

高浜町1番 共同住宅

□ 計画地周辺のまちなみ

計画地を含む防潮堤線南部一帯は、芦屋浜シーサイドタウンとして、芦屋浜地先の海面を埋め立てて整備された地域である。既成市街地における都市計画事業促進のための移転用地の確保、阪神間市街地の過密化の抑制、供給処理施設や公園整備による都市環境の改善、海岸線の災害対策などが開発当初の主な目的であった。

昭和44年に県が事業主体となって着工し、昭和50年に埋め立て工事が完了した。提案コンペによる高層住宅プロジェクトは新しい住宅生産コンセプトの試みであり、シーサイドタウンは多様な住宅形式と形態によって構成される住宅地として開発が進んだ。開発後35年以上が経過し、歩行者ネットワークとして整備された中央緑道を中心に緑が豊かに育ち、山手や中心市街地とは異なる海辺の明るい良好な住環境が形成されている。しかし、近年は地区センターの衰退、高層住宅における空室の増加、居住世帯の高齢化など、様々な課題に直面しており、建物更新のあり方を含め、今後の地域づくりが模索されるところである。

計画地周辺には、県立国際高等学校、下水処理場、芦屋中央公園、海技大学校などの大規模な公共施設が多く位置しており、敷地内の植栽や街路樹等によって豊かな緑を感じることができる開放的なまち並みが広がっているところである。

<計画地の基本条件>

計画地は、第1種中高層住居専用地域及び第2種高度地区に指定されており、建築物の絶対高さの制限は15mとなっている。北側は臨港線（幅員約30m）、東側は市道（幅員約18m）、西側は緑道を介して宮川に接している。宮川の両岸には桜が連続して並び、沿岸の緑道は市民の散歩道として親しまれ、周辺住民にとってもかけがえのない空間となっている。また宮川の西には芦屋中央公園が位置しており、桜やクロマツなどの高木が宮川沿いに多く配置され、沿岸の桜並木とともに、豊かな緑と空の広がりを感じることができる歩行者空間となっている。

南側に隣接する敷地には、隣地境界線よりかなり離れた位置にURの高層住宅が建っており、計画地に対する影響は少ないが、隣接して計画地の南側（隣接敷地の北側）に駐車スペースが整備されており、計画地南面の景観や住環境の快適性の観点からは対応を考える必要がある。

臨港線は言うまでもなく、計画地東側の市道も南に位置する商業施設への主要なアクセス道路となっているため、交通量は非常に多い。また、いずれの道路も阪急バスの路線となっており、計画地の北側及び東側は、歩行者および車からの視認性が高い。さらに、宮川沿いを散歩する市民も多いため、宮川からの眺めも考慮する必要がある。

計画地は、現状、グラウンドとして整備されており、部室棟など小規模な建築物が建てられているほかは、空地である。計画地は、開発当初から現在に至るまでずっとグラウンドであるため、計画地周辺における景観は「何もない空間」という認識が基本となる。広々とした空地における空の広がりや、視線の抜け、街路樹の見え方などが、計画地周辺の既存の景観を読み解く要素となる。それらは「何もない空間」であるからこそ成立する景観要素であるが、計画地の開発においては、旧市街地との接点にあり開放性が高い環境イメージを継承しつつ、周辺の景観や遠景を構成する山並みや空の広がりとのように調和するか、検討しなければならない。

□ 周辺および地域のコンテクストに基づき配慮すること

- * 大規模宅地での開発においては、建築物の形態・規模・配置の適切なバランスが景観形成の基礎となる。計画においては、眺めにおける周辺との調和とともに、時代とともに変化する町並みの快適性が求められ、建物配置やデザイン、空地のつながりや動線を総合的に計画し、開発地内の景観と周辺のまちなみとの連続性を形成すること。また、これまで開発地が創出してきた開放性のある環境を継承するために、周辺及び通りに圧迫感や閉塞感を与えない規模・配置の計画とするとともに、開発地内の空地については公開性と隣接敷地や通りとの連続性を確保し、用途に応じた近景の連続性と快適性を実現することが求められる。
- * 計画地は、北、東、西の三方において接道している。それぞれの通り景観は全く異なることから、歩行者からの視認性や車の通行量、街路樹の樹種や緑量、通りに面する既存建築物の意匠や規模等、接道する通りの景観特性の違いを理解し、建築物とともに付属する施設や工作物についても、配置・規模・デザインを考え、通り空間の構成に寄与するよう工夫すること。
- * 計画地が面する道路や河川はいずれも幅員が広いことから、交差部に位置する計画地のコーナー部分は、非常に視認性が高く、角地の空間構成やデザインが周辺景観に及ぼす影響が大きい。歩行空間と一体となった空地の確保、シンボルツリーの配置等、計画地の角地のデザインにおいては、街角から計画地がどのように見えるかを十分に検証して検討すること。
- * 外壁の色彩や意匠については、単調なものにならないよう工夫するとともに、大規模な壁面が通りから見えるようなデザインを避け、分節、分棟など、圧迫感を減じるための配慮を行うこと。
- * 臨港線の街路樹や、堤帯部にあるクロマツ、宮川沿いの桜、隣地の生垣等、計画地周辺は緑豊かな環境にある。これらの植栽との連続性を確保するために、周辺と調和した植栽計画を行うこと。また、特にエントランス部では、敷地の顔となる街角広場や中庭への導入となるような演出に配慮すること。高木だけでなく、中・低木や地被植物をバランスよく配置することによって、周辺環境との調和や敷地内のオープンスペース（中庭など）との連続性を創り出すような緑豊かな通り景観とすること。
- * 樹種の選定においては、既存の街路樹との関係性を重視するほか、市街地より少し離れた埋立地という立地特性を考慮し、耐潮性のあるものを選ぶなど、維持管理にも配慮すること。また、通り沿いの並木だけではなく、緑のまとまりを創出することで、新しいまちの風景を育て継承するなど、新たな視点に立った景観の形成についても考慮すること。
- * 植栽と建築物の配置を一体で考えること。計画地内の植栽については、建築物や必要な設備等を配置した残地に漫然と計画するのではなく、計画建物の居住者、周辺住民等の動線を考慮したうえで、それぞれの利用形態に沿った計画とし、歩行者が豊かな緑と潤いのある空間を実感できるようなものとする。

* 大規模な開発においては、計画地全体の施設配置のバランスを考え、駐車場、駐輪場、ごみ置場、その他建築設備等は、道路から見えにくいようにするとともに、配置やデザイン、周辺の植栽等を工夫し、公共空間と計画地の融和性を損なわないようにすること。

また、通り抜けやアプローチの空間など、公共性のある空間の構成においては、計画地利用者の快適性に配慮した植栽計画を行うとともに、歩行者が豊かな緑と潤いのある空間を実感できるようなものとする。

* 計画地への出入口については、外構や植栽計画を工夫し、玄関口として、わかりやすく潤いのある構えとするよう配慮すること。車両の進入口についても、舗装や外構等、道路からの見え方を十分検討し、無機質なものとならないよう工夫すること。

* 隣接地における計画は当該計画と竣工時期が近く、開発地と一体的に周辺環境との連続性を確保することが求められることから、隣接地の計画との関係において、通り際のデザインの連続性、公開性の高い空地のつながり、エントランス部の配置の調整などが必要となる。先行する当該計画は通り景観や街角景観の形成のためのデザイン提案と計画相互の協議調整を牽引する役割を担っているということを意識したものとする。