

公光町4番7,8 共同住宅

計画地周辺のまちなみ

計画地周辺は、芦屋川が天井川であることから、かつての堤たい地にある土地は地盤が高く、隣接する市街地との間にレベル差がある。堤たい地に芦屋側左岸線が通り、公園や建物の間から芦屋側河岸が垣間見える。芦屋川左岸線沿道は周辺市街地より高い位置にあるため中景・遠景で市街地から眺められる場所であり、税務署や警察署などの公共施設や教会が立地し、沿道の低層部には店舗など開放性の高い用途も見られる。

周辺市街地には、かつて本通り商店街、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、震災により大きな被害を受け、復興過程で商業集積は減少した。震災後は復興土地区画整理事業地区において新たに建つ建物により地域性をつくりなおしつつあり、密集市街地から六甲山系への見通しが広がる市街地へと変わった。現在は商業地から住宅地への移行が見られ、店舗、共同住宅、戸建て住宅が混在する緑ある生活風景が形成されている。

芦屋川沿いには松の木が多数植えられており、建築物の植栽と相まって連続する緑の通り景観を形成している。芦屋川河岸の古いクロマツと背景の山、沿岸の町並みと一体となった芦屋川が織りなす風景は市民に最も愛される市を代表する景観である。市は芦屋川の空間・環境を大事にしたいこと平成22年11月にJR以南の芦屋川沿岸の区域を芦屋川南特別景観地区に指定し、平成24年4月にはJR以北を含めた芦屋川沿岸全体の区域を芦屋川特別景観地区に指定して景観の保全に努めている。

< 計画地の基本条件 >

芦屋駅周辺から川東線にかけては商業集積が見られるが、住宅地化が進んでいるところで、計画地周辺の用途地域は第一種中高層住居専用地域で、高度地区は第2種高度地区が指定されている。また、芦屋川沿いの宅地は第3種風致地区、芦屋川特別景観地区が指定され、積極的な緑の保全・育成、良好な景観の創造が求められる地域となっており、計画地は、緑豊かな芦屋川景観の保全形成を求める地域に隣接する。

計画地は現在、駐車場となっており、東西の2面が道路に接道している（東面市道幅員6m、西面県道奥山精道線幅員8m）。計画地は西側の道路とは同じレベルで接道しているが、東側道路とは約4.4mの高低差が生じている。

計画地が接道する2つの南北方向の道路では、六甲山系の緑がアイストップとなっている。西面が接道する県道は、沿道に形態や規模、建物高さの異なる様々な建物が建ち並んでおり、比較的通行量も多い。計画地の東側の市街地は計画地より4m以上低くなっており、市街地から中景、遠景で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

1 位置・規模

- * 計画地の東西道路は南北に抜けており、国道2号との交差点付近は公園となっていることから、北側にアイストップとなる六甲山系の緑を望むことができる。

(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)

- * 計画地の西側道路、芦屋川沿道は共同住宅、戸建て住宅、店舗等、様々な用途の建築物が混在している地域である。芦屋川沿岸に近く、緑ゆたかな芦屋川の風景とつながる位置にあることから、より多くの緑環境への配慮が求められる。計画地は芦屋川沿道街区と向き合う位置にあり、ゆとりのある配置や周辺からの見え方への配慮などが、緑化と合わせて求められる。

(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

- * 計画地の東側は緑の豊かさを感じられる閑静な住宅地の一画になっており、主にアースカラー等を基調にした建築物が多く建ち並び、落ち着いたある景観を創造している。色だけでなく、壁面を構成する要素(窓・サッシ・ベランダ・階段・柱型など)を整理し、均整のある壁面構成とする計画が望ましい。

- * 計画地は東側市街地より一段高く、低くなっている東側から中景、遠景で眺められる場所に位置している。

(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

- * 計画地は細長い形状の宅地となっており、東西道路に対して近隣の建物と比べると間口が広く、壁面の意匠や外構計画等の景観要素が通り景観に与える影響は大きい。

- * 計画地周辺は震災後、新たに建つ建物により地域性をつくりなおしつつある地域である。そのため、地域環境の特徴が見えにくく、個々の建て替えや開発において緑豊かな地域環境形成に資する計画が求められる。

- * 計画地は2面接道であるため、芦屋川側、市街地側各々周辺の景観の構成要素を理解し、建物配置などと一体的・総合的にバランスよくデザインすることで、今後の緑豊かな通り景観の形成への端緒となることが望ましい。

西側道路については芦屋川に面しており道路幅員も広いことから景観上の配慮が特に求められる。また、敷地東側は宅地レベルより低い市街地の道路に接道するため、高さ規制に準拠していても周辺市街地の最大の建物高さよりも大きい高さ・壁面となる。周辺市街地とは異なる規模・見え方となることから周辺への影響が大きいことに留意する必要がある。

- * 計画地は芦屋川沿道街区と向き合う位置にあり、計画地においても芦屋川の緑豊かな景観に寄与するように配慮した計画とすること。

(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、及びしつらえるとともに、材料の工夫を行い、落ち着いた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。)

(4 建築物に附属する擁壁等は、自然素材の仕様や植栽との組み合わせ等周辺の景観と調和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

- * 芦屋川側，市街地側，各々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道路面からの見え方に配慮された位置，規模とすること。
- * 計画地は東西異なる構成の通りに面し，両面各々からの建築物の見え方を意識すること。また，植栽の向こうに屋根や建物が垣間見えるようなゆとりのある配置により，東西道路を通る通行者に対する圧迫感やボリューム感の軽減を図るような計画とすること。
- * 六甲山への眺望を妨げないような建物の配置・規模及び形態とすること。

2 屋根・壁面

- * 壁面は単調なデザインや仕上げとならないように多少陰影をつけるなどボリューム感を軽減し，通り景観に寄与する落ち着いたバランスとなるような計画とすること。
- * 計画地は2つの異なる構成の通りに面していることを認識し，周辺の街並みとの調和に配慮したファサドの構成となるよう計画すること。

3 建築物に付属する施設

- * 駐車場、駐輪場，ゴミ置場などの建築物に附属する施設は，通りから見えないような配置・規模とすることを基本とし，やむを得ない場合は植栽等による修景を行ない，道路からは見えないよう計画すること。

4 通り外観

- * 西側からは芦屋川との連続性を意識し，敷地においてはエントランス周りや駐車場アプローチ等が道路面から直接見えてこないように植栽計画を工夫することにより，緑ゆたかな外観意匠とすること。東側からは一段低くなった市街地から中景，遠景で眺められる場所に位置していることを意識し，壁面は単調なデザインや壁面仕上げとならないように配慮すること。
- * 建物配置と一体で十分な植栽やセットバックを検討して建築物の見え隠れを考えるなど，周辺の建築物のボリューム感と調和するような形態意匠とすること。
- * 両面接道の敷地において，特に B1 レベルとなる側の接道面の構成，駐車場の出入口の配置・閉じ方，屋外階段と駐輪場やゴミ置き場との関係など，建築物と一体となった計画とすること。
- * 計画建築物は西側道路に比べ，東側道路からの見えがかりがかなり大きくなると予想される。また，敷地が南北に長く，道路面に対する間口が比較的広いため，通り景観へ及ぼす影響が大きい。周辺の

通り景観の構成要素を意識して樹木の適切な配置やセットバック，壁面の構成などを複合的に用いることによって圧迫感の減少に努めること。