

清水町 116 番 1 他 共同住宅

□ 計画地周辺のまちなみ

計画地は芦屋市の国道 2 号の西端から少し北に入ったところに位置している。国道 2 号沿いには、様々な用途の建築物が建築され、店舗が建ち並ぶことで沿道の賑わいを見せている。

計画地を含む清水町は、平成 10 年から平成 24 年にかけて芦屋市震災復興土地区画整理事業の西部第一地区として都市基盤整備公団による区画整理事業が行われたところで、街区が整備されている。計画地周辺には、戸建て住宅や 3 階から 4 階建ての規模の抑えられた共同住宅が多く見られ、建築物の多くが震災以降に建築されていることから比較的新しいまちなみが形成されている。

計画地から 20m ほど西へ行くと神戸市に入る。神戸市側では用途地域や高さ制限が計画地とは異なり、近隣商業地域、第六種及び七種高度地区となるため、14 階建ての高層の共同住宅や大規模な商業施設が見られ、スケール感に違いがある。計画地北側の通りから西を望むと商業施設の屋外階段がむき出しになっており、無機質な印象を与えている。

計画地東側の道路は北に向かって緩やかな傾斜があり、計画地より北には六甲の山並みを道路の延長線上に望むことができ、緑豊かな山手の景観を感じることができる。

<計画地の基本条件>

計画地は南側（国道 2 号道路境界線より 30m 以内）が第一種住居地域、第三種高度地区、北側が第一種中高層住居専用地域、第二種高度地区に指定されている。東側で幅員約 6m の市道、北側で幅員約 5m の市道と接しており、建築物及び外構の配置については周辺からの見え方を十分考慮した計画が求められる。特に北東のコーナー部分については視認性が高くなるため、街角を意識した周辺の景観を向上させるような植栽計画や、北側・南側からの見え方に配慮した壁面計画が求められる。

計画地周辺においては、様々なまちなみが形成されており、見る方向によって様々な景観があるため、それぞれの見え方、まちなみに対する配慮が求められる。基本的には戸建て住宅を中心とした住宅地としてのまちなみが形成されていることから、計画地においては周辺のまちなみとの調和を考慮した建築物の規模や色彩の工夫が求められる。

□ 周辺および地域のコンテクストに基づき配慮すること

- * 計画地は 2 方向で道路に接道しており、計画地における建築物や植栽計画が周辺景観に与える影響は大きい。特に、道路に面した部分の緑化計画を行う際は、まちかどを意識した配置計画を行うとともに、シンボルツリーにはできるだけ高さのある高木を選択すること。
- * 計画地において、建築物のファサードは接道延長が長い東面になるが、北側においても視認性が高いことを意識した壁面デザインとすること。また、壁面の色及び素材については、周辺との調和を考慮したものを選択し、戸建て住宅のまちなみとのスケール感の調和についても考慮して壁面の分節を考える等、外壁のデザインを工夫すること。
- * エントランス周りについては、できるだけ、ゴミ置き場等が周辺から見えないような配置とし、植栽をうまく配置することによって、緑豊かで質の高い空間となるよう計画すること。