

平成20年度第1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 6月26日(木) 午後1時～同4時30分

(2) 開催場所 市立男女共同参画センター

(3) 出席者

- ・都市景観デザイン審査会委員
徳尾野会長、岩井委員、榎林委員、藤本委員、中嶋委員
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）
秋山部長、大路室長、福永課長、西本副課長 田口係長 橋本
- ・事業者・設計者
議題①
事業者・設計者 都市再生機構 西日本支社 横山氏他7名

議題②

- 事業者 光司商事株式会社 斉藤氏
- 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 仁川団地建替事業 1期
- ② 泉ガ丘宅地造成事業 [審査第2回目]

(5) 傍聴者 なし

2. 会議の要旨

事務局：本日の審査会は、委員7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。

会長：了解した。審査を開始する。

事務局：前回の審査会の議事録について承認を求める。

各委員から修正すべき記述は見あたらない旨の発言在り。

会長：前回の審査会の議事録を承認する。

事務局：当審査会の副会長であった聴濤委員が先日ご逝去されたので、本日出席委員の方々から選出していただきたい。

なお、過去からの慣例により立候補者が無い場合は会長の指名によることと

なっているのでよろしくお願いいたします。

委員から、指名は会長に委ねるとの声有り。

会 長：立候補者は無しと見受けられるので、岩井委員にお願いしたい。

岩井委員：副会長の指名を承知した。

★☆☆☆☆ 仁川団地建替事業 1期 ☆☆☆☆☆

会 長：事業者及び設計者の入室を許可し事業についての説明を求める。

事業者：1. 建て替え事業の概要及び設計コンセプトについて

- ①団地の管理開始時期は昭和34年。住宅の戸数は898戸
本日現在入居者は全体の半数以上が転出の為400名以下。
- ②法規制については
第1種中高層住居専用地域、建ペイ60%、容積率200%。
宅造規制区域、砂防指定区域に指定されている。
小仁川から20mの範囲は河川法が適用される区域である。
- ③建て替え事業に際し、全体の敷地を第1期及び第2期に分割し、第1期
の中で、先工区・後工区に分割している。今回計画区域内の既存住棟は
すべて撤去し更地とする
- ④都市再生機構では昭和30年代に建設された賃貸住宅について昭和60
年から順次建替事業を行い今日では20年を経過、未建替団地は当該団
地を含め数箇所となっている。
- ⑤1期工区内は422戸であるが、その内戻り入居希望者は176戸。
都市再生機構は民業を圧迫しないという規定により、賃貸住宅建設事業
については戻り入居希望者のみの住居数を確保するので、今回の計画は
4住棟176戸である。
- ⑥今回の建替計画については、下記の上位計画に留意しながら計画を行っ
た。
 - (1) 都市計画道路競馬場高丸線、山手幹線
 - (2) 仁川駅から団地に至る小仁川沿いに河川アメニティ軸を位置付
けられている
 - (3) 当該団地の周辺は第1種住居専用地域となっており、良好な住
環境が広がっている。
- ⑦大々的な造成工事を行わず既存宅盤を使用するので、出来るだけ既存の
緑を残す計画とした。
- ⑧既に醸成された団地内のコミュニティについて、今回の建替によって破
壊されることのないよう入居者と協議を行いながら計画を進めている。
- ⑨現在団地内で行われている道端園芸や共同花壇についても継承していく。

2. 敷地全体の土地利用計画について（残したいものの保存計画）

- ①甲山から仁川団地にかけて植生や昆虫を調査したところ、ネットワーク
があることを確認したので、それを今回の建替によって破壊することの
無いよう、そしてその結び付けをより強くする対策を行っていく。

- ②敷地内道路及び都市計画道路沿いに緑化を行い緑のネットワークを形成していく。
- ③敷地内に当団地が建設される以前から存在する雑木林がある。これを活かした移管公園を地域に開かれた公園として設置する。
- ④地域に密着した生活道路として使われている人道が既に形成されているので、それを今後の建替計画中に取り入れていく。
- ⑤建替建物の住棟配置は、既に形成されたコミュニティを破壊することなく、出来るだけ継承されることを考慮した。

3. 建物の設計コンセプトについて

- ①現状の道路巾5mを10mに拡幅するが、そのために発生する法面を出来るだけ従前に近いものとし、道路勾配も従前と同様とした。また、住棟宅盤レベルも従前から変更しない。
- ②仁川団地の東西南北のそれぞれについて色彩調査を行い、地域の色彩スケールを作成しその中で建物に関する色彩コンセプトを検討し、次の目標とした。採用する色彩は周辺の街並みに調和すること。緑景観を生かし建物が目立ことは避けたい。具体的には無彩色を一部用いているが、淡くて淡い暖色系とし寒色は用いていない。
- ③建物の形態は装飾を付けずに出来るだけシンプルにし、周辺のみどりに自然と馴染んでいくことを考えて計画し、その上で土や緑に調和するR系やYR系の色を中心に選んだ。
- ④建物はシンプルに、とはいっても単調になっては景観上好ましいことではないので、最上階の形状や屋根形状に住棟毎に変化を持たせ、スカイラインの景観が向上するよう配慮した。
- ⑤A棟、B棟には1階にエントランスホール及び通り抜けのピロティを設け、屋外の動線を建物の中に引き込む仕掛を行っている。
- ⑥住棟宅盤の高低差の処理は擁壁ではなく法面処理とし、その部分に緑化を行う。また、小仁川沿いのメタセコイアは出来る限り保存するが、止むを得ず伐採を行う場合は補植を行う。
- ⑦集会所棟及び立体駐車場棟は低層としているので、その外観としてはタイルや左官調の仕上げのような素朴な質感の感じられる資材、あるいは壁面緑化を行うことによって、目に優しい景観の創造を目指している。

4. 造園計画について

- ①現状の法地には赤松を主体とする高木や中低木あるいは草地があり、仁川らしい景観を形づくっていると考えている。また、小仁川沿いのメタセコイアは仁川団地の顔というべき景観を形成している。今回の造園計画では、出来るだけ残せるものは残し、新しく発生する法面は如何にして復元することが課題であると考えている。
- ②団地内の自然の樹林地がありこれを保存樹林とする。これは調査の結果甲山森林公園と同じ構成樹種でありコナラを中心とした疎林である。
- ③敷地西側に在る15m級のコナラ及び二重並木状のトウネズミモチ等も良好な景観を形成しているので、残せるような計画とすることが課題と考えている。
- ④メタセコイアの一部は、既存の建物の解体時に障害となるので伐採撤去するが、これについては補植を行う。
- ⑤保存樹木は48本、新植予定は145本、移植は高木10本の予定であ

る。

⑥現状の法面はアカマツを主体としているが、造成工事による発生法面はコナラを主体として植生の復旧を行う。

⑦C、D棟の1階はエントランスホールからではなく直接玄関から進入する専用エントランスとしている。この部分にも玄関らしい植栽をおこなう。

⑧C棟とD棟との間の道路景観については、コナラを主体とした樹林を形成し、花木を適宜配置し道路のからは空を感じるしつらえとする。

⑨法尻の始末は、玉石積み又は雑割石による小段の石垣とする。

5. その他、市との協議内容（地区計画の策定に向けての協議事項）

①メタセコイア保全及び外周法面の保護のため壁面後退を6mとする等一定の制限を設ける。

②都市機構が行う事業地については高さ30mとし、建ぺい率30%とする。その他の土地については軒高15mとし、建ぺい率50%とする。

委員：既存の高木及び新植の樹木については、成長させる高さの目標を決めて、枝を払う又は成長を止めるなどの計画を立ててもらいたい。特に建替後の建物は現在のメタセコイアより3階程度高い建物となるので、これを超える高さに成長させて周辺からの景観に配慮してもらいたい。

事業者：現状のメタセコイアは日照を遮るまた、落葉樹であるため落ち葉に対する苦情などを受けて、成長を止めるため高さ15m程度に頂部を切り取っている。今後も引き続き地域の顔としての樹林帯として守っていく計画に変更はない。工事後補植の予定ではあるが、樹木にとって、間引いた方が良いのではないかと検討を行っていききたい。

委員：事業区域内の景観分析については細部にわたって行われているが、隣接地の住宅地からの景観については分析がされていない。周辺の住民にとっては周辺地域にどのような調和を図っているのか大きな関心を持っていると思われる。

委員：今回の審査対象区域ではないが、移管公園の設置場所については既存樹林を取り込んだ位置に計画しているが、小仁川アメニティ軸からは将来分断される位置となっている。ここは当該地域のゲートともなる部分でメタセコイア樹林との一体的な整備を行い、地域に貢献してもらいたい。

事業者：将来の計画は決定されていないが、都市機構が保有する資産としての土地利用については、今後高齢化社会に移行することを考慮し、川沿いに住棟を建てていく予定としている。一方、指摘の場所に近接して都市計画道路の計画もあり、まちのあり方が変化すると思われる。

委員の意見は将来土地利用計画を行う際には、十分考慮して行っていきたいと考えている。

委員：審査資料によると外壁のマンセル値の記入は有るが、どのような資材を用いるか示されていないので説明願いたい。

事業者：通常は吹き付けタイル材とし、低層部で目に触れる場所には単調な仕上げではなくもう少しテクスチャーを感じられる資材を用いていきたいと考えている。

委員：吹き付け資材には退色の著しいものが見受けられるので、資材の選定に当たっては十分に検討し採用していただきたい。

また、本日の資料は外壁色全体を議論するには不足しているので不安を感じる。本日の会議は建替事業の全体構想と平面が主題であり、細部にわたる立面の議論は次回に行いたい。

委員：植栽計画においてD棟南側新規法面にはコナラを主体とした自然林的な景観を創出するとの説明でしたが、郷土の植生樹ではないがクロマツを用いると、自然の中にも人工的に創作されたシンボリックな景観となって良い結果が得られるので検討してもらいたい。

委員：植栽計画図では、新規法面にコナラしか見当たらないが、高木となるコナラと足許の草木のみの計画か。

事業者：低木の植栽を行う計画は無い。高木と草地とし出来るだけサラッと仕上げたい。

委員：大きく育ったコナラ林は、遠くから見ると緑の中の団地に見えるようになり、今回の緑化計画の主役となる。そこで大きく育てるには、苗木を密植し後々間伐を行って大きく高く成長した木を残す方法をとった方が良いと思われる。

事業者：樹木の管理に於いて、過去の例は大きくなり過ぎて危険、又は落ち葉の苦情がある等については、枝払いや伐採は問題なく行えるが、間伐については理解を得られない場合が多い。また、団地内における樹木の選定などの通常管理には応分の費用がかかり居住者の負担となるので、当初から長期的な管理計画の元で植樹を行くところと、その他通常の管理計画で行って行くところに分けて考えていきたい。

委員：グリーンマネジメントの思想を取り入れた緑のマニュアルを作成し、それに従って管理を行っていくことは出来ないのか。

事業者：当然マニュアルは作成し費用の件も盛り込むが、木が成長するに従って見直さねばならない中では費用の更新は困難であるのが現実である。

委員：コナラのみを植えるといかにも人工林に見えるので、周囲の景観に対応させるには、クヌギ、アベマキなどを混植させることによって、甲山に見られるような自然林に近い様になり地域に適した景観となる。

委員：現地を見ると、通路脇の小さな空き地に草花を植えて有るのを見かけたが、今回の建替計画では花壇のようなものは設置しないのか。

事業者：入居者からも要望されているので、その位置、形態について今後協議し実現していく方向で現在調整中です。具体的にはURと花クラブのような住民組織との間に水道代やその他管理について協定書を交わし、土地の使用を認めている。協定された土地以外での使用は認めていない。

委員：通路脇に花壇があれば人間的な温かみを感じられるが、そうでなければまちなかのマンションと何ら変わりはない。公団住宅だからこそ人間的な味付けが必要であると思えるが。

事業者：委員の意見を考慮しながら、住民と協議し適切な場所に適切な大きさの花壇を設けます。小仁川沿いに設けると新たな展開が生まれてくると考えている。

事業者：委員から指摘のあった外壁色に付いて注意しなければならない点とは。

委員：提案のあった色彩は彩度が低すぎる。色味がない。もう少し上げた方がよい。宝塚カラーとは7.5YR6.5～8/3を基準としている。

事業者：外装材は吹き付けタイルを予定しているので、劣化を防ぐための表面塗装や、当初から彩度の高い色彩を用いると劣化し退色があるので、あえて今回の彩度を提案した。

委員：当該団地の歴史や文化を後世に残す為に何か方策を講じていただきたい。特にスター型ハウスは特徴的な建物であるから、公園と一体的な利活用又は、集会施設に改造し地域に開放する等は出来ないか。

事業者：保存計画は今のところ無い。過去の例では給水塔に使用した例がある。今回は将来公園として市に移管する予定の中にあるので、管理者との意見調整が必要であると思われる。

委員：今回保存する自然林や緑化復元を行う大きな法面など、当該団地の景観資源については、末永く守り育てていくきっかけ作りとして、住民参画の元で愛称を決める等の方策を講じて下さい。

事業者：わかりました。

会長：本日の審査会では、建替計画案及び平面的なことについて討議したが、建物についての具体的な事項については不足していると思われるので、再度審査会を開催し審査を行う事とする。本日の審査会は以上で終了する。

☆☆☆☆☆☆ 泉ガ丘宅地造成 ☆☆☆☆☆☆

会長：前回に引き続き審査を行う。本日は特に遠景からの景観及び宅地内の緑化を中心に討議したいので、本日の審査資料に基づいて説明願いたい。

事業者：遠景及び宅地内緑化について下記の説明を行った。

①売布4丁目の菰池西側及び東側から当該開発方向に自然山林斜面を望むことが出来るが、今回の開発ではこの斜面の稜線に家屋が建ち並ぶ予定である。その建物の前面（斜面側）に植栽を行う予定であるので、数年を経れば緑が復旧し家並みは見えにくくなる。

②宅地内緑化については、造成が完成次第順次擁壁にツタが這うよう植栽を

行っていく。沿道緑化については宅地擁壁を道路境界から1.5m後退し植樹を設け植栽を行う。また、後退出来ない土地については沿道に植栽を行う計画としている。樹種については、カイズカイブキ又はハナミズキなどの花木とするかはこれから検討していきたい。

③前回の審査会で指摘のあったところの、造成斜面にツタを這わせる計画は取りやめにした。

④当該宅地開発事業において宅地内緑化及び造成法面の緑化復旧工事を行った後、宅地販売業者に一括売却する予定である。このときの売買に際しては、今回の工事で行った緑化事業について保全するよう条件を付けを行う予定である。

⑤復旧植栽樹種のうち、委員から指摘のあったコナラ、アベマキについても現地調査の結果自生していることが判明したので用いることとした。

⑥地区計画の導入に向けては市及び販売業者との協議については積極的に協力していく考えである。

委員：植栽は宅地造成工事に於いて施行し、工事完成後一括して販売業者に売却するとの説明であったが、その保全対策はどの様に行うのか。

事業者：植栽の位置は建築工事や外構工事に支障がない場所、すなわち、擁壁から50cmの間は建築工事に於いて工事範囲外となるのでその部分に行う。

委員：沿道緑化に於いて壁面をツタで緑化するとの説明であったが、基本的にツタは下に向けて延びないので、あえて植えるならば、擁壁を後退させて設けた植樹に植えて這い上がらせるべきである。

事業者：ツタの基本的な性質としては垂直に這い上がるのではなく、横に成長する性質が顕著である。そのため水を求めて成長するので側溝にはびこる恐れがある。

委員：そのような性質を踏まえ、吸着力の強い樹種としてオオイタニを推奨する。横に延びる性質のものは道路側へも延びるので注意が必要である。

事業者：指摘の点を考慮し造園業者と相談の上決定して行く。

委員：擁壁を後退させて設けた植樹には3m以上育つ高木は避けた方が良いと思われる。民地で有るのでその管理は持ち主に任されることとなるので、樹種としては枝払いの必要がなく、細身の樹形が整っているコニファーなどが好ましい。

委員：法面緑化については前回の審査会での意見が、今回の審査資料に反映されている。ぜひ実行してもらいたい。

自然山林斜面の稜線に建物が見えるが、遠景の景観の配慮のため前面に植栽を施してもらいたい。

事業者：植栽を行うが、植栽スペースが狭いため高木が植えられないので中木程度を予定している。

委員：今回の審査対象は宅地造成のみで、建物は別途事業との説明であったが、当審査会としては、建物の屋根及び外壁色についても大きな関心事項である。当

該事業が完成の後、販売業者に売却する際には周辺環境と調和し華美な色彩を用いないよう当審査会での意見を引き継ぐ方策を講じていただきたい。

事業者：建売り住宅とするか、注文住宅とするかは未だ決定していないので明確には返答できないが、次期事業者には委員の意見を条件付きとして販売する。

委員：擁壁は打ち放し仕上げとの説明であったが、仮に現地で玉石などが産出するので有れば、その現地発生材を利用して高さ50cm程度の化粧石積みを施せば、地域に馴染んだ景観となりうるので工夫していただきたい。

また、長大な擁壁の壁面緑化の手段としてツタを這わせるとのことだったが、同一種のみを用いると重々しく感じるので種類分けをしてバラエティを持たせるなどの工夫をして下さい。

事業者：・・・・・・・・

委員：石積みなどは、すべての擁壁に施さなくても、シンボリックに道路の交差部や開発区域の入口などに施しても景観に配慮していることがうかがえるので良い結果が得られるので検討願いたい。

事業者：先例を見に行くなどし、費用対効果を含め施行が可能か検討する。

委員：擁壁の圧迫感緩和の手法として、適当なピッチでスリットを入れる又は1m毎に帯子を入れるなどすれば、壁面に表情が演出されるので景観的に良い結果が得られ、宅地のプライオリティが高まるので検討してもらいたい。

事業者：開発地の入口部分に化粧型枠を用いることや、荒いピッチでスリットを入れることは検討します。

会長：宅地造成についての審査は以上で終了するが、建物に関する意見は間接的に伝わることとなるので、本日出席の事業者並びに代理者は、委員の意見を次期販売事業者に伝えてください