

## 翠ヶ丘町 156 番, 157 番 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>

計画地の用途地域は第一種中高層住居専用地域、高度地区は第2種高度地区である。また、翠ヶ丘町地区計画の区域内にあり、建築物の用途（一定規模以上の店舗、飲食店）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。

翠ヶ丘町のなかでも計画地のある都市計画道路山手幹線と JR 線の間の市街地は戦前からの古い住宅地であり、南から北に緩やかに高くなっていることから道路際に石積み擁壁が現れる。戸建て住宅、共同住宅双方において石積み擁壁が用いられているところが多く見られ、周辺のまちなみの特徴的な要素の一つとなっている。山手幹線の交通量は多いが、沿道は規模の大きい戸建て住宅（2階）や共同住宅（5階）が建つ住宅地である。

計画地は、南面（市道、幅員約8m）と東面が接道している。市道は西から計画地付近までは緩やかに下っており、道沿いには主に2～3階建ての戸建て住宅が建ち並んでいる。計画地付近から西側は、西宮市域に向かって急激に地形が下がっているため、ふつうに通行しているときには低い位置からはあまり見えない。

計画地の北側にある山手幹線沿道の駐車場は地盤面が道路面より高いものの遮蔽するものがないため、計画地の建物の高さや配置規模によっては、交通量の多い山手幹線道路からの視認性が高まる。

計画地の西側は規模の大きな戸建て住宅が隣接している。敷地内に高さ10mを超えるような高木が南、北側の道路際に植わっており、西側から計画地はこれらの緑に隠れてほとんど見えない。

### □ 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

\* 南側の道路沿道については、もともと社宅や大きな住宅と小さい戸建が混在するところで、他の地

域と比べると間口規模の大きい宅地が見られる。5階建ての共同住宅も建てられているが、主に低層の戸建て住宅が中心となっており、大きな壁面が通りに面していることは少ないように見える。震災後に建てられたマンションなど、比較的大きい間口の宅地については石積みや植栽、建物セットバックにより、通りへの圧迫感が小さくなるような建て方となっている。

(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

\* 計画地は角地に位置し、周辺の東、西隣接地、また道路を挟んで南側についても低層の戸建て住宅が建ち並んでいる。計画地の前面道路には比較の間口規模の大きい敷地が連続しているが、西側から東側に進むにつれて、緩やかな傾斜になっており、計画地を境に急激に道路が下がっている。

\* 沿道に見受けられる共同住宅においても敷地際からのセットバックや石積み、高層部に変化をつける等の工夫により、周辺との連続性や通りの見通しへの配慮、通りへの圧迫感を軽減する工夫が見られる。

(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。)

(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 通り外観

\* 計画地周辺では、道路と宅地の高低差に対して石積みや植栽が連続する通り景観が見られ、建物配置とのバランスによる穏やかな住宅地のまちなみとなっている。

\* 計画地と山手幹線の間は駐車場として利用されている。この山手幹線沿道の駐車場は地盤面が道路面より高いものの遮蔽するものがないため、計画地の建物の高さや配置規模によっては、交通量の多い山手幹線道路からの視認性が高まっている。

(2 十分な修景植栽を施すことにより、落ち着いたある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。)

\* 計画地は街区の南東角に位置しており、街角としてまちなみを特徴づける場所となる。また、計画地周辺は比較の間口規模の大きい敷地が点在しているが、セットバックして圧迫感を減らしている。

(5 建築物が街角に建つ場合には、街角を意識した計画とすること。)

※ ( ) 内は、関係する芦屋景観地区における建築物の形態意匠の制限の項目別基準を示す。

## □ 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

\* 計画地周辺については主に低層の戸建て住宅が中心となった住宅地であるが、戦後成長期、震災を契機に次第に大きな戸建て住宅が共同住宅に変わりつつある。共同住宅、戸建て住宅共にセットバックして圧迫感を軽減している建物も多く、計画地についても周辺からの見えがかりを意識し、周辺の建築スケールより突出した規模とならないよう調和した計画とすること。

### 2 屋根・壁面

\* 周辺は主に低層の建築物が多いため、壁面の上層部の色彩にアクセント色を用いたり、セットバックさせたりすることによって、周辺の建築物のボリュームとの調和に配慮した壁面意匠とすること。

### 3 通り外観

\* 計画地周辺では、石積み擁壁と植栽によって構成されている敷き際は多く見られる。通りから緑が見えるような建物の配置やボリューム構成と合わせて、通り際に積極的に植栽を配したり、石積み擁壁の連続性を継承したりすることにより、周辺とのバランスやまちなみの地域性を意識し、通りにうるおいを与える通り外観を計画すること。

\* 計画地は街角に位置することから、植栽や外構計画と一体的に配置や建築デザインを計画し、通りへの圧迫感を軽減するとともに、街角のつくり方を工夫することによって表情ゆたかな通り景観の形成に寄与する計画とすること。

※ 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。

- ・ 計画地周辺の建物の敷き際のつくり方との連続性に配慮し、調和するように敷地内の建物や植栽の計画とし、総合的に敷地際のデザインを計画すること。
- ・ 計画地は街角に位置することから、周辺の景観に与える影響が大きく、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。