

翠ヶ丘町 77 番 共同住宅

計画地周辺のまちなみ

翠ヶ丘町の計画地周辺は戸建住宅中心の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、特に翠ヶ丘町南部では、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。

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。計画地においてもこうした石積みのある通り景観が見られ、石積みの上の生垣と相まって閑静な住宅地を形成している。

< 計画地の基本条件 >

計画地周辺の用途地域は第一種中高層住居専用地域で、高度地区は第2種高度地区が指定されている。また、計画地は翠ヶ丘町地区地区計画の区域内に位置し、建築物の用途や最高高さ（12m）、壁面位置（距離2m）等の制限が決められている。

計画地は街区の南端に位置することから、東西と南面が接道している（東、南面道路幅員6.3m、西面道路幅員4.3m）。西側道路は幅員が狭いため、通行量はあまりないが、東側道路は山手幹線に取り付くため、比較的通行量が多い。計画地に接している南側道路は西から東にかけて、東側道路は北から南に向かって緩やかに傾斜している。そのため、計画地の地盤面と接道する道路面との間に高低差が生じ、その高低差を生かしながら建築するために南面から東面にかけて石積み擁壁が現れる。高低差が最大となる南東角は約3m程度の擁壁となる。

計画地周辺は2～3階建ての比較的大きな戸建てや共同住宅が道路に沿って建ち並んでおり、それぞれの住宅敷地内の植栽と落ち着いた建物の色彩により、閑静な住宅地が形成されている。計画地においても石積み擁壁とその上に生垣が植わっており、緑ゆたかな住宅地の形成に寄与している。

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

* 計画地は斜面地にあるため、地盤面と道路面との間に高低差が生じており、南から東面にかけて石積み擁壁が通りに現れる。特に南東角で擁壁が高くなることから、山手幹線からアプローチするとき、通り景観に大きな印象を与える。歩行者に対しての圧迫感を軽減するように、建物の配置や規模に特に配慮が必要な地域である。

（2 現存する景観資源を可能な限り活かした配置、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

- * 計画地周辺は緑の豊かさが感じられる閑静な住宅地の一画になっており、主にタイル張りでアースカラー等を基調にした建築物が多く建ち並び、落ち着いたある景観を創造している。
 - (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)

3 通り外観

- * 計画地は戸建て住宅中心の閑静な住宅地の街区に位置している。計画地周辺は比較的大きな戸建てが多く、各々の住宅に植えられた緑により良好な居住環境を形成している。また、計画地は斜面地に位置しており、通りに対して石積みの擁壁が現れる。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しばしば見られ、山手の住宅地の景観を特徴づけている。
- * 計画地のある街区は南面で道路との高低差が大きくなっており、南東角で擁壁が最も高くなるあたりは通り景観に大きな印象を与え、歩行者への圧迫感が大きくなりやすいところである。このため、南面については建物の配置や植栽のデザイン等とあわせて擁壁の構成を考える必要がある。
- * 計画地は東西と南面の3面で接道しており、3面の道路においてはそれぞれ敷地や建物、外構など通り景観を構成する要素が異なっている。西側道路は戸建てが建ち並ぶ通りであり、幅員も狭いため通行量はあまりないが、東側道路は山手幹線に取り付くため比較的通行量が多く、道路に面して共同住宅も建てられている。南側道路に対しては小規模の共同住宅が建てられているが、道路に面して駐車場が隣接されているため開放感のある通りになっている。建築計画ではこのような周辺の通り景観の構成要素を理解し、エントランス周りやアプローチ、駐車場スペースの配置などを計画すること。
- * 計画地に開発公園を整備する場合は、公園と建物敷地を一体で考え、緑の連続性や附属施設の配置修景に配慮した計画とすることが望ましい。
 - (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。)
 - (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。)
 - (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

- * 山手幹線から計画地へアプローチした時に現れる石積み擁壁は山手の通り景観を特徴づけている。南から東側道路際にかけて立ち上がっている既存の石積みや生垣など、周辺の街並みとの調和を図ること。

- * 通りからの建築物の見え方を意識し、植栽の向こうに屋根や建物が垣間見えるようなゆとりのある配置により、現状の緑ゆたかな閑静な住宅地のイメージを継承しつつ、通りに対する圧迫感やボリューム感の軽減を図ること。

2 屋根・壁面

- * 計画地は角地に位置しており、東西南北全ての方向からの見えがかりに配慮した計画とすることが求められる。建物配置と一体で十分な植栽やセットバックを検討して建築物の見え隠れを考えるなど、周辺の建築物のボリューム感と調和するような形態意匠とすること。
- * 壁面はアースカラー等を基調にし、また、単調なデザインや壁面仕上げとならないように陰影をつけるなどボリューム感を軽減し、落ち着きのある通り景観に寄与する計画とすること。

3 建築物に付属する施設

- * 駐車場、駐輪場、ゴミ置場などの建築物に付属する施設は、通りから見えないような配置・規模とすることを基本とし、やむを得ない場合は生垣等による修景を行ない、道路からの見え方に配慮したような計画とすること。開発規模により提供公園を設ける計画とする場合は、公園からの見え方、更には公園を介した道路からの見え方についても配慮すること。

4 通り外観

- * 計画地周辺では石積みや石積みと一体となった植栽の緑が通り景観の地域性を創出している。南から東面にかけて立ち上がっている石積みは特に南東角で高低差が大きくなっており、通り景観に与える影響が大きい。そのため、擁壁上部に中高層の建物を計画する場合は道路側からのセットバック等により、山手幹線からアプローチする通行者に対する圧迫感を軽減するよう努めること。
- * 計画地周辺の景観資源である石積み擁壁と植栽はできる限り残すように努め、やむを得ず擁壁を新たに築造する場合には単純にコンクリート打放し擁壁とするのではなく、石積み擁壁としたり、傾きをつけたりするなど形態意匠を工夫し、高低差が通りや敷地内に与える圧迫感を軽減させること。
- * 垂直擁壁など擁壁が通りに対して大きくなる場合は、2段擁壁にして前面を緑化する、擁壁を道路際から後退させてセットバックした部分を緑化するなど、圧迫感を軽減するよう努めること。
- * 通りからの近景、山手幹線からアプローチする時の中景、遠景の見え方に配慮した計画とすること。特に視認性の高い北東角、南東角については、シンボルツリーや緑のまとまり、壁面の色彩やデザインなど、通りを通行する人に対して表情豊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。