

平成23年度第9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24年(2012年)3月21日(水) 午後2時00分～同3時30分
- (2) 開催場所 宝塚市立男女共同参画センター 学習交流室 1B
- (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、中嶋委員、三谷委員、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)
大西室長、西本課長、下野副課長、橋本係長、君田係長、阪上職員
 - ・事業者
設計者 株式会社NIKKO 佐藤氏(事業者代理)
- (4) 議題
(仮称)雲雀丘3丁目宅地開発事業(第2回目)
- (5) 傍聴者
7名

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。審議を開始する。

★☆☆☆☆ 議事 ☆☆☆☆☆

会長：前回からの変更について説明を求める。

設計者：前回の意見に対する回答をする前に、大きな土地利用の変更があるので、先に報告する。開発地南側の砂防指定地域で、砂防部局との協議により法面の勾配が緩くなり小さくなっているが、南側の擁壁を高くして支持する変更をした。

他の内容についての大きな変更はないため、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 公園について

公園緑地課と協議中であるが、現在の公園植栽計画平面図で説明する。シンボルツリーとしてメタセコイヤを考えている。樹種等は、表により緑化を30%確保するようにしている。

東側擁壁の前面に高木を植栽することは、50cmの間で根鉢を確保することと道路面に枝葉が張り出し管理が難しいため、困難である。ただし、壁面については、壁面緑化をし、アドバイスどおりオオイタビを植えていくことを考えている。

2 表土の保全について

現況の表土を再利用することについては、前回審査会でも回答したとおり、施工することとする。ただし、南側法面は土石流危険渓流であることから、防災上の施工を優先して行うため、表土の施工はその状況に応じて検討する。

3 緑化について

植栽量については、樹高に関わらず1本/5㎡にて植栽することによって本数を増やす。また施工箇所によって植栽配置パターンを検討し、コナラの補植についても追加した。吹付の工法については、在来の草本類を選択する。樹種については、アカマツやソヨゴを取りやめ、クスノキ・エノキ・アラカシを追加する。調整池の前に植栽するものとして、モクセイ類ではなく樹勢のあるキョウチクトウを考えたので提案した。壁面緑化については、オオイタビを採用する。

4 地区計画等の導入について

建築事業者と協議することは、開発許可が下りないと具体的な話にはならない。現在は回答できる時期にはないが、時期が来れば開発事業者として建築事業者に打診する。

会 長：前回の回答いただいた内容について、委員より緑化の意見として先に伺っている内容があるため、事務局より報告を求める。

事務局：公園計画について、シンボルツリーとしてメタセコイヤとなっているが、周辺との調和からヤマザクラかソメイヨシノを推奨すること、また、できればある程度成長したヤマザクラがよいという意見があった。また、調整池の東側植栽のキョウチクトウについては、環境のよくない工場等での利用のイメージがあるため、決して成長が遅いわけではないモクセイ類を再度推奨する意見があった。

会 長：前回の意見として、区画割に際して自然地形に配慮した計画とすることがあったが、その内容について検討をされたのか。

設計者：事業に対して余裕のあるものについては、計画上の工夫もできるが、区画を減らして採算が合う限度で計画したため、画一的にならざるを得なかった。その代わり、緑については多少のコスト増であっても対応する用意をしている。

会 長：公園について、前回意見の内容を配慮して古墳石をモニュメント的に配置されているが、再利用されるのか。

設計者：すべて再利用するわけではないが、調査した古墳石のサイズで配置計画をした。工事施工の際に出てきた石を活用する予定である。

会 長：地区計画について住宅メーカーと調整するとのことだが、一括か複数に分けてか決めているのか。

設計者：数社と打診しているが、許可後に協議することになっている。地区計画についての反対はないと理解している。開発事業者として一人同意する期間としては、許可後引渡しまでと考えているため、許可後できるだけ早い段階で協議する予定である。

会 長：数社に分けて売却することになるのか。

設計者：数社と打診しているが、売買の状況によっては、1社になることもある。許可がないと具体的な話にはならない。エンドユーザーに植栽計画の内容が伝わるように説明はしていきたいと考えている。その内容で植栽計画することに支障がないように造成計画はしている。

委 員：植栽について枯れた場合の措置はどうするのか。

設計者：開発行為で植栽をした場合、補償は1年以内に枯れた場合は再度植栽をすることになる。

委 員：斜面は誰が所有するのか。

設計者：事業者の所有となる。事業者と植栽業者との契約になる。ただし、切株については補償の対象外となるが、意見を尊重して施工はする予定である。

委 員：砂防区域や土石流危険溪流とのことだが、盛土をもう少し抑えることはできなかったのか。

設計者：まず、計画地から直接広い道路へ出る計画であれば良いが、既存の住宅地を通る道路に接続する計画となるため、それに合わせていかなければいけないという条件がある。また道路勾配を基準の最大限を使って計画しているため、切盛の調整をこれ以上行うのは難しい。また工事完了後には、土石流危険溪流ではなくなるように計画しているので良いが、現在工事中の状況での計画についてかなり厳しい設計条件を強いられているところである。土が出せない、道路の計画などの条件も含めての現在の計画である。

委 員：擁壁が盛土の上に乗っているところがあるのが気になる。全体的に宅盤が下がれば、景観上好ましいのでできる限りその方向での検討をお願いしたい。これらの断面図については確認しづらいため、充分開発許可申請の中で議論して

いただきたい。

設計者：できるだけ切盛の境をねらって擁壁の計画をしているつもりである。景観上影響のある高さにはしないように抑えて計画した。

委員：宅地の面積について、宅地率は変えずに少しでも大きく区画割することはできないか。

設計者：メーカーサイドとしては、売りやすい価格帯を目指すため、区画面積を抑える傾向がある。ただそれではいけないと考えて、雲雀丘に近い部分は遜色のないように200㎡に近いように計画し、また売りやすい部分として150㎡程度を中央部分に配置した。角地と中区画とは差をつけている。

委員：周辺から見える部分について、ゆとりのある大きい区画を配置計画できるのであれば、そうした工夫をお願いしたい。

設計者：そうした意見を配慮して検討したのが、この計画である。許可の後に住宅メーカーとの協議の中で変更することはあるため、開発工事完了までにさらに変更することはある。

委員：切土がかなり多いが、その必要があるのか。

設計者：まず、取り付く道路からの道路の計画があり、その上で造成計画を行いその後宅地を計画している。計画の道路勾配が、ここに来るまでの道路勾配の程度のものが認められるのであれば、こうした計画にはならない。

委員：造成計画や区画割の計画の中で、周辺の環境との景観上の配慮をしながら進めることが必要である。公園の中にベンチがあるが、防災上の拠点になるような位置づけはないのか。カマドベンチ等があれば周辺のまちづくりの中で管理等ができる。前回意見の内容が緑化に特化しているため、もう少し計画の段階での区画割などの検討が必要と感じた。

設計者：公園については、防災上の拠点としての位置づけはない。

委員：古墳石の配置だが高さがあり、危険ではないのか。

設計者：管理者である公園緑地課とは協議しており、その件に関しての特に意見は出なかった。

委員：若い世代や子どもが利用するので、安全性についても協議していただきたい。

会長：本日の審議はこれまでとする。