

平成19年度第4回都市景観デザイン審査会 会議要旨

1. 審査会の日時、場所、出席者、議題

(1) 開催日時 平成20年 3月19日(水) 午後2時30分～同4時

(2) 開催場所 宝塚市上下水道局3階第1会議室

(3) 出席者

- ・都市景観デザイン審査会委員
徳尾野会長、鷺尾委員、中嶋委員、岩井委員
赤澤委員、田村委員
- ・事務局（都市産業活力部 都市創造室 都市計画デザイン課）
福永課長、西本副課長 田口係長、橋本技術職員
- ・事業者
事業者 光司商事株式会社 齊藤氏
設計者 有限会社 栄進コンサルタント 菊池氏 外1名

(4) 議題

(1) 宝塚市泉ガ丘宅地開発

(5) 傍聴者 なし

2. 会議の要旨

事務局：本日の審査会は、委員6名の出席であるので、宝塚市都市景観デザイン審査会規則第6条第2項の規定により成立する旨報告。

事務局：議題案件について、今日の開発規模に至る経過を含め開発の概略を説明。
当該開発区域は自然山林であり、今回の開発によって緑が失われるので、極力緑の保存に努めるよう事業者と協議するも接点が見つからず、そのような中で景観デザイン審査会に諮り、どのような意見を得ようとするのか結論に至らず、その対応に苦慮しているが、ご審議をお願いする。

☆☆☆☆☆☆ 議 事 ☆☆☆☆☆☆

事務局：事業者、設計者の入室の許可を求める。

会 長：事業者・設計者の入室を許可する。本日の議題にある開発事業について説明を求める。

事業者：審査資料に基づいて事業内容の説明を行った。

- ①開発事業の位置及び現状の地形について。
- ②切盛土については開発区域内でバランスすることを目標としているが、計画段階から神戸大学に宅地造成についての指導を仰ぎ、その結果盛土に適さない土質の存在が判明したので、この不良土を約3万5千m³程度

搬出する。

- ③土地利用計画に付いて。別添都市景観デザイン説明書記載のとおり。
- ④緑地については開発面積の20%を確保するよう規定されているので検討したところ、泉ガ丘に接する区域は東西に巾が狭く、しかも急峻な地形のため既存宅地側に地山を残すことが不可能と判断したので東側に残す計画とし、これを保安林とした。また、南側に隣接する中山荘園側にも地山を残し、売布神社駅方向から当該開発宅地が直接見えないよう景観に配慮した。
以上の計画の結果、残存緑地は擁壁部分を含め約24%確保し、将来市に寄附し、緑地として保全するよう配慮している。
- ④調整池については、地下式とし上部に土をかぶせ、緑化を行う。
- ⑤南側斜面については、神戸大学に指導を仰いだところ、土質が非常に脆弱であるとの結論から、コンクリート製長さ30mの抑止杭を30本打ち込み斜面を補強工事を行う。
- (6)道路景観については市担当者との協議により街路樹は植えない。また、沿道緑化については各々の宅地内で行うよう指導があった。樹種及び樹木の大きさ等については今後の協議により決定する。
- (7)造成法面の植生復旧については現地調査の結果、表土が50cm程度と非常に薄く地質的に見ても砂礫層であり、粘着力が弱く崩落箇所が点在する。表土はやせていてクロマツ、かし、クスノキがほとんどを占める。このため植生復旧の樹種は、これらと同じものを植栽するよう森林法による指導を受けているが、本日現在樹種及び大きさ等は未定である。

会 長：審査に入る前に申し上げたいことがあるので先に申し上げる。

- ①本日の会議は都市景観デザイン審査会であるにもかかわらず、事前に送付された資料は、平面図と断面図のみであり、付近見取り図及び造成平面図が見当たらない。非常に不親切な資料である。
- ②事業概要の説明を聞いても、「まだ決定していない」と言った言葉が多く、この審査会で何を議論するのかわからない。景観計画について具体的な資料を提示してもらわないと審査できない。

事業者：都市景観デザイン審査会で審査される事項は、壁の色や形、あるいは広告塔などがまちの景観に与える影響を審査されるものだとして理解していた。当審査会に臨むに当たり、どのような資料を用意し、どのように審査され、答えれば良いかわかっていなかった。

また、法面の植生復旧についても、保安林であるので林野庁と協議したが、特に樹種の指定はなく原生樹木を植えるよう指導があった。その中には、苗木や成木、また植樹の間隔等一切の指示がなかったので「まだ決定していない」と説明した。今後、工事の進捗に併せて関係部署と協議し指導を仰ぎたいと考えている。

会 長：景観と言うのは建築物だけではない。道路景観もあれば宅地造成もあるが、造成擁壁は非常に大きな景観要素と言える。また、植栽に付いても景観として審査される。今回の計画では各戸の敷地の中に沿道緑化を行うとの説明だったが、将来入居者が植えるとしても、植栽を誘導する方法などについて説明する資料が必要であり、それがないと審査することはできない。例えば電柱がどのように建つのかも示されていない。

事業者：現時点での開発協議は32条協議を行っているところであり、電力会社との協議はまだ行っていない。したがって具体的にその位置などの資料の作成はできないのが現状である。

委員：景観とは、建物の外壁の色等だけではなく、今回の開発事業においては、その地形が重要な要素であり、景観を決定づけるので、まず造成計画を立てるときの問題として検討することは、近くで見る景観や市内のどの場所からどのような見え方になるか、特に下から見上げた場合などを検討する必要がある。そこで、仮に擁壁が大きく見えるのであれば景観対策としての植栽または擁壁の工夫などを議論しなければならない。事業者として、市民に見せる景観の考え方を示してもらいたい。

今回の開発区域内で未決定部分が多々あって、具体的に図面に示すことができないとしても、事業者の景観に対する意識、景観に対しての工夫が今回の資料からは伝わってこない。

事業者：擁壁に関しては、宅地造成規制法により高さ10m以下としている。そのため遠くからは擁壁が建物で隠れて見えなくなる。ただし区域内では見える。

事業者：全体的なデザインはともかくとして、道路の配置や宅地を現況の地形をうまく利用しながら、実際に購入する人がここに住んでみたいと思える宅地を計画している。委員から指摘のあった全体的なプランについて、遠くから見た場合、どのように見えるかと言った事項については検討できていないのが実状である。

事業者：造成を設計する者として、第1に考えるのは現地の土質であり安全な造成であること、斜面地を造成するのでその下に影響を及ぼさないか等に大きなウェイトを置いている。また、今回の造成は、山肌を削って行う造成であるため緑が少なくなる懸念があるので、南側の斜面地は造成を行わず既存の状態を残すように計画している。これは地元要望でもありそれに対する配慮でもある。

また、今回追加した3ヘクタールには、当初の開発計画では集合住宅155戸を計画し、地元で説明し協議を行った結果、下から見た場合の建物が非常に目立つので計画変更するよう地元から要望もあって、すべて戸建て住宅に変更している。したがって南側からは今回の宅地は見えないと考えており、どのように見えるかは想像するしかないと思える。

委員：それを検討するには大きな断面図、例えば1/5,000の図面を提示してもらいたい。

事業者：その図面を提出したとしても、その善し悪しの基準がわからない。

委員：基準は数値などで示すことはできなくとも、図示によって説明があれば理解し判断することができる。景観審査を行う場合、事業者の考えをビジュアルに示してもらわないと審査する側にとって、判断することができない。

委員：今回の開発区域は合法的な区域であるから開発が可能である。しかし、その開発の方法がこの場で議論の対象となる。例えば、失われる緑が地形的にうまく残り、かつ事業者の開発計画とバランスが取れば良いがそうでない場合が多い。そこで緑を残す、または復旧することを考える。それは開発区域内にバ

ランス良く配置する方法や、今回の計画のように集中的に配置するなど様々な方法があるが、それらは遠景、中景、近景によって検討しなければならない。

開発区域を外から見た場合、新しい住宅地の中に緑の固まりがあるとか、緑のネットワークがうまく配置されていることが素晴らしい住宅地であると評価されるので、そのようなバランスを提案してもらいたい。

さらに、先の説明で「建物が建った時点で擁壁が見えなくなる」との説明だったが、擁壁が見えなくても人工的な建物は見える。そこでは緑を残す上で戸建て住宅が良いのか、または集合住宅とした方が集中的に緑の部分を多く残せると場合もあるので、そのような観点から検討しなければならない。故に戸建てだから景観に配慮したとは言えないし、また、緑の配置について検討されていないので、住宅地として景観に配慮されているとは言えない。

事業者：開発区域約7ヘクタールの内、法定値20%以上の緑地は確保している。ただ、委員から指摘のあった住宅地内に緑を残すことについては、当該開発地は東西に急峻な斜面地であり、また北から南へもやや急な斜面地となっている。その中に緑を残すことはその区域を大きな擁壁で支えねばならず、また道路勾配なども宅地造成規制法によって細かく規定されており、実現は困難と思われる。

委員：現状の山を残すのも一案だが、造成した後で木を植えて緑のネットワークを作ることは可能である。大規模住宅地では、建物ばかりが建ち並んでいるのではなく、緑の島が点在しているとうるおい感が全く違ってくる。

委員：この会議の目的は「宝塚」と言うブランドを今日まで創りあげてきた。また、これからもそのブランドを高めるために、委員と事業者とが共に景観について考え議論する場であり、計画の善し悪しを決めつける会議ではない。そのため事業者の方には景観に対する考えをもっと述べてもらわねば、委員として意見を言うことができない。

事業者：景観デザイン審査会の主旨が良くわかった。

まず説明しておかねばならないことは、今回の開発計画はこれまでに3年の月日を要しており、その間種々の法律の規定をクリアーし、近隣住民への説明会も幾度となく開催し、住民の方々の意見を採り入れながら今日に至っている。

次に、近隣対策としては、売布神社駅から当該開発地を望んだ場合、高低差約30mの斜面地があり、そこには高さ10mを超えるクロマツが自生しているので、この斜面を自然地形で残すことによって自然の緑を残し、かつ当該開発地への視線を遮っている。したがって、売布神社駅方向からは山と山の間の一部住宅が見えるが、ほとんどが山に隠れるので南側隣接自治会から今回の造成計画について理解を得ている。

委員から指摘があった遠景からの検討は、必要であれば書面にして検討したいと思う。

委員：近隣対策はともかく、当該開発地の道路を人が通行したとき、擁壁・家の壁・擁壁・家の壁の連続は当審査会の意見として避けてもらいたい。そこにはその連続を断ち立体の緑を取り入れることを常々意見として言っている。遠くから見ると緑の島と家の縞模様、あるいは縦に緑道があって緑のネットワークがあるような形にしたいと考えている。また、宅地の中にも擁壁と擁壁の間に家

が建っているさまを緩和する緑化計画を立てて頂きたい。

事業者：擁壁の前の植栽とは民地に植えるということか。

委員：宅地内の植栽については、植えるスペースを確保した上で宅地販売時にイメージ図を示す等パンフレットに明記し植栽を条件付ける、あるいは建築協定などの手法を用いて敷地内緑化及び沿道緑化を義務づけることが考えられるが、本来は、開発事業者の意思としてまち作りを積極的に進めてもらいたい。

事業者：開発事前協議で公園緑地課と協議を行った際、道路内植栽（街路樹）は行わず、沿道緑化を行うことと指導があったので、道路に面する擁壁（階段）及び車庫の入口は1.5m控えて、そこに植栽を行う計画としている。

委員：そのようなことを当審査会の資料として図示してもらいたい。

事業者：そこに何を植えるかと問われても具体的な回答はできない。

委員：植える樹木はこの場では大変重要である。ただ、低木高木と表現されても抑揚がないので審査の議論の対象にはならないので、樹種を記入した図面にしてもらいたい。

遠景景観を検討する場合は、少なくとも市民からの目線で見える位置からのビューポイント、例えば、売布神社駅、逆瀬川駅、仁川駅、武庫山などからの眺めを検討する必要がある、そのことを書面にして説明がないと景観に配慮しているとは感じ取れない。

事業者：緑化計画について今、確実に言えることは沿道緑化は行うということ。道路からの段差の少ないところは宅地内の道路側に植栽帯を設け、より高い擁壁のある宅地は、その擁壁を道路境界から1m後退させてそこに植栽を行う予定である。そこに植える樹種を決めなければならぬのであれば、樹種の指定をしてもらいたい。

委員：樹種の指定については、沿道緑化のための植樹に植える樹種は自由に決めれば良い。ただし注意を要する樹種として、例を挙げれば山麓部を造成した宅地に隣接する山には本来自然に存在しない樹木が生えている。それは宅地に植えた樹木が隣接する山に移って野生化したと考えられるので、近年そのような事態を予防する意味において、兵庫県では植栽する樹種の制限を行っているので、それ以外の樹種であれば自由に選択することができる。

次に一般的な山麓部の宅地造成は南側斜面を宅地化するが、今回の宅地造成において、南側に残す地山と自然樹林は景観にとって大変貴重な存在であると言える。その南側において一部造成法面の植生復旧を行わねばならない箇所がある。その復旧策として、付近に自生しているクロマツやクスなどは成長が遅く復旧に長時間を要するので、パイオニアプラント法を用いると良い。すなわち、大きく成長させたい樹木と早く成長するコナラやアベマキを同時に植栽する。すると緑の復旧は速まり、そして本来の樹木が生長すれば早期成長した木が消えて目的の姿に復旧することができる。植林する際は、地山に直接植栽しても育ちが悪いので土壌の改良は必要である。

事業者：今日まで森林法に基づき兵庫県の担当部署と協議し、造成法面の植生復旧は

原生樹木で復旧するよう指導を受けている。すなわち、クロマツ、クス、カシ等と指定されているので、カシを植える予定をしている。

法面の養生保護のため、芝貼り及びツタ類を植え表土の流失を防ぐ。

委員：カシは非常に成長が遅いため、苗木よりも3m程度成長した木を用いると根付きも良く早く成長する。

また、法面保護のために芝とツタを併用するとの説明であったが、ツタを用いるのは注意が必要である。なぜならば、ツタが繁茂すると雨水がその葉の上を滑り、かつ地表に芝があると地表面に届く前に流れ去って土に届かない状態となり、より一層植栽樹木の成長が遅くなるので、むしろ貼り芝のみの方がよいと思われる。芝のみであれば野生草も生え、自然樹木の発生率が高いので早期に植生復旧できる。

ツタは非常に茂りやすく、植樹木にからみつき成長を鈍化させるので、種別と密度に注意が必要である。

事業者：低木として萩の木を植えようと考えている。これは根が良く張り土留め効果が期待できる。またツタはオカメツタを植えようと考えている。

委員：提供公園の位置については、現計画では開発区域の端部に位置しているが、一般的な成功例としては、街区の中に公園があり、そこに緑がありベンチがあって散歩の際休息できる。そのようなまちは非常に販売戦略上有利な展開となっているので、今回の計画においても公園の位置を変更してはどうか。

事業者：今回の開発は、一昨年6月から開発協議を開始し、地元自治会への説明を行ってきた。その過程で、工事専用通路を設置することと地元自治会と協議が整ったので、第1次開発区域から南側へ区域の拡大を行ったため現在の開発区域となった。提供公園の位置については、第1次開発区域及び開発区域の拡大時にそれぞれ市公園緑地課と協議を行い、その都度決定し現在に至っている。

一方、南側宅地造成において土質調査を行ったところ、非常に軟弱な地盤が見られたので、コンクリート製の抑止杭を列柱に打設して地盤を保護する。この列柱杭の上を公園として土地利用する計画であるから、位置の変更はできない。

また、調整池を南側斜面に設置しているが、これを地下式とし上部に土を盛り、自然斜面として緑化を施す計画としているので、全体で開発面積の24%程度の緑地を確保している。

事業者：全体的な緑地計画がなされていないとの指摘であったが、周辺部の山の頂上を地山として残し、遠景からの景観には配慮したと考えている。

また、住宅区域内の緑化についての意見があったが、当事業の採算を考えたとき、販売区画を緑地に変更することは困難である。

委員：今後の課題として、公園及び造成法面の緑化計画及び宅地内での沿道緑化計画を立ててもらいたい。

事業者：事業者として緑化計画を立てるが、詳細については今後指導してもらいたい。

今回の宅地開発は、光司商事株式会社が行うが工事完成の後、宅地販売会社に一括して売却する予定である。その際、ここで述べた宅地内緑化については

次期事業者に販売時の義務として引き継ぐつもりだが、次期販売業者が違約した場合、その実効性に疑いをもちざるを得ないと思うので、行政が法律や条例の規制を加えれば、緑化に付いては確実に担保されるのではないかと。

事務局：地区計画の導入や景観条例による規制などの手法を用いて規制を掛けることはできるが、それには開発事業者の協力が必要である。

地区計画については平成16年7月に提出された開発事前予備協議書についての意見の中で事業者は導入に向けて協力するよう明記しているので、今後事業者と協議を進めていきたい。

会長：事前に提出された審査資料を見たとき、景観について何ら対策が講じられていないとの印象を受けたが、本日の審査会での説明によって景観への配慮をなされていることがわかった。ただし、それを表す図面等がないので後日提出してもらいたい。言葉で表現するのではなく図面にして表現し、誰が見ても理解できるようにしておかねばならない。

事業者：宅地内緑化については、購入者の意向もありこの時点で確約はできない。

委員：個々の宅地についての緑化計画を求めているのではなく、開発事業者として緑化に対する意図がわかる図面であれば良い。そして、この場ではその図面の内容について合否を審査するのではなく、その意向を販売業者に伝えることが重要である。

事業者：了解した。

- ①売布神社駅付近から写真を撮って開発事業完成予想を作成する。
 - ②宅地内緑化及び沿道緑化について開発事業者としての考えを文書で表現する。
 - ③造成法面の復旧策について検討する。
- 以上の資料を市に提出し協議の上、再度審査会が開催されれば出席する。

会長：道路から見た沿道緑化計画は文書ではなく、代表的な場所を2、3箇所図面で表現してもらいたい。

事業者：了解した。道路景観のスケッチを2、3箇所作成する。

委員：大堀川沿いの開発区域側の擁壁は2段擁壁となっているが、この点について説明してもらいたい。また、1段目擁壁から2段目擁壁の平地部分には植栽を施すか。

事業者：近隣住民から「5mを超える擁壁は、圧迫感があるので避けて欲しい」との要望があったので、既存宅地側に道路を設け、宅造擁壁を既存住宅地からできるだけ離して圧迫感を軽減している。また植栽については、指摘のあった部分は道路敷きとして市に帰属するので、事前協議の際植栽は行わないよう指導を受けている。

会長：本日の議題について、各委員からの意見は以上のとおりであるので審査会を終了する。