

業平町29番1他 共同住宅

計画地周辺のまちなみ

計画地は業平町のほぼ中心にあり、JR芦屋駅に近い南西部に位置している。大正2年に国鉄芦屋駅が設置されるまでは計画地周辺には田畑が広がっていたが、駅が設置されてからは、住宅や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たが、阪神淡路大震災によって多くの建築物が全壊し、まちなみは大きく変化した。それまで、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、JR芦屋駅前や国道2号沿いの一部の地区を除いて、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た。現在は、一户建ての住宅と共同住宅が混在したまちなみとなっている。幹線道路沿いには高層の共同住宅や事務所、店舗、ガレージ等が多く見られるが、計画地が位置するような生活道路沿いでは、一户建ての住宅が建ち並び、駅前といった立地でありながらも、生垣や敷地内に設けられた緑によって潤いのある落ち着いた住宅地としてのまちなみが形成されている。

<計画地の基本条件>

計画地は、近隣商業地域に位置し、高度地区は第4種高度地区が指定されている。また、業平町地区地区計画区域内の住宅・文化施設地区(I)に位置し、建築物の用途の制限等が定められている。計画地の、北側は私道(幅員約4m)、南側は市道354号線(幅員約4.4m)に接道している。計画地周辺は駅に近接しており、用途地域は近隣商業地域となっているものの、2階建の一户建ての住宅が多く建ち並び、戸建ての住宅地としてのまちなみが形成されている。計画地においても、周辺のまちなみに調和した規模となるよう配慮が求められる。また、計画地周辺では、玄関部分に植栽を配置している敷地や、生垣が設けられている敷地が多く見られ、緑豊かな潤いのある通り景観が形成されている。

JR芦屋駅南地区の再開発事業の地区外で直接的な影響はないが近接しているため、計画地も含めて駅南地区周辺においてまちなみの変化が起こる可能性は高い。今後、計画地前面道路においても回遊が臨まれる等、人通りが増えることも想定し、芦屋の玄関口としてふさわしい景観に寄与した計画が求められる。

□ 周辺および地域のコンテクストに基づき配慮すること

- * 計画地は、北側と南側どちらにも接道する敷地となることから、建築物だけでなく植栽や駐車場、駐輪場、屋外階段、ゴミ置場等の建築物に附属する施設についても、北側及び南側それぞれのまちなみに調和した通り外観となるよう、配置や規模について配慮すること。
- * 北側及び南側の道路沿いにおいては、できるだけ高木を配置する等、植栽を十分に配置することによって修景を行い、隣地における既存の緑との連続性を確保し、潤いのある通り景観の形成に寄与した計画とすること。

- * 計画地周辺に建築されている建物は2階建の一戸建て住宅が多いため、周辺の建物と比べて高さのあるものを計画する場合は、建築物の側面や屋根の素材、仕上げについて周辺からの見え方に配慮し、周辺の街並みに調和したものとすること。
- * エントランス周りや駐車場アプローチなどの接道部は、建物外観を構成する重要な要素となることから、建築物や植栽計画と一体的なしつらえとするとともに、材料や仕上げについても工夫をすること。