

朝日ヶ丘町 427 番 1 共同住宅

□ 計画地周辺のまちなみ

朝日ヶ丘町は、文化的な住宅都市づくりを目指して、昭和 30 年から市が主体となり土地区画整理事業により地形を生かした大規模な街区が整備され、宅地開発が進んだところである。昭和 40 年代、高度地区による高さ制限が行われる前に、規模の大きなマンションや公的共同住宅が多く建設されたことから、一部で既存不適格の集合住宅がある。現在は、戸建て住宅と規模の大きなマンションが混在しつつも、山手の緑豊かな落ち着いた居住環境を形成している。また、戸建て住宅も比較的規模の大きな敷地に建つ邸宅が多く、良好な住宅地となっている。

六甲山の山裾にあって、比較的勾配の大きい傾斜地に形成されてきた住宅地では、道と宅地との高低差に対して連続する石積み擁壁が地域景観を特徴づけている。宅地造成の際にでてきた御影石をつかって積み上げた擁壁は、庭の緑や背景の山の緑と一体となって阪神間の山手らしい色合いを生み出し、落ち着いたある住宅地景観を形成している。

<計画地の基本条件>

計画地は、第 1 種中高層住居専用地域及び第 2 種高度地区が指定されている。道路を挟んで南西側は風致地区に指定されており、隣接する風致地区の緑と連続する緑の保全やデザインが求められるところに位置する。

計画地は幅員約 8 メートルの大きくカーブしながら北から南にのぼっていく道路に接道しており、縦断方向で約 8 メートルの高低差がある。道路を上る方向と下る方向で通りからのシークエンス景観が大きく異なり、通り景観への開発地の影響は大きい。山手の斜面地における開発では、道路との高低差を擁壁によって処理することになるが、擁壁は配置・規模・形態・材料の構成によって、道路への圧迫感を増大させる要因となるため、既存の景観を継承しつつ、緑化やセットバック等の工夫が強く求められる。道路を挟んで南側の敷地には高低差を解消させるための石積み擁壁が道路に沿って設置されている。石積み擁壁の上に設けられた生垣や高中木の樹木によって緑の連続性を感じることができる。

計画地は、テニスコートとして開放性の高い土地利用が長く行われてきたところであり、通り景観だけでなく、空への抜けや南斜面のエッジ性、広がりのある緑の連続などによるまとまりのある環境形成により、地域の風景の記憶とのつながりに配慮が必要である。また、計画地は周辺の土地と比べて低い位置にあり、南側の道路と現況の敷地の高低差は最大で 3 m ある。そのため、南側道路から計画敷地を望んだ時に敷地向こうの北側の山裾の住宅地が見られ、特に開放性が高く感じられる。

計画地は、テニスコートとして一体的に利用されていた敷地が分割されたところで、他の部分についても同時期に開発が進められているところである。隣接地の外構や樹木の配置、アプローチの位置などについては双方で調整を行い、今までの通り景観の特性を継承しつつ、複数宅地によるまとまりのある通り景観を形成する必要がある。

□ 周辺および地域のコンテクストに基づき配慮すること

* 計画地は、東西に長く、南側で南東にむかって上る道路に連続して接道する。このため、道路に面して長大な壁面とならないよう計画すること。

やむを得ず、長大な壁面となる場合は、分節、分棟させるか、建物のセットバックや壁面デザインの工夫をする等、圧迫感を生じさせないデザインとすること。

また、建築物の外壁の仕上げや、色彩を選択する際は良好な景観に寄与する計画とすること。

* 擁壁を新たに設ける場合は、既存景観の継承となるよう計画すること。

山手の住宅地であることから、石積み擁壁を基本とし、道路からできるだけ離隔を確保し、転びをつける等、圧迫感を減少させる工夫を行うこと。合わせて、仕上げを石積みや石貼りとし、効果的に植栽を配置することによって、無機質な空間とならないようにすること。

* 擁壁と植栽の組み合わせは効果的であるが、擁壁の底板や根入れと植栽の配置については十分に検討し、実現可能な計画とすること。また、建設後の維持管理についても考慮した計画とすること。

* 建築物に付属する駐車場は、通りから見えない配置とし、地形や隣接地に対しても配慮した配置及び規模とすること。機械式駐車場を設置する場合は、常時地上1段を基本とし、周縁からの見えへの配慮、および車が通りから見えないよう修景植栽を施す等工夫すること。

* 計画地はテニスコートとして長く開放性の高い場所として一体的に利用されてきたところが分割されたところである。元々建築物がほとんど存在しない場所に新たに大規模建築物が建つことによる周辺景観への影響の大きさを十分に認識する必要がある。道路への圧迫感はできるだけ増大させないような工夫とこれまでの風景の記憶や景観の継承に配慮すること。