

## 東山町 347 番 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、緑豊かで閑静な山手住宅地としての景観基盤が構成されてきた。

また昭和 48 年には、北部地区区画整理事業において 2 番目の規模となる東山公園が供用開始された。この東山公園は、良好な住環境の基本構造となる緑の骨格を形成し、周辺住民の憩いの場として親しまれてきた。

東山町の南端には、都市計画道路である山手線が東西に通っており、高低差も少ないことから、道路沿いに昭和 40 年代に建築された既存不適格の大規模共同住宅が幾つか見られる。しかしながら、山裾の傾斜に形成されている周辺住宅地を見渡せば、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となり、そ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。

### <計画地の基本条件>

計画地は、第一種低層住居専用地域、第 1 種高度地区に指定されているが、南に面する道路が用途地域境界となっており、道路を挟んだ南側は第 1 種中高層住居専用地域となる。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、東西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、緩やかなカーブを描く幅員約 6m の市道に広い間口で接しており、南北に短く東西に長い敷地形状となっている。道路際の地盤高さは、ほぼ道路と同じであるが、北へ向かうほど急な傾斜がついており、最も高い計画地北西部との高低差は 10m 以上となっている。

計画地の西側隣地は、南面の道路から間知石積みによって 2m 程度高くなっており、擁壁上部の塀とフェンス、植栽によって囲まれた戸建住宅が視認できる。東側と北側の隣地は、市が所有及び管理する都市計画公園となっており、境界沿いには 5m を超える高木が計画地に向かって張り出すように立っており、計画地内の雑木と相まって、森のようなボリュームのある緑を道路から視認することができる。

### □ 周辺および地域のコンテクストに基づき配慮すること

- \* 道路から視認できる計画地における既存の緑と東山公園における緑の量は、地域において主要な景観要素となっている。これらの緑をできるだけ残すよう努めるとともに、既存景観の継承を念頭に、緑豊かな建築計画とすること。
- \* 道路への接道間口が広いことから、長い敷地際の構成が周辺に対して影響を及ぼすため、通行者からの視線を常に意識し、圧迫感を感じさせないように、建物配置や道路際の外構計画について配慮すること。通りにおける既存の緑量はそれほど多くないため、道路際に意識して緑を配置し、公園内の緑量とバランスを取るとともにつながりのある緑の構成により、通りにおける潤いを確保すること。

- \* 落ち着いた低層住宅地としてのまちなみや景観の把握に努め、建物の色彩や素材の選定においては、周辺と調和したものとなるよう、慎重に検討を重ねること。
- \* 良好な住宅地であることから、敷地際に連続する生垣や庭木とあいまった塀が続くところが多いが、生活感のある光や気配が現れるのが住宅地の特徴である。そうした住宅地環境の日常性を意識できるような敷地の空間デザイン、基壇部の構成、生活空間を表現する緑の使い方など、良好な住空間となるよう、斜面地の課題を積極的に解決するデザインを考えること。
- \* 東側の隣地には、公園北部への連絡通路としての階段が道路から少し控えた場所にあるため、計画地南東部は街角のように視認性の高い箇所になり得る。こういった箇所や、建物の顔となるエントランス周辺などには、シンボルツリーなどのアイストップを設けることにより、計画の質を高め、周辺景観の向上に資するものとする。
- \* 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。