

## 船戸町 13 番 共同住宅

### □ 計画地周辺のまちなみ

計画地のある船戸町は、J R 芦屋駅の北西で阪急電鉄との間に位置し、戦前の耕地整理により古くから市街化した、街区の大きい住宅地である。駅周辺は商業施設が集積し賑わいがあるが、山手幹線沿道から山手にかけては比較的敷地規模の大きい閑静な住宅地となっている。J R 芦屋駅の北側は駅前再開発以前から日常生活の拠点性を有し、利便性の高い落ち着いた地区である。

阪神・淡路大震後、駅周辺では中高層の共同住宅への建て替え等、更新が進んだ。また都市計画道路山手幹線が整備され、その沿道では建物更新により、大規模な戸建て住宅と中小規模な業務商業系のビルが並ぶ通りとなっている。こうしたことから、利便性が高く、落ち着いた住宅地としての更新を目指すため、地区計画を定めている。

### □ 計画地の基本条件

計画地は、第一種中高層住居専用地域、第二種高度地区、船戸町地区地区計画の住宅地区に指定されており、建築物の高さの最高限度は12m、隣地側の外壁後退は2mと規定されている。

計画地は、南側のみが市道に接道している。前面道路の幅員は約6.8m、東から西への一方通行である。北側は阪急電鉄の鉄道敷であり、高架線路の高さは約4mとなっていることから、線路北側から低層部を視認することはできない。

計画地近隣はゆったりした戸建て住宅が多く、前面道路の南側宅地は建替等により道路側の開放性が高まっているが、北側宅地は石積みと生垣や塀と庭木といった古い住宅の景観要素を残している。

街区北側には阪急電鉄の高架があることから、計画地での開発は、電車の車窓からの風景あるいは線路越しの風景を構成することになる。街区南側の道路は通過交通が少なく、計画地の通り景観においては、歩行者や近隣居住者に対する落ち着いた住宅地景観の継承が求められる。特に前面道路の北側宅地では古い景観要素が残ることから、沿道の緑の連続性や芦屋の景観を特徴づける石積みとの調和が求められる。

### □ 周辺および地域のコンテキストに基づき配慮すること

- \* 古い住宅地であることから、既存建築物が中層であっても、長く周辺戸建て住宅と馴染んできたことに鑑み、その配置・規模・外構の構成をできるだけ継承し、古くからあるまちなみを維持すること。また、周辺が低層であることから、中層建物の上部においては周辺からの視認性が高くなることに配慮したデザインの工夫が求められる。
- \* 前面道路の北側宅地の景観を特徴づける石積みと生垣、塀と庭木の見え方などとの連続性、親和性に配慮した通り外観とすること。
- \* 大きな開口部は、近隣への見下ろしなどに配慮した配置・規模の検討が必要であり、また、開口内部の状況が通り外観に影響を与えることから、開口部における統一性のあるブラインドの設置など、建築物壁面のデザインの検討が必要である。

- \* 宅地規模に対して間口が狭い場合，通り外観の構成要素のバランスに配慮し，落ち着いたデザインとすること。また，間口幅に対し，駐車場アプローチの占める割合が高い場合は，その配置，アプローチの仕上げ材，ゲートの構造等が通り外観に影響することから，通り景観の連続性を意識したデザインとすること。
- \* 引込柱等の必要な設備・工作物については，通り外観の構成要素として，その規模及び配置については，一体的なデザインを検討すること。