

川西町55番 共同住宅

□ 計画地周辺のまちなみ

計画地に隣接する東側の街区は、大規模な邸宅が建ち並んでおり、また、芦屋川特別景観地区に指定されている。これら芦屋川沿岸の堤たい地は、昭和初期の河川改修時に別荘用地として比較的規模の大きい面積で売却され、敷地内の豊かな植栽と芦屋川右岸線の松並木が、沿岸の良好な景観を形成してきた。芦屋川沿岸の全体でみると、昔ながらの邸宅や貴重な洋館は震災や相続によって姿を消し、建て替えや土地の細分化によって、まちなみも少しずつ変化しているが、計画地周辺はいまだ邸宅が残っており、今後どのように既存景観を維持・継承していくかが課題となっている。

計画地周辺は基本的に住宅地であるが、単一的なまちなみではなく、大規模な邸宅、共同住宅、戸建住宅が混在しつつ、都市景観としての調和が感じられる。また、堤たい地から西に向けて下がっていく道路沿いには、玉石積みのような趣のある擁壁が設置されており、通り景観を構成する主な景観要素となっている。このような閑静な住宅地を背景として、主に道路等の公的空間からの見え方への配慮を基調とした、良好な景観形成に寄与するための計画が求められる地域である。

<計画地の基本条件>

計画地の用途地域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。計画地の東側で市道（217号 幅員8m）、南側では市道（344号 幅員6.4m）に接しているが、西側で接する市道（251号 幅員3.3m）は建築基準法42条2項道路となっており、中心後退による拡幅が必要となる。東側道路と西側道路との高低差は5m程度あり、南側道路は西に下がる傾斜がついている。計画地の地盤はほぼフラットであり、道路に面するコンクリート擁壁によって高低差が処理されている。特に西側道路に面する擁壁については、道路幅員が狭いこともあり、歩行者へ与える圧迫感や不安感が強いものとなっている。

計画地は三方道路に囲まれた正方形に近い敷地となっており、もともとは北側に大規模な邸宅、計画地の南側に密度の濃い植栽による庭が配置され、周囲の道路からも豊かな緑が視認できていた。現在は建物が解体され、植栽も伐採された更地となっているが、建物を新築する際には長年親しまれてきた緑豊かな通り景観の継承が必須となる。

東側の道路は、国道2号より都市計画道路鳴尾御影線まで高低差がほとんどなく、ほぼ一直線の見通しの良い道路となっている。沿道には邸宅や共同住宅、公立幼稚園などが位置しており、いずれも敷き際の植栽の配置や、道路からのセットバックなど、通り景観に対する配慮が見受けられ、良好な景観形成に寄与している。

西側の道路は幅員が狭く、計画地内の擁壁及び道路向かいの住宅群によって、閉塞感が強く感じられるため、通り景観の向上が求められる。

□ 周辺および地域のコンテクストに基づき配慮すること

* 既存景観の継承と周辺景観との調和を念頭に、計画地の周囲には緑豊かな植栽を連続して配置するよう努め、潤いのある通り景観の形成を図ること。

- * 壁面の意匠は、周辺の景観と調和するよう見えがかりのボリューム感を軽減させたものとする。また、使用する材料についても見苦しくないものとし、周辺地域に多く用いられている色彩と調和した色彩のものを用いること。

- * 敷地内の擁壁は、石張り等の意匠を施すことにより、通り景観の向上に努めること。また擁壁を新たに築造する場合は、足元に植栽を配置した小段等を設け、圧迫感を減少させるよう配慮すること。

- * 歩行者からの視線を意識し、周囲の道路からアイレベルで緑が視認できるよう、敷地内の植栽の配置計画に配慮すること。また、塀又はフェンス等についても、植栽の内側に配置するなどの工夫を行うこと。