

高浜町1番 複合福祉施設

□ 計画地周辺のまちなみ

計画地を含む防潮堤線より南の一带は、芦屋浜シーサイドタウンとして、芦屋浜地先の海面を埋め立てて整備された地域である。既成市街地における都市計画事業促進のための移転用地の確保、阪神間市街地の過密化の抑制、供給処理施設や公園整備による都市環境の改善、海岸線の災害対策などが開発当初の主な目的であった。

昭和44年に県が事業主体となって着工し、昭和50年に埋め立て工事が完了した。提案コンペによる高層住宅プロジェクトは新しい住宅生産コンセプトの試みであり、シーサイドタウンは多様な住宅形式と形態によって構成される住宅地として開発が進んだ。開発後35年以上が経過し、歩行者ネットワークとして整備された中央緑道を中心に緑が豊かに育ち、山手や中心市街地とは異なる海辺の明るい良好な住環境が形成されている。しかし、近年は地区センターの衰退、高層住宅における空室の増加、居住世帯の高齢化など、様々な課題に直面しており、建物更新のあり方を含め、今後の地域づくりが模索される場所である。

計画地周辺には、県立国際高等学校、下水処理場、芦屋中央公園、海技大学校などの大規模な公共施設が多く位置しており、敷地内の植栽や街路樹等によって豊かな緑を感じることができる開放的なまち並みが広がっているところである。

<計画地の基本条件>

計画地には、第1種中高層住居専用地域及び第2種高度地区が指定されており、建築物の絶対高さの制限は15mとなっている。北側で幅員20mの臨港線、東側で幅員18mの市道に接する角地の宅地である。臨港線というまでもなく、計画地東側の市道も南に位置する商業施設への主要なアクセス道路となっているため、交通量は非常に多い。また、いずれの道路も阪急バスの路線となっており、歩行者および車からの視認性が高い。

計画地の隣地では、市営住宅が計画されている。当該敷地における計画も含め、本来は市の土地についての複数の用途の複合的開発整備であり、全体としてひとつのまとまりある街区環境の整備コンセプトが必要である。個々の敷地は、全体のコンセプトに沿った緑環境の整備や動線の連続性などが求められる。ここでは、先行して開発が進んでいる市営住宅における環境コンセプトや動線計画、緑化や外構の考え方との整合性が求められる。敷地に閉じた計画ではなく、周辺との連続性を確保し、地域に開いた計画が望ましい。

また当該計画地は、角地にあること、近くにバス停があること等から、広域から開発地区への導入の役割を担う。市営住宅に整備する大きなオープンスペースにつながる公共空間の考え方や、通りの空間構成の連続性など、周辺との関係性を考えた計画が必要である。

□ 周辺および地域のコンテキストに基づき配慮すること

- * 市営住宅が計画されている隣地及び当該地においては、統一感を有する街区環境として整備されなければならない、全体のコンセプトに沿った緑環境の整備や動線の連続性などが求められる。

このため、当該計画においては、隣地計画である市営住宅との融和性や協調性を確保することが最重要であると言える。外構計画や植栽、建物配置や規模、色彩や素材の選定に至るまで、隣地計画との調和（連続性・バランス・役割分担など）を念頭に、十分配慮及び工夫を重ねる必要がある。

- * 計画地が面する道路はいずれも幅員が広いことから、それらの交差部に位置する計画地のコーナー部分は、非常に視認性が高く、この角地の空間構成やデザインが周辺景観に及ぼす影響は大きい。当該計画においては、建築物の「顔」ともなり得る非常に目立つ部分でもある。計画時には、歩行空間と一体となった空地の確保、シンボルツリーの配置等、計画地の角地のデザインにおいては、街角から計画地がどのように見えるかを十分に検証して検討すること。

- * 外壁の色彩や意匠については、単調なものにならないよう工夫するとともに、大規模な壁面が通りから見えるようなデザインを避け、分節、分棟など、圧迫感を減じるための配慮を行うこと。また、周辺景観に溶け込むようなものとし、既存の建築物や街路樹との調和を考えること。

- * 臨港線の街路樹や、堤帯部にあるクロマツ、宮川沿いの桜、隣地の生垣や高木の配置等、計画地周辺は緑豊かな環境にある。これらの植栽との連続性を確保するために、周辺と調和した植栽計画を行うこと。また、樹種の選定においては、既存の街路樹との関係を重視するほか、市街地より少し離れた埋立地という立地特性を考慮し、耐潮性のあるものを選ぶなど、維持管理にも配慮すること。

- * 当該計画においては、通りにおける景観の構築が非常に重要となるため、歩行者又は車からの視認性を十分に検証し、通行時に快適性を感じられるような空間となるよう努めること。具体的には、道路沿いに厚みのある植栽帯を配置し、建築物をセットバックさせるほか、建築設備や駐車場・駐輪場等は周囲から見えないよう工夫すること。

- * 計画地への出入口については、外構や植栽計画を工夫し、玄関口として、わかりやすく潤いのある構えとするよう配慮すること。車両の進入口についても、舗装や外構等、道路からの見え方を十分検討し、無機質なものにならないよう工夫すること。

- * 計画される建物用途の特性上、周辺道路における歩行者の通行量が増えることが予想されるため、近景に対する配慮として歩行者目線での快適性を考慮する必要がある。具体的には、植栽が歩行者の通行を阻害しない配置となっているか、歩きながら視認できる風景が単調になっていないか、1階壁面の大部分を占めるガラス面の透過又は反射等による周辺景観への影響はどのようなものか、等を十分に検証し、適切に対応すること。