

上宮川町99番2 共同住宅

□ 計画地周辺のまちなみ

上宮川町の中でも西部に位置する計画地周辺は元々、小規模の店舗、低層の住宅や駅前のモータール等が建ち並ぶ地域で、JR 芦屋駅北側とは違った小規模の店舗や住宅が混在した地区であった。計画地周辺は、JR 芦屋駅に近接、東側には中央線、すぐ南には国道2号という立地からか、近年は開発が進み、比較的高さのある共同住宅が建設されるなど、駅前の雰囲気は大きく変化してきている。現在は JR 芦屋駅前には小規模の店舗が建ち並び、店舗を利用する人、駅を利用する人で賑わいを見せ、少し南下すると共同住宅や戸建て住宅が混在して立地し、さらに南下すると国道2号があり、国道沿いには飲食店や高層の共同住宅が建ち並んでおり、計画地周辺は様々な用途の建築物が混在したまちなみとなっている。

<計画地の基本条件>

計画地周辺の用途地域は近隣商業地域、高度地区は第4種高度地区に位置しており、周辺には高層の建築物が建てられている。北側道路（幅員約10m）を挟んで立体駐車場があり、北西に芦屋駅、西側に9階建ての共同住宅、東側は中央線（幅員約20m）に接道している。中央線は幹線道路で、計画地前は駅前であるため、車・歩行者ともに通行量が多い。特に北側から高架を抜けてくる通行者にとって、計画地の北東コーナー部分はアイストップとなる可能性が高く、角地、駅前、主要道路沿いという立地を考慮した街角のデザインについての提案が望まれる。

計画地北側道路は、駅へとつながるため、多くの自動車・歩行者が利用する道路となっている。計画地西側の共同住宅部分北側市道沿い及び西側には高木の植栽が配置されており、わずかであるが駅前に潤いを与えている。中央線にはいちよう並木があり、また現在、計画地の北東コーナー部分にあるツタの植栽がある一定の面積を有しているため、現況の駐輪場部分の目隠し効果になっており、周辺景観との調和や、周辺に与える影響に配慮した植栽計画が望まれる。

計画地の南側には平屋の屋内駐車場や空地があるため、南側道路からは計画地を眺められる場所に位置する。

□ 形態意匠の制限(基準)を読み解くときに配慮すべき周辺環境の特徴

- * 計画地は JR 芦屋駅に近接しており、その駅を利用する歩行者が非常に多いため、歩行者に与える圧迫感をできるだけ軽減させるよう、ヒューマンスケールを考えた外構計画とすること。
- * 植栽計画については、計画地西側の緑との連続性を創出させるような計画とするとともに北東コーナー部分には十分な緑の配置を行い、潤いある通り景観の形成に寄与するような計画となるようにすること。また、平面的な配置計画ではなく、高木・中木・低木、落葉樹・常緑樹等様々な樹種を立体的に配置させるようにすること。
- * 計画地は北側と東側の2箇所を接道しているため通り景観へ及ぼす影響が大きい。周辺の通り景観へ与える影響を考慮し、壁面やバルコニー部分等の構成や使用する材料等を十分検討し圧迫感を抑えるような色調・デザインとすること。
- * 屋上に機械施設等を設置する際は、道路や周囲からの見え方に配慮し、周辺から設備が見えないように適切な規模・配置、構造とすること。

- * 駐車場や駐輪場を設ける場合は周囲から見えにくい配置とすること。
- * 計画地南側は、低層の屋内駐車場や空地であるため、南側からの見えがかりに配慮すること。