

# **芦屋市都市計画マスタープラン (立地適正化計画)**

## **(原案)**

**令和 7 年（2025 年）12 月**

**芦屋市**



# 目 次

## 序章

1 はじめに.....	3
-------------	---

## 第1章 現況と課題

1 芦屋市の特性.....	11
2 現況と課題.....	13

## 第2章 全体構想

1 目指すべき将来像.....	27
2 都市構造.....	31
3 まちづくりの整備方針.....	37

## 第3章 地域別構想

1 地域区分と地域別構想の考え方.....	57
2 北部地域.....	58
3 山手地域.....	63
4 中央地域.....	68
5 芦屋浜地域.....	73
6 南芦屋浜地域.....	78

## 第4章 誘導区域及び誘導施設

1 居住に関する区域の設定.....	85
2 拠点における区域・施設の設定.....	88
3 誘導施策.....	95

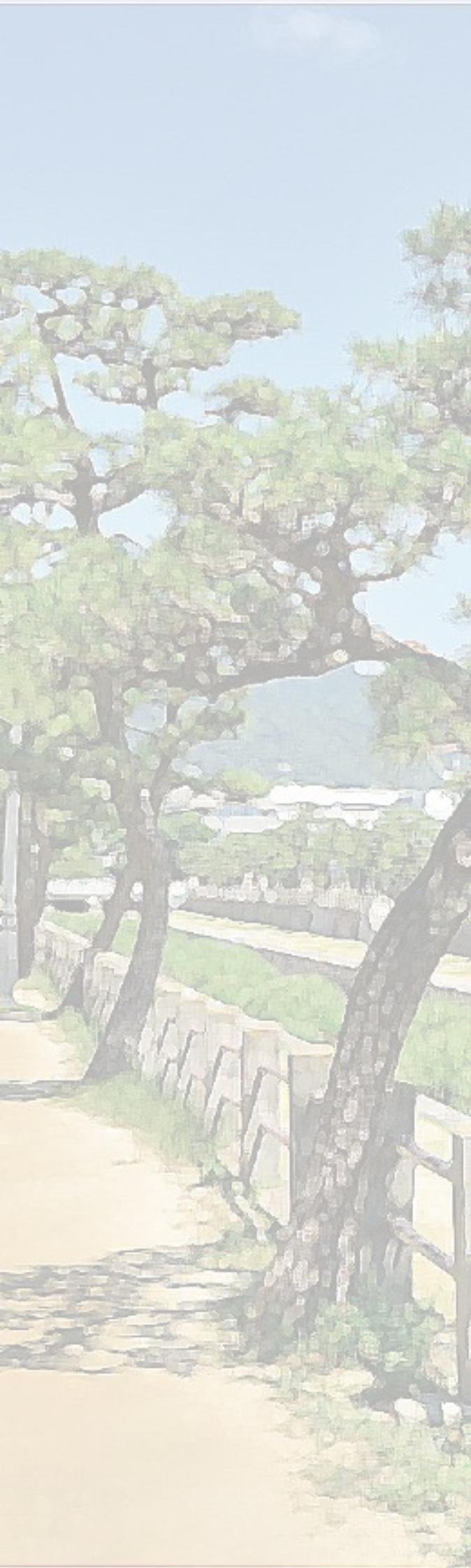
## 第5章 防災指針

1 居住・都市機能確保の防災指針とは	101
2 評価結果と課題	108
3 防災指針	110

## 第6章 まちづくりの推進

1 都市計画マスターPLANの実現に向けて	115
2 目標値の設定	117

## 資料編



# 序章

---

## 1 はじめに



# 1 はじめに

## (1) 計画見直しの経緯

本市では、芦屋市のまちづくりの理念となる「第3次芦屋市総合計画」をもとに、概ね20年後の都市の姿を展望しつつ、概ね10年間の都市計画に関する基本的な方針を示すものとして、芦屋市都市計画マスタープラン（以下「本マスタープラン」という。）を平成17年3月に策定しました。

本マスタープランは、上位計画である総合計画に即して定めることが望ましいことから、「芦屋市総合計画」の策定や策定後の経年変化に伴い2度改訂しました。その後、目標年次の令和2年度を迎えたことから、「第5次芦屋市総合計画」、「阪神地域都市計画区域マスタープラン」等の上位計画に即すとともに、分野別関連計画との整合を図り、令和3年6月に計画を改定しました。

令和3年6月の改定では、人口減少・少子高齢化の進展、未曾有の大規模災害の発生、さらには新型コロナウイルス感染症による生活様式や社会経済への影響など、社会情勢の変化の中で、生活の利便性や都市の活力を維持し、豊かな自然や歴史、文化、住環境などの魅力あるまちを次の世代に継承していくための将来像や都市づくりの方向性を示すものとして既存の計画や施設、現在の都市の骨格を継承し続ける方針を示したものとなっています。

前回の改定から5年が経過したことから、この度、都市施策に関連する全国的な潮流やこれから本市の都市づくりに求められる視点を踏まえた見直しを行うものです。

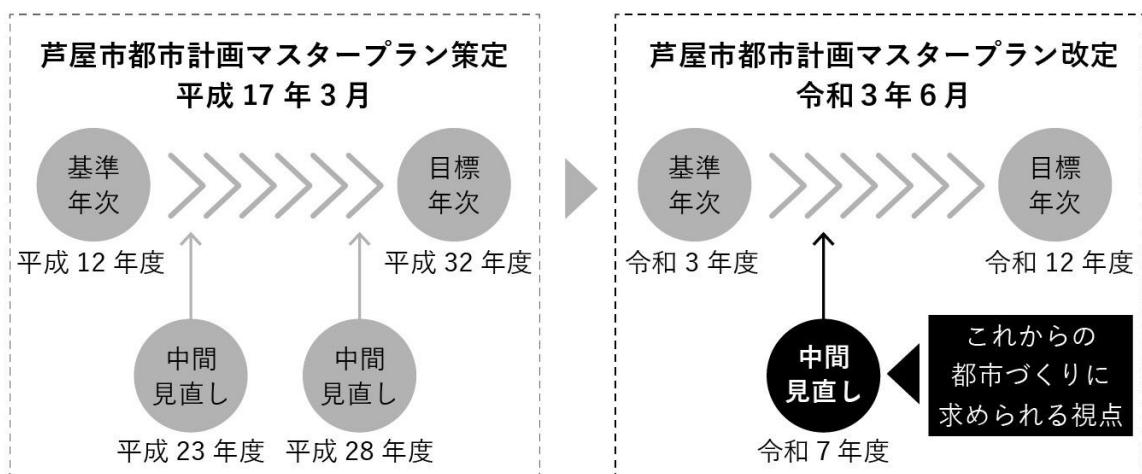


図 計画見直しの経緯

## (2) 都市施策に関する全国的な潮流

人口減少や少子高齢化の進展、未曾有の大規模災害発生、社会情勢が大きく変化していることを踏まえ、都市施策に関する全国的な潮流を次のとおり整理しました。

### ■ 人口減少・少子高齢化

人口減少や少子高齢化が進み、生活関連サービスの縮小、税収減による行政サービスの低下、地域コミュニティの衰退などのおそれがあります。これらの課題に対応し、持続可能な都市にするためには、今ある生活機能の維持や充実を図るとともに、機能が集積する拠点にアクセスしやすい環境を整えていくことが求められています。

### ■ 自然災害への対応

大規模災害に対応するために、広域的な移動手段の確保や都市基盤整備などのハード施策と、鉄道の計画運休や地域防災活動などのソフト施策により、被害の未然防止や減災など、災害に強い安全・安心な都市づくりを進めていくことが求められています。

### ■ 環境問題への対応

気候変動の影響等により、自然災害が激甚化・頻発化しており、熱中症対策や脱炭素社会の実現が喫緊の課題です。自動車に依存しない交通環境や再生可能エネルギー等の活用、ZEH/ZEB の普及、循環型社会への移行など、多角的な環境対策が求められています。

### ■ 公共施設等の維持更新

今後、公共施設や都市施設等の老朽化が急速に進むことが予測されます。物価高騰により施設の維持更新費が高まっており、限られた財源の中で安全な都市基盤を維持していくため、予防保全や長寿命化の視点に立った持続的かつ実効的な対策が求められています。

### ■ 技術革新

スマート社会に向け、ICT や AI などの先端技術活用が加速しています。AI による行政サービス効率化、IoT を活用したインフラ監視や交通最適化、MaaS の導入など、新たな技術を活用した快適で質の高い社会の実現に向けた取組みが求められています。

### ■ 民間活力によるまちづくりの推進

行政だけでは解決が困難な課題や要請に対応するとともに、地域特性にきめ細かく対応していくため、地域団体やNPO、民間事業者など、多様な主体の参画と協働によるまちづくりが求められています。

### **(3) これからの芦屋の都市づくり**

---

本市においては、全国的な潮流と同様に人口減少・少子高齢化の進展が避けられない課題であるほか、公共施設・インフラ施設の将来更新費用による安定的な財政運営への影響が大きな課題です。

本市のこれまでの都市計画マスターplanでは、都市計画法第18条の2に基づく「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として、みどり豊かな高質な住環境の実現を目指した「整備による都市づくり」の取組を推進してきました。しかし、この「整備による都市づくり」の視点だけで、これらの課題に対応することは難しい状況です。

今後、本市がこれらの課題に対応していくためには、「今のコンパクトで魅力あるまちを維持し続ける」こと、また、「子育て世代や高齢者などすべての世代が健康で快適に暮らし続けられる」こと、これらを踏まえた持続的に発展する都市づくりの視点が求められています。

そのため、持続的な発展を可能とする目指すべき都市像の実現に向けた指針として、都市再生特別措置法第81条に基づく立地適正化計画制度を活用し、居住に関する区域や商業施設及び公共交通等の都市機能が集積する拠点を設定し、居住や施設の誘導を図る「持続可能なみらいの都市づくりビジョン」（以下「ビジョン」という。）を令和6年度に策定しました。

また、このビジョンの都市づくりの方針は、これまでの都市計画マスターplanの都市づくりを補完するものであることから、これまでの「整備による都市づくり」の取組を引き続き推進するとともに、ビジョンに示す目指すべき都市像の実現を図る取組を一体的に進めていくことが必要です。

### **(4) 見直しの方針**

---

以上を踏まえ、本マスターplanは、都市計画法に基づく従来の計画を継承し、社会情勢の変化等による課題に対応する持続可能な都市づくりの方針を示す計画とするため、以下に示す方針に基づき見直しを行います。

### 【見直しの方針 1】

計画の改定から概ね 5 年が経過することから、まちづくりの整備方針の進捗状況や、上位計画である都市計画区域マスタープラン、第 5 次芦屋市総合計画及び分野別関連計画の改訂等を踏まえ、経年修正を行います。

### 【見直しの方針 2】

本マスタープランの都市構造を、既存の計画や施設、現在の都市の姿を基に示すものから、ビジョンで定めた目指すべき都市の骨格構造によるものとし、誘導施策等を備えた都市再生特別措置法第 81 条に基づく立地適正化計画を含む計画とします。

## (5) 目的

本マスタープランは、主に次に示すことを目的としています。

- 持続的な発展を可能とする都市の将来像を示します
- 土地利用規制や各種事業の都市計画決定、変更の指針とします
- 居住や都市機能の誘導による都市づくりの指針とします
- 計画の実現に向けた市民との参画と協働のあり方を示します

## (6) 位置付け

本マスタープランは、都市計画法第18条の2に位置付けられる「市町村の都市計画に関する基本的な方針」及び都市再生特別措置法第81条に位置付けられる「立地適正化計画」であり、上位計画に即すとともに、分野別の関連計画と整合する計画として定めます。

また、本マスタープランに基づき、具体的な計画を実施していきます。

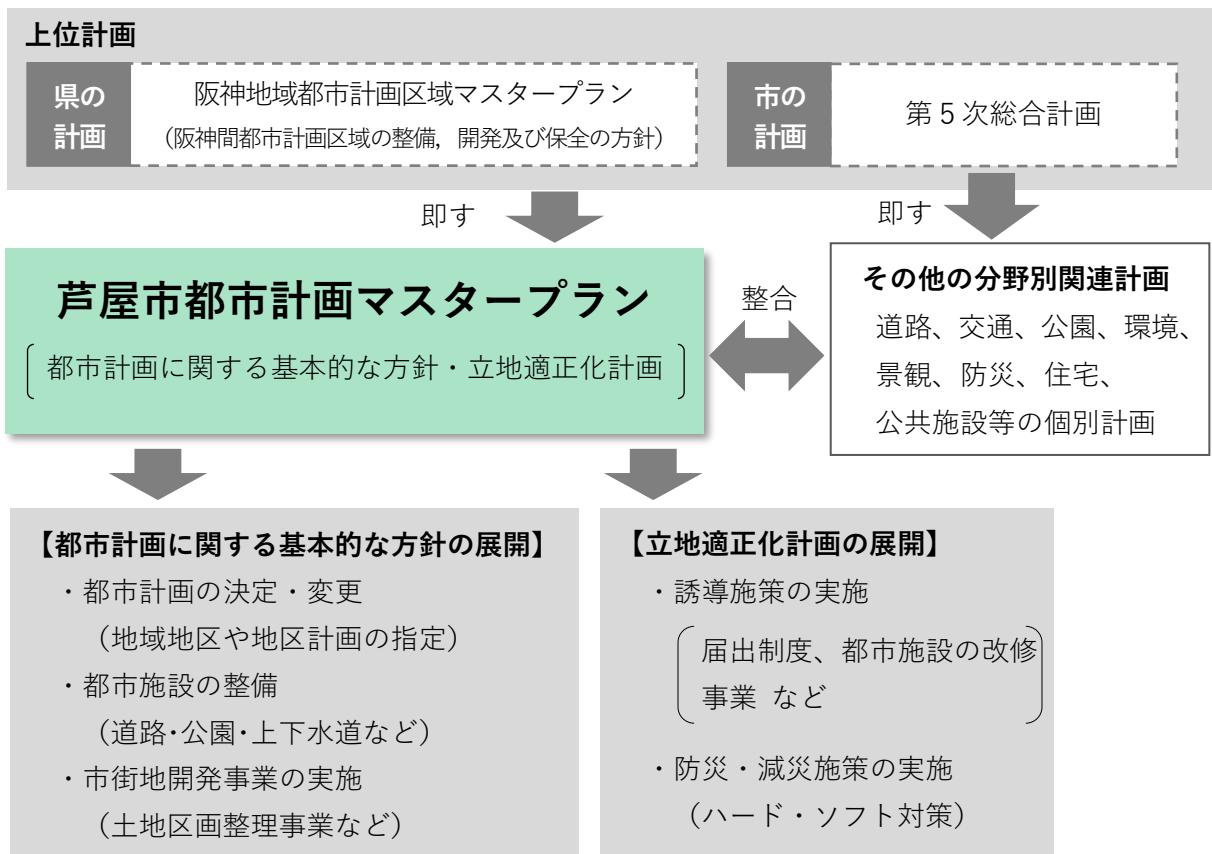


図 計画の位置付け

## (7) 目標年次

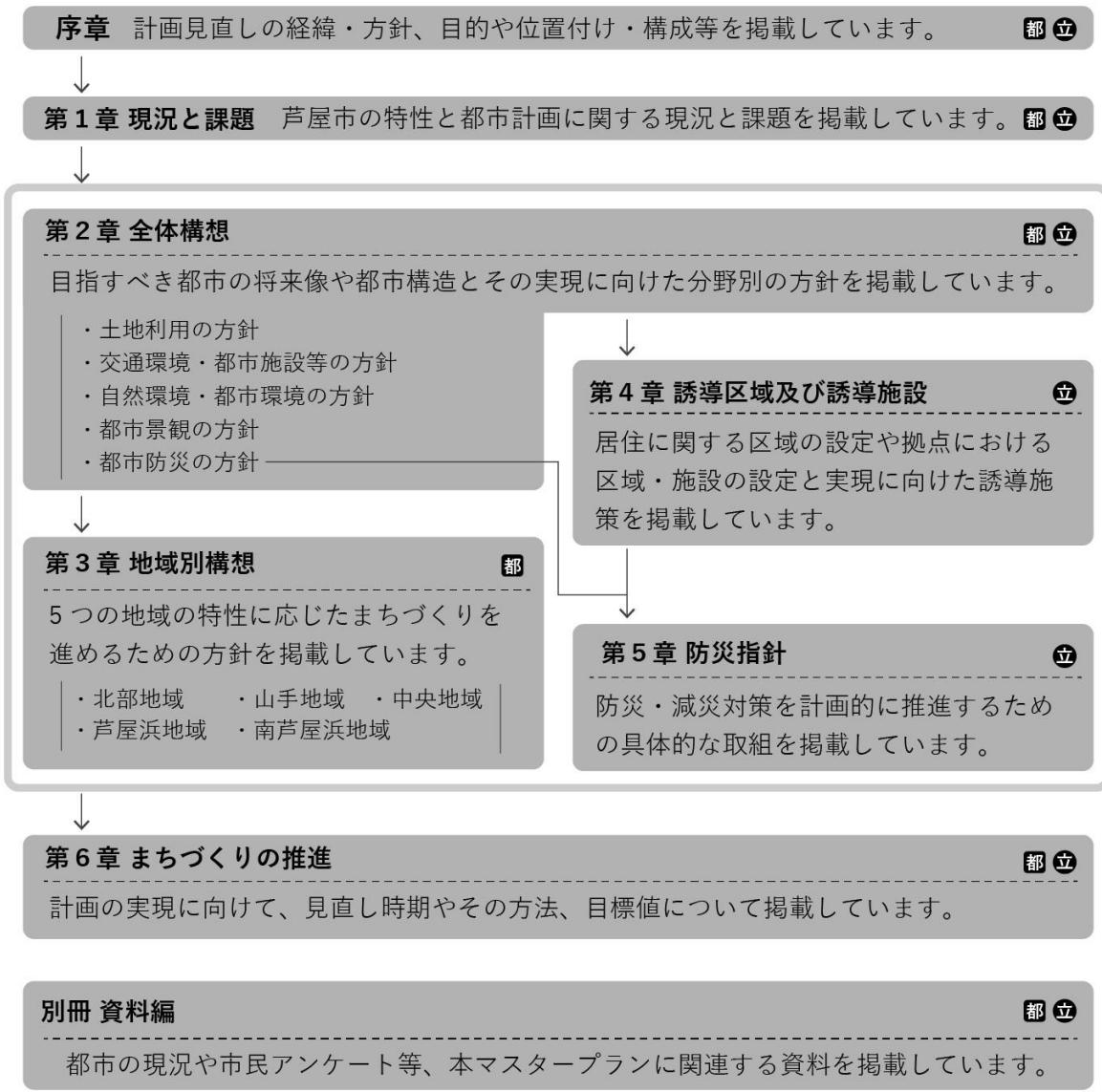
本マスタープランは、概ね20年後の都市の姿を展望しつつ改訂しています。目標年次については、令和3年度（2021年度）の計画改定時から10年後の令和12年度（2030年度）とします。

## (8) 対象区域

本マスタープランの計画対象区域は、芦屋市全域とします。

## (9) 計画の構成

本マスタープランは、都市計画に関する基本的な方針と立地適正化計画が一体となった計画であり、共通する記載内容を整理した構成としています。



**都**：都市計画に関する基本的な方針 **立**：立地適正化計画

図 計画の構成