

海洋町3番, 4番の各一部

□ 計画地周辺のまちなみ

埋立てにより整備された南芦屋浜（潮芦屋）地区は、既成市街地から離れ、海辺の新たな住宅地環境を育てていこうとしており、無電柱化により空の広がりを感じられる通り景観の創出が図られている地区である。兵庫県企業庁が土地分譲を行う南芦屋浜地区のビジョンは「潮芦屋プラン」に示され、当該計画地が位置している「センターゾーン」では、マリーナを活かした土地利用が図られているとともに、地区計画を活用した漸進的な開発の調整を行っているところである。

また、芦屋市都市景観条例に基づく「景観形成地区」に指定され、計画地は「センター地区」に位置しており、多様な生活と都市活動を支援する商業施設や公益施設、文化施設等が集中する地区である。南芦屋浜地区全体の顔として賑わいと落ちつきのある街並みの形成に努める、といった方針が定められており、緑のモールや隣接するマリーナ地区との調和・関係性に配慮し、建築計画とそれらを一体的にデザインすることによって、緑や水辺空間の連続性や地域の賑わいが醸し出される空間性を創造していくことが求められている地区である。

< 計画地の基本条件 >

計画地は、西側で市道海洋3号線（幅員約16m）に接道しており、当該市道は計画地に接している部分で、ロータリー状に整備されている。

市道を挟んだ西側には複数の店舗からなる商業施設があり、多くの地域住民に利用されている。南、東側はマリーナ水域に面しており、係留施設が整備されている。北側は駐車場、空き地となっている。空き地部分の将来の土地利用については、エステ・スパの事業化に向けた検討がされている場所である。

□ 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

1 位置・規模

* 芦屋の地形的特徴が現れる風景を構成する山と海は重要な景観資源である。この山と海を意識する大きな風景構造への配慮は、南芦屋浜の景観形成上の基本である。

* 計画地東側は海に面し、水辺の大部分に係留施設が整備されている。地域の風景の特徴づける海の見え方および海からの見え方が意識される場所である。

（1 芦屋の景観を特徴づける山・海などへの眺めを損ねない配置、規模及び形態とすること。）

* 南芦屋浜地区には、高層の共同住宅等が建設されているが、計画地の位置するセンター地区にある建築物は、平屋の商業施設や2階建てのスポーツクラブとなっており、中低層の建築物で構成される地域となっている。

* 計画地周辺には、戸建て住宅の地域もあることから、賑わいの中にも落ち着きのある住宅地との調和に配慮された景観の形成が望まれているところであり、心地よい歩行者空間形成に寄与する計画が求められる。

（3 周辺の景観と調和した建築スケールとし、通りや周辺との連続性を維持し、形成するような配置、規模及び形態とすること。）

2 屋根・壁面

- * 海と空の広がりを感じられる場所であり、この海と空の青の広がりがまちなみ（建物群）の背景となっていることが意識される。
- * 近接する商業施設を訪れる車が前面道路のロータリー部分を通行するため、車の通行量が多く、また歩道からの歩行者や来街者についても、視認性が高い場所となっている。
(1 主要な材料は、周辺の景観との調和に配慮し、見苦しくならないものを用いること。)
(2 壁面の意匠は、周辺の景観と調和するように、見えがかり上のボリューム感を軽減すること。)

3 通り外観

- * 計画地の前面道路は交通量が多く、非常に視認されやすい場所となっているため、通りに対して表情豊かな景観の創出が求められる。
- * 道路空間にある植樹帯は街路樹がなく、貧弱なものとなっており、官民の協働による南芦屋浜地区全体の顔として相応しい、賑わいと落ち着きのある町並みの形成に向けた取り組みが求められる。
- * 計画地の東、南側は、海に面しており、海沿いに公開された連続性のある遊歩道が整備され、広がりを感じられる空間になっている。
(1 前面空地、エントランス周り、駐車場アプローチなどの接道部は、建築物と一体的に配置し、及びしつらえとともに、材料の工夫を行い、落ち着きのある外観意匠とすること。)
(5 建築物が街角に立つ場合には、街角を意識した意匠とすること。)

※ () 内は、関係する形態意匠の制限を示す。

□ 計画地周辺の景観特性に基づく形態意匠の制限（基準）の考え方

1 位置・規模

- * 周辺建物や海、歩行者空間などの周辺の景観構成要素との関係性、連続性を考慮し、圧迫感を与えないような前面道路からの見え方に配慮された位置、規模とすること。
特に増改築を計画する場合には、既存建物との機能的合理性にもとづく配置の調整とともに、水辺につながる歩行者空間の開放性の確保を考えた位置・規模となる必要がある。

2 屋根・壁面

- * 商業地域であることや計画する機能に応じたデザインのあり方を前提として、材料や意匠について計画する建築物と既にある建築物とのバランスに注意すること。また、海に面する場所の特性を活かし、海と空を背景とする壁面・屋根の構成への配慮が必要である。
- * 商業地域であることから来街者から見られることを意識し、壁面の意匠や材料などに変化をつける等の工夫により単調な壁面が現れることを避け、見えがかりのボリュームや圧迫感の軽減を図ること。

3 通り外観

- * 商業施設は不特定多数の来街者を想定する場所であり、計画地周辺は現状ではまだ十分整備が進んでいないが、これからの開発に対して連続性を誘発するような公共空間と建築計画が一体となっ

た地区の景観づくりが必要である。

このため、敷地際は用途によっては区切る必要がある場合でも、道路の樹木や植栽と敷地際の緑や塀などのデザインを一体的にすることによる緩やかなつながりの演出とエントランスを特徴づけることによる内外の意識をつくることなどの工夫が求められる。

このためには、歩道の街路樹等、公共空間の管理についても総合的に調整、整備していくことが必要である。

- * 近景・中景・遠景からの見え方において、特に西面については歩道の街路樹や舗装、既存建築物との調和やつながりに配慮された計画とすること。
- * 通り外観とは、建築物の計画は、通りや周辺との関係において総合的に計画されるべきであることを意味する基準であり、特に商業地においては賑わいと落ち着きのある空間を創出する上で重要である。マリーナ地区に近いところは、賑わいとリゾートをつなぐ位置にあり、海からの見え方・水辺の連続性、商業地区の賑わいをつなぐように、塀のデザイン・緑の配置・建築物との関係を考えた植栽計画・敷き際のデザインを行うこと。