

平成23年度第7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12月2日(金) 午後2時00分～同5時45分
- (2) 開催場所 宝塚市役所 2階 2-4会議室
- (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、赤澤委員、藤本委員、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
 - ・事業者
- 議事① 事業者 三和土木株式会社 昌元氏
設計者 株式会社NIKKO 佐藤氏
- 議事② 事業者 株式会社日本コーディネイト 濱崎氏（以下、代理者）
設計者 株式会社都市計画設計研究所 太田氏
- (4) 議題
- 議事① (仮称) 雲雀丘3丁目宅地開発事業
- 議事② 旧三井物産グラウンド土地活用計画
- (5) 傍聴者
- 議事① 6名（内2名が口頭意見陳述を実施）

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① (仮称) 雲雀丘3丁目宅地開発事業 ☆☆☆☆☆

(会議の公開及び口頭意見陳述)

会長：議事に入る前に、会議の公開の取り扱いについて決めたい。議題第1号については意見書が提出され、2名の方が口頭意見陳述の申し出をされている。し

たがって、当審査会の運用基準等に基づき、議事第1号の会議の公開及び口頭意見陳述についての取り扱いについて決めたい。まず、事務局から運用基準等について説明をお願いします。

事務局：（会議の公開並びに口頭意見陳述の取り扱いについて説明）

会 長：事務局から説明があったように、本日の議題第1号は、意見書提出者より会議の公開を希望する旨の申し出があり、議題第1号については公開としたいがいかがか。（「異議なし」の声）それでは、議題第1号については、本審議会運営規程第3条第1項の規定に基づき、公開とする。また、議題第1号から議題第2号につきましては、本審議会運営規程第3条第1項の規定に基づき、すべて公開としている。従って傍聴者があれば入室を承認する。次に、口頭意見陳述の取り扱いについては、先程事務局から説明があったように、事業者からの説明後、陳述することでいかがか。（「異議なし」の声）それでは、そのように取り扱うこととする。

（開発事業の概要の説明）

会 長：開発事業の概要について説明を求める。

設計者：開発概要等以下の説明を行った。

① 開発の概要について

開発区域の面積は、1期が、16,430.86㎡、全体で22,185.58㎡。

② 土地利用計画について

戸建専用住宅用宅地とし、49区画とした。

③ 周辺の景観との調和に関する基本的な考え方

計画地周辺は、緑豊かな地域であることから、造成の裏面には、在来樹木を中心とし、森林法に基づいた緑化や植栽をするなど地域との調和を図る。また、道路沿いの擁壁前面には、植栽スペースを設け、区域周辺部だけでなく道路沿いにも緑地空間を配置し、緑豊かな住環境を作り出す。

④ 土地の形質及び植生に関する考え方について

必要最低限の伐採は行うが、出来る限り樹木を残すよう計画した。回復緑地において、盛土部は十分な土壌改良を施し、樹木の生育に配慮する。わずかである切土部については、表面の浅い位置から岩が出てくるので、樹木による緑化は難しいが、厚層基材吹付けにより、緑化を行う。

⑤ 広告物に関する考え方

建築物の壁面や塔屋を利用した広告物の掲出は予定していない。

⑥ その他参考になる事項

周辺住宅地の地区計画等を参考に区域周辺部には敷地の広い住宅を配

置し、街のつながりを考慮し、さらに、道路沿い擁壁の前面には植栽スペースを設け、全体的な圧迫感をなくし、南斜面と相まって明るくゆとりのある居住空間を可能にした。また、隣接住宅地側の擁壁等も前面に植栽スペースを設け、樹木やツタ類による壁面緑化などを行い、周辺住宅からの景観も配慮した。公共施設である公園の位置についても、開発地の居住者利用だけでなく、隣接住民が利用しやすいよう既存住宅地に近いところに配置し、新旧の居住者間のコミュニティの場として提供する。本開発により、今まで行止りであった「雲雀丘2丁目・雲雀丘3丁目・平井4丁目」がつながることになり、人の往来が可能となり、まちづくりとしての意義は大きく地域の発展につながるものである。

(口頭意見陳述)

会 長：それでは、口頭意見陳述を行う。事務局の説明より説明願う。

事務局：(口頭意見陳述の方法について説明)

会 長：1名ずつ順番に意見の陳述を始めてください。

陳述者1：雲雀丘2丁目在住。都市景観デザイン審査会の開催及び口頭意見陳述の機会をいただきお礼申し上げます。出席の審査会委員、住民代表の委員、市、事業者にお礼申し上げます。

総合的な意見として、宝塚市第5次総合計画やたからづか都市計画マスタープランでは、都市景観の特性である水と緑と花に調和した、ゆとりと潤いのある住宅地や緑あふれる田園風景など、地域の特性に応じた景観を形成し保全するとある。さらに景観に対する市民意識を高め、市民と共に、都市の景観や環境保全を総合的にかつ計画的に進めると基本構想を示している。このマスタープランの役割としては、地域の将来像を示して、都市づくりに明確な目標を与えるもので、大正初期から昭和初期に開発された雲雀丘地区では、阪神間モダニズムの文化を象徴する住宅地として発展し、長尾山を背に住宅地と山が一体となった美しい緑に恵まれた丘陵地帯の姿を残している。また、宝塚市まちづくり基本条例の基本理念としてすべての市民が健康で安心して暮らせるまち、災害に強く、安全でいつまでも快適に住み続けることができるまちづくりを目指し、従来から雲雀丘地区住民が、推進を熱望している所である。「開発まちづくり条例に基づく宝塚市認定第1号の雲雀丘まちづくり活動団体である雲雀丘自治会では、今回の22,000㎡を超える雲雀丘3丁目宅地開発事業及び水路整備工事に対しては強い関心を持っている。協働のまちづくりの考えに則し、安全や景観、防災について意見を取り纏め、構想段階から開発予定地域内の緑地帯の保全と保水能力の維持、確保など宝塚市まちづくり基本条例の基本構想を

全うするよう「宝塚市環境基本条例」や「開発まちづくり条例」に規定する市や開発事業者の責任に基づく具体的な施策、実行を要望してきた。雲雀丘自治会の住民は、まちづくり基本条例にある「住民が安全で安心して暮らせるまちづくり」を目指して、今回の都市景観デザイン審査会において、関係条例や都市計画マスタープランに基づく第三者による検証を節にお願いしたいと思う。

緑豊かな市街化区域を切望している。個人的にはなぜ市街化区域になったのか不思議である。手塚治虫氏著書の「ガラスの地球を救え、21世紀の君たちへ」が述べているように限りある自然を守っていただきたい。以上。

陳述者2：雲雀丘2丁目在住。環境と緑、安全と防災面について、話をさせていただく。今回開発を計画されている所の近隣者であり、この土地に46年ほど住んでいる。初めのころは、道路は舗装されておらず、家はところどころにあり、車の通りも少ない。自然環境の中に家をたてて、自然と共に暮らす共存するところが、雲雀丘の住宅地のすばらしさと思っている。住み始めたころには、アカマツが多くあり、マツタケが採れるほどであった。時が流れ、松くい虫がアカマツを枯らしてしまった。その次には落葉樹が生え、その下にはヤマツツジがあり、きれいで皆さんが散歩で訪れていた。そのヤマツツジも枯れるようになってしまった。どんどん道路が舗装され、家が造成されていき、自然木がどんどんなくなっていった。自然の中の雲雀丘がなくなっていった。そしてヤマツツジは消えたが、紫色のきれいなフジが大きくなり、散歩する人が増えてきた。考えてみると、雲雀丘1丁目、2丁目、雲雀丘山手1丁目、2丁目において自然が残っているところは、この東の谷のところとあと1箇所だけになっている。この場所は、雲雀丘の人々が愛しく思い大切に思い育ててきた、自然の息吹が感じられるところということはこの開発で思いました。また、残念なことだが、ここに書いてあるが、「必要最低限の伐採は行うが、出来る限り樹木を残すような計画をした。」というが、こういう姿になっている。（写真提示）周辺の住民は、事業者の土地であり何もいえないが、宝塚市の雲雀丘の住民にとっては大切な場所である。提供していただいたことにありがたく、感謝している。他界した私の父親もこの景色を見て、雲雀丘はいいところだと言っていた。できたら、これ以上の伐採は止めて、出来る限り残していただきたい。そしてこの上に古墳がある。教育部署に確認したら、価値の無いものとのことだが、雲雀丘の一人一人にとっては、大切なことである。千数百年の時代を経た古墳に触ることが出来、目で見る事が出来る。これがなくなれば、教科書に長尾山に古墳がありましたとなるだけである。文字に書かれたものと実際にあるのは全く異なるものである。ですから、長尾山の歴史と自然の中にある環境、その中で共存する住民たち、また、雲雀丘物語の中でも自然の中で共存して人々

が家を立て生活し、自然を守りながら自然に守られながら、生活してきた歴史そのものである。今回この開発に対して、私たちは反対しているわけではない。仕方の無いことだと思っているが、自然を残す、大切な自然は、5年や10年で出来るものではない。自然をもっと生かしてすばらしい宅地造成にさせていただきたいのが一番の願いである。次の世代に受け継げるように、世界遺産が脚光を浴びているように、時代、年代が人々が守ってこそそのすばらしいものになる。いままで景観を残していただいて感謝している。すばらしいまちづくり、環境づくりで、雲雀丘を保っていただきたいのが切なる願いである。そうしていただけることを信じていますのでよろしくお願いしたい。

(口頭意見陳述に関する質問)

会 長：古墳があるとのことだが、それはこの区域内にあるのか。

陳述者2：区域内であるが、場所を地図では示しづらい。

委 員：昔の自然のことを述べておられたが、現在はフジが増えているとのこと。管理放置していたらそうになってしまう。今回造成して新しく自然を作る際には、フジもなくなってしまうが、新しい自然を作ることが出来る。そうすれば、昔あったモチツツジなども生えてくることも技術的に可能である。ちょっと昔のいい雲雀丘の風景を残したいという考えでよいか。

陳述者2：みんなが喜んでこられる憩いの場としてつくられればよい。みんなの財産だと考えている。

会 長：今回、口頭意見陳述において、防災、安全、地形といったとても広い視点からご意見いただいたが、あくまでもこの場は、都市景観デザイン審査会であるので、議論の中心、核となるのは、安全、防災もふくまれることもあるが、緑、風景、景観であることをご理解いただきたい。

(議事1 審議)

会 長：それでは、審議にはிரいたい。

委 員：一期と二期に分かれて工事されるということだが、これは何か理由があるのか。

設計者：当初、一回にて工事を終えることは可能であったが、昨今の景気等で一度に開発するリスクを負わないように分けていた。地元との話し合いの中で、計画はこのままにして、一期の販売はやめることにした。二期の造成が完了してからの販売にすることになった。

委 員：一度に工事されることになったということか。

設計者：当初、計画通り、一期の工事が完了して、二期の工事を行う。防災的な問題からも、工事の仮設状態が継続するのは良くないとのことから、防災施設を完

成させて一旦終わらせる。

事業者：一度で工事が終われば、地元にも迷惑をかける時間が少なくてすむのだが、法令上できないとのことで従った。

会 長：P15植栽計画平面図とP17土地利用平面図では、宅地周りの植栽が違っているが、記入間違いか。

設計者：事業者は造成工事を完了させて、住宅メーカーに販売する。宅地の擁壁前の緑については、住宅メーカーまたは購入者が植えるスペースを提供するが、事業者で植えることはない。好みに合わなくて抜かれる等がないように考えている。

事業者：土地を売る際には、出入り口等の配置によって変わるため、あらかじめ緑は配置できないが、この場所に植栽をするようにと申し入れをする。

会 長：断面図ではわかりづらいが、宅地周りの緑は道路面と同じ高さで少し平場があるということか。

設計者：その通りである。50cm控えて擁壁がある。

委 員：50cmということが、今回配布の図面には明記されていないが。

設計者：記入する。

委 員：公園は土地を提供したということだけか。それとも、整備した上で提供するののか。

設計者：現在、公園緑地課と植栽の割合などについて協議中である。

委 員：4mの擁壁が立ち上がっているところもあるため、公園の計画をする際には、公園の機能とともに植栽を十分入れるという計画をしてほしいと思う。その公園の中でどういう計画になるのか、我々としても見ておきたい。

事業者：公園緑地課とは、植栽がいいのか、公園の遊具がいいのかは、相談しなければならない。

委 員：どちらかではなく、遊具も入れて、植栽も十分配置していくバランスが必要と考えている。

設計者：継続して協議を進めていく。

委 員：公園周りの植栽として見通しが利くようにということで、最近が高木や中木を植えない傾向がある。西側はその方がよいが、東側は周辺宅地からの景観もあるため、しっかり高木を植えてほしい。

事業者：大きな木を植えたとしても、大きすぎて直に枯れてしまう。

委 員：枯れる心配はない。P15の植栽計画平面図を見ると、自然地がほとんど残っていない。元々の樹林地も削られて、造成緑地となってしまう。一から植えなけ

ればならなくなるため、どうして、早く元の緑に戻していくか、今の地域指定の種にしていくかが、この工事では一番の課題になる。まず確認したいのは植栽の本数と樹種について、かなり伐採し、また周辺からの要望も高いので、森林法の本数だけでは少ないと考える。森林法は大きくなったときの本数を想定している。自然地であっても高木で10mに1本生えるといった状況である。

事業者：当方につくった公園の植栽はみんな枯れてしまっている。維持管理が出来ていないからだ。

委員：公園とこうした樹林地の植栽の考え方は違う。公園地は土がカサカサでそこに植えることで枯れやすい。そして特に初期は手入れをしないといけない。植えたときにちゃんと植栽基盤をつくるとか、土壌改良するだけでは足りない、それだけでは枯れてしまう。やはり、このあたりの表土を工事のときに採って、それを戻す必要がある。

事業者：それは植木業者がきちんとやっている。平井の植木業者にさせている。

委員：その内容は、発注の仕様によるものである。普通の工事であれば、そうなってしまう。今の状況を回復しようとする工事の仕様は別にあるということだ。

設計者：都市計画法の中でも表土の保全ということがあり、そのようには考えているが、保全して置くスペースを確保しないといけないが、工事進捗上課題となり、なかなか確保できないが、少しでも残すようにしたい。

事業者：意見されたことについては、対応している。しかし、管理が不十分であり、意見はいくらでもいえるが、後の状況を確認した上でしてほしい。

設計者：また、松が生える状況であることから、表土はあまり厚くない。現場はすぐ岩が出ている状況である。だからどの程度の表土が確保できるのかは今のところわからない。その上でできるだけ残していこうと考えている。

委員：造成緑地④の下から見上げられるところについて、5～7㎡に1本では、元の状況から比べるとあまりに少ない。せめて倍の植栽をすることを考えてほしい。また、地元の方が、なぜこの地が市街化区域なのかと言われていたようにみんな疑問に感じている。もっと宝塚の市民が都市計画を考えていかなければならないと思うが、市街化区域である以上は権利を持っている人がいる。しかし、周辺の人是非常に関心を持ち、周辺環境と馴染むように計画をしてもらうように要望されていることに少し謙虚に耳をかたむけてほしい。我々委員からこうしたアドバイスをする意味がなくなってしまう。

委員：表土の回復については、造成緑地④のところに集中させれば、ここは、谷筋であり、段に造成をしていけば、そこに土をキープできるので表土を入れる効果は高いと考える。

事業者：現地は、岩盤で1mも掘ったら岩盤が出る。

委員：表土というのは、普通A層や腐有層の40cm～50cmのことをいう。そこには、栄養もあり保水力もあり、元の植物の種も入っている。

事業者：固い岩盤のところに土を載せたとしても、水が染み込んでいかない。

委員：だから、岩盤があって、土壌改良の層があって、その上に表土が載っている。これが、普通の山に近いので、そうしていただきたい。

事業者：それは、難しい。植木業者がこうしようということは出来るが、それ以上すると腐りますといわれる。

委員：そうはならないと考えているので、それで検討してください。

事業者：言われたことについては対応するが、後で腐っても知らない。

委員：吹きつけの工法だが、牧草系のものであると防災にも関わる。地被類が繁茂するものであれば、後から高木が入っても必ず枯れてしまう。雨が降っても、地面まで届かないため、雨水が一気に流れて防災上良くない。種子吹きつけに依存する斜面はないか。できれば、粗く吹き付けて、植栽もすると防災面も景観面も良い。

設計者：どんな種子吹付けが良いかアドバイスいただきたい。持ち帰って検討する。

委員：できれば草本類だけにしていきたい。地被類や背の高い牧草とかは絶対止めた方が良い。そして植栽も併せて行くとよい。在来の草本類で河川の吹付け工で使うようなものを選べばよい。一本一本、1mの植樹をすると足りないが、できれば、ここの本物の地域種というのは、ここに生えているコナラである。他のところのコナラを植えても枯れてしまう。それが、造園業者に頼んだ際に失敗する理由である。それで、この計画通り1mのものを植えることに加えて、工事の際に根株といって、寝た木を切ってもコナラは枯れないので、根も切って、根回しをまわして、それを1mの植樹の間に植える。そうしたら、広がって大きな木になる。それを併せてすると早くこのあたりの本当の木が大きくなるので検討ください。

事業者：そんな難しいことは植木業者はしない。

委員：常識的なことである。

委員：技術的なことを議論しており、また、地域の方も少しでも環境を守り安全安心のまちづくりをしようとしているのだから、そういう気持ちで事業者はまず立ってもらいたい。

事業者：当方はまず、地元になり替わってしようという考えだ。悪くなるようなことはしない。しかし、出来ない話をされると困る。植木の根を切るといったことが本当に出来るのか。

委員：できることを意見している。現地の良い樹種というのは、松林であれば良いが難しいので、落葉樹が良い。ソヨゴというのは落葉樹ではあるが、もう少し

あとの暗い森に変わっていく子どもたちのようなものである。それは、植える必要は無く、浅いところで根を張りそれだけで終わるため、倒れる可能性も高いので、良くない。

事業者：斜面地であり、機械が入らない。

設計者：下から徐々に施工していきます。

委員：アカマツについても、谷筋に植えても枯れるので、植えない方が良い。また、調整池の修景のことだが、セットバックの部分にコニファーが書かれているが、後の管理は少し難しいが、大きなコナラなどが生えると一番良い。

設計者：イメージで書いてしまったが、実際はそうではない。この部分を地質調査をしたところ、周辺のひとつのところに岩盤であったが、ここは堆積物があり、岩盤の位置は少し深い。調整池の安全性から、地盤改良をしなければならない。地盤改良の上の土では大きな木というのは難しいと考える。市に相談すると、ツタ類を壁面にするとよいのではと言われた。成長の早いツタ類も考えられる。

委員：80cmあれば、中木は可能である。

設計者：可能であればそれでよいと考えているが、先ほどのコナラ等は、土の層がないので難しい。

委員：ちょうどいい高さのモクセイ類を、コンクリートの壁面を常緑で覆うには良い。また、ツタの緑化と検討されているところについては、キツタやヘデラなど洋風のものではなくて、自然な緑の中に洋風の建物が建っているというのがいいところなので、たとえば、オオイタビやヒメイタビなど、自然に見えるようなものを覆ってやるとよい。

設計者：そのアドバイスも聞いている。ひとつの案として考えている。

委員：最後に修景であるが、イメージ図のようなものを引き継いでお渡しいただくのであれば、家が建ったら家の真正面に落葉樹を植樹するのが良い。夏に影になり、冬は日が当る。家と家の間ではなく、家の前に植えるようなことをガイドラインとして、引き継いでいただきたい。地被類やコニファーなども少し樹種を替えてみるようにすればよい。

設計者：デザイン審で意見あったことなども含めて、引き継いでいくので今日だけの話ではないと理解している。

委員：分譲された後の宅地の植栽について、これは、個人に売ることになるのか。

事業者：それはわからない。緑を植栽するように話は伝えるが、それ以上の内容は伝えられない。

委員：現在は、地区計画で住民が話し合いの中で、地域でよくしていこうとすることがある。そうした内容の担保をとる方法は検討できないか。

設計者：担保というのはいろいろな方法があると思うが、提供する側は、できる限り

購入者に負担にならないように考えて、スペースは空けるが、できたらこのように植栽するように伝えるのが関の山かなと考える。宝塚市は植栽に対する助成はあるのか。あれば植栽をお願いする上でこうした助成があるといえる。

事務局：生垣助成がある。個別の植栽については確認していないが、公園緑地課に確認してほしい。

会 長：これを地区計画として先に導入するというのは難しいのか。

設計者：それは現在検討中である。いつまでに決めればよいかということ市に確認している。するという回答もしないという回答もしていない。これが足かせになって販売できないといったことだけは避けたいと考えている。

委 員：地区計画は、そうした足かせになるのではなく、住民が話し合いの中で、地域でよくしていこうとするので、地価は上がっていく方向にある。業者レベルの中で地区計画に入っていくことで、そうした情報が広く伝わることになる。

設計者：現在地区計画を導入するのは、一人同意であり簡単である。しかし、地区計画は住んでいる人の同意を得て決まっているものであれば良いが、新しく入ってこられた方は、そういった規制は同意されているわけではないという考え方がある。地価が上がるというのは売り買いする人には良いが、住んでいる人には税金が上がるだけでメリットがない。いい街であるというアピールには絶対になるので、それは事業主にも伝えている。そうした方ばかりではないということ現在検討中である。

会 長：とりあえずゆるい地区計画であっても、それをバージョンアップしていけばよい。

事業者：こんなに協議して難しいことをいわれたことは無かった。

委 員：いっそ白紙に戻されたらどうか。

事業者：白紙に戻して、市に買うように言っている。下水や水道タンクも敷地内にある。それなのにそういうことをいわれると頭にくる。わかってもらいたい。

会 長：ここは景観の話であるため控えていただきたい。

設計者：また、住宅メーカーの考え方も違うところもあるため、検討させていただきたい。

委 員：その他参考となる事項のところに擁壁前面に植栽スペースを設けてと書いてあるが、担保されていないので、しっかり協定等で担保する仕組みをもうけていただきたい。ここだけの話ではないが、擁壁がそのまま出ている状態が一番良くないので難しいのはわかるが検討していただきたい。雲雀丘というブランドで販売されるのだから

事業者：良いものにすれば、こちらも高く販売できる。少しでも考えて良いものにしてほしい。敷地が大きければ、植栽を無しにして空けておけないものだ。

平井は植木業者が多いので、植えてくれといったことが多い。

委員：多分そうだろうというのは、ここではそれで良いとはいえない。宅地を販売される業者に申し伝えるようにしていただきたい。

事業者：ちゃんと申し出て伝える。

設計者：住宅メーカーは商品になるので、その部分については間違い無く木を植えると考えている。プランとしてもそう考えているが、見積もり段階において、削られてしまうことが多い。

事業者：極力やっていく方針だ。こちらで出来ないことは、住宅メーカーにちゃんと伝える。

会長：P18、P19のイメージ図に関する修正とP15植栽計画図の木の木数について検討していただきたい。

委員：初期に植えるのは3㎡に1本として、最終的には10㎡に1本となるようにする。植木業者と相談の上ご回答いただきたい。

会長：本日の審議はこれまでとする。

☆☆☆☆☆ 議事② 旧三井物産グラウンド土地活用計画 ☆☆☆☆☆

会長：開発事業の概要について説明を求める。

代理者：都市景観デザイン説明書の開発概要等以下の説明を行った。

① 開発の概要について

開発区域の面積は、30,544.67㎡。市協議により市に提供する土地があり、開発許可申請面積は、29,300㎡程度になる。現在調整中である。

② 土地利用計画について

戸建専用住宅用宅地とし、130区画前後とした。最低敷地面積は市開発ガイドラインの150㎡より5㎡上乗せしている。平均宅地面積は、165㎡とし良好な環境、緑に配慮した住宅を整備する。

設計者：都市景観デザイン説明書の以下の説明を行った。

③ 周辺の景観との調和に関する基本的な考え方

地区計画において、戸建て住宅を主体とした良好な住環境の形成を図り、地区内の緑や背後の自然緑地が調和した緑豊かな地域環境の形成と保全を図るとしている。

④ 建築物等の規模、配置及び敷地の利用に関する考え方

これも地区計画案を基に説明する。壁面後退について住宅地内の道路の道路境界線から1.5mとしている。擁壁や垣、柵についても0.5m後退し、50cmの緩衝帯を設ける。

⑤ 建築物等の外観の意匠、材料及び色彩に関する考え方

マンセル値を基に標準的な数値を規定している。

⑥ 土質の形質及び植生に関する考え方

植生については、後背地の自然緑地と調和する植生を基本とする。後背地の自然緑地とはさとやまとしている部分である。ここは、ほとんど二次林であり、マツ、クヌギ、コナラ、ニセアカシアとか、いわゆる雑木林を構成している。これは、そのまま保存する。計画地内の緑については、住宅地と野球場の間に植栽する部分である。お互い緩衝し合わない緩衝緑地帯を設ける。調整中であるが、常緑のカイズカイクキの高いものを一列に植栽することを考えている。

⑥ 広告物に関する考え方

低層の戸建住宅地であり、広告物はないと考えている。

設計者：現況写真についての説明をする。①、②については、東側上部の住宅地からの見下ろしの状況である。手前は、野球場であり、奥のグラウンドが戸建住宅地となる。③、④については、西側の道路よりの写真で、石積みについては、構造上撤去し、新たにやり直す。⑥、⑦、⑧については、内部からの写真である。現在グラウンドの部分を宅地造成し、山側の緑についてはそのまま保存する。野球場、テニスコートの部分については、利用できるように表面の工事等は行うが、位置や高さなど基本的な変更はない。また住宅地部分についても、プールの部分は撤去するが、グラウンド部分は道路をつけて宅地化するといったイメージである。周辺からの住宅地の見え方については、3方向から断面を切って状況を示した。背後に緑があり、南に開けた住宅地である。

土地利用の計画について、羊羹切りのような宅地ではなく、道路を曲線的に軽やかに回したいと考えた。内部の道路は直線にすると130mほどになるため、クランクを設ける。アイストップに広場を設け、協議中だがここに常緑樹を設ける。半分は緑は見え半分は道路が見えるように、道路をずらしている。現在道路管理課と協議中である。計画宅地のイメージ図については、一番小さい敷地である156㎡程の敷地に関する例と平均的な宅地面積のものを挙げている。駅に近いが、共同住宅の背後になる宅地については、少し小さい宅地割りとし、道路を入れていって奥の敷地に関しては、少し区画を大きく採っている。住宅メーカーはまだ決定していないが、2台駐車、垣、柵等の制限の内容について検討して、概ね問題ないと考えている。

委員：宅地については一括して住宅メーカーに販売する予定か。

代理者：数社と協議中であるが、年内にはどういう住宅ができるのか、概ねけってできるのではないかと考えている。

設計者：ハウスメーカーによって、和の様式や洋風などイメージがあるため、異なるが、地区計画を導入しているため、その内容については遵守されると考えている。

代理者：市と良好な住環境でのまちづくりについて協議してきたので、今後住宅メーカーにも十分指導するように指示を受けている。

会長：道路側の50cmの後退について、道路側のグリーンベルトが出来ているイメージで決められていると思うが、イメージ図にはその意図が反映されていないのではないか。

設計者：道路が回っている部分については擁壁はないため、一定の効果があると考えている。やわらかな法面があり、柵や生垣があるといった状況になる。他地区で計画した際も50cm後退したところに、通りによって違う樹種を植えるようにした。

会長：内容はわかるが、その意図が計画者の手を離れても伝わるようにしていただきたい。

代理者：最近の住宅メーカーでは、通常オープン外構になる。駐車場のところに緑化ブロックを使うことはあるし、最近のエコ住宅の中で、間口の広さと緑というものデザイン的にかなり意識していると思う。宅地造成を手がけるものとして、そのあたりは十分伝達していきたい。

会長：縦列駐車を採用するというのは難しいのか。

設計者：難しいと考える。最近では、1台縦1台横といったこともある。その方がより幅をとるため、それはしないでおきたい。また、2台縦列になると細長い住宅になってしまう。

委員：間口が10mくらいの住宅地の街並み景観をどのようにしていくかはなかなか難しい問題であり、例えば立体的に感じるものとしては、駐車場や出入口に取られて繋がらないので生垣ではないと感じる。壁面が下がったところのどちらかのサイドにある高木が1本ではなく2本くらい、それが宅地ごとで重なって見える。また、隣地とのコンクリートブロック塀よりも高く緑がある。そうした作戦に変える必要がある。また引き継いでいく内容について、連続して植栽をしていくというイメージを持って、緑化協定等でかけておくと全体が繋がっていくと思う。

設計者：今回の造成については、擁壁がないため空間が明確に示せないが、範囲を明確に示して、通りごとに樹種を変えて行なったときには、特に景観形成の地域等にしなかったが、概ね守っていただいた。

委員：道路の部分について、クランクはとてもよいが、仕上げの方法で色分けされ

ているが、具体的にどういうことを考えられているのか。

設計者：道路管理課との協議中であるが、緑を配置したいと考えている。6 mの道路の半分なので、三角形の部分は6 m×3 mになっている。必ず正面に緑があるというようにしたいと考えている。常緑の高木と低木を配置し、ベンチをおきたいが協議が難しいので、石の大きいものを置くなど考えたい。

代理者：まちづくりの構想の中で劣化しない街ということで、コミュニケーションが崩壊しない街と考えて、そういう場所を設定した。幼稚園の送迎バスが来る際に少し井戸端会議が出来るようなスペースとして、また日陰を設けることによって、休憩場所をつくってそこに集うスペースを造るとというのが意図である。ただ、協議中である状況です。

委員：さらに言わせていただくと、そのスペースのところを縦につないで、フットパスを造るといえるのはどうか。

設計者：今は、フットパスはできない状況である。痴漢が隠れるということをいわれて、中木や低木を切ってもあまり変わらず、近道になるのに人が通らない。公園や街路樹もそうだが、一番心地よい1.2mの植栽が、子どもが隠れてしまうのでできない。

委員：戸建の住宅2件分くらいですぐそばに両側に家がある状況であってもだめか。

代理者：今は、まちづくりの中で一番いわれるのが、防犯である。その中で人が隠れるスペースというのは作ってはいけない。道路の中央にあるクランクも半分見えるように計画しているのもその理由からである。

委員：フットパスは、日本では緑道としているが、アメリカでは、芝だけ張って地被類があるだけになっている。50 cmの幅に地被類があり、擁壁に緑がある。擁壁の前でも花壇をしようとか、防犯上問題はないことは可能と考える。

設計者：生垣はしないで、オープン外構になると思う。だから、緑の部分は、家の壁まで緑で覆われると思っている。和の感じであれば、少し高さが出るが、多分洋風に芝になると思う。だから、クランクの三角形のところには常緑の緑を置きたい。

委員：住宅の敷地の中でできるだけ住宅の側に緑を植えることが重要で、自転車置き場の部分についても、少し斜めに配置することで緑化スペースができて変化がつく。

代理者：イメージ図は、まだ販売する住宅メーカーが決まっていない段階での状況なので、今の状況では詳細には対応できない。

委員：ゴミステーションなどは協議されているのか。

代理者：現在、提供公園があるところに、1個所設けることを協議している。ただ、

1箇所であれば大変なので、クランクの部分に工夫しておかないと考えている。

委員：コンクリートブロックで囲まれた景観上良くない形状のものになるのか。

設計者：それにはしないが、公園のところにあるのはそうなる。ある時間置いて、後はなくなるほうが良いのではないかと思う。

委員：公園の部分についてもタウンゲートのようなところにゴミステーションがあるのは、景観的にも良くない。

設計者：開発で設置が義務付けされている。ここでは地区の集会所と公共用地の部分になる。

代理者：坂を上がってくると、クラブハウスと集会所が見える。

会長：クラブハウスと集会所はだれがデザインされるのか。

代理者：集会所はデベロッパーのほうで提供するもので、地元の方との話しもあり、基本設計はできていない。クラブハウスは、市教育委員会より機能面の指示があり、それを平面的に満足させるようにしたプランは今出来ている。外観は、コンクリートで作ったクラブハウスといったものではなく、少しやわらかい木調のものにしようと考えている。四角い建物ではなくトップライトなど設け、焼き杉板などを張ろうかと考えている。坂を上がって擁壁が見えて、その上なので少しシックなものにしたいと考えている。

設計者：道路については、すでに協議の中でスペースとしては認めていただいている。後は仕上げをどうするかが協議として残っている。

委員：緑化について、人が集まってということであれば、常緑でなく落葉樹がよい。冬場に常緑樹の下では、人は集まらない。和か洋かわからない中で無難なのは、ケヤキだが、上空に電柱があるようだと成長が早いので、アオダモであれば、成長が低くて落葉で紅葉し、冬場も白い樹皮がきれいである。少し高いが、人が集まりやすく人気があるので推奨します。もう一点、グラウンドとの間にカイズカイブキを一行に植栽することだが、これは防犯上嫌われる樹種でもあり、できれば、常緑でアラカシやスダジイなど高垣に使うような樹種をつかうとよい。

設計者：野球場のネットの目隠しや遮音の意味合いもあり、上部まで密集した樹種にしようとした。

委員：緑化では防音効果はなく、またカイズカイブキは樹形が三角になり、最大で6m程度しか伸びないので、上部は開いてしまう。

設計者：カイズカイブキにこだわっているわけではないので、今後教育委員会と協議し検討する。

事務局：グラウンドとの間の植栽については、市教育委員会からの指示となっていたのか。

代理者：最初は防音壁が良いとの指示があって、遮音は難しいとの話の中で、視覚的

に遮ることであれば、緑でやればどうかという話になった。

委員：いかにも人工的な生垣風となっているよりは、落葉は困るのであろうが、さとやまの続きになっているような植栽が良い。

設計者：アラカシが良いと考えたが、少し見えてしまうのでどうかなと思った。

委員：あと下が開いてしまうので、常緑の影でも育つアオキを植えるとかがよい。

設計者：どこまで見えたくないかで、サンゴジュとかもあるが好きではない。

委員：100mくらいあるので、1種類ではなく混ぜ垣みたいものは考えられないか。

代理者：あまり、ここをがんばったとしても住宅の裏であり、また、野球場の管理用の通路でしかないので、少し残念な気がする。

委員：テニスコート利用の人はこの通路を利用されないのか。

設計者：東側の駐車場の一番上から出入りする。

委員：足元のところに少し花が咲いているようなものがあれば良いが。

設計者：入れるとすればサザンカとか。

委員：サザンカはチャドクガが発生するということがある。カイズカは混ぜ垣には使わないので、アラカシやスタジイで混ぜるほうがよい。

代理者：居住者は自分の庭の範囲しか見えないし、さとやまを整備するために通行するだけで、グラウンドのネット裏になり、野球する人も通らない。管理する教育委員会と話をします。

委員：南側と同じように、北側もクランクを2箇所設けられないか。コミュニティが両側から囲まれているのでよいと考える。

設計者：基本的には50、60mに1箇所と考えている。

委員：シンボルツリーを考えるなどなにかルールがつかれないか。

設計者：なかなか最近植えてくれない傾向がある。だからアイストップには、常緑樹をと考えている。

委員：三角形の部分の木を植えることは、市役所がするのか。

代理者：事業で植栽した状況で提供することになる。

委員：管理が出来ないから引き取らないということになるのか。それは是非必要であるということを伝えておく必要がある。

事務局：道路管理の側からすると、管理費が削減されている中でできるだけ手間をかけたくないというのが本音である。ベンチについても経年変化の中で管理をしていくことが難しいので、置石であればよいという協議になる可能性はある。

委員：この住民が管理するボランティアサポートとしてあれば良いが。

委員：それを条件というわけではないが、そこをずっと市が管理するというのは少し考えにくい。

会長：集会所は誰が管理されるのか。

代理者：開発による集会所であるので、自治会または、住民組織になる。

会 長：うまくその管理の中にそういう場所の管理も含めていければよい。

委 員：管理上よく常緑樹が良いといわれるが、常緑樹は年中葉が落ちてくるので常時掃除しなければならない。落葉は時期により管理が必要となる。

事務局：擁壁の図面がなかったので、当日資料として持ってきていただいた。少し説明いただきたい。

設計者：擁壁については、西側道路面について、現在ある石積は、やり替えて新たに擁壁を設ける。またクラブハウスの南側に擁壁がある。宅地内については、背割りの部分に50 c m程度の擁壁を設けることになる。宅地の道路側は、高低差も少ないため擁壁はしないし、地区計画で50 c mは出来ないことにしている。

委 員：一番南側の擁壁は、なにか仕上げの工夫は出来ないか。

設計者：自然石を張るなどなにか検討したいと考えている。全くのコンクリート打ち放しにすることは考えていない。ただ、グンゼとの間の部分については、打ち放しになる。

委 員：50 c mのところは、擁壁ができるのと法面が続くのは少しバラバラになると良くない。

設計者：そうした部分のイメージを統一することは、引き継いでいきたい。

会 長：本日の審議はこれまでとする。