

大東町68番1 共同住宅

□ 計画地周辺のまちなみ

計画地のある大東町は芦屋市の東端に位置し、西宮市との市境となっている。計画地周辺は阪神・淡路大震災以前は多くの企業の社宅やテニスコート、公営住宅や学校などが立地しており、大きな面積の敷地が多く見られる地域であった。

震災以降、近年の経済情勢等により社宅など企業関連の用地が売却され、間口の比較的小さな宅地に分割されて開発されたり、分譲の共同住宅への建て替えが進んでいる。共同住宅や学校などの敷き際は生垣等によるまとまりのある緑化が行われており、大規模敷地の緑の連続が地域景観の特徴となっている。

また、大東町と南宮町の町境にある都市計画緑地である江尻川緑道には10mを越える高木が立ち並び、地域の緑の南北軸として豊かな表情を創り出している。

<計画地の基本条件>

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

計画地は、北側で市道（幅員約8m）、東側で市道（幅員約6m）に接道する敷地であり、西面は都市計画緑地の江尻川緑道（幅員約10m）を挟んで市道（幅員約7m）に面している。敷地の南側には都市計画道路太平線（幅員15m）が計画されており、敷地南東角の一部が大平線の都市計画道路の区域内となっている。

計画地の南側は平成13年から15年にかけて宅地開発された戸建住宅が建ち並んでいる街区に接している。

□ 形態意匠基準を読み解くときに配慮すべき計画地周辺の景観特性

1 配置・規模

* 周辺には大規模な集合住宅と戸建住宅が混在し、大規模な壁面が現れている一方で、それと向き合うように戸建スケールの町並みがある。計画地の北西向かい角には中学校があり、北側には店舗もあって、人通りが比較的多い場所である。

(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。)

* 高木の並ぶ緑豊かな江尻川緑地に隣接している。

(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。)

* 敷地の南側に計画されている都市計画道路太平線が整備されたときには、南側南東角が道路に面し、道路の線形が変わることから視認性の高い場所となる。

2 屋根・壁面

* 周辺には大規模な集合住宅と戸建住宅が混在し、大規模な壁面が現れている一方で、それと向き

合うように戸建スケールの町並みがある。計画地の北西向かい角には中学校があり、北側には店舗もあって、人通りが比較的多い場所である。

- * 敷地の南側に計画されている都市計画道路太平線が整備されたときには、南側南東角が道路に面し、道路の線形が変わることから視認性の高い場所となる。

(4 側面や背面の意匠についても、周辺の景観と調和したものとする事。)

3 通り外観

- * かつて山と海をつなぐ川であった記憶を残す江尻川緑道には、10mを越える高木が立ち並び、今は地域の緑の軸として豊かな表情を創り出している。

(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、及びしつらえるとともに、材料の工夫を行い、落ち着いたある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。)

- * 街区沿道には共同住宅や学校の生垣、敷地際の緑の連続が見られ、計画地においても北側に残る植栽が通りの緑と連続し、緑ゆたかな景観となっている。

(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。)

- * 三方が道や緑道を介して地域と向き合う位置にあり、また、敷地の南側に計画されている都市計画道路太平線が整備されたときには、南側南東角が道路に面し、道路の線形が変わることから視認性の高い場所となる。

(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基準の考え方

1 位置・規模

- * 江尻川緑道や北・東側の道路、南隣の住宅地からの見え方に配慮し、通りに対しては圧迫感を軽減させるような形態意匠とすること。

- * 緑道に面するところ、店舗・学校があり通行量の多い北側道路、計画道路に併せて配置が変形している共同住宅など周辺の異なる状況に呼応するよう、適切なアプローチの位置や動線の配置にもとづく建築物の位置・規模とすること。

- * 都市計画道路が整備されると南東角の視認性が大きく変化することに配慮した建物配置が必要である。

2 屋根・壁面

- * 都市計画道路が整備されると、南東角の視認性が大きく変化することに配慮した壁面デザインとすること。

3 通り外観

- * 計画地西側の敷き際は、高木の並ぶ緑豊かな江尻川緑道との連続性に配慮した空間構成とし、敷

地内からも敷地外からも人々が緑を身近に感じ、楽しむことができるような効果的な植栽計画とすること。

- * 周辺の通りからの見え方を考え、長い敷き際を構成する植栽、エントランス周りの構成、駐車場アプローチなどの要素については、材料や色彩、開口の位置のバランス、植栽の配置などを一体的に計画し、緑ゆたかな落ち着いたある通り外観とすること。
- * 計画地は、西で江尻川緑道、北と東側は市道に面しており、北西、北東の敷地の角に当たる部分では、シンボルツリーを配置するなど街角を意識した意匠とすること。