

## 山芦屋町 65 番 6 の一部他 1 筆 共同住宅

### □ 計画地周辺のまちなみ

計画地のある山芦屋町の北部は、昭和の初めごろまでは奥山・城山と呼ばれる山林であったが、大阪・神戸の二大都市との交通が便利になったことから、宅地の開発が進められ住宅地へと変化していった。六甲山系の斜面地の造成に伴って出土した御影石を使った淡い色合いの石積み擁壁と生垣等の植栽が混ざり合った特徴ある敷地が形成されているところである。

特に、開森橋付近を超えると斜面の勾配がきつくなり、比較的大きな敷地にゆったりと建てられた戸建て住宅が、石積みと豊かな植栽の間から垣間見えるような丘陵地の邸宅地となっている。世代交代などを契機として土地が動く際には宅地分割が見られたり、比較的規模の小さな共同住宅が建てられたりと、変化がみられるところもあるが、山の緑を背景に、開発当時の石積みと豊かな植栽が織りなすまちなみを継承している地域である。

### <計画地の基本条件>

計画地は、第 1 種低層住居専用地域、第 1 種高度地区及び緑の保全地区に指定されている。緑の保全地区では、緑豊かな住宅地を守り、さらに発展させるために、戸建ての住宅であっても、一定規模以上の敷地については、緑化基準が設けられている。計画地においては、樹木が大きく育ち、緑豊かな印象を与えており、周辺景観の形成に大きな影響を与えている。できるだけ、既存の樹木を生かし、山手の住宅地の特性を継承し、石積みと緑豊かな景観を損なわないような配慮が求められる。

計画地周辺は山手の斜面地にある住宅地であるため、地盤の高低差を解消させるための石積み擁壁やそれと一体となった植栽が織りなす特徴ある景観を目にすることができる。計画地においても、南側は市道（幅員約 6 m）に接道しており、現状は、東西方面の高低差を解消させるための石積み擁壁と緑があり、開発当初の敷地の構成が維持されていることから、山手の住宅地景観の特徴を示している。

近年の開発では、石積み擁壁に代わってコンクリート擁壁が採用されることが多く、計画地周辺でも敷地の構成に変化が見られる。しかし、宅地規模が大きく周辺へのインパクトが大きいところや、また地域景観の記憶につながる町並み構成要素となっているときには、周辺景観へ与える影響を十分考慮し、自然素材の擁壁とする等、できるだけ、既存の石積み擁壁を継承していく必要がある。

地域の通り景観は、擁壁や植栽等敷地の構成要素のバランスとの折り合い方によって緑豊かな風景をつくっていることから、擁壁、植栽等については、それぞれ単独で計画するのではなく、通り景観を形成するものとして、全体的なバランスを考慮し、建築物、擁壁、植栽の配置を総合的に考慮する必要がある。

計画地の山手側には住宅や学校があるため、計画地においては多少の見下ろしが発生する。斜面地に位置している計画地が周辺からどのように見えるのか、景観にどのような影響を与えるのかを近景だけではなく、中景、遠景においても十分考慮する必要がある。

### □ 周辺および地域のコンテクストに基づき配慮すること

- \* 現況の緑豊かな植栽をできるだけ残した植栽計画とし、特に、南西部分にはたっぷりの緑を配置し、擁壁等の圧迫感を軽減させるとともに、シンボルツリーを配置する等、良好な景観に寄与

する計画とすること。また、周辺の良好な景観を形成している擁壁と一体となった生垣等の景観をできるだけ継承した計画とすること。また、樹種については、周辺景観と調和したものを採用すること。

- \* 周辺の景観と調和させるためにも、擁壁についてはできるだけ既存のものを残し、新しく造る場合についても、石積み擁壁に調和した自然素材を利用する、擁壁の上に植栽を入れる工夫をする等、既存の敷地のイメージを維持した計画とすること。圧迫感が発生する部分については勾配をつける、植栽を併用する等、周辺に配慮した計画とすること。
- \* 建築物についてはできるだけ圧迫感の無いように、壁面をセットバックさせる等、余裕を持った配置とし、擁壁や植栽計画と合わせて総合的に計画すること。また、建築物に付属する施設、駐車場や駐輪場、ゴミ置き場については、周辺からの見え方を考慮して配置すること。
- \* 上からの見下ろしが発生する部分については、建築物の屋上部分に設置する設備の配置や太陽光パネルの仕様についても配慮をすること。