

涼風町1番211の一部 共同住宅

計画地周辺のまちなみ

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「潮芦屋プラン」に示され、市は地区計画や景観形成地区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。芦屋市では昭和55年に住居地域を指定し、その後、計画の進捗にあわせて用途地域の変更を行ってきた。平成13年には海辺近くの開放的な居住環境の形成を図るよう、地区計画の決定と景観形成地区の指定を行った。地区計画では土地利用計画に応じて区域を区分し、区域ごとに建築物の用途、壁面の位置や垣や塀の制限を定めている。また、景観形成地区においては道路空間・工作物、緑化基準など配慮すべき基準が示されている。

計画地のある地区は、南芦屋浜南部地区の北東に位置し、これから主に戸建て住宅地区として一体的に新たな開発が進められるところである。幹線道路の南側の開発、西側の係留施設のある地区の開発は決まっていないが、南部地区は海に面した新しい戸建て住宅地としての環境整備が基本である。このため、マリーナ、係留施設付き住宅地区、隣接する戸建て住宅地区と一体となって新たな水辺景観を創出することが期待されている地区である。

<計画地の基本条件>

計画地は、現在、第一種住居地域に指定され、南芦屋浜地区地区計画及び芦屋市都市景観条例に基づく景観形成地区内にある。計画地はマリーナに面し、戸建て住宅を中心とした住宅地開発が計画されている南芦屋浜南部地区の北東部の一画に位置し、住宅地開発計画の全体計画のなかで位置づけられるものであり、開発公園の配置・デザインとあわせて、住宅地計画と一体的に緑や水辺空間の連続性や地域の賑わいが醸し出される空間性を創造していくことが求められる。

（計画地は住宅地計画全体のなかでまず評価されるべき対象であることを理解して提案すること）

提案されている計画地は、提供公園および幹線道路（幅員18m）、街区道路（幅員6.3m：計画）に接する土地である。

計画地周辺はこれから新たに開発が進められるところであり、開発住宅地の景観イメージが提示される必要がある。そのなかでマリーナ水面による視界の広がりへの配慮、周辺住宅地の緑豊か度やおいと活気あふれる町並み形成との調和などを検討する必要がある。計画地は開発地区の北端、マリーナへの出入り口に位置し、海上からのアプローチではまちのエントランスを構成することに配慮する必要がある。また、戸建て住宅と比して大規模敷地であるため乱雑な町並みとならないよう、周辺とのバランスとつながりに配慮し、連続性のあるデザインが求められる。

周辺および地域のコンテキストに基づき配慮すべきこと

- * 計画地はこれから新たな住宅地開発が進められる地区の一画であり、開発地の景観形成イメージと一体で検討される必要がある。敷地条件の設定において、全体計画のなかで立地や空間構成の基本的考え方を明確にし、その際に景観についても総合的に検討する必要がある。

- * 芦屋にとっては山と海は地形を特徴づける重要な景観要素である。この山と海を意識する大きな風景構造への配慮は、南芦屋浜の景観形成上の基本である。地区から山や海への眺めの構成要素となることを意識して建築物の配置・規模を検討すること。
- * 地区はマリーナに面し、計画地はマリーナの入り口に近い。マリーナからの見え方、および海からまちへのアプローチのエントランスの位置にあることに配慮し、シンボル性のある構成にするか、緑と空に溶け込んだ構成とするのか十分考慮した配置・規模・デザインが求められる。
- * 空間構成の基本として、六甲山系や海への抜け、戸建て住宅地における周辺とのボリュームのバランス、海辺空間とのつながり、まちに開く開放的な構成を取り入れること。周辺から見られることを意識し、敷地に閉じた計画ではなく周辺の公園や海辺、道路、戸建て住宅とのつながりを考えること。
- * 分棟や雁行、敷地の西側や緑道にフットパスを設けるなど公園から海へ視線が抜けるように配慮した計画とすること。
- * 計画地周辺は戸建て住宅中心の地域となることから、落ち着きある住宅地と調和する景観形成が必要である。また、海辺の堤防や生活道路の緑などと連続する心地よい歩行者空間の形成に寄与する計画が求められる。特に計画地の南側に開発公園を計画するのであれば、計画地と公園を一体的に計画することにより連続性のある歩行者環境とうるおいある景観形成が求められる。
- * 計画地は戸建て住宅地に隣接しているため、周囲からの視認性が高い。太陽光パネル等の屋上設備を設置する場合は見上げ、見下ろしによる景観に配慮すること。
- * 機械式駐車場を設ける場合は、地上部分は常時平面が基本であるが、やむを得ない場合は、協議により十分な植栽による修景を行うなど、圧迫感を軽減する計画とすること。潮風への配慮、海辺からの見えがかりを意識して、生垣の高さや樹種等は適切に選択し、単調にならないよう配慮すること。
- * 敷き際は開放感のあるものとし、植栽計画は建築物の配置やエントランスの位置など平面計画と一体的に検討し、街角や空間の節目などにシンボルツリーとなる高木を配置し、アイストップや奥行感を演出するなど、町並み形成の観点から計画すること。
- * 計画地は海辺や公園などのパブリックスペースに隣接することから、敷地際に閉鎖的な門や塀などは設けず、開放的な南芦屋浜の景観形成に寄与するような計画とすること。防犯やプライバシーの観点からやむを得ない場合はルーバーフェンス等を用い開放的なデザインとし、植栽と一体的に整備すること。