

東山町 385、386、390、391 共同住宅

□ 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た結果、比較的敷地規模の大きい閑静で緑豊かな山手住宅地としての景観基盤が構成されてきた。

東山町の山裾の傾斜に形成されている宅地を見渡せば、大規模な共同住宅やその計画が増えつつあるものの、地域における建築物のほとんどは戸建住宅であることから、戸建住宅がまちなみの基本ボリュームであることがわかる。また、それらの景観要素である斜面地を構成する石積み擁壁とその上部に位置する生垣や樹木からは、落ち着いた低層住宅地における人々の暮らしぶりを理解することができる。

また、東西に走る山手線より北部は高低差が大きく、道路勾配も急になるため、南北の道路と東西の道路における通りの景観は大きく異なる。低層の市街地ではあっても、高低差を処理する擁壁がもたらす圧迫感やボリュームについて理解する必要がある地域である。

□ 計画地の基本条件

計画地は、第一種中高層住居専用地域に位置し、第二種高度地区に指定されているが、道路を挟んで計画地の北西側の街区は第一種低層住居専用地域であり、緑の保全地区に指定されている。

計画地はもともと共同住宅 1 棟と戸建て住宅 2 棟が建っていた 3 つの敷地を一の敷地としており、東西約 80 m、南北約 30 m の東西に長い敷地形状である。北西部は北側から下ってきた市道（幅員約 4.6 m）が西側に曲がるコーナー部に接道しており、そこから東側に伸びる私道（幅員約 6 m）と敷地北側で接道、さらに敷地西側は南へ下る市道（幅員約 4 m）に接道している。計画地周辺の建築物の状況として、南西側の大規模な共同住宅を除き、すべて戸建て住宅に囲まれた敷地となっている。それら周辺の住環境に対する圧迫感を軽減するため、配置計画等を工夫した緑豊かで落ち着いた敷地空間をつくることが求められる。

山手線から北側の地域は急勾配な斜面地を造成した土地が広がっているため、擁壁が主要な景観要素となっている。計画地周辺においても 2～5 m 程度の石積み擁壁が道路に沿って存在しており、それらと一体となった緑地が作り出す既存の通り外観を適切に評価し、斜面地の景観形成に配慮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

- * 主要な前面道路への間口に対して、奥行きのある敷地形状であるため、建築物や植栽等の諸要素を一体的に計画し、開放感のある敷地空間を生み出す配置計画とすること。
- * 道路沿いに存する既存の石積み擁壁は、計画地を象徴する重要な景観要素であるため、できるだけ残すよう計画し、やむを得ず造りかえる場合は、既存の景観要素を継承するような意匠とすること。
- * とりわけ敷地との高低差が大きい西側道路に面する擁壁を造りかえる場合は、道路境界からのセットバックや植栽を施すなどの工夫を行うことにより、圧迫感が大きくなるよう配慮した計画とすること。
- * 周辺景観が戸建て住宅を基本とした閑静な住宅地であることを前提に、建築物のボリューム感や意匠については周辺の建築物になじんだものとするため、壁面の分節や適切な素材の選択、立体的な植栽計画など

により、地域の景観との調和を図ること。

- * 建築物に附属する施設（駐車場、駐輪場、設備機器、ゴミ置き場など）は、通りから見えないような配置、規模とすることを基本とすること。
- * 傾斜地特有の見下ろしの視線について十分考慮し、屋上設備等の見え方についても配慮すること。