

H31-8 業平町 965 番 2 の一部 事務所

□ 計画地周辺のまちなみ

業平町は、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 J R 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、J R 芦屋駅に近接していることから、駅周辺の商業地域と共に、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。J R 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、J R 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。J R 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、近隣商業地域及び第四種高度地区に指定されている。J R 線の軌道に近接した東西約 7.5 m、南北約 8 m の東西に長い矩形で、南側は都市計画道路駅前広場西線（幅員 12 m）に接道している。

計画地の東側は、現在、J R 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ことから、軌道敷であることを考慮しつつも、周辺との調和や連続性に可能な限り配慮した計画が求められる。

□ 周辺および地域のコンテキストに基づき配慮すること

- * 計画地の敷地形状が東西に細長いため、建築物は周辺建築物の色彩等との調和に配慮しつつ、外観が単調にならないよう工夫すると共に、正面と側面及び背面の意匠に連続性を持たせることにより、南側道路への圧迫感を軽減するよう努めること。
- * 南側道路境界付近の建築物に附属する塀や柵等の外構部は、形状や色彩、位置等において周辺との調和や連続性を持たせ、通りに対して配慮すること。