

三条町227番他 長屋住宅

□ 計画地周辺のまちなみ

三条町は芦屋市の北西に位置している。六甲山の稜線が市街地に迫り出しているところで、基本的に傾斜地となっている地域であるが、計画地周辺は特に急こう配な地形となっている。そのため、周辺の敷地には高低差を解消するための石積みの擁壁が多く見られ、これらが共通した通り景観を形成している。急こう配な坂道からは、下段の住宅の屋根の向こう側に市街地や大阪湾を望むことができる。比較的大きな敷地が多く、規模の大きな戸建ての住宅が建ち並ぶ、閑静な住宅地となっている。

昭和の初め、阪急電車の開通に伴い山手にも住宅地が徐々に広がってきていたが、計画地周辺は特に勾配がきつい地形であったことから、昭和40年頃までは数件しか住宅が建てられていなかった。昭和50年代後半になると計画地の北側部分でも開発が行われ、多くの戸建て住宅が建てられていった。近年では、土地の細分化や建て替え、共同住宅が見られるようになり、まちなみに変化しつつあるものの、規模が大きな戸建ての住宅を中心としたまちなみが形成されている。

<計画地の基本条件>

計画地は第一種低層住居専用地域、第一種高度地区に位置している。敷地境界線からの外壁後退距離は1m、高さ制限は10mの地域となっている。計画地周辺は北西から南東に流れる山の稜線に沿う形で街区が形成されているため、敷地の境界部分で高低差が生じている。計画地の北西側及び北側の敷地は約7mのL型鉄筋コンクリート擁壁の上に位置しており、南西側の敷地は計画地より1mほど高く、境界部分には石積み擁壁が設置されている。北東側の敷地は前面道路を挟んで1mほど低いところに位置しており、計画地南東側の敷地には計画地より5mほど低いところに2階建ての戸建てが建築されている。

敷地南東部分で約3.6m接道している市道242号（幅員4.5m）は、この接道部分で行き止まりとなっており、計画地を含めて3敷地の出入口として利用されているのみとなっているため、人通りはほとんどない。この道路を南東に向かって約20m下ると交差する市道243号（幅員約6.0m）は一定の交通量がある通りとなっている。計画地には、昭和7年頃に建築物が建てられていたが、現在、建物は取り壊されている。当時、玄関からのアプローチ階段を構成していた石積み擁壁が良好な景観を形成しており、市道243号の通りから一部望むことができる。

計画地は緑の保全地区に位置しており、緑ゆたかな住宅地の保全や推進が求められる地区となっている。周辺の敷地においても石積み擁壁の上にたっぷりの緑が植えられているところを多く見ることができる。計画地においてもできるだけ緑ゆたかな景観の形成に有効となるような植栽計画が求められる。

□ 周辺および地域のコンテキストに基づき配慮すること

- 既存の石積み擁壁は、一部分ではあるが、メインの通りからも視認でき、計画地においてもっとも重要な景観要素となる。これをできるだけ残した計画とし、安全上やむを得ず新設する場合には既存の景観を継承した意匠となるよう計画すること。また、エントランス周りなど接道部分のしつらえについては、擁壁等と一体的にデザインし、経年劣化等考慮して計画すること。
- 植栽については、緑ゆたかな景観となるよう計画し、また、維持管理を考慮して配置や植栽スペース

の土被り等，良好な生育環境となるよう計画すること。

- 建物の配置については，周辺敷地との高低差等の位置関係を十分考慮したものとし，周囲に対する圧迫感や北西及び北側からの見下ろしに対して配慮した計画とすること。
- 壁面及び屋根の意匠及び色彩，素材については，周辺の景観と調和したものとし，植栽計画と合わせて，潤いのある景観に寄与する計画とすること。