

R5-2 茶屋之町 25 番 7、25 番 8、25 番 9 共同住宅

□ 計画地周辺のまちなみ

茶屋之町は、昔の西国街道と阪神国道（現在の国道 2 号）が交差する部分に位置しており、賑わいのある場所であった。大正時代から主に田畑であったところであるが、阪神間の鉄道や道路等の交通網が整備されるに伴って宅地造成が進み、昭和の初めには茶屋町全域が住宅地として形成された。

現在においても、鉄道駅へのアクセスの良さ等利便性の高さが人気を博し、一戸建て住宅と共同住宅が混在する閑静な住宅地が町内の大部分を占めているが、都市計画道路である駅前線及び鳴尾御影線が町内で交差しており、それぞれの沿道では、街路樹のサクラとケヤキが特徴的な通り景観を形成するとともに、通りに面した店舗が落ち着いた雰囲気賑わいを作り出している。

□ 計画地の基本条件

計画地は、近隣商業地域、最高高さ制限のない第 4 種高度地区に指定されている。敷地の南面では市道中央 5 号線（幅員約 6 m）に接道しており、街区のほぼ中央に位置している。

計画地の隣接地には、2 階建ての戸建て住宅及び 5 階建ての共同住宅等が、道路を挟んだ南側には、8 階建ての共同住宅等が建ち並んでいるものの、計画地の接道面は約 30 m あり、周辺の建築物と比較して長大な面が発生する可能性があるため、建築物の規模や配置等において周辺のまちなみへの配慮が求められる。また、ランドスケープの計画において、駅前線の特徴づけるサクラとの一体感を生み出すなど、緑豊かな通り外観を形成するための工夫が求められる。

□ 周辺および地域のコンテキストに基づき配慮すること

- * 建築物については、配置の工夫を行うとともに単調なデザインとならないよう分節や適切な素材及び色彩の選択等を行うことにより、ボリューム感を軽減させるよう配慮すること。また、室外機等の見え方にも配慮したデザインとすること。
- * 植栽計画については、落葉樹と常緑樹の適切な組合せ等樹種の選択を工夫し、1 年を通じて、通りにおける潤いを感じられるような計画とすること。また、接道面を緑で彩る意識を大切にし、緑豊かな通り外観を演出できるよう建築物や駐車場等の配置を工夫すること。
- * 塀等工作物については、建築物の意匠及び周辺の景観との調和を大切にするとともに、配置の工夫、素材の選択、植栽との組合せ等により圧迫感の軽減に配慮した計画とすること。
- * 建築物に付属するゴミ置き場、設備等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、植栽等による修景に努めること。また、建築物の意匠だけでなく、沿道空間の修景についても敷地における外観意匠を構成する重要な要素となることから、車路等路面材の選択においても工夫を凝らす等、建築物と一体的にデザインし、潤いある通り景観の形成に寄与するような計画とすること。