

東山町 242 番、243 番（一戸建ての住宅）

□ 計画地周辺のまちなみ

東山町を含む周辺一帯の住宅地は、昭和 30 年代に新市街地整備型の区画整理事業によって開発された。それまで東山町においては、阪急線に沿って複数の戸建住宅があるほかは、山林や畑のなかに幾つかの住宅が点在する程度の状況であったが、昭和 30 年代後半に、宅地化が進み、大幅に人口が増加し、緑豊かで閑静な山手住宅地としての景観基盤が構成されてきた。

昭和 48 年には、北部地区区画整理事業において 2 番目の規模となる東山公園が供用開始された。この東山公園は、良好な住環境の基本構造となる緑の骨格を形成し、周辺住民の憩いの場として親しまれてきた。

計画地周辺は、六甲山系の山裾に位置する住宅地であることから、敷地における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により、擁壁と緑の背景に建物が垣間見え、芦屋の景観色である土や六甲山の基調色が緑と調和した山手における住宅地の景観を特徴づけている。

また、一戸建ての住宅も比較的規模の大きな敷地に建つ邸宅が多く、低層の共同住宅と共存した山手の緑豊かな落ち着いた居住環境を形成している。

<計画地の基本条件>

計画地は第一種低層住居専用地域で、第一種高度地区に指定されている。また、緑の保全地区に指定されており、積極的な緑の保全・育成が求められる地域となっている。

計画地の敷地形状は、東西約 45m、南北約 30mの長方形をしている。北側（幅員約 6.5m）、西側（幅員約 6.5m）、南側（幅員約 5.5m）の市道に 3 方で接道しており、南北道路は、西から東へ下り傾斜になっているため、その高低差を活かしながら建築するために擁壁が必要となる。当該計画地の東西両端で約 8.5mの高低差があるため、高さのある擁壁が計画されることが予想される。また計画地の南西角は変則十字路になっており、南から北西方向へカーブで続く市道（通常幅員約 5.4mだが、計画敷地と接している部分については幅員約 8.0m）にも接している。そのため計画地の南西角が、南から北西への道路を進むと正面に位置し、視認性が高い場所となっている。現状、敷地南西角部分には、高さや厚みのある既存の緑が良好な景観形成に重要な役割を果たしており、緑豊かな景観を継承するよう配慮が求められる。

□ 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、これまでまちなみを特徴づけてきた通り際の緑のイメージを継承する配置計画が求められる。
- * 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、色彩に配慮し、分節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。
- * 建築物の意匠だけでなく外構部についても、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、既存の植栽や外構の継承を意識し、使用する材料や色彩、植栽の選定、配置等も含め芦屋の景観色を念頭に、建築物、植栽と一体的にデザインし、地域の景観を向上させるような質の高い仕上がりを検討すること。また、四季を感じられる緑豊かな空間とな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。

- * 高さのある擁壁の配置については、道路から後退させた上で植栽と合わせた計画とすることで、圧迫感が発生しないよう検討すること。また使用する素材については、できるだけ自然素材とし、周辺のまちなみ景観に調和した計画とすること。
- * 特に南西角は視認性が高いことから、街角を意識した樹種配置をおこない、高さや組み合わせについても工夫すること。