

朝日ヶ丘町 427 番の一部 有料老人ホーム

□ 計画地周辺のまちなみ

朝日ヶ丘町は、文化的な住宅都市づくりを目指して昭和 30 年から市が主体となり実施した土地区画整理事業により、地形を生かした大規模な街区が形成され、宅地開発が進んだところである。昭和 40 年代には、高度地区による高さ規制が行われる前に、規模の大きなマンションや公的共同住宅が多く建設された。現在は、戸建て住宅と規模の大きなマンションが混在しつつも、山手の緑豊かな落ち着いた居住環境が形成されている。また戸建て住宅については、比較的規模の大きな敷地に建つ邸宅が多く、斜面地にゆったり建つ町並みの住宅地となっている。

地形に沿って開発された六甲山の山裾に広がる住宅地で、道と宅地との高低差に対して石積み擁壁が連続する通り景観が、地域を特徴づけている。宅地造成の際にでてきた御影石をつかって積み上げた擁壁は、庭の緑や背景の山の緑と一体となって阪神間の山手らしい色合いを生み出し、落ち着いたある住宅地景観を形成している。

<計画地の基本条件>

計画地は、第一種中高層住居専用地域及び第二種高度地区が指定されている地域にある。風致地区に近接しており、隣接街区からの緑の連続性が強く求められる地域である。

計画地は、西側で幅員 8 m の市道につながる旗竿状の宅地であり、宅地北側は水路を介して 6 m 程度の市道に面している。東に向かって道路が下がっていくことから、北側道路面では道路と宅地に高低差が生まれ石積み擁壁となっている。このため宅地内へのアプローチは西側道路からとなる。

周辺は落ち着いた住宅地であり、地区を目的とする交通以外の交通量はさほど多くない。しかし既存道路の幅員が広いから、計画地北西の交差点付近は視認性が非常に高い。

水路沿いの通りも見通しが良く、石積みと庭木の緑が織りなす山手の住宅地らしい通り景観の形成が求められるところである。

北側道路と西側道路の交差点近くには、敷地内に大きな樺が立っており、既存景観を構成する重要な要素となっている。また既存の緑量も多く、できるだけ保存できるように計画の工夫が求められる。

計画地は、テニスコートとして一体的に利用されてきた宅地が分割されたところで、残りの分割地も開発が進められていることから、隣接地と外構や樹木の配置、アプローチの位置などを調整し、これまでの通り景観の特性を継承しつつ、複数宅地によるまとまりのある通り景観を形成する必要がある。

□ 周辺および地域のコンテキストに基づき配慮すること

- * 通りに対して長大な建物壁面が現れるような規模・配置は避け、長大な面が生じる場合は、分

節、分棟、セットバックにより建物配置に変化を持たせることや壁面のデザイン、壁面緑化による通り外観における工夫、および植栽の配置等により、可能な限り圧迫感を減じる計画とすること。

また、色彩や素材の選定についても様々な検討を行い、単調な壁面とならないよう工夫すること。

- * 北側道路（一部水路を含む。）の接道幅は60m超となっており、当該敷地における計画がこの通りに及ぼす景観上の影響は非常に大きい。このため、通り景観の形成については特に配慮し、建築物のみならず擁壁や外構に至るまで、できる限り圧迫感を生じさせない計画とし、素材やデザインについても周辺景観に調和するものを選定すること。また、植栽計画についても工夫し、通り沿いに中高木を多めに植えることにより、通りの潤いに寄与するよう心掛けること。
- * 既存の擁壁はできるだけ残すこと。やむを得ず擁壁を新たに築造する場合は、植栽等も含め、既存景観の継承を強く意識すること。山手の住宅地であることから石積みを基本とするが、石積みができない場合においても、打ち放しの直立擁壁を境界線ぎりぎりに配置するのではなく、道路からの離隔距離を確保し、転びをつけることによって圧迫感を減少させるなどの工夫を行うこと。あわせて仕上げは石積みや石張りとし、効果的に植栽を組み合わせることにより、無機質な空間となることを避けること。
- * 交差点に面した計画地の角地は視認性が高いことから、歩行者又は車からの視線の検証を十分に行い、建物の配置を適切に行うほか、設備等についても通りからの見え方などに配慮すること。また、シンボルツリーとなるような印象の強い高木等を効果的に配置し、通りにおける景観に寄与した計画となるよう心掛けること。
- * 既存樹木はできるかぎり保存するように施工計画等を工夫すること。やむを得ず樹木の伐採等を行う場合は、既存景観の継承を第一に考え、補植や移設による対応を行うこと。
- * 計画地は、テニスコートとして一体的に利用されてきた宅地が分割されたところである。元々建築物がほとんど存在しない場所に新たに大規模建築物が建つことによる周辺景観への影響の大きさを十分に認識したうえで、通りにおける見通しをできる限り確保し、道路への圧迫感を増大させないよう工夫することにより、既存景観の継承に配慮すること。
また、植栽の配置や外構計画においては、当該地と同様に分割された隣地との関係性を考慮し、樹種や配置等については、通り景観として調和したものとなるよう調整すること。

- * ベランダや屋上等に配置する建築設備については、公共空間から見えないよう工夫すること。
目隠し等を設ける場合は、建築物の素材と調和したものとし、周囲の景観に溶け込むような意匠とすること。