

## 南宮町163番18 共同住宅

### □ 計画地周辺のまちなみ

計画地周辺は、かつての海岸に近く、農地の中に海浜別荘が点在していた場所で、戦後の区画整理事業によって、市街化が進んだ住宅地である。今でも企業の社宅が見られる地域であるが、平成10年頃までは企業の保養施設の体育館や寮、社宅が非常に多く見られた地域であるが、同時に戸建ての住宅地も古くから見られ、企業の寮や社宅である共同住宅と戸建ての住宅が混在した地域であった。震災以降は経済情勢の変化から、間口の比較的小さな宅地に分割されるミニ開発や分譲共同住宅への建て替えが進み、まちなみに変化してきた。このような宅地利用の変化は見られるが、分譲共同住宅への開発時には既存の樹木を沿道に残しつつ歩道と一体となるように植栽帯が整備されている所や古くある戸建て住宅地にも緑が見られるなど、地区内で一定の緑の連続性を感じられるまちなみとなっている。

### <計画地の基本条件>

計画地の用途地域は、第一種中高層住居専用地域、第2種高度地区が指定されている。計画地の北側及び南側には、5階建ての大規模な共同住宅が建築されているが、東側及び西側には2階～3階建ての戸建ての住宅が建築されており、住宅形態が混在した地域となっている。また、計画地はすべての面において市道に接道している。北側については、都市計画道路の大平線（代表幅員15m）が計画決定されており計画地の一部が計画区域に含まれている。南側で市道（311号 幅員5.5m）に、西側で市道（311-2号 幅員3.9m）に、東側で市道（311-1号 幅員3.9m）に接道している。計画地においては、計画地の北側が都市計画道路に計画決定されていることを念頭に、通りからの見え方を考慮し、周辺の景観と調和した計画が求められる。東西面については、戸建て住宅であること及び、道路幅員が狭い事を考慮し、圧迫感が発生しないような配置や規模となるよう、配慮するとともに、建築物の意匠についても周辺と調和した建築スケールとなるよう工夫及び配慮が求められる。

計画地周辺で見られる共同住宅では、開発に合わせて、沿道の歩行空間に緑地帯を設けられる等、敷内の緑と沿道の緑が緩やかにつながることによって良好な住宅地景観が形成されているところである。また、戸建て住宅地においても緑が配置されているところが見られることから、計画地においても、周辺の緑との連続性を意識した、緑豊かな外観意匠となるよう、建物及び外構、植栽の一体的な計画が求められる。

### □ 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、すべての面において接道しており、周囲からよく見られる立地条件となっていることから、建築物の配置や規模についてはもちろん、建築物に付属する駐車場や、駐輪場、外部階段等の配置についても十分検討し、建物の裏面となるような外観意匠とならないよう、すべての通り面からの見え方に配慮し、周辺の景観に調和した計画とすること。

- \* 特に、計画地東側及び西側は戸建ての住宅地となっており、敷地規模の違いから、建築物の規模や配置の配慮が求められる。壁面意匠については、周辺の建築スケールと調和した外観となるように、見えがかりのボリューム感を軽減させる工夫をすること。
- \* 周辺の緑との連続性を意識した外構計画とするとともに、単調な植栽計画とならないよう、高木、中木、低木等をバランスよく配置すること。特にコーナー部分は街角となることから、外部からの敷地の見せ方・隠し方を考慮してアプローチや通路等の外構計画と合わせて計画すること。
- \* 建築物に附属する駐車場については、外部から見えない配置とすること。機械式駐車場は常時 1 段を基本とし、周辺からの見え方に十分配慮すること。周辺から車が見えないよう修景を施すとともに、修景のための目隠しパネル等による圧迫感が発生しないよう、植栽と合わせて計画をすること。
- \* ゴミ置き場については、道路から直接見えないような配置とし、建築物と調和したデザイン、しつらえとすること。