

R4-3 業平町 20 番 3 外 物販店舗、事務所

□ 計画地周辺のまちなみ

業平町周辺は元々住宅地であったが、大正時代初期に国鉄芦屋駅が開設されてから、住宅と商店が混在するまちとして発展してきた。昭和 27 年には商業地域に指定され、さらにその賑わいを増し発展を遂げていったが、阪神淡路大震災により大きな被害を受けた。地震により建築物の半数が全壊し、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た。その結果、JR 芦屋駅前や国道 2 号線沿いの一部の地区を除き、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、現在ではそれらが混在している状況にある。

計画地周辺においては、中高層の共同住宅や事務所、店舗、戸建て住宅等が建ち並ぶ多様性のあるまちなみとなっている。

□ 計画地の基本条件

計画地は、JR 芦屋駅に近く、商業地域、第 4 種高度地区に指定されている。また、業平町の地区計画区域内（駅前住商複合地区Ⅱ）に位置し、建築物の用途制限等が定められている。

計画地は南側を国道 2 号に接道しており、北側は 1 3 階建ての共同住宅、東側は 3 階建てのテナントビル、西側は駐車場、その奥には戸建て住宅が並んでいる。

計画地の東側エリアは、JR 芦屋駅南地区の市街地再開発事業が進められており、今後、芦屋の南玄関口として落ち着きやゆとりある駅前拠点の形成や、快適で品格ある都市環境・景観形成を図ることとしており、計画地においても周辺との調和に配慮するとともに、緑豊かな潤いのある通り外観の形成に寄与するための工夫を凝らすことが求められる。

□ 周辺および地域のコンテキストに基づき配慮すること

- * 建物のエントランス周辺は、歩行者等からの視認性が高いことを意識し、壁面のセットバックや外構計画の工夫を行うなど、周辺への圧迫感を軽減させるよう配慮すること。
- * 建築物の壁面については、分節化等によりスケール感を軽減するとともに、適切な材料や色彩の選択等の工夫により、周辺の景観に配慮した落ち着きのあるまちなみ形成に寄与する計画とすること。とくに西側については、通りからの見え方に配慮した計画とすること。
- * 計画地においては、南側道路沿いに植栽等の緑を配置するなどし、潤いある通り景観の形成に寄与するような計画とすること。
- * 駐輪場、ゴミ置き場等、建築物に附属する設備は、通りから見えないような配置・規模とすることを基本とし、やむを得ない場合においても、使用する材料及び配置等も含めて建築物と一体的にデザインするとともに、適切な植栽配置により、十分な修景を行うこと。