

松ノ内町 68 番 1 共同住宅

□ 計画地周辺のまちなみ

計画地周辺は、大正期に耕地整理により市街化した古い住宅市街地であり、戦災の被害はほとんどなく、また震災の被害も比較的小さかった。しかし震災後の山手幹線の整備により、古い大きな街区が分断され、芦屋川隧道の整備により南北の行き来が少し制約されるようになったところである。芦屋川の堤たい地レベルの宅地と東側の市街地との間には 3.5m 程度の高低差があり、山手幹線の沿道以外の市街地からは芦屋川や沿岸の緑はほとんど見えない。

JR 芦屋駅周辺の再開発により JR 線北側の駅前通りは店舗が並び人通りが多い。また、山手に向かって緩やかな傾斜があり、阪急芦屋川駅近くには賑わいがある。計画地周辺地は、こうした駅周辺の賑わいのある通りや場所を除くと、基本は古い住宅地であり、比較的ゆったりと建てられた戸建て住宅や共同住宅が建つ閑静な住宅地で、庭の緑や生垣の緑が豊かである。

芦屋川の東にある県道は芦屋市の南部と北部を結ぶ主要道路となっており、車やバスの交通量が多い。また、川沿いを山に向かう、あるいは降りてきたということが意識される道であり、市街地の背景にある山の気配を伝える。この県道と駅前通り、山手幹線道路は交通量が多いが、その他の地区内の道路は幅員も比較的狭く穏やかな生活道路である。

<計画地の基本条件>

計画地は、第 1 種中高層住居専用地域内に位置するが、南側のごく一部が近隣商業地域となっている。また、第 2 種高度地区に指定され、松ノ内町地区地区計画の山手幹線沿道地区内にある。高さ規制は 15m を維持し、山手幹線と駅前通りの間の地域での開発を位置づけ店舗などの用途は認めるものの、住環境への配慮のある潤いのある町並みの形成を目指している。壁面位置の制限では隣接地や通りに対するゆとりを求めている。

計画地西側の県道は、交通量が多いわりに幅員にゆとりはなく、歩行者が歩きにくい。また、県道西側の芦屋川堤たい地にある宅地と県道との間には 3.5m 程度の高低差があり、道路に面しては玉石積みの擁壁や建物地下の駐車場への出入りが続くことから、通り空間は少し暗く圧迫感がある。堤たい地の宅地を含む芦屋川沿岸には風致地区及び芦屋川特別景観地区に指定されており、緑の保全と緑豊かな開放感のある町並み形成を進めているところであるが、そうした雰囲気は通りにまでは届いておらず、県道側は裏側になっている。

そうした県道に面する計画地は、緑豊かで開放性のある芦屋川とその東側の住宅地との接点であり、また、JR 駅前から駅前通りに続く賑わいと古くからの閑静な住宅地の接点に位置する。この特性に配慮した土地利用が求められ、芦屋川の緑と住宅地の潤いをつなぐ緑の配置、賑わいと落ち着きをつなぐ低層用途や建物デザインの構成、県道の通り景観形成を誘導する効果などについて配慮が必要となる。

このとき、芦屋川沿いの宅地との高低差を考えると見下ろしへの対応も考える必要があり、また交通量が多いことから、昼間だけではなく夜の通り景観についても考慮する必要がある。

□ 周辺および地域のコンテクストに基づき配慮すること

- * 建築物および建築物に付属する施設の配置は、より良い景観となるよう計画とすること。特に駐車場については、できるだけ通りから見えないような配置とし、視認性が高い位置に配置する場合は、植栽の配置を工夫する等、見え方に配慮すること。
- * 植栽は、計画地周辺敷地の緑と連続性のある配置とし、緑豊かな通り景観となるよう計画すること。また、緑量のバランスを考慮して樹種を選定すること。植栽時だけではなく、後々の樹木の維持管理を考えて、日当たりを考慮した配置や、樹木の成長を考えた構造となるよう計画すること。
- * 屋上部分に設備等を配置する場合は、周辺からの見下ろしに対しての配慮が必要である。特に太陽光パネル等を設置する場合は、光の反射ができるだけ少ないものを選ぶ等、設置する方向についても配慮すること。