

三条南町9番 共同住宅

□ 計画地周辺のまちなみ

三条南町は、戦前の耕地整理により開発された山手の住宅地であり、敷地面積の大きな戸建て住宅が多いゆったりした町である。阪神・淡路大震災の復興過程では、古くからの屋敷の多くが建て替わり、今秋全線開通予定の山手幹線事業の進捗により、新たな幹線道路の町並みが創出されつつある。しかし、古い街区を構成する南北道路にはアイストップには山並みの緑があり、沿道では今なお石積みの塀や生垣が連続しており、これらが一体となって通り景観を特徴づけている。

<計画地の基本条件>

計画地は、第一種中高層住居専用地域、第二種高度地区に指定されており、建物の高さの最高限度は15mに規制されている。

現在、地元まちづくり協議会による地区計画の住民案の策定に向けた取り組みが行われており、計画地のある地域では、敷地面積が500㎡を越える場合は建築物の高さの最高限度を12mとする案が検討されている。都市計画決定は平成22年3月頃となる予定である。

計画地の北側は山手幹線（幅員約25m）、東側は市道（幅員約6m）に接道している。土地に緩やかな勾配があり、北に向かって上がっている。

□ 形態意匠の制限（基準）を読み解くときに配慮すべき周辺環境の特徴

1 位置・規模

- * 南北道路のアイストップには山並みがあり、地域の風景の特徴として緑の山並みが意識される。優れた六甲山系への眺望に恵まれたところである。
(1 芦屋の景観を特徴づける山・海などへの眺めを損ねない配置、規模及び形態とすること。)
- * 計画地は生垣が残り、周辺敷地の生垣や石積みがつながる緑の連続が通り景観を特徴づけている。
(2 現存する景観資源を可能な限り活かした配置、規模及び形態とすること。)
- * 周辺は主に戸建住宅による落ち着いた住宅地であるが、幹線道路沿道は共同住宅が立地している。戸建て住宅、集合住宅ともに比較的敷地面積が大きいものが多い。
(3 周辺の景観と調和した建築スケールとし、通りや周辺との連続性を維持し、形成するような配置、規模及び形態とすること。)

2 屋根・壁面

- * 南北道路のアイストップには山並みがあり、地域の風景の特徴として山並みが意識される。優れた六甲山系への眺望に恵まれたところである。
- * 周辺は主に戸建住宅による落ち着いた住宅地であるが、幹線道路沿道は共同住宅が立地している。
(2 壁面の意匠は、周辺の景観と調和するように、見えがかり上のボリューム感を軽減すること。)

3 通り外観

- * 計画地および周辺敷地の敷き際には生垣や石積みがあり、それらが連続して通り景観を特徴づけている。
- * 山手に向かって緩やかに傾斜する地形であり、1m程度までの石積みのある住宅が見られる。
(2 十分な修景植栽を施すことにより、緑ゆたかな外観意匠とすること。)
- (3 建築物に附属する塀、柵等の囲障は、植栽計画と一体となった意匠とすること。)

* 整備中の山手幹線の道路計画では、車道際には約2mの遮音壁が立ち、歩道は模様のある疑石平板ブロックで舗装され、街路樹として約5mのケヤキや低木が立ち並び、緑ゆたかな道路整備が進められている。

また、全線開通に伴い自動車や歩行者の交通量の増加が予想され、計画地が角地に位置することから、中遠景からの見え方や沿道の連続性が重要となる。

- (1 前面空地，エントランス周り，駐車場アプローチなどの接道部は，建築物と一体的に配置し，及びしつらえとともに，材料の工夫を行い，落ち着きのある外観意匠とすること。)
- (5 建築物が街角に立つ場合には，街角を意識した意匠とすること。)

※ () 内は，関係する形態意匠の制限を示す。

□ 計画地周辺の景観特性に基づく形態意匠の制限（基準）の考え方

1 位置・規模

- * 南北道路の南からの六甲山への眺望を妨げない，山を意識することができるような建物の配置・規模及び形態とすること。
- * 戸建住宅の多い古くからの落ち着いた住宅地であることに配慮し，幹線道路沿道角地に位置する共同住宅として，ボリューム構成と配置に注意し，接道する異なる2つの通り景観に対して異なる配慮が求められる。

2 屋根・壁面

- * 地域の風景を特徴づける山並みの見えを意識し，上層部のセットバックなどボリュームの見えがかりの軽減を図る。
- * 地区計画により建築物の高さの最高限度が12mとされることが予想されることから，新たな規制が想定するスカイラインとの連続性を意識し，上層部のボリューム感を抑制するような壁面意匠・材料とすること。

3 通り外観

- * 石積みの塀や緑ゆたかな生垣が連続して構成している敷地東側の南北道路の景観を考慮して，現在の連続性が継承されるよう，隣接地とのつながりをつくる緑の配置や角地の緑等，効果的な植栽計画を行うことにより，通り面の構成を検討すること。
- * 山手幹線沿いについては，街路樹の緑や歩道空間のデザインを意識し，塀や植栽等を一体的にデザインすることにより表情ゆたかな通り外観を創出すること。また，近景・中景・遠景からの見え方については，歩道の街路樹や舗装との調和やつながりに配慮された計画とすること。
- * エントランス周り，駐車場アプローチ，ごみ置き場等については，材料の選択や植栽計画等も含め一体的にデザインすることにより，前面道路（南北道路）に対して一体感のある通り外観を創造すること。