

業平町 33 番 テナントビル

□ 計画地周辺のまちなみ

業平町周辺は元々住宅地であったが、大正時代初期に国鉄芦屋駅が開設されてから、住宅と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（現在は近隣商業地域）に指定され、さらにその賑わいを増し発展を遂げていったが、阪神淡路大震災により大きな被害を受けた。地震により建築物の半数が全壊し、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。その結果、JR 芦屋駅前や国道 2 号線沿いの一部の地区を除き、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、現在ではそれらが混在している状況にある。計画地周辺においても高層の共同住宅や事務所、店舗等が建ち並ぶ統一感のない街並みとなっている。

<計画地の基本条件>

計画地は J R 芦屋駅に近い商業地域に位置し、高度地区は第 4 種高度地区が指定されている。また、業平町の地区計画区域内（駅商住複合地区 I）に位置し、建築物の用途の制限等が定められている。計画地は東側を市道（幅員 8.5m）に接道しており、周辺では店舗等も建ち並ぶ賑わいのある通りとなっている。計画地の北側は 3 階建ての飲食店兼店舗、南は駐車場に面しており、道路を挟んだ向かいには店舗（1 階建て）と駐車場、駐輪場が位置している。計画地は近隣商業地域であり、高層住宅や事務所等が建ち並んでいる地域であるが、周辺を駐車場や駐輪場に囲まれているため、周囲からの視認性は高い。敷地の現況はコインパーキングとなっており、業平町では同様の駐車場が多数点在している。

□ 周辺および地域のコンテクストに基づき配慮すること

- * 計画地周辺は J R 芦屋駅に近く、高層の住宅や事務所、店舗等が建ち並んでいる。計画地周辺は商業地域内に位置するため、通りに植栽がほとんどない。計画地においては東側の通りに植栽をもうける等により建築物の圧迫感を軽減させるよう努め、潤いある通り景観の形成に寄与するような計画とすること。
- * 圧迫感を与えないような前面道路からの見え方に配慮された配置、規模とすること。
- * 計画地は南東からの視認性にとむので、単調な壁面にならないよう駅からの歩行者の視線を意識した計画とすること。
- * 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適切な規模・配置とすること。
- * 計画地にテナントの集合看板を掲出する場合は、形態、色彩など工夫し、周辺景観を害さない意匠とすること。
- * 計画地に植栽を設ける際には生育環境も考え、平面計画を工夫するなどして通りに多く緑を配置するような計画とすること。