

R2-3 公光町 12 番 4 外 共同住宅

□ 計画地周辺のまちなみ

公光町は、阪神芦屋駅の北東に位置し、警察署や税務署などの公共施設や診療所及び店舗が立地する利便性の高い地域である。かつては周辺の甲陽市場や本通り商店街、三八商店街などで生活関連の店舗が建ち並んでいたが、平成7年の阪神・淡路大震災により大きな被害を受けたことから、震災後の復興土地区画整理事業で区画や道路が整備され、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化し、現在は、店舗や共同住宅、一戸建ての住宅など様々な用途の建築物が混在するまちなみとなっている。地形の特性としては、芦屋川が天井川であることから、旧堤体地内の街区は地盤が高く、東側の旧堤体地外の街区は地盤が低くなっており、隣接する街区でありながら高低差が生じている。

□ 計画地の基本条件

計画地は、第一種中高層住居専用地域、第二種高度地区に指定されている。なお、計画地の南側対側地及び当該街区の東端道路以東は近隣商業地域であり、特に南側の都市計画道路鳴尾御影線沿道では、商業ビルや店舗等が道路境界からほぼ後退なく建てられている。

計画地の南面及び北面は幅員6.0mの市道に接道しており、西側から東側にかけて緩やかな下り勾配となっている。計画地の西側は時間貸しの駐車場であり、北側対側地は5階建ての共同住宅、東側隣地は低層の一戸建ての住宅となっており、南側の街区では中層の商業ビルが建ち並んでいるが、都市計画道路鳴尾御影線側にエントランスを設けているため、計画地側での人の出入りは限られており、幹線道路沿いのにぎわいに対比して落ち着いた通りとなっている。

計画地周辺は特に緑化基準が規定されている地域ではないが、近隣の一戸建ての住宅では、通りに面して植栽スペースを設ける等、うるおいの創出が見られる。

以上のことから、計画地においても建築物の規模や形態を周辺と調和させるとともに、緑の連続性が感じられる植栽計画が求められる。

□ 周辺および地域のコンテキストに基づき配慮すること

- * 計画地周辺は、多様な用途の建築物が混在する地域ではあるが、低層の一戸建ての住宅が潤いあるまちなみ景観を形成していることから、周辺の景観と調和が図られた建築物の配置計画となるよう検討すること。
- * メインエントランス側のファサードだけでなく、駐車場出入口又はサブエントランス側のファサードについても正面と同等に意匠を検討し、周辺の景観と調和するよう努めること。
- * 通り外観を構成するエントランス部分は、アプローチや植栽等の配置を工夫するとともに、シンボルツリーを設けるなど、緑量の確保に努め、通り景観に与える影響を十分に検討した計画とすること。また、道路境界に設置する柵等は、道路際より後退させ、植栽の緩衝帯を設ける等、圧迫感を軽減するよう努めること。
- * 建築物に附属する駐車場、駐輪場、ゴミ置き場、設備等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に努めること。