

## 地域別構想

## 中央地域

「芦屋市都市計画マスタープラン」の「地域別構想」からの抜粋

## (2) 土地利用の方針

## 1) 土地利用の配置方針

当地域では、中心核であるJR芦屋駅周辺を商業地とします。また、阪神芦屋駅、阪神打出駅の周辺、JR芦屋駅南西部を住商共存地とします。

芦屋川沿いの地区と平田町、浜芦屋町と松浜町の一部は低層住宅地とします。稲荷山線及び芦屋中央線の国道2号以南、山手幹線の宮川から芦屋川までの区間、宮川線と芦屋川左岸線のJR神戸線以北の区間及び駅前線などの地域レベルの幹線の沿道地区は、沿道型住宅地とします。国道2号及び国道43号の沿道地区は沿道複合型住宅地とします。低層住宅地や主要幹線の沿道を除く住宅地は、すべて中低層住宅地とします。

## 2) 住宅系の土地利用方針

## 低層住宅地

低層住宅地は、景観軸となる芦屋川沿いの住宅地区、敷地面積にゆとりのあるJR神戸線以北の住宅地区などの住環境を保全するとともに、今後、宅地の細分化や中高層住宅等の混在を制限するため、建築協定や地区計画等の導入により適正に街並みを保全します。

## 中低層住宅地

中低層住宅地では、建築協定や地区計画等の導入により建築物の高さ制限を行うとともに、「芦屋市住みよいまちづくり条例」により宅地の細分化の防止に努めます。また、現在の低層戸建住宅中心の居住環境を保全するため、原則として低層戸建住宅に配慮した開発となるように開発業者と協議します。

## 沿道型住宅地

沿道型住宅地では美しい街並みの形成を目指し、建築協定や地区計画等による低層又は中層住宅の整った沿道景観の形成を促します。また、周辺地区の特性に応じて、住宅の一階部分に魅力的な店舗が入った複合住宅の立地を促すなど、地域の日常生活の利便向上を図ります。

稲荷山線のうち、国道43号から国道2号までの区間は、阪神打出駅周辺の打出商店街と連携する新しい商業空間の充実を図ります。

JR神戸線以北の宮川線沿道では宮川の河川空間を生かした個性的な商業施設の立地を促し、山手地域の商業集積へとつながる魅力的な商業空間の創出を目指します。

## 沿道複合型住宅地

沿道複合型住宅地では、住宅系の土地利用を中心としつつも、広域幹線沿道の利点を生かして商業・業務系施設の立地を許容し、これらが一体となって良好な都市景観を形成する複合的利用を図ります。また、国道43号沿道では、住宅地としての環境改善を図るとともに、後背の住宅地の緩衝帯としての機能の誘導を図ります。



地域別構想  
中央地域

「芦屋市都市計画マスタープラン」の「地域別構想」からの抜粋

### 中央地域 土地利用方針図



INDEX	
	低層住宅地
	中低層住宅地
	沿道型住宅地
	沿道複合型住宅地
	商業地
	住商共存地
	公益施設、学校など
	都市計画公園・緑地
	寺社、民間の公園など
	幹線道路

図 4-2 中央地域の土地利用方針