

## 松ノ内町 99 番 1 他 テナントビル

### □ 計画地周辺のまちなみ

計画地は JR 芦屋駅の北側を通る駅前通りを西に 250m ほど行ったところに位置している。この駅前通り沿いには戦後から小規模な店舗が建ち並び、賑わいをもたらしていた。昭和 54 年から平成 10 年にかけて、JR 芦屋駅北側の再開発事業が実施され、再開発ビルへの建て替えや駅前広場などの公共施設が整備されることにより、芦屋の玄関口として賑わいのあるまちなみが形成された。

駅から計画地に向かう駅前通り沿いの南側街区では再開発事業によりアルパ芦屋が建築されており、1 階部分には飲食店や物販店など様々な店舗が入居している。北側沿道には、小規模な商業ビルや 1 階に店舗が入る共同住宅が建ち並んでいる。計画地周辺は、駅から続くアーケードが途切れるあたりで、芦屋川に近く、駅前の賑やかな雰囲気とは少し異なり、芦屋らしい落ち着いたある商業地となっている。計画地の北側の地区は、戸建て住宅や中層の共同住宅が混在する閑静な住宅地であり、また芦屋川に近づくほどに駅前通り沿道も住居系の土地利用となる。計画地は、商業地から住宅地へ町並みが変化していくところに位置している。

駅前通りは名前のとおり駅に直結した通りであるため交通量が多く、さらに路上パーキングエリアが設置されているため、駐停車している車も多い。駅周辺においては交通アクセスが集中することによる景観形成への影響が課題となっている。

### <計画地の基本条件>

計画地は、近隣商業地域、第 4 種高度地が指定され、幅員約 15m の駅前通りに接道している。計画地の西側は狭い生活道路を挟んで駐車場となっているため、現状では、西側からも計画地を望むことができる。さらに、計画地の北西には 6 階建ての共同住宅があることから、上からの見下ろしについても配慮が求められる。

計画地南側のアルパ芦屋は昭和 58 年に再開発事業で建てられた。1 階が店舗、2 階から 5 階が共同住宅となっており、東西が約 200m もある細長い形状をしている。歩道にはアーケードが整備され、連続した歩行空間が形成されている。駅から計画地あたりまでは、駅前通りの歩道にアーケードが続き、個店が並ぶ沿道型の商店街となっている。高密度な再開発ビルが形成する駅前の賑わいとは異なり、アーケードが終わる計画地あたりは、店舗と住宅が混在する落ち着いたある地域である。

計画地は、松ノ内町地区地区計画の区域外ではあるが、計画地の北側は地区計画区域にあり、生活利便のための店舗等の立地は容認しながらも住宅地としての環境を保全形成するための配慮を求めるルールを設けている。戸建て住宅や共同住宅が混在した閑静な住宅地となっており、計画地は近隣商業地域に指定されているものの、こうした地区計画区域にある住宅地に隣接することを十分考慮した計画が求められる。

計画地周辺の駅前通りの歩行者が意識する景観は、沿道の建築物の低層部の店構え、アーケード、街路樹、街灯などによって構成される低層部の町並みである。しかし、計画地あたりでは、アーケードがなくなることから、建物の 2 階以上も目に入るようになる。このため、建築物、外構、植栽、街路樹、街灯、電柱など、通り空間を構成する様々な要素のバランスが重要となる。周辺建築物との調和も考慮しながら、計画地周辺の景観形成に寄与した計画となるよう、配置や建築物の規模形態のバランスを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

\* 駅前通り沿道は、小さな店舗が並ぶ商店街となっているが、計画地の北側地域は戸建て住宅と共同住宅が混在した閑静な住宅地となっている。商店街の賑わいから住宅地の落ち着きへと、通りの雰囲気が変わっていくあたりに位置する建築物として、駅前の賑わいを創出する用途や空間デザインとしながらも、隣接する落ち着いた住宅地に対して配慮し、質感のある素材や開口のデザインなどのファサードデザインに工夫が求められる。

また、サイン計画については、建築計画と一体的にデザイン管理するものとし、建築物と同様に、落ち着いたものとする。

\* 計画地あたりでは、アーケードがなくなることから、建物全体が見えるようになることに加え、街路樹や街灯、電柱など建築物以外の景観形成要素が組み合わさって通り空間が形成されることになる。建築物や植栽の配置計画、外壁のデザインは、前面道路における街路樹や街灯、電柱との配置やバランスを考慮した計画とすること。

\* 計画地周辺は、住宅地に隣接した地域であることから、できるだけ日々の生活における潤いを感じられるよう、植栽を駅前通り沿いに配置するとともに、自転車置き場については、自転車の配置を誘導するための工夫をする等、通り景観に寄与するアプローチ空間となるよう計画すること。

\* 計画地周辺には中高層の建築物も多く、上からの見下ろしが発生する。屋上に配置する設備等についてはできるだけ、見苦しくないよう配慮した配置計画や工夫を行うこと。

\* 計画地西側は駐車場となっており、現状は西から計画地を望むことができる。駅前通りからの見え方のみではなく、西側からの見え方についても考慮した外壁デザインとすること。