

海洋町2番9,他3筆 公衆浴場

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おり、無電柱化により空の広がりを感じられる通り景観の創出が図られている。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、南芦屋浜地区の中央にあって、潮芦屋プランではセンターゾーンと位置づけられている。センターゾーンは、マリーナ水域に面し、南芦屋浜地区での多様な生活と都市活動を支援する商業施設、公益施設、文化施設等を整備する地区であり、商業機能がようやく平成16年に立地したところである。緑のモールやマリーナ地区との調和、地区の中心としてのまとめ、海や周辺住宅地との関係性に配慮し、南芦屋浜の顔として賑わいのある街並み形成が図られているところである。しかし、立地上の条件から車アクセスが基本となり、駐車スペースの配置や修景が施設整備と一体で必要となっている。

< 計画地の基本条件 >

計画地は、南芦屋浜地区の中央に位置し、近隣商業地域が指定され、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(センター地区)により、基本ルールが示されている。地区計画では閉鎖的な門や塀等は設けないなど、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（敷地面積の20%以上）が定められている。

計画地周辺では、個別敷地単位で散在的に施設整備が進み、相互の関係性がとりにくいなかで、乱雑なまちなみとならないよう周辺の開発に配慮し、新しい住宅地のライフスタイルを提案するような機能やうるおいと活気あふれる街並みの形成を図っている。

計画地は西側で市道海洋3号線(幅員16m)に接道し、スポーツクラブとブライダル施設、コンビニエンスストアと隣接し、道向かいには複数の店舗からなる商業施設がある。商業施設は多くの地域住民に利用されている。いずれの施設も道路に面して駐車場が配置されており、駐車場の向こうに施設がみえる風景となっておいる。地区の中心でありながら、通り際の緑化やまちとしての密度感など、通りからの景観形成が十分調整できておらず課題が残る通りである。

マリーナとは一部で敷地が接しており、海から見通しにも配慮は必要な位置にある。また、地区北側には幹線道路の向こうに6~12階建ての県営住宅群がある。県営住宅群の間から高速道路が垣間見え、その向こうに山の気配がある。

計画地のある地区は南芦屋浜の都市活動を支える商業施設、公益施設、文化施設等が集中する地区で

あるため、車の通行量や来街者が多い。南芦屋浜地区全体の顔として、賑わいと落ち着きのある街並みの形成に向けた取り組みが求められる。

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

- * 計画地は南芦屋浜地区での多様な生活と都市活動を支援する商業施設、公益施設、文化施設等が集中する地区であり、南芦屋浜地区全体の顔に相応しい緑豊かな賑わいと落ち着きのある街並みの形成に寄与するデザイン、素材、形態が求められる。
- * 計画地は近隣商業地域に位置するが、南芦屋浜の緑豊かな住宅地との調和に配慮された景観の形成が望まれているところである。道路際に駐車場を配する場合にも落ち着きと賑わいのある通り景観を形成する敷き際のデザインと緑化が求められるところであり、心地よい歩行者空間の形成に寄与する計画とすること。
- * 計画地は商業施設に隣接しているため、来街者が多く、周囲からの視認性が高い。海辺に近いことに配慮した樹種を選択して敷き際を緑化するとともに、建築壁面の構成やデザインと一体的に植栽を計画し、奥行きのある空間を創出する計画とすること。
- * 計画地では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開放的なデザインとし、植栽と一体的に整備すること。
- * 周辺施設の特性でもある大規模な壁面が構成する施設にあっては、見えがかりのボリューム感を軽減するよう、壁面構成やデザイン要素のバランス、素材の選択、色彩構成、ディテールなどの意匠および、開口部の規模・形態と配置などを工夫することにより、周辺環境から突出しないように配慮すること。また、上部階でのセットバックや屋根のかけ方についても通りからの見え方からその構成を検討し、落ち着いたスカイラインの形成を図ること。
- * 開放性が高いエリアであるので壁面の視認性が高いことから、壁面のデザインや目を引きやすいエントランスのデザインについては全体のボリュームバランスや壁面構成から町並み構成要素として適切に計画すること。
- * 屋上に機械施設等を設置するときは遠景や道路からの見え方に配慮する必要がある。周辺から設備が見えないよう、遠景や景観のまとまりを阻害しないよう、適切な規模・配置とすること。
- * 計画地の南東はマリーナ水域に面しており、係留施設が整備されている。護岸からの見え方に配慮するとともに、海上からの景観として隣接する建築物とのつながりや重なり合いのまとまりの形成を意識した配置・規模・デザインとすること。