

業平町他（商業・公益・共同住宅）

□ 計画地周辺のまちなみ

業平町は、明治の終わり頃までは住宅地であったが、大正2年に国鉄芦屋駅（現在のＪＲ芦屋駅）が設置されてからは、住宅や商店が混在するまちとして発展してきた。昭和27年には商業地域（現在は商業地域と近隣商業地域）に指定され、ＪＲ芦屋駅周辺の商業地域と共に、その賑わいを増し発展を遂げてきた。しかし、阪神・淡路大震災によって、半数以上の建築物が全壊し、住宅地の中に点在していた店舗はほとんどその姿を消した。ＪＲ芦屋駅前や国道2号沿いの一部の地区を除き、それまでは住宅地の中に店舗が点在していたが、ほとんどが一戸建ての住宅又は共同住宅に建て替えられた。現在では計画地周辺においても高層の共同住宅や事務所、店舗、駐車場等が建ち並び様々な用途が混在している状況にある。

また業平町は、市の景観軸である芦屋川と国道2号に西側、南側で接しており芦屋川沿岸の松や桜並木、国道2号沿道の街路樹や無電柱化による空への眺望が確保されている。街区内についても駅前周辺という立地ではあるものの、敷地内に設けられた緑によって潤いのあるまちなみが形成されている。

さらに業平町は、第2期芦屋市創生総合戦略における重点プロジェクト3「ともに進めるエリアマネジメント」として定められたブランディングエリアと南側で接しており、緑の充実や回遊性の向上など他のエリアの手本となることが期待される市の中心部に位置している。とりわけ、町内を南北に貫く都市計画道路駅前線は、国道2号を挟んで業平町とブランディングエリアをつないでおり、既に整備済みの茶屋之町側では桜中心の特徴的な街路空間の形成が行われていることから、その特徴を駅前空間まで連続させることが期待されるエリアである。

□ 計画地の基本条件

計画地はＪＲ芦屋駅の南側に位置しており、用途地域は商業地域、準防火地域に指定されている。高度利用地区はＪＲ芦屋駅南地区で、業平町地区地区計画内の駅前住商複合地区1に位置し、建築物の用途の制限等が定められている。平成29年3月31日に都市計画決定した「ＪＲ芦屋駅南地区第二種市街地再開発事業」の用地で、上質な明るい芦屋の南玄関口となる駅前空間を形成することを意識した計画が求められる。

敷地はＬ字を左に90度回転した形状で、西側の一部を除きすべて道路に接している。北側は同じ再開発事業で整備される道路に面しており、バス・タクシーロータリーや一般車ロータリー、ＪＲ芦屋駅と接続する立体交差施設（デッキ）が整備される予定であり、駅前空間のまちなみ形成として一体的な計画が求められる。東側は市道（歩道を含め幅員約7.2m）を挟んで9階建ての共同住宅が建っており、南側は市道（幅員約4.4m）を挟んで2～3階建ての一戸建て住宅や8階建ての寄宿舍、西側の一部は9階建ての共同住宅に接している。

計画地は商業及び交通拠点に隣接しているため、衆目性が非常に高い環境であることを認識し、芦屋の「顔」としてふさわしい上質な駅前空間となるよう景観形成が求められる。駅へ向かう人や駅から出てくる人、駅前に買い物に来る人など様々な人の動線からの視認性を意識し、店舗等による駅前の賑わいの創出や、歩行者からの通り景観の向上、広告物については特に配慮し、建築物や周辺景観と調和した落ち着いたものがあるものを計画する。

また、計画地周辺は、緑の基準がないものの敷地内に緑を設けている建物等が多く、みどり豊かな芦屋の景

観を形成するためには、緑と一体的な建物の計画が求められる。

□ 周辺および地域のコンテキストに基づき配慮すること

- * 計画地は駅前に立地しているため、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。特に北側は、電車や駅からの衆目性を考慮し、上質な芦屋の「顔」としてふさわしいものとなるよう十分に検討を行うこと。
- * 敷地が東西に長く面として長大になるため、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。とりわけ駅前空間を構成する北側においては、上質な空間を形成する工夫を凝らすとともに、南側においては住宅地に接することを意識し、景観上建物の裏側とならないよう配慮すること。また、北側壁面の色彩については、芦屋の景観色をふまえ、高明度低彩度を基本として計画すること。
- * 1階店舗部分については、駅前の賑わいが感じられるよう建物としてデザインを行うとともに、舗装や照明についても駅前の公共道路部分と一体的に計画すること。
- * 建築物と屋外設備、緑を一体的に計画し、配置の工夫を行うとともに、人が緑を感じながら憩えるスペースを確保するよう検討すること。その際、舗装材やベンチなど外構構成要素の素材についても、建築物や公共道路部分との調和を図ること。
- * 植栽計画については、駅前空間を利用する人たちが緑を感じられるよう緑を配置するとともに、樹種の選択を工夫し、1年を通じて、通りにおける潤いを感じられるよう配慮すること。
- * 誘導サインについては、人流を検討し、適切な場所にわかりやすく品良く設置を行うよう配慮すること。また、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、駅前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。
- * 建築物に付属する駐車場、駐輪場、ゴミ置場等の附属設備は道路から見えないよう工夫すること。