

業平町 28 番 1 一戸建ての住宅

計画地周辺のまちなみ

業平町周辺は元々住宅地であったが、大正時代初期に国鉄芦屋駅が開設されてから、住宅と商店が混在するまちとして発展してきた。昭和 27 年には商業地域（現在は近隣商業地域）に指定され、さらにその賑わいを増し引き続き発展を遂げていったが、阪神淡路大震災により大きな被害を受けた。地震により建築物の半数が全壊し、住宅地の中に点在していた店舗はほとんどその姿を消した。その結果、JR 芦屋駅前や国道 2 号線沿いの一部の地区を除き、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、現在ではそれらが混在している状況にある。

< 計画地の基本条件 >

計画地周辺は、用途地域は近隣商業地域、高度地区は第 4 種高度地区に指定されている。

計画地は敷地の形状が南北に長い長方形の形状となっており、西側及び南側において芦屋市道に接している。現況はコインパーキングとなっており、周辺にも駐車場が数箇所点在している。

計画地西側に接している道路（幅員約 6.5m）を挟み、計画地を含む東側は近隣商業地域、西側は第一種中高層住居専用地域に指定されているため、東側敷地には 4～5 階の共同住宅が目立つ。

南側道路（幅員約 4m）沿いの敷地は道路幅員が狭いこともあり、ほとんど一戸建ての住宅が建っている。

形態意匠の制限（基準）を読み解くときに配慮すべき周辺環境の特徴

1 位置・規模

- * 計画地周辺は一部で 5 階以上の建築物が建っているが、第一種中高層住居専用地域に隣接していることもあり、2 階建ての戸建住宅も多く、それらが混在している状況にある。
- * 計画地東側の並びには市が管理する広場があり、周辺の戸建住宅敷地における道路側の植栽とあわせ、緑豊かな通り景観となっている。
- * 計画地西側の道路は駅前広場西線より国道 2 号線に抜ける生活道路であり、ある程度幅員も広いことから、周辺からの視認性も高い。

（3 周辺の景観と調和した建築スケールとし、通りや周辺との連続性を維持し、形成するような配置、規模及び形態とすること。）

2 屋根・壁面

- * 周辺の建築物は、白を基調とした明るい色彩やアースカラーなど落ち着いた色彩を主に用いており、良好な住環境の形成に寄与している。

（1 主要な材料は、周辺の景観との調和に配慮し、見苦しくならないものを用いること。）

3 通り外観

- * 南側道路に面する住宅地では、通り際に生垣や庭木の緑が見られ、広場における豊富な植栽とあい

まって緑の潤いある通り景観が形成されている。

(2 十分な修景植栽を施すことにより、緑ゆたかな外観意匠とすること。)

- * 計画地は南側と西側にそれぞれ接道のある角地となっており、特に西側においては、国道2号線からの進入方向が折れ曲がる屈曲点にちょうど敷地が位置しているため、国道側から進入した場合の視認性は高く、計画地の周辺景観に及ぼす影響は大きい。

(5 建築物が街角に立つ場合には、街角を意識した意匠とすること。)

()内は、関係する形態意匠の制限を示す。

計画地周辺の景観特性に基づく形態意匠の制限(基準)の考え方

1 位置・規模

- * 西側道路に面する建築物で形成されるスカイラインを保持しつつ、南側については建築物の配置を工夫することにより、通りの連続性を維持すること。

2 屋根・壁面

- * 視認性の高い敷地であるため、周辺景観への影響が大きいことを認識し、意匠上の工夫や頂部のセットバック等により、道路側からの圧迫感をできる限り軽減すること。
- * 道路に面する壁面については、窓や陰影などデザインを十分に工夫することによって、住宅らしい、表情豊かな建物とし、通りの景観に配慮すること。

3 通り外観

- * 計画地東側に位置する敷地や広場の緑で構成される通り景観に配慮し、主に計画地南側に植栽を配置し、建築物の圧迫感を軽減させるよう努めること。計画地の南で接道する道路は広場や敷地内の緑が緩やかに連続する通りとなっていることから、隣接地の緑とつながるよう計画地の南側に植栽を配置し、あわせて建築物の圧迫感を軽減させるよう努めること。
- * コーナー部分については、シンボルツリーやまとまった緑地を配置することにより、公共空間である通りにおける景観の向上に寄与すること。
- * 角地における視認性の高さを認識し、特に南側からの視線を意識したデザインとすること。