

剣谷9番1 有料老人ホーム・サービス付高齢者住宅

□ 計画地周辺のまちなみ

計画地周辺は元々山林だったところを昭和35年ごろから開発が進められた。芦屋の山手の傾斜地に位置しており、山から海に向かって眺望が広がるところで、大阪湾を一望できる位置にある。周辺には前山公園や学校法人が運営する学校があり、そのさらに南側および計画地の西側は比較的規模の大きな戸建て住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地となっている。高低差の大きい斜面地の住宅地で、造成にともなって出てきた風化花崗岩の石積み擁壁が特徴的な地区である。敷地境界に設けられた重厚感のある乱積による風化花崗岩の石積みと、生垣や塀越しに垣間見られる庭木が相まって、芦屋の山手に特徴的な景観を形成している。

市街中心地から車で約10分のところにあるが、隣接する前山公園や北側にある国有林の豊かな緑を背景としていることで、ひっそりとした山奥のような情景となっている。このような豊かな緑環境の継承と、山手の住宅地の特徴を継承した質の高い景観の保全・創出が求められるところである。

<開発事業地の基本条件>

開発事業地には、第1種中高層住居専用地域、第2種高度地区、第3種風致地区が指定されている。また、芦屋の山手地域を東西に走る主要な幹線道路である山麓線から北に約250m傾斜地を上ったところに位置しており、幹線道路からは視認できない。周辺の住宅地の道路は交通量が少なく、市街地の喧噪から離れた別荘地のたたずまいを感じさせる。

開発事業地では、昭和37年4月に本市において初めてとなる市立の高等学校「市立芦屋高等学校」が開校した。しかし少子化の影響等で平成19年3月に閉校され、更地となっていたところ、平成27年度に芦屋市保有土地（市立芦屋高等学校跡地）活用事業の募集が行われた。この募集要件にあつたとおり、計画地周辺は、六甲山の裾野に位置し、芦屋の山手らしい質の高い住宅地として緑豊かな町並みを形成しており、今後もこの恵まれた自然環境を活かした良好な景観を保全、継承していくことが事業計画の前提となる。開発事業地においては、建物の配置や規模、形態に配慮するのは言うまでもなく、道路空間のつくり方やランドスケープ・デザインが景観形成に重要である。山手の落ち着いた地域性と共存する新たな暮らし方の提案においては、地域の良好な景観特性を生かした開発地全体の景観計画とその維持管理のための工夫が求められる。

開発事業地の北西に隣接する国有林斜面は土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域が指定されており、その対策工により高さ約5mのコンクリート擁壁が設置されている。また、学校整備の際の造成により、事業地区内は高さの異なる3つの宅地から構成され、計画地の南側では隣接する学校敷地との間にコンクリート擁壁が立ち上がっている。新たな開発において再造成するにあたっては、既設の宅盤と本来の山の傾斜との関係をよく理解し、山林から住宅地へと変化するところに位置していることを考慮して、周辺景観に影響を与えるような大きな擁壁を新たに造らないようにするとともに、既存の樹木をできるだけ残し、地形と調和した土地利用及び配置計画が求められる。

周辺一帯が風致地区に指定されていることから、敷地内の緑が潤いのある山手の良好な景観に寄与しており、新たな開発においても自然豊かな景観の継承・保全が求められる。

計画地の南側には前山公園がある。市街地にある公園とは違い、ブランコや滑り台などの遊具の

設置は無く、森林の中を歩けるようにした歩道が整備されており、山手の土地形状や植生を活かした公園になっている。開発事業地は、地形条件により周辺からはほとんど視認できないが、前山公園からは計画地の南西部がよく見える。公園からの見え方には特に配慮して、南西部分においては、ボリュームの大きな建物を配置せず、できるだけ自然に溶け込むような形態・意匠および配置となるよう配慮する必要がある。六甲山系の植生にならった樹種を選定し、道路計画と合わせて効果的に配置することによって、開発事業地全体が森の中にあるような景観を創造させるランドスケープ計画が求められる。

□ 周辺および地域のコンテクストに基づき配慮すること

- * 本来の山並みの地形に近づけた造成計画とし、できるだけ新たな擁壁等を設けず、敷地内で計画される建物が山裾の緑の中にとけ込み、背景の斜面の緑と一体となるような配置計画とすること。
- * 道路の形態がまちなみ景観に与える影響は大きく、景観の重要な要素となる。計画地における道路計画については、画一的な配置とならないようにするとともに、建物敷地、建築物、歩道、植栽、車道等を一体的に検討し、車道と歩道の境界部のつくり方、道路側溝などの道路構造物や路面の仕上げについても、まちなみと調和した計画とすること。
- * 建物が複数になる場合は、地形や配置に応じて相互に調和しつつ変化をもたせるとともに、異なる規模や形態を組み合わせる場合は、そのバランスに配慮すること。また、使用する素材を共通させる等してまちなみの連続性を創出させるよう工夫すること。計画地が山手に位置していることを考慮して、主要な材料は山の緑や土、石等に調和したものを選び周辺の景観との調和に配慮して見苦しくならないものを用いること。
- * 計画地周辺は、主に戸建て住宅による落ち着いた景観が形成されている。計画地においても、できるだけスケールを抑えた計画とすること。やむを得ず、規模が大きな建物を計画する際には、壁面デザインの工夫や分節化等により長大な面が発生しないようにして、圧迫感に配慮した計画とすること。
また、建物に付随する設備や、屋外階段は周囲から見えないよう、建物の意匠と一体的にデザインすること。
- * 学校跡地のため植栽された樹木が残されており、六甲山系の植生に配慮して既存樹木を残しつつ必要な植栽を行い、山の緑や周辺の緑と調和した緑の中にかいま見える風景となるよう計画すること。また、できるだけ六甲山系の植生に応じた樹種の選定を行い、将来的な管理や、生育環境などについても考慮した植栽計画とすること。
- * 現況の敷地には既存の樹木が多く見られるが、既存樹木についてはできるだけ六甲山系の樹種を残すこととし、新植する樹種についても六甲山系の樹種を選定する等、できるだけ周辺の緑に調和した計画とすること。また、長い時間をかけて育てていくことを考慮して、将来的な管理や、生育状況などについても考慮して十分な修景植栽を施すこと。特に計画地南西部分は隣接する前山公園から視認

されることから、植栽の間から計画建物が垣間見えるような植栽計画とすること。

- * 外構計画については、計画されるまちなみや建物意匠と調和したものとし、アプローチや植栽の配置を工夫して、潤いのある質の高いデザインとすること。また、駐車場は周辺から見えないよう配置し、車が直接見えないよう通り沿いに植栽を配置するなど工夫すること。

- * 大規模な開発の場合、地区への入口は、わかりやすく適度の開放性を持ち、周辺の町並みと調和したデザインとすること。斜面地を活かした建物配置により、シークエンスと見えがかりが緩やかに変化しつつ連続する通り景観の創出を図ることが望ましい。