

H31-4 剣谷9番1 老人ホーム

□ 計画地周辺のまちなみ

計画地周辺は六甲山麓に位置し、風化花崗岩質の山林であったが、昭和35年頃から開発が進められてきた。芦屋山手の傾斜地に位置しており、大阪湾を一望することができる。計画地南側には前山公園や私立の中学校・高等学校があり、周辺は比較的規模の大きな戸建住宅が建ち並ぶ閑静な山手の住宅地となっている。

傾斜の大きい山裾での宅地造成の際に掘り出された花崗岩を積んだ石積みとその上にある生垣や塀越しに垣間見られる庭木が通り景観を構成する芦屋山手の特徴的な住宅地風景が見られる。ゆっくりと住宅の更新は進んでいるものの、重厚感のある石積みやゆったりした通りの街並みを維持している。

車であれば中心市街地から約10分でアクセスできる場所にあるが、隣接する前山公園や北側に広がる国有林の豊かな緑を背景としていることで、ひっそりとした山麓の情景となっている。このような豊かな緑環境と山手の住宅地の特徴を継承した質の高い景観の保全・創出が求められる地域である。

□ 計画地の基本条件

計画地は、第一種中高層住居専用地域、第二種高度地区に指定されており、敷地の西側で幅員6.5mの市道と接道している。また、第三種風致地区に指定されており、既存樹木を活かした緑地の確保や山麓らしい緑環境が求められる地域となっている。計画地の北西斜面部分は、土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊）に指定されており、対策施設の管理への配慮、必要な防災上の配慮が求められる場所でもある。

計画地は、平成19年3月に閉校した市立芦屋高等学校（昭和37年4月に開校）の跡地であり、平成27年度に芦屋市保有土地（市立芦屋高等学校跡地）活用事業者募集が行われ、事業者が選定された。その後、事業者の変更が認められたが、当初の考え方を踏襲するよう、全体の総合的デザイン監修が求められている。募集要項では、計画地のある地域は六甲山の裾野に位置し、芦屋の山手らしい質の高い住宅地として緑豊かな街並みを形成しており、今後もこの恵まれた自然環境を活かした良好な景観を保全・継承していくことが趣旨として示されている。

計画地は大規模な高校跡地開発の一部であり、開発全体のデザインコンセプトと整合し、ランドスケープ及び各種建築において一貫性のあるデザインによる総合的な景観形成が求められるところである。特に山麓での大規模な土地利用転換となることから、地形条件により付近の幹線道路（都市計画道路朝日ヶ丘線：幅員15.0m）からの視認性が低くても、遠景や中景における山麓景観としてとらえておく必要がある。また、近景においては、周辺の閑静な住宅地環境に配慮するとともに、地域に開かれた開発としての構え方が重要である。

□ 周辺及び地域のコンテクストに基づき配慮すること

- * 芦屋山手のゆったりした戸建て住宅地の特徴的な通り景観及び隣接する開発地で計画されている緑豊かな木造の落ち着いた住宅地景観と調和するよう見えがかりのスケールを抑え、ボリュームのある建築物は、形態の分節化や分棟化による調和に努めること。また、計画地南西部分は、隣接する住宅地の通りからの連続性や前山公園からの見え方に配慮した配置規模とし、自然に溶け込むような形態、意匠及び通りや周辺との連続性の形成に努めること。
- * 計画地が六甲山麓の豊かな緑を背景とするとともに芦屋山手の閑静な住宅地環境にあり、こうした地域環境において異質で突出した形態意匠とならないよう、コーポレートカラーや企業イメージを意匠で強調することなく、建築物の形態意匠は周辺の景観と調和し、高層部の屋根や外壁の色彩は特に低彩度とするよう努めること。また、同一開発地において隣接して計画されているサービス付き高齢者向け住宅と景観の調和を図るよう、使用する素材やデザインの考え方を共通させるなど、まちなみの連続性が創出できるよう工夫すること。
- * 開発道路を利用する歩行者の目線からの建築物の通り景観については、計画地が風致地区内であることを鑑み、緑の森の中に建築物が見えるようなしつらえ、駐車場が通りから見通せない配置や植栽などによる修景、建築物のボリュームの配置及び手摺り・開口・外壁要素のバランスに配慮すること。また、新たに樹木を植栽するときは、六甲山系の植生にならった樹種を選定するなど、できるだけ周辺の緑に調和した計画とすること。
- * 建築物の西面は、隣接する前山公園からの見え方に配慮し、戸建住宅を中心とした山手の住宅地景観のスケールとの調和を意識して、ボリュームを軽減するデザインの工夫と緑の合間に建築物が垣間見えるような緑豊かな外観意匠となるよう配慮すること。
- * 計画地の地形条件から、南側が遠景に開けるため、緑ゆたかな芦屋らしい山裾の風景の維持向上に資するよう、遠景・中景に配慮して、斜面地での地盤面を切り替える場合は全体としての見えがかりの規模及び形態が大きくなるよう工夫すること。