

南宮町 156 番 1 共同住宅

□ 計画地周辺のまちなみ

計画地周辺は、戦前には農地の中に海浜別荘が点在していた場所であったが、戦後の区画整理事業によって市街化した住宅地である。震災以降、近年の経済情勢等による企業経営の悪化から社宅などの企業の所有する用地が売却され、間口の比較的小さな宅地に分割されるミニ開発や、分譲共同住宅への建て替えが進んでいる地区となっている。

震災以降の宅地利用の変化により住宅形式の混在が見られるものの、大東町との町界に位置する江尻川緑道や別荘のなごりの大規模な敷地の植栽の緑などにより、地区内で一定の緑の連続性を創出している。この緑のつながりが計画地周辺の地域景観の一つの特徴となっている。

<計画地の基本条件>

計画地には、第一種中高層住居専用地域、第2種高度地区が指定されている。敷地の北側には都市計画道路大平線（代表幅員 15m）が計画決定されており、敷地の一部が計画区域内にある。

計画地の西面は、稲荷山線（市道：幅員約 20m）と接道し、沿道にはバス停がある。交通量、人通りの比較的多い通りに面している。

計画地周辺は戸建住宅と共同住宅が混在した住宅地となっている。稲荷山線を挟んだ西側には、共同住宅（5階建て）が立地する。南、東に隣接するところには、主に戸建て住宅（2～3階建て）が密集して建ち並んでいる。北側は道路を挟んで大規模な共同住宅（5階建て）が建っており、開発に伴い道路沿道に歩道と一体となった植栽帯が整備され、敷地内の緑と合わせて緑の連続が形成されている。

計画地では震災以降、社宅の建て替えが順次進められており、これまでも庇のデザインや空地の確保など居住環境への配慮が見られ、周辺の住宅地景観と呼応する一体的な建て替えが望まれるところである。

□ 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

* 計画地周辺は戸建て住宅と共同住宅が混在して建ち並んでいる場所であり、道路を挟んで計画地の北および西側には5階建ての共同住宅が立地している。また、今回の計画棟は敷地北側に接道する道路を通行する時に視認される位置にあり、沿道と一体となって通り空間を構成する。

（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 壁面・屋根

* 既に計画地西側で建て替えが終わった2棟があり、これら既設の住棟デザインとの整合性が求められる。北側の5階建ての共同住宅、南側の戸建て住宅の建ち並びに対し、良好な居住環境の維持形成への配慮が求められる。

（1 主要な材料は、周辺景観との調和に配慮し、見苦しくならないものを用いること。）

(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

* 計画地北側の道路においては沿道の開発と合わせて北側の歩行者空間にゆたかな植栽帯が整備されている。また、1階住戸の境界にあるフェンスは緑の裏側に設置され、通りから目立たないデザインとなっている。周辺地域では公的な緑と敷地の緑が緩やかにつながっているところである。

(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。)

※ () 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 配置・規模

* 既存建物とのバランスや連続性に配慮し、都市計画道路が整備された際の通りからの見え方および植栽・外構の配置との関係等を考慮し、周辺の景観に調和した計画とすること。

* 道路からのアプローチや敷地内における車や人の動線を十分検討した上で、都市計画道路が整備された際に計画地周辺の地域性である緑の連続性を継承するような建物や植栽、出入り口の配置計画とすること。

2 壁面・屋根

* 通りからの見え方だけではなく、既存建物や北側の共同住宅、南側の戸建て住宅に対する見え方についても意識し、既存建物や周辺建物との連続性に配慮した素材や色彩を用いること。

3 通り外観

* 都市計画道路の事業実施に際して生じる道路際の構成の変化への対応に配慮した長期的観点に基づく計画が望まれる。例えば、都市計画道路が整備されることを視野に入れた植栽の樹種の選択や配置についての工夫などの景観形成への取り組みが、それまでに創出された地域固有の景観を構成している景観資源への配慮や継続的な景観の保全につながっていく。

* 維持管理、防犯への対応等との折り合いの中で、出来る限り周辺との連続性に配慮した敷地の植栽やフェンスの形態意匠とし、圧迫感の軽減やうるおいの創出、緑の連続性を継承することに配慮した計画とすることが望ましい。