

大榭町 2 番 5 寄宿舍

□ 計画地周辺のまちなみ

計画地のある大榭町は、大正時代の初めころは田畑と緑地であったが、大正時代末期には住宅地として造成が進み、住宅と商店が混在するまちへと変化していった。計画地のあたりには、本通り商店街、三八商店街、甲陽市場があり、阪神淡路大震災までは芦屋で最も歴史の古い商店街として、賑わいをみせていた。しかし、阪神淡路大震災により大きな被害を受け、多くの商店は廃業し、震災復興の土地区画整理事業に伴う道路整備により、かつての商店街らしい賑わいや町並みは見られなくなった。都市計画道路の川東線沿道にはいくつか商店が見られるが、幹線道路から内側に入ると、土地区画整理事業によってきれいに整備された区画に、震災後に建てられた戸建て住宅や共同住宅が混在する比較的新しい住宅地としてのまちなみが見られる。また、通りからセットバックし、植栽を設けられるスペースを確保されるなど、敷地に余裕をもって建物が建てられた戸建て住宅や、アプローチ部分や敷地に植栽スペースのある共同住宅も多く見られ、潤いのある通り景観となっている。

< 計画地の基本条件 >

計画地は都市計画道路川東線(幅員 20m)から東に少し入った住宅地の一面に位置している。用途地域は近隣商業地域、高度地区は第 4 種高度地区が指定されている。かつて、本通り商店街や三八商店街があったため、用途地域は近隣商業地域が指定されているが、実態としては、戸建て住宅と共同住宅が混在した住居系の市街地となっている。計画地の南側が市道 351 号線(幅員 6m)、東側が市道 351-2 号線(幅員 5m)と接道しており、敷地南東角部分が視認性の高いまちかどとなる。

計画地北側には 3 階から 4 階建ての戸建て住宅が建て混んでいるものの、道路境界部分には緑が設けられ、南側及び西側の敷地においても植栽を通りから望むことができる。大規模な建築物が建築される際に、通りに与える影響に配慮して計画されるべき植栽が、計画地においても、通り沿いに効果的に配置されることによって、潤いのある良好な景観に寄与する計画が求められる。

計画地東側には道路を挟んで 6 階建ての福祉施設、南側には 6 階建の共同住宅がある他、西側及び南側には敷地内に植栽スペースを確保して、2 階建ての戸建て住宅がある等、計画地周辺の通り沿いには様々な用途、規模の建物が見られる。既存の落ち着いた住宅地景観を維持するため、多様な中においても、周辺景観とのバランスや折り合い方に配慮が求められる地域となっている。

□ 周辺および地域のコンテクストに基づき配慮すること

- * まちかどとなる南東角部分は、通りからの見え方に配慮し、まちかどとしての空間を特徴づける計画が求められる。出来る限り中高木を東側及び南側の通り際にバランスよく配置することにより、建築物と植栽が一体となって緑豊かな通り景観となるよう工夫すること。
- * 建築物の外観意匠についてはまちかどとなる部分の見え方について十分検討し、東側及び南側の壁面デザインについては一体性を持たせたいうえで、目地、壁面の素材等で壁面に変化をつける等まとまりのある壁面意匠となるよう計画すること。

- * 通り外観を構成するエントランス部分には、アプローチや植栽，設備等の配置を工夫をすることともに，エントランス周りを一体的にデザインすることで周辺と調和した質の高い空間とすること。

- * 計画地周辺の建物用途には連続性は見られないが，基本的には住宅地としてのまちなみが形成されており，主にアースカラーを基調にした建築物が多く，落ち着いた明るい雰囲気を通り景観となっている。計画地においても周辺建築物との調和に配慮し良好な通り景観に寄与した計画とすること。