

## 平成25年度第7回景観審議会デザイン協議部会 会議要旨

### 1. 審議会（部会）の日時、場所、出席者、議事

- (1) 開催日時 平成25年（2013年）12月26日（木） 午後2時～同17時
  - (2) 開催場所 宝塚市立男女共同参画センター 学習交流室4
  - (3) 出席者
    - ・景観審議会デザイン協議部会委員  
徳尾野部会長、岩井委員、中嶋委員、赤澤委員、三谷委員、山崎委員
    - ・事務局（都市整備部 都市整備室 都市計画課）  
山下室長、西本課長、君田係長、谷口係長
    - ・事業者
- 議事① 事業者 株式会社雲雀丘ビルダー  
設計者 株式会社アアク設計
- 議事② 事業者 独立行政法人都市再生機構西日本支社  
設計者 株式会社 遠藤剛生建築設計事務所
- (4) 議 事
    - 議事① 宝塚市仁川月見ガ丘宅地造成工事
    - 議事② 仁川団地建替事業
  - (5) 傍聴者
    - 議題① 5人

### 2. 会議の要旨

事務局：本日の審議会（部会）は、委員6名の出席がありましたので、宝塚市景観審議会規則第6条第2項の規定により成立する旨を報告します。

会 長：了解しました。審議を開始します。本日の署名委員は順番により、赤澤委員と三谷委員です。

☆☆☆★ 宝塚市仁川月見ガ丘宅地造成工事 ★☆☆☆☆

会 長：開発事業の概要について説明を求めます。

設計者：今回の事業について説明します。

- ① 周辺の景観との調和に関する基本的な考え方  
出来る限り現状の地形に合わせた地盤整備を行う。

- ② 建築物等の規模、配置及び敷地の利用に関する考え方
  - ・ 出来る限り道路と敷地の高低差を少なくします。
  - ・ 各敷地内に平面駐車場を確保します。
  - ・ 仁川月見ガ丘のまちづくりルールに適合させます。
- ③ 建築物等の外観の意匠、材料及び色彩に関する考え方
  - ・ 建築物の外観の意匠は、高級感のある落ち着いたものとします。
  - ・ 仁川月見ガ丘のまちづくりルールに適合させます。
- ④ 土地の形質及び植生に関する考え方
  - ・ 緑地率20%以上、もしくは緑被率30%もしくは、道路側の緑視率30%以上の確保に努めます。
  - ・ 仁川月見ガ丘のまちづくりルールに適合させます。
- ⑤ 広告物に関する考え方
  - ・ 建築物の壁面を利用した、広告物の掲出は予定していません。
- ⑥ その他参考となる事項
  - ・ 1区画以外の区画の敷地地盤設定を出来る限り整合させて統一感を持たせた街並みづくりを行います。
  - ・ 階段を出来る限り削減して土地の有効利用率を高めます

会 長：建築物のイメージ図が添付されていますが、建築物は誰が建てられるのでしょうか。

事業者：建築条件付で販売し、土地を購入した顧客が建築します。

会 長：それでは概ね同じ質の建物が建てられると考えて良いですね。和風建築と洋風建築が混在するわけではないのですね。

事業者：顧客は私どもの広告や会社概要を見てから来られますので、その様なことはありません。

会 長：イメージパースでの外壁は自然素材が多そうですが、パステル調になることはないのでしょうか。

事業者：調和するように進めていますので、その様なことは無いと思います。

会 長：ルール化しているのですか。

事業者：ルール化しているわけではありませんが、いままでの流れでいくと大丈夫と思います。

会 長：それでは、今回は、宅地の擁壁の処理などがテーマになりますので、これを主に進めて行きたいと思います。

委 員：当該計画地の既設の宅盤も高い位置にあります。阪神間の特徴である小段を設けられていて、景観にとっても配慮されていると思います。足元の雰囲気がとても良いので、この辺を大切にされてはどうでしょうか。まちづくりルールでも「道路に面する擁壁は自然素材を生かすなど・・・」とありますので、小

段を設けられてはどうか。

委員：それと仁川月見ガ丘地区の基準で、道路に面する擁壁は2メートルを超えると60cmの後退を求めています。ただ、これには、後退することができない場合は、植栽帯又は擁壁面に緑化しても良いとなっていますので、今回、植栽帯を30cmにされていると思いますが、擁壁を60cm後退できない理由を教えてください。

設計者：ひとつは、植栽帯の管理は、各宅地が行うこととなりますので、回り込んで水やりをしなければならないですし、夏には最低2日に1回程度の散水が必要であることを考えるとできるだけ簡単な木でいきたいと考えています。もうひとつは、敷地の有効利用の関係で30センチあれば植栽も出来るだろうと最初の計画は考えました。

委員：5mの擁壁の下に60cm植栽をするということが本当に不可能なのであれば、なゼルールを作っているのかということになりませんか。

委員：できると思います。下にパンジーなどであれば2日に1回は水やりが必要だが、樹木であれば本当に厳しいときに1週間に1回程度で十分です。植栽帯も少し持ち上げて小段にされるとなお良いです。

設計者：植栽帯の位置が東面で照り返しがありますのと、根付いたら良いが、それまでに風などでコニファーなどは倒れてしまいます。一番手のかからないものはそうしたものかと思います。

委員：道路に一切出ないように植栽しようと思うとその様になります。また、基盤が弱い所も倒れる可能性があります、その様なときには支えを設けられるとよいと思います。アイストップになるところがきれいに緑化されるので価値が高まると思います。

設計者：雲雀丘のように植栽が道路に張り出している街並みですと、植栽と車が接触しても車が悪いということになりますが、当該計画地周辺は植栽優先の地域ではないと思いますので、購入者にリスクができる可能性があります。われわれも見本になるような住宅地をつくりたいと思っていますが、現状との間で葛藤があります。

委員：擁壁を60センチメートル後退して、小段の高さを50センチメートル程度にすると、トラック程度しか接触しないと思います。植栽も広がらない樹種を選び、モクセイ類とすれば大丈夫です。造園の技術があれば可能ですので検討ください。

事業者：造園業者のメンテナンスが常に必要となるのですか。

委員：この辺りであれば、酸性の真砂土を入れられるなら、モクセイ類は大きくなりますから、基本メンテナンスは要りません。

委員：擁壁の高さが5メートルと高いですので、このエリアに馴染む石を積んで、

その上に生垣をつくれればはみ出すことはないので、その奥に5 mくらいに立ち上がっていけるような高木が2段で見えると擁壁の見え方が優しくなるのではないかと思いますので検討ください。

設計者：擁壁の許可基準で高さ50 cmを超える2段擁壁は別途計算が必要になります。

委員：仁川月見ガ丘地区で規定している道路に面する垂直擁壁に対するなお書きは、もう少し厳しいもので、技術的にできないときはという意味合いで考えていただかないといけないと思っています。ここは規定どおり60 cmとっていただきたいと考えています。なおかつ、擁壁の高さを和らげるために小段が非常に良いと思います。

委員：最初の基盤を作ることに手を入れることでとても良くなりますので、そのペースを全面に出して売り出して頂きたいくらいです。

事業者：要するに、20 cmか30 cm上げてその上に植栽するということですね。

委員：それだけの幅と高さがあれば十分なボリュームになりますし、その間に高木を植栽できます。後の開発の見本にもなりますので、是非検討していただきたいと思います。

事業者：検討させていただきます。

委員：現在はタイマー付きの散水栓がありますので、メンテナンスに懸念が残るなら、最初からこれを設置されても良いのではないのでしょうか。

設計者：植栽帯にコニファーは止めた方が良いでしょうか。

委員：今回の計画の場合、コニファーは止めた方が良いでしょう。はみ出しを防ぐためにだけに植栽されることが多いです。

委員：宅盤を下げて欲しいとも思ったのですが、土量バランスの関係もあり難しいと思いますので、小段を設けて2段構えにすることを検討していただきたいと思います。

委員：小段部分は子どもの頭くらいの大きさの石を3段程度積んでいただくと良いと思います。偽石は避けていただきたいと思います。

委員：擁壁を止めて東側の道路に面する宅地は、東側の道路からも、開発道路からも出入りできるようにすると、上からと下からと出入りできますので、2世帯住宅などにも使えて良いのではと思います。ただ、土量の問題が残りますが、後ろに下げることによって全然感じが変わってくると思います。また、1階から出入りとすれば数段で出入りできます。

設計者：道路から下がった建物は、嫌がられる方もおられます。また道路にスラブをかけなければいけませんので、壁面後退の問題もあります。

委員：コンクリート擁壁の表面の仕上げについてですが、水抜き穴の部分で、水が良く出る所は汚れがついて美しくありません。この解決策として、水が流れる部分に板を入れて溝を付けられると、溝になった部分しか汚れませんので、ご参考にしていただければと思います。

設計者：縦スリットは欠けることがありますので嫌がられますが、一度、大工に聞いてみます。

委員：縦棧を入れると空気も抜けて綺麗に打てると思います。

委員：擁壁は打ち放しでしょうか。

設計者：以前の会議で、化粧型枠より打ち放しの方が良いと言われたと記憶しています。

委員：綺麗な型枠を使用した打ち放しなら良いですが、汚れをごまかすことも含めて細かなスリットを入れていただきたいです。打ち放しのままだししないでいただきたいとお願いしています。石張りなどの化粧型枠はお勧めしません。化粧型枠はほうき目の方がモダンに見えてコンクリートの良さが出ると思います。ササラほうき、くし引のようなものを使うと陰影が出て良いと思います。

事業者：和を強調したような感じにはならないでしょうか。

委員：ならないと思います。

事業者：以前、雲雀丘の開発で擁壁に後付で石張りをランダムに貼り、随分お洒落になりましたので、できるだけ実行したい。

委員：天然の石であれば何でも良いというものではなく、この地域は、玉石の御影で小さめのものが特徴ですので、それに近いものを使用していただくことをお勧めします。切石のカチカチのものではなく丸みのあるものが合うと思います。現在使われている玉石ですと、色も合いますので一番良いと思います。今あるものを多少手間はかかるが再利用していただくと良いと思います。

事業者：考えさせていただきます。

会長：今回の会議での意見は事務局でまとめて、後日、市からの意見書としてお渡しします。また、今回は高さが5mもある擁壁ですので、現場の管理を念入りをお願い致します。

会長：議事①の審議は、これまでとします。

☆☆☆ 仁川団地建替事業 ☆☆☆

会長：開発事業の概要について説明を求めます。

設計者：今回の事業について説明します。

① 周辺の景観との調和に関する基本的な考え方

甲山の東裾に位置し団地の地形を活かした緑豊かな連続する法面、敷地西側にある既存樹木等の緑資産を活かし、周辺の完成な戸建住宅地に配慮した、緑豊かでゆとりと潤いの感じられる良好な住宅団地の形成を図ります。

② 建築物等の規模、配置及び敷地の利用に関する考え方

- 敷地外周の緑を配した法面、既存樹木を保全し、現状の地形を活かした配置を行います。
- 建ぺい率を20%近くに抑えることで、豊かな緑空間を確保します。
- 建物配置は、従前の住宅配置を踏襲し、かつ従前配置よりも周辺住宅地から離すことで近隣へのプライバシーに配慮します。
- 建築物は適正な建物規模で緩やかな勾配屋根を採用し山並みに調和するデザインとし、建物のスカイラインに変化をつけています。

③ 建築物等の外観の意匠、材料及び色彩に関する考え方

- 周辺の街並みに調和する落ちついた色彩をベースに緑景観を活かす色彩計画とします。
- 外壁は1期先工区と同様に淡いレンガ色系統の色彩をベースカラーとしています。景観基準に基づいた明度・彩度の色を基調とした吹き付け仕上げを基本とすると共に、素材（木、レンガ、アルミ等）のもつ色を活かします。

④ 土地の形質及び植生に関する考え方

- 敷地内の高低差はできるだけ法面処理とし、緑環境の再生に努めます。
- 植栽については、現況の樹木や団地周辺の樹木特性を踏まえた植栽を行い、団地環境を保全しつつ新たな緑環境を創造します。

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ません。

⑥ その他参考となる事項

- 仁川団地地区は高台に位置し、上水道の供給手法として配水池を設けることが必須となっており、賃貸住宅計画敷地に隣接して配水池（工作物）を構築します。詳細計画については、宝塚市の協力を得て、団地の建替に併せた修景を図っていきます。

委員：当該計画は、非常に密度の高い検討をされていると思います。その中で、あえて意見を言わせていただきたいと思います。建物の振りについてですが、全て南面していますが、I期に建てられた建物の方が眺望を考えて配置していると思います。今回の計画では、一番南に建築するものは良いですが、その他の建物は居ながらにして、眺望を見られない配置になっていますのでかわいそうです。

会長：少し東側に振るといえることでしょうか。

委員：北摂を望む方向が良いと思います。

委員：エレベーターまで付けて建替えをされるのに総5階建てが並ぶことについてですが、独立行政法人都市再生機構は業界をリードされていると思いますので、住戸数は変えず、4階、5階、6階など高さに変化を持たせた計画ができるよう検討していただきかけたと思います。

委員：配水塔だけが高さを変える貴重な存在ですので、デザインをしていただきたい。配水塔には柱が6本ありますので、各キューブを動かすなどしてブレイクダウンするとデザインが出てくると思います。建築のエレベーションと同じようにブレイクダウンを入れるととても良いと思います。

会長：都市景観デザイン説明書で「配水池の詳細計画については、宝塚市の協力を得て団地の建替に併せた修景を図っていききたい。」と記述されていますが、配水塔は計画進行の段階でしょうか。

事業者：配水施設は、設備上、メカニズム上、計画に影響を受けることがありますので、進行形の表現にしています。

委員：配水塔のデザインは暫定でしょうか。

事業者：暫定ではありません。

委員：確定のデザインであるなら、このデザインではシンボルにならないと思います。シンボルになるものには締めりが無いといけないと思います。色も形も絞れると思います。配水塔は景色の中に入ってきます。とても大切な所ですので配慮が欲しいです。

委員：配水塔の詳細図を見ると調整できそうに思います。

事業者：配水塔には機能がありますので搭状にならざるを得ません。縦長になりますので形を変えることはできません。

委員：変更できないということでしょうか。

事業者：管理用通路と階段の位置は水道局と協議し決まったものです。かなりの大きくなりますので、周りとの違和感のないよう計画しています。

事業者：円盤型などステンレスを使用するものは、計画地までの道路事情により搬入が困難なため計画できませんでした。これまで色々協議をしてきましたが、

結果、建物のイメージに合わせた計画にしました。

委員：このままのデザインですと、トンネルの排気塔のようで、昔の土木建造物のように感じます。ただし、機能を乱すことを求めている訳ではありません。

委員：建物は細かくブレイクダウンされています。配水塔の壁もブレイクダウンできないでしょうか。

設計者：配水塔のデザインについては何度も検討しました。機能、スカイライン、近くの中学校の塔屋など、総合的なことを配慮してシンボルについて協議を重ねました。その結果、建築物はバルコニーなどそれぞれに機能がありますが、配水塔は物がシンプルです。そのため中途半端にやるのではなく物のシンプルな形を追求していかないと駄目という結論にいたりしました。

当該配水塔は、Ⅰ期の立面の妻面と高さも幅も同じくらいですので、住棟と同じデザインにしています。また、ピンク系の色でリズムを出しています。

また、Ⅱ期の住棟が15mと低く、配水塔が30mありますので、高さに変化をもたせています。

配水塔はシンプルな形にすることで、時間に耐え得るものになるという結論に至りました。

絵だけを見ると心配になると思いますが、模型をつくって検討もしました。

委員：難しいことはわかります。また、機能がないのに付けることに抵抗があることもわかります。しかし、住んでいる方は毎日見ないといけないものですので、このデザインでは耐え難いのではないかと思いますので、もう少し頑張ってくださいです。考えた結果シンプルになったということは、わかりますが、デザイン協議部会としてこれで良いとは言い難いところです。

事業者：400トン以上のタンクになりますので、これを円形にすることは技術的に難しいです。

委員：そこまで求めている訳ではありません。階段が入っている所だけでも面をずらしてブレイクダウンできないでしょうか。

会長：検討されたこともわかりますが、再検討の可能性もあるのではないのでしょうか。

事業者：社内で再度検討します。

委員：今回の計画ですが、計画地東側にあります加圧所の外壁の色彩について、隣接する福祉施設と保育所の外壁より明度を下げてくださいでしょうか。福祉施設や保育所が目立つような色にしていただきたいと思います。

事業者：加圧所の色を目立たないように検討します。

会長：植栽計画について、何かございますでしょうか。

委員：極めて適切で、計画、選定も良いです。また、都市景観デザイン説明書には「既存樹木の緑資産を活かし・・・」とありますが、新たな植樹は市内、県内な



どできるだけ近隣の樹木を調達していただきたいです。あと、北側の入り口付近がつくりこまれていますので管理が心配です。管理のことも併せてご検討いただきたいと思います。

会長：今回の緑化計画は、つくりこみ過ぎているようで心配です。入居者がつくりこんで完成されるのが良いと思います。

委員：品種を減らして基盤になるものを中心にされ、花物は控えられてはどうか。

事業者：今回の植栽計画は、このエリアの既存の雰囲気と同じ様に計画しています。色々な種類を点在させることによって、入居者が後から植えても不自然にならないように計画しました。また、1階部分は戸建住宅のようなしつらえになっていますので特に意識しています。

委員：建物の色彩は、全体のコンセプトがあるのでしょうか。

事業者：Ⅱ期は5階建てになりますが、全体になじむという考えでⅠ期を踏襲しています。

委員：統一したということですか。

事業者：馴染ませたという感じです。

委員：当初の色彩のいきさつを教えてくださいませんか。

設計者：Ⅰ期の方は、宝塚仁川ブランドと高台の環境をポイントにし、緑と調和させ宝塚仁川ブランドを高めていくとして、あずき色っぽい色でレンガ的な色イメージを喚起して、クラシックと新しいイメージを加え考えました。レンガは緑に良く馴染みますし、赤っぽい色は映えますのでこの色にしました。茶色やアースカラーの選択もありましたが、今回はこの色にしました。ただ、足元はアースカラーにしています。

委員：データの裏付けのもとに決められたということではないのですね。

設計者：現場を歩いて決めました。ただ、デザイン調査はやっています。敷地周辺の施設、小林聖心女学院、宝塚歌劇、市役所、宝塚中学校などの色彩を意識しました。赤っぽい瓦屋根とも馴染むように配慮しました。

会長：正解はないと思いますが、5階建てで全て同じ高さで色も一緒となると、時間がたつと以前の団地の様になり、10年、20年後には退屈したものになり、味気なくなるのではないかと心配です。かといって、単に色を変えるのもどうかとは思いますが。

設計者：同じ議論を中でもしました。その結果同一にしました。

委員：今、Ⅰ期の時のデザイン協議の資料が出てきたのですが、この時のマンセル値と随分違いますが、当初の計画から色を変えられたのでしょうか。

設計者：それはわかりませんが、今回は、現地調査をして同じ色にしています。現地でも色にバラつきがあったのは事実です。

委員：退色の仕方場所によって変わりますし、ロットによっても違いますので、現地で色のバラつきがあるのはわかります。そうすると、かたまりごとに色が違ってくるのではないのでしょうか。

設計者：新築とは色が違ってきます。1年ほどすると退色してきますので色を合わせています。

委員：合わせたつもりが、劣化によってまた変わってしまうのでは。

委員：Ⅱ期の計画している色が5年から7年建つとⅠ期に計画した色になることは想定できますが、Ⅰ期に計画した色が退色してⅡ期の計画している色になることは理論上あり得ません。

委員：また、宝塚はレンガではなくスパニッシュで、スパニッシュの色が違うというものですので、もう少し調査していただくようお願いいたします。

会長：新築の時はⅠ期と同じ色であっても、5年経つと違う色になってしまわないのでしょうか。

事業者：Ⅰ期と同じ色にすることが今回の目的ですので、Ⅰ期に塗った色をもう一度調査し、経年変化した後も同じ色になるよう計画します。

会長：議事②の審議は、これまでとします。