

海洋町 4-19

□ 計画地周辺のまちなみ

埋立てにより整備された南芦屋浜（潮芦屋）地区は、既成市街地から離れ、海辺の新たな市街地環境が育まれており、無電柱化による空の広がりを感じられる景観の創出が図られている。今回の計画地はこれまで兵庫県企業庁が土地分譲を行ってきたなかで未利用となっている土地であり、兵庫県企業庁が示す「潮芦屋プラン」の「センターゾーンⅡ期」に位置する当該計画地は、潮芦屋住民の日常生活の利便性を高め、マリーナを活かして阪神間からの誘客を見込む商業ゾーンの形成が期待されている。

また、芦屋市都市景観条例に基づく「南芦屋浜景観形成地区」のうち、当該計画地は「センター地区」に位置しており、周囲には商業施設や公益施設等の多様な集客施設が集中する地区である一方で、南・東側はマリーナ水域に面しており、海を隔てて閑静な住宅地が広がっている。この地区では、マリーナとの調和・関係性に配慮しながら、南芦屋浜地区全体の顔として、賑わいのあるまちなみの形成に努めることが求められている。

□ 計画地の基本条件

計画地は近隣商業地域、第4種高度地区に指定され、芦屋市都市景観条例に基づく南芦屋浜景観形成地区（センター地区）内にある。

計画地は北側のみ市道海洋3号線（幅員約10m）のロータリー部分に接道しており、南側・東側はマリーナの護岸に沿った遊歩道に、西側は隣接店舗の駐車場に面している。そのため、民地を含めた4方向ともに視認性の高い特殊な敷地となっている。また、周辺施設として店舗、飲食店、浴場などの日常的に利用されるさまざまな集客施設がある一方、当該計画地を含むマリーナを中心としたエリアには非日常的な施設でありながらもマリーナ周辺の景観に配慮しながら地域の象徴となるような、活気あふれるにぎわいのある都市空間の形成が求められる。

計画地の既存状況は未利用地ではあるが、敷地南側・東側は連立するマツに囲まれており、隣接する敷地における同様の植栽と連続的に植生した緑の景観を形成している。それに沿った護岸沿いの遊歩道は散歩などを楽しむ歩行者にとって静かな時間を楽しむことができる快適な空間となっている。

□ 周辺および地域のコンテキストに基づき配慮すること

- * 接道面は敷地周長に対しわずかであるが、その他の隣地境界線においても周辺施設からの視認性が高い敷地であることから、隣接する施設からの見え方や隣地へ与える景観的な影響を意識した意匠計画とすること。
- * 良好な景観を維持するマリーナ側からの視点において、日常的なアイレベルからの山、海方向への眺望を遮ることがないように工夫した計画とすること。
- * 建築物については、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により、ボリューム感を軽減させるよう配慮すること。やむを得ず長大な壁面を形成する計画となる場合は、部分的に凹凸を設けた壁面計画とするなど、圧迫感や単調さの低減に配慮した計画とすること。
- * 建築物に付属する塀、柵等の囲障は、植栽計画と一体となった意匠計画とし、周囲からの視認

性が高い部分については前面に植栽を施すことなどによる修景に配慮した外構計画とすること。

- * 現況の南側・東側境界部分に植生する高木は隣地からの連立により通り景観の形成に寄与しているため、引き続き連続的な植栽計画により景観への効果を維持すること。
- * 植栽計画は周辺施設における樹木を適切に評価し、調和のとれた樹木を選定するなど、地域に配慮した計画とすること。