

松ノ内町 85 番 1、85 番 6

□ 計画地周辺のまちなみ

計画地は JR 芦屋駅の北側を通る駅前通りを西に 250m 程度進んだところに位置している。この駅前通り沿いには戦後から小規模な店舗が建ち並び、賑わいをもたらしていた。昭和 54 年から平成 10 年にかけて、JR 芦屋駅北側の再開発事業が実施され、再開発ビルへの建て替えや駅前広場などの公共施設が整備されることにより、芦屋の玄関口として賑わいのあるまちなみが形成された。

駅前通り沿いの南側沿道には再開発事業によるアルパ芦屋の 1 階部分に飲食店や物販店など様々な店舗が入っており、北側沿道には小規模な商業ビルや 1 階に店舗が入る共同住宅が建ち並んでいる。計画地周辺は、駅から続くアーケードが途切れたあたりで、駅前の賑やかな雰囲気とは少し異なった落ち着いたのある商業地となっている。駅前通り沿道を除いた計画地の北側の地区は、戸建て住宅や中層の共同住宅が混在する閑静な住宅地が広がっており、計画地は、商業地から住宅地へまちなみが増変化していくところに位置している。また、計画地は、景観軸である芦屋川に程近い場所に位置しており、開放感のある通り景観、緑、建築物の意匠など、あらゆる面で上質であることが期待される。

□ 計画地の基本条件

計画地は、近隣商業地域に位置し、第四種高度地区に指定されている。

計画地の敷地形状は、東西約 24m、南北約 12m の台形地であり、敷地南面が市道 359 号線の駅前通り（幅員約 15m）に、敷地西面が市道 202 号線（幅員約 4.4m）に、敷地東面が私道（幅員約 2.7m）に接道している。計画地周辺の建築物等の状況として、北側に 6 階建ての共同住宅があり、西側市道を挟んだ先には事務所、東側私道を挟んだ先には飲食店、事務所があり、多様な用途の建築物に囲まれた敷地となっている。それらの用途により建築物の規模は異なるものの、比較的高層な建築物が立ち並ぶエリアの一角を担いながら、三方が道路に接していることからあらゆる方向からの視認性が高い敷地であり、周囲の建築物に埋もれることなく、駅前通りの景観形成には重要な街角としての要素を持つ場所に位置している。

計画地の現在の状況は、コインパーキングとして利用されており、建築物や緑地が一切無い敷地での計画であるため、新たな景観を作り出すことが期待される。一方で、駅前通りとして並ぶ商業地と緑地の施された閑静な住宅地の両者との連続性及び景観軸である芦屋川との関連性などへの配慮が求められる敷地であり、周辺施設の状況を把握した上で広く調和のとれた景観形成も期待される。

□ 周辺および地域のコンテキストに基づき配慮すること

- * 東西に長い敷地であることにより圧迫感のあるボリュームとなることを避けるため、壁面の分節化や形状の工夫によりボリューム感の軽減を図った計画とすること。
- * 駅前通りに接しながら三方が道路に接している敷地であること、商業地でありながら芦屋川や住宅地へとまちなみが増変化していく地点に位置することといった特殊性を考慮し、広範囲からの見え方を意識した敷地空間のつくり方及び外壁デザインとなるよう検討すること。
- * 交通量の多い交差点に位置することから、駐車場・駐輪場の配置計画については通行人等への

安全性を十分に配慮することを前提とし、その安全対策が通りや街角の景観を創出するものであるよう工夫した計画とすること。

- * 計画地は街区の南西角に位置することから、シンボルツリーを敷地の南西角に配置するなど、街角を意識した緑豊かで自然に恵まれた良好なまちなみ形成に寄与する街角景観の形成を図ること。
- * 北側敷地や東側敷地の持つ道路沿いの豊富な緑地を意識し、連続的な緑地を計画することにより調和のとれた通り景観に配慮した計画とすること。
- * 建築物に附属する施設（駐車場、駐輪場、設備機器、ゴミ置き場など）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、やむを得ず通り沿いに設ける場合は有効な緑地などにより景観への配慮を検討すること。
- * 接道面における路面材は、良好なまちなみを形成する重要な要素となることから、ランドスケープ計画と調和した質の高い素材を用いること。
- * 敷地空間と駅前通りの歩道空間が一体となり、商業地としての景観的価値を創出していることを意識し、敷地周辺の修景についても配慮した計画とすること。
- * 商業地における屋外広告物は景観への影響を大きく持つことから、建築物と一体的に計画し、景観形成に配慮した屋外広告物を検討すること。