

## 業平町10番 共同住宅

### □敷地周辺の環境

- ・ 計画地は、JR芦屋駅に程近い商業地域内に位置し、南を国道2号（幅員28m）、東を市道（幅員7.3m）に接道する角地である。国道2号は交通量が多く、計画地南には歩道橋が設置されている。  
このため国道からの見通しおよび南側地区からの計画地の視認性はあまり高くないが、南側地区から駅へのアクセス動線上にあり、歩道橋の利用も比較的多いため、歩行者からの見え方については配慮が必要である。
- ・ 国道2号の北側の周辺地には、小規模な店舗や中層のテナントビル、1階部分を店舗とした中高層共同住宅の立地がみられるものの、駅に近い商業地でありながら戸建て住宅も混在しており、地域性のあいまいなところである。  
震災後、再開発や駅前広場整備が検討されたものの進捗はない。
- ・ 既に国道沿道には、多様な高さの建築物が建ち並んでおり、どのような通り景観を創出していくかが問われるところであり、国道の建ち並び景観については、遠景から近景に至る検討が求められる場所である。そのなかで国道沿道としての緑の配置や街角のデザインについての提案が望まれる。
- ・ 国道沿道は高度制限が比較的緩いこともあり、既に高層建物が立地している。計画地の西側隣接地には12階建ての共同住宅があり、その壁面が迫ってきているため、西側から計画地の視認性は皆無といえる。しかし、北側は現状では2、3階建ての建物が立ち並んでおり、見え方に配慮する必要がある。  
また、東側は市道を挟んで2階建ての飲食店となっており、角地のコーナーが見えることから、街角の表情づくりが重要である。

### □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

- ・ 計画地はJR芦屋駅南の商業地域に位置し、商業地に折り合う共同住宅としてのあり方に配慮することが求められる。
- ・ 南面には歩道橋があつて見通しの悪い部分はあるが、角地敷地であることから、街角のデザインが重要であり、植栽や夜間の照明など、通りを歩く人々に対して積極的に配慮し、街並み景観に寄与する計画とすることが望まれる。