

## 上宮川町101番1他 老人ホーム

### □ 計画地周辺のまちなみ

J R 芦屋駅の南西部に位置する計画地周辺には元々、学校や保育園があった。そのため、小規模な店舗や低層の住宅地で構成されている計画地周辺の西側の区域と比べると敷地の規模が大きい。昭和40年ごろに、学校の跡地には立体の駐車場が建築されたが、環境を重視する社会運動が起きたことにより、一時期から比べると車社会が衰退したことによって、駐車場の需要も減ったことに加え、駅前という立地条件が伴って、平成10年頃から高さのある共同住宅に建て替えられるようになり、現在では計画地と保育園の跡地を残して8階、9階建ての高層の共同住宅が建ち並んでいる。用途地域が近隣商業地域であるため、隣地同士の境界部分における余裕がなく、高層であるため、芦屋市内の他の住宅地と比べると建て詰まった印象を受ける。

計画地のある区域の西側の区域においては、平成29年3月31日に都市計画決定した「J R 芦屋駅南地区第二種市街地再開発事業」が行われる予定となっており、今後、J R 芦屋駅を含めた計画地周辺のまちなみは大きく変化していく。計画地においても、事業区域に近接していることから、芦屋の南玄関口の一部を構成することとなることを意識した計画が求められる地域といえる。

### <計画地の基本条件>

計画地周辺の用途地域は近隣商業地域、高度地区は第四種高度地区に位置している。用途地域における外壁後退の制限はなく、高さ制限もないため、近年、規模が大きい高層の建築物が建築されている。計画地の北側及び東側には8階から9階建ての共同住宅が建てられている。J R 芦屋駅から近く、国道2号より一本北側の通り沿いに立地しているものの、周辺に幹線道路があるため、計画地前面道路における交通量は現在はほとんどない。しかし、計画地は再開発事業の区域には含まれていないが、J R 芦屋駅南の再開発事業の区域に近接していることから、今後は計画地前面道路においても回遊が臨まれる等、計画地を含めた周辺のまちなみの変化の影響を受けることから衆目性が高まる可能性が高い。再開発事業が計画段階であるため、今回の計画を調和させることはできないが、計画地前面道路においては、現在よりも人通りが増えることは容易に想像できる。芦屋の玄関口にふさわしい景観となるように、歩行者の視線を意識した計画とすることで通り景観を向上させつつも、落ち着きのある計画が求められる。

計画地は南側で市道354号線（幅員6m）に接道している。通り沿いは、駐車場や変電所となっており、飲食店はあるものの裏手になっているため、緑がほとんどなく、無機質な通り景観となっており、景観的配慮がされているとは言い難い。計画地においては、緑化の規定がない地域ではあるが、通りに面して修景植栽を施す等、通り景観をできるだけ向上させるような計画が求められる。

計画敷地の規模に対して、接道部分が一か所でその距離も短いことから、間口には余裕がそれほどない敷地となっている。接道部分に設けることとなるエントランス周り、駐車場等のアプローチ、前面空地等の景観要素は多い。間口の狭い敷地の場合、これらの要素が無秩序になり雑然とした印象を与えないよう、建築物の配置を含めて一体的に計画し、慎重に検討する必要がある。

□ 周辺および地域のコンテクストに基づき配慮すること

- \* 計画地の敷地は、接道部が南側のみで、規模に対して間口が狭いため、接道部を構成することとなる景観要素のデザインや配置が、周辺景観に及ぼす影響は大きい。適切にデザインされたものとし、植栽をバランスよく配置した質の高い通り景観となるよう計画すること。
  
- \* 建築物に付属する駐車場、駐輪場、設備等はできるだけ通りから見えないように配置すること。どうしても通り沿いに配置する場合は直接見えないような工夫をする等、通り景観に配慮した計画とすること。
  
- \* 計画地南東部分は駅から計画地に向かう動線においてアイストップとなる。敷地南東部分にはシンボルツリーを設ける等、道路境界部分に設ける植栽計画と合わせて、敷地境界部分に設けられる塀や柵等についても通りからの見え方について慎重に検討して計画すること。
  
- \* 計画地においても、外壁に使用する材料や色彩を工夫することによって、できるだけ見えがかり上のボリューム感を軽減させること。
  
- \* 建築物の屋上に設置する設備は、周辺からの見下ろしに配慮し、周囲から見えないよう工夫すること。