

芦屋市都市計画マスタープラン (立地適正化計画)

(原案)

【概要版】

令和7年(2025年)12月

芦屋市

都市計画マスタープランに関する基本的事項

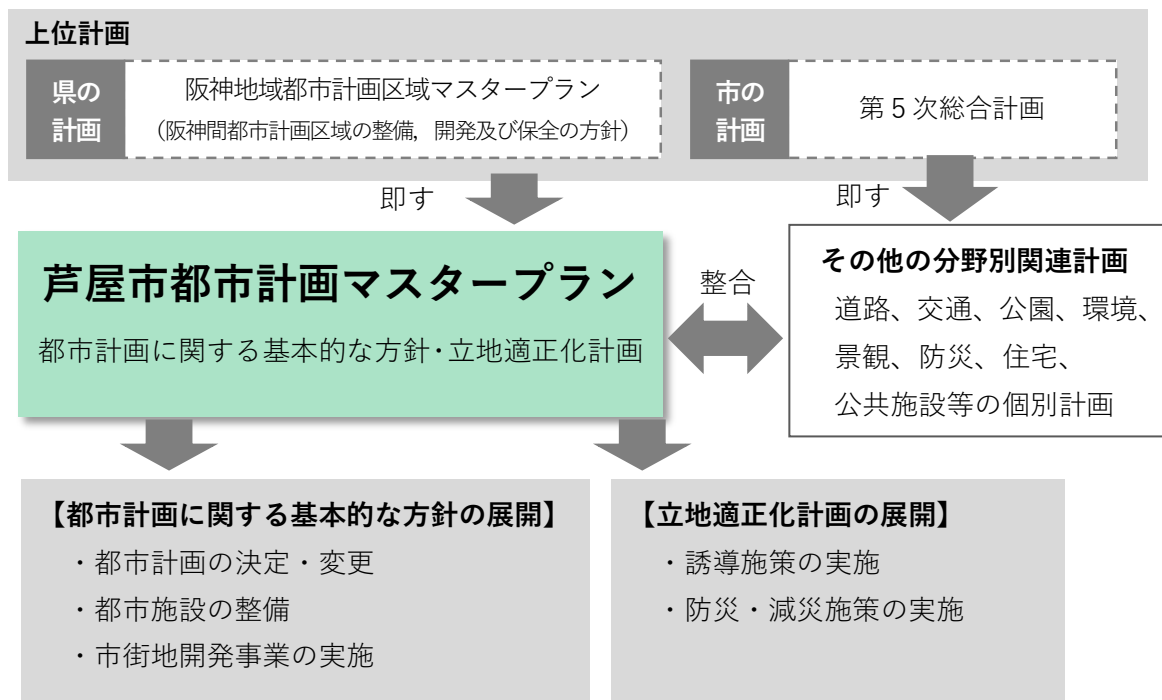
● 計画見直しの背景

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、都市施策に関連する全国的な潮流や持続的に発展する都市づくりの視点を踏まえた見直しを行います。

● 計画の位置づけ

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。

本マスタープランの目標年次は、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。



● 計画の目的と役割

- ・ 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

全体構想 ～目指すべき将来像～

● まちづくりの理念

び かい ゆう

美、快、悠のまち 芦屋

みどり豊かな美しい自然環境と調和した高質で快適な住環境により
住宅都市としての魅力を高める誰もが安心して暮らせる持続可能な都市づくり

● まちづくりの目標

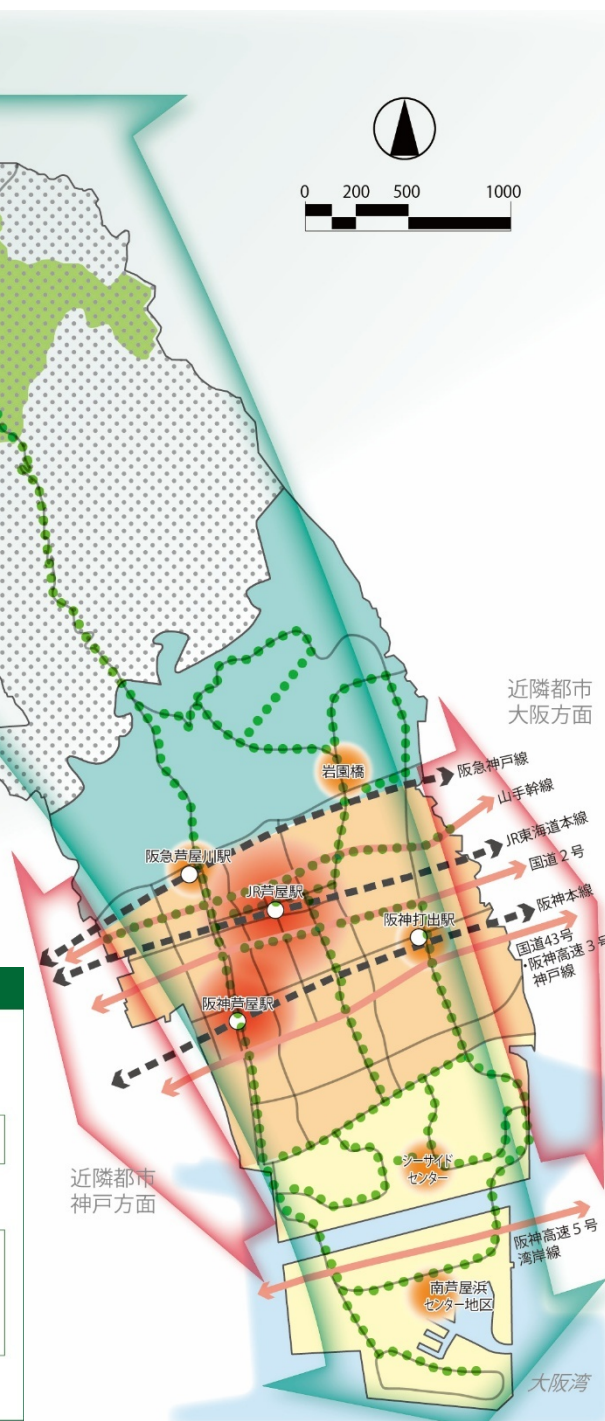
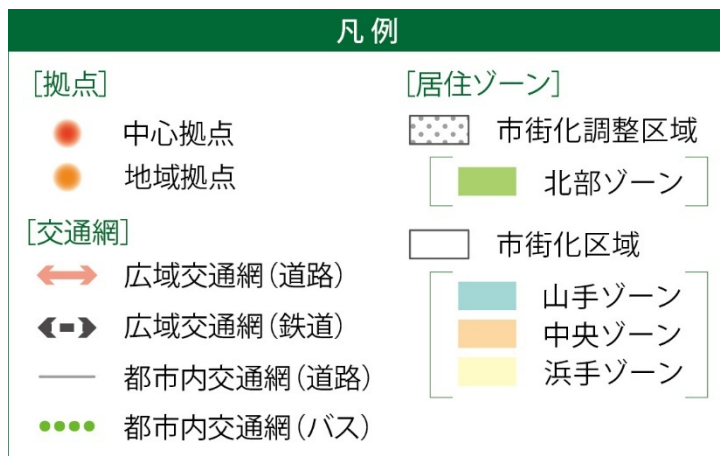
- ・ 社会変化に対応した快適な都市空間づくり
- ・ 安心して住み続けられる良好な住環境づくり
- ・ 環境にやさしく潤いのある都市づくり
- ・ 個性と魅力ある高質な都市空間づくり
- ・ 人とのつながりや交流を育むまちづくり

● 都市構造

【基本的な考え方】

市の中心となる場所に都市機能を集積する「中心拠点」、日常生活に必要な機能が配置される「地域拠点」を設定することで基本的な都市構造を構成します。

市内の移動や経済活動、近隣都市との円滑な移動が行われるよう「交通網」を設定します。



都市構造図

全体構想 ～まちづくり整備方針～

◇ 土地利用方針

- ・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。

◇ 交通環境・都市施設等の整備方針

- ・人口減少や少子高齢化の進展、自動走行車両等の次世代モビリティの普及など、今後の社会情勢の変化を見据えながら、交通環境の整備・充実を図ります。
- ・公共交通は、持続可能な交通ネットワークの構築や MaaS などの ICT の活用により、利便性を向上し、利用促進を図ることで交通環境の持続性を高めます。
- ・交通の円滑化や安全性・防災性の向上等を図るため、市街地における道路ネットワークの形成・充実を図ります。
- ・道路や上下水道、公園などの都市基盤施設は、適切な維持管理、計画的な更新等を進め、都市の安全性や防災性の向上等を図ります。
- ・公共施設は、統廃合や複合化による施設の総量縮減と官民にとらわれない施設の効率的な運営を図ります。



◇ 自然環境・都市環境の保全・形成方針

- ・本市の特徴でもある、六甲山系の山、芦屋川や宮川などの川、大阪湾の海など、豊かな自然環境の保全を図ります。また、地域の特性に応じた適切な規制・誘導や市民との協働による緑化を図り、良好な住環境を保全・形成し、自然を身近に感じられる快適なまちづくりを目指します。
- ・また、環境にやさしい生活を実現するために、次世代自動車や省エネ・再エネ設備の導入に加え、デコ活の普及を促進し、環境を大切にする生活文化を育成します。

◇ 都市景観の保全・形成方針

- ・本市の景観は、六甲山の山並みと大阪湾の海の広がり市街地景観の背景となっており、これらの自然景観が景観構造の基本となっています。
- ・芦屋らしいゆとりと風格のある市街地景観を保全・形成するため、市民の参画と協働の下、様々な景観誘導施策を実施してきました。
- ・今後も、これまで築き上げてきた良好な景観を継承するとともに、さらなる発展を目指します。

◇ 都市防災の方針

- ・阪神・淡路大震災や東日本大震災など近年では、想定外と言われた地震と津波により甚大な被害が発生しました。また、近年では勢力の大きい台風や豪雨により、土砂災害や水害等の被害が全国各地で起きています。
- ・これまでの大規模災害の教訓や近年の災害発生状況を踏まえ、災害時の被害を未然に防ぐ「防災」や最小化する「減災」の考え方を基本に、「地域防災計画」や「強靱化計画」に基づき、無電柱化など都市の防災構造の強化に資するハード面の整備とともに、市民の防災意識の向上や自主的な防災活動の促進といった地域防災力の向上などのソフト面の対策を進めます。



地域別構想 ～まちづくり方針～

北部地域

◇ まちづくり方針

1) 自然と調和した緑豊かな住環境の保全・形成

- ① 自然環境の保全と調和
- ② 緑豊かな住宅地の保全・形成

2) 暮らしやすさを支える移動性と安全性の確保

- ① 地域内外の連携を促す交通機能の維持
- ② 地域の防災性の向上

3) 豊かな自然など地域資源を活かしたまちづくり

- ① 地域資源の保全・活用
- ② 自然に親しみ回遊できる環境づくり

凡 例

- 森林地域
- 低層住宅地
- レクリエーション地
- 歴史・文化施設
- 公共公益施設等
- 地区計画
- 風致地区
- 特別緑地保全地区
- 主要道路
- 河川
- 主な公園・緑地



北部地域まちづくり方針図

山手地域

◇ まちづくり方針

1) 安全・快適な住環境と地域拠点の形成

- ① 美しい住宅地景観の保全・形成
- ② 暮らしやすさを支える拠点づくり
- ③ 安全安心な住宅地の形成

2) 歴史や文化に触れる環境の保全・創出

- ① 地域固有の歴史・文化的資源の継承
- ② 歴史・文化的資源を活かしたまちづくり

3) 防災性の向上や交流・連携を促進する交通ネットワークの形成

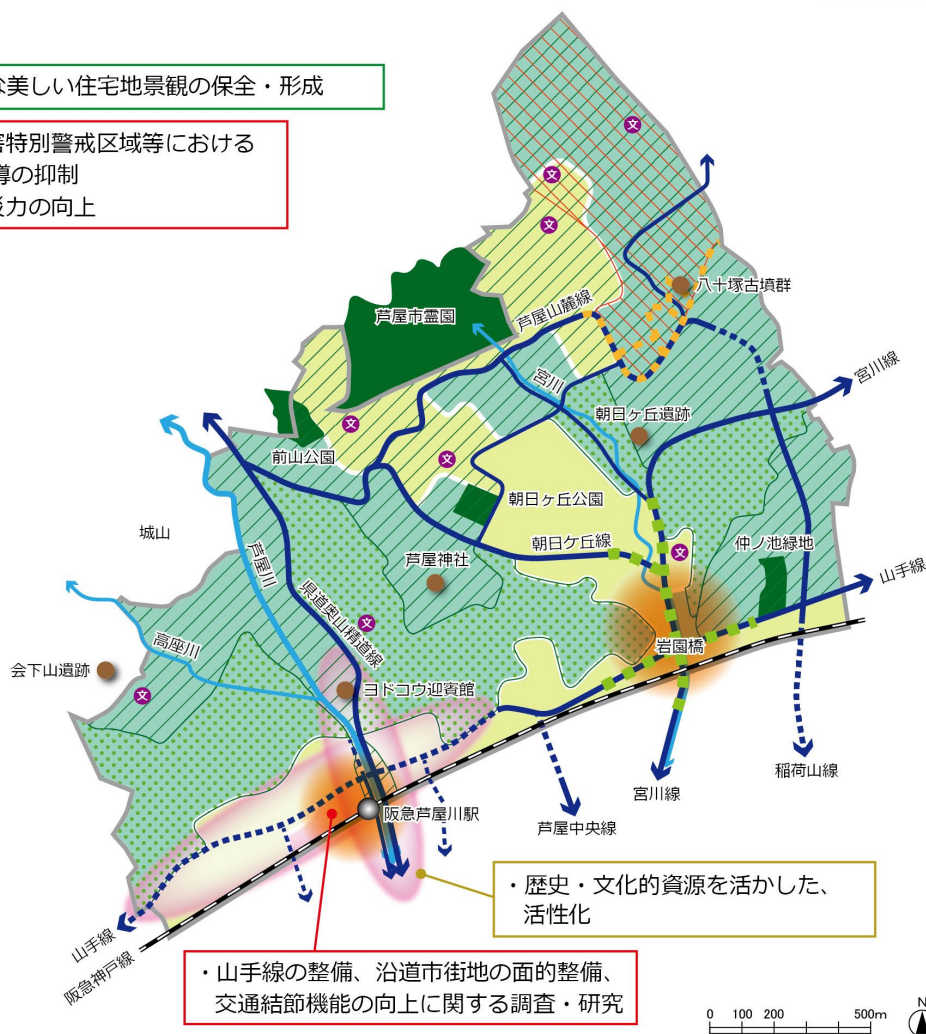
- ① 交通の円滑化や防災性を高める交通ネットワークの形成
- ② 人にやさしい快適な道路空間づくり
- ③ 地域内を回遊できるネットワークづくり

凡 例

- 低層住宅地
- 中低層住宅地
- 商業地
- 地域拠点
- 歴史・文化施設
- 公共公益施設等
- 交通結節点
- 地区計画
- 風致地区
- 緑の保全地区
- 無電柱化優先整備路線
- 主要道路
- 利便性を活かした沿道利用
- 河川
- 主な公園・緑地
- 鉄道

・緑豊かな美しい住宅地景観の保全・形成

・土砂災害特別警戒区域等における
居住誘導の抑制
・地域防災力の向上



山手地域まちづくり方針図

中央地域

◇ まちづくり方針

1) 都市の活力とにぎわいを創出するまちづくり

- ① 地域特性に応じた都市機能の充実
- ② 地域資源を活かしたまちづくり

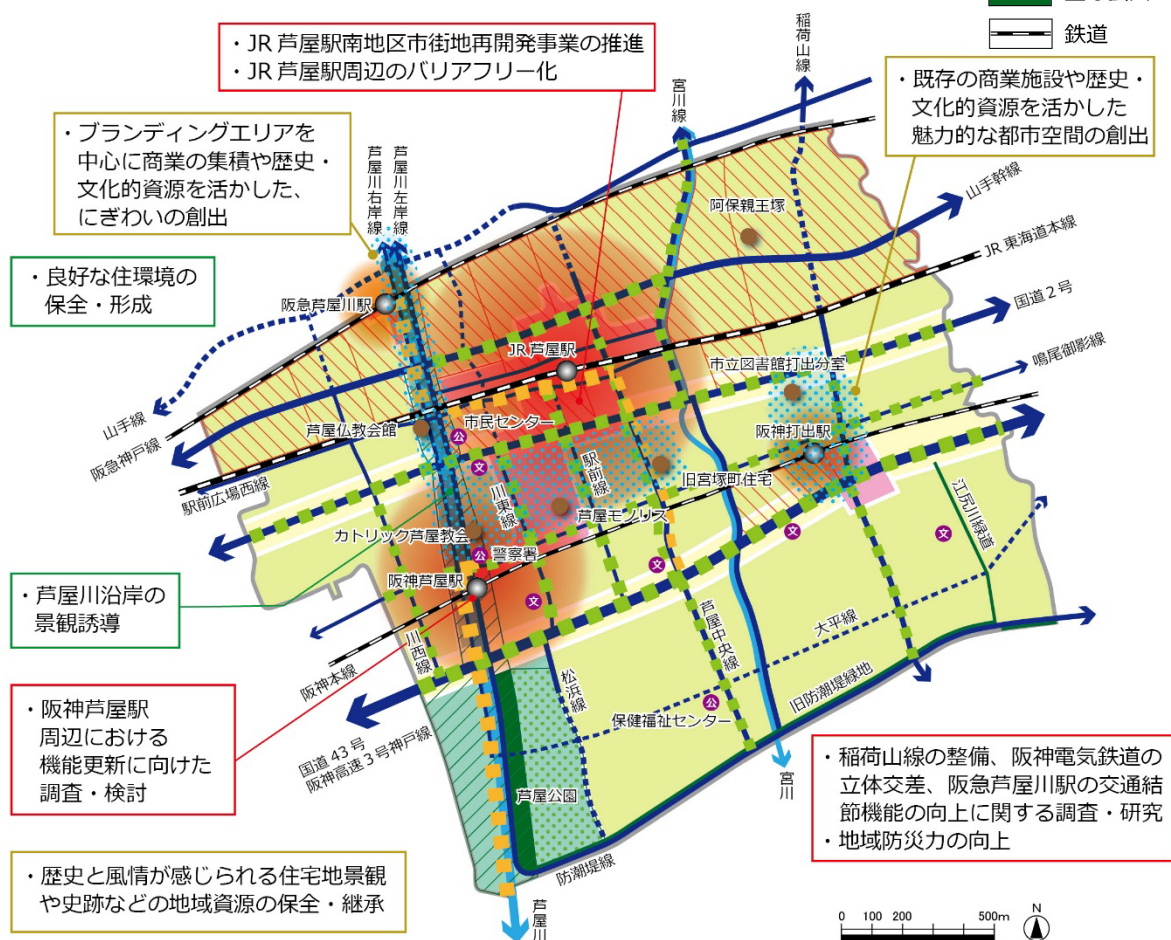
2) 安全で快適な都市基盤の形成

- ① 安全で快適な交通ネットワークの形成
- ② 人にやさしい都市空間づくり
- ③ 地域の防災性の向上

3) 個性と魅力ある都市空間の形成

- ① 良好な住環境の保全・形成
- ② 潤いある都市空間の形成

凡 例	
	低層住宅地
	中低層住宅地
	中高層住宅地
	商業地
	中心拠点
	地域拠点
	歴史・文化施設
	公共公益施設等
	交通結節点
	地区計画
	風致地区
	緑の保全地区
	主要道路
	無電柱化優先整備路線
	利便性を活かした沿道利
	河川
	緑道
	主な公園・緑地
	鉄道



中央地域まちづくり方針図

芦屋浜地域

◇ まちづくり方針

1) 次世代へ引き継がれる安全で快適な住環境の形成

- ① 良好な住環境の保全や次世代への継承
- ② 地域の生活機能の維持・誘導
- ③ 地域の防災性の向上

2) 地域間の連携や市民の交流を育むまちづくり

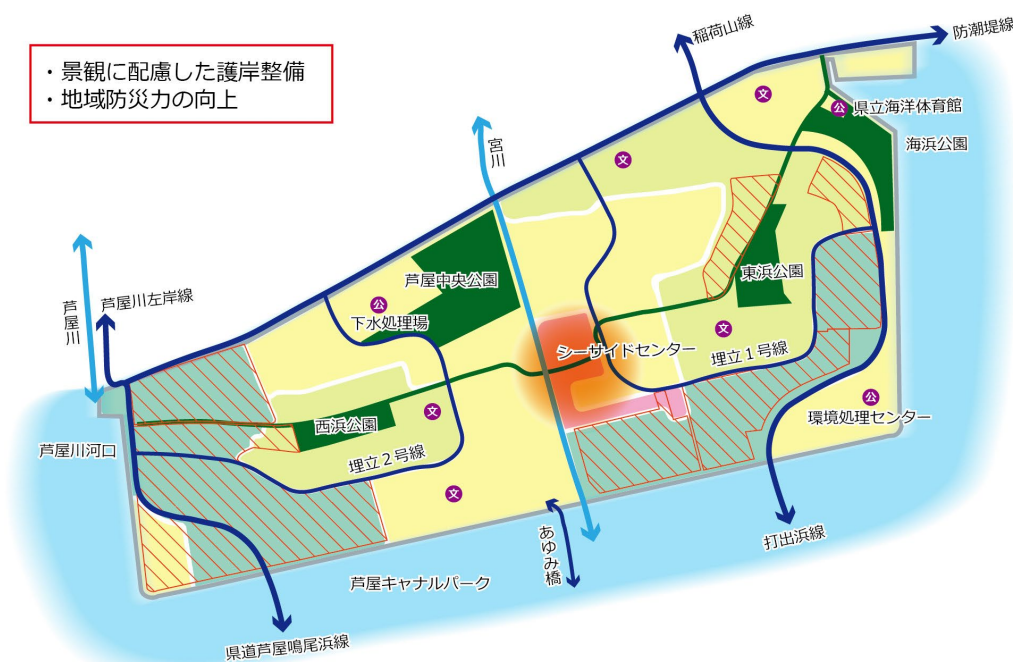
- ① 周辺地域との連携の促進
- ② 市民の交流を促す空間づくり

3) 潤いのある都市空間の形成

- ① 水辺に親しめる環境づくり
- ② 緑豊かな住環境の保全・形成

凡 例

- 低層住宅地
- 中低層住宅地
- 中高層住宅地
- 商業地
- 地域拠点
- 公共公益施設等
- 地区計画
- 海浜ゾーン
- 主要道路
- 河川
- 緑道
- 主な公園・緑地



芦屋浜地域まちづくり方針図

南芦屋浜地域

◇ まちづくり方針

1) 地域資源を活かした交流や回遊性のある都市空間づくり

- ① レクリエーション施設等を活かした市民交流の促進
- ② 地域特性を活かした回遊性のある都市空間づくり

2) 快適で安全・安心に暮らせるまちづくり

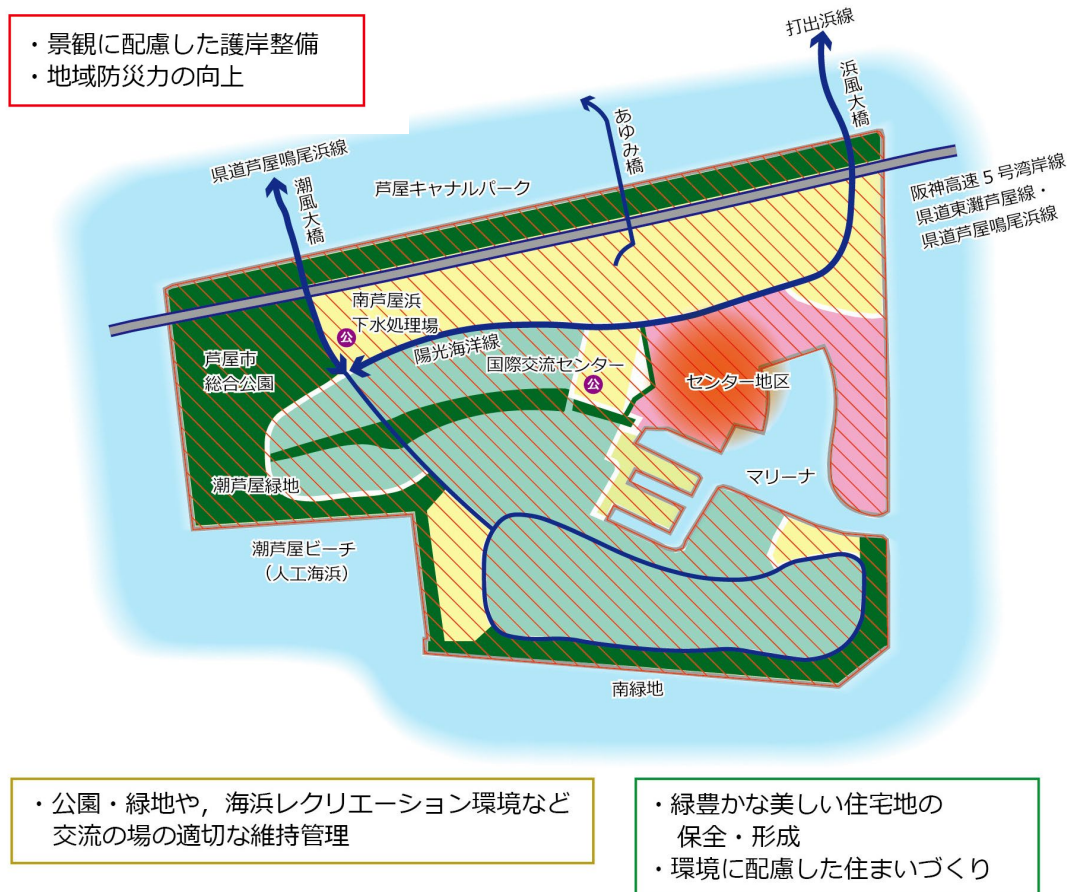
- ① 快適なまちの維持・充実
- ② 地域の防災性の向上

3) 環境にやさしく美しいまちづくり

- ① 緑豊かで美しい住宅地の保全・形成
- ② 環境に配慮した住まいづくり

凡 例

	低層住宅地
	中低層住宅地
	中高層住宅地
	商業地
	地域拠点
	公共公益施設等
	地区計画
	海浜ゾーン
	主要道路
	河川
	緑道
	主な公園・緑地



南芦屋浜地域まちづくり方針図

誘導区域及び誘導施設

居住誘導区域	居住を誘導し、または維持を図る区域
自然共生区域	住宅地の豊かな自然と調和した住環境の保全を図る区域
都市機能誘導区域	鉄道駅に近く都市機能が一定程度充実している区域や、 周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域
誘導施設	既に都市機能誘導区域内に立地しており、都市機能を維持させ、 今後も区域内に配置されることが望ましい施設

①JR 芦屋駅周辺・阪神芦屋駅周辺

交通アクセスの利便性が高く、大規模商業施設や行政施設、日常生活に必要な施設などが一定程度集積していることから、更なる充実を図る

【誘導施設】 大規模商業施設
行政機能を有する施設
図書館機能を有する施設

②シーサイドセンター周辺、南芦屋浜センター地区周辺

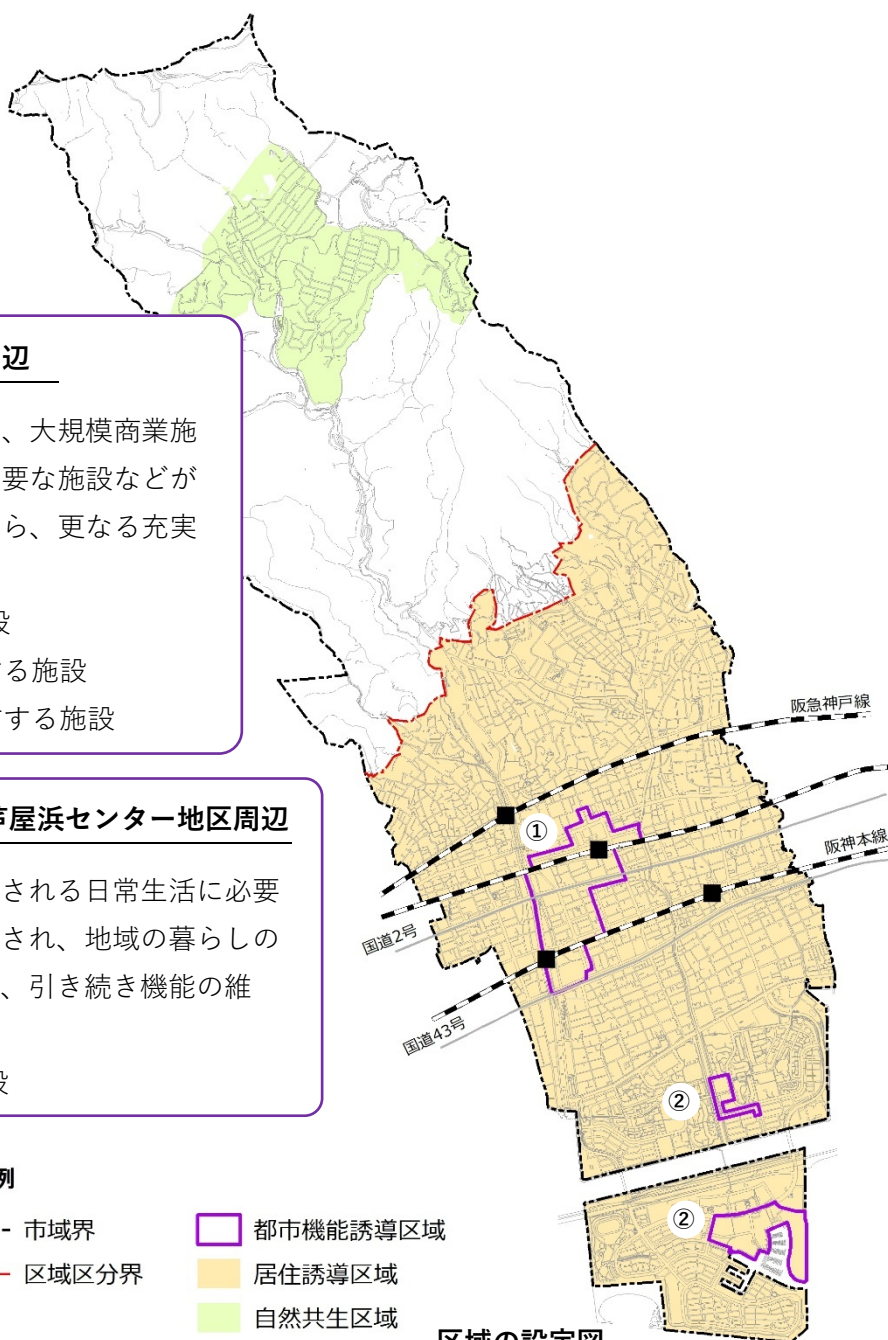
地域や市内外から訪れ、利用される日常生活に必要な機能が一定程度配置・集積され、地域の暮らしの利便性を高めていることから、引き続き機能の維持・向上を図る

【誘導施設】 大規模商業施設

凡例

----- 市域界	□ 都市機能誘導区域
--- 区域区分界	■ 居住誘導区域
	■ 自然共生区域

区域の設定図



誘導施策

居住ゾーンとして一定の人口密度を維持し、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう居住誘導区域を設定しました。さらに都市機能を誘導・集約し、居住者の利便性が維持・向上されるよう都市機能誘導区域を設定しました。これらの区域で、まちづくりの整備方針やまちづくりの方針に示した施策のうち、次に示す施策を誘導施策として推進します。

- ◇ **誘導施策** 「直接的に居住や都市機能を誘導する施策」(凡例：誘)
「間接的に居住や都市機能の誘導を促進する施策」(凡例：促)

- ① 駅周辺など中心拠点の基盤整備 (居住・都市機能誘導施策) 誘 促
 - ①-1 JR 芦屋駅南地区まちづくりの推進
 - ①-2 阪神芦屋駅周辺地区のまちづくり検討
- ② 公共交通ネットワークの充実 (居住誘導施策) 促
 - ②-1 持続可能な公共交通網の形成に向けた取組
 - ②-2 既存の公共交通網を補完する施策の推進
- ③ あらゆる世代・世帯に応じた住宅施策の推進 (居住誘導施策) 誘
- ④ 公共施設の再配置 (居住・都市機能誘導施策) 促
- ⑤ エリアブランディングの推進 (都市機能誘導施策) 促

◇ 誘導施策推進のため活用する国の支援措置

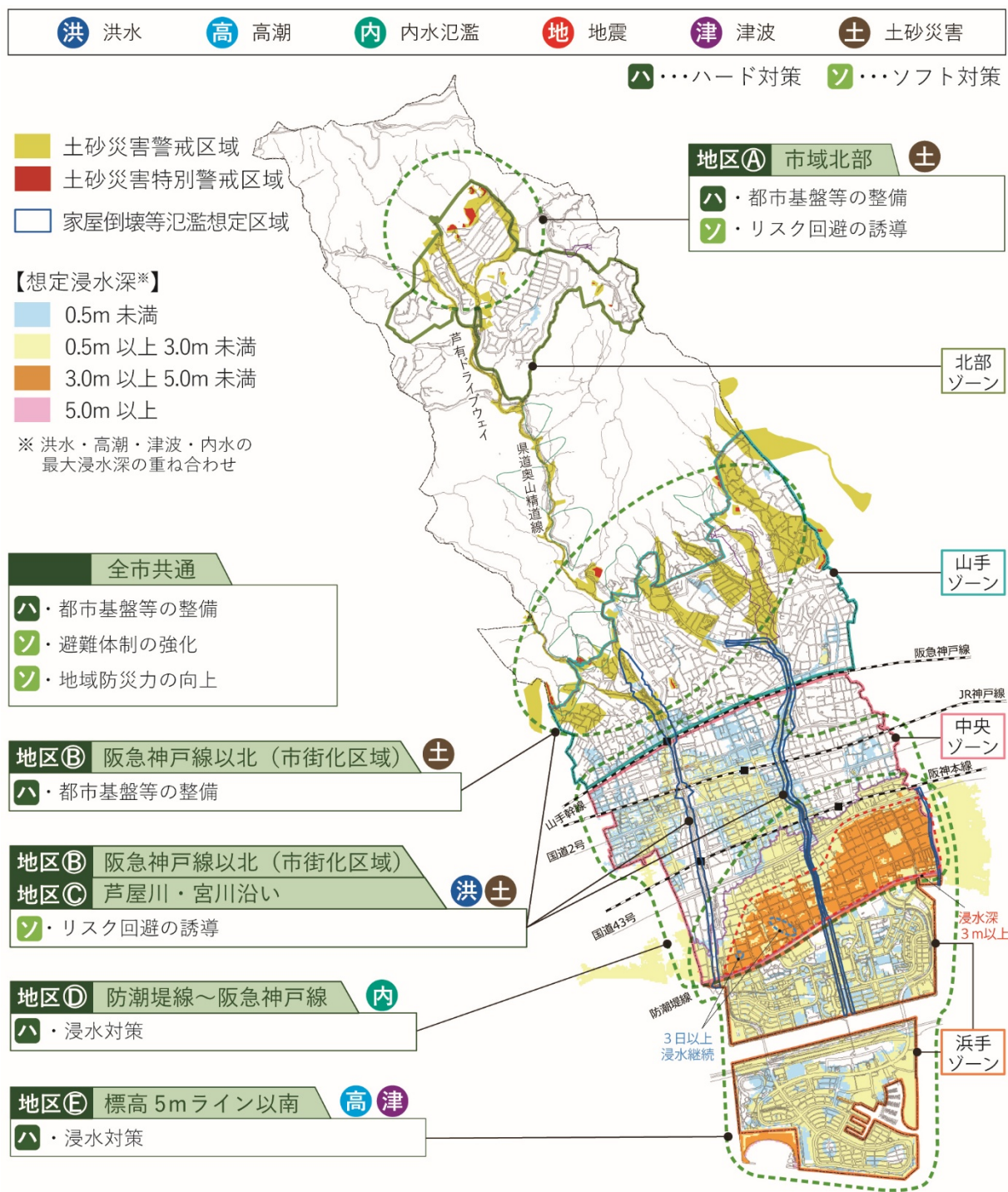
- ① 都市構造再編集集中支援事業
- ② 都市再生整備計画事業 (社会資本整備総合交付金)
- ③ 都市再生整備計画事業 (防災・安全交付金)
- ④ まちなかウォークアブル推進事業

◇ 届出制度

- ① 居住誘導区域外での届出義務
- ② 都市機能誘導区域外での届出義務

防災指針

防災指針は、居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能や、居住者の安全の確保を図るための「都市再生特別措置法」に基づく指針です。災害ハザード情報と都市の情報を重ね合わせた地区レベルの災害リスク分析により課題を抽出し整理することで、都市機能や居住の安全の確保を図るための取組方針を定めます。



まちづくりの推進

都市計画マスタープランの実現に向けて

【基本的な考え方】

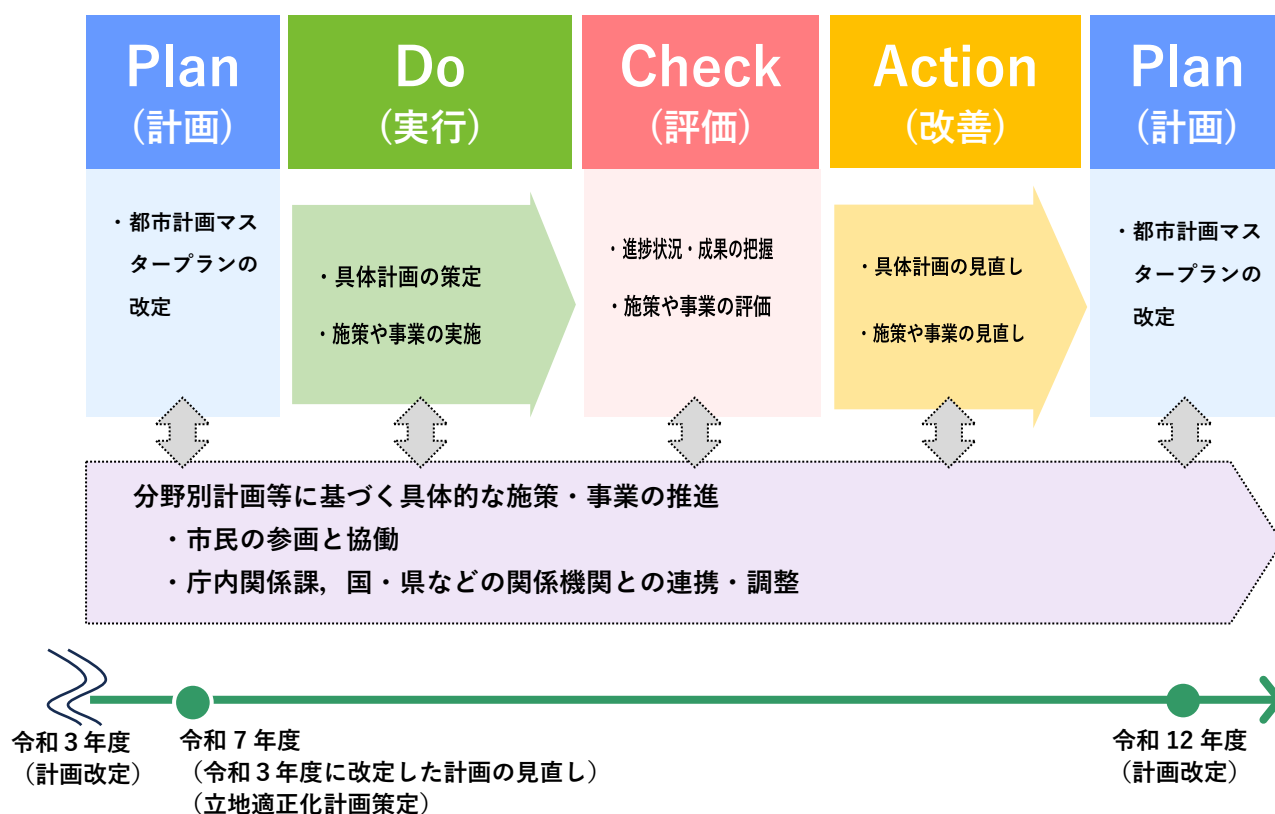
- ・本マスタープランは、これまでの都市計画マスタープランに示された各施策・事業の実施状況等を把握・評価し、その結果に基づきこれまでの都市計画マスタープランを見直すことで策定しました。本マスタープランにおいても、まちづくりの理念や目標の実現に向けて、引き続き同様の把握や評価を行い必要に応じて計画の見直しを行います。
- ・また、社会情勢の変化、多様化する価値観やニーズ等に対応するため、行政だけではなく、市民や事業者等のまちづくりへの参加、協力や連携等により、きめ細かなまちづくりを進めます。

● 参画と協働のまちづくり

- ◇ まちづくりに関する情報発信
- ◇ まちづくりへの参加機会の充実
- ◇ まちづくりの担い手の育成
- ◇ 市民主体のまちづくりの推進

● 都市計画マスタープランの推進・見直し

- ・本マスタープランの実現に向けた取組を推進していくため、PDCA サイクルに基づき、各施策や事業の実施状況等の把握・評価を行います。また、社会情勢の変化や上位計画の変更などに合わせて、本マスタープランの見直しの必要性を検討します。



目標値の設定

目指すべき都市の将来像や都市構造の実現に向けて取り組む施策の効果を、客観的かつ定量的に評価するための指標を設定します。また、令和 27（2045）年度及び令和 12（2030）年度の目標値を設定します。

◇居住や都市機能の誘導にかかる指標及び目標値

評価指標		現状値 (R6)	目標値 (R12)	目標値 (R27)
居住誘導区域内の 人口密度（人／ha）		95.1	95.2 ^{※1}	89.3 ^{※1}
定住意向 ^{※2} （％） （芦屋市に住み続けたいと思う人の割合）		86.4	現状以上	現状以上
市内 利便性	日常生活の利便性が高い と感じる人の割合 ^{※2} （％）	35.1	現状以上	現状以上
	市内をスムーズに移動でき、利便性が 高いと感じる人の割合 ^{※2} （％）	74.1	現状以上	現状以上
	通勤通学などの交通の便が良い と感じる人の割合 ^{※2} （％）	33.2	現状以上	現状以上

◇防災指針にかかる指標及び目標値

指標項目		現状値 (R6)	目標値 (R12)	目標値 (R27)
ハード 対策	水道管耐震化率 ^{※3} （％）	44.9	50.0	61.8
	下水道管耐震化率 ^{※3} （％）	24.9	27.3	33.1
ソフト 対策	土砂災害特別警戒区域及び津波浸水想定 区域での地区防災計画の策定割合 ^{※3}	50.0％	7 割	8 割
	3 日以上以上の食糧備蓄 をしている割合 ^{※2}	41.1％	5 割	7 割
	自分の家がハザードエリアにあるか どうか把握している割合 ^{※2}	55.0％	6 割	7 割

※1 芦屋市人口推計結果（令和 6 年度）のめざす方向性から作成し設定（町丁目で按分）

※2 芦屋市総合計画策定に向けた市民意識調査 [2024 年 10 月～11 月実施]

※3 芦屋市総合計画の指標（R27 の目標値については R12 の目標値を踏まえて設定）