

東山町 523 番 1 共同住宅

□ 計画地周辺のまちなみ

計画地のある東山町は、第二次世界大戦終戦後に市街化が進展したところである。「文化的な住宅都市づくり」という市の目標に沿って、昭和 30 年から行われた北部地区の土地整理事業により新しい住宅地として開発された。六甲山系の山裾にあり、周辺は緑豊かな山手の住宅地となっており、阪急電鉄の線路敷から北に向かって次第に傾斜が強まる。

都市計画道路宮川線（幅員 15m）と都市計画道路山手線（幅員 15m）の交差点付近は、店舗や銀行、郵便局などの商業的な土地利用がみられ、交差点から程近い計画地は、住宅地ではあるが交差点付近から連続する商業ゾーンの端に位置する。

<計画地の基本条件>

計画地は、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域にまたがる場所に位置する。また、第二種高度地区に指定されており、最高高さが 15m に制限されている。

計画地の南側は、市の管理する水路を挟んで阪急電鉄の線路敷となっており、地盤面から約 1m 高い位置に線路が通っているため、車窓からの視認性は非常に高い。しかし、線路敷の南側には 5 階建ての共同住宅が建っているため、線路敷以南からは高層化しない限りはあまり見えない。

また、計画地は西側で幅員約 6m の市道に、東側で幅員約 5m の市道に接道している。計画地東側の道路は山手線から線路に向かって下りながら線路に沿って宮川線に繋がっている。道路が南いくにつれて下っていくため、線路付近では宅地との間に 2m 程度の高低差が現れ、計画地が宮川線からのアイストップになる。

北側は駐車場が隣接し、東側は道路を挟んで駐車場と 2 階建てのテナントビル、西側は道路を挟んで戸建住宅と 3 階建ての共同住宅が建っており、比較的規模の大きな建築物が立地している。また、山手線や宮川線は交通量が多く、沿道には 1 階を商業テナントとして利用している建築物が多く立地しており、住宅地であっても落ちついた賑わいが感じられる町並みとなっている。

□ 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 屋根・壁面

- * 現状では北側隣接地が駐車場となっており、山手線からの見通しがある。線路敷に隣接することから、歩行者や車からの見え方だけではなく、鉄道の車窓からの視認性が高い。
 - * 山裾の位置することから、山手の住宅地からは見下ろし景観となる位置である。
 - * 幹線道路からは奥まった位置にあるが、東側道路は交差点付近の施設利用の車や人の動きがあるところである。線路付近で東側道路と計画地に高低差があり、そこが宮川線からは突き当たりになることから、この高低差がアイストップになる。
- (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こと。)

2 壁面設備・屋上設備

- * 山手線より北側は山手の傾斜地となっているため、計画地周辺は山手の住宅地からの見下ろし景観となることを意識する必要がある。将来北側隣地に建築物が建築された際においても、屋根、上層部等については山手から眺望される。

(棟屋並びに外壁、屋根及び屋上に設置する設備は、周囲から見えないよう工夫し、露出する場合は、建築物と調和した意匠とすること。)

3 通り外観

- * 計画地の南東角は宮川線からのアイストップとなる位置にある。
- * 東側の道路は線路に向かって下っていくため、線路際で計画地地盤より約 2m低くなる。この道路条件から、計画地の接道が限定されるため、駐車場やエントランスへのアプローチと高低差による擁壁の組合せ、および高低差を活かした植栽等のバランスが通りの構えを構成する。
 - (1 全面空地、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、及びしつらえらるとともに、材料の工夫を行い、落ち着いたある外観意匠とすること。)
 - (2 十分な集計植栽を施すことにより、緑ゆたかな外観意匠とすること。)
 - (5 建築物が街角に建つ場合には、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 屋根・壁面

- * 東西に長い敷地条件から、近景からの見え方(鉄道車窓・区画道路)において長大な壁面が意識されないような工夫をすること。
- * 北側の山手線、南側の阪急電鉄の線路敷からの視認性に配慮し、適切な分節や配置の工夫により、見えがかり上のボリューム感の軽減を図ること。
- * 商業的土地利用の続く交差点付近の端に位置することから、周辺の土地利用の用途の多様性と住宅地の落ち着きをつなぐようなデザインが求められる。
- * 東側の宮川線からのアイストップとしての見え方に配慮し、駐車場やエントランスへのアプローチなどとバランスのとれた建物壁面の構成と植栽を一体的に計画し、景観の向上に資すること。

2 壁面設備・屋上設備

- * 屋上に設備等を設置する場合は、建築物の一部となるように計画し、建築物と調和した意匠とすること。また、山手からの見下ろし景観となる位置にあることを意識し、積極的に屋根(屋上)景観の形成に配慮した計画とすること。

3 通り外観

- * 通りや電車からの見えに配慮し、建築物と植栽などの外構計画、擁壁やエントランス、駐車場アプローチ等を一体的に計画することにより、落ち着いたある緑ゆたかな外観意匠とすること。
- * 北側、南側の敷地長辺方向の塀、柵等の困障は植栽計画と一体的にデザインするなど、圧迫感の軽減を図ること。