宝塚市立地適正化計画（案）
概要版

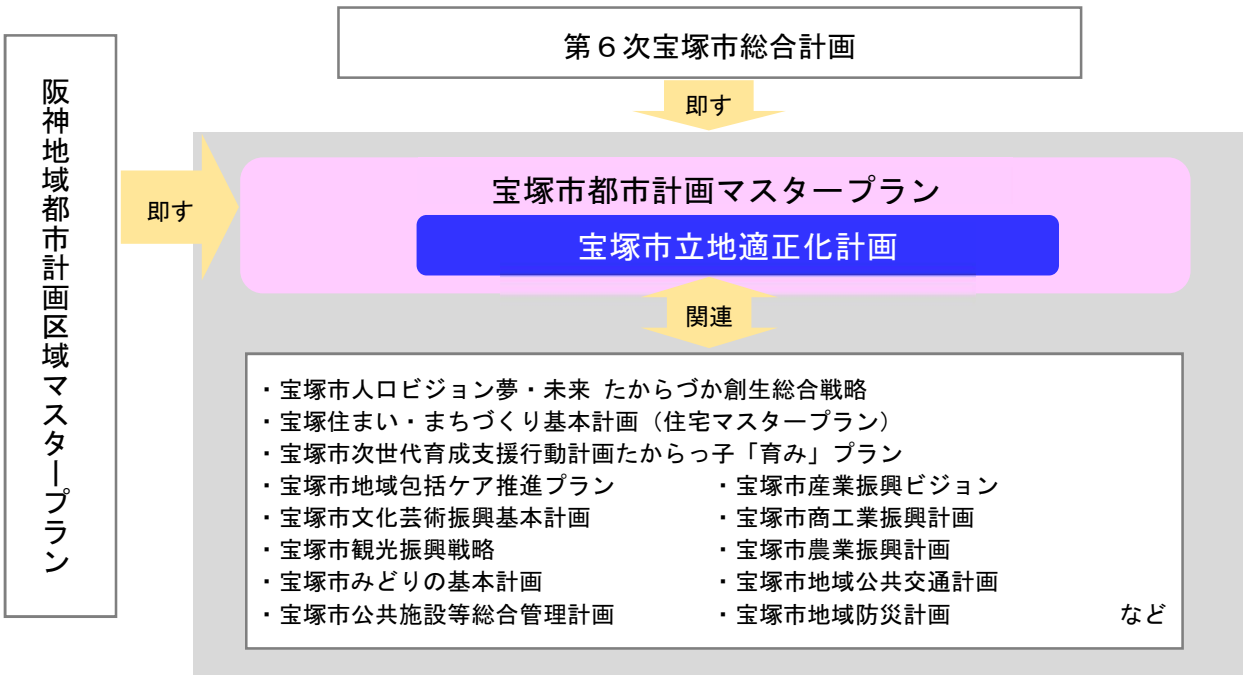
第1章　立地適正化計画の概要

■ 背景・目的

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。

■ 位置づけ

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。



■ 計画期間

都市計画マスタープランと整合を図る観点から、令和４年（2022 年）から 10 年間とします。

第2章　立地適正化計画の基本的な方針

■ 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

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」

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」

■ 誘導方針

＜居住誘導の方針＞

宝塚の個性を生かした居住誘導

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。

＜都市機能誘導の方針＞

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、多様で魅力的な空間の創出を図ります。

＜交通ネットワークの方針＞

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。

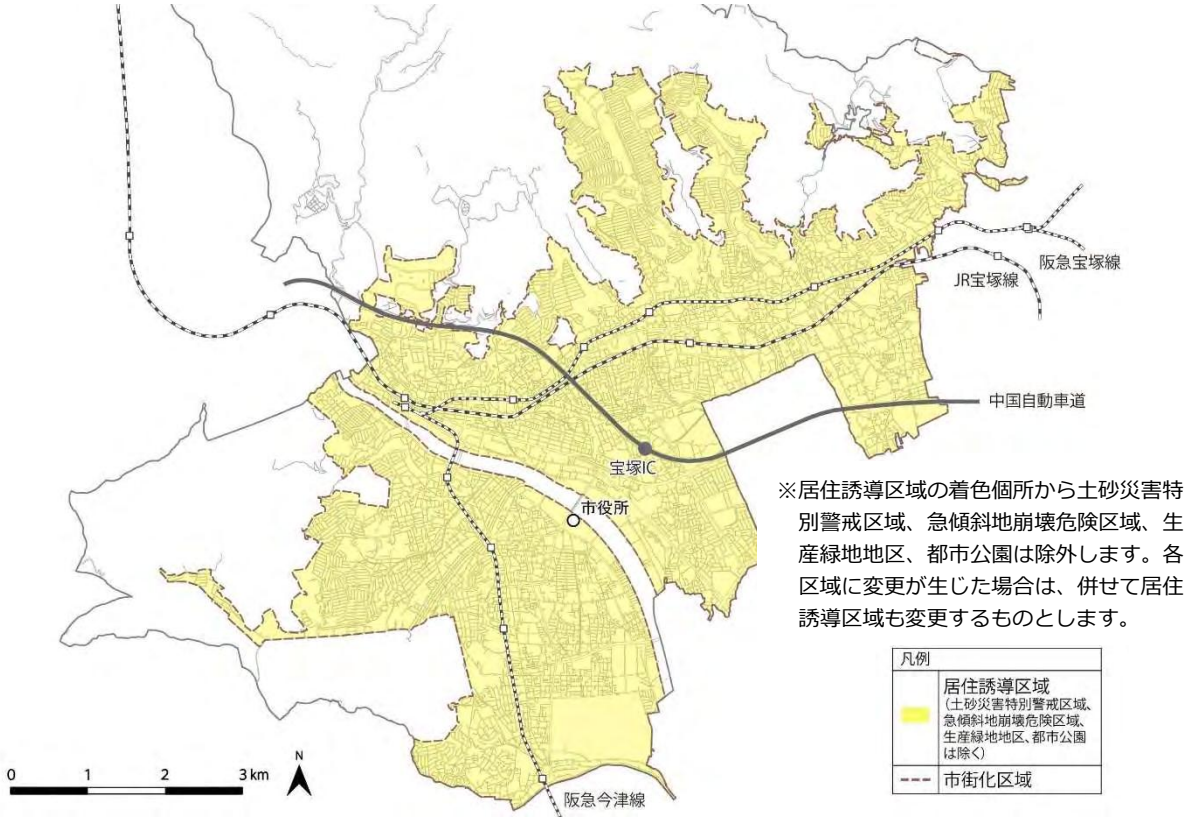
第3章　居住誘導

■ 居住誘導の考え方

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。

視点	居住誘導が適切でない範囲
人口密度維持	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。
緑の保全	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保全すべきであることから、これらに関する区域を居住誘導が適切でない範囲に設定します。
	【居住誘導区域が適切でない範囲】 「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」
防災	建築物の損壊など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。
	【居住誘導区域が適切でない範囲】 「土砂災害特別警戒区域」　「急傾斜地崩壊危険区域」

■ 居住誘導区域



第4章　都市機能誘導

■ 都市機能誘導の考え方

魅力的で多様なライフスタイル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。

宝塚市都市計画マスタープランで位置づけた拠点のうち、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。（「地域拠点」は特性に応じて１～３に細分化）

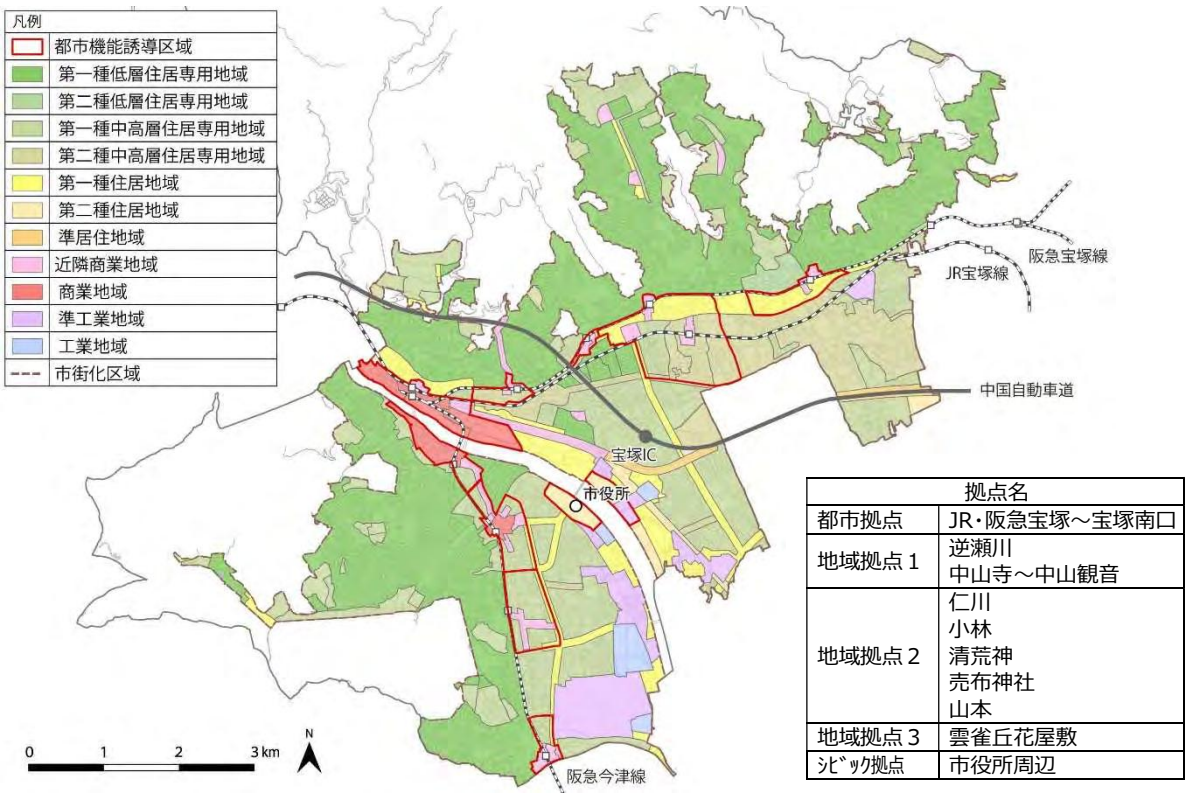
各拠点の誘導方針に基づき、拠点形成に必要な施設を設定し、そのうち、法律などにより建物用途が明確にできるものを誘導施設とします。

都市機能誘導区域については、「都市拠点」、「地域拠点１～３」は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て設定し、「シビック拠点」は市役所を中心に集積した公共施設の敷地を設定します。

拠点	誘導方針	拠点形成に必要な施設（●：誘導施設）
都市拠点	本市の中心地かつ広域的拠点として、多様な機能を誘導	・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 ・コワーキングスペースなどのオフィスや自宅以外で仕事・活動ができる施設
		●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
地域拠点１	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	・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 ・コワーキングスペースなどのオフィスや自宅以外で仕事・活動ができる施設
		●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）
地域拠点２	市民の身近な拠点として、交流機能や文化機能を誘導	・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 ・コワーキングスペースなどのオフィスや自宅以外で仕事・活動ができる施設
		●公民館　●図書館　●公益施設　●文化芸術施設

拠点	誘導方針	拠点形成に必要な施設（●：誘導施設）
地域拠点 3	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	・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 ・コワーキングスペースなどのオフィスや自宅以外で仕事・活動ができる施設
ｼﾋﾞｯｸ拠点	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	・活動の場、憩いの場となる広場・公園
		●市役所　●スポーツ施設　●公民館　●大型交流施設

■ 都市機能誘導区域

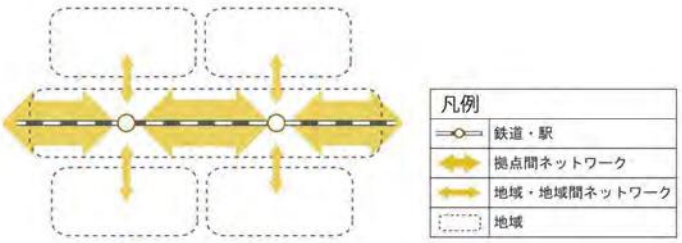


拠点名	
都市拠点	JR･阪急宝塚～宝塚南口
地域拠点 1	逆瀬川 中山寺～中山観音
地域拠点 2	仁川 小林 清荒神 売布神社 山本
地域拠点 3	雲雀丘花屋敷
ｼﾋﾞｯｸ拠点	市役所周辺

第5章　交通ネットワーク

■ 立地適正化計画の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、これらの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。



第6章　誘導施策

＜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

・地域活動の支援　・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

・空き家の適正管理の促進　・空き家バンクの活用促進　・老朽空き家の除却促進

・マンション管理の適正化の推進

（3）緑の保全・創出

・身近な緑の保全・創出　・市街地周辺の緑の保全

（4）総合的な防災力の向上

・立地適正化計画の防災指針に掲げる取組

（5）老朽化した都市計画施設の改修

＜都市機能誘導の施策＞

（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】

・賑わいと魅力の中枢となる機能の維持・充実　・回遊したくなるウォーカブルな空間の形成

・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

・空き家等の利活用による活動の場の創出　・身近で農が感じられる空間の創出

・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

＜交通ネットワークの施策＞

（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

■ 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。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。

■ 居住誘導区域の安全に対する課題

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ことが必要です。

防災拠点の整備

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。

避難に対する普及･啓発

避難に対する普及・啓発を継続的に行うことが必要です。

■ 居住誘導区域の安全確保のための方針

都市基盤施設整備の継続

各施設の整備計画に基づいて防災対策を推進します。

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。

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。

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。

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、民間事業者との官民連携による対策推進を図ります。

第8章　届出制度

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、着手する日の 30 日前までに市長への届出が必要となります。

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、着手する日の 30 日前までに市長への届出が必要となります。

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、着手する日の 30 日前までに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

■ 目標値

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。

＜居住誘導＞

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	81.3 人/ha	73.5 人/ha ※推計値 70.7 人/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））
「住環境が良いから住み続けたい」と回答した市民の割合	35.8%
「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	29.5%

＜都市機能誘導＞

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	23 施設	23 施設 ※基準の維持

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%