

R5-5 業平町 24 番 1 共同住宅

□ 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（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引き続き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。

□ 計画地の基本条件

計画地は、近隣商業地域、第 4 種高度地区、業平町地区計画の国道 2 号沿道住商複合地域（I）に指定されており、南面は国道 2 号（幅員約 28m（歩道含む。））に接道している。現況はコインパーキングとなっており、周辺にも駐車場が点在している。

計画地周辺の建築物等の状況として、1 階部分を店舗や事務所とした中層の共同住宅の立地がみられる。JR 芦屋駅に近い商業地でありながら、計画地の東側には 3 階建ての戸建て住宅、西側は 4 階建ての事務所であり、高さも用途も様々な建築物が混在した地域となっている。高度制限が比較的緩い場所ではあるが、周囲には中層建築物が多く、なおかつ東側の戸建て住宅は壁面の位置を道路より一定後退させるなど圧迫感の低減に配慮されており、本計画地においても高層建築物を建築する際には圧迫感を与えないよう配慮が必要となる。

人や車両の交通量が多く、どのような通り外観を創出していくかが問われるところである。なおかつ、国道の景観については、道路が直線に続いていることから、遠景から近景に至る検討が求められる場所である。景観計画の基準としての植栽の基準はないものの、国道沿道としての緑の配置や街角のデザインについての提案が望まれる。

□ 周辺および地域のコンテキストに基づき配慮すること

- * 建築物については、道路に面する南面に加えて東西の面においても、配置の工夫を行うとともに単調なデザインとならないよう分節や適切な素材及び色彩の選択等を行うことで、ボリューム感を軽減させるよう配慮すること。特に歩行者の目線に近いエントランス周り、低層階の壁面の意匠については、質の高い空間となるよう工夫すること。高層部分においては、遠方からの景観を損ねない意匠とし、外観に影響がある部分については入居者にも協力を求めるなど配慮を行うこと。
- * 植栽計画については、落葉樹と常緑樹の適切な組合せ等樹種の選択を工夫し、1 年を通じて、通りにおける潤いを感じられるような計画とすること。その際には建築時だけでなく、植栽が成長した後も十分に生育できるような環境を整えること。また、接道面についてはシンボルツリーを配置するなど、緑で彩る意識を大切にし、緑豊かな通り外観を演出できるよう建築物や駐車場等の配置を工夫すること。
- * 塀等工作物については、建築物の意匠及び周辺の景観との調和を大切にするとともに、道路側の工作物の高さを下げることや、建物の壁面と同じ位置まで後退させるなど、配置の工夫、植栽と

の組合せ等により圧迫感の軽減に配慮した計画とすること。

- * 建築物に付属するゴミ置き場、駐車場、設備等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、植栽等による修景に努めること。また、建築物の意匠だけでなく、沿道空間の修景についても敷地における外観意匠を構成する重要な要素となることから、歩行者路面・車路等路面材の選択においても工夫を凝らす等、建築物と一体的にデザインし、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。