

東山町 370 番他 共同住宅

□ 計画地周辺のまちなみ

東山町を含む周辺一帯の住宅地は、昭和 30 年代に新市街地整備型の区画整理事業によって開発された。それまで東山町においては、阪急線に沿って複数の戸建住宅があるほかは、山林や畑のなかに幾つかの住宅が点在する程度の状況であったが、昭和 30 年代後半に、宅地化が進み、大幅に人口が増加した結果、比較的敷地規模の大きい閑静で緑豊かな山手住宅地としての景観基盤が構成されてきた。

東山町の山裾の傾斜に形成されている宅地を見渡せば、地域における建築物のほとんどは戸建住宅であることから、戸建住宅がまちなみの基本ボリュームであることがわかる。また、それらの景観要素である斜面地を構成する石積み擁壁とその上部に位置する生垣や樹木からは、落ち着いた低層住宅地における人々の暮らしぶりを理解することができる。

また、東西に走る山手線より北部は高低差が大きく、道路勾配もきつくなるため、南北の道路と東西の道路における通りの景観は大きく異なる。低層の市街地ではあっても、高低差を処理する擁壁がもたらす圧迫感やボリュームについて理解する必要がある地域である。

<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 2 種高度地区に指定されているが、計画地が存する街区周辺の道路は用途地域境界となっており、当該街区の北側、東側、西側に隣接する街区はいずれも第一種低層住居専用地域となる。計画地周辺には中層の共同住宅も存在するが、そのほとんどは高度地区指定前に建てられた古い住宅であり、既存不適格建築物となっている。

山手線沿いは、戸建住宅や大規模共同住宅、店舗等が混在する通りとなっているが、それより北側の地域は戸建住宅の中に低層の共同住宅が点在する、閑静で良質な住宅地としての景観を構成している。周辺一帯における土地の地盤面は、阪急電鉄の線路敷から北へ向かって高くなっており、南北に走る道路については急勾配となっている箇所も見受けられる。

計画地は、西は幅員約 5m の市道、東は幅員約 6m の市道に接する東西に細長い敷地となっている。計画地の地盤高さは北側ほど高くなっており、周辺道路や南側宅地との高低差も大きい。西側に面する市道は、計画地の南西端から大きく曲がり始め、計画地の北西端から角度が付き、そのまま北へと延びている。このため、南からの視認性が非常に高く、周辺が住宅地であるため、歩行者のアイレベルにおける外観の検証が必要であると言える。また、計画地と西側道路との高低差は大きく、2~5m の石積み擁壁が道路に沿って存在している。これらの擁壁と既存の緑量は、計画地における主要な景観要素となっており、これらを継承した計画が求められるところである。

□ 周辺および地域のコンテクストに基づき配慮すること

- * 道路沿いに存する既存の石積み擁壁は、計画地を象徴する重要な景観要素であるため、できるだけ残すよう計画すること。安全上の問題があり、やむなく造りかえる場合は、既存の景観要素を継承するような意匠とすること。
- * 西側道路に面する擁壁を造りかえる場合は、道路境界からのセットバックや擁壁に角度をつけるなどの工

夫を行うことにより、現況よりも圧迫感が増大しないよう配慮すること。

- * 周辺景観が戸建住宅を基本とした閑静な住宅地であることを前提とし、建築物のボリュームについては、周辺の建物規模と比して過度に逸脱するような計画としないこと。
- * 計画地周囲が南から北へ向かって高くなっており、その高低差が大きいことを勘案し、特に南側からの計画地の見え方について視点場を多数設定し、計画建物がどのように見えるかを十分検証すること。
- * 道路に面した部分においては、建築物の上部をセットバックさせるなどの工夫を行うことにより、道路への圧迫感を可能な限り減じること。
- * 植栽計画については、敷地における緑の連続性を確保し、アイレベルで緑が十分感じられるような外構計画とするほか、敷地内部においても既存の緑のボリュームを継承できるような緑豊かな計画とすること。
- * 傾斜地特有の見下ろしの視線について十分考慮し、屋上にはできるだけ設備等を配置しないこと。またその仕上げについても、目隠し等を設置するなど景観上の配慮を行うこと。