

## R4-7 業平町 50 番外 自動車ショールーム・自動車整備工場

### □ 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 年には商業地域に指定され、さらにその賑わいを増し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。

計画地周辺においては、中高層の共同住宅や事務所、店舗、戸建て住宅等が建ち並ぶ多様性のあるまちなみとなっている。

### □ 計画地の基本条件

計画地は近隣商業地域、最高高さ制限のない第 4 種高度地区、及び第一種中高層住居専用地域、第 2 種高度地区の 2 つの地域にまたがっており、その大部分を近隣商業地域が占めている。

また、業平町の地区計画区域内（国道 2 号沿道住商複合地区 I 及び住宅・文化施設地区 II）に位置し、建築物の用途制限等が定められている。

計画地周辺においては、北側は 5 階建ての共同住宅、東側は 5 階建ての作業場兼倉庫付き住宅、西側は駐車場、その奥には 7 階建ての共同住宅と戸建て住宅が並んでいる。

また、計画地は南側で国道 2 号に約 40 m 接道しており、計画される建築物が通り外観に与える影響は非常に大きい。建築物と合わせて、広告物についても、周辺景観に与える影響を十分考慮する必要がある。

### □ 周辺および地域のコンテキストに基づき配慮すること

- \* 建築物の壁面については、適切な材料や色彩の選択等の工夫により、周辺の景観に配慮した落ち着いたまちなみ形成に寄与する計画とすること。通りに面した南側に加え、東側については視認性が高いことから、通りからの見え方に配慮した計画とすること。
- \* 建築物の意匠だけでなく、沿道空間の修景についても敷地における外観意匠を構成する重要な要素となることから、車路、駐車場などの舗装材の適切な選択や植栽帯を設けるなど工夫を凝らすことにより、建築物と一体的にデザインし、潤いある通り景観の形成に寄与するような計画とすること。また、通りに面した南側だけでなく、隣地境界沿いなど、通りから視認できる部分においては、壁面や駐輪場、柵、植栽などの外構計画について、道路や隣地からの見え方に配慮されたデザインとすることが望まれる。
- \* 駐輪場、ゴミ置き場等、建築物に附属する設備は、通りから見えないような配置・規模とすることを基本とし、やむを得ない場合においても、使用する材料及び配置等も含めて建築物と一体的にデザインするとともに、適切な植栽配置により、十分な修景を行うこと。