

## 平成21年度第5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10月16日(金) 午後3時～同4時45分

(2) 開催場所 宝塚市文化振興財団 会議室1

(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、三谷委員、戸川委員

・事務局(都市産業活力部 都市整備室 都市計画課)

秋山部長、島田室長、福永課長、西本副課長 中村係長、田口技術職員

・事業者

事業者 株式会社 キモト 木本 宗男氏

設計者・代理者 共立設計株式会社 木村 興司氏

(4) 議題

中筋山手分譲住宅地開発

(5) 傍聴者 なし

### 2. 会議の要旨

事務局：本日の審査会は、委員8名の内5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。

☆☆☆☆☆☆ 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：開発区域 5,415.0㎡ 開発予定宅地17戸の開発を行う。

その他、都市景観デザイン審査説明資料に従って事業計画内容を説明した。

会 長：今後の事業展開で建物の建築は行うのか。行わないならば今回の資料に添付されている緑化計画案についてどのように担保するのか。

事業者：宅地造成が完了した時点で宅地販売事業者に譲渡する予定であるので、今回の事業では建築行為は行わない。

建築工事を行うハウスメーカー等に売却する際、開発事業者として、近隣住民との協議及び市関係各課との協議や本件審査資料に添付した緑化計画については開発事業者として継承し実施するよう伝えていく。また、直接販売する場合には

顧客に緑化計画の条件付けを行う。

委員：擁壁の上部からツタ類を下垂させ景観に配慮しているとの説明であったが、2 m程度の高さであれば効果があると考えられるが、それ以上の高い擁壁については、より一層の景観的配慮が必要である。具体的には、表面仕上げを工夫する、すなわち適度な間隔で化粧目地があり、その壁面に陰影の表情を表すなどの対策などである。

事業者：現段階では通常の平型枠を用いる計画であるが、化粧型枠については今後の課題としたい。

委員：擁壁は境界線に接して築造するのか。

事業者：境界線に接して築造する予定である。ただし、開発地西側の里道を挟んで接する住民との協議において境界線から1 m後退して築造する。その結果里道を拡幅することとなる。

委員：拡幅した部分は里道として使用するのか、植樹とし緑化する考えは無いのか。

事業者：植樹を設ける計画は無い。擁壁の上部からツタを下垂させる計画である。このツタの植栽は今回の宅地造成事業の中で行う。

委員：道路に面する擁壁にはツタを植える計画となっているが、掘り込みガレージの上部には植えないのか。

事業者：指摘の部分には植栽に適する土厚が確保されているので植栽は可能である。実施については入居者の負担となる。ツタは植えない。

委員：宅地3、4、17においては、宅地内に斜面があって、そこに吹き付け芝を施工するとの説明であったが、当該地の擁壁の築造に際して埋め戻しを行う場合、表土を植栽に適する土を用いることは出来ないのか。その斜面に樹木があれば景観が豊かになると思える。吹き付け芝を施工する際に種子を同時に吹き付けてはどうか。

事業者：指摘の場所については、現況では既存樹木が生い茂った状態となっている。近隣住民から樹木を残すよう要望があったので、委員の指摘を参考にしながら、事業の実施において検討する。

委員：宅地1の南西角の鋭角になっている部分にシンボルツリーを植えてはどうか。この土地は当開発地への入り口となる場所であるから、印象が向上すると思える。

また、開発道路行き止まりの部分にも樹木を植えることを検討していただきたい。

事業者：了解した、検討する。市道路課と協議する。

委員：当該開発地は市街地から見える長尾山山系稜線の真下に位置しており、現時点では稜線の緑がかろうじて連続している。しかし本件開発において、その緑が失われると想定されるため、景観として遠景を検討した場合、稜線の緑を連続することは非常に重要であると考え。よって、土地利用計画の内、緑地1の緑化については、吹き付け芝との説明であったが、早期に自然樹木が育ち得る対策を図っていただきたい。

事業者：開発区域内の指摘のあった場所は、造成の法面となる。稜線の緑の連続については、開発地背後の樹木が見えるので保つことが出来ると思われる。

委員：緑地1に吹き付け芝を施工するのみであれば、雑草が早期に発芽し、中でもセ

イタカアワダチソウが早く成長するため、その影響により本来の目標である樹木の種子は発芽することが出来ない。その結果自然林の復旧は困難となるので、自然林復旧を促進する手法として赤松の苗をパイオニアプラントとして植えていただきたい。

過去の事例で、風化岩が露出している造成法面に吹き付け芝を施工した経験があるが、その際、1mメッシュでコナラやクヌギの実生苗を植え、その周囲に雑草が生えないように処置を施したところ、10年を経過した現在半数程度が成長しているので参考にしてもらいたい。

事業者：了解した。検討する。

当該緑地は将来市に移管し、植栽樹木の管理も公園緑地課の管理となるので再協議が必要である。ただし、これまでの協議においては吹き付け芝のみとし植林は必要ないとの結論を得ている。

委員：当審査会において、最も重要なことは緑地1の自然林早期復旧である。

事務局：本日の審査会には緑が専門の委員が欠席しているので、今回の審査に先立ち、専門家の立場の意見を事前に得ているので、この場で伝える。

①緑地1の造成法面の緑化について、吹き付け芝は有効な手段であると言える。しかし、そのままであれば雑草、特にセイダカアワダチソウが先に発芽成長し、自然林の復旧を妨げることとなる。そのため、自然林の早期復旧を目的としてパイオニアプラントである赤松の植林を行う対策が必要である。具体的には斜面中央の小段及び下部に配置すれば効果がある。

②公共空間に面する法面を有する宅地において、その法面には開発事業者の手による植栽が望ましい。

③緑地2（残地林）において、擁壁築造の工事範囲における樹木復旧の際、補植計画に示されているクヌギ・コナラ・アラカシ・とあるが、中でも成長の早いクヌギをメインとすること。また、苗の生産地によっては樹の性質に差異があるので、現地の樹木を移設し再利用することが望ましい。

擁壁の上部にツタ類（ヘデラ）を植栽し垂下させるとの計画であるが、ヘデラは自ら下垂するのではなく水平又は上に向かって成長するので、擁壁の緑化に用いるのであれば垂下するよう十分な管理が必要である。

事業者：了解した。

会長：今回の開発事業は、市街地から見える稜線に位置しているため、稜線にある緑が失われ遠景の景観に与える影響は大きい。その失われる緑を早期に復旧のための対策を行うことを本日の審査会の意見とする。

本日の審査会は以上とする。