

茶屋之町 23 番 15 の一部、23 番 24 他（共同住宅）

□ 計画地周辺のまちなみ

茶屋之町は、昔の西国街道と阪神国道（現在の国道 2 号）が交差する部分に位置しており、賑わいのある場所であった。大正時代から主に田畑であったところであるが、阪神間の鉄道や道路等の交通網が整備されるに伴って宅地造成が進み、昭和の初めには茶屋之町全域が住宅地として形成された。

現在においても、鉄道駅へのアクセスの良さ等利便性の高さが人気を博し、一戸建て住宅と共同住宅が混在する閑静な住宅地が町内の大部分を占めているが、都市計画道路である駅前線及び鳴尾御影線が町内で交差しており、それぞれの沿道では、街路樹のサクラとケヤキが特徴的な通り景観を形成するとともに、通りに面した店舗が落ち着いた雰囲気の賑わいを作り出している。

＜計画地の基本条件＞

計画地は敷地の大部分が近隣商業地域の第 4 種高度地区で、南東角の一部で第一種中高層住居専用地域の第 2 種高度地区指定されている。

計画地周辺の建物等の状況として、国道 2 号沿いは低層部を店舗や事務所とした中層の共同住宅の立地がみられ、南側については、2～3 階建ての一戸建て住宅が多く、幹線道路から一本入ると緑の基準はないものの植栽のある閑静な住宅が建ち並んでいる。

計画地は、北西角で国道 2 号に接しているが、約 22m の接道面の大部分は国道 2 号と鋭角に南東に伸びている市道（幅員約 4.0m）と接している。この北側市道は約 60 c m 東に下がる高低差があるため、計画地の中央回りで道路上に階段があり、計画地としても東に行くにしたがって低くなっている。国道 2 号と鋭角に接続しているため、前面道路の向こうに国道 2 号がある。また、J R 芦屋駅南再開発事業の一部である駅前線と国道 2 号の交差点からも近く、計画地の視認性は非常に高い。駅前の賑わいのある地区から住宅地へ変化していく交差点でもある。国道は人や車両の交通量が多く、遠景から近景に至る検討が求められるため、緑の配置や街角のデザインについての景観的な配慮が求められる。

また計画地南東方向は、第一種中高層住居専用地域で駅前線沿いに小規模な店舗、その他は一戸建て住宅中心の低層のまちなみが形成されているため、高さのある建築物を計画すると南東側からの視認性は非常に高くなる。商業系から住宅系へ用途地域が変わるが、連続性に配慮しつつ、住宅地として違和感のない落ち着いたまちなみとなるよう長大な面への工夫や圧迫感の軽減等の配慮が求められる。

□ 周辺および地域のコンテキストに基づき配慮すること

- * 建築物については、建築物と緑を一体的に計画し、配置の工夫を行うとともに敷地が南北に長く東西面が長大になるため、単調なデザインとならないよう分節や適切な素材及び色彩の選択等を行うことにより、ボリューム感を軽減させるよう配慮すること。
- * 計画地は異なる用途地域に接しているため、周囲のまちなみを把握し、計画が地域に与える影響を十分に考慮した上で計画を行うこと。特に南東方向は、今後高さのある建築物が建築されないことから、駅前線や住宅地からの見え方についても十分に検討を行うこと。
- * 植栽計画については、北側において十分な植栽帯を配置するとともに、落葉樹と常緑樹の適切な組合せ等

樹種を選択を工夫し、1年を通じて、通りにおける潤いを感じられるような計画とすること。その際には建築時だけではなく、植栽が成長した後も十分に生育できるような環境を整えること。

- * 建築物に附属する駐車場、駐輪場、ゴミ置場等の附属設備はできるだけ道路から見えないよう工夫すること。