

H31-14 大原町 196 番 1 外 共同住宅

□ 計画地周辺のまちなみ

計画地のある大原町は、J R 芦屋駅の北東部に位置し、戦前の耕地整理により古くから市街化が進んだ比較的街区の大きい住宅街である。J R 芦屋駅の周辺は商業施設が集積し賑わいがあるが、山手幹線沿道から北側は、駅前再開発以前から日常生活の拠点性を有し、利便性が高いながらも、比較的敷地規模の大きい閑静な住宅地となっている。

阪神・淡路大震災後、駅周辺の商業地域外にある住居系地域では、中高層の共同住宅への建て替え等が進み、街並みは大きく変化した。また都市計画道路山手幹線が整備され、その沿道では建物の更新により、大規模な戸建住宅と中小規模の業務商業系ビルが並ぶ通りとなっている。こうした背景から、利便性が高い地域にあっても、落ち着いた住宅地として、閑静で住みよい低層住宅を中心とした住環境を保全・育成するとともに、山手幹線沿道においては、背後の住宅地区と調和した土地利用を図り、良好な市街地の形成を図るため、地区計画を定めている。

□ 計画地の基本条件

計画地は、第二種中高層住居専用地域、第二種高度地区、大原町地区地区計画の幹線道路沿道地区に指定されており、建築物の最高高さは15mと規定されている。

計画地の敷地形状は、東西約20m、南北約40mの長方形であり、南面は幅員約4.0mの私道に接道している。また、西面の北から約6mは、幅員約3.5mの私道に接道している。

計画地は街区のほぼ中央に位置し、周辺建築物等の状況は、東側及び西側は5階建ての共同住宅、北側は2階建ての一戸建ての住宅に接している。南側対側地は現状、駐車場となっており、駐車場を挟んで更に南側の幹線道路や商業施設などの公共空間からも視認性が高い場所である。

計画地周辺は一戸建ての住宅や共同住宅が混在する地域であるが、街区の北側には低層の一戸建ての住宅が建ち並んでいることから、戸建て住宅のスケールを意識した計画が求められる。また、両隣の共同住宅では、建築に伴い道路沿いに緑量のある緑地帯が設けられていることから、計画地においても、周辺との連続性を意識した緑豊かな通り外観となるよう、建築物、外構及び植栽の一体的な計画が求められる。

□ 周辺及び地域のコンテキストに基づき配慮すること

- * 南面ファサードについては、公共空間からの視認性が高いため、周辺の景観と調和したデザインとすること。特に歩行者の視線に近い低層部では、表情のあるデザインとなるよう工夫すること。
- * 建築物の意匠だけでなく、エントランス周りや駐車場アプローチの舗装部分、建築物に附属する塀、柵及び植栽等についても、敷地における通り外観を構成する重要な要素となることから、建築計画と一体的に計画し、地域の景観を向上させるような質の高いデザインを検討すること。
- * 道路境界部分に設ける塀、柵の有無、位置、高さ、仕上げ等は、通りに圧迫感を与えないように工夫するとともに、近隣住宅との緑の連続性の確保に努めること。特に計画地の北西部は、通りを利用する人にとってアイストップとなるため、シンボルツリーを設けるなど、通りからの見え方について配慮すること。