

R2-6 陽光町7番17 サービス付高齢者向け住宅

□ 計画地周辺のまちなみ

陽光町は、埋立てにより整備された南芦屋浜（潮芦屋）地区の北部に位置し、兵庫県企業庁が土地分譲を行うとともに、市は地区計画を活用して漸進的な開発の調整を行っている地区である。

特に計画地のある地区は、住宅地に隣接して住宅以外の施設が整備されている地区であり、業務施設、医療施設及び生活利便施設等が混在して市街地を形成している。

計画地周辺には現在でも幾らかの未利用地が残存しており、隣接地だけでなく、地区全体との関係性や連続性に配慮することにより、乱雑なまちなみとならないよう計画す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、南芦屋浜地区地区計画における生活利便地区及び芦屋市都市景観条例に基づく景観形成地区（生活利便地区）内にある。計画地の南側には、幅員約11mの市道が整備されており、東側には平面駐車場が、西側には2階建ての店舗が建てられている。計画地の北側には、高架の阪神高速道路5号湾岸線（幅員約27m）及びその側道として県道芦屋鳴尾浜線（全幅約65m、うち敷地北側が接する側道部分の幅員約15m）が整備されているが、計画地は県道から約2.5m高い位置にあり、歩行者からの視認性は高くない。地区計画では道路境界線からの外壁後退距離（県道鳴尾浜線の擁壁上部から3.2m、南側道路から1.5m）や道路際に閉鎖的な門や塀等を設けないようにするなど、開放的な街並みとなるように基準が定められている。また、景観形成地区では緑化等の基準（敷地面積1000m²以上の場合は敷地面積の30%を緑地とすることを目標とし、敷地際を緑化する場合は同20%）が定められており、生活に根ざしたうらおいと活気あふれる街並みの形成を目指している。

計画地周辺のまちなみ及び計画地の基本条件を踏まえると、周辺未利用地の手本とされるような建築物の計画及び、とりわけ計画地の南面においては、緑の連続性が感じられる植栽計画を検討することが求められる。

□ 周辺および地域のコンテキストに基づき配慮すること

- * 建築物に附属する駐車場、駐輪場、ゴミ置き場、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、やむを得ず公共空間から見通せる位置に配置する場合は、植栽及び目隠し壁等による修景に努めること。

ただし、目隠し壁等については、建築物との一体感、前面道路への圧迫感等にも配慮し、高さ、透過率、材料、形状等を十分に検討すること。

- * 周辺建築物との関係性を意識しつつ、それら既存建築物に倣うだけでなく、建築物の色彩、素材、規模や植栽計画等において、地域の手本となることができるような質の高いデザインを検討すること。