

H31-13 大東町 37 番 2 外 共同住宅

□ 計画地周辺のまちなみ

計画地のある大東町は、阪神打出駅の南東部にあり、国道 4 3 号、都市計画緑地江尻川緑道、都市計画道路防潮堤線及び西宮市境にある堀切川に囲まれ、ほぼ平坦な地形となっている。

計画地周辺は、大正後期に耕地整理が実施され、昭和初期まで農地が広がっていたが、戦後の土地区画整理事業及び江尻川の整備により現在の街区が形成された。昭和 2 0 年代には一戸建ての住宅が建ち並ぶようになり、市街化が進むに連れて、一戸建ての住宅と企業の社宅や研修所等が混在する地域となった。阪神・淡路大震災以降、社会経済情勢の変化等により社宅などの企業の所有地が売却され、間口の比較的小さな宅地に分割されるミニ開発や、共同住宅への建て替えが進んでいるが、敷き際は生垣等によるまとまりのある緑化が行われており、地区内で緑の連続性が感じられるまちなみとなっている。

また、計画地のある街区の西端に位置し、町境に沿って南北に連なる江尻川緑道（幅員約 1 0 m）では、高さ 1 0 m を越える高木が立ち並んでおり、地域の緑の南北軸として豊かな表情を創り出している。

□ 計画地の基本条件

計画地は、第一種中高層住居専用地域、第二種高度地区に指定されている。

計画地の敷地形状は、東西約 3 0 m、南北約 4 5 m の長方形であり、北面が東行き一方通行の市道（約 6 m）、南面が西行き一方通行の市道（約 6 m）に接道している。計画地周辺の建築物等の状況として、東面及び西面は 5 階建ての共同住宅に接している。南東側対側地の一部では低層の一戸建ての住宅が建ち並んでいるが、北側及び南側対側地にも 5 階建てのテナントビル及び共同住宅があり、中層建築物に囲まれた土地となっている。

近隣の共同住宅では、建築に伴い道路沿いに緑地帯が設けられ、江尻川緑道の緑との連続性が確保されていることから、計画地においても、周辺との連続性を意識した緑豊かな外観意匠となるよう、建築物及び外構、植栽の一体的な計画が求められる。

□ 周辺及び地域のコンテクストに基づき配慮すること

- * 壁面の意匠は、周辺の景観と調和するよう、また、浜手のおおらかな雰囲気踏まえつつ、特に通り面の分節化などにより、見えがかりのボリューム感を軽減すること。
- * 駐車場、駐輪場等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する。やむを得ない場合は、見えがかりに配慮して植栽等による修景を行うこと。
- * 建築物の意匠だけでなく、エントランス周りや駐車場アプローチの舗装部分、敷地の四隅、建築物に附属する塀や柵等の有無、高さ、仕上げ、植栽などについても、敷地における通り外観を構成する重要な要素となることから、建築計画と一体的に計画し、地域の景観を向上させるような質の高いデザインとすること。
- * 敷地境界付近に設置する植栽及び塀や柵等については、隣接地の建築物の配置状況により公共空間からの視認性が高くなっていることから、植栽等の連続性の確保や、シンボルツリー等を配置するなど、緑豊かな通り外観を演出するよう検討すること。