

大榭町 10 番 2 共同住宅

□ 計画地周辺のまちなみ

大榭町周辺は、大正時代初期には田畑と緑地が広がる地域であったが、大正末期に市街化が進み、住宅と商店が混在するまちとなった。芦屋で最も歴史の古い商店街である本通商店街のほか、三八商店街や甲陽市場があり、賑わいのあるまちであったが、阪神淡路大震災により大きな被害を受けた。被災により市場は廃業し、震災復興土地区画整理事業により道路が拡幅され、かつての商店街のある町並みは喪失し、地域コミュニティの親密さは弱くなった。都市計画道路川東線沿道には今も商店が建ち並ぶが、商店街の雰囲気は薄れ、幹線道路から内側に入ると戸建住宅のなかに共同住宅が点在する住宅地となっている。

川東線の沿道には主に 2～5 階建ての店舗併用住宅や一階部分を店舗とした中高層の共同住宅が建ち並び、道路が拡幅されて見通しが広がったことから開放感の感じられる通り景観となっており、沿道の店舗や共同住宅等が通りに対して新たな沿道景観を形成しつつある。

<計画地の基本条件>

計画地周辺は、阪神芦屋駅周辺の商業地及び川東線（かつての本通り商店街）に沿って店舗（多くが併用住宅）が建ち並んでおり、用途地域は近隣商業地域、高度地区は第 4 種高度地区が指定されている。

計画地は敷地の形状が東西に長い長方形の形状となっており、西側で都市計画道路川東線（幅員 20 m）と接道している。広幅員の川東線では視界が広がり、アイストップに六甲山系の緑がある。

川東線沿道には、形態や規模、建物高さの異なる様々な建物が建ち並ぶが、町並みのボリュームや壁面のつながりに一定のまとまりがあり、沿道の店舗が緩やかにつながる賑わい感のある通りである。

また、東側は市道（幅員約 6m）と接道しており、道路を挟んで 3 階建ての店舗付共同住宅や 2 階建ての戸建て住宅が建ち並んでいる。

北隣接地については 3 階建ての店舗併用住宅、南隣接地についても 3 階建ての店舗併用住宅が立地している。

□ 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

* 川東線は広幅員で視界が広がっており、アイストップとなる六甲山系の緑を望むことができる。また、幹線道路ではある沿道に大規模な建築物は少なく、建物のボリューム感として 3～5 階建てを中心とした町並みには緩やかなまとまりがあり、六甲山系への眺望が広がる。

（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。）

* 計画地周辺は一部で 5 階以上の建築物が建っているが、主に 3～5 階建ての建物が多く、また高層部の形態意匠を工夫することでボリューム感を軽減させている建物もある。

（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

- * 川東線沿道は、明るい色彩を基調にした建築物が多く、約10m間隔で植えられた街路樹の緑と沿道の店舗等が織り成す明るい雰囲気のみが形成されている。
(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。)
- * 道路整備と合わせて再建された3~5階程度の建物が並ぶ沿道に、6~8階建ての共同住宅も建てはいるが、多くは高層部に変化をつける等の工夫により、周辺との連続性や通りの見通しへの配慮、通りへの圧迫感の軽減が考えられている。
(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。)
- * 計画地東側は比較的低層の住宅地となっており、南北の隣接地に3階建ての建築物が立地していることから、建築物の計画の規模によっては上層部が通りに現れる。
- * 幹線道路と接道する計画地の西側と、多様な規模の戸建住宅・併用住宅・共同住宅が建つ住宅地に面する東側では、通りの町並みが異なる。
(4 側面や背面の意匠についても、周辺の景観と調和したものとすること。)

3 建築物に附属する施設

- * 計画地周辺の共同住宅においては、機械式駐車場は、建物内に取り込んだり、セットバックさせたりすることで通りから見えないように配慮し、通りに与える圧迫感の軽減を図っている。
- * また、東側については幅員の狭い道路を挟んで比較的狭小の住宅が立地しており、通りからの眺めに対して、駐車場等・植栽の位置やアプローチの位置やデザインについての配慮が求められる。
(建築物に附属する駐車場、駐輪場、屋外階段、ベランダ、ゴミ置場等は、建築物及び周辺の景観と調和した意匠とすること。特に駐車場は、自動車が周囲から見えないようにし、緑化等の工夫をすること。)

4 通り外観

- * 計画地の西面にある通りは、交通量の多い幅員の広い幹線道路であり、店舗併用住宅等が建ち並ぶことによって賑やかな通り景観が形成されつつある。この川東線の沿道には高さ約10mの街路樹が植えられており、アイストップとなっている六甲山系の緑との連続性が感じられる。沿道の店舗では、間口規模や用途によってはファサード構成と植栽が折り合わない場合もあるが、住宅の場合は、特に比較的規模の大きい共同住宅では、通りの賑わいと調和する緑の潤いある外観が求められる。
- * 東側は幹線道路より内側に入った住宅地であり、交通量も比較的少なく落ち着いた通りとなっている。住宅地では通り際に生垣や庭木の緑が見られ、緑の潤いある通り景観が形成されつつある。隣接地においても石と生垣の組合せや併用住宅であっても中木の密植による緑のアクセントが見られる。
(1 全面空地、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、及びしつらえるとともに、材料の工夫を行い、落ち着きのある外観意匠とすること。)
(2 十分な修景植栽を施すことにより、緑ゆたかな外観意匠とすること。)
(3 建築物に附属する塀、柵等の意匠は、植栽計画と一体となった意匠とすること。)

□ 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

- * 計画地は2つの異なる構成の通りに面しており、
 - 1) 通りを構成する建築物として、通りの特性の違いを意識して、建築物の配置や壁面の構成に関わるプランを検討する必要がある。
 - 2) 通りの緑との関係においても、川東線の街路樹との調和、住宅地の敷き際の生垣や植栽との連続性など、異なるテーマに対応する建物の配置・植栽の計画とすること。

2 屋根・壁面

- * 異なる2つの通り（地域）に面することを認識し、周辺の町並みとの調和に配慮したファサードの構成となるよう計画すること
- * 隣接地の建物は3階建てであり、周辺にも大きな建物は無い。このため隣接地より高い建物となる場合は、上層部が見えてくることを認識し、上層部のセットバックや壁面の構成を変化させるなど、デザインの工夫により、見えがかり上のボリューム感の軽減を図ること。
- * 合わせて、通りからの見え方に配慮し、壁面に多様な要素を用いることで乱雑なデザインとならないよう計画すること。

3 建築物に附属する施設

- * 駐車施設については、その規模から見ても景観に与える影響は大きいですが、単調なデザインや壁面仕上げとなることが多く、周辺とのまちなみの調和を乱している場合が少なくない。駐車施設を設ける場合は、建築物や植栽と一体的に計画し、通りや隣接地から自動車や施設自体が見えないよう配置や意匠を工夫すること。また、修景を行う場合は、それ自体が通りや隣接地に対して圧迫感を与えることがないよう建築物や植栽との調和に配慮した形態意匠とすること。

4 通り外観

- * 東側は商業系店舗が沿道に建ち並ぶ賑やかなまちなみであり、西側は一部店舗等も立地しているが、主に住宅が建ち並ぶ落ち着いた住宅地である。それぞれに異なる特徴を示す通り景観と調和するよう配慮した建築物・外構・植栽の一体的計画が必要となる。
- * 西面については、街路樹や六甲山系の緑との連続性に配慮した植栽計画とすることで、川東線の通り景観の特徴である明るい賑わいのある雰囲気のマちなみの形成に寄与するような計画とすること。
- * 建築物の足元や敷き際に少しでも緑を配することにより、通り景観にうるおいを与えることができる。東面については、隣接地との連続性を意識しながら通り際に積極的に植栽を計画することによって通りの緑の連続性の形成を図るとともに、建築物や附属する施設等が与える圧迫感を軽減するような計画とすること。
- * 通り外観を構成する建物へのアプローチや駐車スペース、車路等は、建築計画と一体的に計画し、緑化ブロックを使う等の工夫により、周辺の緑との連続性や潤いのある空間となるよう工夫すること。