

業平町 9 番 1 の一部、9 番 6 事務所

□ 計画地周辺のまちなみ

業平町は、明治の終わり頃までは住宅地であったが、大正 2 年に国鉄芦屋駅（現在の J R 芦屋駅）が設置されてからは、住宅や商店が混在するまちとして発展してきた。昭和 2 7 年には商業地域（現在は商業地域と近隣商業地域）に指定され、J R 芦屋駅周辺の商業地域と共に、その賑わいを増し発展を遂げてきた。しかし、阪神・淡路大震災によって、半数以上の建築物が全壊し、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。J R 芦屋駅前や国道 2 号沿いの一部の地区を除き、それまでは住宅地の中に店舗が点在していたが、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た。現在では計画地周辺においても高層の共同住宅や事務所、店舗、駐車場等が建ち並び様々な用途が混在している状況にある。

また業平町は、市の景観軸である芦屋川と国道 2 号に西側、南側で接しており芦屋川沿岸の松や桜並木、国道 2 号沿道の街路樹や無電柱化による空への眺望が確保されている。街区内についても駅前周辺という立地ではあるものの、敷地内に設けられた緑によって潤いのあるまちなみが形成されている。

さらに業平町は、J R 芦屋駅南地区第二種市街地再開発事業が始まり、南の玄関口として新しく生まれ変わる。再開発事業では街路空間の形成が行われ、緑樹の向上が期待できるエリアであることから、連続性を感じられるよう、緑ゆたかな通り外観の形成に工夫することが求められる。

＜計画地の基本条件＞

計画地は J R 芦屋駅の南側に位置しており、用途地域は商業地域、準防火地域に指定されている。高度利用地区は J R 芦屋駅南地区で、業平町地区地区計画内の駅前住商複合地区 1 に位置し、建築物の用途の制限等が定められている。また平成 2 9 年 3 月 3 1 日に都市計画決定した「J R 芦屋駅南地区第二種市街地再開発事業」のエリアに近接していることから、計画地においても芦屋の玄関口にふさわしく上質な駅前空間の形成に寄与する計画とする必要がある。計画地は、駅前線と中央線の間に位置しており、駅を利用する人や車両の交通量も多いため、視認性が高い場所である。また、再開発事業により、道を行き交う人や車両の増加が見込まれることから、通り外観に与える影響が大きい建物・植栽の配置、道路沿いに設けるアプローチ空間についての景観への配慮が求められる。

計画地の周辺においては、用途が異なる建築物が入り混じっているものの、住宅地としてのまちなみが形成されている。計画地周辺は商業地域で緑の基準はなく、周辺建築物についても、国道 2 号線沿いの建築物は敷地境界ぎりぎりまで建物壁面があるような建築物が多く、緑が積極的に設けられている敷地が少ない。計画地においては、駅前再開発事業のエリアと連続性を感じられるよう、通りに対して植栽スペースを設けることにより、潤いのある通り景観の形成に寄与する計画が求められる。

□ 周辺および地域のコンテキストに基づき配慮すること

- * 計画地は、駅前再開発事業のエリアに近接し、また、視認性が高い場所であることから、まちなみに調和した建築物、アプローチ空間、植栽スペースを一体的に考慮し、良好なまちなみ形成に寄与する計画とすること。
- * 建物の配置については、通りに対してできるだけ潤いのある景観を創出するため、駐輪場等については、通りから見えにくい配置・構造とし、やむを得ず通り沿いに設ける場合は植栽と合わせて十分に修景させ

た計画とすること。

- * 植栽計画については、周辺のまちなみとの調和を大切にし、再開発事業エリアで設けられる植栽とできるだけ連続性が感じられるようにするとともに、様々な樹種を取入れ、グラデーションを感じられる賑わいのある通り外観に寄付した計画とすること。
- * 壁面など主要な材料について、バランスよく選定し、異素材の組合せる際の接合部については、十分な検討を行うこと。また、色彩においても周辺の建築物は明るめなベージュ色、グレー色を中心としたまちなみであることから、周囲の建築物との連続性に配慮し、明るめで落ち着いた色を基調とすること。
- * 建築物に付属するサイン計画については、建築物のデザインや色等、敷地内において統一感のあるものとし、周辺のまちなみ景観の向上に資するものとする。