

## 平成23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23年9月27日(火) 午後2時30分～同3時45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、三谷委員、中嶋委員、赤澤委員、高松委員

・事務局（都市整備部 都市整備室 都市計画課）

大西室長、西本課長、橋本係長、君田係長、阪上技術職員

・事業者

事業者 株式会社アクト 芦谷氏 松村氏

設計者 コスモエンジニアリング 岡本氏

(4) 議題 長尾台2丁目分譲菜園造成工事

(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9,823.8㎡の分譲菜園造成工事

② 土地利用計画について

造成に関して現状の形態をできるだけ維持するため、造成区域内の土砂は、場外に出さないようにする。また、法面残地は、吹付け芝貼りとする。現況で平らな部分を中心に利用して、1ha以下の造成と

している。

③ 土地の形質及び植生に関する考え方について

現状のコンタ（等高線）に沿った段々状の菜園とする。菜園と通路以外は吹付け芝貼りとする。

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。

④ 広告物に関する考え方

広告物はなし。菜園の銘板（w=800、h=300）のみとする

菜園については、1区画を、幅が5m、奥行きが13m20cm、66㎡、20坪として分譲を予定している。通路については、それぞれの菜園に車で寄り付けるように5mを確保している。各区画との間は、ブロック擁壁または法面での仕舞いを考えている。

また現在、砂防協議の中で法的には不要であるが、調整池の設置を求められている。砂防許可の中で調整を行なっているため、現在の状況より改善されると考えている。

現状は一部平らになっている部分があり、その部分を中心に切盛を考えている。所有地は3haあり、その中の1haを今回菜園に造成するものである。その他の部分についてはそのまま管理し、現状保存を考えている。

擁壁については、従来は石積みであったが認定済みのブロック積みで最高を4mとして、段々に用いている。

全体1haのうち60%が畑で、20%ぐらいが構造物で、残りは芝貼りになる。

事業者：菜園として分譲する予定である。従って建築物は一切無い。また、販売時に説明し、説明した内容について受け取りの書面を交わす予定である。景観については実際に畑が出来てくれば、現状より良くなってくると考えている。以前の開発によって、土砂の流出などがあったようだが、今回の事業によって、そうした問題もなくなると考えている。周辺の地域の方にも菜園に集まっていたきコミュニケーションをとっていただけるようになるとうよと考えていますのでご支援いただきたい。

会長：当審査会の基本的な考え方としては、市街化調整区域については、現状のままに保全し、できるだけ手を加えないでいただきたいということである。ただ

審査会には、事業を止める権限はないため、景観上はできるだけ目立たなく周囲の緑に埋没するようにしていただきたい。そうするにはどうしたらよいかということを議論させていただく。

会 長：家庭菜園といっても管理が不十分であれば、不法建築物が建つことも想定される。また、通路の部分は私道となるとのことだが、管理はどのように考えているのか。

事業者：管理者を1名つけて、その管理を考えている。通路については、全体で共有することを考えている。

会 長：調整池についてはどのような位置にどのようなものを考えているのか。

設計者：菜園に上がっていく通路沿いのところに、容積300m<sup>3</sup>、大きさは22m×7m深さ2.5m程度の調整池を設ける。計画前後の流出係数の違いによって、砂防部局からの指導によって、作ることを前提としている。

会 長：マンション等は管理組合等があり、共有部分の管理や役割がはっきりしているが、この計画ではどのように考えているか。

設計者：通常であれば道路等は市に移管されるのだが、今回はそうしたことはならない。工作物や防災施設については、事業者が永久管理することになる。所有して管理する。調整池などの管理についても事業者で行う。

会 長：心配しているのは、管理されないで放置されている状況はないのかということである。

事業者：管理費は徴収する予定である。管理費をいただき、事業者側で修繕する予定である。年額徴収を考えている。

委 員：植栽を考える上で、給水についてはどう考えているのか。

設計者：現在協議中であるが、敷地内に既設のメーターがあり、タンクを設置してそれ以下の量であれば給水すると聞いている。5tくらいのタンクを設置して、2台のポンプで圧送して各通路に配管する。概ね5区画に1箇所、水栓2つくらいの給水地を設ける。80区画で20箇所くらいと考えている。水道料金は、事業者で徴収し一括して水道局に支払う。

委 員：汚水についてはどうされるのか。

設計者：汚水は基本的に無いと考えている。

委 員：トイレはないのか。

設計者：トイレは設置しない。

委員：遠方から来られる場合は、短期間で帰ることはないであろうから、トイレは必要なのではないか。

設計者：設置するにしても汲み取りの仮設トイレの設置になる。それを個々か共同で設置することになると思う。

委員：そうすると上屋ができてしまう。大きな景観の問題になる。

事業者：基本的には設置を考えていない。こちらで設置してしまうと、購入者もなにか置かれてしまうため、そういうものの設置は考えていない。

委員：上手に菜園をつくっていけばよい形になると考えている。しかし、気にしているのはこのプランが、宅盤に変わってしまうような造成の仕方になっているところである。いままで話であれば、そういうことは考えず、また販売においても、宅地でないことを理解していただいて販売するということですね。少し畑らしい宅盤にしてしまうことを考えてはどうか。自分の菜園の前に車を乗り付けられるように5mの道路を通すのは、効率が悪いのではないか。メインの道路を1本確保し、駐車場を設置して歩いて自分の菜園にいけるようにしたほうが、道路の面積を少なく出来て効率的であると考え。勾配によってはゆるやかなところもあり、段々畑のように造成すれば道路の必要性が無い。現在のプランは、5割くらい擁壁と道路に取られている状況になっている。農地をできるだけ確保するというのであれば、もっと確保できるプランがあるはずである。どうしてここまですぐ宅地になるような道路の通し方、宅盤の作り方をするかというところをみんなが気にしている。こういう絵を描かないで、いかにも農地しか使えないような絵にすれば、だれもが上手にやっってくださいという意見になる。農地の率も上がり、事業としてもメリットがあるのではないか。本当に農地を造成するのであれば、工事費をかけて造成するより安くできるのではないか。

設計者：擁壁を小さく押さえて農地を造成することは出来ないことではない。ただ、家庭菜園でエンドユーザーが購入するに当たって、車で道具を積んで来て、車で前までいけるということが、販売上必要ということである。

委員：借りている農地のところまで、車でいけないと嫌だということを本当に購入者がいうのでしょうか。そういう菜園はありますか。

委員：遠くから見た場合、4mもの大きな擁壁がありますが、これがどういう影響を及ぼすか見ればわかるのではないか。これが、1mくらいの石積みで段々に畑が造成されていけば、受ける印象が違ってくる。放っておいたら、宅地に変わりそうな絵になっているので心配している。農地として事業されるのであれば、宅地にならない絵にしてはどうですか。

委員：この近辺に同様の菜園があり、いろいろな問題が出てきている。建たないのがわかっていながら、購入されて倉庫代わりのものをつくられたり、電気を引かれて仕事をされている。建ててしまうとだれもストップできない。強制撤去も出来ない。そうした状況にならないような形態に最初からするようなことを考えてほしい。

委員：そういうことをもう一回考え直すことは出来ないか。この計画でなくてはならない理由がわからない。

事業者：石積みとかでよければ、こちらもそのほうがありがたいが、役所が宅地造成規制法がかかっているということで、石積みとかでは出来ない。検査が通らない。

委員：別に緑化ブロック等でも構わない。穴太（あのう）積みとかでやってくれとっているわけではない。宅地のように平場を設けようとするから、擁壁が高くなるので、もっとコンタに沿った形で、段々畑のように農地をつくってあげば、非常に美しい。最初に段々状の菜園と書かれているが、図面を見ると擁壁でつくられて、コンタに沿っているとは思えない。

事業者：段々にはなっていると考えているが。

委員：段数が少ない。もう少し工夫をすれば、建て家を作られたり、まずい用いられ方をしないのではないか。間知ブロックの高さが高すぎる。長尾台の住宅地から見ると、コンクリートの法面ばかりが見えるようになる。それが途切れ途切れになっていけば、緑の菜園とブロックと交互にすると目に和らぐ景観になる。

設計者：技術的に答えると、金を掛けるためにしているのではない。まず一定の規模のもの、80区画程度のもので作りたい。1つの区画を20坪程度のものにしたい。これがオーナーの希望である。それについてできるだけ平らなところを使って、高いところを削って低いところに土を入れてできるだけ土を出さないようにしたい。確かに通路については狭くすればよいのではないかというのはもっともな意見であると思う、例えば3mにすることによって段差の解消にも繋がってくる。ただし、オーナーとしては、車を横付けしたい、駐車場を兼ねた通路を、という発想だった。内部は2～3mくらいの擁壁で、周囲は4m程度の擁壁になって囲っている。周囲から見れば擁壁の面が見えないということは無い。ただ、1m程度の擁壁では、この区画はとれない。20～30区画くらい取るだけであればできるが、事業規模としてこれくらいの区画を考えているので、これ以上小さいと事業規模としてメリットが無い。1mくらいの段差で10坪くらいの区画を作っていくことは出来ないことないが、計画が変わってしまう。事業者としては金はかかるけれども、こうしたものを事業として考えている。こういうものを作りたいから、コンタを最大限利用して検討したらこ

うなつたつご理解いただきたい。

事業者：通路については、購入者はどうしても車で来られるので、すれ違える幅を確保する意味で最低限の幅ということで考へている。

委員：お聞きしたいのは、車が寄り付ける5mの通路を設けたような分譲菜園や貸し農園が存在しているのでしょうか。それが無ければ分譲菜園が成り立ちませんといったことは本当ですか。駐車を1箇所取つて、そこから道具を持って歩くような分譲菜園は、たくさんあるはずだが。

事業者：駐車場を取つたら自分の所まで道具や肥料を持って歩いたりしなければならぬ。借りている人の意見を聴くと近くに車を入れられるというのが理想と考へている。市とかで借りていられる方は、本当は肥料や道具を自分のところまでいけるほうが楽と感へている

委員：買うほうの菜園をやる側からすれば、楽だということと擁壁や舗装をして高くなることと比較するとどうかということだ。事業者で考へられているものは理解していただきたいというのはわかるが、将来宅地になりえないようなもつと効率の良い農地がたくさん取れるような案を1案作つて、それが本当に事業がなりたたぬのか検討するというわけにはいかにぬか。事業としてやってみればどちらが成功するのかわかると思ふ。宅地にならない形状になつていればみんなが安心する。今の状況であれば宅地になるでしゆ。

設計者：市街化調整区域である限りは宅地にはなりえない。

委員：いま現在、それで問題になつているわけですね。

設計者：周辺の問題の状況については現地を見て確認している。建物が建つていることもわかつている。管理についてもどういった管理形態になつているか知らないが管理も悪いし、それを放置している行政もなぜ放置されているのか勧告されているのかわかぬ。これは法律があるのだから、建たぬところに建つてのではないかといわれても答えようがない。

委員：市のほうで作成した遠景からの写真について、擁壁がどのようにみえるか今の資料では想像がつかぬ。目立たぬようだが実際に表現してみると、かなり圧迫感を感じたりするケースがあるので、パースのようなもつで表現できぬか。

設計者：可能ですが、多分目立たぬと思ふ。ご希望とあれば作成します。

委員：それから地元のほうにはいつどのような説明をされたのか。また管理人を1名置かれるということだが、それは完成してから恒久的に置かれるということか。

設計者：地元の説明については条例に基づく範囲で説明している。また管理については、常駐の管理人を一人置くということで考へている。

委員：トイレはないし、話を聴いていると矛盾するところがあって、本当に常駐されて管理されて、いろいろ指導されるのか。

事業者：トイレに行っている間には家を建てられないですよ。

委員：そういうことでない。夜間の防犯的なこともあるし、調整池の管理も2年に一回砂を上げるといったことも本当にされるのか。そうしたものを事業主がされるということですか。

事業者：そうです。

委員：事業者は株式会社ですから、先ほど言われたように永遠に管理といったことはないのではないかと。形としてずっと残るわけで、それを管理する人だけがいなくなるといったことが起こるのではないかと。

設計者：そういう意味で協定書を交わすことになる。管理がちゃんとできるのかと言われればちゃんと管理しますという答えになる。そうしなければ協議も進まないし、宝塚市との協議が整わなければ、砂防も宅造許可も下りない。景観について、必要とあればパースも用意します。

会長：今日このまま話をしても、おそらく平行で話が進むので、市街化調整区域内の農園らしい景観を作る、説明にもあるようにコンタに沿った段々の畑を作るといった事業の計画も検討していただけないか。

委員：景観上もこうした3、4mもの擁壁が、しかも長大で景観上よろしくない状況になっている。できるだけ擁壁の高さを落とすことと区画をもう少し細かく分けることで擁壁を細かくすることができるのではないかと。そうしていただければ、わざわざ遠くから来る方だけでなく、素敵な菜園として近所の方が使われたりする。それが理想的ではないか。そのほうが売れるのではないかと。

また、何も建たないところだからというが、開発する際に何も立たないような畑にしたいような設計にしておくことが、畑として販売する側の責務ではないかと思う。宅地にしたい状況にしておいて、ここは法律上だめだからというのは、矛盾しているように感じる。

委員：入り口のところは5mの擁壁がある。その後ろにも擁壁があり、かなり影響があると思う。

設計者：先ほどの調整池の設置によって少し変わってくる。

委員：それであっても、どこかで高低差処理を行わないといけないため、どちらにしても同じである。だから最新版の計画でエレベーションを確認しなければ分からない話になる。

委員：菜園の通路に車を止めるのであれば、菜園で車を止めるのは大体同じ時間になるから、周囲からは、車と法面しか見えなくなってしまう。景色も立駐にしが見えない。木を植えて隠そうとすると車が通らないし、菜園に木を植えると

日陰になって成立しない。通常クラインガルテンを作る場合は、南側の平場に駐車場をつけて、その他は通路をつけて段々畑にする。少し広いところがとれば、そこに木を植えることができる。そうすれば付加価値も加わる。消費者も賢いので、汚い状況であれば購入しない。いい環境でやりたいとそういうことを求めて訪れるので、本物の農地に近いところをしたいと考える。作ったようなところに車を横付けしてといったことは求めないというのが今のユーザーだと思う。車も隠していい環境で提供するのが良いと考える。写真で作成する際にも樹木をどこに入れるかで入れた形で作成していただきたい。車がフルに来たときのことも表現して景観を考えないといけない。

委員：この土は農地としてふさわしい土なのか。土質の改良等は、個人で行うのか。

事業者：基本的にはそうなります。土自体は肥料を入れたりほしめないといけないと思うが、向いているとは思いますが。工事した段階で土質を見て、改良が大変であれば事業者で行う。

事業者：緑に見えるということでは、法面や擁壁のすそなどのあいているところに緑を植えていくことは可能である。空いているところは邪魔にならないところでどこでも植えることはできる。

委員：このデザイン審では、他の開発や協議の中で1本1本の木の種類や太さなど全部書いてもらっているので、植えますというだけでは審議できない。

事業者：駐車場は集めてもバラバラであっても車は見えますね。

会長：集めて計画すれば、平場が集まりそこに木を植えれば見え方は変わってくる。

委員：SPブロックが例示されているがそれに変えて灌木が植えられるようになったタイプがある。そうしたものを採用できないか。

設計者：強度的に問題がある。

委員：背面に擁壁の構造があり、表面に植栽できるスペースがあるものがある。

会長：以上により今回で審査会が終了というわけには行かないので、もう一度パースを書いていただくことと、事業者サイドにお願いすることだが、いわゆるクラインガルテンのような調整区域内の農園らしい計画のものも検討をお願いしたい。その辺りの結果を待ってもう一度議論させていただきたい。以上をもって本日の審議を終了する。