宝塚西谷地域管理構想

2024（令和６）年６月

地域管理構想意見交換会

目　次

１．宝塚西谷地域管理構想について 1
１）策定の経緯・目的 1
２）段階的に検討を進めます 1
２．中部 2
１）住宅・空き家 2
（１）地域に住んでいる人から見た現況と将来予測 2
（２）方向性 5
（３）土地の使い方（管理構想図） 6
（４）行動計画表 9
２）農地・森林 15
（１）現況把握と将来予測 15
（２）方向性 19
（３）土地の使い方（管理構想図） 19
（４）行動計画 22
（５）活用等に向けて地域のみなさんと共有したいこと（ルール） 26
３．下佐曽利 27
１）農地・森林 27
（１）現況把握と将来予測 27
（２）方向性 30
（３）土地の使い方（管理構想図） 30
（４）行動計画 34
４．今後の取り組みの実施体制や地域管理構想の検討体制 39
参考資料　中部地区、下佐曽利地区の検討経過・体制 40

１．宝塚西谷地域管理構想について

１）策定の経緯・目的

宝塚市（都市整備部都市計画課）が、国土交通省国土政策局の行った「令和４年度市町村管理構想・地域管理構想のモデル形成調査事業」の公募に応募し、選定され、将来の土地利用や管理のあり方について検討する取り組みが始まりました。

宝塚西谷地域は、宝塚市市域 10,189ha の約 56％の面積 5,740ha を占めており、その全域が市街化調整区域となっています。宝塚西谷地域は、13 地区に分かれ、集落が散在しており、2021 年 12 月末時点（応募時点）の人口は、2,265 人で、高齢化率は、46.5％と人口減少に伴う地域社会の担い手不足、地域活力の低下が喫緊の課題となっています。

一方、宝塚市では、宝塚西谷地域を対象に、地域の現状に合わせた土地利用規制の弾力化を行うため条例（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）により、新規居住者の住宅や地域振興に資する建築物の許可基準を設けるなどの制度を制定していますが、実績が伴っていない状況にありました。

本モデル形成調査事業を通じて、現状・課題共有及び可視化を行い、より効果的な庁内連携や西谷地区まちづくり計画の具体的な取組みをより詳細に検討・発展させていくため、主体となる地区単位で本構想を策定しました。

２）段階的に検討を進めます

本書は、中部地区と下佐曽利地区の検討成果をとりまとめたものです。

中部地区、下佐曽利地区以外の 11 の地区では、各地区の発意を踏まえて、必要に応じて地域管理構想の策定に取り組みます。発意があった時点で取り組むかどうかの検討を行い、取り組む場合は、自治会及び農会、西谷地区まちづくり協議会、西谷自治会連合会と行政が相談し、適切な検討体制を構築し、地域管理構想を検討します。

２．中部

１）住宅・空き家

（１）地域に住んでいる人から見た現況と将来予測

【住宅・空き家の状況・管理】

①自然環境が豊かな暮らしがある

・都市部から比較的近い距離に、良好な里地里山環境が残されている。（中部地区の西側は、環境省に「生物多様性保全上重要な里地里山」に指定されている）

・こうした環境を求めて、移住を希望する人や空き家を探す人が増えている。

②「完全な空き家」は少ないものの、危険な空き家が出始めている

・人が住んでいない住宅はあるものの、定期的に管理されており、誰にも管理されず放置された「完全な空き家」は少ない。

・今にも崩れそうな空き家が出てきており、危ない。また、火災の発生、タバコのポイ捨て、野生動物のすみつき等などが心配。

③後継者がいなくなる可能性があり、自宅や実家の将来、今後の空き家の増加が心配

・子ども世代が結婚などで地域を出てしまい、今後利用される見込みがない住宅もある。

・今後西谷に住まなくなる人が増えるのではないか。

・今住んでいる人自身も、今の住宅に何年住めるか不安を抱えている。

④市街化調整区域の制限などにより、簡単に住宅が建てられない

・新築を建てたいけれど建てられない。

・既に住宅が建っている土地しか、宅地として利用できない。一度住宅を取り壊してしまうと、宅地として利用できなくなる。

・下水がなく、浄化槽の設置が必要となり、例えば店舗をつくる場合、必要以上の規模の浄化槽が求められ、設置費用もかかる。

【住宅・空き家の活用】

①　空き家の活用に向けた取り組みが進んでいるが、なかなか思うように進んでいない

・移住希望者は、「古民家タイプ※」や、農地がついている住宅の需要が高い。
※古民家タイプ：昔ながらの農家住宅。敷地内に庭や蔵がついている場合も多い。

・西谷地区まちづくり協議会（SMOCCA:スモッカ）が移住希望者の受け入れに向けた取組を進めている。しかし、実際に貸すことができる住宅が足りないなど供給が足りていない。マッチングがうまくいっていない。

・空き家をどうにかしたいが、他人の住宅のことに口を出しづらい。

・住宅の改修や修繕のための業者情報がない。（植木屋など）

・修繕、家財の片づけ、解体等に費用がかかる。また、その処理を家族の誰がするか決められない。

②移住者やその対応に不安がある

・どういう人が引っ越してくるか心配だ。移住者への応対方法がわからない。

・自治会等への加入案内が難しい。

【エリアごとの特徴】

①既存集落

・「古民家タイプ」の住宅が多い。

・庭や土地が広いため、庭木の管理や草刈りが大変。空き家になると敷地の周りが荒れるケースもある。山との境界管理問題もある。

②新興住宅地（安場団地）

・今風の住宅が多い。

・人口減少や高齢化などにより、空き家が増えている。

・中年から高齢者の一人暮らし世帯が多い印象がある。

・居住者が亡くなった後、相続や今後の利用方法などが決まらない住宅が増えている。

・空き家を住宅としてではなく倉庫などに使われるケースがある。

【生活環境】

①交通手段が少なく不便

・車がないと生活できない。車に乗れなくなるのが心配だ。

・公共交通が使いづらい。JR 武田尾駅行きのバスなどが減便され、さらに不便になった。

・外出支援のボランティア運転手は平均年齢が高く成り手もいない。

・JR 武田尾駅にエレベーターがなく、高齢者は困る。

②教育環境が不安

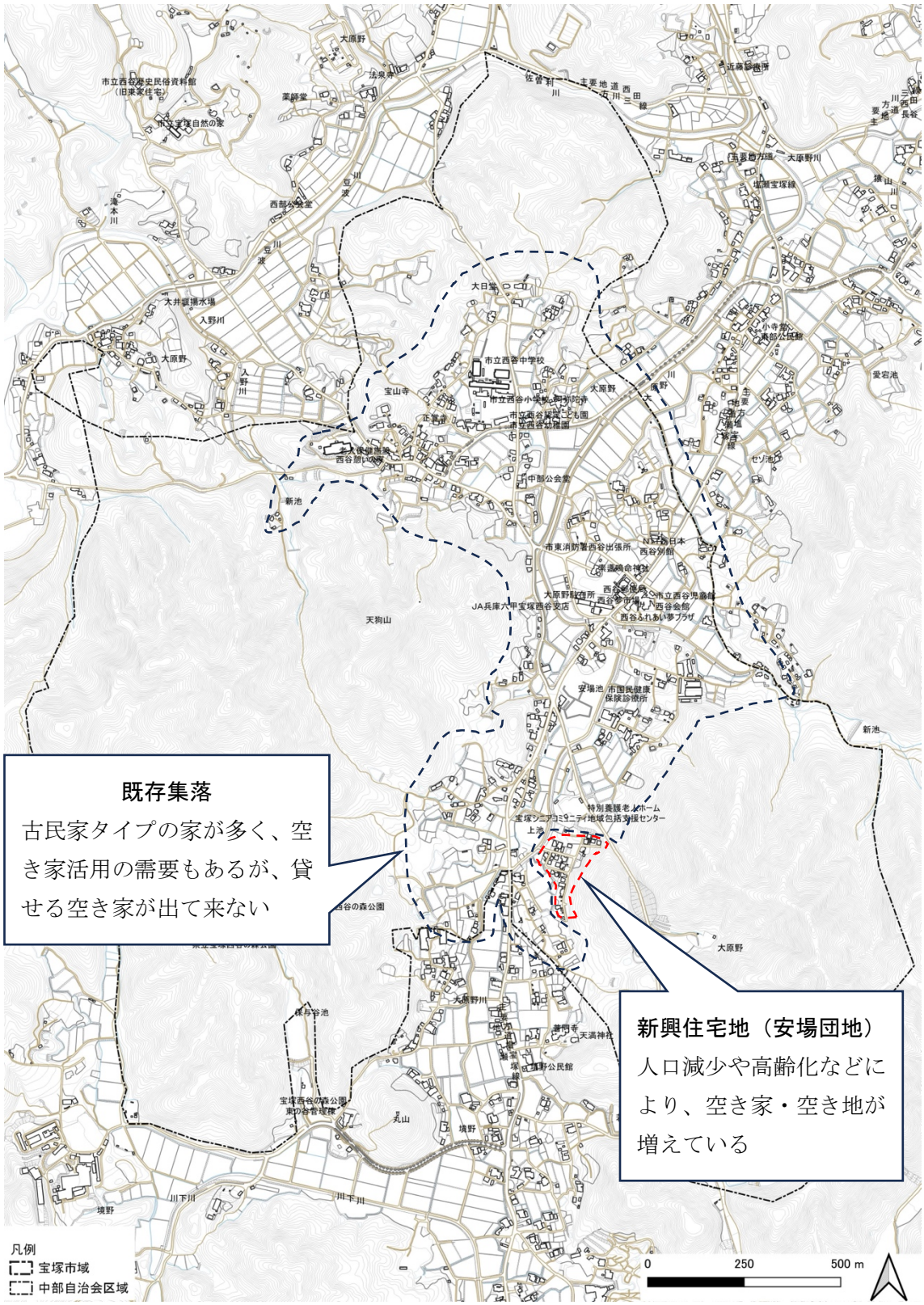
・子どもが減少し、学校の将来が不安だ。（専科の先生が減る、クラブが限られる等）

・マイクロバスで通学できない。

③その他

・居住者の高齢化や孤独死の不安がある。

現況図（宅地の状況）


既存集落
古民家タイプの家が多く、空き家活用の需要もあるが、貸せる空き家が出て来ない
新興住宅地（安場団地）
人口減少や高齢化などにより、空き家・空き地が増えている
凡例
宝塚市域
中部自治会区域
0
250
500 m

（２）方向性

①方向性

将来にわたって人の声が聞こえる（※）地域を目指す

この先も中部地区がにぎやかで元気な地域であるために、地区の魅力である「里地里山に囲まれた暮らしやすい環境」を守りながらも、移住者や関係人口を増やし、世代の循環が自然にできる流れを作っていく。

（※）人の声が聞こえる：空き家になってしまうと人の声は聞こえないが、
常住もしくは年に１度でも帰ってくれば人の声が聞こえる
=住宅が利用されている状態であるということを踏まえた言葉

②重点的に取り組むこと

- 移住希望者の受け皿の確保と暮らしやすい環境を守り土地の荒廃を防ぐため、今後増加が予測される住宅・空き家の活用と管理を進める。
- 定住人口を維持するため、移住に向けた環境づくりを進める。

③今後、取り組みを進める時に大事にしたい視点

ア　ターゲットは「若い世代」、「農業をしたい人」

・中部地区での世代の循環を進めるためにも、「若い世代」を主なターゲットとする。

・既存集落を中心に農地をもつ住宅が多いため、農地の利活用も視野に入れ、「農業をしたい人」もターゲットにする。

イ　所有者が元気なうちから意向を確認

・住宅活用をよりスムーズに進めるために、所有者が元気なうちから住宅の終活等にも踏み込んだ意向確認、情報共有を進めていく。

ウ　所有者や移住希望者双方のニーズ把握と地域意向の意思表示

・移住によるトラブルを減らすため、所有者や移住希望者双方の意向を聞くことに力を入れつつ、地域の意向も伝えられるようにする。

エ　関係者同士のつながりをつくる

・移住者や地域が相談しやすい環境をつくるために、空き家活用に向けた動きを加速させるために、自治会、SMOCCA、業者、専門家、行政などがつながり、それぞれの強みを活かし、互いに協力しあえる関係をつくっていく。

（３）土地の使い方（管理構想図）

①利用

・中部地区内で**既に建物が建っている土地（※）は、今後も「積極的に利活用」**を進める。
※北部土地利用計画の集落区域と同じと捉える。

・住宅の中には、災害リスクの高い場所に位置するものもある。そのため、移住希望者に対して、事前にそのリスクを知らせり、知ってもらうようにする。（８ページ参照）

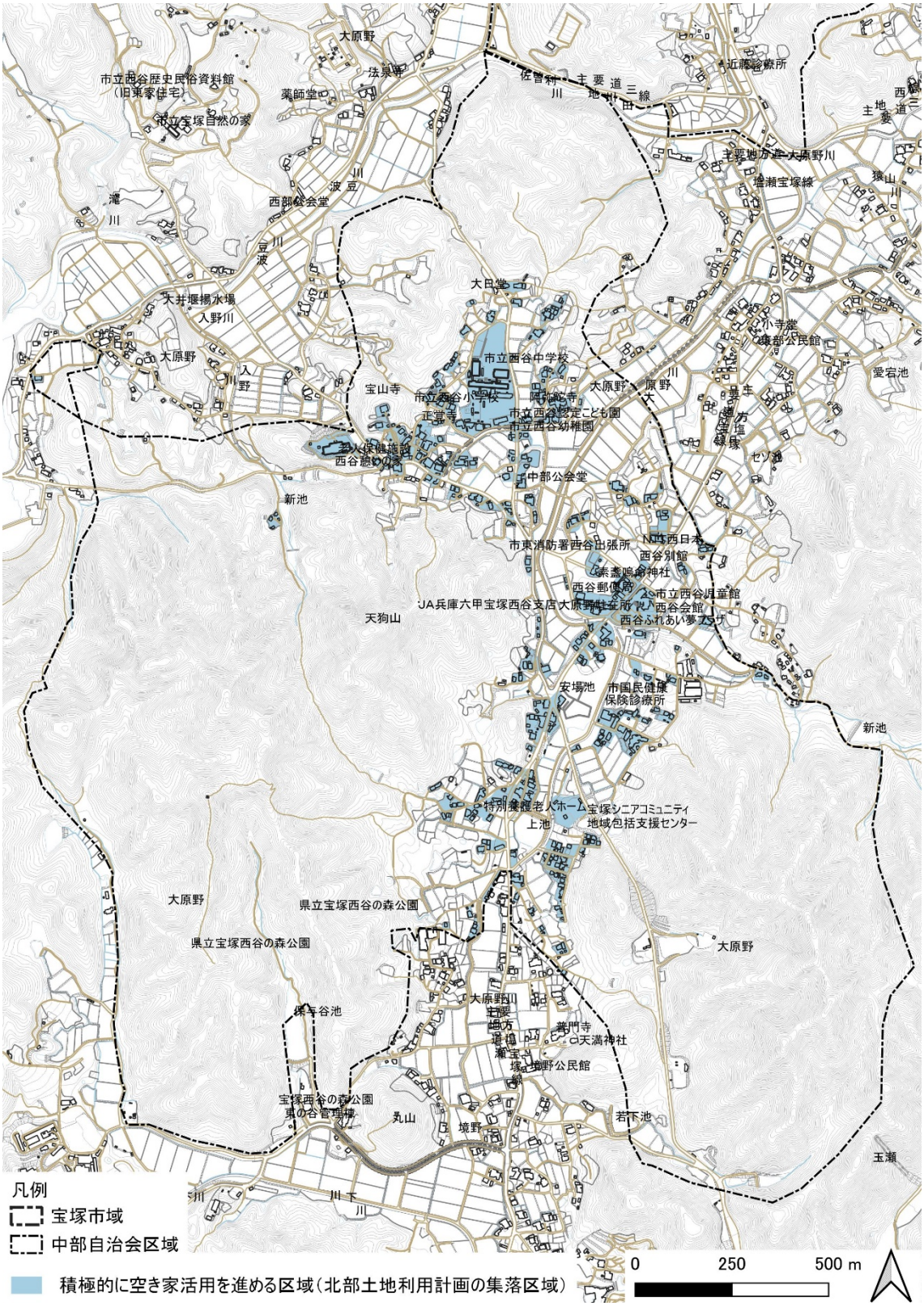
②管理

・住宅の適切な管理を続ける。

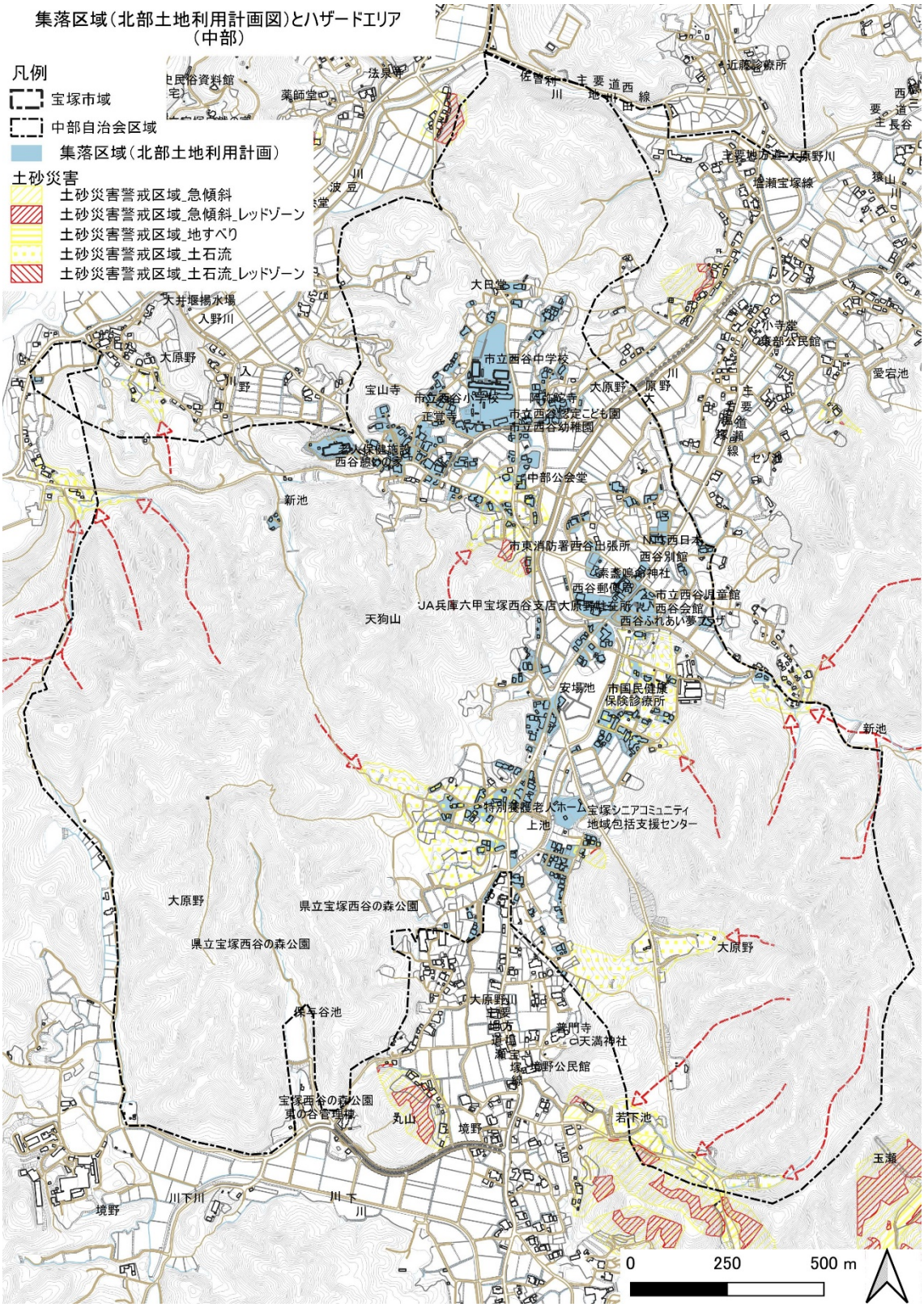
・住む人がいなくなった住宅についても、基本的に家族に管理を続けてもらうようにする。

・住宅の管理以外にも、生活の困りごとは、地域内の主体（※）に気軽に相談し、適切なサポートを検討する。
※地域の主体：自治会、住宅コーディネーター（現在設置検討中、「（４）行動計画表」参照）、SMOCCA（西谷自治会連合会と連携した空き家の情報収集、移住に関するサイト「宝塚にしたにSMOCCA」での情報発信を実施している団体）、社会福祉協議会を想定

住宅・空き家地域管理構想



（参考）住宅・空き家管理構想図と災害リスクのあるエリアの重ね図



（４）行動計画表

・（２）方向性に挙げた「②重点的に取り組むこと」に対応した、具体的な行動計画は次の通り。

①住宅・空き家の活用や管理

ア　所有者との情報共有のための仕組みづくり

・移住希望者の意向は SMOCCA の活動を通じて把握されつつあるため、今後は、自治会と SMOCCA がこれまで以上に連携し、自治会が持っている情報を SMOCCA と共有し、住宅等の情報を把握しすい環境をつくるとともに、自治会が中心となり所有者意向を含めた住宅情報を把握するための新たな仕組みづくりを進める。

・住宅の活用を促すため、住宅所有者などに向けて空き家として放置することのデメリットなどについて情報提供する。

イ　相談窓口の設置

・中部地区での住宅等に関する総合的な相談窓口をつくり、所有者や移住希望者の住宅や生活など困りごとを相談しやすい環境をつくるため、住宅コーディネーターの設置を検討する。

ウ　住宅等の仲介の仕組み

・移住希望者が地域になじみやすくし、移住をめぐるトラブルを減らしていくために、貸し手と借主（移住者）の間に地域の関係者が入って対応できる仕組みをつくるとともに、地域での住宅の管理のルールをつくり、それを周知できるようにする。

エ　住宅の管理に関する情報提供や所有者以外による管理

・所有者の管理に対する負担を軽くし、住宅を良好な状態で維持するため、所有者の困りごとやその解消方法に関する情報共有の場を設置するとともに、所有者に得られた情報を提供する。また、所有者による管理が難しい場合であっても、必要に応じて自治会等が所有者に変わって管理を行うことを検討する。

②移住に向けた環境づくり

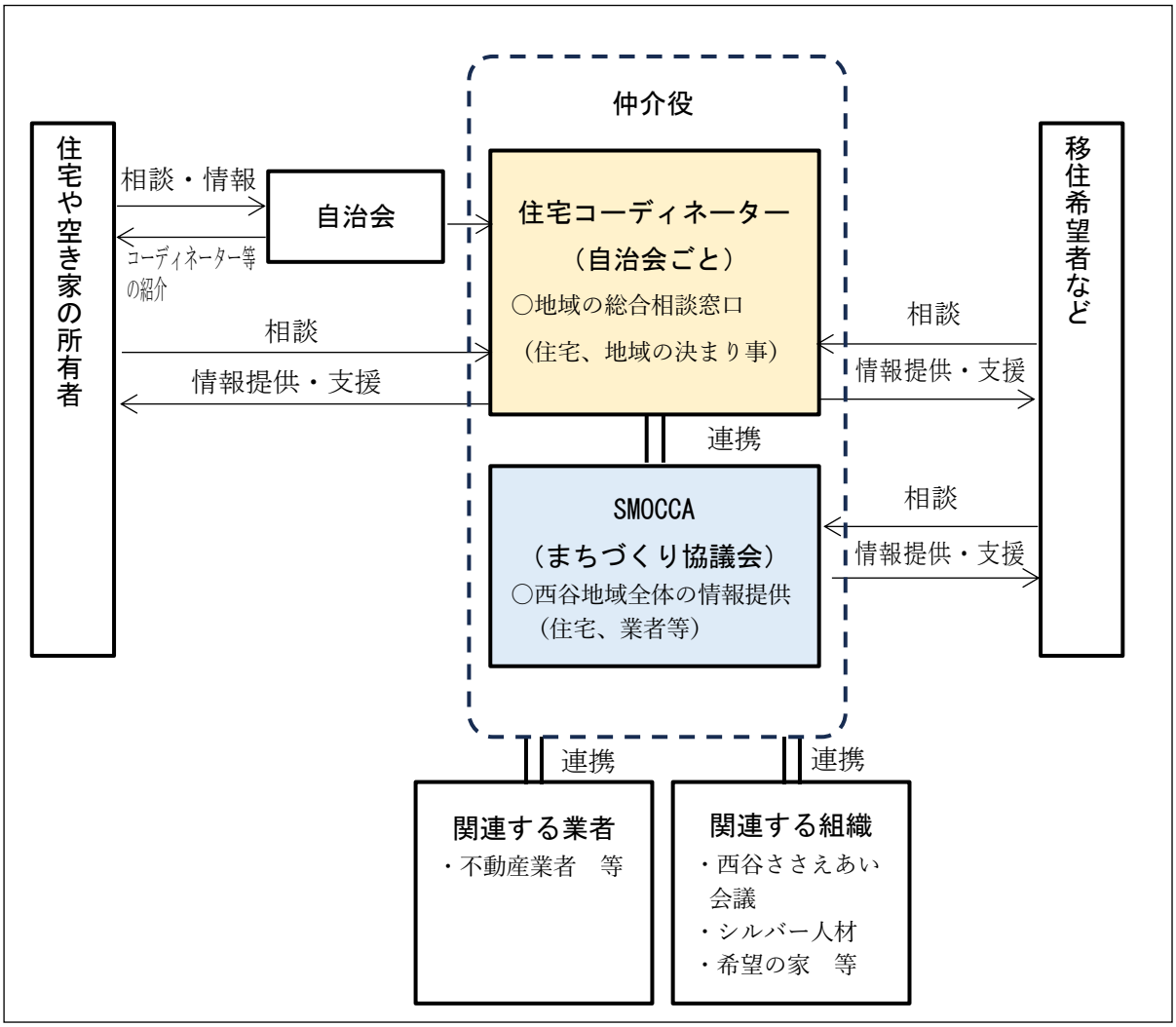
ア　意向聴取

・環境づくりのために、まずは子ども世代や移住希望者が何を望んでいるか調査し、把握する。

イ　具体的な取り組みの検討・実施

・アの結果も踏まえつつ、（１）地域に住んでいる人から見た現状と将来予測で挙げられた、移動対策や学校づくりなどを中心にできることから対策を進めていく。

住宅・空き家に関する情報共有・相談窓口の仕組み（イメージ図）



行動計画表

No	項目		取組内容	誰が	いつ	何を	どのように※
1	①住宅・空き家の活用や管理	ア　所有者との情報共有のための仕組みづくり	**空き家の情報収集（管理状態、所有者意向など）**	自治会	R6 年度～ 年１回 総会前、道つくり後等	・自治会が把握している空き家情報を西谷地区まちづくり協議会（SMOCCA）に提供する。 ・西谷地区まちづくり協議会（SMOCCA）が実施する空き家に関するアンケート調査に協力する。 ・隣保ごとの状況を共有する。	・回答にあたっては、地域の実情を良く知る隣保長などとも連携する。
2			**新たな意向把握の仕組みづくり**	自治会（安場団地）	随時	・中部の外にいる住宅所有者を把握する仕組み(準会員など）を整備する。 ・転居者に転居後の住宅の管理方法や活用意向を確認する。 ・所有者が元気なうちからの意向調査方法(住宅の終活や相続の考え方等)を構築する。	・左に掲げる取り組みなどを検討し、できることから実施する。
3			**住宅所有者への情報提供の仕組みづくり** ・規制や助成に関する情報を提供する。 ・住宅の地域資源としての価値や放置すること	自治会 住宅コーディネーター	R6 年度～	・周知方法を検討し、地域（住宅コーディネーター、SMOCCA）から伝える。 ・行政に依頼する内容を検討する。(固定資産税請求時に空き家バンクに加え、	

No	項目		取組内容	誰が	いつ	何を	どのように※
			のデメリットを居住者に伝える。			SMOCCA 情報を加えてもらうなど)	
4		イ　相談窓口の設置	**住宅コーディネーターの設置**	地区の実情を把握している人(今後選定する)	R6 年度～	・住宅コーディネーターの候補者を決め、所有者や移住希望者の相談窓口として機能させる。 ・必要に応じて、年１回講師を招くなど、研修、セミナーを行うことも検討する。	・住宅コーディネーターの選定や研修、セミナーの開催にあたっては、SMOCCA と連携する。
5		ウ　住宅の仲介の仕組み	**貸し手と借主の仲介の仕組みづくり**	住宅コーディネーター（SMOCCA）	R6 年度～	・貸し手と借主の間に住宅コーディネーターなど地域の関係者が入って対応する。	
6			**地域での住宅活用のルールづくり**	自治会	R6 年度～	・借り手と受け入れる側(貸し手・自治会) ごとのルールを検討し、整理する。	
7		エ　住宅の管理に関する情報提供や所有者以外による管理	**所有者の困りごとやその解消方法に関する情報共有の場の設置**	自治会	R6 年度～ 年１回	・家財の処分方法など所有者の困りごとやその解消方法に関する情報共有の場を設ける。 ・共有した情報は、実際に困っている所有者に提供する。	・情報共有にあたっては、SMOCCA や住宅コーディネーターなどと連携する。
8			**所有者に対する住宅管理に関する情報提供**	自治会	R6 年度～	・自治会から所有者に対して管理方法に関する情報提供(住宅の維持管理や草刈りなどの地域の社会福	・管理にあたって地域の社会福祉法人やシルバー

No	項目		取組内容	誰が	いつ	何を	どのように※
						社法人やシルバー人材センターへの依頼方法など)を行う。	人材センターの活用も検討する。
9			**所有者による管理が難しい場合の自治会による住宅管理**	所有者 （自治会）	R6 年度～	・所有者による管理が難しい場合、安場団地で隣保が所有者に代わり管理を行っているように、自治会等による管理も検討する。	・西谷ささえあい会議とも必要に応じて連携する。 ・他自治会との情報共有も検討する。
10		**オ　その他**	**行政に対する支援の要望**	自治会	随時	・以下に掲げる取り組みなどに対して支援を求めていく。 ◆行政の相談窓口の設置 ◆地籍調査の推進 ◆リノベーション（DIY）や登記手続きに対する支援	
11	**②移住に向けた環境づ**	**ア　意向聴取**	**子ども世代の意向聴取** ・子ども世代が求めていることや西谷に帰って来ない理由を把握する。	自治会	R6 年度～	・できること（アンケートの実施、同窓会、花火、祭りなど話を聞くことができる場をつくるなど）を検討し、実行する。	・子ども世代に呼びかけて実施することを検討する。
12			**移住希望者の意向把握** ・移住者が求めていることを把握する。	自治会	R6 年度～	・SMOCCA から移住者が求めていることを聞く。	・SMOCCA と連携する。
13		**イ　具体的な取**	**意向聴取も踏まえた取り**	（実行するアイ	随時	・地域、子ども世代や移住希	

No	項目		取組内容	誰が	いつ	何を	どのように※
	くり	り組みの検討・の実施	組みの検討・実施	デアごとに決める）		望者の意向聴取なども踏まえて、以下に掲げる取り組みなどを検討し、できることから実施する。 ◆移動対策 ・路線バスとデマンド交通との切替（乗降客数に応じた対策）。 ・細かく乗り場を設ける。 ・バス停から先の移動（ラストワンマイルの対策）。 ◆特色ある学校づくり（学校の存続を移住対策につなげる） ・小中一貫設置や特認校を検討する。 ・スクールバスの導入を検討する。 ・武田尾駅に子どもステーションの設置を検討する。 ◆マラソンやサイクリングコースの設置　など	

※どのように：ヒト・カネ・モノ・情報などの手段をどう動員するか

２）農地・森林

（１）現況把握と将来予測

①地区の特徴

・環境や、景観や風景が良い。重要里地里山や環境の国際認証である OECM にも認定されている。

・有機農業（一部でもやれればウリになる）

②基盤整備がされている農地が多い

・既にほ場整備されている農地が多いが、一部未整備田がある。

・未整備田の中には、小型機械が入らず、観光農園として活用されているところもある（以前は PR していたが現在あまり PR していない）。

③農地や水路、ため池の管理について問題が起き始めている

・農地や水路の管理負担が大きくなっている。

・耕作していない農地が地区内に点在している。栗などを植えている場所もあるが、竹やぶ化しているところもある。

・将来に向けて、立地の悪い農地を守るかどうか（諦める？）が悩み。

・集落周辺の森林の多くは県有林。県から補助金をもらって代理管理をしている。

④作る作物はいいものができるが、農業経営的には採算が取れず厳しい

・山際の農地でできた米などは、おいしいと評価されている。

・採算が取れない、販路がない（特に米）。

・販売野菜は好調だ。

・農業機材や農薬・肥料の調達費用が高騰している。

・今の農業形態では続けていけない（資金、農業スタイル）。今後、農業を継続できるか不安。

⑤10 年後の先を考えると農業経営が維持できるか心配だ

・５年後はまだ現在の農家が維持・保全できるが、10 年後になると現在の農家も維持・保全できる農家が減り、80 代、90 代になる農家も増えることから、将来が心配だ。また、10 年後の耕作者年代を見ると、後継者がいる場合でも、現在の農業のままで継いでもらえるかは課題。

・西谷の中心部であり、人口や農会の規模も大きく、何か取組をする時の合意形成がうまくできるかが心配。

・都市住民が担い手になってくれる可能性（都市と近い）。

⑥鳥獣害については一定程度対策はしているが、被害が発生するエリアがいくつかある

・シカ柵の整備は一定程度されているが、シカ、イノシシ、アライグマ、ウサギによる被害が発生している。

・シカはシカ柵があれば防げるが、イノシシは柵を突破してくる可能性があり、今後イノシシの頭数が増加するようなことになれば心配だ。

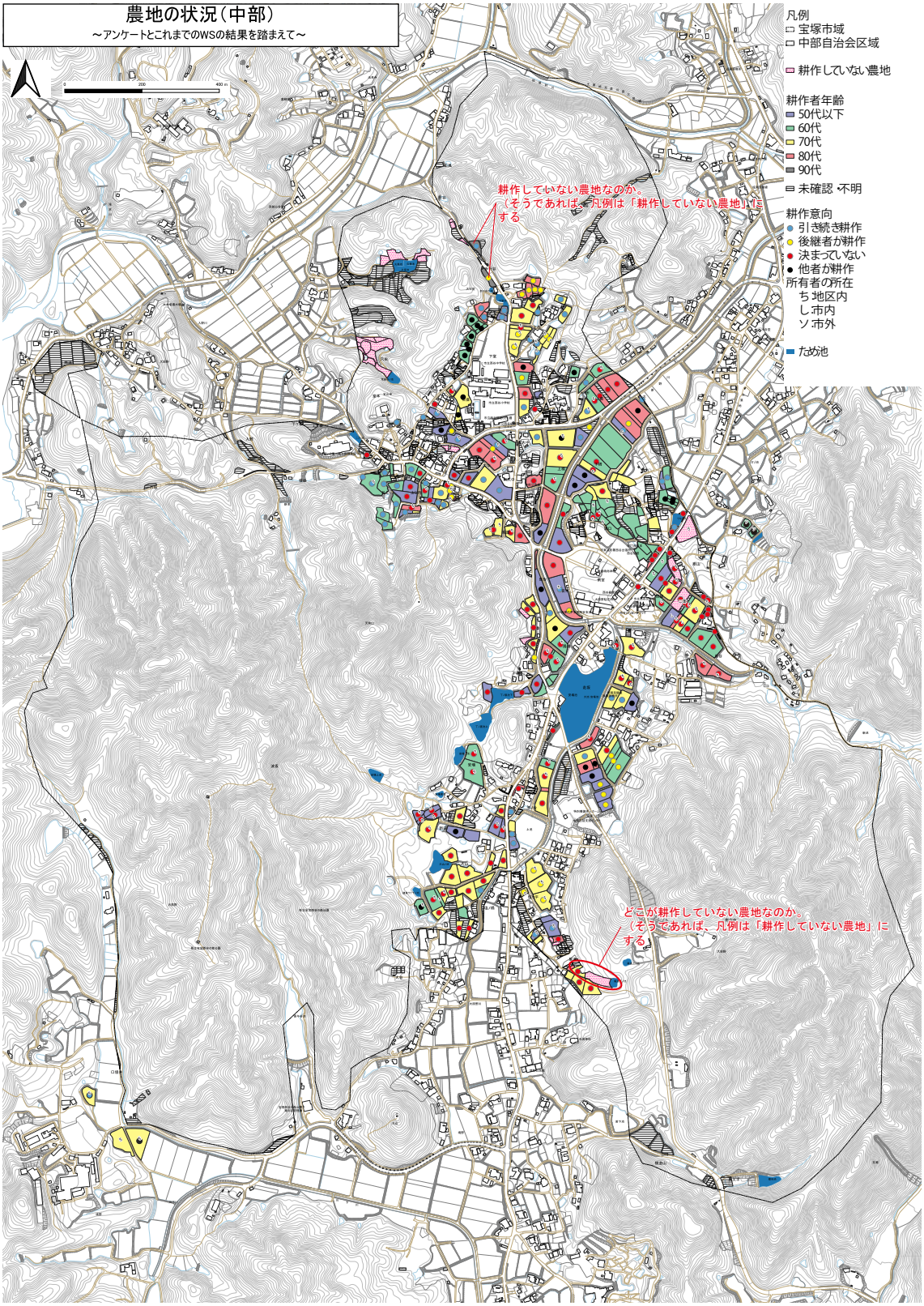
⑦地域の農業になじまない、なじめない耕作者がいる

・日頃のあいさつや水利利用のルールを守らない人がいる。

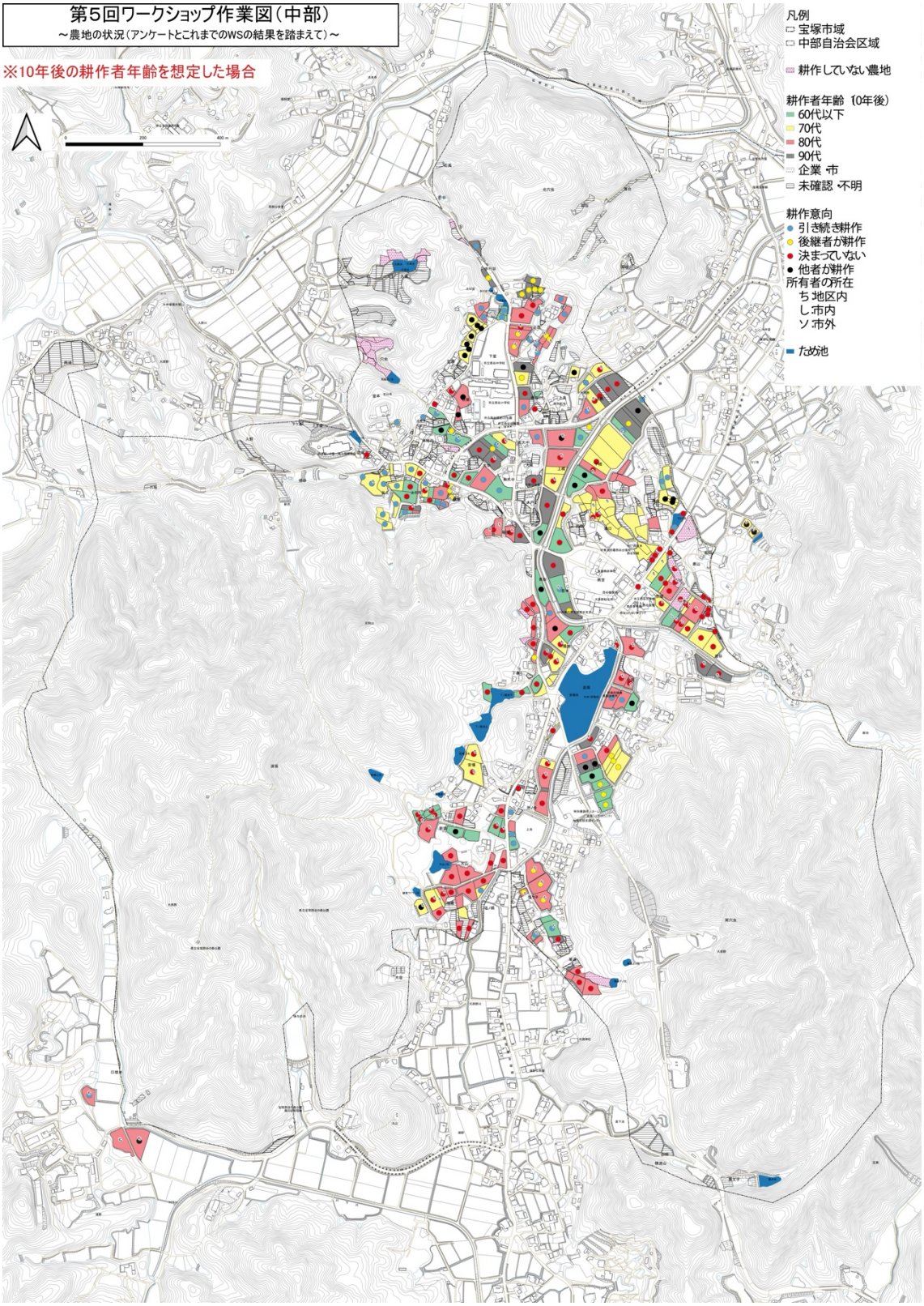
⑧その他

・国の農業政策（田の畑地化の方向）と今回の地域管理構想の取り組みに矛盾を感じる。国の方向性が見えない。

現況図


農地の状況（中部）
～アンケートとこれまでのWSの結果を踏まえて～
凡例
宝塚市域
中部自治会区域
耕作していない農地
耕作者年齢
50代以下
60代
70代
80代
90代
未確認・不明
耕作意向
引き続き耕作
後継者が耕作
決まっていない
他者が耕作
所有者の所在
ち：地区内
し：市内
ソ：市外
ため池
耕作していない農地なのか。
（そうであれば、凡例は「耕作していない農地」にする）
どこが耕作していない農地なのか。
（そうであれば、凡例は「耕作していない農地」にする）

将来予想図（10 年後）


第5回ワークショップ作業図（中部）
～農地の状況（アンケートとこれまでのWSの結果を踏まえて）～
※10年後の耕作者年齢を想定した場合
凡例
宝塚市域
中部自治会区域
耕作していない農地
耕作者年齢（10年後）
60代以下
70代
80代
90代
企業・市
未確認・不明
耕作意向
引き続き耕作
後継者が耕作
決まっていない
他者が耕作
所有者の所在
ち：地区内
し：市内
ソ：市外
ため池

（２）方向性

農地・森林に関するこれからの方向性を整理する。

多くの人の共感を得られる新たな魅力をつくりながら 地域で支え合って農業に取り組む

（３）土地の使い方（管理構想図）

①全体の考え方

ア　中部の農業

・兼業が中心

・米が中心だが、販売できる野菜に転作（最後のページの参考図参照）

イ　農地の利用・管理

・今ある農地は基本的に守る。

・ほ場整備がされていない農地や獣害が発生している農地など、条件の悪い場所で、営農が難しくなったところは粗放的利用・管理（例：景観作物の取り組み、蜜源作物（養蜂等）の取り組み、ソバの取り組み、放牧、鳥獣緩衝帯、計画的な植林や手のかからない管理）とする。

ウ　担い手

・基本的に今の耕作者や既に決まっている後継者が農地を守っていく。

・耕作者ができなくなった農地は、農会や自治会に知らせ、後継者が居ない場合は引き受け手を検討する。

②管理構想図

・耕作者の意向（10 年後の意向地図）を踏まえ、「積極的に維持していくエリア」「手のかからない方法で管理を行うエリア」「必要最小限の管理を行うエリア」を記載

・管理の優先度による色分けを、エリアとして地図に落とし込む

（具体的な範囲については、所有者の意向を聞きながら調整する。）

ア　集落周辺・山際

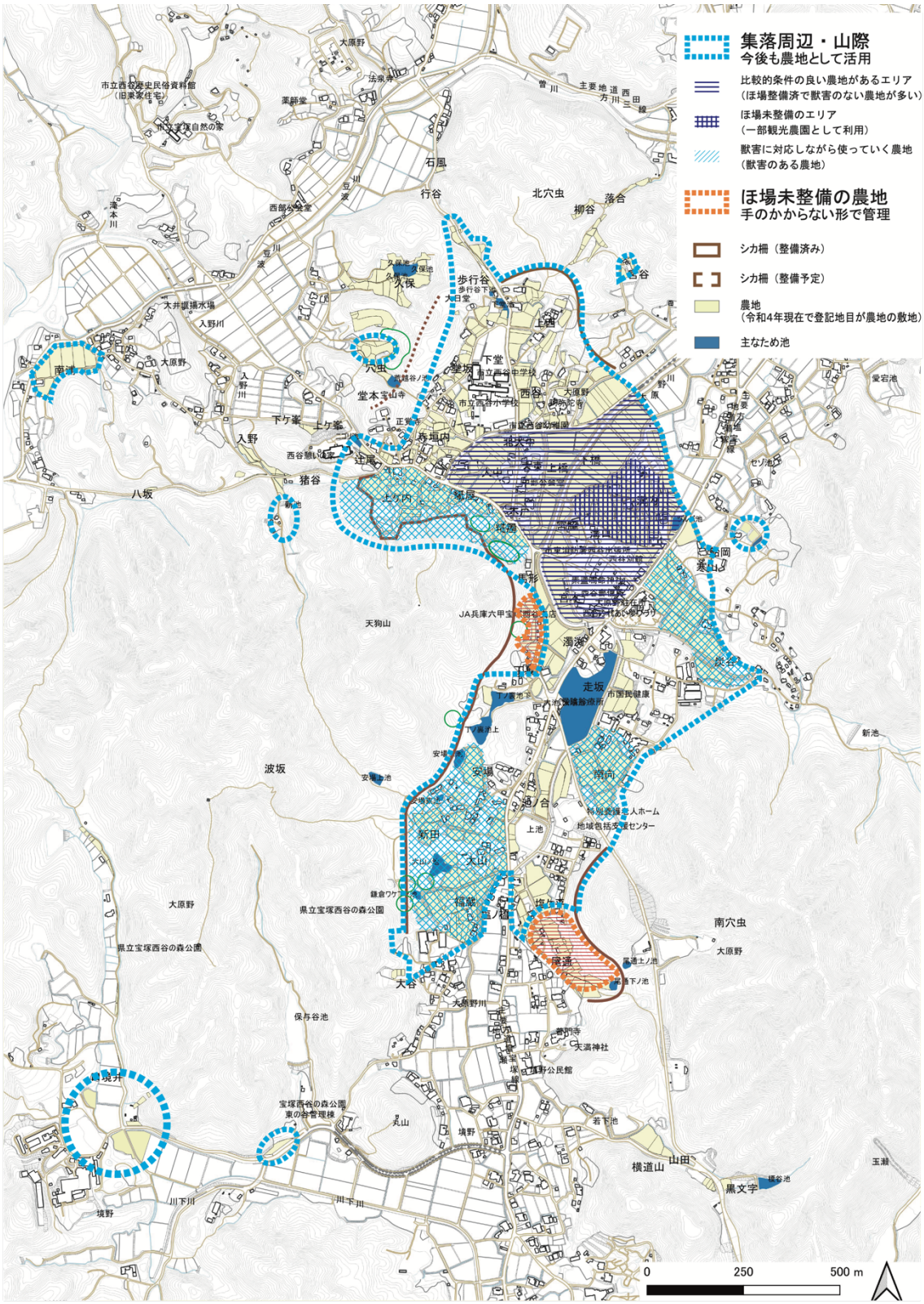
・今後も農地として活用していく。

・特に条件のいいほ場整備済で獣害のないエリア（一部ほ場未整備のエリアを含む）は、優先的に農地としての利用を続ける。

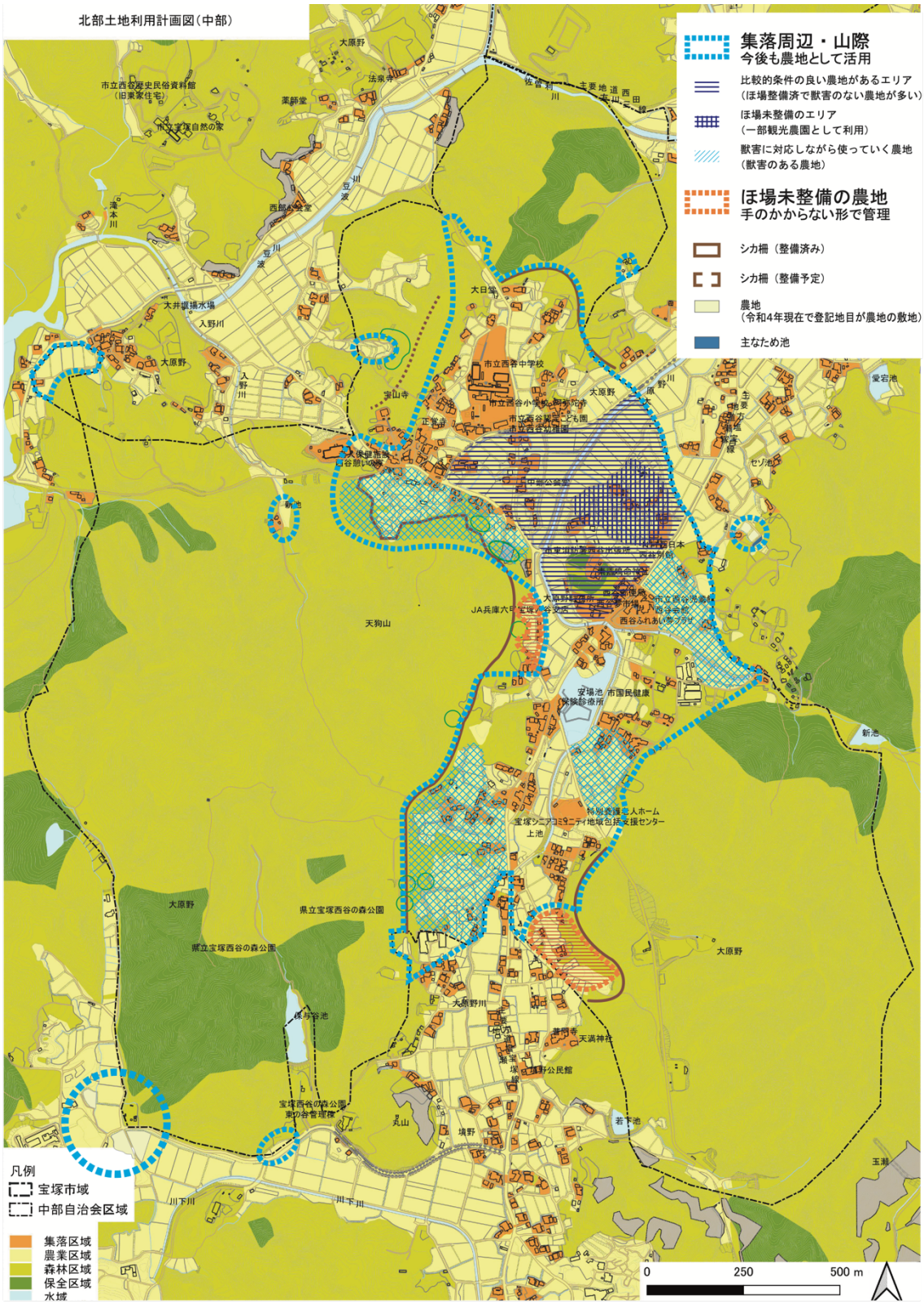
イ　ほ場未整備の農地（アに含まれるほ場未整備の農地は除く）

・続けられるところは農地として利用を続けるが、将来的に担い手や獣害の状況などで利用できなくなる農地が出た場合は、利用ができなくなった時は粗放的利用・管理を行う。

中部地域管理構想（農地・森林）



（参考）中部地域管理構想（農地・森林）と北部土地利用計画図との重ね図



（４）行動計画

①農地を守るための環境を整える

現在の耕作者の後継者がおらず、農地としての利用が困難な自体が想定されるため、今後も農地を守っていくための取り組みを検討していく。ただし、環境を整えるにあたっては、所有者に負担等を与える可能性もあるため、所有者と話し合いをしながら進めていくことが必要である。

ア　集落営農の検討

・ 農地として活用していくエリアにおいて、農地利用を継続していくために、耕作者がいない農地の引き受け手としての集落営農を検討していく。

・検討にあたっては、農業機械の共同化など特に地域で課題となっていることから始めること、いきなり地域全体で大きな組織で始めるのではなく、集落営農への意向のある農家など少人数で小さな組織から始めることを基本とする。また、検討の参考として、中部と似た中山間地域で同じ課題を有しており、先行して取り組みを行っている他地域を見学したうえで、中部での集落営農などのあり方や組織などを検討する。

②チャレンジ事業

中部の人々が「やってみたい」という取り組みは、今後も積極的に検討していく。また、検討にあたっては、検討段階から取組主体を明確にしたうえで行う。また、①のアであげた「集落営農の検討」との連携を考えたり、下佐曽利など以下に掲げる取り組みと同様の取り組みを行っている地域の取り組みを参考にする。

ア　作物のブランド化の検討
イ　体験型農園の検討
ウ　後継者の発掘・育成
エ　受け入れ可能な農地を把握する仕組みの検討
オ　獣害の少ない作物に関する情報を共有する場の検討

行動計画表

No	項目	取組内容		誰が	いつ	どこで	何を	どのように※
①	**農地を守るための環境を整える**	**ア**	**集落営農の検討** ・機械の共同購入・利用などできることから小さく始め、状況に応じて拡大を図る方向性で検討する。	農会	R6 年度～	今後も農地として活用するエリア	・中部と似た中山間地域で同じ課題を有し先行して取り組みを行っている地域を見学する。 ・見学を踏まえて、中部での集落営農などのあり方や組織などを検討する。	・事例見学は、県や市から紹介してもらう。
②	**チャレンジ事業**	**ア**	**作物のブランド化の検討** ・米 →鳥獣が多く生息する県有林があることを活かした生き物米としてのブランド化（ネーミング例：シシ米） →良い水を使っていることを生かしたブランド化（例：●●源流米） →地域名の工夫（例：西の軽井沢、北摂、奥宝塚） ・枝豆：過去に豆部会があった	（集落営農組織？農会？農家有志による組織）	随時	今後も農地として活用するエリアや 山際？	（集落営農の検討の中で一緒に検討する？）	―
		イ	**体験型農園の検討** ・集落営農の取り組みのひとつとして考える。 ・下佐曽利のグリーンフ	（集落営農組織）	（集落営農の検討に応じて）	―	（集落営農の検討の中で一緒に検討する）	・グリーンファーム宝塚西谷市民農園の取り組みが参考になる。

No	項目	取組内容		誰が	いつ	どこで	何を	どのように※
			ァーム西谷市民農園のように、貸出したとり、地域内の農地の後継者発掘や移住につなげる取組を想定する。 ・都市住民の体験・参加型農業や学校や教育（学校）との連携も想定する。 ・既に観光農園などをやっているところを積極的にPRする。					
		ウ	**後継者の発掘・育成** ・個人経営の（兼業）農業者を増やす取り組みや後継者の育成などを検討する。 ・後継者や新規就農者の負担軽減を検討する。	農会 農業者 地域後継者 自治会	R6年度～	―	・世代間のギャップを埋めながら、中部の農業の課題（安定的な収入、設備の管理）を共有し、個人経営の（兼業）農業者を増やす取り組みを検討する。 ・「イ」の体験型農園を通じた後継者の育成方法を検討する。 ・新規参入者へのルールブック作成を検討する。 ・農会の会費を下げることを検討する。	・グリーンファーム宝塚西谷市民農園の取り組みが参考になる。

No	項目	取組内容		誰が	いつ	どこで	何を	どのように※
		エ	**受け入れ可能な農地を把握する仕組みの検討** ・新たな耕作者を受け入れることができる農地を抽出する仕組みを検討する。	農会 小規模で（他農家さん）	個：随時 その他：アンケート後の冬？	―	・話し合い（農家全体で）。 ・個人間での話し合いが可能であれば進める。	―
		オ	**獣害の少ない作物に関する情報を共有する場の検討**	農会	随時 （年１回）	―	・年１回、ニンニク、彼岸花など獣害に強いと分かった作物に関する情報を共有する場をつくる。	―

※どのように：ヒト・カネ・モノ・情報などの手段をどう動員するか

（５）活用等に向けて地域のみなさんと共有したいこと（ルール）

・「地域として避けたい利用方法（新規参入者にも知ってもらいたいこと）」「土地の維持管理ができなくなった場合、地域外に引っ越す場合にやるべきこと」など、耕作者それぞれが最低限守るべきこと、守らない人がいると周囲に迷惑がかかってしまうことなどを記載

①地域として避けたい利用方法（新規参入者にも知ってもらいたいこと）

・周囲に迷惑がかかる農地の使い方や農業のやり方をしてしまうことによって農業をしづらくなる可能性があることを踏まえ、地域で理解し合い、協力し合って西谷の農業を進めるために、最低限共有したいことを以下のとおりまとめました。

- ✓ 農業用水は必要な分だけ使い、流しっぱなしにしない。
- ✓ 農業をしていてもしていなくても最低限の管理（草刈りなど）はする。

など

②土地の維持管理ができなくなった場合や、地域外に引っ越す場合に所有者にやってほしいこと

・所有者が農地を手放さなければならなくなったり、耕作者が農業できなくなったりした場合、所有者や耕作者が変わる可能性があります。地域の人が全く知らない人に変わってしまうと、関係構築に時間がかかります。そうならないようにするために、最低限共有したいことを以下のとおりまとめました。

- ✓ 耕作ができない農地が発生する場合は、農会や自治会に連絡する。また、できる限り後継者の有無、いる場合は誰が後継者となるかも伝える。
- ✓ 農地を貸す場合は、農地の利用・管理の条件（①の内容）を整理して、新規就農者に伝え守ってもらうようにする。

など

３．下佐曽利

１）農地・森林

（１）現況把握と将来予測

①下佐曽利の良さ

・環境が良い。
・人がいい。
・誰でも受け入れる懐の深さがある。
・地域のまとまりがある。
・何度も取り入れてやってみようという意識が高く、楽農組合の立ち上げや、遊休地へのナタネの栽培など、西谷地域の中でもほかの地区に先駆けた数々の取り組みを進めてきた。一方で取り組みが失敗に終わったり、イベントなどをしてもその先につながらないという問題もある。

②農地や水路、ため池の管理について問題が起き始めている

・農地や水路の管理負担が大きくなっている。
・遊休農地が地区内に点在している。田畑として利用されなくなった農地は、しきみや栗などを植えている場所もある。一方で、遊休農地の一部は荒廃し竹やぶなどに変化、一部は水漏れなどの問題を起こしているところもある。
・管理不全の池が危険（決壊した池もある）。
・将来に向けて、立地の悪い農地を守るかどうか（諦める？）が悩み。
・集落周辺の森林の多くは県有林。県から補助金をもらって代理管理をしている。

③農業基盤が悪い

・未整備田で作業効率が悪い。
・田んぼによって水の入れ方や排水方法が違うため、耕作者以外では管理の仕方がわからない。（耕作者に何かあった時に管理ができない）
・水路は素掘り。補修が間に合わない（予算を減らされた）。
・ポンプ、堰板が古くなっているところがある。
・水利利用のルールを守らない人がいる。
・水はけが悪く畑作に向かないエリアもある。

④農業経営は、採算が取れず厳しい

・採算が取れない、販路がない（特に米）。
・販売野菜は好調だ（楽農組合が預かる土地は畑に転作）。
・有機農業を始めている人がいるが、地区の一部。

・農業機材や農薬・肥料の調達費用が高騰している。
・今の農業形態では続けていけない（資金、農業スタイル）。今後、農業を継続できるか不安。

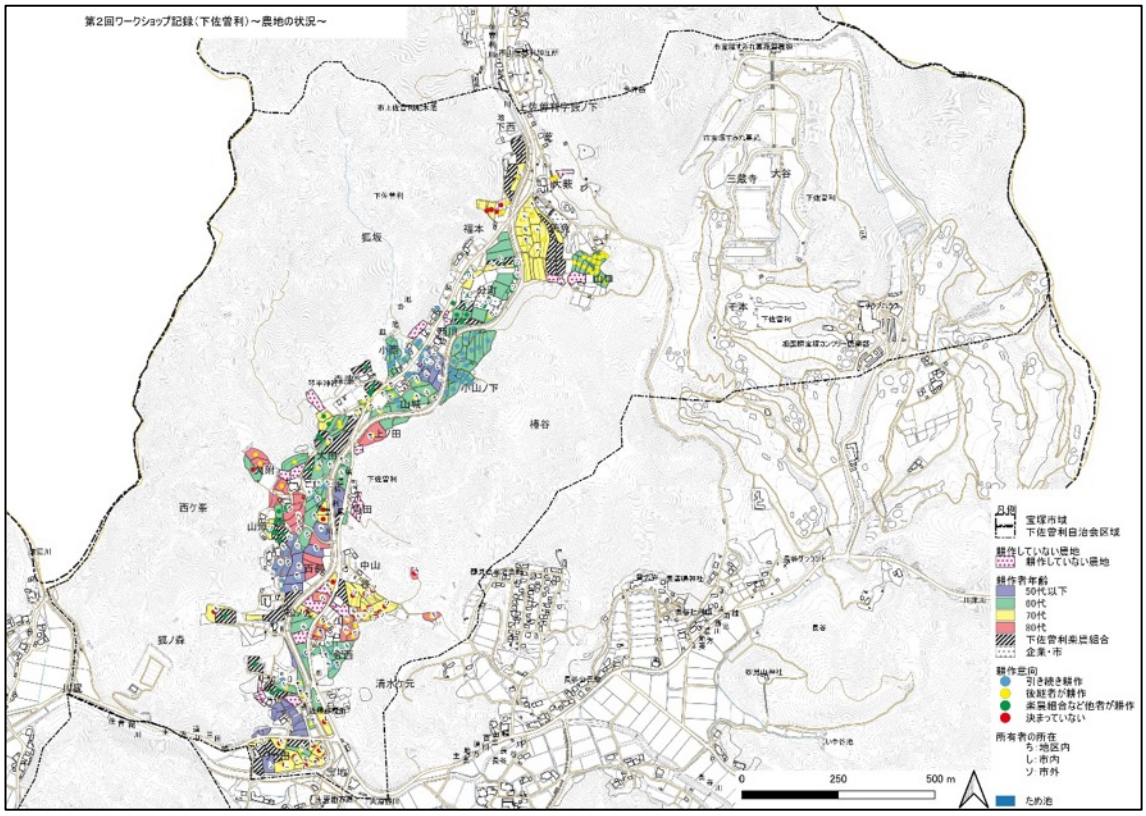
⑤担い手の確保については概ね対応できているが、10 年後の先を考えると不安な面もある

・今後 10 年は農業を続ける予定の農家が多い。できる限りは続ける意向がある人が多い。
・一方で、農業従事者の高齢化及び後継者不足の心配も出ている。病気などで突然耕作ができなくなるという不安もある。
・下佐曽利には強みがある。
⇒都市住民が担い手になってくれる可能性（都市と近い）
⇒グリーンファーム宝塚西谷市民農園の存在（最近も新規就農者が増えた）
⇒下佐曽利楽農組合が、地域の農業の受け皿になっている。しかし、楽農組合も儲からない、高齢化が心配。
・下佐曽利は、地区外に住んでいる所有者や、地区外からきている耕作者が多い。何か取組をする時の合意形成がうまくできるかが課題。

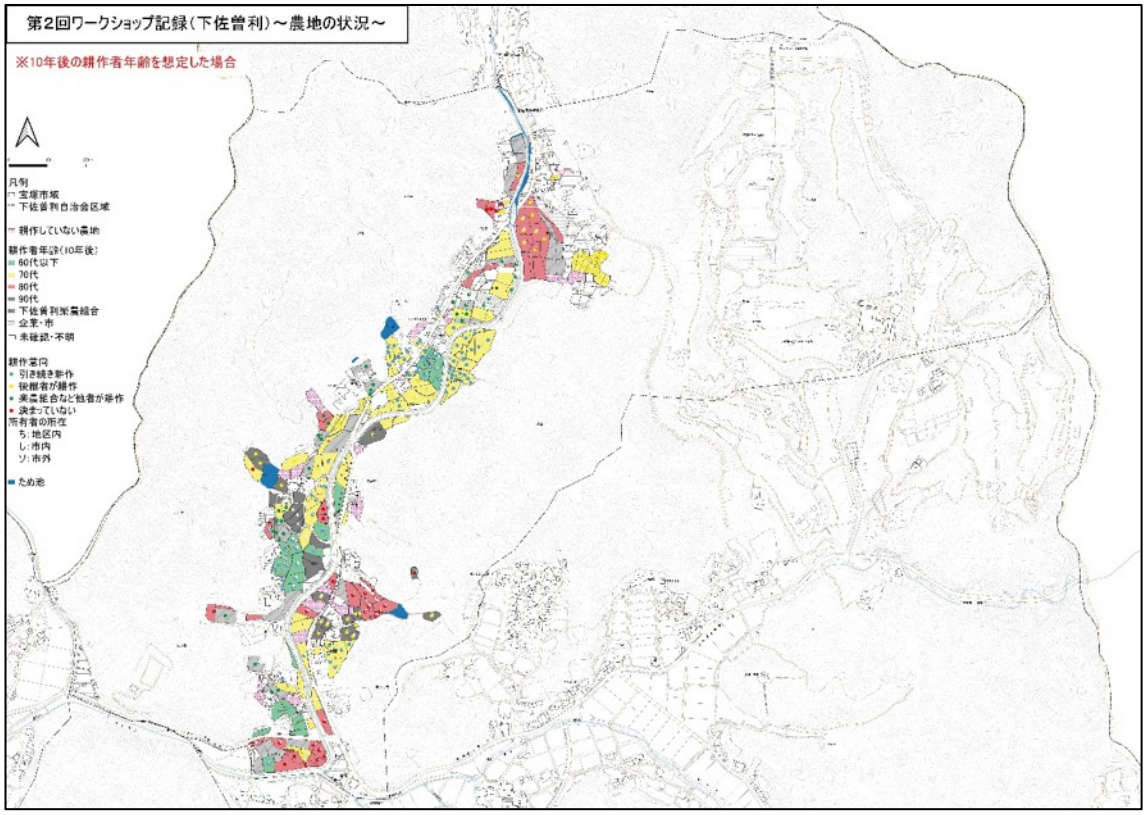
⑥鳥獣害については対策が進み、状況が改善に向かう

・被害が発生している（シカ、イノシシ、アライグマ）が、シカ柵の整備※により被害が減る可能性がある。
※シカ柵は令和７年度までに完成予定

現況図



将来予想図（10 年後）



（２）方向性

農地・森林に関するこれからの方向性を整理する。

これからも西谷の「先駆者」であれ！ そしてこれからの時代は「組織」の力で乗り切る！

これまでも西谷地域の中でも他の地区に先駆けて様々な取り組みを進めてきたパイオニア精神をこれからも大事にし、下佐曽利の可能性を信じて、チャレンジを続けていく。

また、農業を取り巻く状況が厳しい中でも、下佐曽利の農業が生き残っていくために、これからは「組織」の力を高めることに重点をおく。「組織」の力があればいざというときに「助け合える」だけでなく、地域で行われる様々なチャレンジの結果を「まとめる」こともできる。今ある下佐曽利楽農組合の取組を大事にしつつ、農家同士、そして、若者世代などともつながりを強めながら「組織」の力を高めていく。

（３）土地の使い方（管理構想図）

①全体の考え方

ア　下佐曽利の農業

・兼業が中心
・米は自家用
・米から販売できる野菜に転作（特に下佐曽利楽農組合が預かる土地）

イ　農地の利用・管理

・今ある農地は基本的に守る
・山際などの条件の悪い場所は手のかからない方法で管理する。（栗を植えるなど）

ウ　担い手

・基本的に今の耕作者や既に決まっている後継者が農地を守っていく。
・耕作者ができなくなった農地は、下佐曽利楽農組合が引き受ける。
・グリーンファームの事業等を通じて、地元への新規就農者の受け入れを進める。

②管理構想図

・耕作者の意向（10 年後の意向地図）を踏まえ、「積極的に維持していくエリア」「手のかからない方法で管理を行うエリア」「必要最小限の管理を行うエリア」を記載
・管理の優先度による色分けを、エリアとして地図に落とし込む

ア　集落内

・今後も農地として活用していく。

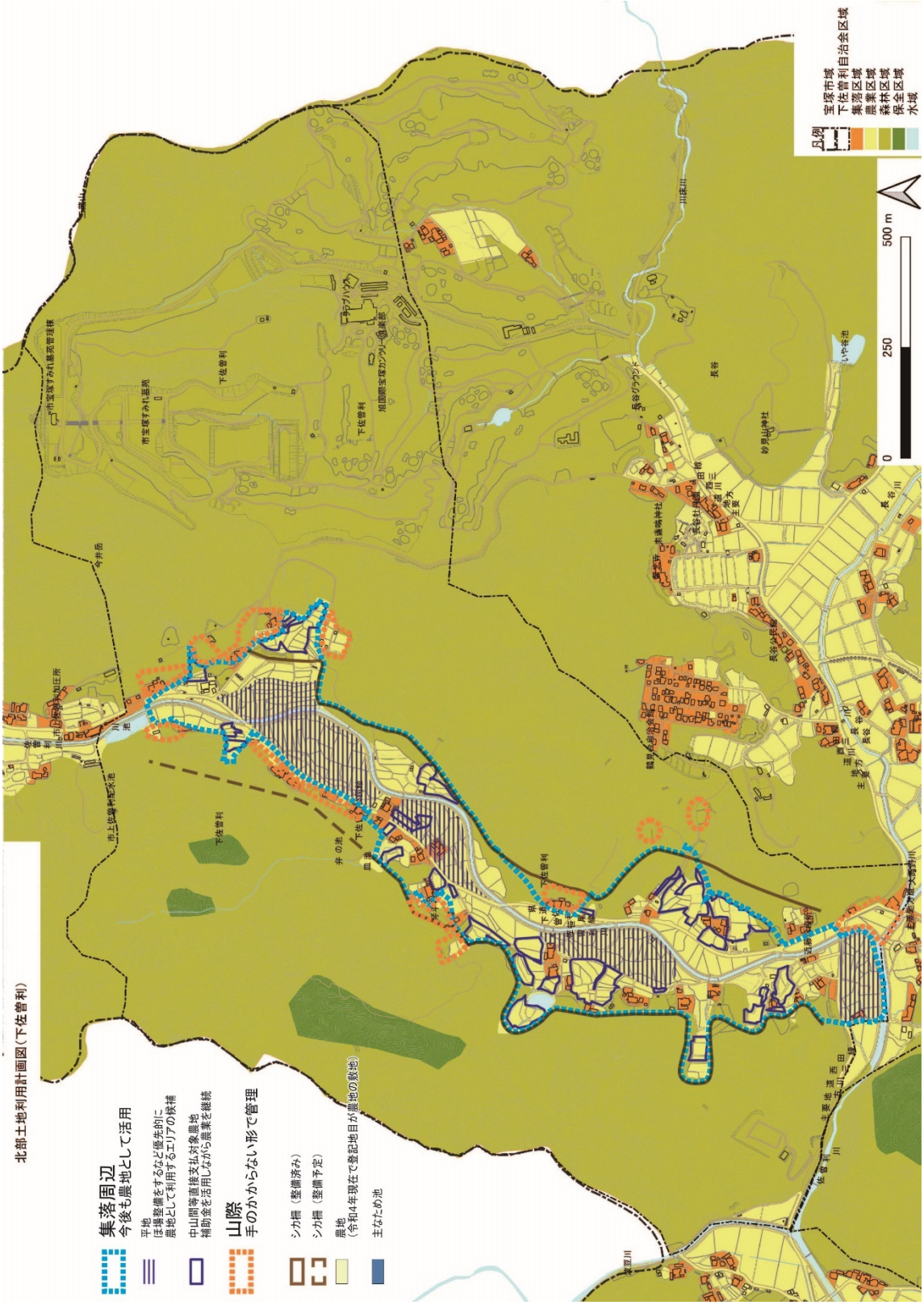
・特に条件のいい平地は、基盤整備などを行って、優先的に農地としての利用を続ける。
（具体的な範囲については、事業の可能性や所有者の意向を聞きながら調整する。）
・平地以外は、自家用の農地として、所有者の責任のもと、各々で利用・管理を続ける。

イ　山際

・続けられるところは農地として利用を続ける。
・利用ができなくなった時は最低限の管理などを行い、竹やぶなどにはしないように気を付ける。

下佐曽利地域管理構想（農地・森林）

（参考）下佐曽利地域管理構想（農地・森林）北部土地利用計画図との重ね



（４）行動計画

①組織力の強化《最優先事項》

今、元気で頑張っている農家も、病気などで突然できなくなる可能性がある。もしもの時のことを考えて対応できるようにしておくことが必要だ。そのため、これからの下佐曽利の農業は、組織で対応することを基本とし、できないところは個人で対応する形に変えていく。下佐曽利のこれからの農業を考え、この「組織」の取組を最優先に取り組んでいく。

※「組織」とは

・ 下佐曽利楽農組合、まちづくり協議会などの既存組織に加え、農家同士、親世代と若者世代などの地区内の様々なつながりも含む。

ア　下佐曽利楽農組合の見直し

・ 下佐曽利楽農組合のメンバーも高齢化している。ほかの人に頼むことも考えなければいけない状態になってきている。
・ また、下佐曽利楽農組合も地域の農業の受け皿として機能していない部分もある。
・ そのため、農家組織としての下佐曽利楽農組合のあり方や下佐曽利の農地の今後について、これからの下佐曽利の農業を担う若者世代や新規就農者と話し合いを進める。そして、話し合いの結果をもとに見直しに向けた対策を進めていく。

イ　若い世代などとの話し合いの機会づくり

・ これからの農業については、親世代も若者世代も同じような問題意識を持っているが、それをたがいに伝える機会がない。また、農地の管理や自治会の活動は親世代が回しているため、親世代がわかっていることも若者世代は知らない。
・ 地域の問題や今後についてその考えを共有し、親世代に何かがあっても若者世代にスムーズに引き継いでいくためにも、親世代と若い世代との間で、お互いに持っている問題意識を伝えあう機会を増やしていく。

②農地を守るための環境を整える

「組織」の力で農地を守っていくために、農地もその方向にあった形に環境を整えていく。ただし、環境を整えるにあたっては、所有者に負担等を与える可能性もあるため、所有者と話し合いをしながら進めていくことが必要である。

ア　ほ場整備の検討

・ 基盤が整備されていない下佐曽利でほ場整備をすることによって、作業効率を高められるだけでなく、耕作放棄地の解消や、農地の貸し借りをしやすくできるといった効果が期待される。また、排水方法などの管理方法が共通のものとなるため、耕作者以外の人

でも管理がしやすくなるという効果がある。

・ ほ場整備にあわせて、農道や水路、ポンプ、堰板も一体的に整備することも可能となる。

イ　中山間等直接支払区域の見直し

・ 中山間等直接支払の区域について、第６期の実施に向けて見直しを進める。

・ 見直しに当たっては、似たような条件でありながら、区域に入っていない農地について土地条件等の確認を行う。そして、所有者との話し合いをしたのちに、可能であれば区域に追加する。

※ 区域の見直しと合わせてさらにできるとよいこと

・ 農用地区域の追加指定（区域に入れるためには農用地であることが条件であるため）

・ 土地条件がいいものの、後継者等が決まっていない農地について、他の農家や新規就農者の受け入れができないかを模索する。

ウ　シカ柵の整備

・ 集落内で安心して農業を続けるため、整備を推進する。

③チャレンジ事業

下佐曽利の人々が「やってみたい」という取り組みは、今後も積極的に進めていく。また、その成果を次につなげていくためにも、①のアであげた「下佐曽利楽農組合の見直し」の中で取り組んでいく内容も合わせて検討していく。

ア　もうかる仕組みづくり

イ　下佐のブランド産物（産品づくり）づくり

ウ　農機の共同利用

エ　新規就農支援

オ　貸し農園＋農業指導者

カ　竹の活用

行動計画表

No	項目	取組内容		誰が	いつ	どこで	何を	どのように※
①	**組織力の強化**	**ア**	**下佐曽利楽農組合の見直し**	若者世代や新規就農者 （今のメンバーはサポートで入る）	すぐ（定期的に）	―	楽農組合の今後について話し合う （内容例） ・下佐曽利の今後の農業のあり方 ・栽培作物の種類 ・ほ場整備 ・今後、楽農組合が取り組む内容 →機械の共同化 →スマート農業等の導入 ・「③チャレンジ事業」につながる内容の検討（ブランドづくりなど）	・若い世代を中心に楽農組合だけでなく、下佐曽利の農業の今後について幅広く話し合う ・イの「若い世代などとの話し合い」の結果をもとに話し合う ・「ほ場整備の検討」と一体的に行う
		イ	**若い世代などとの話し合いの機会づくり**	自治会役員	すぐ（今春）	―	今後について話を聞く ・農業を継ぐ気はあるか ・ほ場整備を入れることについて	
②	**農地を守るための環境を整える**	**ア**	**ほ場整備の検討** ・農地に加え、農道や水路、ポンプ、堰板も一体的に整備する	地域と行政（農政課、北部振興企画課）が一緒に	すぐ	平地 （候補）	候補地を出して事業化の可能性について検討・勉強する ・要件 ・費用負担 ・かかる時間 ・メリット ・デメリット	・ほ場整備は、「下佐曽利楽農組合の見直し」を前提として考える ・所有者との調整が必要

No	項目	取組内容		誰が	いつ	どこで	何を	どのように※
		イ	**中山間等直接支払区域の見直し** ・似た条件なのに区域に入っていない農地の状況確認	地域と行政（農政課、北部振興企画課）が一緒に	次期見直しまで	今の中山間の区域周辺	対象敷地の検討 ・現地調査 ・農用地編入の調整（市の農用地区域の見直しに合わせて実施）	・農政課と地域とで検討
		ウ	**シカ柵の整備**	農会	R7 年度まで予定	山際	完成	
③	**チャレンジ事業**	ア	**もうかる仕組みづくり** ・野菜を作ると儲かる。 ・畑にしようと思うと、土地が悪い（水はけが悪い）	みんな 中年会	すぐ	集落内の農地（全般）	収穫 ・体験もプラスにするともっと活用や販路が広がるのでは。	・周りに声を掛けて協力してもらう。 ・学校や保育園の農業体験を企画する。（需要がありそう）
							六次産業化 蜂蜜	・周りでやっている人や事例？ ・ネットであれば、ネット知っている人。
							農産物のネット販売	
							B 品の販売	
		イ	**下佐のブランド産物（産品づくり）づくり** ・下佐といえば「これ」というものがあるといい			―	市場にあまり出回っていない産品 ・生産する ・知ってもらう	・例えば白ナスは食べ方が分からず、売れないことがある。レシピ等つくって PR する。
		ウ	**農機の共同利用** ・田んぼ→機械	地元の農会	試行期間も踏まえて 2～	―	レンタルの仕組みづくり 必要な機械の選別・購入	・個人が所有する機械の情報共有

No	項目	取組内容		誰が	いつ	どこで	何を	どのように※
			高い。何百万!!		3年			・作業時期の調整等
		エ	**新規就農支援** ・情報があれば、アナウンスがほしい。	行政（イベントなら協力者）。	すぐ（今やっていることを知ってもらうだけだから） （イベントなら協力者を探す必要） 2～3年？（制度検討であればもっと時間が。	―	今やっていること（既存の支援制度など）を知ってもらう。 イベント、交流 地域のニーズを的確に把握する。	・新たな支援制度
		オ	**貸し農園＋農業指導者**			―		
		カ	**竹の活用**				土に返す、畑にまく（竹を粉砕して農地に漉き込む） 竹炭の生産	

※どのように：ヒト・カネ・モノ・情報などの手段をどう動員するか

４．今後の取り組みの実施体制や地域管理構想の検討体制

地域管理構想は策定して終わりではなく、本構想の内容を共有し、具体的な取組を実践していくことが大事です。また、必要に応じて見直して内容を充実させていくことも大事です。

中部地区は、住宅・空き家は自治会、農地・森林は農会を中核にして、少なくとも年に１回は、自治会と農会合同で、地域管理構想の進捗を確認する予定です。

下佐曽利地区は、まちづくり協議会、自治会、農会の代表者等が毎年度３月頃に集まり、進捗状況等を確認の上、見直しを行っていく予定です。

進捗確認にあたっては、中部地区、下佐曽利地区合同で確認する場を設けることを検討します。

■　取り組み実施体制

地区	中部地区	下佐曽利地区
開催時期	毎年度３月頃	毎年度３月頃
主な参集対象者	【住宅・空き家】 ・自治会 【農地・森林】 ・農会	【農地・森林】 ・まちづくり協議会、自治会、農会の各代表者
話し合いの内容	・地域や土地の利用･管理に関する情報の集約と共有 例）管理が難しくなった土地や悪影響や及ぼしそうな土地に関する情報 ・行動計画の進捗状況の把握･確認、取組の改善（行動計画表の改定等） ・今後の地域づくりや土地の利用･管理に関する新たな取組内容の具体化 ・地域管理構想の見直し 等	

中部の住宅・空き家の地域管理構想の検討にあたっては、下佐曽利自治会と、住宅・空き家の活用に興味関心が高い西谷の新興住宅地区である鶴見台自治会と大岩谷自治会の関係者も参加した。

鶴見台自治会と大岩谷自治会は、新興住宅地で所有者への意向把握が重要課題であるため、中部の行動計画と同様の取り組み（特に意向把握の仕組みづくり）を進めていくことが期待される。また、下佐曽利自治会についても、空き家が発生していないことから、今回住宅･空き家の地域管理構想は策定しなかったものの、自治会内での空き家の発生状況を見ながら、必要に応じて、中部の行動計画と同様の取り組みを進めていくことが期待される。

参考資料　中部地区、下佐曽利地区の検討経過・体制

■　検討経過

時期	取り組み
令和４年７月	「令和４年度市町村管理構想・地域管理構想のモデル形成調査事業」の採択
令和４年９月	・宝塚市が取組を希望した中部地区、下佐曽利地区に同モデル事業の説明会を実施 ⇒２地区での実施を決定
令和５年１月 21 日（土）	**第１回地域管理構想意見交換会** ・地域の困りごと・改善したい点・連携したい主体等の意見出し
令和５年３月 11 日（土）	**第２回地域管理構想意見交換会** ・地域の現状の共有 ・農地・空き家等の現状地図づくり
令和５年７月１日（土）	**第３回地域管理構想意見交換会** **（以降、空き家等、農地・森林の２テーマごとに実施）** ・５年後を見据えて取り組むことを考える
令和５年８月５日（土）	**第４回地域管理構想意見交換会** ・空き家等：空き家等の取組の具体策の検討 ・農地・森林：農業等の方向性の検討
令和５年９月	中部地区：農家アンケートの実施
令和５年 11 月 23 日（木・祝）	**第５回地域管理構想意見交換会（農地・森林）** ・中部地区：農家アンケート結果の共有、農業（農地利用）の方向性等の検討 ・下佐曽利地区：地域管理構想（たたき台）の確認・検討
令和５年 12 月 15 日（金）	**第５回地域管理構想意見交換会（空き家等）** ・事例紹介（大阪府能勢町） ・地域管理構想（たたき台）の確認・検討
令和６年３月９日（土）	**第６回地域管理構想意見交換会** ・地域管理構想の確認
令和６年６月	**中部地区、下佐曽利地区の地域管理構想策定**

■　検討体制

- 西谷地域（主に西谷地区まちづくり協議会、西谷自治会連合会、中部自治会、下佐曽利自治会）
- 宝塚市都市計画課（西谷地域との調整窓口）
- 宝塚市北部振興企画課（西谷地域のサポート）
- 宝塚市農政課（農地に関する調整窓口、オブザーバー）
- 弘前大学大学院地域社会研究科平井太郎教授（有識者、アドバイザー）
- 国土交通省国土政策局国土管理企画室（地域管理構想意見交換会の企画・運営支援、地域管理構想の検討支援）

第６回地域管理構想意見交換会（農地・森林）の参加者のみなさんとの集合写真

宝塚西谷地域管理構想

策　定　2024（令和６）年６月

検　討　地域管理構想意見交換会参加者（中部自治会、下佐曽利自治会、西谷自治会連合会、西谷地区まちづくり協議会（オブザーバー参加：鶴見台自治会、大岩谷自治会））

協　力　宝塚市、国土交通省 国土政策局 総合計画課 国土管理企画室