

H31-3 業平町42番2外 共同住宅

□ 計画地周辺のまちなみ

業平町周辺は、明治の終わり頃までは住宅地であったが、大正2年に国鉄芦屋駅（現在のJR芦屋駅）が設置されてからは、住宅や商店が混在するまちとして発展してきた。業平町の中でも、計画地周辺は昭和27年に住居地域（現在は、第一種中高層住居専用地域及び第一種住居地域）に指定されているが、JR芦屋駅周辺では、商業地域（現在は、商業地域及び近隣商業地域）に指定されており、さらにその賑わいを増し発展を遂げてきた。しかし、阪神・淡路大震災によって業平町では、半数以上の建築物が全壊し、まちなみは大きく変化した。JR芦屋駅前や国道2号沿いの一部の地区を除き、それまでは住宅地の中に店舗が点在していたが、ほとんどが一戸建ての住宅又は共同住宅に建て替えられた。計画地周辺では、JR線と南側で並行する都市計画道路駅前広場西線の沿道においても、比較的高層の共同住宅が建設されている。JR芦屋駅と国道2号に近く利便性の高い住宅地である。

□ 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、業平町地区地区計画区域（住宅・文教施設地区Ⅱ）に指定されている。東隣の街区は近隣商業地域、さらに東側のJR芦屋駅前の街区は商業地域に指定されている。

計画地の敷地形状はL字型で、北面は都市計画道路駅前広場西線（幅員12m）に約11m接道しており、道路の北側はJRの軌道敷となっている。一方、南面で約40m接道している市道（幅員4m）は、西へ行くほど道路幅員が狭くなっており、沿道住民以外が利用することはほとんどなく、自動車の交通量も非常に少ない。

計画地の東側は、現在、JR芦屋駅南地区市街地再開発事業が進められており、今後、芦屋の南玄関口として、落ち着きやゆとりある駅前拠点の形成や快適で品格ある都市環境・景観形成を図ることとしている。また西側の芦屋川沿岸は、個性と風格ある美しい景観を有する芦屋を代表する重要な地域として、芦屋川特別景観地区に指定している。計画地はその中間に位置するとともに、北側では道路を挟みJRの軌道敷に面し、高い開放性を有することから、周辺との調和や連続性を考慮した品位ある計画が求められる。

□ 周辺および地域のコンテクストに基づき配慮すること

- * 比較的通行量の多い北側道路沿いは多くの人の目に触れることから、敷地北側に植栽を多く配置することで北側道路からの見え方に配慮すること。
- * 計画地南側は、一戸建ての住宅が建ち並び、南側道路では、緑豊かな植栽が施された庭が垣間見られることから、周辺との緑の調和、景色の連続性を考慮すること。
- * 建築物に附属する駐車場、駐輪場、設備等はできるだけ道路側から見えないように配置すること。また、道路境界に設置する柵や設備等は、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検討を行うこと。