

東山町 474 番 店舗併用住宅

□ 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、第一種中高層住居専用地域、第 2 種高度地区に指定されている。山手線沿いは、戸建住宅や大規模共同住宅、店舗等が混在する通りとなっているが、それより北側の地域は戸建住宅の中に低層の共同住宅が点在する、閑静な住宅地としての景観を構成している。周辺一帯における土地の地盤面は、阪急電鉄の線路敷から北へ向かって高くなっており、東西に走る道路については急勾配となっている箇所も見受けられる。

計画地は、幅員 15m の山手線に面しており、ほぼ整形に近い敷地形状となっている。敷地の北側には間知石積みによる擁壁が存在しており、隣地が約 2.5m 程度高くなっている。また、南側には山手線から阪急線の高架をくぐる形で南へ抜ける市道があり、横断歩道が併設された T 字の交差点となっている。このため、敷地に対する車及び歩行者からの視認性は非常に高く、交通安全面においても配慮すべき箇所といえる。

周辺に存在する建物用途については、北側が 5 階建ての共同住宅、東側が 3 階建ての共同住宅、西側は 2 階建ての専用住宅となっている。特に西側敷地については、建物が道路面から大きく後退した位置に配置されており、通りにおける圧迫感をほとんど感じさせないものとなっている。

通りにおける敷地の緑量はそれほど多くないものの、歩道上の街路樹及び植込みが印象的な通り景観を創出しており、周辺景観を向上させるためにも、これら既存の緑に呼応した緑豊かな外構計画が求められる敷地である。

□ 周辺および地域のコンテクストに基づき配慮すること

- * 道路からのセットバック等の工夫を行い、通りに対する圧迫感を増大させないような建物規模及び配置とすること。
- * 道路の敷地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。
- * 特に視認性が高い敷地であるため、落ち着いた住宅地としてのまちなみや景観の把握に努め、建物の色彩や素材の選定においては、周辺と調和したものとなるよう、慎重に検討を重ねること。
- * 店舗等のサインについては、派手なデザインや過大な規模となることを避け、閑静な住宅地に溶け込むよ

うな落ち着いたデザインのもを計画すること。

- * 北側からの見下ろしの視線についても考慮し，屋上にはできるだけ設備等を配置しないこと。またその仕上げについても，目隠し等を設置するなど景観上の配慮を行うこと。