

岩園町 184 番 2 一戸建て住宅

計画地周辺のまちなみ

岩園町は、阪急線の北で市域の東端に位置する。戦前から山手の住宅地として開発が進み、戦後は土地区画整理事業（住宅公団施行）により計画的住宅地開発が行われた。地形に沿って街区が形成され、宅地規模が比較的大きい緑豊かな住宅地が形成されている。六甲山系の山裾にあり、町全体が北に向かって大きな斜面地になっている。現在も田畑やため池がわずかに残り、市民農園や自然観察公園などに利用され、身近に自然を感じることができる地域でもある。

計画地周辺は、戦前から住宅地化が進んだ古い市街地で、敷地規模の大きい戸建て住宅が並ぶ。斜面地を造成した住宅地であることから、宅地と道路との高低差に対して古くからの宅地では石積み擁壁が多く見られ、石積みと一体となった生垣や植栽が通り景観を特徴づけている。

< 計画地周辺の基本条件 >

計画地周辺の用途地域は、第一種低層住居専用地域、高度地区は第一種高度地区であり、最高高さ（10m）、壁面後退（1m）等の制限が決められている。また、岩園町地区緑の保全地区内に位置し、積極的に緑の保全・育成が求められる地域となっている。

計画地周辺は、斜面地の地形にそって宅地が造成され、通りに面して石積みや住宅と一体となった擁壁などが混在して並ぶが、敷地規模が大きいことから大きな樹木の緑のまとまりや門構えなどと石積みや建築物と一体となった構造物がバランスよく現れ、閑静な住宅地の通り景観を特徴づけている。計画地東側の南北とおり沿道は宅地との高低差が大きく、歩いているときには建物はあまり意識されない。

計画地は、東側と南側でそれぞれ市道と接道する街角に位置している。南側の道路は西に向かって下がり、東側の道路は北に向かって上る。東側の道路を南からアプローチすると計画地の石積みと生垣や庭木の緑が構成する敷き際が見えてくる。東側道路に面する門構えのあたりで道路との高低差がなくなる。既設の住棟については、石積みが高く敷き際の緑が豊かで建物が北側に配置されていることから、南側からは視認することができないが、東側門扉部分からは建物を確認することができる。

西側隣地にも計画地と同様に石積みが立ち上がっており、道路を挟んで南側は現在、駐車場に利用されている。北側の隣接宅地は、街区北側の道路からのアプローチが基本となり宅地が一段高くなっている。

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

- * 計画地の東面から南側の道路際にかけて石積みが築造されている。斜面地にある山手の住宅地では、宅地と道路との間に高低差があり、道路に沿って石積み擁壁が立ち上がっていることが多い。斜面地の地形にそって宅地が造成されているため、南側の石積みの高低差が大きく、北に上がるにつれて道路との高低差はなくなる。こうした石積みが住宅地の地域景観を特徴づける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。）

* 計画地の南側隣接地は駐車場になっているが、計画地周辺は敷地規模の大きな宅地が多く、住宅や通りに面した石積みや生垣、樹木などが一体となってバランス良く住宅地を形成している。こうした宅地が連続することによって閑静な住宅地の通り景観が創造されている。

(3 周辺の景観と調和した建築スケールとし、通りや周辺との連続性を維持し、形成するような配置、規模及び形態とすること)

2 屋根・壁面

* 計画地周辺は斜面に沿って宅地が造成されており、宅地と道路の高低差に対して石積み擁壁が立ち上がっている。高低差が大きいため、南側からは建物をあまり意識できないが、北に向かうにつれ、東西面の道路や北側からの見下ろしにより建物を確認することができる。

* 計画地周辺は、主にアースカラーを基調にした建築物が多く建ち並び、落ち着きある景観を創造している。

(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)

(2 壁面の意匠は、周辺の景観と調和するように、見えがかり上のボリューム感を軽減すること)

3 通り外観

* 山手の市街地では道路と宅地の高低差をどのようにデザインするかによって通り景観が特徴づけられている。高低差が大きい宅地では石積みの巨大な面が道路際に現れることによって圧迫感が生じることがあるが、計画地周辺では石積みにも勾配や小さな緑を設けることで圧迫感が軽減されている。高低差が小さい宅地では石積みとその上の生垣、植栽の組み合わせによって圧迫感を軽減し、周辺の景観を特徴づけている。

(2 十分な修景植栽を施すことにより、緑豊かな外観意匠とすること)

* 計画地は角地に位置し、特に南東角は、南からのアプローチの際に良く見える場所に位置している。

(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

* 通り景観を特徴づけている東から南側道路際にかけて立ち上がっている既存の石積みや植栽などを残し、周辺の街並みとの調和を図ること。

* 通りからの建築物の見え方を意識し、植栽の向こうに屋根や建物が垣間見えるようなゆとりのある配置により、現状の通り景観イメージを継承しつつ、通りに対する圧迫感やボリューム感の軽減を図ること。

2 屋根・壁面

- * アースカラー等を基調にすることにより、落ち着いた景観を創造すること。

3 壁面設備・屋上設備

- * 山手の市街地では、見下ろしや遠景への配慮が必要であり、屋根や屋上に設置される設備などは、反射や色彩、道路からの見え方に配慮する必要がある。周辺の通りから太陽光パネルなどの設備が見えないよう、また、遠景や見下ろし景観のまとまりを阻害しないよう、適切な設置場所・規模・配置とすること

4 通り外観

- * 計画地周辺では、石積みや石積みと一体となった植栽の緑が通り景観の地域性を創出している。計画地においても石積みと一体となった生垣や植栽を保存し、周辺との連続性を維持すること。
- * 計画地は街角に位置し、道路際の石積みと生垣、樹木がバランスよく現れており、地域の通り景観の向上に寄与している。建築物や門構えにおいても既存の石積みや植栽と一体となるよう計画すること。