

業平町 35 番 1 他 事務所・店舗

□ 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、北側で市道（幅員 12m）、東側で市道（幅員 8.38m）に接しているが、東側道路へは幅 2m 程度の通路で接しているのみで、敷地としての主要な接道は北側となる。北側道路は、J R 芦屋駅に面する主要な幹線道路となっており、店舗や事務所等が建ち並ぶ賑わいのある通りとなっている。

計画地の東側にはテナントビルと駐車場があり、西側には 9 階建ての共同住宅が建っている。北側の道路を挟んだ向かいの敷地には、J R 関連の小規模建築物と並んで、駅前のロータリーやタクシー乗り場が存在しており、通勤・通学のために駅を利用する歩行者も多く、敷地としての視認性は非常に高い。

□ 周辺および地域のコンテキストに基づき配慮すること

- * 計画地においては、北側道路沿いに植栽等の緑を配置することにより、隣地における既存の緑との連続性を確保し、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。
- * 1 階エントランス周りは、歩行者からの視認性が高いことを意識し、壁面のセットバックや外構計画の工夫等を行うことにより、周囲への圧迫感を軽減させるよう配慮すること。
- * 建築物の壁面については、意匠や色彩を工夫し、単調なデザインとならないよう配慮すること。また長大なガラス面が計画される場合、ガラスを通した室内の見え方等も含め、全体で統一された外観とするよう心掛けること。
- * 屋上に機械施設等を設置するときは、駅や電車、道路からの見え方を検証し、周辺から設備が見えないよう適切な規模・配置とするほか、デザインに配慮した目隠し等を設置することで、周辺景観に配慮すること。
- * 計画地におけるサイン計画は、形態、色彩などを工夫し、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、生育環境や設置後の維持管理等も考え、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。