

浜町147番2 共同住宅

□ 計画地周辺のまちなみ

芦屋浜シーサイドの埋立事業前、計画地のすぐ南には海岸が広がり、海と市街地を隔てるように防潮堤が東西に設置されており、戦前は海浜別荘が点在する程度のものであった。かつて計画地の南にあった海岸は昭和44年から埋立てが行われ、現在の芦屋シーサイドタウンとして開発された。海岸と市街地を隔てていた防潮堤部分には歩行者および自転車専用道路が整備され、昼夜を問わず、散歩をする人やランニングしている人等多くの人が行き交う通りとなっている。

計画地周辺は戦後、区画整理事業によって市街化した住宅地で、阪神・淡路大震災までは、戸建ての住宅とともに、ゆったりとした敷地と緑ゆたかな植栽の中に建てられた企業の寮や保養所、テニスコート等が多く見られ、別荘地の面影のある古い市街地が形成されていた。震災以降の経済情勢の変化から、多くの企業の寮や保養所として使われていた大きな用地が売却され、分譲共同住宅へ建て替えられる等、まちなみは大きく変化した。今では、戸建ての住宅と共同住宅が混在している中に、ゆったりとした敷地にたっぷりの緑がある邸宅も見られ、所々で海浜別荘があったころの緑豊かなまちなみを見ることができる。

<計画地の基本条件>

計画地の用途地域は第1種中高層住居専用地域、第2種高度地区が指定されている。計画地の北側及び東側においては、共同住宅が建築されているが、西側においては戸建ての住宅が建築されており、計画地周辺は、共同住宅と戸建て住宅が混在した地域となっている。

計画地は、西側で市道（254号 幅員約6.3m）に接道しており、南側では、旧防潮堤緑地のクロマツを挟んで、都市計画道路防潮堤線の歩道（幅員約5m）に隣接している。防潮堤線は計画地より3mほど高いところに位置しているため、防潮堤線の歩道からの視認性は高くなる。また、敷地の形状から、防潮堤線のある南側で約7.4m隣接する。計画地周辺の敷地と比較すると非常に長大な敷地となることを意識する必要がある。計画地において建築物の位置や規模を検討する際は、計画地周辺の景観と調和した建築スケールとなるような配置、または、分棟、分節する等、ボリューム感の軽減に工夫が求められる。

計画地は昭和30年代に3階～4階建ての市営住宅が建築されており、敷地内には大きく育ったクロマツ等多くの樹木が見られる。さらに、旧防潮堤緑地でも見られるクロマツが、かつて、海辺の近くに位置していたことを感じさせる緑豊かなまちなみ景観を演出している。植栽計画については、クロマツ等周辺にある植栽と調和した樹種とし、通りに対して効果的に植栽が配置される等の通り外観の演出が求められる。特に、南西の角については、街角となることから、通りからの見え方に配慮してシンボルツリーを配置する等、街角らしいデザインの創出が求められる。

□ 周辺および地域のコンテクストに基づき配慮すること

* 計画敷地は、南側で約7.4m防潮堤線に隣接しており、周辺の敷地と比較して長大な敷地となっ

ている。計画地においては、通りや周辺との連続性や地域全体としてのまちなみとの調和を考慮し、周辺の建築ボリュームに合わせた建物配置とし、分棟や分節することによって長大で単調な壁面が発生しないよう計画すること。

- * 計画地は防潮堤線の歩道からの視認性が非常に高くなることから、歩道からの見え方を意識した壁面デザインとし、植栽の配置を効果的に設けることによって、通りに与える圧迫感の軽減に努めること。
- * 建築物に附属することとなる駐車場及び駐輪場については、通りから見えにくい配置とすること。機械式駐車場とする場合は、常時1段を基本とし、通りからの見え方に配慮したものとする。また、車が周辺から見え、雑然とした印象を与えないよう修景植栽を施す等、配慮すること。
- * 植栽計画については、既存の植生や周辺で多く見られるクロマツに調和した樹種とし、出来るだけ通り際に植栽スペースを配置することによって、緑豊かな通り外観となるよう計画すること。また、建物と合わせてシンボルツリー等を効果的に配置し、街角に相応しいデザインとなるよう計画すること。
- * 通りに設けられる、前面空地やエントランス、駐車場等のアプローチについては、建築物と一体的に配置し、しつらえについても、建築物と調和した外観意匠となるよう計画すること。