

翠ヶ丘町 143-2、145 番（共同住宅）

□ 計画地周辺のまちなみ

翠ヶ丘町は、山裾の緩やかな傾斜地に戦前から比較的大きな住宅の建つ住宅地となっていた。近年は、山手幹線の整備に伴って、屋敷や社宅が中高層の集合住宅に建て替えられ、マンション等共同住宅が多い街区と、戸建て住宅中心の街区が隣接しながらも、緑ゆたかで閑静な住宅地環境を維持してきている。

翠ヶ丘町は山手にむかって地形の変化が大きく、道路と宅地の高低差がある住宅が多く見られる。山手幹線により南北に街区が分断されているものの、南側、北側どちらにおいても共通して、地形による高低差を解消するために造成時に掘り出される御影石を使った石積み擁壁と植栽が多くみられ、山手の住宅地を特徴づけている。計画地周辺でも石積みのある通り景観が比較的良好に継承され、緑ゆたかな閑静な山手の住宅地を形成している。

<計画地の基本条件>

計画地の用途地域は第1種中高層住居専用地域で、高度地区は第2種高度地区に指定されている。また、翠ヶ丘町地区地区計画のB（山手幹線沿道）地区に大部分が位置し、北側一部分がA（戸建て住宅）地区に位置している。

計画地周辺には、中層の共同住宅と比較的規模の大きい低層戸建住宅が混在しており、敷地における石張りの塀や間知石積みによる擁壁、敷地内の庭木や道路沿いの植栽等が山手における住宅地の景観をつくりだしている。

計画地は南側で山手幹線（幅員約24m）、東側（幅員6m）、北側（幅員6m）においても市道に接しており、3方向が接道している角地となっている。さらに、山手幹線の交差点部に位置しており、防音壁が途切れていること、道路地盤から約3m高い位置に地盤があることから、周辺からの視認性が非常に高い敷地条件となっている。また、東西に長い長方形に近い土地形状となっており、長大な壁面の発生には配慮が求められる。

計画地には元々邸宅があったことから、間知石積の擁壁と、多くの庭木が周辺に潤いをもたらす、翠ヶ丘町特有のまちなみ景観を形成しており、土地利用形態が変わる場合においても、できるかぎり既存の通り景観の特性を継承することが求められる。

□ 周辺および地域のコンテクストに基づき配慮すること

- * 計画地周辺の風景を適切に把握し、計画が地域に与える影響を十分に考慮したうえで、土地利用を大きく変える場合には、これまでまちなみを特徴づけてきた通り際の庭木や石積みのイメージを継承する地域特有のまちなみの持続が求められる。
- * 敷地が東西に長く、南および北の計画立面が長大になるおそれがあるため、建物の配置や立面のデザインに配慮し、分節、分棟等の工夫を行うことにより、道路に対する圧迫感が過大とならないようにすること。
- * 建築物の色彩は芦屋の景観色を念頭に、周辺地域に多く用いられている色彩、材料をできるだけ採用し、周辺景観と調和したものとすること。
- * 南東角は最も視認性が高く、かつ高低差が大きくなることから、特に街角を意識した建物配置及び壁面デザインとすること。また、住宅地という特性に対応した開口の計画とし、立面構成のバランスに配慮する

こと。

- * 道路に面した外構計画については、既存の植栽や外構の継承を意識し、地域における良好な通り景観を演出できるよう、建築物の配置及び植栽、アプローチ部分を構成する擁壁等、全体の構成やバランスについて慎重に検討すること。
- * 高低差を有する敷地であるため、道路側への圧迫感を増大させないように、擁壁のデザインを検討するとともに、擁壁及び建築物の配置、規模について植栽計画の工夫等も行うこと。
- * 緑豊かな空間と感じられるよう適切な樹種とその配置、維持管理について検討した植栽計画とすること。
- * 建築物に附属する駐車場、駐輪場、設備等はできるだけ道路から見えないよう工夫すること。