

西蔵町96番1他 共同住宅

計画地周辺のまちなみ

計画地は西蔵町の南部に位置している。かつては、海岸線に近かったため、海岸別荘が点在していた地域である。戦後は、区画整理事業によって市街化され、住宅地となった。企業の社宅や寮、保養所や大きな敷地の邸宅が見られるなど、ゆったりとした海辺の住宅地が形成されていたが、震災以降の経済情勢の変化から、多くの企業の社宅や寮が売却された後、共同住宅に建て替えられたり、大きな敷地の邸宅は小規模な開発によって宅地の細分化が行われる等、まちなみは変化しつつある。しかし、現在でも、建て替えられた共同住宅の敷地に社宅等があったころの植栽が残されている所や、大きな敷地に緑豊かな植栽が設けられた邸宅が所々で見られる等、戦前から続く古い海辺の市街地のまちなみが形成されている。

計画地周辺は、基本的には一戸建ての住宅を中心としたまちなみが形成されている。古くからある一戸建て住宅に設けられた大きく育った生垣や、共同住宅の敷地境界部分に設けられた植栽によって緑の連続性が生まれ、まちなみ全体が緑豊かな景観を形成している。

<計画地の基本条件>

計画地は、第1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。計画地の北側には5階建ての共同住宅と戸建ての住宅が隣接している。計画地の東側は市道153号線（幅員約6.4m）、南側は市道309号線（幅員約6.4m）、西側は市道154号線（幅員約6.4m）と接道している。計画地周辺の道路は生活道路となっており、自動車の交通量は多く無いが、芦屋浜地区と最寄り駅等との移動経路にあるため、歩行者や自転車の通行は多く見られる。

計画地周辺は、一戸建ての住宅と共同住宅が混在してはいるものの、基本的には一戸建ての住宅を中心としたまちなみとなっており、計画地においても周辺のまちなみと調和した建築スケールが求められる。特に計画地においては、東西面が約100mもある敷地となっており、周辺の建築物と比較しても相当大きな面が発生することとなるため、建築物の規模や配置については配慮が必要となる。

また、周辺では敷地の沿道に設けられた生垣や樹木が緑豊かな落ち着いた住宅地景観が形成されており、計画地においても周辺敷地との緑の連続性に配慮した植栽計画が求められる。

□ 周辺および地域のコンテクストに基づき配慮すること

- * 計画地は、東西面が約100mあり、周辺の敷地規模と比較すると非常に大きい。計画地周辺は一戸建て住宅を中心としたまちなみであることを念頭に、周辺の建築スケールに調和した規模、配置となるよう計画すること。
- * 壁面の意匠についても周辺の景観と調和するよう、見えがかりのボリューム感が軽減されるよう工夫をすること。また、南面の意匠だけでなく、側面となる東面及び西面の意匠についても、通り

に面することを意識して、工夫されたデザインとすること。

- * 建築物に附属する駐車場，駐輪場，設備等はできるだけ通りから見えないように配置するとともに，植栽や樹木等による修景を心掛けること。特に，多段式の機械式駐車場を設置する場合は，周辺の景観に大きな影響を与えることとなるため，常時1段を基本とし，通りからの見え方に配慮すること。
- * 計画地周辺においては敷地内に設けられた植栽によって緑豊かなまちなみを形成している。計画地においても周辺との緑の連続性に配慮した植栽計画とすることによって周辺の景観に寄与する計画とすること。また，植栽計画については，様々な樹種等を織り交ぜることによって表情豊かな通り外観となるよう計画すること。
- * 建築物の意匠だけでなく，エントランス周りや駐車場アプローチなどの接道部についても，敷地における外観意匠を構成する重要な要素となることから，建築物と一体的に配置し，材料の工夫をすることで，地域の景観を向上させるような質の高いデザインとすること。