

H31-10 大原町 59 番外 共同住宅

□ 計画地周辺のまちなみ

計画地のある大原町は、J R 芦屋駅の北東部に位置し、戦前の耕地整理により古くから市街化した、街区の大きい住宅街である。J R 芦屋駅の周辺は商業施設が集積し賑わいがあるが、山手幹線沿道から北側は、駅前再開発以前から日常生活の拠点性を有し、利便性が高く、比較的敷地規模の大きい閑静な住宅地となっている。

阪神・淡路大震災後、駅周辺では中高層の共同住宅への建て替え等により、街並みは大きく変化した。また都市計画道路山手幹線が整備され、その沿道では建物の更新により、大規模な戸建住宅と中小規模の業務商業系ビルが並ぶ通りとなっている。こうした背景から、利便性が高い地域にあっても、落ち着いた住宅地として、閑静で住みよい低層住宅を中心とした住環境を保全・育成するとともに、山手幹線沿道においては、背後の住宅地区と調和した土地利用を図り、良好な市街地の形成を図るため、地区計画を定めている。

□ 計画地の基本条件

計画地は、第一種中高層住居専用地域、第二種高度地区、大原町地区地区計画の住宅地区に指定されており、建築物の高さの最高限度は12m、隣地側の外壁後退は2mと規定されている。

計画地は約30m四方の概ね正方形であり、北面以外の3方向が市道に接道している。西面は、南行き一方通行の市道（幅員5.8m）に接道しているが、西側への拡幅となる都市計画道路（代表幅員20m）が計画決定されている。南面は幅員3.7mの市道、東面は幅員2.8mの市道に接道しており、北面は一戸建ての住宅（2階建て）がある2件の隣地に接している。

計画地周辺は一戸建ての住宅や共同住宅が混在する地域であるが、計画地に隣接する敷地は低層の一戸建ての住宅であることから、戸建て住宅のスケールを意識した計画が求められるところである。また、近隣住宅は、石積みと生垣や塀と庭木といった古い住宅の景観要素を残している。

□ 周辺及び地域のコンテクストに基づき配慮すること

- * 計画地北側の一戸建ての住宅は、各々の敷地内において計画地に非常に近接して建設されていることから、大きな開口部は、近隣への見下ろしなどを配慮した配置や規模となるよう検討すること。
- * 計画地の3方向が市道に接道していることから、公共空間からの視認性が非常に高い。そのため、建築物の意匠だけでなく、エントランスや駐車場へのアプローチ周辺の工作物等の色彩や仕上げについても、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、建築計画と一体的に計画し、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。
- * 道路に面した敷地際には、計画地周辺の景観を特徴づける石積みと生垣を組み合わせるなど、周辺の通り景観との連続性の確保に努めること。また、敷地際に石積み等の擁壁を設ける場合は、3方向が市道に接道していることを鑑み、擁壁が高くなりすぎないように、いくつかのゾーンに分けて階段状にするなどして、行き交う人々に圧迫感を与えることのないよう配慮すること。