

宮塚町 34 番 1 共同住宅

□ 計画地周辺のまちなみ

宮塚町は、昔は西国街道に面した打出村の農地であったが、大正 12 年頃から昭和の初めにかけて、阪神間の鉄道や道路等の交通網が整備されるに伴い、新しい住宅地として形成されてきた場所である。

また、宮塚町周辺は阪神・淡路大震災で壊滅的な打撃を受けたが、土地区画整理事業や住宅市街地総合整備事業等によって、良好な都市環境の形成を目指してきた場所である。その結果、レンガや石を積み上げる組積造を用い、デザイン性を重視した市営宮塚住宅をはじめ、戦後から建っているモダンな建物や、震災の復興過程で建て替わり新築された住宅、震災後に建てられた共同住宅や住宅地内の店舗など、様々な時代の多様な建築物が共存する落ち着いたまちなみが形成されている。

計画地東側を南北に通る芦屋中央線は、本市の都市骨格を形成する中央都市軸として位置づけられている。計画地の位置する国道 2 号と 43 号に挟まれた地域は、芦屋のなかでも山手から海へ向かう間にあって、山を背景にしつつ海の気配を感じるところである。街路樹として施されているイチョウ並木が通り景観を表情ゆたかにしているが、住宅地内の緑は共同住宅の敷き際に植えられた植樹帯が所々に見受けられる程度となっている。

<計画地の基本条件>

計画地は、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域にまたがる場所に位置している。また、第二種高度地区に指定されており、最高高さは 15m に抑えられている。

計画地の東側で、都市計画道路芦屋中央線（市道：幅員約 20m）と接道している。芦屋中央線は広い幅員で見通しが良く、北側にはアイストップとして六甲山を臨むことができる。通りには街路樹として高さ 10m 程のイチョウ並木が約 15m の間隔で植えられており、夏には緑ゆたかな空間を創り出し、秋には黄色く色づいて通りに対して季節感をゆたかに表現している。芦屋中央線沿道には、3 階建てのテナントビルや 5 階建ての共同住宅、2～3 階建ての戸建て住宅等が混在して立地している。

現在、計画地には平成元年に建てられた 5 階建ての共同住宅が建っているが、従前は個人の邸宅が建っていた。芦屋中央線沿道では周辺の建築スケールと比較すると大きな建物となっているが、高度斜線や北側斜線によって最高高さが抑えられていることとともに、壁面の位置や素材・意匠、植栽の配置等、様々なデザイン上の工夫により 4 階建て+ α という印象を周囲に与え、圧迫感の軽減が図られている。デザイン性の高い特徴的な建築物も建設後 20 余年を経て、地域を特徴付けるものとなっていた。

敷地の南側は幅員約 6m の市道に面しており、道路を挟んで 5 階建ての共同住宅が建っている。北側は幅員約 6m の市道に面しており、道路を挟んで主に 2～3 階建ての戸建て住宅が建っている。北へ 2 街区上ると国道 2 号線が東西に通っており、国道 2 号線沿道には高層建築物が建ち並んでいる。

□ 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 位置・規模

* 芦屋中央線沿道では 2～3 階建ての戸建て住宅や 4～5 階建ての共同住宅、テナントビルなど、形態や用途の異なる中低層の建築物が建ち並んでいる。形態に多様性はあるが、建物高さの緩やかな変化が、

六甲山系の山並みと呼応するスカイラインとなっている。

計画地は、周辺の敷地に比べて規模が大きくなっており、敷地の北および東面の間口が道路に対して長くなっていることから、建物の配置や規模によっては通り景観への影響が大きい。特に地域の幹線道路となっている芦屋中央線からの視認性が高い場所である。

- (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。)
- (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

- * 計画地周辺は、主にアースカラーを基調にした建築物が多く建ち並び、一定の間隔で植えられた街路樹の緑と沿道の建築物が織り成す明るい雰囲気のみが形成されている。
- * 計画地に建つ既存の建物及び周辺の共同住宅においては、素材に変化をつける、上階の壁面を下げる等により、通りからの見えがかりのボリューム感を軽減させるなどのデザインの工夫が見られる。
 - (1 主要な材料は、周辺の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、見えがかり上のボリューム感を軽減すること。)

3 壁面設備・屋上設備

- * 計画地周辺の建物では、設備は通りから見えないように配慮している。特に、計画地にある既存の建物については、そうした配慮がすっきりした壁面の見えがかりとなって重厚感を生み出している。(塔屋並びに外壁、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。)

4 通り外観

- * 北側、東側の通りに対しては敷地間口が大きく、通り景観に与える影響は大きい。現在建っている共同住宅では、南、北の通り際については中高木の植栽が途切れることなく連続して施されていて、通りに対して建物が与える圧迫感を軽減している。また、南隣の共同住宅についても道路に対して一定の植栽帯が施されており、緑を身近に感じられる通り景観の要素となっている。
- * 芦屋中央線には街路樹として高さ 10m 程度のイチョウ並木が施されており、表情ゆたかな通り景観を創り出しているとともに、六甲山への緑の連続性とスカイラインを意識づける要素となっている。
 - (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計画とすること。)
- * 北側については道路を挟んで 2 階建ての戸建て住宅が建っているが、街角となる東側については庭となっているため、建物がなく、計画地の北東角が北側からの見下ろし景観としてよく視認できる。
 - (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の制限（基準）の考え方

1 位置・規模

- * 芦屋中央線の沿道では、様々な規模や形態の建築物が建ち並んでいるが、建ち並びに連続性があり、六甲山への連続性を感じることができる。周辺の建築スケールと調和する方法や連続性に配慮し、敷地と建築物の規模や配置、植栽、外構等のバランスを一体的にデザインすることにより、既存の建物が与えていたような地域に馴染んだ雰囲気を継承した計画とすること。
- * 計画地は、北、東面において通りに接する間口が大きくなっていることを認識し、通りに対する圧迫感や見えがかりのボリューム感を軽減するような配置計画とすること。

2 屋根・壁面

- * 既存の建築物や周辺の建築物に見られるように、壁面の素材を変えたり、色彩・意匠に効果的な変化やアクセント・コントラストをつけたり、適切な分棟・分節等によって陰影を作ることなど、デザインの工夫を行うことで、周辺の建築物との調和やボリューム感の軽減に努めること。
- * 通りに対して接道する間口が大きいことを認識し、通り際に現れる要素を一体的に整理して計画することによって、通りに与える圧迫感を軽減し、地域に馴染むような意匠とすること。また、芦屋中央線沿道の穏やかな賑わいのある雰囲気と住宅地の静かな落ち着きをつなぐようなデザインが望まれる。
- * 芦屋中央線からの近景、中景、また遠景としての見えがかりに配慮し、周辺に調和した壁面意匠とすること。特に、計画地においては北東角、南東角が通りに対して与える影響は大きく、通行する人が街角ということ意識し、楽しむことが出来るような通りからの見えに配慮した計画とすること。

3 壁面設備・屋上設備

- * 設備関係は、なるべく周辺から見えないような計画とすること。万が一、視認される場所に設置する場合は、壁面意匠と一体的に計画することにより、周辺の建築物と調和し、既存の建物の重厚感を踏襲したデザインとし、地域の通り景観や雰囲気を損なうことのないよう配慮すること。

4 通り外観

- * 北側では、現在途切れることなくゆたかな植栽帯が通りに対して圧迫感を軽減している。出来る限り既存のイメージを踏襲して緑ゆたかな植栽とし、アプローチ、駐車場やゴミ置場等の通り際の要素を一体的に整理することによって、道路向かいの低層の戸建て住宅や周辺からの見えがかりに配慮した、植栽と外構計画のバランスが整えられた敷き際のデザインとすること。
- * 既存建築物が最上階のセットバック等により印象付けてきた4階+ α というボリューム感を継承し、芦屋中央線に対して圧迫感を与えないよう通り景観と建築スケールが調和した形態意匠とすること。

また、壁面意匠と壁面設備や植栽等を一体的に計画することにより、既存建築物が地域に与えてきた印象を意識して、地域に馴染むような通り景観となるような計画とすること。

- * 通りや山手からの近景、中景、遠景としての見えに配慮し、特に視認性の高い北東角、南東角については、シンボリックな木やまとまった緑を配置するなど、通りを通行する人に対して表情ゆたかな街角空間を楽しんでもらえるような街角を創出した計画とすること。
- * 既存の建築物のイメージを踏襲し、ゆたかな植栽を敷き際に配置するなど効果的な植栽計画とすることによって、通りに与える建物等の圧迫感を軽減し、うるおいを感じられるような計画とすること。また、壁面の変化や街路樹等との調和に配慮し、表情ゆたかな通り景観の創出に寄与するような植栽計画とすること。