

## 涼風町1番29 一戸建ての住宅（係留施設付き住宅）

### □敷地周辺の環境

- ・ 埋立てにより整備された南芦屋浜（潮芦屋）地区は、既成市街地から離れ、海辺の新たな住宅地環境を育てていこうとしている地区である。兵庫県企業庁が土地分譲を行うこの南芦屋浜地区のビジョンは「潮芦屋計画」に示され、市は地区計画を活用して漸進的な開発の調整を行っているところである。

また、無電柱化により空の広がりを感じられる通り景観の創出が図られている。

- ・ 南芦屋浜地区には、マリーナに隣接してゲートセキュリティを設置した係留施設付き大規模住宅街区（以下、ゲートセキュリティ街区）が開発されており、計画地は第一期分譲エリアの南西端に位置する。ゲートセキュリティ街区は、位置指定道路（幅員約4.7m）に接道する13宅地によって構成されており、各宅地の係留施設のある海側（東）に開くが、街区が接道する西側の道路に対して閉じている。

こうした街区では、街区とまちのつながり方をデザインする必要があり、個々の敷地のデザインは、街区内の位置条件によって、街区とまちのつながり方（閉じ方）のデザインと連携しながら街区の敷き際を構成することに配慮する必要がある。

- ・ ゲートセキュリティ街区は第一種中高層住居専用地域、第2種高度地区が指定されているが、階数や壁面後退、屋根形状などが定められた独自の建築協定が運用されている。既に街区内には様々なデザインの係留施設付き住宅が建築されており、個性的な景観が形成されているが、建築協定に規定する壁面後退により、壁面位置が揃った状態となっている。
- ・ ゲートセキュリティ街区の西側には、市道涼風南線（幅員18m）を挟んで統一感のある戸建て住宅が建ち並ぶ新しい街として人々の生活が始まっており、計画地は、市道や隣接する住宅地からも視認される場所に位置するという認識が必要である。
- ・ ゲートセキュリティ街区の南西端に位置する計画地は、係留施設が整備されている入江の突き当たりにあるため、海からのアプローチに際してアイストップとなるとともに、道路側に閉じやすい。海からと通りからの視線の双方に対する配慮が必要である。このとき、道路際にはフェンスが設置された緑道（共有地）が廻っていることから、建物周りのデザインにおいて、ゲートセキュリティ街区の敷き際や緑道のデザインと一体的に計画することにより、道路に対する緑やゆとりのある敷き際の景観形成を行う必要がある。

### □周辺環境および地域コンテキストにもとづき基本的に注意すべきこと

- ・ 計画地においては、北側の位置指定道路や東側のマリーナからの視認性に配慮したデザインが求められることは勿論のこと、特に西側道路や隣接する住宅地からの視認性が非常に高いことに配慮し、西側については、建築物が海側にひらく配置であっても、大規模な壁面が道路に面することを意識し、あわせて街区の敷き際を構成する主要な要素としてのデザインの配慮が必要である。
- ・ 敷き際のデザインに配慮するうえでは、計画地が接する共有地と一体的にデザイン調整を行い、通りからのシンボル性のある緑の配置や緑の連続性の整備の工夫が求められる。
- ・ ゲートセキュリティ街区の管理運営においては、各敷地と共有地との連続性に留意した管理、運営がなされることが合わせて求められる。