

東芦屋町 145 番 1 他 共同住宅

□ 計画地周辺のまちなみ

東芦屋町の位置する山手地域は、六甲山系の山裾に広がり、緑の中に暮らしが垣間見えるような閑静な住宅地である。石積みと生垣の組み合わせが通りを構成する主な景観要素となっており、芦屋のイメージを代表する風格のある通り景観が形成されている地域といえる。

東芦屋町全体は、昭和40年代に入ってから人口が大幅に増加したが、明治時代からの集落の生活空間や水系が残るところもあり、住宅地としての歴史の古さがうかがえる。

計画地から山手の区域は、戦災や震災による被害も比較的小さく、大きな邸宅が残っていたが、近年は相続や建て替え等により、次第に共同住宅や宅地開発による小規模戸建住宅に変化してきた。しかしながら、区画整理等の大規模開発ではなく、個々の暮らしを継承しつつ年月を重ねているため、幅員の狭い道路や昔ながらの風景が残されている箇所も多く、そういった一つ一つの住まいや暮らしぶりが現在の景観を形成している。

<計画地の基本条件>

計画地は、第一種中高層住居専用地域、第2種高度地区に指定されているが、北側道路が町界及び用途地域境界となっており、道路を挟んだ北側は第1種低層住居専用地域となる。ただ、計画地のある通りについては、北側には斜面を利用した比較的規模の大きい中層の共同住宅が建っているため、用途地域が変わることにより急に街並みが大きく変わるというような状況ではない。周辺は戸建て住宅及び中低層の共同住宅が混在する緑豊かな閑静な住宅地となっている。

計画地は、北側で幅員約6mの市道に接しており、南側で幅員約3mの2項道路に接している。計画地と南側道路には2m強の高低差があり、打ち放しのL型擁壁によって処理され、計画地のほうが高くなっている。北側の道路向かいには、斜面地を利用した地下2階地上3階の大規模共同住宅が建っているが、道路から相当セットバックした配置となっているため、通りへの圧迫感さはほど感じられず、植栽の緑と敷地のデザインにより開放的な景観となっている。

計画地の北側には山手小学校や甲南学園があり、北側道路はその通学路となっているため、時間帯によっては歩行者の通行量は多くなり、計画地への視認性も高くなる。

□ 周辺および地域のコンテキストに基づき配慮すること

- * 周辺には、傾斜地を利用した規模の大きい共同住宅もあるが、道路からのセットバックやエントランス周辺におけるオープンスペースの確保、豊かな植栽計画等によって、道路側への圧迫感がでないような建築計画を実現している。当該計画についても、閑静な住宅地の道路であることに留意し、同様の工夫を行うことにより、通りに対する圧迫感を感じさせない計画とし、閑静な住宅地の町並み形成への効果を考えること。
- * 植栽計画については、単に余剰地に樹木を配するのではなく、景観に寄与するという観点から、道路際に優先的に配置し、潤いのある通り景観を演出すること。また、樹種の選定においては、建築物及び周辺の景観に調和したものとなるよう慎重に行うこと。
- * 北側道路は、甲南学園への通学路となっているため、歩行者の通行量が多く、それらの視認性を意識する

必要がある。北側の道路際の造り方が通り景観に対して多大な影響を与えることを認識したうえで、外構や植栽の配置については十分に配慮すること。

- * エントランス、駐車場アプローチ、照明、庇、塀等の外構を構成する素材については、それぞれのつながりと全体のバランスを考え、落ち着いたある通り景観となるよう計画すること。
- * 外壁等には自然な色彩、材料をできるだけ採用し、周辺景観及び外構計画と調和したものとすること。
- * 北側の敷地は勾配の強い傾斜地であり、その傾斜を利用した共同住宅が建っているため、そこからの見下ろしの視線が発生する。これを意識し、屋上にはできるだけ設備等を配置しないこと。またその仕上げについても、景観上の配慮を行うこと。