

## 朝日ヶ丘町 508 番 1 共同住宅

### □ 計画地周辺のまちなみ

朝日ヶ丘町は、文化的な住宅都市づくりを目指して、昭和 30 年から市が主体となり土地区画整理事業により地形を生かした大規模な街区が形成され、宅地開発が進んだところである。昭和 40 年代、高度地区による高さ規制が行われる前に、規模の大きなマンションや公的共同住宅が多く建設された。現在は、戸建て住宅と規模の大きなマンションが混在しつつも、山手の緑豊かな落ち着いた居住環境を形成している。また、戸建て住宅も比較的規模の大きな敷地に建つ邸宅が多く、良好な住宅地となっている。

六甲山の山裾に広がる住宅地では、斜面地を階段状に宅地造成された宅地が多く、地形による高低差を解消するために、宅地造成の際に地中から出土した御影石を現場で積み上げることによって石積み擁壁が建てられ、その石積み擁壁の連続性によって山手の落ち着いた住宅地景観が形成されたまちなみとなっている。

### <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、第二種高度地区が指定されている。また、第 3 種風致地区内に位置しており、積極的な緑の保全・育成が求められる地域となっている。

計画地は山手の住宅地に位置しており、地盤が北西から南東に傾斜しているため、隣接地の地盤面や接道する道路面との間に高低差が生じ、高低差を処理するために南、東面に擁壁が現れる。

計画地は、南面が道路（市道：幅員約 9m）と接道しており、当該計画地の西から東にかけて約 3m の高低差が発生し、RC 擁壁で処理されている。南側道路は比較的通行量が多く、計画地のすぐ南にバス停があり、道路を挟んでテニスコートも立地しているため、歩行者の通行量も比較的多い通りである。また、東西に長い形状の敷地となっており、南面道路に接する間口が長く、通り景観への影響が大きい。

計画地の西側は道路（市道：幅員約 4m）に接道しているが、交通量はほとんどない。計画地の西側隣接地は小学校の敷地となっているが、南東の道路際には約 5m の RC 擁壁が連続して立ち上がっている。擁壁の上は高さ約 10m 前後の松が建ち並んだ法面となっており、さらに 5m 程地盤面が上がって朝日ヶ丘小学校のグラウンドがあるため、基本的に西側からの視認性はほとんどない。南側道路が小学校敷地の南側で大きく湾曲しており、道路の通行時に計画地の南西角が正対してよく見える形となる。

計画地の北面は隣接地に 3 階建ての共同住宅が建っている。さらに市道（幅員約 4m）を挟んで北に傾斜して上がった斜面地に 5 階建ての共同住宅が建ち並んでいる。東側については隣接地に 5 階建ての共同住宅が立地し、更に東側については主に低層の戸建て住宅が建ち並んだ場所となっている。

### □ 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 位置・規模

- \* 計画地の周辺の公共施設や共同住宅等では、道路際に一定の植栽が施してあり、それらが通りに対する圧迫感を軽減し、うるおいを与えている。
- \* 計画地は南側の道路との境界線が少し湾曲している形状であるため、敷地の形態を効果的に活用した計画が望ましい。

\* 計画地は東西に長い形状であるため、南側の通りに面する部分が大きく、景観に与える影響はとて  
も大きい。また、南側道路面より約3m上がっており、その部分に擁壁が現れてくる。

(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が維持し、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

\* 計画地より北側については山手の傾斜地となっており勾配が上がっており、共同住宅が建ち並んで  
いるため、計画地は上からの見下ろし景観となることを意識する必要がある場所である。特に屋根、  
上層部、屋上等については山手からの眺望景観の一部となるため、周辺の建築物や緑とのバランスに  
配慮した計画が望まれる。

(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。)

## 3 建築物に附属する施設

\* 計画地周辺は山手の良好な住宅地であり、駐車場やゴミ置場などの建築物に附属する施設は、例え  
ば、これら施設の配置と合わせて敷き際や附属する施設の周辺に積極的に緑を配置したり、配置の向  
きを検討したりすることにより、通りだけでなく周辺からの見えに配慮し、出来るだけ通りや周辺、  
および見下ろしから見えないように工夫した配置計画が行われている。敷地内の緑の配置や附属施設  
の通りからの見えがかりを意識し、快適な道路空間となるような通り景観の形成が求められる。

(建築物に附属する駐車場、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

\* 計画地の西側の小学校や、南側のテニスコートの敷地際には RC 擁壁の上からゆたかな高木が立ち  
並んでおり、南側の道路を通行する際には緑がゆたかに感じられる。また、東側の隣接地では道路に  
対して一定の敷地内緑化が行われており、うるおいのある通り景観を形成すると共に、通りに与える  
圧迫感を軽減させている。

\* 西側の小学校の敷地や、計画地では主に RC 擁壁が立ち上がっており、通りに対して無機質な壁面  
が現れており、通りは無表情な敷き際となってしまう。

\* 傾斜地にある住宅地では、地盤の高低差から生じる擁壁内の地下部の使い方やエントランスの位置  
によって通り際のデザインに多様な選択肢があり、平坦地以上に建築物と一体となった配置及び外観  
のデザインの計画が求められる。計画地周辺の共同住宅では、敷き際についてなるべく意匠が途切れ  
ず、連続性の感じられるような計画となっている部分が多い。

\* 南側道路に対して接する間口が長くなるため、壁面の意匠や擁壁、外構計画等の景観要素が通り景

観に与える影響は大きい。

(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，及びしつらえるととも、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，緑豊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。)

\* 計画地は前面道路が緩やかに湾曲している部分に接しており，北西角は通行時に良く見える場所に位置している。また，南東面についても，バス停やテニスコートに面しており，歩行者からの視認性は高い場所である。

(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

\* 前面道路からの見え方を意識し，建築物を通りに対してゆとりのある配置計画とし，通りに与える圧迫感，ボリューム感を軽減すること。また，敷き際に緑を入れるなど，通りに面して現れる擁壁と植栽，敷地全体の配置を一体的に計画することにより，通りに与える圧迫感の軽減につながる配置計画とすること。

\* 計画地は緩やかに湾曲しているため，敷地形態に合わせて配置を計画することにより，通りに対して表情豊かな景観の創造に寄与すること。

### 2 屋根・壁面

\* 隣接地や上部からの見下ろし景観の一部となることを意識し，周辺との調和に配慮した素材，色彩等を使用すること。

### 3 建築物に附属する施設

\* 建築物に附属する施設は，山手の住宅地であることを意識し，特に駐車施設等について周辺から直接見えにくいように植栽や囲障と一体的にデザインすることにより，通りや隣接地からの見えや見下ろしを意識した配置・規模，形態意匠とし，より快適な地域の景観となるよう計画とすること。

### 4 通り外観

\* 計画地は通り景観に与える影響が大きいことから，通りから敷地全体としての見えがかりを意識し，道路からの見え方や歩行者に対して圧迫感の軽減につながるよう，通りに対して現れるさまざまな要素のバランスを整理して一体的に計画すること。特に，建築物や駐車施設・ゴミ置場等の附属施設が直接見えることで通りに与える圧迫感を軽減するよう工夫することや，通りに現れる擁壁は既存の石

積み擁壁や植栽との自然なつながりを意識した形態意匠とすることなど、建物配置と外構計画、擁壁やエントランス等を一体的に計画することが求められる。

- \* 隣接する宅地の緑や、周辺の公共施設等との連続した生垣や高木とのつながりを意識し、周辺から計画地を見たときに通りに対してうるおいを与えるような植栽計画とすること。また、通り際については擁壁と一体となるよう効果的な植栽を配置することで擁壁に表情を与え、通りに与える圧迫感を軽減させるような植栽計画とすること。
- \* コーナー部分については南側道路の通行時に良く見え、通り景観として重要な部分となっていることから、例えばシンボルツリーや緑のまとまりを配置することによって、通行する人がまちかどを意識できるような植栽、外構計画として地域の景観の向上に寄与する計画とすること。