

海洋町 4-11

□ 計画地周辺のまちなみ

海洋町は埋立てにより整備された南芦屋浜（潮芦屋）地区の中心部に位置している。これまで海辺の住宅地環境としてまちびらきから20年間育てられてきた土地であり、地区全体で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。今回の計画地はこれまで兵庫県企業庁が土地分譲を行ってきたなかで、未利用となっている広大な土地であり、潮芦屋の中心部に位置することから、地区内の生活者の視点に立ち、住民たちの求めるまちの将来像の実現に向けた計画が望まれている。当該計画地は兵庫県企業庁が示す「潮芦屋プラン」の「Jゾーン用地」に位置しており、地区計画を活用した漸進的な開発の調整を行っているところである。

また、芦屋市都市景観条例に基づく「南芦屋浜景観形成地区」に指定され、計画地は「中高層住宅地区」に位置しており、周囲には一戸建て住宅や市営住宅などの住環境と都市活動を支援する商業施設や公益施設、文化施設等の多様な建築物が集中する地区である。この地区では、眺望が優れ、多様な都市型ライフスタイルに対応する中高層の集合住宅や復興住宅を中心とした住宅地を形成し、特に、幹線道路沿いは街の顔としてのファサードの形成に、また建築物等によるスカイラインの形成に配慮する、といった方針が定められており、六甲山系への眺望や緑道やマリーナ地区との調和・関係性に配慮したシルエットとし、隣接する敷地や周辺環境との調和や連続性に十分配慮した魅力的な景観の創造に努めることが求められる。

□ 計画地の基本条件

計画地は第一種住居地域に指定され、芦屋市都市景観条例に基づく南芦屋浜景観形成地区（中高層住宅地区）内にある。

計画地は4方向全て市道及び緑道に面しており、北側は市道陽光海洋線（幅員約25m）、西側は市道南浜海洋線（幅員約18m）、南側は市道海洋4号線（幅員約16m）、東側は海洋緑道（歩行者専用緑道、幅員約9m）に囲まれている。それぞれの道路を挟んで北側には高層の市営住宅が、西側には一戸建て住宅が、南側には芦屋市立潮芦屋交流センターや附属するテニスコート・駐車場が、歩行者専用緑道を挟んで東側にはスーパーマーケットなどの地域住民に利用されている商業施設がある。計画地周囲は様々な用途に利用されており、住宅地域から商業施設にかけて、落ち着いた緑や空間の連続性を保ちつつ、賑わいを創出する計画が求められる。

地区内居住者、県、市とで構成する「南芦屋浜地区まちづくり懇話会」ではまちの将来像として「人を育て、新たなモノを生み出すまち」を目指しており、「安心・安全」、「コミュニティ」、「生活利便施設」の充実による相乗効果・波及効果により、まちの活性化・魅力発信につなげるための提案が必要である。

また、東側の海洋緑道については、安心・安全に通行できることを維持する計画であることが必要であり、当該計画地からの接続方法と新たな動線の形成には既存の住環境に配慮した計画が求められる。

□ 周辺および地域のコンテキストに基づき配慮すること

* 建築物の配置計画を行うにあたり、建築物の床面積や駐車場面積を優先させ残部でランドスケープ

ブを計画するのではなく、ランドスケープと建築物及び附属施設は一体となって計画することで開放感のあるまちなみの形成を意識すること。その計画過程で十分な外壁後退や植栽計画、駐車計画などを総合的に検討し、工夫を凝らした配置計画とすること。

- * 多様な生活と都市活動を支援する施設が集中する地区におけるまちなみの形成に際し、落ち着いた緑や空間の連続性を保ちつつ、賑わいを創出することを意識したデザイン、素材、形態とすること。
- * 道路、緑道に面する建築物の壁面は裏側を感じさせない意匠とすることで、すべての方面において質の高い通り景観を形成すること。
- * 敷地の接道面が長大であり、通学路にも接していることから道路に対して開放性のある計画とし、安心・安全のまちづくりを意識することでまちなみ景観に寄与すること。
- * 市道の交差点に面する敷地北西角や敷地南東角は、街角を意識した緑豊かで自然に恵まれた良好なまちなみ形成に寄与する街角景観の形成を図ること。
- * 周辺建物や歩行者空間などの周辺の景観構成要素との関係性、連続性を考慮し、圧迫感を与えないように前面道路や周囲からの見え方を意識し、壁面の意匠や材料などに変化をつける等の工夫により単調な壁面が現れることを避け、見えがかりのボリュームや圧迫感の軽減を図ること。
- * 敷地内において複数棟の計画を行う場合には、敷地全体の建築物の調和を考慮しつつ、各棟のコンセプトを明確にした上で景観に配慮した建築物の計画とすること。
- * まちに賑わいをもたらすよう、敷地に建築物を建築する際には壁面に窓などを設けることなどは外部からも賑わいを感じられ有効であるため検討すること。
- * 敷地内通路において、歩車分離等による安全対策を行うとともに、駐車場、駐輪場を設ける場合は建築物及び外構と一体的なランドスケープ要素として見え方に配慮した敷地内景観を計画すること。
- * 計画地内の車路等や歩道ともに路面材の選択においても工夫を凝らす等、建築物と外構を一体的にデザインし、潤いある通り景観の形成に寄与する計画とすること。
- * 照明計画は敷地周辺への安全性の確保や敷地内部の賑わいの演出に寄与する効果が大きいため、ランドスケープデザインと調和した適切な計画を行うこと。
- * 広大な敷地内に交流スペース等の空間を設けることはまちなみ景観へ寄与する要素が大きいため、固定しないベンチの設置などにより使用状況に応じた人々の居場所づくりを計画すること。また、植栽計画も合わせて検討し、全体的な見え方に配慮しながら積極的に計画をすること。
- * 建築物に付属するゴミ置き場、駐輪場、設備等は通りから見えないような配置・規模とすることを基本とし、植栽等による修景に努めること。また、囲障により修景を図る場合は、適切な素材、形状、高さを計画し、全体的な景観を阻害しないものとする。
- * 樹種決定の際には単一のものを配置するのではなく周辺や街路樹との調和を意識しつつ多様な樹種を用いるものとし、南芦屋浜の海沿いをイメージしたものや六甲山系の樹種を選定するなど、それぞれコンセプトを持って配置することで緑豊かなまちなみの形成に寄与するデザインとすること。
- * 建築物に付属する屋外広告物について、芦屋市屋外広告物条例の基準に適合するだけでなく、南芦屋浜の中心部分にふさわしい景観形成要素となるよう配置・意匠等を計画すること。