

海洋町2番10

□ 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、海辺の新たな市街地環境を育てていこうとしており、無電柱化による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。兵庫県企業庁が土地分譲を行うこの南芦屋浜地区のビジョンは「潮芦屋プラン」に示され、市は地区計画や景観形成地区を活用して漸進的な開発の調整を行っているところである。地区計画ではマリナーを核とする緑豊かな文化的香気に満ち国際性豊かな「芦屋らしい街」の創出を目標とし、景観形成地区においては親水性豊かで芦屋らしい景観、多様性と調和があり時間的変遷に配慮した景観の形成を目標としている。潮芦屋プランでは「生活者の視点に立った多世代循環型の交流とにぎわいのあるまちづくり」を目指し、「海と緑を取り入れたゆとりと潤いのあるまちづくり」「人に優しく災害に強いまちづくり」「環境にやさしいライフスタイルを育むまちづくり」をメインコンセプトとしている。

当初は、マリナーのある新たな複合開発地区としての期待があったが、震災復興のなかで復興公営住宅を整備し、海に近い環境を活かした新しいライフスタイルを創出する住宅市街地としての整備が進められてきている。それぞれの開発は、海と緑のある次世代のライフスタイルが求める機能と質の高い空間の創出を担い、それらがそれぞれの機能を果たしながらも調和することにより「まち」全体の景観形成に寄与していくことが求められる。

計画地は、南芦屋浜地区の東端に位置しており、潮芦屋プランではフリーゾーンと呼称されている。マリナーに面する地区は、センターゾーン、マリナーゾーン、フリーゾーンに区分されているが、それぞれのゾーンごとに特色ある機能を整備しながら、生活空間の彩りと活動の選択肢を広げると共に、地域の人と共有できるオープンスペースや環境基盤の整備を進め、地区全体として特徴ある景観形成を図っている。

<計画地の基本条件>

計画地は南芦屋浜地区の東端に位置し、その大半が第一種住居地域に指定されているが、近隣商業地域への変更が予定されている。しかしながら、南芦屋浜地区地区計画における地区整備計画により40メートルの絶対高さ制限が導入される予定であるため、際限なく高い建築物は建てられない地域となる。

とはいえ、地域のほとんどが低層住宅で構成されている南芦屋浜地区においては、非常に目立つ存在となるため、地区計画を含めた法による制限内容を単なる建築条件にとらえるのではなく、どういった建築計画が求められているのか、その背景について十分考慮し検討する必要がある。

計画地は北側の市道海洋2号線(幅員7.3m)に接しており、南北に細長い敷地形状となっている。接道間口は狭いが、敷地北側はボートヤードとなっており、北側道路より敷地への眺望を阻害するものがないため、道路からの見通しもよい場所である。計画地の東側は大阪湾、西側は芦屋マリナー水域に面しており、海からの視認性が非常に高い地域であることを念頭に計画する必要がある。

さらに、芦屋市都市景観条例に基づく景観形成地区(マリナー地区)内に指定されており、親水性の高い水辺空間の演出が求められている。計画地周辺では、個別に施設整備が進むなかで、乱雑なまちなみとならないよう周辺の開発との関係性に配慮し、生活に根ざしたうるおいと活気あふれる街並みの形成を図る必要がある。また、計画地周辺がまだまだ成熟した景観となっていないことを考慮し、敷地レベル

で質の高い景観を形成することで、地区全体の景観に貢献することが求められている。

また、計画地の東側には耐震強化護岸が整備されており、護岸とも一体となる広場の築造に伴い、災害時の救援物資集積拠点としての機能が設けられることにより、災害に強いまちづくりへの貢献が期待されている。一方、非常時以外においては、地域の人々にとって馴染みのある空間とすることにより、非常時における有益性も高くなるため、建築物との兼ね合いや配置について十分工夫し、潤いのある空間とすることが求められる。

□ 周辺および地域のコンテキストに基づき配慮すべきこと

- * 計画地は近隣商業地域への変更が予定されており、周辺にも商業施設が多く存在し、外部からの来訪者も多いため、南芦屋浜全体に共通する落ち着いたある都市景観を形成しつつ、文化的な香気にあふれるまちを演出できるよう工夫すること。
- * 計画地は四方に開けており、周囲からの視認性が非常に高い。従って、近景、中景、山から海からの遠景それぞれの視点に立つ建築物の計画が求められている。
- * 近景においては、南芦屋浜地区のほとんどが低層住宅地であるため、特に住宅地からの見え方には十分配慮する必要がある。同時に、これまで南芦屋浜地区で展開されてきた海と緑豊かな開放性ある生活の場としての地区の景観的な連続性に十分配慮した、建築の配置・ボリューム・素材・外部空間構成が求められる。中でも、計画地は南北に細長い形状となっているため、建物の配置を工夫するとともに、デザインやアクセントにより単調な壁面の連続を避け、圧迫感が感じられないような計画が求められる。
- * 中景においては、様々にある海や山への眺望点からの眺望景観に配慮した、建築の配置・ボリューム構成も求められる。
- * 遠景においては、その立地を活かしたデザイン上の配慮とともに、例えば屋根を配するなど、その視認性を踏まえた配慮が求められる。南芦屋浜が面する海洋景観は芦屋市内においても保全すべき景観資源の一部であるため、海を背景とした建築物の見え方を念頭に置きながら計画することが求められる。
- * 計画地はマリナー水域に面しており、係留施設が整備されているため、マリナーを意識した開放的なデザインとすること。また、水辺を意識した個性的な夜景の演出や、季節や時間による風景の変化に配慮することが求められる。
- * 緑ゆたかな南芦屋浜の景観に調和するよう、植栽を十分に設けること。視認性の高い敷地周囲に配置するのはもちろんのこと、樹種や樹高に配慮したメリハリのある植栽計画とすることにより、建築物の足元の緑とうるおいのある外観を演出すること。
- * 耐震護岸と一体となる防災広場の設置においては、合理的な計画による良好な景観を形成するとともに市民の生活環境として寄与するものとし、その機能性を最大限に高めるよう努めること。単なるスペースの確保にとどまらず、建築物との一体性を考慮し、景観形成及び生活環境上、意味のある計画とすること。