

## 平成22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22年4月 8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、中嶋委員、藤本委員  
赤澤委員、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）  
土取部長、大西室長、福永課長、西本副課長 君田係長  
橋本技術職員、阪上技術職員、田口技術職員
- ・事業者  
事業者 株式会社 ニチゼン 高屋氏 他1名  
設計者 有限会社 双建都市設計室 村木氏

(4) 議題

宝塚市売布4丁目宅地開発

(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、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。

★☆☆☆☆ 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：開発概要等以下の説明を行った。

① 開発の概要について

専用住宅地の宅地造成 開発区域の面積5,072.69㎡。

② 開発予定地の周辺環境について

阪急売布神社駅の北側約350mに位置し、自然樹林に挟まれた坂道に面して今回の開発地がある。

③ 土地利用計画について

宅地区画23戸、南向き斜面でひな壇造成によって宅地を形成する。

④ 造成計画、切土盛土について

開発区域中央に南北を軸とする宅地内道路を築造する。造成に当たってはH0～5mのコンクリート擁壁を築造し宅盤を造成する。

⑤ 現況の緑について

現況の植生調査を行った。主な樹種としてカシ、イヌツゲ、ソヨゴ、アカマツ、竹など、高さ15mを越える樹木も多く見られた。

⑥ 景観への配慮としての、提供公園及び宅地の緑化について。

・現況の樹林を宅地造成工事によってほとんど伐採するが、一部現況の法面状態まま提供公園の一部として残す。

・道路に面するコンクリート擁壁については、上部にツタ類を植栽し景観に配慮する。

・造成法面については植生基材厚さ5cmを吹き付けて、植生の早期復旧を目指す。

・新設擁壁の一部にスプリット間知石ブロックを用い、景観に配慮している。

・宅地内の道路に面するところに、シンボルツリーとなる中木1本を、道路から見た場合連続して見えるように植栽する。

会長：造成後、建物の計画はあるか。また、審査資料によると、擁壁の上部からツタが下垂し、また各宅地において樹木が植栽されている図面が有るが、これは今回の工事により施工されるのか。

事業者：造成工事完了後大手住宅メーカーに一括売却を予定している。また、宅地内の緑化計画については今回の工事では行わない、将来の完成目標を今回の資料で示している。

本日の審査会での意見及び指摘事項及び宅地内の緑化計画等については、売却時に重要事項説明書に記載し継承していく。

造成法面については今回の工事で基材の吹付けにより緑化を行う。

委員：提供公園における自然法面については、従来の樹木をそのまま残すとの説明であったが、現況ではかなり繁茂しているの、落葉樹は残し常緑樹であるカシ、ヒノキ、イヌツゲ等は全て伐採すべきである。ただし、余りにも樹木が少なければ多少の常緑樹を残しても良い。

事業者：近隣住民から、出来るだけ樹木は残して欲しいとの要望を受けているので、公園の部分だけでも残すよう計画している。

委員：その残し方が問題である。常緑樹が多ければ公園として暗くなり、また、将来落葉樹は常緑樹に取って代わられるので、今回の工事において常緑樹を伐採し植生を整理すべきである。

委員：次に提供公園の法面処理の件であるが、現状の状態が残すのであれば、特に法面に基材の吹付け工は施工しない方が良い。まして、吹付け工として示されている種子は兵庫県において生態系への影響が大きいとしてブラックリストに載っている種である。

また、吹付け工を行うと、自生している山つつじ等の芽をなくすることとなる。

出来るだけ既存法面を残し、安全上問題がある箇所についてのみ施工すること。ただし、施工に当たっては注意種は避けることが重要である。出来るだけ自然の状態を残す、或いは良い状態で残すのであれば、住民の理解が得られると思われるので、検討願いたい。

委員：壁面のツタ類について、ヘデラを提案しているが、これはまち中では良いが山間の住宅地では似合わないのでは、本件計画では壁面に吸着しかつ寒さにも強いイタビカズラを推奨する。上から下へ良く伸び、横方向へも良く伸びる。後にヘデラを植えればそれに変わる。

開発地南側の隣地造成法面において、イタビカズラを上から垂らしても良く、法面の両端に2本植栽しても横に伸びて効果が高い。

委員：宅地内に植栽する樹種について、樹種は決定しているか。

事業者：既存樹林を開発し伐採するので、少しでは有るが緑の復旧と考えて植栽しようと計画しているが、樹種については未定である。

委員：ソメイヨシノ或いはオオシマザクラが良い。その他、余り薦められないがアベマキ、コナラ、ケヤキ等である。

委員：開発地南側の隣地に発生する造成法面の緑化について、他人地である為何も施さないとの説明であったが、ここには、当該開発地内に自生しているクスノ木を伐採した際に発生する根株をおいて置けば、そこから新芽が発生し高さ5mの擁壁を被うことが出来る。

事業者：造成協力地として土地所有者から土地の使用について了解を得ているが、植栽については今後協議を要する。現段階では吹き付け芝程度と考えている。

委員：現況植生調査において山桜が見られる。計画によるとこれは伐採となっているが、公園予定地に移植できないか。

事業者：施工時期が夏の予定であり移植は困難と思える。ただし、3m程度横方向に平行移動できれば公園予定地内であるので試みる。

委員：道路側打放し仕上げ擁壁については、ほうき目仕上げ或いはリブ模様を入れてはどうか。素材感や陰影が付くのが望ましい。

事業者：擁壁の高さが0から1m程度なので、指摘の効果が見込めないと考える。そこはツタ類で景観的配慮をしている。

委員：ツタの施工は最終的にはあてにならない。この場においてはハード的なもので有る程度景観的配慮を補完されている状態にしておきたい。

事業者：ほうき目仕上げとすると2、3年で汚れが付いて茶色くなって見苦しくなるので逆効果の懸念があるので好ましくない。また、高さ2mの擁壁であれば景観的配慮を要する

と考えるが高さ1m以下では効果は低いと考える。

委員：当該開発地南側の高さ5m擁壁前面には植栽の必要がある。

事業者：指摘の擁壁の足元は道路面より3m下がったところにあるので目立たない。また、市街地からは隣接家屋があって見えない。

委員：当該擁壁は景観的に問題があると考え。たとえ地盤が低く、隣接家屋があって見えないとしても、自己が発生した景観阻害要因には責任を持ってもらいたいので、隣地土地所有者との協議においては植栽を行う方向で話し合いを行ってもらいたい。ただ、隣地であるので完全に担保されるものではないことは承知している。

委員：緑の復旧として、各宅地に中木1本の植栽の計画であるが、これが生垣であるならより効果的である。また前面道路側に設けるであろう駐車場の仕上げについても、緑化ブロックを用いるなど緑の確保を重要事項説明書の中に盛り込むよう検討願いたい。

事業者：道路側擁壁の高さは平均70cm程度であるので、気にならないと思える。また、駐車場については緑化ブロックを用いることを提案する。

委員：道路側は建物の裏手になり、洗濯物を干すことも考えられるので、緑のラインを作り景観的配慮及び緑の復旧創出には生垣を設けることが適切である。

事業者：了解した。

委員：生垣助成制度が市に有るので活用すればよい。

委員：提供公園の計画図に水道局管理地に付いて説明願いたい。

事業者：水道局管理地の地中に減圧弁が埋設される。地表は平地及び緩やかな法面仕上げとなる。土地の管理は、公園と水道に分かれるのでその境界にはフェンスを設けるよう、市担当部局から指導を受けている。また、提供公園の仕上げについても図示の通りである。

委員：公園の平場の隅に樹木を植栽してもらいたい。

事業者：公園緑地化と協議が必要であるが、可能ならば植栽する方向で検討する。

委員：道路に歩道を新設する計画であるが、街灯を設置する予定はあるか。

事業者：現在道路の対側にある関電柱を、今回設置する歩道縁石付近に移設するよう協議を進めている。その電柱に取り付けると思えるが、街灯については、開発区域外でもあることから、当該事業においては配慮できない。

会長：各委員からの意見は以上であるので、本件の審査会は以上とする。