

## 翠ヶ丘町 17 番, 5 番 1 の一部 共同住宅

### □ 計画地周辺のまちなみ

翠ヶ丘町は、大正時代の終わりごろから昭和の初めにかけて耕地整理により宅地化が図られ、町の南は戦前から比較的大きな住宅の建つ住宅地となっていたが、町の北半分は田んぼや緑地が多く残る地域であり、戦後に宮川上流部で宅地化が進むに従って新しい開発により市街化が進んだ。翠ヶ丘町は阪急線の南に位置し、山手市街地につながる地形が複雑に変化するところで、なかでも東部では道と宅地との高低差が多様に現れる。

西宮市と隣接し、戸建住宅街区とマンション等共同住宅の多い街区が隣接しながらも、緑ゆたかで閑静な住みよい住環境を維持してきた。阪神淡路大震災以降、特に町の南部では、屋敷や社宅から中高層の集合住宅への建て替えが多く見られ、また山手幹線の整備に伴って住環境が変化しつつある。

芦屋市の背景となる六甲山の山裾に広がる住宅地では、斜面地を造成し、段状になっている宅地が多い。地形による高低差を解消するために造成時に掘り出される御影石を使った石積み擁壁が見られ、石積みが連続する通り景観が山手の住宅地を特徴づけている。地形の変化の大きい翠ヶ丘町では、こうした石積みのある通り景観が見られ、共同住宅に建て変わるときにも比較的良好に継承されてきている。

### <計画地の基本条件>

計画地周辺の用途地域は第一種中高層住居専用地域で、高度地区は第2種高度地区である。計画地の北側には阪急線が隣接し、線路敷と計画地との間の法面には多くの高木があり、緑の豊かさが感じられる閑静な住宅地の一画になっている。

また計画地は翠ヶ丘町地区計画の区域内に位置し、建築物の用途や最高高さ（12m）、壁面位置（後退 2m）等の制限が決められている。計画地の西側部分は、都市計画道路稻荷山線の計画区域に含まれる。

計画地は小高い丘状の地形の北側斜面を切った造成地であり、計画地南側の東西道路は、計画地の中央部で最も高くなり東西に急勾配で傾斜し近接する南北道路に取り付く。丘の頂部に位置する道路の最も高い位置と計画地の東西にある最も低くなる交差点部では約 10m の高低差がある。（＝計画地の前面道路は縦断方向で高低差が約 10m ある。）この東西道路と計画地は現在ある住棟の東端付近で接道しているが、そこから道路は急勾配で丘に登るため道路と計画地との高低差が大きく現れ、道路に沿って法面が直立する。それにより道路から計画地は見下ろされ、西側の都市計画道路区域内付近にある法面、東側の計画地と建て替えられた住棟地盤との高低差による法面が目に入る。

計画地の南側では、東西道路を挟んで2～3階建ての戸建て住宅が丘の地形に沿って建ち並んでいる。西側では宅地面から 3m程度低くなったところに市営住宅の児童公園が設けられており、さらにその西側には 3m程度下がって戸建住宅が建つ街区がある。児童公園と戸建て住宅の間には中高木が植えられており、東側は計画地と 6m程度の高低差のある宅地で市営住宅が建て替えられている。南面道路を西側から上ったところにゴミ置場が設置されており、東側に抜けるにつれて道路面に沿って高木が植えられている。

計画地の北側は計画地から約 8m低い位置で阪急電鉄の線路敷と接している。線路敷と計画地の間の

法面には高さ10m程の高木が密集して植わっており、これによって建築物が隠れるため車窓からの視認性はない。また、線路を挟んで北側には4階、5階建ての共同住宅が建っているため、北側道路からの視認性は低い。共同住宅など高層の位置からは計画地を見ることができる。

## □ 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

- \* 計画地の南側道路から西を望むと、背景となる六甲山系への優れた眺望が広がっている。  
(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。)
- \* 阪急線の北側や西宮市域には規模の大きい共同住宅があるが、隣接する街区は戸建住宅街区であり、比較的小規模な緑と建物ファサードの組み合わせが通り景観を形成している。  
(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。)

### 2 屋根・壁面

- \* 地形の変化が大きく、南側の東西道路からの見下ろし、丘の裾に位置する東西道路と南北道路の交差点付近からの見上げなど、多様な見え方を意識する必要がある立地である。  
(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。)

### 3 建築物に付属する施設

- \* 隣接する戸建住宅街区では集約型のゴミ置き場や複数台数の駐車施設は見られない。また、この地域の共同住宅では、駐車場やゴミ置場を建物内に配置したり、向きを工夫したりすることにより、直接道路からは見えないようにしている。  
(建築物に付属する駐車場、駐輪場、屋外階段、ベランダ、ゴミ置場等は、建築物及び周辺の景観と調和した意匠とすること。特に駐車場は、自動車が周囲から見えないようにし、緑化等の工夫を行うこと。)

### 4 通り外観

- \* 周辺は丘状の地形のため、東西方向、南北方向とも道路と宅地の間に高低差が見られ、多くの住宅で石積みや擁壁が通り際に現れる。通り際のしつらえが地域の町並みを特徴づけている場所である。
- \* 周辺地域では、道路際や線路敷との境界際などの法面部分に、緑が豊かに植えられているところが多い。特に計画地北側に植えられている高木については、周辺の景観を特徴づけるものとなっている。  
(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、及びしつらえとともに、材料の工夫を行い、落ち着いた外観意匠とすること。)  
(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。)

(4 建築物に附属する擁壁等は、自然素材の仕様や植栽との組み合わせ等周辺の景観と調和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

\* 周辺地域には比較的規模の大きい共同住宅が点在するが、隣接地は戸建住宅街区である。また丘状の地形により通りからの見え方も見上げ・見下ろしと変化する。こうした周辺状況を踏まえ、道路から見えるボリュームのまとまりを周辺の町並みスケールと調和させる計画とすること。また、道路と宅地との高低差により変化する通りと建物の距離感を考慮した配置への配慮が求められる。

\* 背景となる六甲山系への眺望が地域の風景を特徴づけることを認識し、通りから山並みへの視線が抜けるよう配慮した建物の配置・規模とすること。

### 2 屋根・壁面

\* 計画地は周辺との高低差が大きく、東西南北全ての方向からの見えがかりに配慮した計画とすることが求められる。既存緑地の保全に努め、建物配置と一体で十分な植栽を検討して建築物の見え隠れを考えるなど、周辺の建築物のボリューム感と調和するような形態意匠とすること。また、稲荷山線が施行された際の道路からの見え方について考慮し、あらかじめ西側に植栽をしておくことが望ましい。

\* 高低差の大きい地形条件から、歩行者からの見下ろし、見上げなど、様々な見え方を意識した屋根・壁面の構成とすること。

### 3 建築物に付属する施設

\* 駐車場については、既存の植栽を残し、また移植などを行うことにより、駐車スペースの配置と合わせて自動車の見え方について配慮すること。また、稲荷山線が施行された際の道路からの見え方について考慮し、あらかじめ西側に植栽をしておくことが望ましい。

\* 急勾配で東西へ下がっていく計画地南側の東西道路に面してゴミ置場を計画するときには、道路勾配との折り合い方や配置の向きを工夫し、法面の植栽などと合わせて、道路面から直接見えないように配慮し、まちなみに寄与するような計画とすること。

#### 4 通り外観

- \* 道路面と計画地の地盤面に生じる高低差を意識し、擁壁をつくる場合には単純にコンクリート打放し擁壁とするのではなく、石積み擁壁としたり、傾きをつけたりするなど形態意匠を工夫し、高低差が通りや敷地内に与える圧迫感を軽減させること。
  - \* 道路からの見下ろしおよび見上げを意識し、法面や駐車場、ゴミ置場等の施設周辺に積極的に樹木を植えることによって樹木の緑が点在する生活風景（緑のなかにある住宅地）となるようにするとともに、比較的規模の大きい法面や建築物に附属する施設等の与える圧迫感やボリューム感を軽減させるようにすること。
  - \* 北側法面の高木を保全しつつ、新たに植栽し、西側の敷地際にも植栽等を設けることで、将来稲荷山線が施行された際の道路からの見え方について考慮し、通りからの建築物のボリュームを減らすこと。
  - \* 道路面にゴミ置き場を設置する場合は道路勾配との折り合い方や配置の向きを工夫し、法面の植栽などと合わせて周辺の景観と調和させること。
  - \* 南側の東西道路については、宅地との高低差が大きく、駐車場の配置や出入口の位置、法面の仕上げや敷地のガードレールなど、通り外観に及ぼす影響が大きい要素が幾つも発生し得るため、個別に各要素について考慮するのではなく、全体の調和を念頭に置きながら、一体的に計画すること。
  - \* 当該計画地の宅地面が道路面よりも低く、通りと建物の上部が近くなることから、南面のバルコニーや建物上部が通り外観を構成する要素となることを意識してデザインすること。
- ※ 当該計画は公共主体の計画による施設であることから、景観形成に主導的な役割を果たすことが強く求められる。具体的には下記についての配慮が必要と考えられる。
- ・ 周辺の地盤面との高低差が大きい場所に位置することから、あらゆる面からの視線に配慮した総合的なデザインを計画すること。
  - ・ 既存の敷地内の緑地や、線路敷の緑地を継承し、可能な限り緑地を保存した計画とすること。
  - ・ 現在ある建築物や景観資源を活かしながら、新たな計画部分が敷地全体としてまとまりのあるデザインとし、周辺に調和することで通り景観に寄与するような計画とすること。