

平成23年度第6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11月1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1-A

(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、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）

土取部長、大西室長、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 株式会社アクト 芦谷氏

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（審査第2回目）

(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：前回からの変更について説明を求める。

設計者：前のご指摘いただいたものの中で、事業として出来るものと出来ないものの仕分けを検討した。前回からの変更について市に提出した回答書に従って説明をする。

① 基本計画について

区画割を地形に沿った段々畑となるように検討してくださいとのことであるが、明治時代にあるような石垣でつくられた段々畑のイメージをされ

ていると思うが、あくまでアウトドアでの子どもから大人まで菜園をつくるというレクリエーションを兼ねた施設と考えている。要は車で来て、車で物を運んで車で収穫したものを持って帰るという形態にしないと事業として造っても売れないと考えている。通路幅5mについても、両側に駐車してもゆとりがあるようにつくっている。宅地造成の形状に似ていることについては、守る守らないといった話は、ここでは議題にならないと考える。菜園内通路幅については、菜園の前に駐車できることが販売上非常に重要な為、幅員を狭くすることは出来ません。

② 擁壁について

擁壁は、幅や高さを最小限に抑えるように検討してください。この内容については、全体の造成レベルを調整して、4mの擁壁を最大にして、2, 3mの擁壁を造っていたが、4mの擁壁をなくして、最大3mとして、その調整を法面で行なった。法面を多くすることによって、擁壁も前回計画より、70m短くなった。参考で添付している鳥瞰図で擁壁の位置がわかると思うが、そういう工夫をした。

③ 緑化について

法面や擁壁の前面などの緑化について、景観に配慮した植栽計画（樹種や本数等）を具体的に検討してください。開発区域の周囲に植栽を具体的に樹種は、アラカシを考えている。だいたい6mピッチくらいに、高さが5~6m樹幅が5m、当然枯れ木保証もしまして、植栽します。進入路付近の大きな法面については、調整池があります。調整池は本来メンテナンスの関係でフタは出来ないが、半分くらいはよいと砂防部局と調整した。その半分にスラブをかけて、低木の植栽としてサツキを1700本を考えて、図示した。植栽以外の法面及び残地については、もともと全面吹付け芝を考えていたため、それに低木と高木の植栽を追加した。

④ 周辺からの景観について

平面図ではわからないということで、一応用意した。駐車台数についても意見があったので、3分の1弱駐車するところなるといったところを鳥瞰パースにて記入した。

会 長：図面で分かりにくいところがあるので、教えていただきたい。パースの右側の区画はかなり道路との高低差があるが、どうして上に上がるのか。

設計者：高さは3mくらいになるが、平面図に記載しているようにスロープであがっていく。

会 長：この記載は、駐車場ではないのか。

設計者：駐車場ではなく、人がささら階段のようなものをつかって上がることを想定している。一番奥の3区画が3mの高低差になっている。コンクリートを打った階段ではなく、丸太を横に並べて段々にしたような階段である。

会 長：平面図で真ん中の通路については回転路が2箇所ついているが、その東側の通路は同じ形状の通路だが、回転路がないのはなぜか。

設計者：回転路は利用者のために設置している。東側については、片側だけですので意味はないが、無くても良いということで設置していない。そのために問題になっているが幅5mをとっている。

会 長：回答書では擁壁が70m短くなったということだが。

設計者：前回の図面を見ていただくとわかるが、特に南側はほとんど法面とし、また北側は2区画減らした。全体でざっと70mくらい少なくなっている。東側についても、法面で処理できるようにレベル調整した。

会 長：それと前回一番大きな論点であった、先ほど明治時代の畑といていたが農園風のデザイン、外構、造園計画は出来ないのか。

設計者：車で利用者が移動して、車が無かったら利用できない形になっている。

会 長：少し論点が違うが、車の利用の有無は関係なく農園風のデザインとできないか。

設計者：農園風というのは具体的にどういった風景か。

会 長：例えば、いまは等高線に関係無くほとんど直線で構成されているが、農園というのは自然の地形を生かして等高線に素直につくっていくことなので、曲線がはいってくるとか。

設計者：工事費の関係からも切盛りは出来る限り避けたい。そのなかで約10,000㎡の中で、4,500㎡の畑を平地に近いものを確保する。法面に合わせてはこれだけの区画は確保できない。80区画近くあるものが、30区画程度になってしまうため、根本的にできない。景観のために造ったわけでない。景観といっても建物ではないため、ピンとこない。自然の山をとということだと思うが、出来た後も木が大きく育つまで時間が掛かるかもしれないが、囲んでしまうというように考えた。

会 長：等高線に素直につくっていくと擁壁が少なくなるのではないか。

設計者：しかし、畑としてとれる部分は3分の1くらいになる。

会 長：長方形の四角い成型な形状にすればそうなるが。

設計者：何をどういう風に審査されるのか的を絞れていないが、販売物件として考えているので当然コストを下げることも考えなければならないが、その上十分工

夫した図面で擁壁等も検討したとご理解願いたい。

委員：鳥瞰図の調整池の前にあるのは通路なのか擁壁なのか。平面図や断面図でいうとどこにあるのか。

設計者：法面になっている。法面の中に調整池が埋まっている。

委員：サツキは擁壁を含めて全面に植わっていると考えてよいか。

設計者：法面のところに中木を植えて、その残りのところをサツキを植えることにしている。

委員：平面と断面とパースはそれぞれ異なっているため、よくわからない。

設計者：法面のところに中木を植えて、その残りのところをサツキを植えることにしている。一部調整池の上にかぶる格好である。

委員：調整池の上にも植栽をするのか。

設計者：スラブの上に1mほど土を入れるので、低木程度の植栽は可能である。植栽をすることを考えて、調整池にフタ掛けを考えた。

委員：農地の中の擁壁について、平面図とパースでは違いがあるがどちらが正しいのか。

設計者：パースは参考図と考えていただきたい。平面図と断面図が設計図書である。

会長：平面図と断面図も異なっているが。

設計者：どこまで整合させればよいのか。

会長：ここは重要なところですから、サツキを植えて隠すため植栽するのですね。いかに調整池を目立たなくするかを工夫されているのですね。

設計者：調整池については平面では半分フタをしているし、B-B断面においても同様になっている。

会長：その部分の調整池のフタの方向が異なっている。

設計者：2-2断面で半分フタをする。半分フタをすることで理解してほしい。

委員：設計図書は少なくとも整合していないといけないのではないのか。

設計者：断面図と平面図の違いについては分かりました。調整池の半分フタをして植栽します。

委員：調整池の機能としては、上部の斜面を受けた排水機能なのですか。アプローチの通路の雨水はどこへ流れるのか。

設計者：開発の区域に関しては、すべて側溝を通じて調整池に一度入って排水調整して既設側溝に流れます。その他、地形上東側と北側で流れてくる雨水については、側溝で受けて調整池を通さずに既設側溝に排水します。今回造成することによる流水の違いによるものは、調整池を介して調整するということである。アプローチの部分は面積に少ないため、今までと変わらない。また、図面には

ないが、既設側溝の手前に奥行き3m幅1m高さ2mの減水槽、3層になった柵を設けて、一旦そこに貯めてオーバーフローさせて側溝に入るといった状況になっている。

委員：ずっと管理をしていくという話であったが、具体的にどのようなことを考えておられるのか。

設計者：開発指導課とも協議をしているが、ゲートは出入口一箇所に絞って、施錠するようにする。そこには監視カメラは設置する。あとは、地元の警備会社と年間契約して、だいたい1日3回パトロールして回る。不法行為等があれば報告を受けて、行政に報告し善処する。管理は事業者の責任であるということになっている。時間になったらガードマンが閉める。利用者は鍵を持って出入りできるという状況である。管理については、開発指導課と協定書を結んでいる。

委員：こうした事業は他に近くでもされているのか。

事業者：近くではないです。

委員：遠くではあるのか。

事業者：アクトではない別の会社では他地域でしている。

委員：こういう計画でないと事業が成り立たないと判断した理由としては、自分で今まで手がけてきたのか、他に事例があるかしかないと思うが。事例を教えてくださいませんか。

事業者：大阪ではほとんど初めてなので、事例がないのでいままでやってきた事例を参考にやっているだけです。

委員：他の事例は、建屋とかは無いか。

事業者：その後に行っていないのでわからないが、だいたい農園をされている。

設計者：開発区域外の自己所有地で入口部分の市街化区域内に、高架水槽と仮設トイレを設置する。

委員：道路から見えないように設置をお願いしたい。

委員：北側の宅地についてアプローチが東側になっているが今回の計画でどうされるのですか。

設計者：現在どおりの通行可能な状況にしておく。

委員：平面図や断面図の整合の出来た図面はいつ頃出来ますか。錯誤のある図面のままでは、なにを審査したのかと言われてしまう。

設計者：平面図が正しい。断面図が間違っている。

委員：また、図面の縮尺が中途半端な縮尺で当り様がない。

事務局：市のほうで指示している内容であり、今後資料作成については十分配慮して
いきたいと考えている。

設計者：平面図が正しい。断面図が間違っている。

委員：今後大きい縮尺のあった図面を1つ用意するなどしてほしい。

委員：アイポイントからのパースで示しているところからの見え方が一番気になる
ところなので、その部分からの影響についてわかるように示していただければ
と思う。

設計者：着色するのは構わない。

委員：通路はアスファルトか、緑化系の舗装には出来ないか。

設計者：今のところそこまで考えていない。

会長：交差点の部分とかポイントでも構わないので検討してほしい。

委員：園地とかは真砂土舗装を使われることが多い。できるだけ高級感を感じる仕
上げとしてほしい。

事業者：計画もだいぶ変わってきていて、その分の費用もかかっている。

会長：本日欠席であるが、緑の専門の委員より意見をいただいている。アラカシの
悪くはないが、周辺は、アカマツが在来であるため、コナラ、リョウブ、クリ
を2：1：1で配置すると在来のアカマツの林と違和感無い。

設計者：アラカシが丈夫である相談した造園屋がいていた。

委員：コナラも在来種のため、周辺の土になじむ。

会長：また、現在植栽のピッチを2m程度にして将来間引くように検討してほしい。
2mにこだわらないが、ピッチを細かく検討していただきたい。

設計者：6mにこだわるわけではない。検討する。

会長：調整池周りのサツキが広がっている状態があるが、コバノミツバツツジとい
う少し高さのあるものとサツキツツジとモチツツジを混植をするとよい。単一
種であれば、緑であっても違和感があるので検討していただきたい。

委員：コバノミツバツツジは六甲山系に非常に多いので調和する。中木でコナラや
クリの蜜植のままで、フタの上だけサツキにするくらいで、周辺から見た景観
が良くなる。

会長：最後に進入路に街路樹を植えるのが良い。ヤマザクラが良い。管理コストが
かかるが、入り口なので検討していただきたい。

設計者：一部入り口の部分は難しいが、自己敷地の進入路の周辺は植樹する。

委員：工事の着手はいつ頃を考えているのか。

設計者：宅造申請を来週申請して、1ヶ月くらいで許可が下りるのではないかと考えている。その後の着手なので来春くらいとなる。

委員：道路は通学路となっている。土はあまり出さないということだが、工事車両の出入り等の管理をお願いしたい。

会長：こちらの思いとはかなり離れている印象ではあるが、植栽等はこちらの意見を検討していただけるようですので、整合した図面を持って再度意見交換の場をもっていただきたい。以上をもって本日の審議を終了する。