

## 川西町17番1 共同住宅

### □ 計画地周辺のまちなみ

計画地周辺は、国道2号沿いに小規模な店舗が立地するほかは、低層の戸建て住宅を中心とした土地利用であったが、平成7年に発生した阪神・淡路大震災によって多くの建物が全半壊した。現在、沿道には共同住宅や戸建ての住宅、診療所、店舗などの様々な用途の建物が建築され、比較的新しいまちなみが形成されている。芦屋川より東側沿道と比べると、小規模な店舗や店舗兼用住宅等のそれほど規模の大きくない建物が比較的多く見られる。建物高さは、建物用途によって様々であるが、基本的に、計画地周辺で多く見られる戸建ての住宅や小規模な店舗の多くは2階建てから3階建てである。しかし、国道2号沿道は、高さ制限が無いため、一部では高さ30mを超える建築物も見られる。計画地周辺の建築物については、統一感が無く無機質な印象を受けることから、今後、沿道景観の向上が求められる地域であると言える。一方、国道2号より南の街区内においては、戸建ての住宅や中層の共同住宅が混在してはいるものの、落ち着いた住宅地としてのまちなみ景観が形成されている。

### <計画地の基本条件>

計画地は北側で国道2号に接しており、敷地の北側は第1種住居地域、南側は第1種中高層住居専用地域に指定されている。敷地北側においては、第3種高度地区に指定されているため、斜線制限はあるものの、高さ制限は無い。敷地南側では第2種高度地区が指定されており、最高高さは15mとなっている。

敷地は北側で国道2号（幅員28m）、東側で市道（幅員6m）、南側で市道（幅員4m）の3方向に接道している。各路線では異なった沿道景観を形成しており、それぞれの景観特性を考慮して配慮する必要がある。

国道2号は大阪市を起点とする主要幹線道路で、昼夜を問わず交通量は非常に多い。道路の幅員が広く、視界が開けていることから、近景だけでなく、遠景からの見え方についても検討する必要がある。特に、計画地の西側には、戸建て住宅や小規模な店舗等、3階建て程度の建築物のみで、国道2号を大阪方面へ通行する際、計画地西側が良く見えることから、遠景としての見え方には十分配慮する必要がある。また、衆目性が高く、店舗・事業所が並ぶ、こういった幹線道路沿道においては、敷地内に設けられたオープンスペースやシンボルツリー等が景観に寄与するものとなり、閉鎖的な囲障は、計画地のような都市景観においては相応しくないとと言える。計画地の沿道のしつらえが通り景観に与える影響が大きくなることを意識し、沿道景観に資する計画とする必要がある。

計画地東側には市道を挟んで10階建て高さ約30mの共同住宅が建築されているため、計画地東側の市道は、現状、圧迫感を感じさせる通り景観となっている。計画地において、敷地に設けられる塀等の工作物は、ヒューマンスケールを意識したものとし、現状以上の圧迫感ができるだけ発生しないよう工夫する必要がある。

また、計画地南側及び南東側には市道を挟んで、5階建ての共同住宅が建築されている。それぞれの沿道エントランス周りには、植栽が配置され、潤いのある通り景観が形成されており、計画地においても、これらの空間に調和した緑豊かで質の高い空間が求められる。

□ 周辺および地域のコンテクストに基づき配慮すること

- \* 北側の国道2号は昼夜を問わず、交通量が多く、計画地は衆目性が高い。通り景観を形成するアプローチや囲障の仕様等、沿道を構成するしつらえについては、配慮が求められる。潤いのある通り景観の創出や通りに与える圧迫感に配慮し、建築物の配置については、少なくとも、沿道に植栽スペースを設けられる程度のセットバックをし、圧迫感を軽減させること。
- \* エントランスや敷際に設ける塀については、無表情で圧迫感のある意匠とならないよう工夫すること。塀が連続しないよう部分的に開口を設けると共に、植栽を併用することで、表情のある囲障となり、さらに、隙間から明かりが漏れる等生活感を感じさせることでより質の高い通り景観となる。
- \* ボリュームのある建築物を計画する際は、壁面の意匠を工夫することによって、見えがかり上のボリュームの軽減に努め、周辺建築物のスケールに合わせる。また、建築物の色彩については、計画地周辺で多く用いられている色彩との調和を図ったものとし、屋根及び、建築物に付属する塀や囲障等についても建築物と一体感のある外観意匠とすること。
- \* 駐車場は、通りから見えにくい位置に配置すること。機械式駐車場とする場合は常時1段を基本とし、高さの出るものは避けること。やむを得ず2段の機械式駐車場となる場合は、通りから見えにくい構造とし、出来る限りの修景をすること。目隠しや入り口に設けられるシャッターについては、建築物及び外構意匠と調和したものとし、見苦しい通り景観とならないよう、慎重に材料の選定を行うこと。
- \* 計画地東側にはすでに高さのある建物が建築されており圧迫感を感じる通り景観となっている。計画地において、塀や囲障を設ける場合は、使用する素材の工夫や植栽を効果的に配置することで圧迫感を軽減させること。また、南側や南東側で隣接する大規模な建築物に設けられている囲障や植栽と調和した計画とすることで、質の高い通り景観とすること。
- \* 計画地西側には高さのある建築物がほとんどないため、計画される建築物の西面は視認性が高くなる。近景からの見え方だけでなく遠景からの見え方、また、時間帯による見え方、特に夕刻の西日が当たる時間帯の周辺からの見え方について検討し、周辺景観と調和した外観となるよう計画すること。