

3 まちづくりの整備方針

- ・まちづくりの整備方針は、前マスタープランで定めた土地利用や都市施設等の分野ごとの方針を継承しつつ、本市の現況やこれまでの取組、市民アンケート、全国的な潮流等を踏まえた改定の視点に基づいて、全体的な見直しを行っています。

◆土地利用方針

【 基本的な考え方 】

人口減少や少子高齢化の進展により、将来的に市街地の低密度化、生活機能や地域活力の低下などが懸念されることから、今後の土地利用に当たっては、良好な住環境や生活利便性の維持・充実を図り、持続可能で暮らしやすい都市づくりを目指します。

これらの背景を踏まえ、市街地については、現在の市街化区域（面積約969ha）から拡大を図らないものとします。

(1) 土地利用方針

住居系

良好な住宅地の保全及び形成を図るため、用途の制限、「地区計画」や条例等の運用により、地域特性に応じた都市づくりを促します。

住宅と住宅以外（店舗、事務所、公共施設、病院等）の用途が混在している地域では、多様な生活サービス施設の立地を許容しつつ、既存の良好な住環境との調和に努めます。

土砂災害特別警戒区域などの自然災害の発生のおそれのある区域については、市街化の抑制について検討を行います。

商業系

JR 芦屋駅周辺では、本市の玄関口としてふさわしい市街地を形成するため、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ります。

また、鉄道駅周辺をはじめとする既存商業集積地の活性化を図ります。

自然系

市街化調整区域では、緑豊かな自然環境の保全を図るため、引き続き開発行為を抑制します。

また、奥池地区の住宅地では、「地区計画」に基づく住居系の土地利用方針の下、現在の自然豊かな住環境を保全します。

(2) 用途別土地利用の体系・方針

土地利用の用途		土地利用の方針
住居系	低層住宅地	<ul style="list-style-type: none"> ・「住みよいまちづくり条例」や「地区計画」, 「建築協定」などによる宅地の細分化の抑制など, ゆとりある良好な住宅地の保全を図ります。 ・山手地域や芦屋川沿い, 芦屋浜地域, 南芦屋浜地域の特徴ある低層住宅地は, 「景観地区」や「風致地区」, 「緑の保全地区」及び「建築協定」や「地区計画」などによって良好な住環境の保全を図ります。
	中低層住宅地	<ul style="list-style-type: none"> ・既に中低層住宅地として良好な住宅地が形成されている地区は, 「住みよいまちづくり条例」や「地区計画」等により住環境の保全を図ります。 ・阪急神戸線から防潮堤線までの市街地部分は, 低層の住宅を主体としながら中層住宅を許容し, 「地区計画」等により住環境の保全及び中層住宅との共存を図ります。 ・幹線道路沿いは, 中層住宅や商業施設の立地を許容し, 交通利便性を活かした沿道利用を図ります。 ・住宅と店舗等が共存する岩園橋周辺地区は, 周囲の住宅地と調和を図りつつ, 地域核としての生活機能の維持や誘導を図ります。
	中高層住宅地	<ul style="list-style-type: none"> ・中高層住宅地は, 周辺の低層・中低層住宅地の住環境や景観との調和を図ります。 ・国道2号, 国道43号をはじめとする主要な幹線道路沿いは, 住居系用途を中心としながらも, 幹線道路沿道の高い利便性を活かして, 商業施設などの立地を許容しつつ, 「地区計画」等の運用などにより隣接した住宅地との調和を図ります。
商業系	商業地	<ul style="list-style-type: none"> ・JR芦屋駅周辺は, 本市の中心核にふさわしい商業地を形成するため, 土地の有効利用と利便性の向上を図ります。 ・JR芦屋駅南地区は, 市街地再開発事業を推進します。 ・阪急芦屋川駅などの鉄道駅周辺地区や芦屋浜地域のシーサイドセンター, 南芦屋浜地域のセンター地区は, 地域核としての生活機能の維持や誘導を図ります。
自然系	森林地域	<ul style="list-style-type: none"> ・本市北部の山地は, 自然環境の保全を図るため, 「瀬戸内海国立公園六甲地域」や「近郊緑地保全区域」等の指定により引き続き開発行為を抑制します。 ・奥池地区の既に開発造成された住宅地は, 住居系の土地利用方針の下, 「地区計画」等に基づき, 緑豊かな住環境の保全を図ります。

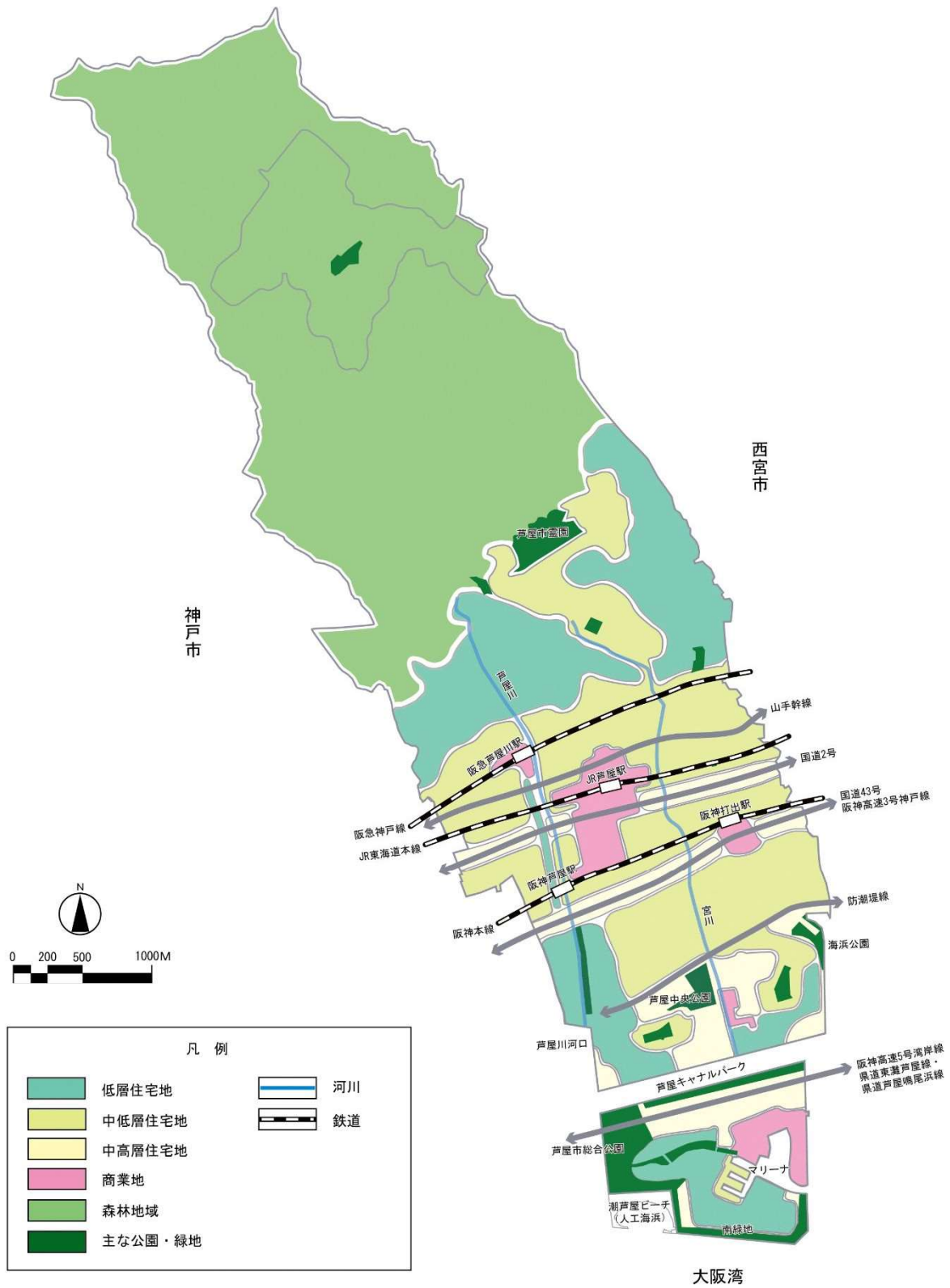


図 土地利用方針図