

4. 住宅計画

(1) 基本方針と特色づけ

ア 基本方針

従来のニュータウン開発が画一的なまちづくりになりがちであった反省のうえにたって、街全体として多世代が交流循環する活力あるまちづくりを目指す。

また、人口の社会移動減、少子高齢化を踏まえ、1世帯当たり家族数の減少、高齢世帯の増加などに対応した住宅及び住環境を提供するとともに、積極的に新たなファミリー層や若年層が住める賑わいあるまちづくりを目指す。

イ こだわり住宅の提供

生活の特定分野に対してこだわりをもった人に、そのこだわりを満足させるテーマ性をもった住宅を提供する。

(戸建住宅)

1. ひょうご 100 年住宅(高耐久住宅)
2. バリアフリー住宅
3. 環境共生住宅(ソーラー住宅など)
4. 係留施設付住宅
5. 県産木材使用住宅

(集合住宅)

1. ペット対応マンション
2. ケア付マンション

ウ 良好な街並みの形成

良好な街並みを形成するため、地区計画における外構や勾配屋根、住宅の高さ制限など都市計画上の法令遵守はもとより、芦屋市の“住みよいまちづくり条例”や“景観形成基準”およびガイドライン等に従い、緑や開放感溢れるまちづくりを推進する。

北部地区にある住居・利便施設用地は潮芦屋の東の玄関口であり、高層集合住宅や店舗等の多様な施設が混在する、活気と変化のあるエリアとする。

陽光海洋線以南を戸建エリア (係留施設付住宅地を除く)	・・・・・・・・	2階
係留施設付住宅地における中層集合住宅エリア	・・・・・・・・	5階程度
陽光海洋線以北を高層集合住宅エリア	・・・・・・・・	15階

4 住宅計画

(1) 基本方針と特色づけ

ア 基本方針

従来のニュータウン開発が画一的なまちづくりになりがちであった反省を踏まえ、まち全体として多世代が交流循環する活力あるまちづくりを目指す。

また、人口の社会移動減、少子高齢化を踏まえ、1世帯当たり家族数の減少、高齢世帯の増加などに対応した住宅及び住環境を提供するとともに、積極的に新たなファミリー層や若年層が住めるにぎわいあるまちづくりを目指す。

イ こだわり住宅の提供

生活の特定分野に対してこだわりをもった人に、そのこだわりを満足させるテーマ性をもった住宅を提供する。

(戸建住宅)

1. スマートハウス
2. 県産木材使用住宅
3. バリアフリー対応などの高機能住宅
4. 先進エコ設備を標準装備した住宅
5. 係留施設付住宅

(集合住宅)

1. 高齢者向けマンション
2. ペット対応マンション

ウ 良好なまちなみの形成

良好なまちなみを形成するため、地区計画における外構や勾配屋根、住宅の高さ制限など都市計画上の法令遵守はもとより、芦屋市の“住みよいまちづくり条例”や“景観地区景観形成ガイドライン”及び“景観形成方針”等に従い、緑や開放感あふれるまちづくりを推進する。

北部地区にある生活利便施設用地、住居利便施設用地は潮芦屋の東の玄関口であり、高層集合住宅や業務・教育施設など、多様な施設が混在する活気と変化のあるエリアとする。

陽光海洋線以南を戸建エリア (マリーナ周辺を除く)	・・・・・・・・	2階程度
マリーナ周辺における中層集合住宅エリア	・・・・・・・・	5階程度
陽光海洋線以北の高層集合住宅エリア	・・・・・・・・	15階程度

陽光海洋線以南は戸建住宅を中心したまちなみ形成を目指す。マリーナ周辺の住宅においては、マリーナの景観を活かした店舗や生活利便を高める施設の立地が可能となる住居地域を目指す。また、津波等緊急時に周辺住民が避難可能となる集合住宅を整備する。

(2)計画スキーム

ア 住宅戸数等

戸数 約3,000戸
計画人口 約9,000人

イ 住宅種別と規模

潮芦屋のまちづくりアンケート結果や潮芦屋まちづくり懇話会を踏まえ、多様な世帯構成に対応し、住宅規模を概ね次のとおりとする。

区 分	戸 数	計画人口	規 模
戸建住宅 (係留施設付住宅を含む)	1,245	3,735	敷地面積 200 m ² 以上を基本とする
集合住宅	470	1,410	住居専有面積 平均 84 m ²
小 計	1,715	5,145	
区市営住宅	814	2,442	住居専有面積
県公社住宅	203	609	平均 71 m ²
小 計	1,017	3,051	
シニア住宅	578	731	
合 計	3,310	8,927	(平成19年3月現在)

ウ 供給スケジュール

需要動向に対応して、弾力的に分譲する。
集合住宅については、社会情勢の変化を見ながら分譲を進める。
戸建住宅については、年間100戸程度を順次一般分譲する。

(参考)

分譲済 戸建 60戸(定期借地権付住宅)
174戸(建売住宅)
131戸(建築条件付住宅)
集合住宅 1,017戸

(2)計画スキーム

ア 住宅戸数等

戸数 約3,000戸
計画人口 約8,000人

イ 住宅種別と規模

潮芦屋のまちづくりアンケート結果等を踏まえ、多様な世帯構成に対応する住宅種別を概ね次のとおりとする。

区 分	戸 数	計画人口	規 模
戸建住宅 (係留施設付住宅を含む)	1,202	3,606	敷地面積 200 m ² 以上を基本とする
集合住宅	377	1,131	住居専有面積 平均 88 m ²
高齢者向け分譲 マンション	500	725	
小 計	2,079	5,462	
区市営住宅	814	1,628	住居専有面積 平均 56 m ²
県公社住宅	203	609	住居専有面積 平均 75 m ²
小 計	1,017	2,237	
合 計	3,096	7,699	(平成25年3月現在)

ウ 供給スケジュール

住宅の需要動向など社会情勢を踏まえ、順次分譲を進める。

(参考)

分譲済 戸建 55戸(定期借地権付住宅)
265戸(建売住宅)
245戸(建築条件付住宅)
206戸(一括分譲)
集合住宅 1,017戸(区市営住宅・県公社住宅)
200戸(分譲マンション)
500戸(高齢者向け分譲マンション)
計 2,488戸

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

5 商業サービス施設の配置

マリーナを中心としたエリアには、「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、結婚式場、滞在型施設等の非日常的な施設を中心に誘致し、マリーナ周辺の景観に配慮しながら地域の象徴となるような、活気あふれるにぎわいのある都市空間の形成を目指す。

一方、住宅地に面するエリアでは、「健やかな暮らしが満ちるまちづくり」を目指し、スーパーマーケットや医療・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。

ア 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・スパの事業化を進める。

・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、マリーナを活かして阪神間からの誘客を見込む商業ゾーンの形成を目指す。

イ フリーゾーン

マリーナの良好な景観と調和に配慮した滞在型施設など、マリーナを中心としたまちづくりに寄与する施設誘致を行い、活気あふれるにぎわいゾーンの形成を目指す。

また、災害時には救援物資集積拠点として、耐震護岸と一体的な運用が可能となる広場を設ける。

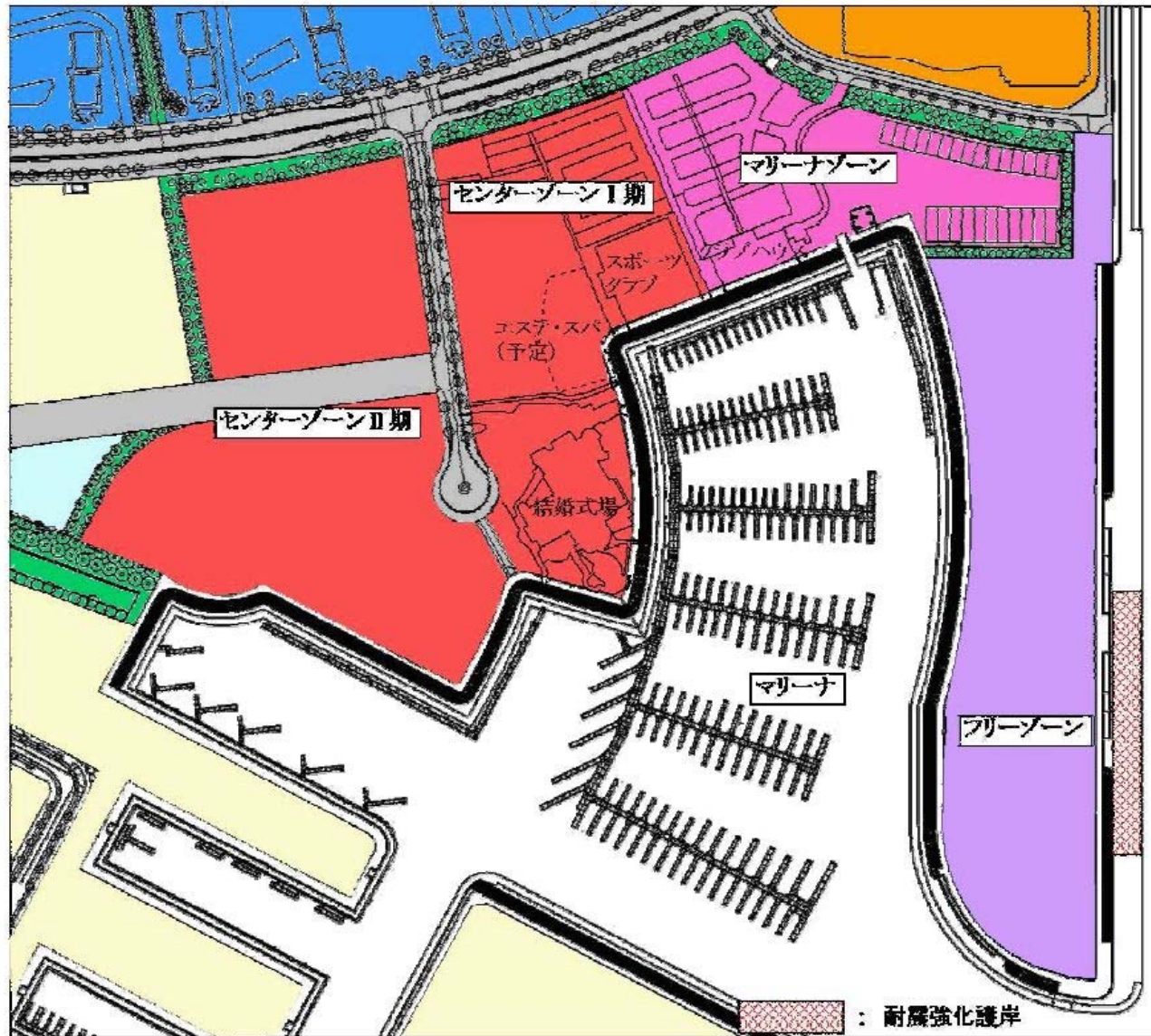
ウ 生活利便施設用地、住居利便施設用地

周辺地区の住環境に配慮し、潮芦屋のまちづくりにふさわしい生活利便施設及び保険・医療・福祉施設を誘致する。

・潮芦屋における既存施設

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、ホームセンター、飲食店、薬局、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、特別支援学校、福祉作業所、コンビニエンスストア、医療施設、老人福祉施設 等

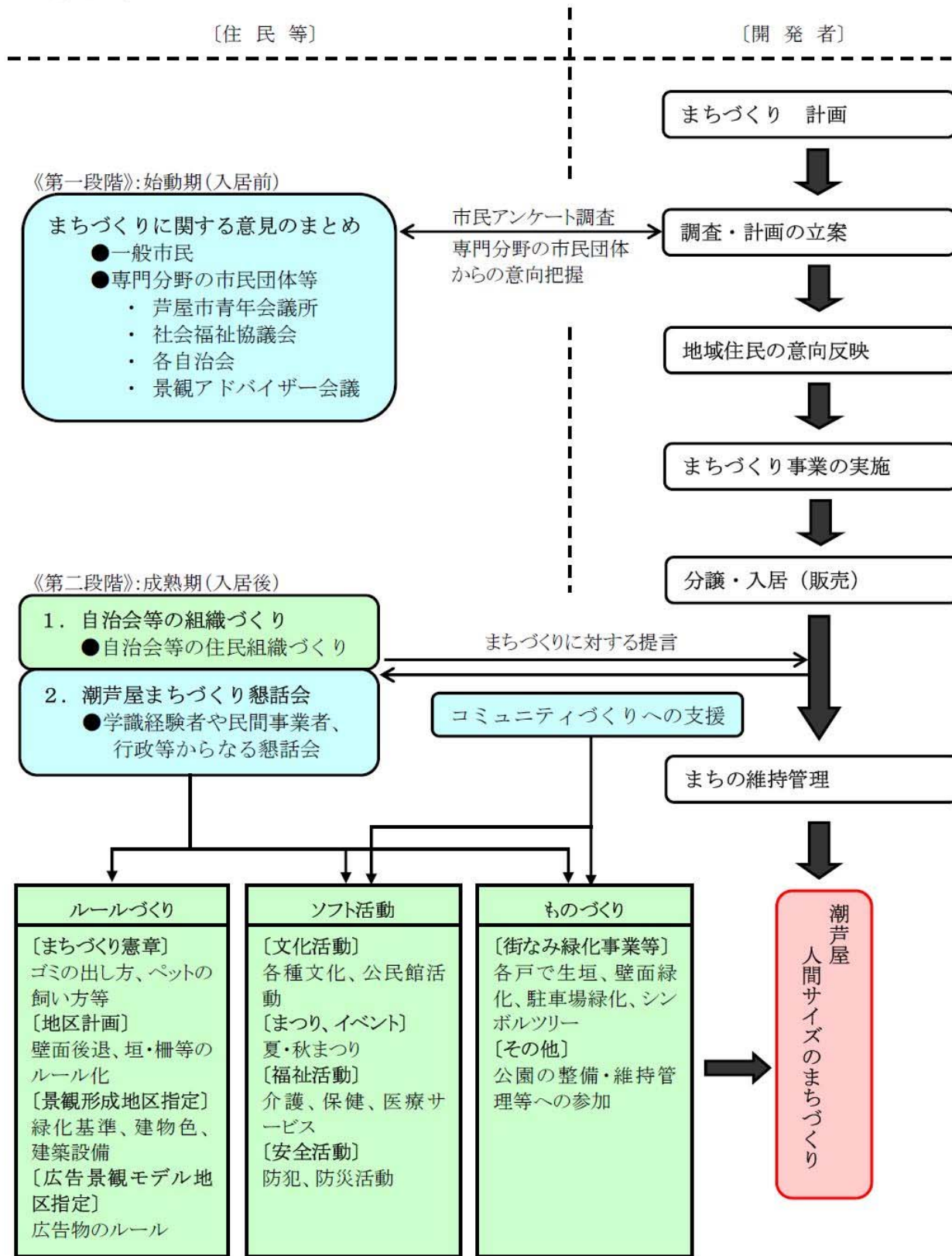
マリーナ周辺の商業サービス施設配置図



削除 新21ページの図に集約

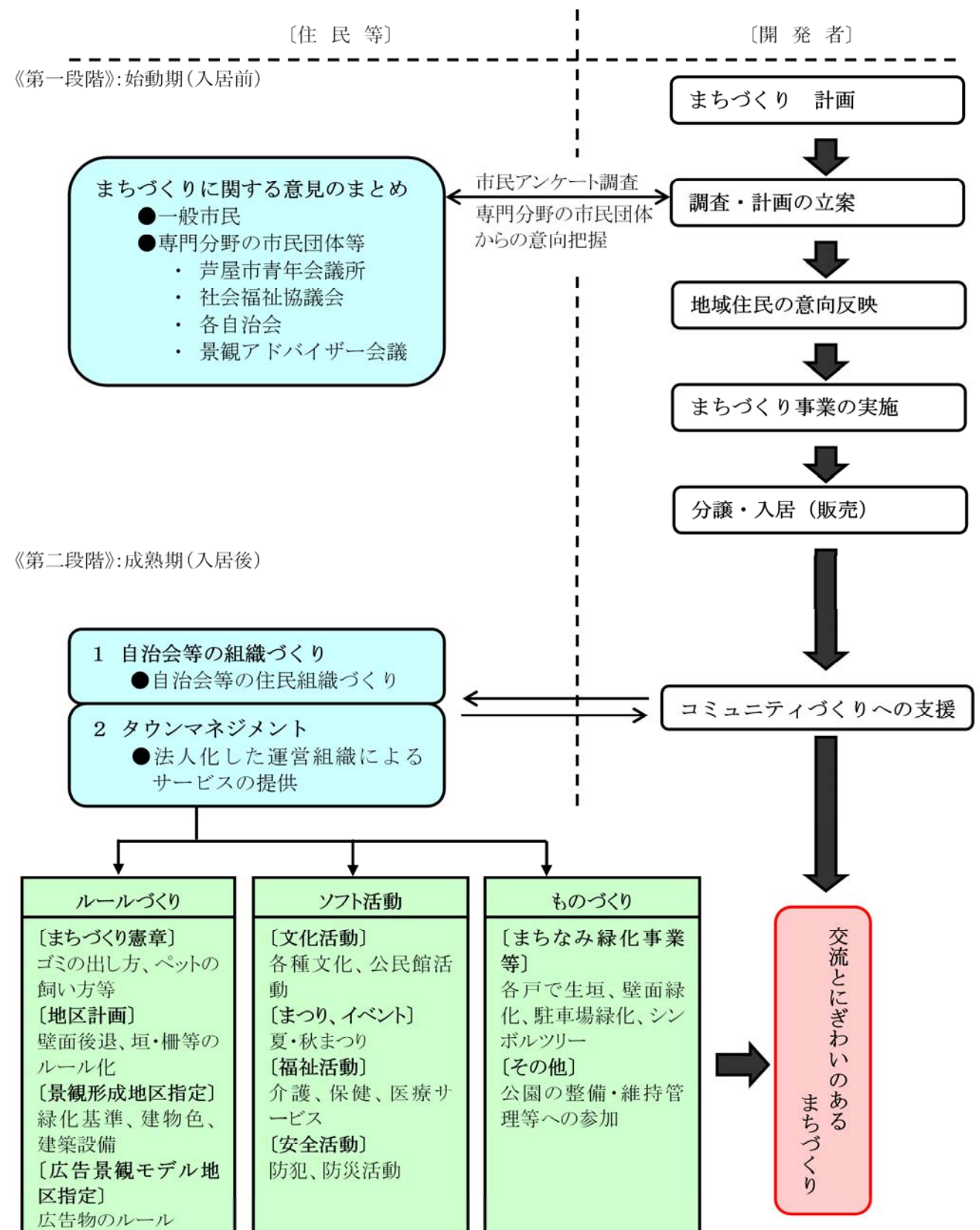
6. パートナーシップのもとに進める協働のまちづくり

まちづくりの始動期(入居前)と成熟期(入居後)との2段階に区分し、住民参加型の仕組みを考案する。

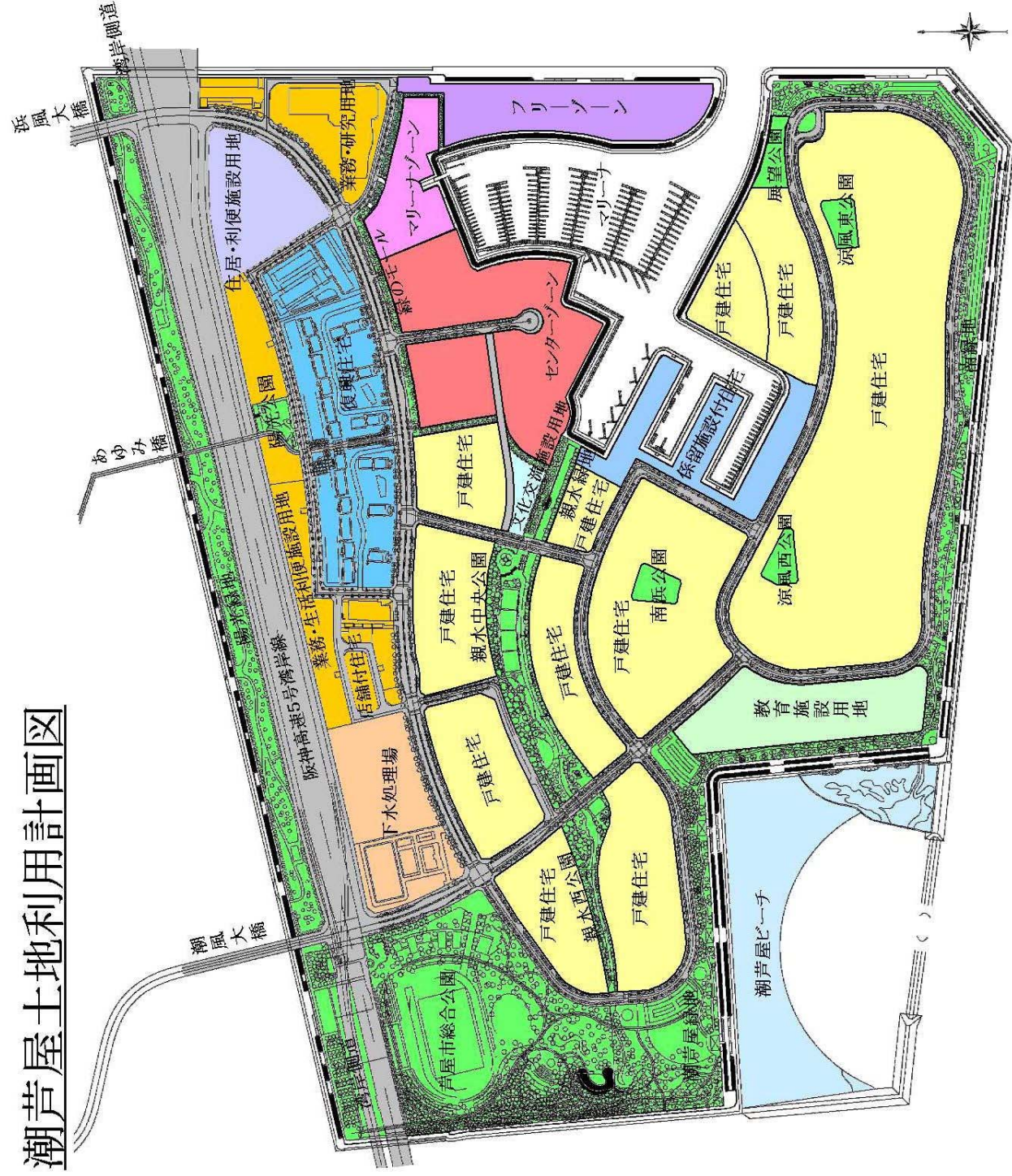


6 パートナーシップのもとに進める協働のまちづくり

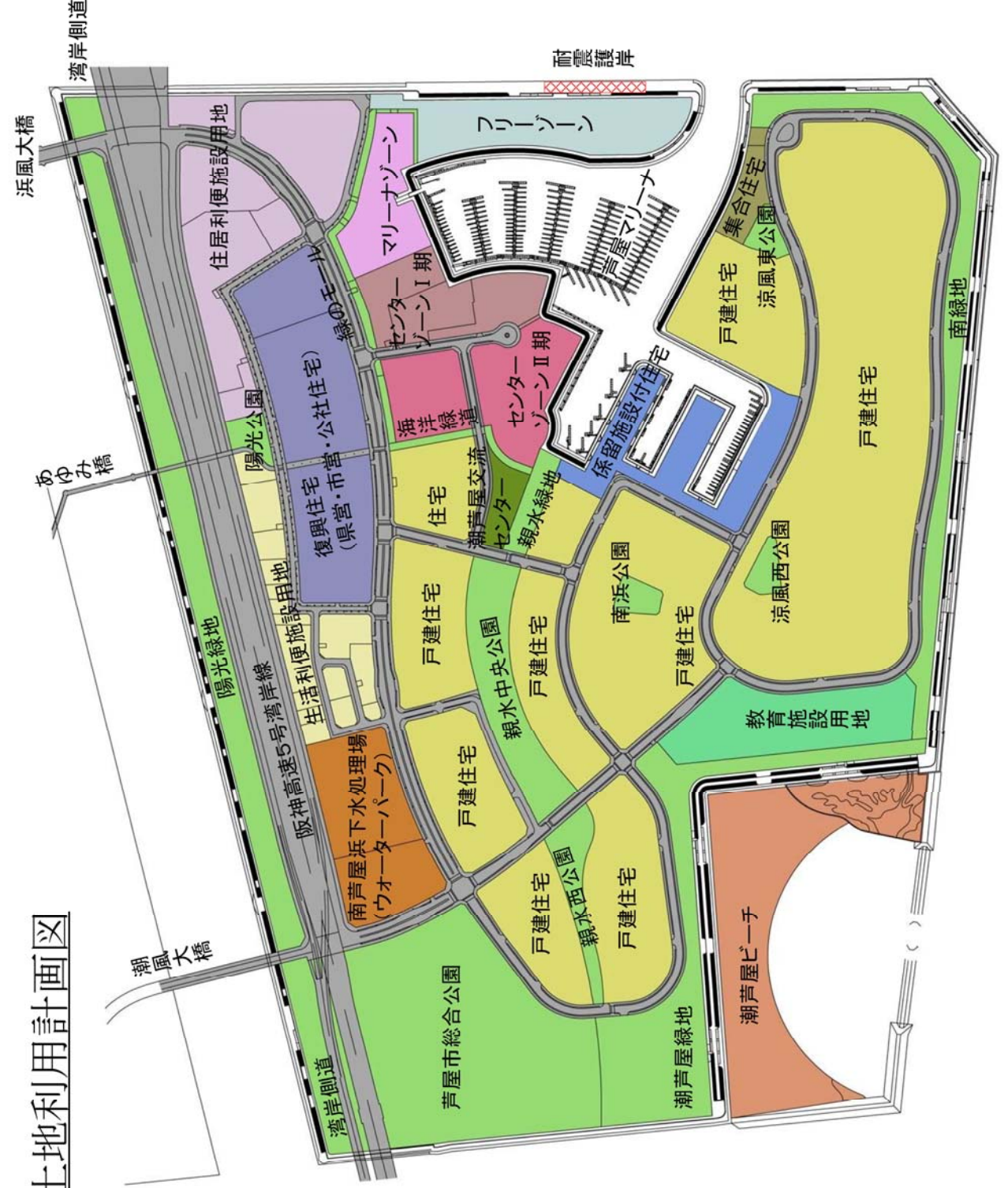
まちづくりの始動期(入居前)と成熟期(入居後)との2段階に区分し、住民参加型の仕組みを考案する。



潮芦屋土地利用計画図



潮芦屋土地利用計画図



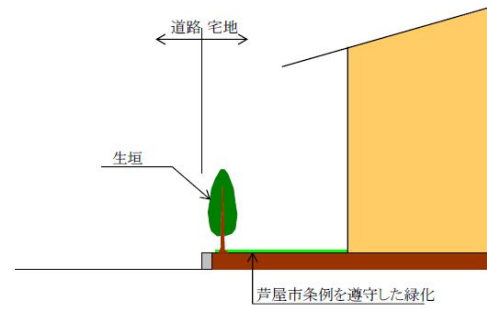
参考資料

良好な街並み形成における特記事項

良好な街並みを形成するため、地区計画における住宅の高さ制限など都市計画上の法令遵守はもとより、芦屋市の住みよいまちづくり条例や景観形成基準及びガイドライン等に従い、緑や開放感溢れるまちづくりを推進する。

①建築物の外構について

建物の外構については概ね下図を基本とし、緑と開放感に溢れる街並みの形成に努める。
なお、道路に面する部分については出来る限り生垣とし、柵をする場合には透過可能な柵を設置するものとする。



②建物の屋根について

- ・勾配屋根を標準とし、片勾配屋根は出来るだけ避ける。
- ・片勾配屋根を採用した場合は、道路側から屋根面が見えるようにする。
- ・陸屋根は機能上必要な場所のみとし、平屋部分(1階部分)のみとする。
- ・陸屋根とする部分は、建築面積の1/2とする。
- ・勾配屋根の角度は三寸勾配(3/10)以上とし、最低でも1/10以上とする。

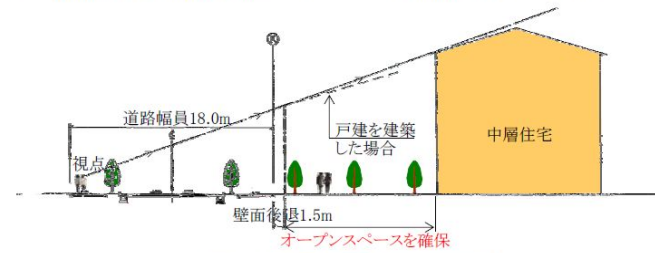


③建築物の高さについて

良好な街並みを形成するために、建築物の高さを概ね以下の方向で統一する。
北部地区にある住居利便施設用地は潮芦屋の東の玄関口であり、高層集合住宅や店舗等の多様な施設が混在する、活気と変化のあるエリアとする。

- 陽光海洋線以南を戸建エリア(保留施設付住宅地を除く) 2階程度
- 保留施設付住宅地における中層集合住宅エリア 5階程度
- 陽光海洋線以北を高層集合住宅エリア 15階程度

中高層集合住宅エリアにおいては、歩行者や周辺住宅に対する圧迫感を軽減するとともに、六甲山への視線に配慮し、敷地周辺にはオープンスペースや緑地を確保する。(下図参照)



イメージ写真

削除