

平田町 32 番 2 の一部 共同住宅（サービス付き高齢者向け住宅）**□ 計画地周辺のまちなみ**

平田町は市の南西部に位置し、東側において芦屋川に接している。芦屋川は芦屋を代表する景観であり、市民に親しまれる風景のひとつで、芦屋川沿岸の建築物等も芦屋川の景観を構成する重要な要素である。山並みを背景とした芦屋川沿いの松並木と宅地の敷地の緑とが重なり合い、緑の連続性を形成している。このように芦屋川を軸として、山から海へかけて、沿岸の宅地及び敷地とが一体となって芦屋川の歴史を伝えており、今後もその環境を持続させていくべき地域である。

計画地周辺は、芦屋川両岸とも自然堤防であったことから広い堤体地が続いていたが、昭和初期の河川改修により、護岸が築造され、平田町がある右岸側は別荘用地として大規模宅地で分譲されたことで、洋館や邸宅が建ち並ぶ芦屋を代表する景観を形成してきた。阪神・淡路大震災により、多くの洋館や邸宅が失われ、また、大きな敷地の宅地分割や共同住宅への建て替えが進むなど、時代による変化もあるが、今もゆったりとした別荘地の面影を残す閑静で緑豊かな住宅地である。

□ 計画地の基本条件

計画地は第一種住居地域と第一種低層住居専用地域にまたがり、第1種高度地区、第3種高度地区に指定されるとともに、第三種風致地区に位置しており、良好な自然的景観を形成することが鍵となる。

敷地形状は東西約30m、南北約50mであり、敷地の北面に国道43号、東面に幅員約7mの市道に接している角地となっている。北側は国道43号沿いに設置されている防音壁、阪神高速道路の高架橋等、上部空間および水平面の視認を阻害する要素が多く、閉鎖的な空間となっており、国道43号を走行する車からの視認性はそれほどない。しかし、歩行者や自転車を利用する人にとって、南の市街地と阪神芦屋駅とを結ぶルートの一つとなっており、角地に位置していることから、街角空間の演出や通り景観への配慮が求められる。

周辺の各敷地には別荘地の名残を感じさせるような道路際へ積極的に緑地が施されていることに加え、東側の街区を挟み芦屋川があるため、芦屋川からの連続的な緑や玉石積みの擁壁等による景観が形成された住環境との調和が求められる敷地である。よって、開放感のある敷地空間の作り方、緑豊かな植栽計画、温かみのある色彩の選択などが求められる。

□ 周辺および地域のコンテクストに基づき配慮すること

- * 計画地周辺の別荘地であった面影を残したまちなみに調和した計画となるよう、建築物主体で景観を考えるのではなく、建築物、工作物、駐車場、設備、植栽等の諸要素も含めて一体的に配置計画を行うことで、良好な景観に寄与した計画とすること。
- * 壁面の意匠は周辺の住宅地の景観と調和するよう見えがかりのボリューム感の軽減を図り、とりわけ視認性の高い北面や東面は長大な壁面とならないよう、分節化や雁行等の工夫を凝らすこと。
- * 建築物や囲障の外観は、周辺の閑静な住宅地になじむよう使用する材料や色彩に配慮すること。
- * 通り外観を構成する道路に面する部分には、質・量とも十分な植栽を配置することにより、緑豊かで開放感のある空間にするとともに、敷地周辺の緑量との調和を図り、地域の景観になじんだ質の高いデザイン

を検討すること。

- * 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、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。
- * 建築物に付属する屋外広告物について、屋外広告物条例の基準に適合させることは基本としたうえで、景観に配慮した配置・意匠等を計画すること。