

平成24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24年(2012年)7月30日(月) 午後4時30分～同6時15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 1A

(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、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、君田係長、谷口係長

・事業者

議題① 設計者 株式会社ジーユープランニング

議題② 事業者 株式会社 野村工務店

コンサルタント 株式会社 ダイキ

(4) 議題

議題① (仮称)宝塚市湯本町マンション新築工事(審査第2回)

議題② (仮称)宝塚市小浜二丁目PJ

(5) 傍聴者

0名

2. 会議の要旨

事務局：本日の審査会は、委員5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①(仮称)宝塚市湯本町マンション新築工事(審査第2回) ★☆☆☆☆

会長：前回からの変更について説明を求める。

設計者：前回、審査会において意見をいただいた。前回からの変更について回答書を作成したので説明する。

① 月地線側の景観について

駐輪場の配置計画について、構造ピットに設けることを検討したが、死角となり管理上問題があること、前室を通ることでE Vホールの動線

と重なること、ペットケアスペースや倉庫があることにより設置できないと判断した。平面的には現状の計画で緑化に努め月地線に対して見苦しくならないよう配慮する。店舗については、県道側（南側）に1店舗設けており、北側に難しいと考えている。

② 外壁タイル貼の色彩について

白い部分があるとのこと指摘であったので、ご指摘の通りの混合比に変更する。

③ 南側マリオンの吹付け色について

N8をN7に推奨とのことについてご指摘の通りに変更する。

④ 建築物等の規模、配置及び敷地の利用に関する考え方

宝塚南口駅の出口側に面する南側には駐車・駐輪施設を設けず、店舗を配置し、北側に駐車・駐輪車、ごみ置き場（以下「駐輪場等」という。）を設けた。また、機械式駐車装置を建築物内に4台配置し、県道（以下「南側道路」という。）側から建築物を後退させ、周辺に与える圧迫感を軽減した。

⑤ 南側正面の植栽について

シマトネリコをソヨゴに変更する。

⑥ 北側に壁面緑化をする場合について

植込みのスペースの確保も難しいが。駐輪場の側面にネットフェンスを設けて、ヘデラを植栽する。西側に植栽帯もある

⑦ 北側、月地線のパースについて

北側立面図に着色して作成した。

委員：地元の説明会を開催とのことだが、いつされているのか。

設計者：8月2日を予定している。現在まで2回開催しているが、実際に工事を行う施工者が決定しないと確かな回答にならないため、業者決定後行う約束となっている。

委員：外に出ている自転車置場について、何とか建物の中に収めることはできないか。それと前回に回答いただいていたが、月地線側の床仕上げについて表側と同じようにタイルとするとおっしゃっていたが、今回の図面にはコンクリートコテ押えとなっている。

設計者：外壁はタイルであるが、この床の部分については、変更していない、元と同じである。用途が通路等になるためである。

委員：裏と表といったことにならないようにしていただくことをお伝えしている。

設計者：コストの面で業者が決定できずにいろいろな面で仕様を変えて対応した。もちろん外壁等のタイルを変更したといったわけではない。地形等の形状の関係

もあり、予算的なことをご理解いただきたい。

委員：そうしたことなく、やるべきことはすべきではないか。まず、自転車置場について建物の中に収めることはできないか。

設計者：それは無理である。

委員：EVは地階まで着床しているのか。

設計者：地階に着床している。

委員：細かな内容となるが、例えば、倉庫がピットから利用されているのであれば、倉庫をピットの方に配置し、屋内階段の仕口を倉庫側にかわしていけば、今の階段を含めて上手に使うと、自転車置場を中に入れることはできないことはない。

設計者：屋内階段の出口を奥側にすることは、避難方向でないため難しい。

設計者：屋外にバイク置き場があるが、屋根は設けないこととした。

委員：自転車置場には、屋根はあるのか。

設計者：自転車置場には、屋根はある。

委員：駐輪場の側面のネットフェンスの高さは、1500mmだが、屋根はまだ高さがあるようである。駐輪場が見えるのではないか。

設計者：屋根は既成のものである。立面図に描いている内容である。その前にフェンスを立て蔭を這わせて、駐輪場が見えにくいように配慮した計画に見直した。

委員：それが月地線に対して見苦しくないようにした設計ということか。

設計者：ごみ置き場等は道路面に向かって設けるようにという市の指導に従って、月地線に向かって設けている。

委員：では、最低限床の仕上げは、表と同じにならないか。裏表つけないということではないか。

設計者：それであればタイルではなく、コンクリートに色をつけることにさせていただけないか。

委員：前回の話ではどうなっていたのか。

設計者：床の仕上げについては前回からの変更はない。駐車場の出入りとなるため周辺と同じくこうした仕上げとなる。

委員：であれば、駐輪場の配置を考慮して。

設計者：どうしても平面的に配置する部分がない。

会長：デザイン審査会としても、北側も裏というわけでなく、月地線も表としてコンクリートコテ押えは受け入れられない。表としての仕上げをお願いしたい。

委員：それとフェンスの高さは1500mmだが、屋根の高さはどれくらいとなるのか。

設計者：屋根で約2mくらいである。

委員：このままとするのであれば、フェンスの高さをもう少し上げることはできないか。また、ツタを植える土の部分の幅が200ということだが、どの部分か。

設計者：幅が150である。もうすこし確保したいが、ツタであれば育つであろうと考えている。

委員：最低限としての床の仕上げくらいは対応していただきたい。

会長：おそらくこれ以上議論しても結論は出ないと判断する。床の仕上げを対応していただきたい。

設計者：タイルということになるのか。

委員：裏と表とといったことにならないようにしていただくことである。できるだけ対応していただきたい。

会長：本日の審議はこれまでとする。

☆☆☆議事②（仮称）宝塚市小浜二丁目PJ ☆☆☆

会長：開発事業の概要について説明を求める。

コンサル：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、10,964.80㎡。

② 土地利用計画について

分譲 一戸建て住宅(79戸)

(道路、公園、防火水槽、パスウェイ、ごみ置場、街灯)

③ 周辺の景観との調和に関する基本的な考え方

雪印の工場跡地であり、北側には自動車販売店の工場があり、用途地域も準工業地域であるため、当初、商業施設の建設を検討していたが、最終的に分譲住宅地へ計画変更をした。

周囲は、工場などがあるが、モデルとなるような住宅地の開発を目指している。

④ 建築物等の規模、配置及び敷地の利用に関する考え方

周囲は準工業地域という事もあり、重いイメージなので区域内の道路は曲線を取り入れて柔らかい雰囲気にした。また、曲線を取り入れる事で、分譲地内での車両速度の抑制も図っている。

市の指導による防犯灯とは別に、任意でLEDの街灯用地を9ヶ所設け街灯を設置する。

公園は、開発区域の中央に配置した。植栽についても、市の基準を上回る植栽（40%）を計画している。

その他、南側は、通学路にもなっていることから歩道の拡幅整備を行

う。また、周囲の方も利用できるようなポケットパークを計画している。

北側については、住宅が少なくトラックの往来がある生活観の無い道路である。当該計画地の地盤は、現在、この北側の道路と同じ高さであり、南側の道路からは低い位置にある。そのため、南側の道路の高さに合うまで盛土を行い、北側に擁壁を設置する。擁壁の高さは2.5m程度となり、北側の道路から一方後退6.0mし設置する。また、北側の道路からのアクセスとして、幅3.0mのパスウェイを任意設置する。北側道路に面して設置する擁壁の仕上げは、何も行わない予定である。

⑤ 建築物等の外観の意匠、材料及び色彩に関する考え方

造成後にはなるが、建築する住宅の色彩は、周囲とのバランスを考え、あまり奇抜なものにならないように考えている。

⑥ 土地の形質及び植生に関する考え方

現況は、コインパーキングであり、ほとんどは草が生えている程度であるが、大きなソテツが1本ある。これについては、移植できないため伐採することとなるが、各宅地においてできるかぎり植樹するよう考えている。

⑦ 広告物に関する考え方について

なし。

⑧ その他参考となる事項

周囲にはマンションがあるが、戸建住宅地は近くにない。北側の道路については、あまり整備がされていない様な状況である。公園については、趣向をこらした。

委員：道路を曲線にしたのは、スピード制御が目的か。

コンサル：スピード制御と柔らかいイメージと両方の意味からである。

委員：道路の途中で、道路を横断している様なものがあるが、これは石畳か。

コンサル：はい。

委員：スピードハンプの様に盛り上がりをつけるのか。

事業者：最初は盛り上がりをつけていたが、車や自転車の速度によっては跳ね上がるので、仕上げのみをハンプの様にし、高低差は無くフラットに仕上げる。

委員：開発地内のこれらの道路（以下「区域内道路」という。）は、将来、市に移管されるのか。

コンサル：市の協議の中で、区域内道路、パスウェイ、公園、防火水槽の用地については、全て市の名義になる。南側の歩道部分（拡幅部分）は、従前から官の所有であったため整備のみ行う。

委員：市に移管するに当たり、意匠の事も含めて市との協議は大分進んでいるのか。

コンサル：概ね了解を得ているが、許可はまだおりていない。

委員：区域内道路に石畳が帯状に入ることも協議済みか。

コンサル：はい。

委員：これについても、許可はまだおりていないか。

コンサル：はい。

委員：南側の歩道の脇にあるポケットパークは、誰の所有か。

コンサル：土地の所有者は県であり、表面管理は市である。双方と協議したところ、市へ権限委譲中のため、県と市で協議をしていただいた。結果、一括して市の道路政策課と協議することとなった。

委員：ポケットパークの管理先は公園になるのか。

コンサル：いいえ。これについては、道路部局が管理すると聞いている。

委員：北側の道路で、幅員6.0mに拡幅整備することはわかるが、仕上げはどのようなものになるか。

コンサル：後退した部分は、アスファルト舗装を行い、道路排水については水路に流れるように施工する。

委員：側溝を施し、路面はアスファルト舗装をする計画か。

コンサル：はい。後退した部分も市へ移管する。

委員：公園のイメージは、パースのとおりか。

コンサル：はい。かなりにつまっております、イメージパースに近い状態で話が進んでいる。

委員：南側の道路と開発地を描いたパースについて、開発地は1区画100㎡程度の敷地が並ぶことになる。100㎡の敷地に2階建ての家をたてるとなると、このパースの様に植栽が入るかかどうか疑問が残る。これはザックリとしたイメージか。

事業者：これは、あくまでもイメージパースである。奥にある木や家はイメージである。

委員：現実には、家がもっと南側の歩道側へ迫りますね。

事業者：そのとおりである。100㎡の敷地に家を建てるとなると、敷地いっぱい建つこととなる。

委員：このパースの様な植栽は、見込めないのか。

委員：この部分は、建物にとって南側になるが、出入り口が北になるので、植樹が見込めるかは微妙である。

コンサル：街灯については、パースに描いている様なデザイン性のあるもので、市と協議を進めている。

委員：この街灯は、歩行者用のものか。

コンサル：はい。

委員：そうすると。パースに描かれている街灯の絵は、位置が高い。

事業者：そのとおりである。

会長：このパースのとおりとなるように、1区画120㎡や150㎡などにはどうか。

事業者：需要と供給のバランスがある。

コンサル：1区画を大きくして売れば良いが、それが見込めない。

委員：公園のトリックアートとは、どういうものか。

事業者：海外で使われている手法であり、地面の上に立って、立体的に見えるようなものである。難しいものであり、着色もどのような材料で施すのか協議中である。

委員：トリックアートのイラストは地球儀か。

事業者：そのとおりである。奥には川がある。

委員：まさに（南側の道路）に面している部分に、景観に対しどれだけ貢献していただけるかである。ここがお願いしたい部分である。各敷地内に連続して緑地ができれば良い。それができない場合は、分譲前に中高木が植えられるようにすることはできないか。

コンサル：図面では明記していないが、南側の歩道部分に住宅地に沿って植栽帯を設け低木を植樹するよう協議中である。

委員：低木だけではなく、多少、中木も植樹していただきたい。

コンサル：中木については、民地側へ入ってしまい、市への苦情の元になるのでできない。

委員：各敷地内に描かれている樹木は何か。

コンサル：各敷地には、出来る限り緑を施す予定である。

委員：販売前に植樹するということか。

事業者：当社が販売する建物には、必ず緑を施している。他社に比べても、外構、緑が多い方である。

委員：南側の歩道部分に面した宅地について、南側の歩道部分に面したところが建物の裏に見えないように工夫をしていただきたい。

委員：建物の裏手になる部分が南側であるので、住設機器が並ばないと思うがどうか。

事業者：リビングが南側になると想定するので、大きな開口も南側に設置すると思われる。そのため、住設機器を南側に設置することは無いと考える。

委員：しかし、北側が玄関である。

コンサル：南側の道路は交通量が多いため、南側の歩道部分に面して出入り口を設ける事はむずかしい。

委員：南側の歩道部分で、開発地に面して設置する低木は、どの程度のものか。生垣程度のものか。できれば、生垣程度のものにしていただきたい。

事業者：生垣ができれば良いと思う。

委員：北側の道路に面した擁壁のしつらえはどのようなものか。

事業者：北側部分は、景観上、それほど重要と思えない。

委員：だから、何もなくて良いとは言えない。かなり幅のある擁壁である。

コンサル：北側の道路は、鉄くずや壊れた自転車が放置されていたりしており、現在の景観もあまり良くない。車が通り抜けに使用する程度の道路である。

委員：だから何もしなくて良いとは言えない。

コンサル：擁壁の高さは、最大で2.5m程度である。

コンサル：対側にある自動車販売所は、立体駐車場の様なものを設置しており、当社が計画している擁壁より高い位置まで、車が積まれている。また、大型トレーラーの出入りも激しいため、景観に配慮した仕上げをしても、直ぐに汚れると思われる。

委員：擁壁に石を貼って頂きたいとは言わないが、打ち放しだけではなく箒目やスリットを入れるなどして、擁壁に表情を付けていただきたい。これについては、表通りであっても裏通りであっても、宝塚市内で擁壁をされるときはお願いしていることである。

事業者：打ち放しはみっともないということか。

委員：やはり、遠目にも光が返り、無機質である。

事業者：これまで、色々な建物を見てきたが、その様に思ったことがない。

委員：打ち放しの建築物は別である。それは、仕上げを施さないことが前提で型枠を立ち上げコンクリートを打設しているため、仕上がり綺麗である。しかし、擁壁に使用しているコンクリートと型枠はそうではない。

事業者：現在の擁壁はそんなにひどいものではない。

委員：擁壁の場合は、建築物の壁面と比べると量が違う。そのため、少し表情を付けていただかないと、無機質で潤いがなくなる。どの様な方でも、お願いしている。

事業者：宝塚市内で、他にやっている所はあるのか。

委員：必ずお願いしている。

事業者：現在、施工している所はあるか。あるなら拝見したい。最近、当社が工事に入ったところは、打ち放しの垂直擁壁であった。

市：この様に、デザイン審査会にはかり、話をさせていただくものは、一団の開発面積が5,000㎡を超えるものである。

事業者：中筋山手の関西住宅は、200戸を超えているので、該当するはずである。

市：中筋山手の経緯は判りませんが、仁川の方で野村不動産が開発を行った所は、擁壁を後退し、道路際に植栽を行い、十分、景観に配慮した計画にしていた。

委員：通常なら、擁壁の下に植栽を入れていただいたりする。植栽までは言わないが、擁壁に少し表情（箒目やスリット）を入れるなど工夫をしていただきたい。

事業者：意見を参考に検討する。

委員：是非お願いしたい。特に目に付く所は、お願いしたい。

コンサル：後退した部分で良いか。水路に面している部分は、水路の対岸に建物があるので、後退整備する道路に面している所だけでよいか。

会長：事業者としては、開発地の中の景観が重要であると思うが、市としては、開発地の中も外周も重要である。裏、表と区別せず、できることはやっていただきたいという姿勢である。理解していただきたい。

委員：市道の仕上げをもう一度確認したい。管理は市が行い施工は事業者が行うのか。土地利用図でブルーに着色されている部分（開発地内の道路と南側の道路が接続する部分）は石を貼るのか。

コンサル：南側の歩道の部分は、インターロッキングである。

委員：開発地内の道路と南側の道路が接続する部分の仕上げはどの様になるのか。

事業者：石貼りである。開発区域線より南側はインターロッキング、開発区域線より北側は石貼りである。

委員：開発区域外で開発地への導入部分（開発地内の道路と南側の道路が接続する部分）は、インターロッキング仕上げとなるのか。

コンサル：図面の表示が悪いが、開発地内の道路と南側の歩道が接続する部分（歩道になる部分）は、アスファルト舗装になる。開発区域内に入った所からは、部分的に石貼りになる。

委員：南側の歩道部分と宅地との接点になる塀は、事業者が作られて、事業者の所有物になるのか。

コンサル：建築の外構である。

委員：材質はどういうものか。レンガ風のものか。

事業者：レンガの貼物である。

委員：まちの景観をつくるのに、開発地との接点の部分（南側の歩道部分と宅地との接点）が非常に大切である。そのため、イメージだけではなく、どのような材料を使用して作られるのかを確認する必要がある。

委員：レンガの貼物とは、レンガタイルのことか。

事業者：レンガタイルである。

委員：塀の所はレンガタイルで仕上げ、塀と塀の間は風が通すように金物のフェンス風のを施すということか。

事業者：その通りである。

委員：歩道の幅が少し広すぎるので、南側の歩道部分を少しいじめて、開発地に沿って緑地帯を設けるのか。

コンサル：現況は、歩道が狭い部分がある。今回は、地盤をあげ整備するため、歩道の幅が広がる。現況幅の2倍になる所もある。その為、歩道が広すぎてもいけないので、ポケットパークを考えた。

委員：ポケットパークの部分は、公園ではなく、道路の一部となるのか。問題は、

管理をされる方との闘ぎ合いになるが、協議は道路部局と行なうのか。

市：道路部局が施工するものについては、街路樹も含めて道路構造物の一部として道路部局が施工を行ない、維持管理、高木の剪定や低木の剪定は公園緑地課が行なうのが一般的である。

委員：どちらの意見が、どのように反映されるのか。

市：都市計画道路など新たに道路を作るときは、事業課が行なう。過去の経験から落葉のものを植えることとなるが、ケヤキなら雨樋が詰まる。イチョウなら地面が滑る。などの苦情もあるため、公園部局の意見も聴きながら、行なっている。事業者は、道路部局と協議しても、部として調整しながら回答することとなる。

委員：ポケットパークは、まちとしても重要であるが、事業者にとってもこの事業の表看板になる所であるため、良い雰囲気になると良いが、できれば都市景観デザイン審査会委員の植栽の専門家に宝塚市を通して話を聞いていただけると良い。

事業者：良いものをつくるのは、会社のコンセプトでもある。

委員：道路に部分的にある石貼仕上げについて、幅と長さ、段を少し入れると、交通安全の観点からも良いのではないか。

事業者：少しか。

委員：あまり差をつけると自転車等がはねるため、少しでよい。幅にもよるが段差部分（石貼部分）をS字にするなどすると跳ねないので、少しハンプを入れてはどうか。

委員：最近では、サイコロ状の石を入れても、滑らかにしていただきたいと言われる。

事業者：ハイヒールでは、転ぶなどがあり、止めてほしいと言われることもある。

委員：トリックアートについて、字の部分も舗装に見える。作られる公園は、全て貼物が施され、土の部分は無いのか。

設計者：全部ではない。エリアごとに分けており、子供が遊ぶ遊具の周りには、怪我をすといけないので、真砂土を入れる。入り口部分は、あまり遊ばないため石貼などになっている。

委員：トリックアートは土ではできないのか。

設計者：その通りである。トリックアートの奥に行くと、滑り台などを設置するため、その部分は真砂土になる。更に奥に行くと芝生を植える予定である。

委員：ベンチは、デザイン性のあるものか。

設計者：鉄製の少し変わったものである。

会長：建築物も当該開発事業者が行なうのか。

設計者：はい。

会長：つくられた環境を半永久的に維持するため、地区計画等の導入やイメージ通

りの街並みにするために分譲時に条件を付して販売を行なったりはしないのか。

事業者：建築協定のことか。

会長：そういうことではなく、和風と洋風が混じらない様にするなど野村工務店独自の方針はあると思うが、分譲後もつくられたときの環境を維持するため、分譲前に地区計画を導入し販売することは考えられないか。

事業者：覚書では継承されないため、建築協定をしてはどうかと言うことになるが、建築協定までは考えていない。

会長：地区計画は考えられないか。

事業者：考えられないことは無いが、建築物は5年や10年では、建て変わらないため、まちなみは崩れない。30年、40年後の建替えによるまちなみの変化を無くせないかという事か。

会長：その通りである。現在、宝塚では、30年40年経った敷地が、細分化され販売されている所もあり、当初の環境をまもるために地区計画を導入しているところもある。宝塚市も積極的に活動している。まちが出来た後に地区計画を導入しようとする権利者も多く、大変である。とても良い開発計画であると思うため、これが崩れることは悲しい。販売前であれば、権利者も一人であるため、多少の手間はかかるが、検討していただきたい。外壁の色、塀、垣、柵など基本的な項目だけである。用途地域が準工業地域であるため、代が変わると住宅以外のものが建築されることも予想される。

事業者：美観、協定などについて市役所と話をするという事か。

会長：はい。

事業者：準工業地域だからといって、そんなに規制しないといけないのか。

事業者：市からも話を聞いているため協議をしていく。協議をしてどうするかは、また、持ち帰って検討する。

設計者：開発面積が大きいので、宅地造成に半年ほどの時間がかかる。現在、建築物の計画まで含めた先のことを考えることができない。販売計画、建物プランも詳細まで決まっていないため、現段階では、地区計画をやらないではなく、検討するとする。

委員：建築物まで一社で行なわれるので、検討していただきたい。

委員：土地も事業者の所有か。

事業者：その通りである。

会長：緑の件については、市を通して意見を聞いて頂きたい。

会長：本日の審議はこれまでとする。