

# 平成20年度第3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21年 2月12日(木) 午後2時~同4時
- (2) 開催場所 市立男女共同参画センター 学習交流室4
- (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、楨林委員、中嶋委員、藤本委員  
赤澤委員、三谷委員、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、福永課長、西本副課長 田口係長、中村係長、橋本技術職員
  - ・事業者  
事業者 日綜不動産株式会社 佐々木氏 他1名  
設計者 株式会社 星羅建築事務所 山口氏
- (4) 議題  
(仮称) ヴェレーナ雲雀丘花屋敷計画
- (5) 傍聴者 なし

## 2. 会議の要旨

事務局：本日の審査会は、委員8名全員の出席であるので、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。

### ☆☆☆☆☆☆ 議事 ☆☆☆☆☆☆

会 長：今回の開発の概要について説明を求める

事業者：今回の開発規模は、敷地面積2049,52㎡、住戸数26戸を計画。

敷地の位置は雲雀丘花屋敷駅の近く北側に位置し、現状は駐車場として使用されている。

敷地の状況は、北側と東側に接道し、敷地の地盤面に対し北側道路は2m高く、東側の道路は、北側道路から南へ向かって緩やかな下り勾配になっている。

敷地の属する環境は、高級感のある住宅や共同住宅が建ち並ぶ住宅地であるので、その点に配慮した建物のデザインや植栽を施している。

北側道路沿いにはシラカシによる生垣があるが、市の指導により道路拡幅のため撤去せざるを得ないので、これを撤去し復旧する計画としている。

土地利用計画については、地上3階建て、南向き及び西向きに住戸棟を配置し、北東角に駐輪場、その西側に地上3段の機械式立体駐車場を配置している。

建物については、周囲の状況に合わせて、地域に馴染んだ高級感のあるデザインとしている他、色合いについても周囲の建物に合わせた色を採用している。なお、駐車場への入り口は東側から進入するので、機械式駐車場を隠すためのゲートを設けている。

植栽計画については、機械式立体駐車場の目隠しとなるよう、北側に高さ2mのシラカシによる生垣を設け、その他の植栽についても周囲の状況に合わせて、景観的に配慮した計画を行った。特に、東側には桜の木2本が存在しているので、これを残すか否かは、今後の地元協議において決定したい。

緑のボリュームとしては、景観形成地区の基準である緑地率20%以上を確保している。

会 長：地域の説明及び計画建物の説明において「高級感」との発言があったが、当該地域における「高級感」とはどのように解釈しているのか。

事業者：周辺の特徴としては、敷地境界線から建物を後退させ緑地帯を設けていること等から、今回の計画も同様に建物の周辺に緑地帯を設けている。また、外壁の色合いについても落ち着いた色合いを用い、高級感を出して行きたいと考えている。

会 長：植栽帯を設けることや色合いのことは当然なすべきである。当該地区は古くより景観に配慮した地域づくりを行っており、それに関する文献も執筆されている。今回の計画に当たって、それらの文献に目を通したのか。先の説明では高級感が伝わって来ない。

事業者：文献の存在は知らなかった。弊社において手掛けている共同住宅は、基本的にヨーロピアンスタイルを踏襲した石造り風のデザインをブランドとしているので、高級感を演出していると自負している。

会 長：先の説明による「地域になじんだ高級感」と、ただ今の説明による「ヨーロピアンスタイルの高級感」とは説明が異なっているように思えるが。

事業者：建物の外壁色に、けばけばしい色彩を用いずにアースカラーを基調としたことや、パラベットの勾配を持たせて黒色の屋根風に仕上げていることなど、それらを踏まえたヨーロピアンスタイルが地域に馴染まないとは考えていない。また、立体駐車場はできるだけ外から見えない配慮もしている。そのようなことから「高級感」と表現した。

会 長：当該地域は、大正時代からここに住む住人の手によって作り上げてきた地域の特性があり、それを作り上げたプロセスを評価した上で計画を立てる事が誠実な行いであるといえる。一企業が「高級感」自負するものを当てはめているだけであるから、説明に納得がいかない。

事業者：当該計画地周辺の共同住宅を見てもそれぞれの特徴を持った建物がある。それらの中で、今回の計画についても一定の評価ができると考えている。

委 員：今行っているのは景観デザイン審査会である。その審査会において、計画を説明する際に、「地域に調和するような」「景観的に調和するような」との発言があり、また計画に反映されたかのような説明がなされているが、提案されている審査資料やその説明からは、自己発展的な提案、すなわち、地域から何を読み取り、何を読み込んだか伝わって来ないので、先に会長から「何を持って雲雀丘の高級感と捕らえたのか」との質問があったのだと思う。

委 員：今回のプレゼンテーションでは、事業主サイドの高級感であり、どの地域にも当てはまるものであって、雲雀丘というフィルターを通さずに持ち込まれたのであると感じ取っている。当該審査会では、過去から長期に渡って開発事業者と協議を行いながら宝塚のまちの景観を作り上げてきているので、その点を理解していただきたい。

計画に当たっては、その地域の特性の読み込みがあり、その結果としてのクリエイティブな能力の発想を示していただきたい。

事業者：今回の計画にかかわらず、開発計画を行うにあたっては地域の特性に合わせた計画を行っている。建物の基本デザインは企業ブランドとしてのスタイルを維持しつつ、周辺の景観に寄与しうる計画であると考えている。

委 員：具体的に地域の特性を読み込むとは、例えば当該開発地は斜面地に位置した地域の特性がある。すなわち、下側からは仰ぎ見る、上からは見下ろすこととなるのでパラペット軒天の収まりや、屋上の仕上げについて説明資料が見当たらないことを言っている。屋上の仕上げの記述がないが、どのような仕上げを予定しているか、屋上緑化の考えはないか。

事業者：建物の形として単純な立方体ではなく、パラペットに勾配を持たせて屋根風のデザインとした。屋上の仕上げ材については未だ決定していないが、緑化を含め屋上利用の予定はない。

事業者：今回の開発計画に対する事業者としての姿勢は、先ず地元との協議を行った。その意向として、東側沿道の桜の木を残してほしい、周囲の建物には生垣があるので、それに合わせた一体感のあるまちにしてほしい、など要望があったので、それに沿った計画としている。一方的な事業計画を地元に押し付けているのではなく、協議を行いつつ自社ブランドを生かした計画を立案している。

ここで地元とは、自治会であり、地元には地区まちづくりルールがあって、それに沿って協議を行っている。

委 員：写真12番を見ると石積みが見られるが、これについての計画はどのようにするのか。解体撤去の場合、再利用するのか。再利用することによって地区の景観

に大きく寄与することができると思う。

事業者：道路後退範囲の中にあるので解体撤去し、北側道路を支える構造は法仕上げとしている。なお、南側隣地から当該敷地に延長する石垣があり、指摘のあった石を再利用できるか否かは定かではないが、今回事業でこれを築造する予定である。

事業者：敷地内で残せるものはできるだけ残す、新しく築造する生垣及び石積みなどは隣接するものと同様のものとするを、地元から強く要望されているので、これに沿って計画している。

委員：機械式立体駐車場は北東角に配置されているが、この位置は街角の位置に存在し重要な景観ポイントであると思うが、資料が見当たらないので判断できない。

事業者：委員から指摘のあった立体駐車場については、地元からも目隠しの強い要望があったので、その対策として、北側道路沿いに高さ2mのシラカシによる生垣を設けて道路からの視線を遮り、その上部に外壁の色とあわせた細かい縦格子のアルミルーバーを設置する。東側には駐車所の入り口にゲート状の壁を設け、さらに立体駐車場外部に北側と同じアルミルーバーを取り付けて外部から視線を遮蔽している。

以上の対策を次回の地元説明会で提案しようと考えている。

委員：2階平面図においてゲートと駐輪場の屋根の関係を説明願いたい。

事業者：ゲートの高さは約3.5m、その下に駐輪場の屋根がある状態になっている。

委員：アルミルーバーから受ける近代的でシャープな印象は、その背面に有るヨーロッパスタイルの建物とは景観的に調和しないと思われる。

事業者：指摘された点については色調を合わせるなどして、できる限り建物との違和感が出ないように配慮している。また、壁にすると風による圧力を考慮せねばならずデメリットが発生するので、構造認定品を採用しつつ景観に配慮していきたい。

委員：アルミルーバーを否定するものではないが、景観デザインとはトータルバランスが重要である。ゲートのデザインは建物とファサードを合わせているのに、その背後にある駐車場の目隠しルーバーは、素材、形、ボリューム感等まったく異なっている。建物とのバランスを総合的に考えれば、もっとシャープで現代的なデザインの素材を用いる、もしくは、建物のデザインをルーバーに合わせる工夫をする等でよい結果になると思われる。

事業者：用いる資材及びデザインについては本体の建物に合わせたものを再度検討する。建物のデザインを変更することは考えられないので、ルーバーのあり方を検討する。

委員：外壁仕上げの素材感とルーバーのそれとは全く異質なものである。色を合わせるから景観に配慮しているというのは少し乱暴であり、もっときめ細やかな考えを持ってもらいたい。

委員：壁面緑化は検討したのか？

事業者：つる性の植物は建物の北側であるので育たないと思っている。また仮に育ったとしても機械に巻きつくなど悪影響が出るのではないかとと思われる。

委員：つる性植物は日陰でも十分生育する。また機械に悪影響を及ぼす懸念については、ツルを這わせるネットを本体から離すことや幹を中心に葉が広がる樹種を選択することによって可能である。

具体的には、葉が大きくてで常緑の‘ムベ’や耐陰性の強いものでは‘ジャスミン’などである。落ち着いた感じのものはカズラ類であり、テイカカズラ等はまちなみになじむと思われるので推奨する。

事業者：わかりました。検討します。

委員：生垣にしても壁面の緑化計画にしても、1種類だけを植えると常緑樹であっても葉を落とす時期があるので葉並びに隙ができる。これを避ける意味において複数の樹種を植えるなどの対策が必要である。

事業者：まちなみを揃える意味において、生垣はシラカシを採用している。指摘のあった件については目線を下に向けるようつつじ等の低木を並列に植えている。

委員：立体駐車場の景観への配慮として、建物の陰影をつける意味においては、ルーバーであっても良いと考えるので、それをプレゼンテーションする手法として透視図等で表現すること、すなわち、その透視図には、沿道沿いにシラカシによる生垣があり、その足元にはヒラドツツジがある。その生垣越しに立体駐車場が見えるのであるが、その前にアルミルーバーがあり、またその前に垂直にツルが巻きつく様を表現することによって、地元の方々に景観対策を容易に理解が得られると考える。

事業者：今回の開発を行う土地は約1年半前に購入し、その時点から地元とは接触しコミュニティの一員となっている。そこで、雲雀丘の地域を理解し地区まちなみづくりルールや景観条例、地区計画などが適用されている地区であるから、守るべきものは守る事を念頭に置いて今日まで来ている。雲雀丘というブランド力に添う開発を行う目標の元、今回の計画を実施しているので、本日の審査会で各委員から出された意見を総合的に勘案し、次回の地域住民説明会に望みたい。

委員：今回の開発計画において雲雀丘を語る時、東側の道路はメインストリートとも言え、雲雀丘の景観にとって非常に重要な位置づけを持っている道路である。然るに、今回の計画では既存する生垣が取り除かれている上に、復旧される植栽は非常に少ない。このことは非常に問題であるので再考願いたい。

事業者：限られた敷地及び接道の中で、エントランスや駐車場の進入路、及び障害者向けのスロープなどを設けると、どうしても現計画の様にならざるを得ない。何とか原型に近づけようと努力している中で、地元の方々とも協議の上、既存する桜は保存する、もしくは老木となっているので撤去し若木を植える。その際2本ではなく3本にするなど等の意見があるので、それに沿った植樹を考えている。

委員：当該道路から直接建物が見えることを避けられるような工夫をしていただきたい

い。すなわち、東西棟の妻壁が道路に迫っているため、建物を西側へ移動し植栽帯を設けることも視野に入れるほど重要であると考えている。

事業者：現計画において、できうる限りの植栽を行おうと考えているので、指摘のあった件については、高木等を植えるなどして目線が直接建物の外壁に行かないような工夫をする。

委員：今回の開発事業では、地域に貢献する意味合いにおいて、地域のシンボル樹となるような木や、季節ごとに花が咲く花木、実のなる木を植えて野生の鳥を招くなどの工夫をしていただきたい。

事業者：今回の審査資料に描かれている計画は最終決定案ではない。今回の計画は分譲マンションであるがゆえにデメリットも考えねばならない。例えば桜を植えると毛虫が発生する、また実のなる木を植えることによってカラスを呼び込むことなどであるが、委員からの指摘事項については持ち帰って実現が可能なか検討する。

委員：北側道路沿いにシラカシの生垣がありその足元に低木が植わっているが、その場所は道路面から下がっているために道路側からは全く見ることはできない。ここは、カエデ類やクスといった常緑樹など、北側でも十分生育が可能な樹木を植えることにより、垣を超えて中木や高木などの緑のある景観作りを推奨する。  
塀越しの緑や垣根越しの緑などは日本の風情を美しく演出している。

事業者：北側は道路と約2mの高低差があり、それを法処理しているためにその法に植えられるものが限定されるので、委員の意見は実現可能なか検討したい。

委員：建物の完成と同時に、植栽の完成形を考えるから斜面に植えられないと考えるのである。ここは、シラカシの生垣があって景観は保たれているのだから、その後ろに幼木を植え、しっかりと根を生やして成長させ、5年後、10年後の完成を目指せばよい。

また、全般的に言えることだが、現計画では北側の植栽計画は内向きであり、駐車場の後ろに密植する必要はないと思われる。また、このような密植では管理ができないと思われる。ここは、アベリヤを中心として余裕を持って植栽し、その隙間に幼木を植えたほうが、内向きの眺めも美しく向上するので検討してください。

東側植栽計画において、桜を残すや否やとの議論があるが、桜の植え替えには、現木の隣に苗木を捕植し、その木が十分育った時点で老木を撤去すればよいので、そのスペースの確保を提案したい。

そこで、今回の資料によればこの桜の周囲にはコニファーやネズミモチ、シマトレニコ等種々の木を植えているために、まるで展示会のように見えるので、これらを桜の捕植用地とし幼木を植えて桜をメインとし、地域の顔としての桜の並木の一翼を担うと共に桜がメインの玄関とすべきである。

その他、トウネズミモチは地域に似合うので植えても良いと考える。

南側の植樹では、常緑樹のマテバシイを用いているが、窓に非常に近く葉が茂って部屋が暗くなる恐れがあるので、この場所には適さない。ここには落葉樹を推奨する。提案されているアラカシなどは適している。アラカシは成長が遅く特

に人工地盤では成長が非常に遅いので、一本立ちよりも株立ちを用いたほうが良いと思われる。

植栽計画図によると、ヒラドツツジを敷地の周囲や建物周囲に列植しているが、高級感を提唱している建物には全く似合わない。スポットとして、デザインとして用いるのは良いが、列植は建物の品位をおとしめるので止めるべきである。

事業者：委員の意見を参考に再検討する。

委員：パラペットにタイルを用いているが、一般的にこの部分には屋根材を用いるべきであると思われるが。タイルを用いる理由を説明願いたい。

事業者：自社ブランドとして黒い部分にはタイルを用いているが、違和感があるとの指摘であれば再検討する。

委員：当該地区には地域の成り立ちや、景観の形成に関する多くの文献があるので、それらの内容を熟知した上で今後審査会の資料として、また地元への説明資料として、道路側から見えるイメージスケッチを作成していただきたい。

事業者：・・・

委員：パラペットを垂直ではなく斜めにした場合、埃を受けるので、雨が壁を伝った場合に汚れをもたらすので、水切りなどの工夫が必要である。

事業者：わかりました。

会長：本日の討議では、説明不足や資料不足を認めないので、再度審査会開催し討議を重ねたい。

事務局：事業者には、本日の審査会において委員から出された意見に基づいて、意見書として文書にまとめ、後日それを送付するので、それに沿った回答を文書でいただきたい。

会長：本日の審査会は以上とする。