

## 翠ヶ丘町 142 番（共同住宅）

### □ 計画地周辺のまちなみ

翠ヶ丘町は、山裾の緩やかな傾斜地に戦前から比較的大きな住宅の建つ住宅地となっていた。近年は、山手幹線の整備に伴って、屋敷や社宅が中高層の集合住宅に建て替えられ、マンション等共同住宅が多い街区と、戸建て住宅中心の街区が隣接しながらも、緑ゆたかで閑静な住宅地環境を維持してきている。

翠ヶ丘町は山手にむかって地形の変化が大きく、道路と宅地の高低差がある住宅が多く見られる。地形による高低差を解消するために造成時に掘り出される御影石を使った石積み擁壁と植栽が山手の住宅地を特徴づけている。計画地周辺でも戸建て住宅に石積みのある通り景観が比較的良く継承され、緑ゆたかな閑静な山手の住宅地を形成している。

山手幹線の歩道は、道路側に配置された遮音壁によって閉鎖性の高い空間となっており、道路によって南北の街区が分断されがちである。しかし、遮音壁に沿って設けられているケヤキと低木による連続性のある緑と、敷地内の生垣等の敷際の植栽が、緑のトンネルのような潤いのある歩行者空間を生み出している。

### <計画地の基本条件>

計画地の用途地域は第1種中高層住居専用地域で、高度地区は第2種高度地区に指定されている。計画地周辺には、中層の共同住宅と比較的規模の大きい低層戸建住宅が混在しており、敷際における石張りの塀や間知石積みによる擁壁、敷地内の庭木や道沿いの植栽等が、幹線道路沿いの景観をつくりだしている。

計画地には、元々大きな邸宅が建っており、周辺に比べて敷地面積が広く、形状としては東西が長い長方形に近い土地である。間知石積の擁壁と、その上部に位置する整えられた庭木は、周辺一帯においても視認性が高く、特徴的な景観となっており、既存の通り景観の特性を継承することが求められる。また、大規模な土地の利用変更においては、周辺からの見え方、石積みや緑の配置など周辺の敷際との連続性や親和性を考えたまとまりのある通り外観の形成が求められる。

計画地は北側で山手幹線（幅員約22m）、東側で市道（幅員約7.5m）に接しており、東南端の道路境界で4.4m、北東角で2.8m程度、敷地が道路から高くなっている。それらの高低差は石積み擁壁で処理されているが、北面は西へ行くほど高低差が小さくなり、低い部分においては足元の擁壁と上部の生垣によって敷際が構成されている。

山手幹線の車道と歩道の間には高さのある防音壁があるため、車からの視線よりも歩行者のアイレベルからの視認性が高い敷地であり、そちらを重視した道路際における景観の構成が求められる。

### □ 周辺および地域のコンテキストに基づき配慮すること

- \* 土地利用を大きく変える場合には、これまで町並みを特徴づけてきた通り際の庭木や石積みのイメージを継承する地域らしい町並みの持続が求められる。
- \* 高低差を有する敷地であるため、道路側への圧迫感を増大させないよう、擁壁のデザインを検討するとともに、セットバックや植栽計画の工夫等により擁壁及び建築物の配置、規模について配慮すること。
- \* 計画地周辺の風景を適切に把握し、計画が地域に与える影響を十分に考慮したうえで、隣接地との関係を考え、既存の景観を継承するような計画とすること。

- \* 敷地が東西に長く、南および北の計画立面が長大になるおそれがあるため、建物の配置や立面のデザインに配慮し、分節、分棟等の工夫を行うことにより、北側道路への圧迫感が過大とならないようにすること。また、住宅地という特性に対応した開口の計画とし、立面構成のバランスに配慮すること。
- \* 外壁等には自然な色彩、材料をできるだけ採用し、周辺景観及び外構計画と調和したものとすること。
- \* 計画地の北側において、道路との高低差が少ない箇所においては、歩行者のアイレベルを特に意識し、道路上の植栽と相まって、歩道を緑豊かな空間と感じられるよう適切な樹種とその配置を検討した植栽計画とすること。
- \* 北東角は最も視認性が高いところであり、かつ高低差が大きくなることから、特に街角を意識した擁壁と植栽の構成とすること。
- \* 道路に面した外構計画については、道路の対側に位置する建築物の植栽や外構を意識し、良好な通り景観を演出できるよう、全体での構成やバランスについて慎重に検討すること。