

# 平成22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22年9月29日(水) 午後2時～同5時30分
- (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、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、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
  - ・事業者  
事業者・設計者 吉永建設株式会社 峰晴氏 他1名（東建コーポレーション株式会社）
- (4) 議題 中筋山手4丁目宅地造成工事
- (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。

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あり。

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：開発概要等以下の説明を行った。

- ① 開発の概要について  
開発区域の面積5,865.35㎡の宅地造成工事
- ② 開発予定地の周辺環境について  
阪急中山駅の北東側約700mに位置し、中山台ニュータウンに向かう  
メイン道路の西側
- ③ 土地利用計画について  
戸建住宅21戸、共同住宅1棟10戸

- ④ 景観の配慮としての考え方、土地の形質及び植生に関する考え方について  
周辺地域の良好な住環境と調和するよう、開発事業を行う。  
現況の南東下がりの斜面を生かし、ひな壇造成を行う。また、擁壁は極力道路沿いには設置せず、宅地間に設置する。防火水槽用地を公園と一体利用し、緑化に努める。
- ⑤ 建築物等の規模、配置及び敷地の利用に関する考え方  
区域中央付近に公園を配置し良好な住環境を形成する。また、隣接地にある古墳とも隣接させ、付近住民の要望である古墳へのアクセスを配慮する。宅地は極力オープン外構とし、道路から見た視野を確保する。

会 長：戸建住宅の宅地より審議する。開発地南の宅地C，Dの部分について擁壁で立ち上がっており、周辺土地形状と比較して馴染みがよくないが、アプローチから宅盤を下げていくことは考えられないか。

事業者：道路へ排水処理するため、道路より敷地を下げることは出来ない。

会 長：隣接地にある古墳へのアクセスを配慮しているが、擁壁についてはコンクリートの打ち放しになっており、古墳の裏側に対する圧迫感があり植栽等を近接して植えることはできないか。

事業者：擁壁の下側に側溝を設けるが、管理する通路等までは確保することができないため、メンテが必要な壁面緑化は難しいと考えている。また隣地古墳の南側は竹やぶであり、擁壁は周辺からは見えない状況になると考える。

会 長：オープン外構について、植栽のルールとしてシンボルツリーなどの提案を販売時に条件として提示することは出来ないか。

事業者：外構については、販売時にたたき台としてプランは提示するが、そのプランで決定すること約束はできない。また宅地C，Dのように道路との接点が、専用通路となっているような場合は道路沿いに緑化するのは不可能と考える

会 長：建物の色や外構の形状についてはどう考えていますか。

事業者：白から薄いアイボリーで考えている。

会 長：共同住宅についての審議を行う。

委 員：共同住宅の外壁色彩について、宝塚のカラーとして推奨します。長尾山系の土の色をベースにした配色としていただきたい。また戸建についても同様の配色を検討をお願いします。

会 長：共同住宅の道路際の植栽について、周辺の樹木を利用し道路側に高木を配置できないか。

委員：後ろの森林との繋がり確保のため、既存の樹木を枝ぶりは落として、根回しして移植することがよいのではないかと。たくさん植えるのではなく、2本ほど高木を分散して配置したら繋がり確保できる。

委員：道路の隅切り部分が大きいが必要なのか。その部分で植栽やアプローチを広げたりすることには使えないか。

事業者：市の指導により片隅切にて確保している。また両隅切にすると対側にある未利用地が増えることになるので抵抗がある。

委員：駐車場の幅を均等に広く確保して、間に中木を配置することによって奥に入っていき導入部分の緑化ができる。また共同住宅の屋根について大屋根で単一的なものではなく、屋根を分散してかけて、戸建の集合体といった雰囲気を出せるので、提案として一度ご検討をお願いしたい。

事業者：各委員からの意見は以上ですので、本件の審査会は以上とする。