

三条町 240 番 1 共同住宅

□ 計画地周辺のまちなみ

三条町は、芦屋市の西端に位置し、神戸市と隣接する緑豊かな山手の住宅地である。周辺には共同住宅も存在するが、戸建て住宅を中心とした閑静な住宅街となっている。また、三条町は南斜面に位置し、南に視界が広がり、海への開けた見下ろしの眺望がある。

<計画地の基本条件>

計画地は、第一種低層住居専用地域にある。第1種高度地区内であるため、建物の最高高さは10mに制限されている。また、計画地の南側と西側で神戸市の市道に接道しているが、敷地の南東角の一部は芦屋市の市道と接道している。

計画地周辺は比較的急な南斜面に位置する住宅地であることから、計画地においては敷地の北端と南端では約18mの高低差がある。

芦屋市側は戸建て住宅を中心とした住宅地であるが、神戸市側には学校や共同住宅が立地している。このため神戸市側の敷地西側で接道する道路の交通量は多い。

□ 形態意匠の制限（基準）を読み解くときに配慮すべき周辺環境の特徴

1 位置・規模

* 計画地周辺は、南に向かって傾斜した高低差の大きい住宅地となっており、それぞれの敷地からは海への開けた眺望を得ることができる。一方、山手側（北側）からは見下ろされることに配慮する必要がある。

（1 芦屋の景観を特徴づける山・海などへの眺めを損ねない配置、規模及び形態とすること。）

* 計画地南側の道路に通じる南北道路から見上げると、計画地の南西角がアイストップとなる。現在は高さ10mを越える大きな樹木があり、敷際についても多様な植栽により緑豊かな状況である。こうした樹木や敷際の緑が、地域景観の特徴的な構成要素となっている。

（2 現存する景観資源を可能な限り活かした配置、規模及び形態とすること。）

2 屋根・壁面

* 計画地周辺は比較的急な南斜面に位置する住宅地であり、計画地においては北側から見下ろされる位置にあることから、建物の屋根や屋上の見え方の配慮が求められる。

（1 主要な材料は、周辺の景観との調和に配慮し、見苦しくならないものを用いること。）

3 建築物に附属する施設

* 周辺の共同住宅では、敷地の高低差を利用して建物地下に駐車場を設置するなどし、大規模な駐車場等が道路面に面しないよう配慮がなされ、戸建て住宅を中心とした落ち着いた住宅地の景観が形成されている。

（建築物に附属する駐車場、駐輪場、屋外階段、ベランダ、ゴミ置場等は、建築物及び周辺の景観と

調和した意匠とすること。特に駐車場は、自動車が周囲から見えないようにし、緑化等の工夫をすること。)

4 通り外観

* 計画地の南側には高さ10mを越える大きな樹木があり、多様な植栽による豊かな緑が通りに面して連続し、樹木の隙間から建築物が垣間見えるような落ち着いた通り景観を形成している。また、西側接道部分についても通りに対して高木が豊かに植栽されており、地域の緑豊かな景観の形成に寄与している。

(2 十分な修景植栽を施すことにより、緑ゆたかな外観意匠とすること。)

(4 建築物に附属する擁壁等は、自然素材の仕様や植栽との組み合わせ等周辺の景観と調和した意匠とすること。)

* 計画地南側の道路に通じる南北道路から見上げると、計画地の南西角がアイストップとなる。現在は高さ10mを越える大きな樹木があり、まちの象徴的な景観構成要素となっている。

(5 建築物が街角に立つ場合には、街角を意識した意匠とすること。)

※ () 内は、関係する形態意匠の制限を示す。

□ 計画地周辺の景観特性に基づく形態意匠の制限(基準)の考え方

1 位置・規模

* 南に向かって傾斜した高低差の大きい住宅地となっており、地盤高の異なる周辺宅地や道路等からの山・海などへの眺めを損ねない配置、規模及び形態とすること。

* 現存する石垣や生垣が地域の景観を特徴づける要素となっていることを認識し、これらを出来る限り有効活用して、現在の落ち着いたまちなみを継承できるような配置、規模及び形態とすること。

2 屋根・壁面

* 屋根や屋上については、北側からの見下ろしを意識し、屋上緑化や仕上げ等の工夫を行うこと。

3 建築物に附属する施設

* 建築物に附属する駐車場、駐輪場などの**建築物に附属する施設**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、やむを得ない場合は植栽等による修景を行い、道路からは見えないよう計画すること。また建築物と一体的な意匠とするなどの工夫により、周辺のまちなみとの連続性に配慮したものとする。

4 通り外観

* 計画地の南側道路に面して現存する樹木が地域の生活環境にうるおいを与えていることを意識し、現在の緑豊かな状況を継承した通り外観とすること。また、緑の間から建築物が垣間見えるような建

築物の配置や意匠となるよう、樹木の配置などの外構計画を建物と一体的にデザインすること。

- * エントランス周りや駐車場アプローチ等の接道部分の床材等のしつらえは、材料の工夫を行い、建築物と一体的となった閑静な住宅地に相応しい落ち着いたある外観意匠とすること。
- * 計画地は街区の南西角に位置することから、街角を意識して緑豊かで自然に恵まれた良好な街並み形成に寄与する街角景観の創出を図ること。