

## R4-12 東山町 508 番、509 番 共同住宅

### □ 計画地周辺のまちなみ

東山町を含む周辺一帯の住宅地は、昭和30年代に新市街地整備型の区画整理事業によって開発された。それまで東山町においては、阪急線に沿って複数の戸建住宅があるほかは、山林や畑のなかに幾つかの住宅が点在する程度の状況であったが、昭和30年代後半に宅地化が進み、大幅に人口が増加し、緑豊かで閑静な山手住宅地としての景観基盤が構成されてきた。

東山町の南端には、都市計画道路である山手線が東西に通っており、高低差も少ないことから、道路沿いに昭和40年代に建築された既存不適格の大規模共同住宅が幾つか見られる。しかしながら、山裾の傾斜に形成されている周辺住宅地を見渡せば、地域における建築物のほとんどは戸建住宅であることから、戸建住宅がまちなみの基本ボリュームとなり、その景観要素である斜面地を構成する石積み擁壁とその上部に位置する生垣や樹木からは、落ち着いた低層住宅地における人々の暮らしぶりを理解することができる。

### □ 計画地の基本条件

計画地は、第二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。敷地の東面は、南から北への緩い上り勾配になっている都市計画道路宮川線（幅員15m）に接道し、宮川線を挟んで二級河川宮川（幅員約7m）に面している。また、南面は都市計画道路山手線（幅員15m）に接道しており、敷地が南東角に位置していることから街角となっている。宮川線に並行して二級河川宮川は流れており、交差点部分はより広い空間となっていることから、計画地は周辺の景観に与える影響を十分考慮する必要がある。

敷地の北側は3階建ての共同住宅付き店舗ビルが建っており、西側には一戸建ての住宅、道路を挟んだ近接地には郵便局、クリニック、スーパーマーケットが建ち並び、多種多様な建築物が立地している。また、山手線や宮川線は交通量が多く、沿道には1階を商業テナントとして利用している建築物が多く見られるため、落ち着いた住宅地であっても賑わいを感じられるまちなみとなっている。

接道道路においては、高さ10mを越える高木（宮川線はケヤキ、山手線はトウカエデ）が立ち並んでいるため、地域の緑の南北及び東西軸として豊かな表情を創り出しており、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、建築物及び通り外観、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キストに基づき配慮すること

- \* 計画地は街区の南東角に位置することから、シンボルツリーを配置する等、街角を意識した緑豊かで自然に恵まれた良好なまちなみ形成に寄与する街角景観の形成を図ること。
- \* 建築物については、単調なデザインとならないよう壁面の材料や色彩の選択、分節や上層階のセットバック等により、圧迫感を軽減させるよう配慮すること。
- \* 道路の敷際にはできるだけ多くの緑を配置し、既存の街路樹と呼応するような植栽計画とすることで、通りにおける潤いを感じられるような計画とすること。
- \* 駐車場や駐輪場などの位置関係や通り外観としての植栽の配置について景観上の配慮を行うこと。

- \* 敷地における柵、駐輪場等の工作物やバルコニー等に設置する屋外設備が道路面から直接見えな  
いよう工夫すること。