

川西町 100 番 3 店舗, 事務所

□ 計画地周辺のまちなみ

震災前の川西町では、国道 2 号沿いに小規模の店舗が立地するほかは低層の戸建て住宅が中心の土地利用であったが、平成 7 年 1 月 17 日の阪神・淡路大震災において 92%の建物が全半壊し、本市の中でも最も大きな被害を受けた。その後、震災復興土地区画整理事業によって宅地・公共施設の整備が進み、平成 17 年 2 月 25 日に事業が完了した。現在は、低層住宅を中心とした良好な住宅地が形成されている。

< 計画地の基本条件 >

計画地は、北側が国道 2 号に面した街区の南東角に位置しており、北側が第一種住居地域、南側が第二種中高層住居専用地域に指定されている。街区南側は第二種高度地区が指定され、建築物の高さの最高限度が 15mに制限されている。北側については第三種高度地区であり、斜線制限はあるが最高高さの制限はない。

計画地の東側は都市計画道路川西線（幅員約 22m）、南側は市道（幅員 4.5m）にそれぞれ接道している。川西線は通称「さくら通り」と呼ばれ、高さ約 5mのソメイヨシノが連続して植えられており、春には桜の花が咲き、夏は緑ゆたかな空間を創り出している。

計画地周辺では、2 階建ての低層住宅が多く建っており、さくら通り沿道では 2~3 階建ての店舗や、5 階建ての共同住宅等が混在している。

□ 形態意匠の制限（基準）を読み解くときに配慮すべき周辺環境の特徴

1 位置・規模

* 敷地前面の川西線のアイストップには山並みがあり、地域の風景の特徴として緑の山並みが意識される。

(1 芦屋の景観を特徴づける山・海などへの眺めを損ねない配置、規模及び形態とすること。)

* 周辺は主に低層の戸建住宅による住宅地であるが、さくら通り沿道では 2~3 階の店舗や 5 階建ての共同住宅等が立地し、通りに面する店の表情が住宅地のなかで落ち着きと変化のある生活風景をつくっている。

(3 周辺の景観と調和した建築スケールとし、通りや周辺との連続性を維持し、形成するような配置、規模及び形態とすること。)

2 屋根・壁面

* 南北道路（川西線）のアイストップに山並みがあり、この山並みの緑の広がり町並み（建物群）の背景となっていることが意識される。

* 周辺は主に低層の戸建住宅による住宅地であるが、さくら通り沿道では南側で 5 階建ての共同住宅がある他は、2~3 階の店舗が並び、3 階程度のスケール感の通り空間の構成となっている。

(1 主要な材料は、周辺の景観との調和に配慮し、見苦しくならないものを用いること。)

(2 壁面の意匠は、周辺の景観と調和するように、見えがかり上のボリューム感を軽減すること。)

3 通り外観

- * 歩道は疑石平板ブロックで舗装され、街路樹として約 5mのソメイヨシノが連続して植えられ、季節感のある質感の高い特徴的な道路空間となっており、通りに面する店舗はこの特徴ある道路空間と連続する。

また、計画地が角地に位置することから、南、東面それぞれについて近景・中景・遠景からの見え方や沿道との連続性が重要となる。

- (1 前面空地，エントランス周り，駐車場アプローチなどの接道部は，建築物と一体的に配置し，及びしつらえらるとともに，材料の工夫を行い，落ち着いたある外観意匠とすること。)
- (5 建築物が街角に立つ場合には，街角を意識した意匠とすること。)

※ () 内は，関係する形態意匠の制限を示す。

□ 計画地周辺の景観特性に基づく形態意匠の制限（基準）の考え方

1 位置・規模

- * 戸建住宅の多い住宅地であることに配慮し，川西線沿いの周辺に建つ建築物による3階スケール程度のボリューム構成に配慮し、通り際の配置の連続性が継承されるような建物の配置・規模及び形態とすること。

角地に位置する建築物として、通り面だけでなく通りの南からや住宅地からの視線に配慮した建物壁面構成と植栽の配置、および街角風景をつくる植栽デザインを考えること。

2 屋根・壁面

- * 周辺の建築物との連続性や調和を考え、背景となる山並みを意識し、上層部のセットバックや意匠に変化をつける等の工夫により、見えがかりのボリュームや圧迫感の軽減を図ること。

3 通り外観

- * 通りからの見え方を意識したエントランス周りやアプローチ，駐車場の計画とすること。
また、通り際の空間の使い方や時間的変化を考慮し、駐車場に自動車が駐車している状況や店舗のサインの設置など、通り面に現れる要素を一体的な景観としてデザインすることにより、通りに対して表情ゆたかでのぎわいのある通り外観を創出すること。
- * 近景・中景・遠景からの見え方において、特に東面については歩道の街路樹や舗装，周辺の建築物との調和やつなかりに配慮された計画とすること。
- * 通りに面する部分の緑の配置やエントランス周りの緑等，通りから見える街角を意識した緑の構成を検討することにより，効果的な植栽計画を行うこと。
- * 窓辺やベランダ、屋上の緑化の工夫により、通りの街路樹や山の緑と折り合う緑のデザインを考えること。