

居住誘導区域の範囲は、これまで培われてきた良好な市街地環境を生かし、これを維持するため、現在の市街化区域を基本とします。

そのうえで、3つの視点（「人口密度維持」、「緑の保全」、「防災」）から居住誘導区域に含めることが適切でない区域があるかどうかを検討し、それを踏まえ居住誘導区域の範囲を設定します。

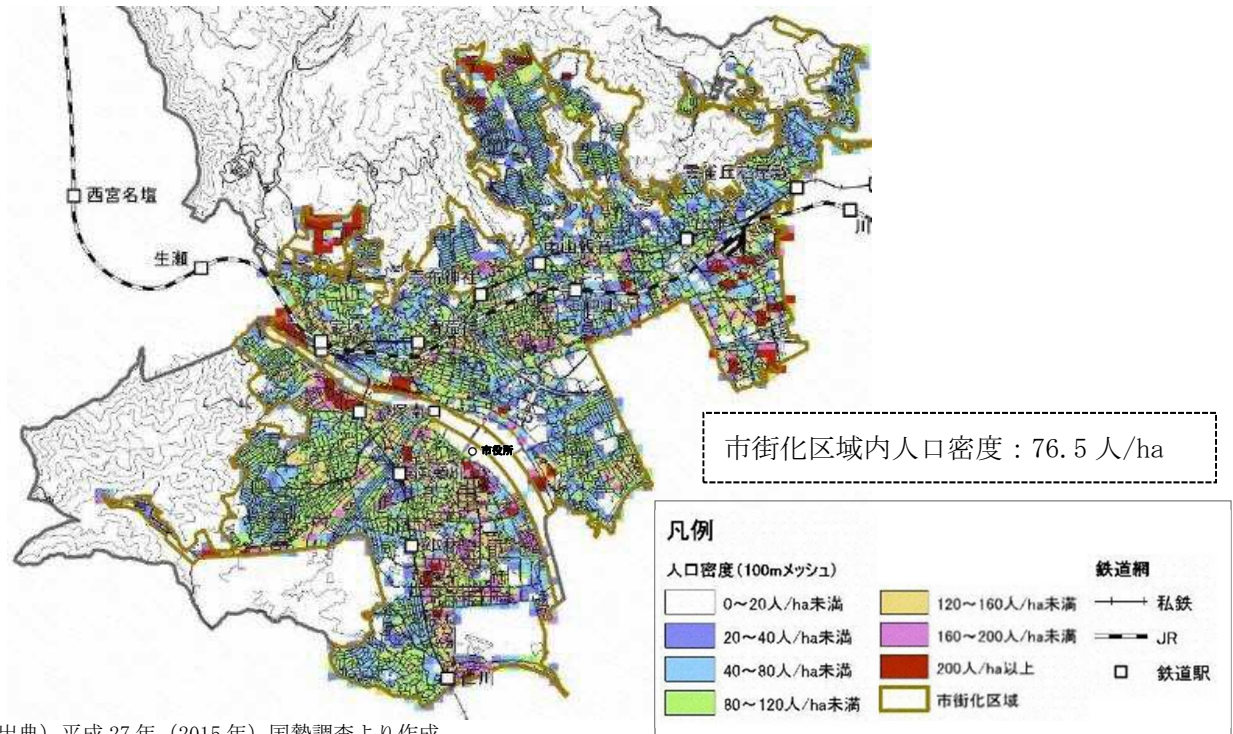
視点	「検討の視点」設定の考え方
人口密度維持	生活利便機能や公共交通サービス、地域コミュニティの維持・充実には一定の居住密度の維持が必要であるため、視点として設定します。
緑の保全	本市の特徴である豊かな緑や農地は保全することが必要であるため、視点として設定します。
防災	頻発する災害などの脅威に対して防災・減災の取り組みを進めることが必要なため、視点として設定します。

（２）「居住誘導区域」検討の視点ごとの状況

１）人口密度維持の視点

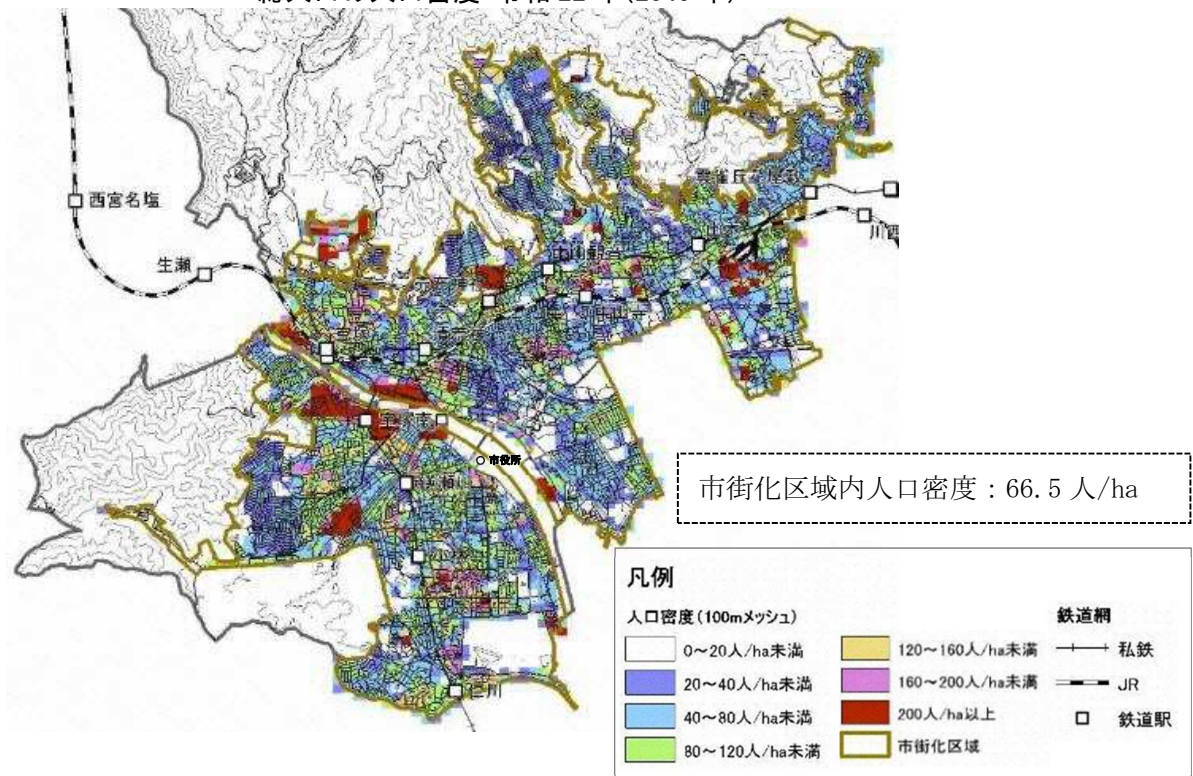
市街化全域では、将来的にも比較的高い人口密度が集積することが予測されていますが、局地的には、低い人口密度が予測される地域があります。

総人口の人口密度 平成 27 年（2015 年）



出典）平成 27 年（2015 年）国勢調査より作成

総人口の人口密度 令和 22 年(2040 年)



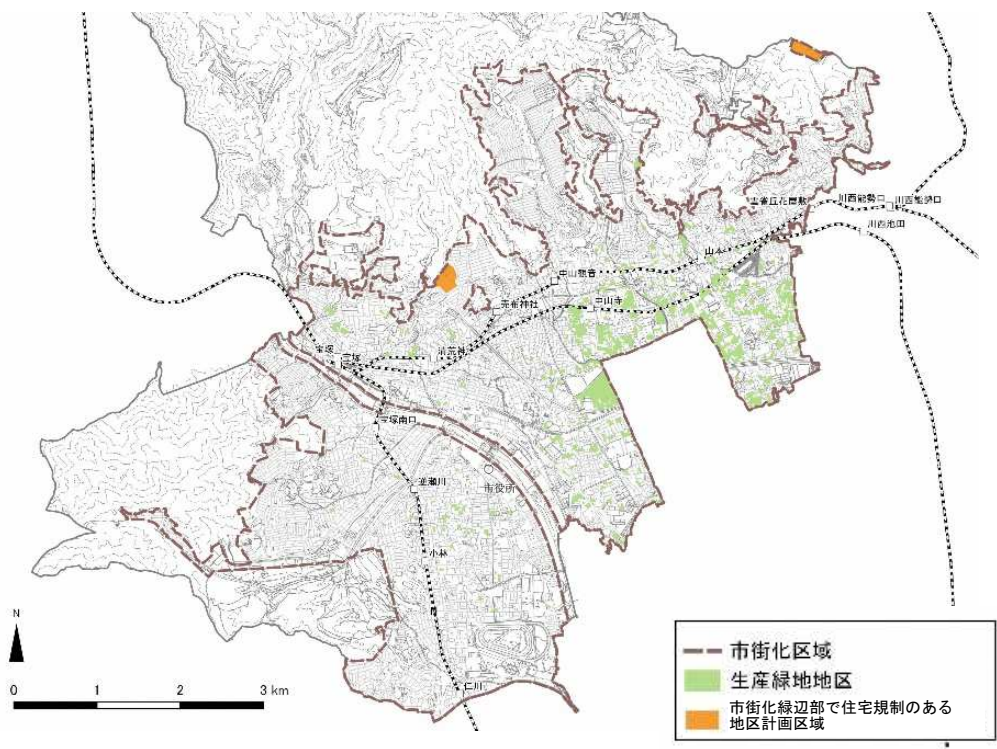
出典）平成 27 年（2015 年）国勢調査より推定

2) 緑の保全の視点

公害や災害の防止、都市環境の保全などに役立つ農地などを計画的に保全し、良好な都市環境の形成を図るため、また、阪神・淡路大震災の経験から防災空間を確保し、併せて本市の地場産業である花き・植木産業の振興を図るため、生産緑地地区を指定しています。

市街化区域の縁辺部では、後背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。

生産緑地地区の分布と地区計画指定区域



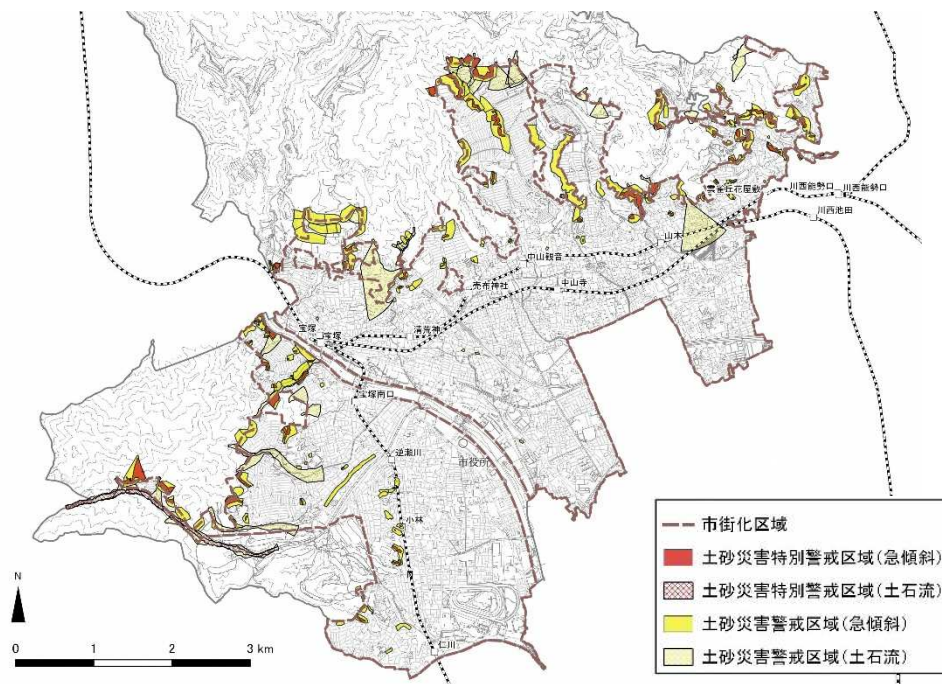
3) 防災の視点

山麓部の市街地では、土砂災害警戒区域が広がり、局地的に土砂災害（特別）警戒区域に指定されているところもあります。

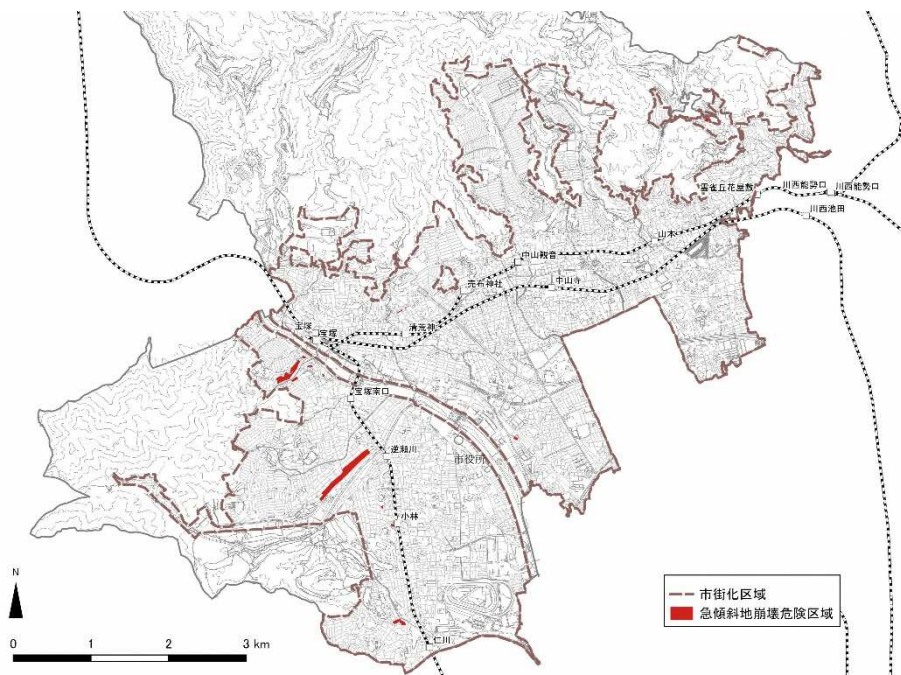
局地的に急傾斜地崩壊危険区域が指定されています。

武庫川の周辺には洪水浸水想定区域が広がっています。

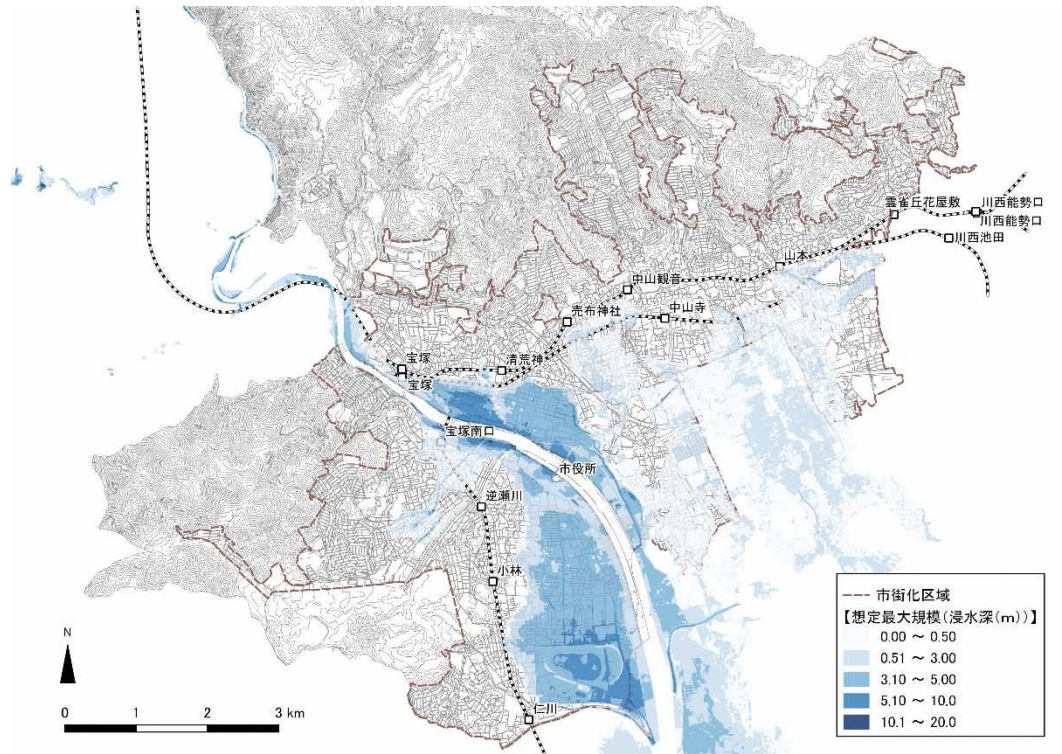
土砂災害(特別)警戒区域



急傾斜地崩壊危険区域



洪水浸水想定区域



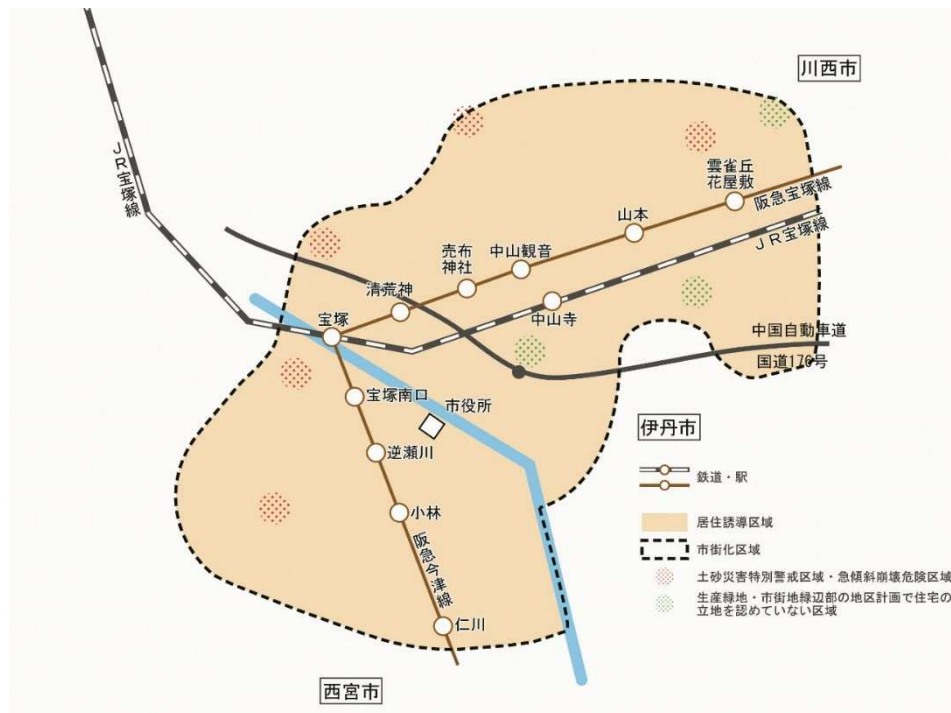
（３）居住誘導区域に含めることが適切でない範囲

「人口密度維持」、「緑の保全」、「防災」の３つの視点ごとの状況を考慮したうえで、以下の考え方にに基づき、「居住誘導区域に含めることが適切でない範囲」を設定します。

視点	考え方	居住誘導区域に含めることが適切でない範囲
人口密度維持	・将来的には人口密度の低下が予測される地域はありますが、利便性と良好な住環境を持ち合わせており、住宅地ブランド、住民のエリアマネジメントなどにより、今後も更新されていくことが期待されるため、居住誘導区域に含めます。 ・市街地縁辺部については今後の人口減少の状況次第では、改めて検討が必要となります。	なし
緑の保全	・市街化区域の緑地及び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、生産緑地地区及び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区域に含めることが適切でない範囲とします。	・生産緑地地区 ・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
防災	・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とします。 ・本市が、これまで形成し、今後も都市づくりの基本としている良好な住宅地、中心市街地、市役所周辺地にも広がる土砂災害警戒区域及び浸水想定区域については、近年頻発する大規模災害を鑑み、現在行われている国の災害リスク等に関する調査・分析等を注視していきます。	・土砂災害特別警戒区域 ・急傾斜地崩壊危険区域

(4) 居住誘導区域のイメージ

居住誘導区域設定の考え方を踏まえた居住誘導区域のイメージは以下の通りです。



(5) 居住誘導施策の方向性

立地適正化計画の目標実現に向けて、今後進めるべき居住誘導施策の方向性を示します。

1) エリアマネジメントの支援

- ・住民主体のまちづくりの取組を支援

2) 管理が不十分な空家の発生抑制

- ・相談体制・普及啓発の充実
- ・空き家バンクの活用促進

3) 緑の保全・活用

- ・生産緑地をはじめとする都市緑地の保全
- ・市街地周辺の自然緑地の保全

4) 移動環境の改善

- ・地域の実情に応じた新たな移動手段の確保
- ・歩道や交通結節点のバリアフリー化
- ・自転車利用者や歩行者の安全確保

5) 総合的な防災力の向上

- ・国・県・市の連携による災害対策事業の推進・危機管理体制の整備
- ・自助・共助による地域防災力の向上

2. 都市機能誘導

(1) 「都市機能誘導区域」設定の考え方

めざす都市構造では、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ています。この拠点のうち、「都市拠点」、「地域拠点」、「シビック拠点」について、拠点別に都市機能の誘導方針及び誘導施策を設定します。さらに、立地適正化計画の法制度、用途地域の指定状況及び駅からの徒歩圏等を総合的に考慮して都市機能誘導区域、誘導する都市機能を設定します。なお、「生活拠点」においても、周辺の住宅地への影響も踏まえながら、身近な場所における誘導方針等を検討します。

(2) 拠点別の誘導方針、誘導施策の方向性、都市機能誘導区域、誘導する都市機能

拠点	都市拠点 (宝塚（JR・阪急）・宝塚南口）	地域拠点 1 (逆瀬川、中山寺・中山観音)	地域拠点 2 (仁川、小林、清荒神、売布神社、山本)	地域拠点 3 (雲雀丘花屋敷)	シビック拠点 (市役所周辺)
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	右岸・左岸地域の広域的な拠点として多様な機能を誘導	市民の身近な拠点として、交流機能や文化機能を誘導	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	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
誘導施策の方向性	・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	・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	・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	・住環境との調和を踏まえた誘導施策 ・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	・市民の健康増進を促す都市空間の形成 ・暮らしを支える公共公益機能の集積
都市機能誘導区域	中心市街地を基本として都市機能誘導区域内に設定します。	商業地域、近隣商業地域を基本として都市機能誘導区域内に設定します。	近隣商業地域を基本として都市機能誘導区域内に設定します。	落ち着いた住環境の特性を生かすため、都市機能誘導区域の設定は行いません。	市役所周辺を基本として都市機能誘導区域内に設定します。
誘導する都市機能	①②③④	①②③④	①②④	—	①②

※誘導する都市機能の①～④は「(3) 誘導する都市機能の考え方」の表に対応

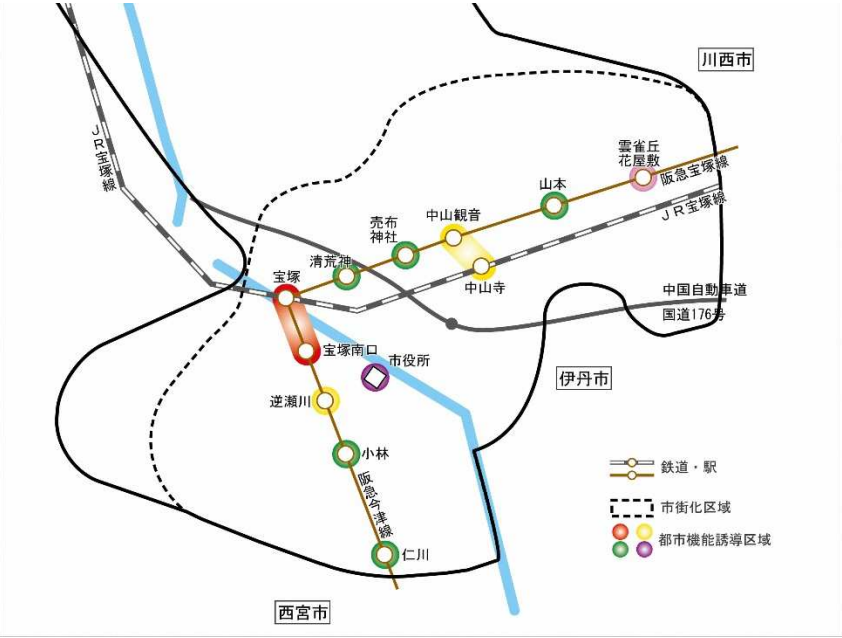
(3) 誘導する都市機能の考え方

誘導する都市機能は「魅力的で多様なライフスタイル実現に向けて誘導すべき機能」として、地域の特性に着目し、以下の4つの誘導する機能とします。具体的な誘導施設については、以下の施設イメージを基に、都市機能誘導区域ごとに設定します。

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、またその他の施設でも小規模なものについては、住まいの身近にも求められることから、誘導する都市機能として扱いません（特定の区域への誘導を行わない）。

誘導する都市機能		施設イメージ
①	「交流・活動のある暮らし」を実現する機能	コミュニティ施設、広場（街路、道路含む）、公園、スポーツ施設、宿泊施設など交流・活動の場となる施設
②	「文化・芸術が身近にある暮らし」を実現する機能	文化芸術センター、図書館、劇場、ホール、公民館、ギャラリーなど文化・芸術を学習・体験できる施設
③	「都市的な暮らし」を実現する機能	大規模商業施設、営業時間が長い食品スーパー、休日夜間診療のある診療所など職住に対して利便性をもたらす施設
④	「柔軟に働く暮らし」を実現する機能	コワーキング施設、一時保育がある保育所、就労支援施設など働く場やそれを支援する施設

(4) 都市機能誘導区域のイメージ

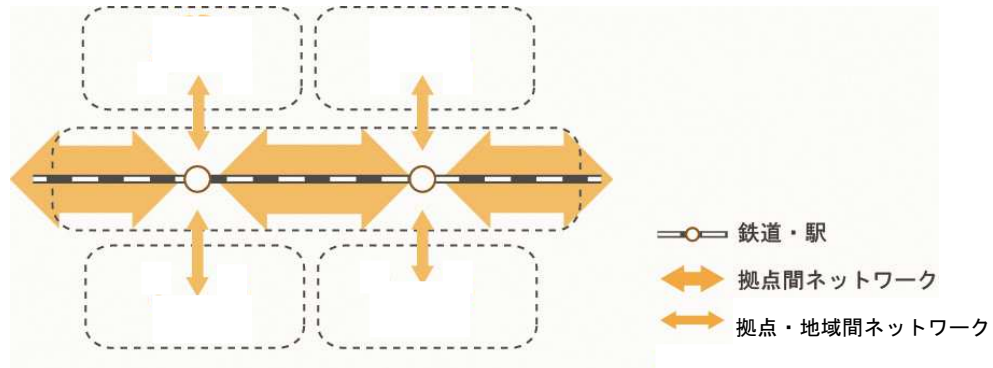


3. 交通ネットワークの形成

(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。

交通ネットワーク形成のイメージ



(2) 交通ネットワークの現状と方向性

鉄道及びバスを中心に、一定の交通ネットワークが形成されていますが、人口減少や少子高齢化の進行に伴う利用者の減少や運転手不足など、バス事業者を取り巻く社会状況は厳しさを増す一方、高齢者などの外出手段の確保や地域活性化など、公共交通の必要性は増しています。

持続的な交通ネットワーク形成のため、公共交通ネットワークの維持を図り、多様な主体による新たな移動手段の確保をめざします。

【参考】バス路線のネットワーク現状

