

上位計画における潮芦屋地区（フリーゾーン関連）の  
土地利用方針や位置付け（抜粋）

第3次芦屋市総合計画 （芦屋市）

芦屋市都市計画マスタープラン（芦屋市）

潮芦屋プラン （兵庫県企業庁）

まちづくりの目標

4

快適でうるおいのある都市づくり

## 1 暮らしやすく質の高い市街地の形成

### 現況と課題

震災からの復興が進むにつれて、本市の人口は増加傾向を示しています。大規模な市街地整備が収束に向かう一方で、市民・地域との協働によるまちづくりは今まさに歩みを始めようとしているところです。

芦屋らしいまちの姿について一人ひとりが考え、目指す将来像を共有し、快適で安全なまちづくりに参加できる環境を整えていく必要があります。

### 施策の方向

平成 17（2005）年3月に策定した「芦屋市都市計画マスタープラン\*」に基づき、知性と気品に輝く活力ある国際文化住宅都市を実現するため、市民と行政の協働によって芦屋らしい魅力ある住宅市街地の形成を推進します。

また、特定行政庁\*として、建築物の安全性の確保、的確かつ効率的な建築行政の推進など、市民に密着した安全・安心なまちづくりに努めます。

**芦屋市都市計画マスタープラン**  
芦屋市の都市計画に関する基本的な方針を示したもので、平成 17（2005）年3月に策定。地域に密着した、市民との協働によるまちづくりのビジョンについて、具体的かつきめ細かく定めている。

**特定行政庁**  
芦屋市は平成 12（2000）年4月1日から建築主事を置き、特定行政庁として建築確認申請の審査や建築物の検査などの業務を行っている。

**建築協定**  
区域の住民が街並みなどに関する基準（敷地・位置・構造・用途・形態・意匠）を自主的に策定し、市長の認可を受け住民同士で協定を締結し、住環境を維持保全するもの。

**地区計画制度**  
地区の良好な環境を整備・保全するため、住民自らが地区レベルの土地利用計画を策定し、無秩序な開発・建築を計画的にコントロールするための制度。

**芦屋市住みよいまちづくり条例**  
住環境の保全及び育成について、市、宅地開発事業者等、建築主等及び市民の責務を明らかにし、住みよいまちの実現に資する条例。平成 12（2000）年3月制定。

### 施策の展開

#### 1 市民と描くまちの設計

- 市民と行政の協働により、地域の特性を生かしたまちづくりを推進します。
- 市街地においては、建築協定\*・地区計画制度\*の活用や「芦屋市住みよいまちづくり条例\*」の規制・誘導等により地域との連携を図り、景観にも配慮しながら、市民が守り育ててきたゆとりある優良な住宅都市にふさわしいまちづくりを進めます。

## 2 市街地の整備

### 阪神・淡路大震災

平成7(1995)年1月17日午前5時46分、淡路島北部を震源地とするマグニチュード7.3を記録した地震による都市災害。兵庫県では約6,400人の死者を出した。芦屋市では死者444人。全壊4,722棟(世帯比22.2%)、半壊4,062棟(世帯比28.5%)、一部損壊4,786棟(世帯比41.8%)。

- 既成市街地における都市問題に対応するため、阪神・淡路大震災\*の教訓を生かしながら、高い都市機能を持つ、快適で安全な、コミュニティを重視した市街地の整備を図ります。
- 南芦屋浜地区では、民間活力の導入を図りながら、マリーナを核に、ウォーターフロントを生かした住宅・商業・文化・海洋性レクリエーション等の複合機能を持ち、防災・福祉・環境にも配慮した本市の新しい地域イメージを生み出すような新市街地の整備を進めていきます。
- 違反建築を防止するため、「芦屋市建築物安全安心実施計画」に基づき建築パトロールを実施します。

## 2 快適な交通体系の整備

### 現況と課題

#### 都市計画道路

都市計画法に基づき都市計画施設として定められた道路をいう。

#### ユニバーサルデザイン

障がいのある人や高齢者のために特別な対策を行うのではなく、まちづくりやものづくりの最初の段階から「誰にでも使いやすい」ように計画・設計すること。

山手幹線や県道東灘芦屋線の東灘芦屋大橋など市内の根幹的な交通施設の整備が進む中、円滑な都市交通を確保し、都市機能の向上を図るため、今後とも都市計画道路\*の整備等による有機的な交通ネットワークの形成を推進する必要があります。

また、道路整備にあわせた沿道のまちづくり支援やユニバーサルデザイン\*の導入など、地域のまちづくりへの配慮が求められています。

### 施策の方向

快適で安心できる都市空間の形成に向け、車両及び歩行者の交通体系を確立し、利便性と安全性の向上を図ります。

### 施策の展開

#### 1 幹線道路・交通機能の整備

- 広域幹線道路については、関係機関と調整しながら、周囲の環境保全と防災機能等を含む必要な機能の充実を図ります。

### (3) 将来の都市構造

本市が目指す将来の都市構造を「都市拠点」、「都市軸」、「有機的ネットワーク」の3つの要素に分類し、それぞれの構成要素の将来方向を設定します。「都市拠点」は主要な都市機能を担う地区であり、「都市軸」は市内の主要道路等、交流を支援する交通網によって表現することができます。これらに加えて、市内各地域を有機的に結び、多様な機能を発揮する「有機的ネットワーク」を形成することにより、高質な都市空間の形成と活力の向上を図ります。

#### 1) 都市拠点

##### 中心核

JR芦屋駅周辺地区は市の中心にあり、商業・業務機能が集まる地区であるとともに、阪神間及び本市の主要な広域交流の結節点でもあります。また、市街地再開発事業によって商業・業務機能の強化が進められ、都市活動の拠点となっています。当地区は本市の顔であり、高度な都市機能が集積する「中心核」として位置付けます。

##### 地域核

身近な商業集積が見られる阪急芦屋川駅、阪神芦屋駅、阪神打出駅の各鉄道駅周辺や岩園橋周辺地区、シーサイドセンター、南芦屋浜地域のセンター地区は、「中心核」の機能を補完し、地域における市民生活の中心となる「地域核」として位置付けます。これら「地域核」は、地域コミュニティを活性化させ、市民による地域の個性を生かしたまちづくりを支える中心的機能を果たすことから、多様な活用を検討します。

##### 地域拠点

山手地域の芦屋市霊園及び仲ノ池緑地、浜地域の芦屋中央公園、南芦屋浜地域の芦屋市総合公園は、市街地の中にあるまとまった緑であり、憩いの場です。それらを「緑の拠点」として位置付けます。

山手地域の市立芦屋病院については、地域の中核病院として市民の誰もが安心して利用できる「医療拠点」としての機能を果たします。

##### 地域ゾーン

伊勢町の図書館、美術博物館、谷崎潤一郎記念館などの文化施設が集積する地区を「文化ゾーン」として位置付けます。「文化ゾーン」では、芦屋独自の文化的な香り漂う空間を形成しながら、本市の芸術・文化の中心的機能を果たします。

市役所、消防署、市民センターなどの公益施設や官公庁施設が集積する芦屋川左岸沿いとその周辺地区を「シビックゾーン」として位置付けます。「シビックゾーン」では、誰もが利用しやすいユニバーサルデザインの都市空間づくりが進められるとともに、芦屋川と調和した風格ある都市景観を形成します。

芦屋川河口と芦屋キャナルパーク、海浜公園、南芦屋浜地域のマリーナと潮芦屋ビーチ（人工海浜）は、都市部に近接する貴重な海洋性レクリエーションの場として楽しめる「海のレクリエーションゾーン」として位置付けます。

奥池地区は、現況の地形と自然資源を最大限尊重するとともに、豊かな自然と調和した住環

### 3 まちづくり整備方針

#### (1) 土地利用の方針

##### 1) 市街地の区域

我が国の人口は、近代の急激な増加期を経て平成 17 年（2005 年）をピークに減少に転じます。本市においては、人口増加がみられるものの、開発に伴うものが主な要因となっています。したがって、今後の土地利用に当たっては、緩やかな人口増の動向を勘案しつつ、南芦屋浜地域の新市街地の開発を進め、自然環境の保全や中心市街地の活性化を図り、活気のある利便性に富んだまちづくりを目指します。また、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します。

##### 2) 土地利用配置方針

本市の市街化区域内では、住宅地がそのほとんどを占めていることから、低層及び中低層住宅系を中心とした適正な土地利用を図ります。

第一種低層住居専用地域に指定されている阪急神戸線以北の地区(六籠荘町, 山手町, 山芦屋町など)と芦屋川沿いの地区(平田町, 川西町, 前田町など), 浜地域等の第一種低層住居専用地域に指定されている地区, 南芦屋浜地域において計画的に低層戸建住宅が配置される地区などは、低層戸建住宅を主体とする良好な住宅地とします。

第一種中高層住居専用地域に指定されている阪急神戸線以北の地区(朝日ヶ丘町など)は、中層住宅を中心とした良好な住宅地が形成された中低層住宅地として、阪急神戸線から防潮堤線までの市街地では、低層住宅と中層住宅の混在が見られるものの、低層住宅に配慮した土地利用を図る中低層住宅地として位置付けます。

浜地域の高層集合住宅群が立地する地区、南芦屋浜地域の震災復興住宅が建設されている地区及びその周辺は中高層住宅地とします。

国道 2 号及び国道 43 号の沿道地区については沿道複合型住宅地とし、J R 芦屋駅周辺、浜地域の商業集積地、及び南芦屋浜地域のセンター地区を商業地とします。また、阪急芦屋川駅、阪神芦屋駅、阪神打出駅の周辺、J R 芦屋駅の南西部、岩園橋周辺地区を身近な商業と住宅が調和する住商共存地とします。

今後、新しい市街地が形成される南芦屋浜地域では、必要なものが身近にあって、歩いて暮せるように、センター地区に地域の核となる商業地を配置します。また、阪神高速 5 号湾岸線が近接する利便性を生かした業務研究用地の配置を促進するとともに、マリーナと潮芦屋ビーチ(人工海浜)を海洋レクリエーション地として位置付けます。

##### 3) 用途別土地利用方針

###### 住宅系の土地利用方針

良好な住宅地の保全又は形成を図るため、地域特性に応じて性格の異なる住宅地の形成を促します。芦屋らしさのある高質な都市空間の形成に向け、地区計画の積極的な活用と都市計画提案制度の活用を図ります。また、国道 2 号や国道 43 号等の広域幹線の沿道では、住宅系の土

## (2) 土地利用の方針

### 1) 土地利用の配置方針

芦屋らしい景観に配慮した街並みを形成するために、まちの中心部に親水公園を配置し、緑豊かな環境を整備します。また、良好な住環境を提供する魅力的な住宅地として親水公園を境にして南北に大規模な低層住宅地を配置します。海洋町中央部には、県営・市営の災害復興住宅地を含む中高層住宅地とします。また、マリナー用地西側に商業地を、中高層住宅地北側に業務・研究用地を配置します。

人間サイズのまちづくり「南芦屋浜プラン」に沿った、計画的な土地利用と機能導入を図るとともに、市民及び関係機関との協働により、水と緑あふれるまちづくりを進めます。

### 2) 住宅系の土地利用方針

芦屋らしい質の高い住宅を供給するために、南芦屋浜地域では低層を中心としながらも、中層・高層の集合住宅を配置したバランスの良い住宅地を形成します。また、既成市街地の不足する公共施設を補うとともに、優れた住環境を創出するために、十分な面積の公園・緑地を配置して、ゆとりある緑豊かな都市空間を創造します。

また、生涯住み続けたいと思えるように、多様な住宅様式とライフスタイルを提供することで、新たな芦屋の魅力ある空間を創出します。

#### 低層住宅地

低層戸建住宅を中心とした開発を進めます。また、ウォーターフロントの立地特性を生かし、水と緑豊かな居住環境を形成するとともに、住宅については、道路境界から十分なセットバックを行い、緑豊かなオープン外構とします。

また、係留施設付住宅地は、マリナーと調和した親水性の高い住宅地として整備を図ります。

#### 中高層住宅地

中高層住宅地に建設する集合住宅については、道路境界から十分なセットバックを行い、そのセットバックした部分を緑地とします。

### 3) 商業系の土地利用方針

#### 商業地

商業地のうち、係留施設付住宅地の北側にある海洋町のマリナーの西側地区を「センターゾーン」とし、スーパーマーケット、専門店を中心とした本物志向の店舗、レストラン、レジャーショップ等を誘致します。また、「サブ施設」を計画し、生活に必要なまちの魅力を高める店舗や専門的な商品を扱う生活利便施設等を配置します。さらに、楽しく歩いてショッピングができるように、緑豊かな、ネットワークされた歩行空間(緑道等)を整備します。

#### マリナー用地

海浜レクリエーションゾーンとしてマリナーが整備されることに伴い、カフェやレストラン、

物品販売店などマリーナ関連施設のための用地として活用します。また、ホテル、ウェディング施設、スパ、フィットネス等の整備・誘致により、阪神間随一のシティリゾートの形成を図ります。

業務・研究用地

周辺地区の住環境に配慮し、南芦屋浜地域のまちづくりにふさわしい業務研究施設の誘致を図ります。

南芦屋浜地域 土地利用方針図



図 6-2 南芦屋浜地域の土地利用方針



## 1. まちづくりの理念とコンセプト

兵庫県が全国に先駆け制定した「まちづくり基本条例」の基本理念を踏まえ、今後本格的に到来する少子・高齢社会にも対応した安全、安心で魅力ある人間サイズのまちづくりを南芦屋浜地区で先導的に取り組むため、以下の整備戦略プランを策定する。

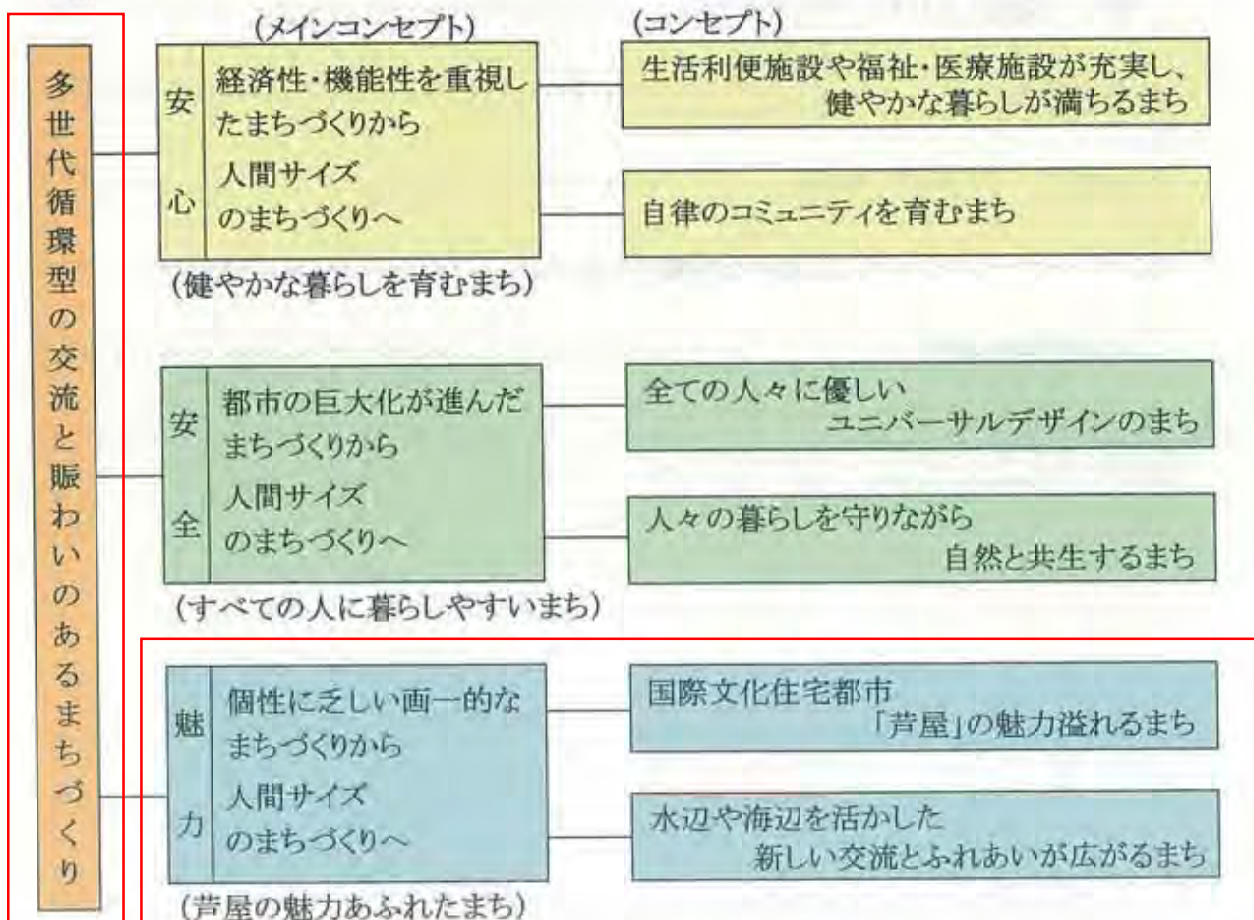
### 【理 念】

生活者の視点に立った多世代循環型の交流と賑わいのあるまちづくり

従来のニュータウン開発が画一的なまちづくりに偏りがちであったことの反省のうえにたち、少子高齢化や価値観の多様化等、21世紀の成熟社会にふさわしい多世代が交流・循環する活力のあるまちづくりを目指す。

### ■まちづくりのコンセプト

阪神・淡路大震災の教訓を踏まえ、兵庫県が制定した「まちづくり基本条例」の理念である「住民とパートナーシップのもと安全に安心して暮らすことのできる魅力ある“人間サイズのまちづくり”に取り組む」ことを基本としつつ、当地区の地域特性を踏まえて以下のコンセプトによりまちづくりを進める。



## 2. まちのネーミング

### 「潮芦屋」

南芦屋浜地区の魅力やすばらしさをイメージ出来る愛称を公募した結果、柔らかく優雅な響きのある海水を意味する「潮」と全国的にブランド力のある「芦屋」をあわせた上記に決定し、当該地区の分譲やまちづくり全体のPRに積極的に使用する。

ただし、都市計画等法令に基づく事業関係においては「南芦屋浜」を継承使用する。

## 3. まちづくりの戦略展開事業

まちづくりのコンセプトを実現するため、ユニバーサルデザインを基本とした21の戦略事業を展開する。

この戦略展開事業は、まちが熟成する平成26年度までの期間を目標とするが、概ね5年を目途に事業見直しを行うこととする。

コンセプト		戦略展開手法
安	健やかな暮らしが 満ちるまち	A 必要なものが身近にある、歩いて暮らせるまちづくり
		B 保健・医療・福祉サービスの充実
心	自立のコミュニティ を育むまち	C 子育てに優しい、子供の笑顔が見られるまちづくり
		D 地域住民相互のコミュニティづくり
		E 住民主体の緑豊かなまちづくり
		F コミュニティ安心拠点づくり
		G コモンのあるまちづくり
安	ユニバーサル デザインのまち	H 誰もが快適に利用できる公共空間づくり
		I 誰もが住みやすい住宅づくり
		J 誰もが快適に移動できる交通機関の整備
全	人と自然が 共生するまち	K 資源を大切に作る循環型のまちづくり
		L 震災の教訓を生かした災害に強いまちづくり
		M 暮らしを守るまちづくり
魅	「芦屋」の魅力 溢れるまち	N ゆとりと豊かさを実感できる生活空間づくり
		O 外国人とのふれあいのあるまちづくり
		P 高品質で多様な住宅の提供
		Q コミュニティアートによる文化が香るまちづくり
		R マリーナのあるまちづくり
力	新しい交流と ふれあいが 広がるまち	S 磯遊びのできる白砂青松の浜辺のあるまちづくり
		T アメニティ豊かな水と緑の癒しの空間づくり
		U 潮風プロムナードのあるまちづくり

## 新しい交流とふれあいが広がるまち

### R マリーナのあるまちづくり

市民に開かれたマリーナを介して、居住者と来訪者との交流と新しい都市活動が生まれる多様な場と機会を提供する。



潮芦屋マリーナ

- マリーナを核とした特色ある空間の演出
  - ・ マリーナ護岸はボードウォークやスロープなどの整備
  - ・ 優れた意匠を用いたマリーナ施設の整備
  - ・ 親水緑地から連続する水に親しむ空間の整備
  - ・ 夜景を美しく演出する照明などの整備
- マリーナをきっかけとした交流の場づくり
  - ・ 海に関連したイベントの開催
  - ・ マリーナの雰囲気を楽しめる飲食施設などをマリーナ沿いに誘致

### S 磯遊びのできる白砂青松の浜辺のあるまちづくり

埋立によって失われた砂浜を復元し、直接海に触れることができるゾーンとして、住民が利用したり、他からの来訪者と交流することでまち全体に賑わいを与える。



潮芦屋ビーチ

- 芦屋の原風景である「白砂青松の浜」を復元
  - ・ 埋立によって失われた白砂青松の風景を復元し、市民が海に接する人工ビーチを整備
- 自然と触れあう場の提供
  - ・ レキ浜、磯は変化に富んだ景観を創り出す場であり、水質浄化、生物の生息場所を提供
  - ・ タイドプールや浅場に潮位差を活かした潮だまりを造り、海水に触れたり、生物観測ができる場を提供

## 5. 商業サービス施設の配置

センターゾーンやフリーゾーンには、「新しい交流とふれあいが広がるまちづくり」を目指し、レストラン等の非日常的な施設を中心に誘致する。

一方、業務・利便施設用地や住居・利便施設用地には、「健やかな暮らしが満ちるまちづくり」を目指し、スーパーや医療・福祉サービス施設等の日常的な施設を中心に誘致する。

また、南部の住宅には、「必要なものが身近にある、歩いて暮らせるまちづくり」を目指し、小規模で日常生活の利便性を高める店舗等の誘致が可能となる様な仕組みづくりを行う。

### (1) センターゾーン

#### ・ センターゾーンⅠ期

マリーナの魅力を活かしたスポーツクラブ、結婚式場がオープンしており、エステ・スパの事業化に向けて検討中である。

#### ・ センターゾーンⅡ期

潮芦屋住民の日常生活の利便性を高める北部の日常エリアと、京阪神からの誘客を見込むマリーナを活かした南部の非日常エリアが両立する商業・文化集客ゾーン形成を目指す。

### (2) フリーゾーン

マリーナの良好な景観を活かし、滞在型で潤いと憩いの施設を誘致するエリアと、緊急時には耐震強化護岸を活用できるエリアが共存するゾーンの形成を目指す。

### (3) 業務・生活利便施設用地、住居・利便施設用地

業種としては、現在立地している業種を除き、潮芦屋のまちづくりにふさわしいと判断されるものとし、店舗もしくは店舗付き住宅とする。

例) 飲食店、小売店、学習・サービス業、保健・福祉・医療、金融機関等

既存施設) マリーナクラブハウス、スポーツクラブ、結婚式場、スーパーマーケット、酒屋、ペットホテル、クリーニング取次店、理美容、インターナショナルスクール、コンビニエンスストア

潮芦屋プラン

マリーナ周辺の商業サービス施設配置図

