

朝日ヶ丘町 427 番 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。

勾配が比較的大きい斜面地で地形に沿って開発されてきた六甲山の山裾に広がる住宅地では、道と宅地との高低差に対して連続する石積み擁壁が地域景観を特徴づけている。宅地造成の際にでてきた御影石をつかって積み上げた擁壁は、庭の緑や背景の山の緑と一体となって阪神間の山手らしい色合いを生み出し、落ち着いたある住宅地景観を形成している。

<計画地の基本条件>

計画地は、第一種中高層住居専用地域及び第二種高度地区に指定されている。風致地区に近接しており、隣接街区からの緑の連続性が強く求められる地域となっている。

計画地は、大きくカーブする幅員約 9 メートルの道路に接しているが、この道路は縦断方向で 10m の高低差があり、南から北へ向かって低くなっている。敷地と道路との高低差は地点ごとに異なっているため、同じ道路であっても接道する箇所によってそれぞれ異なる通り景観を有している。

周辺は住宅地となっており、地区関連の交通以外の交通量はさほど多くないが、逆に大規模な開発のインパクトが大きいところである。また、地形条件により計画地の角地などでは、視認性が非常に高くなる場所がある。

特に、北側の変形交差点に面する箇所や南面の道路に対して T 字路で突き当たる箇所はアイストップになるほか、計画地北側の水路のある幅員 7 m の道路沿いは見通しがあり、山手の住宅地らしい通り景観の形成が求められるところであり、いずれも景観形成において十分な配慮が必要である。

山手の斜面地での開発においては、道路との高低差を擁壁によって処理することになるが、擁壁は配置・規模・形態・材料の構成によって、道路への圧迫感を増大させる要因となるため、既存の景観を継承しつつ、緑化やセットバック等の工夫が強く求められる。

計画地の周辺には、概ね 5 階建ての共同住宅が数棟建っており、外壁の仕上げや色彩を選択する際は、それら既存の建築物を基に景観を読み解く必要がある。また、距離は離れているものの計画地の西側には朝日ヶ丘小学校が建っており、北側が低い計画地の条件を考えると、小学校や北側山手からの見下ろしの視線が発生することを念頭に置かねばならない。

□ 周辺および地域のコンテキストに基づき配慮すること

* 道路に長大な壁面が面する計画としないこと。長大な壁面が生じる場合は、分節、分棟、建物のセットバック、壁面のデザイン等により、可能な限り圧迫感を減じる計画とすること。

また、色彩や素材の選定、屋外階段の配置及びデザインについても様々な検討を行い、単調な壁面と

ならないよう工夫すること。

- * 擁壁を新たに築造する場合、植栽等も含め、既存景観の継承を強く意識すること。山手の住宅地であることから石積みを基本とするが、石積みができない場合においても、打ち放しの直立擁壁を境界線ぎりぎりに配置するのではなく、道路からの離隔距離を確保し、転びをつけることによって圧迫感を減少させるなどの工夫を行うこと。あわせて仕上げは石積みや石張りとし、効果的に植栽を組み合わせることにより、無機質な空間となることを避けること。
- * 擁壁と植栽の組み合わせは効果的であるが、擁壁の底板や根入れと植栽の配置を検討し、実現可能な計画とすること。また、建設後の維持管理等についても配慮した計画とすること。
- * 大規模な開発においては、建築デザインと合わせた通り外観の形成における植栽計画が重要である。植栽計画においては、個々の樹種の樹形や樹高によって選ぶのではなく、計画地のランドスケープを形成するようにバランスのある構成とし、全体として緑豊かな風景の創出を図ること
- * 交差点に面した計画地の角地は視認性が高いことから、歩行者又は車からの視線の検証を十分に行い、建物の配置を適切に行うほか、設備等についても配慮すること。また、シンボルツリーとなり得る印象の強い高木等を配置し、通りにおける景観に寄与した計画となるよう心掛けること。
- * 見下ろしの視線が発生することを勘案し、屋上には設備等をできるだけ置かないこと。また、仕上げについても露出防水等はできるだけ避け、経年劣化による見栄えの低下が起こりにくいものとする。どうしても設備を屋上に設置する必要がある場合は最小限にとどめ、単に置くのではなく、屋上におけるデザインも考慮したものとする。