

平成23年度第2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23年6月6日(月) 午後2時30分～同3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、中嶋委員、藪本委員、高松委員
 - ・事務局（都市整備部 都市整備室 都市計画課）
西本課長、下野副課長、橋本係長、君田係長、阪上技術職員
 - ・事業者
事業者 大阪港振興株式会社 堀部氏
設計者 株式会社アアク設計 畑氏 他1名（エスバイエル株式会社）
- (4) 議題 宝塚市雲雀丘山手2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。

★☆☆☆☆ 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2,445.89㎡の宅地造成工事
- ② 開発予定地の周辺環境について
阪急雲雀丘花屋敷駅の北側約400mに位置し、雲雀丘ゴルフ倶楽部に向かう道路の北側
- ③ 土地利用計画について
戸建住宅9戸
- ④ 景観の配慮としての考え方、
歴史的、文化的な資源の継承、街並みの景観を保全・育成する等、地域特性に応じた都市環境の形成に努める。
- ⑤ 土地の形質及び植生に関する考え方について
前面の土を敷地上部に持っていくことで、残土の搬出入を出来るだけ抑える事を目的としている。現状の敷地地盤面とほぼ同等の設定とする。擁壁上の法面に植栽をすることを考えている。現地の既存樹木である

桜の木については、造成計画と隣地との話し合いにより、1本を残して撤去する。

植栽計画については、工程上建築工事を先に行う必要があるため、景観形成基準を遵守して、建築工事後に行うことになる。

⑤ 建築物等の規模、配置及び敷地の利用に関する考え方

現在9区画としているが建物地盤を揃えることにより、2区画併せて購入していただくことが出来るように工夫している。

会 長：8、9号地の北側奥の擁壁が、設置されているのはどうしてか。

設計者：敷地で7mもの高低差があり、西側の宅地との取り合いのためブロック積み擁壁を計画している。

会 長：道路面に面した擁壁の仕上げが書かれていないが、どういう仕上げか。

設計者：現在は打ち放し擁壁を考えている。前面に植栽をすることで見栄えを保護するように考えている。

会 長：メッシュで書かれた擁壁は、どういう仕上げか。

設計者：ブロック積み擁壁で、石積み風の工場加工された化粧ブロックを考えている。

会 長：擁壁の手前に植栽されている図があるが、植栽については建築工事が終わってからのになるのか。

設計者：建物の工事搬入がレッカー作業となるので、工事前の植栽はできない。

会 長：景観の内容については、造成、建築工事に関わらず、最終出来上がってからの話になるので、内容を受け継いで建築工事の時期に植栽ができるようになりますか。

設計者：一団の分譲地については、樹種を決めて計画を買主に説明していくことをしている。今回の計画は、樹種や統一性についての検討は未定であるが、誘致は可能である。

会 長：そういった内容を文書化されたもので示すといったことができないか。

設計者：外構計画の際に図面化して、写真やイラストなどで示している。植栽計画もその際にお伝えしている。

委 員：その場合、買主がいらないと言われるとどうするのか。

設計者：この地域に住まれる方は自然を愛されている方と思うが、規制は出来ないが建築士として強く押していきたい。しかし、最終決定は買主の判断にはなる。

委 員：駐車スペースの背面の擁壁までの距離があまりないので、図のように木を植えられないのではないか。

設計者：株立ちするような樹種で、直立するものを選択しなければならないと考えている。ケヤキのような横に広がるようなものは好ましくないと考えている。その辺りは説明して、樹種を選んでいかななくてはと考えている。

委 員：駐車スペースの部分は、どういう仕上げにされますか。

設計者：建築工事での外構になるが、通常は前面をコンクリートとはせず、地被類や低木、中木、あるいはタイヤが通る部分は石張りするといった感じになる。擁壁

の前の隙間の部分に広がりのない樹種を考えている。宝塚の条例と似たような感じで、芦屋の六麓荘などでは擁壁の前には木を植える義務があり、その場合コニファー類などあまり大きくならない樹種を用いている。

委員：そうした工夫をしても植えるスペースは少ないのではないか。

設計者：駐車台数減らして、大きな木を植えることは可能だが、了解を得にくいのではないか。シンボルツリーは、ハウスメーカーとしても木を植えましょうといった活動をしており、強く要望していきたい。

委員：なるべく木を植えていただけそうな仕上げでお渡しすることをお願いしたい。大きな石積みの上に小さな石積みを何十cmか積むといった擁壁の仕様がこの周辺の長尾山山系に多く、大正初期からされている。全面的にそういう仕様をとるつもりはないが、どこか共通のデザインコードを擁壁の中に組み込んでもらえないか。この敷地には石がたくさんあるので捨てるにはもったいないので、再利用するのは手間がかかるとは思うが、統一感があり、周辺の景観になじむデザインになる。また非常に高さが高い擁壁なので、擁壁の中に垂れ下がる植物や花を植えることの出来る仕掛けができないか。擁壁前のスペースの確保が難しいのであれば、擁壁面を工夫して少しでも緑を植えることが出来る仕掛けが出来ればと思う。こちらの地区でも緑を守り育てていく活動をされていると思いますが。

事務局：主に桜の苗木を配布して、地域のシンボルである桜を増やしていこうという活動をされていたと聞いています。

委員：地域でそうした活動を熱心にされているので、どういう木を植えると連続性ができるのかを聞くとか、また買主も自然に興味がある方であれば、活動に参加できるきっかけになると思う。そうした意見を聞いてみるのもよいのではと思う。

設計者：地域の方にはご挨拶とご説明をした。現地にある苔むした石については、地元での活動の中で利用したいと言われている。

委員：活用したいという人がいるほどの石であれば、その残った石であっても利用を検討してほしい。

設計者：東側に一部あるが、それ以外は人工的なコンクリートのつたいいわゆる産廃になる。

委員：現在9区画あるが、2区画一緒にして区画割される可能性もあるということか。

設計者：間口が狭い区画になっているため、眺望が貫ける立地条件を活かすには、南側の間口を大きくとる意味で2区画というのが希望でもあり、隣地もそれなりの大きい敷地のため、小さくよりは大きくといった声も聞いている。

委員：隣地の方とお話されたということか。

設計者：西側隣地の方とお話をした。

委員：区画割が決まるのは造成工事のいつ頃の時期か。

設計者：この9区画で造成をするが、販売時期にもよりますが、造成工事が終わってからの土地分譲となるので、そのときに2区画で購入される方を期待している。

委員：その場合階段は1箇所にするのか。

設計者：階段は2箇所のままで造成をする。

委員：擁壁の上の勾配部分に少し低木を配置することが出来ないか。そうすると雲雀丘周辺によくある、サツキやツツジなど低木があり芝があり、宅地に上がっていく感じが出来る。建物をつくるときにあると困るかもしれないが、擁壁の手前の

植栽は、擁壁の衝撃的な景観を和らげるためにも必ず必要と考えるが、その後ろの斜面に植栽を施すことによって、景色が変わると思う。検討いただけないか、高級感が出てくると思う。

設計者：それは、やります。

委員：確認ですが、6、7号地の擁壁の表示が抜けているのか。

設計者：他と同様であり、表示で抜けているだけである。

委員：この部分の重力式の擁壁の仕上げは打ち放しですか。

設計者：そうです。

委員：上から植栽を施すとか、石を並べるといったデザインについては地域性を表すので、現実的に採用できそうな意見とを感じるが。

委員：擁壁の足元に植栽をするというのは、スペースも道幅も狭い状況では難しいのではないか。前面の土を敷地上部に持っていくのであれば、敷地内の石も再利用することを考えてほしい。

委員：地元の方も昔見たものがあればほっとすると思うので、まったく新しい擁壁よりは、大事にしてもらっているという印象を持つ。重厚感もあり、セールスポイントにもなる。

委員：打ち放しの擁壁があるのであれば隠してほしい。化粧型枠の擁壁は賛否両論ある。上部の最後の所に石で2、3段のせるとかが一番いい。

設計者：販売計画のちらしの段階で打ち放しの擁壁のままの表現はできないので、建物と統一感のある吹き付けを施すとか、緑が垂れ下がっている図面を書くので、そういうところから押していくしかないと思う。

委員：絵では植えることがわかって、いざ植えるとなるとどこに植えていいのかわからないというのではなく、実際に住んだ方が植えてみたくなるような仕組みができればよい。

委員：あまりしてほしくないが、もし打ち放しの擁壁をするのであれば、ほうき目やピッチを入れることで少し愛嬌があるような陰影が付くような工夫をお願いしている。上部に石を2段くらいでもよいので検討していただけないか。少し雲雀丘にすり寄っていただけないか。

設計者：少し検討してみます。

会長：住宅について、雲雀丘花屋敷駅から見上げると、おそらく木の間等から外壁面と屋根面が見えてくると思うが、どういうイメージをもっているのか。

設計者：街並みを継承していくかということはこのハウスメーカーよりも行ってきたと自負している。画一的に同じ建物を作るメーカーもあるが、いろいろなタイプの建物を扱っており、買主のリクエストに答えることが出来るメーカーである。もちろん緑に反映するような外装材で進めていきたい。他のメーカーよりも配慮していると安心してほしい。

会長：斜面のところに土を入れて、二次造成を行うようなことはないのか。

設計者：9区画もありすべて同様の造成工事で完了することになるため、隣との取り合いの問題もあり、1区画だけ違う形は難しい。

委員：建物の統一性がある地域ではないので、デザインそのものよりは地形を活かし

たりとか緑を大事にしたりとか、斜面住宅地には違いないが緑の中で暮らしたい人の集まりなので、周りの環境をきちんと守っていただくということが、雲雀丘らしいと考える。環境として全体的にグレードの高いものになるように、敷地の使い方や造成の仕方、緑の作り方というのが一番重要と考える。

設計者：計画図をみていただくとわかるが、芝でのり面処理して平坦地が限られている状況であり、地形の変更は難しい。販売についてものり面も含んだ面積になるため、土地の価格が上がっているため、景観を変えるようなことは難しい。外構計画や植栽が重要で、建物はいろんなパターンがある。

委員：擁壁の上の斜面に足をつけて人工デッキのようなものができてしまうが。

設計者：平坦な部分を活用する上でウッドデッキみたいなものは出来る可能性はある。

委員：いつ頃の販売の予定か。

設計者：夏過ぎから造成工事を始めて、終わるのが年明けの2月くらいでそのころからの販売になる。

委員：駅前からは建物が見えてくるようになる。

設計者：2階の屋根とかは出てくると思うが、建物等で遠景から見上げる場所がすくない。

会長：住宅地でもあり上から山が降りてくる境界の重要な部分であり、自然環境と都市環境がぶつかる場所であるので両方を考慮したうえで、造成計画及び販売計画を行っていただきたい。各委員からの意見は以上ですので、本件の審査会は終了とする。