

公光町 15 番 2, 15 番 3 店舗

□敷地周辺の環境

- ・ 計画地は、阪神鉄道本線北側で阪神芦屋駅の北東に位置する東西に長い街区の東端に位置する。計画地のある街区は、芦屋中央震災復興土地区画整理事業区域の南端にあり、北側は都市計画道路鳴尾御影線に、東側は川東線に接道し、自動車によるアクセス性の高いところである。また南側には、幅員 4 m の道路（区画整理事業では歩行者専用道路と位置づけがされていた）をはさんで阪神鉄道本線（高架線）が通っている。
- ・ 周辺地域は、阪神芦屋駅周辺の商業地および川東線（かつての本通り商店街）に沿って沿道店舗（多くが併用住宅）が立地するところであり、近隣商業地域が指定されている。
かつては本通り商店街、三八商店街、甲陽市場といった生活関連店舗の集積する地域であったが、震災後は川東線の整備や甲陽市場の廃止などにより、商業集積は減り、店舗（併用住宅）、共同住宅、戸建住宅が混在する地域となっている。
- ・ 近隣商業地域内の幹線道路沿道で 6, 7 階の共同住宅が見られるが、高層で大規模な建築物が立地している状況にはない。
また、阪神線の南側は第 1 種中高層住居専用地域であり住宅地となっている。地域は利便性の高い住宅地ともいえる状況にあり、店舗などの計画においては、居住環境と折り合うような賑わいと落ち着きのあるデザインが求められる。
- ・ 川東線は、アイストップに六甲山系を望む眺望景観のある主要な道路である。また、鳴尾御影線はケヤキの並木が連続する緑豊かな道路景観が形成されており、計画地周辺では沿道に店舗が並ぶというものの、計画地に近接するコンビニエンスストアと駐車場以外は比較的落ち着いた住宅地にある通りの風情がある。
- ・ 計画地は、阪神鉄道本線の線路越しに視認できる角地に位置することから、阪神電車の乗客に対する見え方に配慮し、遠景から近景にいたる景観の検討が求められる場所にある。

□周辺環境および地域コンテキストにもとづき基本的に注意すべきこと

- ・ 計画地の東側道路（川東線）は、六甲山系への眺望が臨める場所であり、その保全に十分留意した計画とすること。
- ・ 現状では隣接地のコンビニエンスストアおよびその駐車場によって、計画地北側の視認性が高くなっていることに留意し、将来的な周辺環境の変化に対応するとともに、当面の高い視認性に対して配慮する必要がある。
- ・ 街角の景観をつくる位置にあり、また、阪神鉄道本線からの視認性にも富む場所であることから、新たな場所性を生み出すような建築デザインの可能性を求めることが許容される立地ではあるが、周辺の穏やかな住宅地と折り合う商業地のあり方に配慮することも必要である。
- ・ 商業施設を計画する場合は、サインや広告物の形態・意匠が景観に大きな影響を与えることから、それらの計画やテナントに対するガイドラインの整備などに十分留意することが求められる。
- ・ 線路沿道の区画整理事業で歩行者専用道路と位置づけられていた道路については使い方に配慮し、接道部の仕上げにも留意することが必要である。