

平成26年度第3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26年（2014年）8月5日（火） 午後2時00分～同4時45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、三谷委員、柏樹委員、秀平委員

・事務局（都市整備部 都市整備室 都市計画課）

井ノ上部長、山下室長、下野課長、君田係長、谷口係長、濱崎職員

・事業者

議事① 事業者 サンヨーホームズ株式会社

設計者（開発） ティ・エス都市プランニング

設計者（建築） 株式会社 ダイシン建築設計事務所

議事② 事業者 ハイネスコーポレーション 株式会社

設計者 株式会社 IAO竹田設計（2名）

(4) 議 事

議事① （仮称）宝塚市東洋町開発計画

議事② （仮称）宝塚中山寺プロジェクト

(5) 傍聴者

なし

2. 会議の要旨

事務局：本日の審議会（部会）は、委員5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、柏樹委員と秀平委員です。

☆☆☆★ （仮称）宝塚市東洋町開発計画 ★☆☆☆☆

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。

- ・ 今回の計画は、共同住宅と戸建住宅です。
- ・ 計画地は宝塚市役所の南側に近接し、武庫川の西側に接する都市の利便性と自然の潤いを併せ持つ地域であり、宝塚というブランドが持つ、クラシカルモダンな「安定感」と武庫川沿い立地の「開放感」を取り入れたデザインを目指します。

<共同住宅の計画>

- ・ 188戸の住宅と託児所です。
- ・ 可能な限り建物は隣地から離す計画とします。
- ・ 住棟の配置については、戸建住宅計画側に南向きで2棟（東棟、南棟）、県道側に西向きに1棟(西棟)、計3棟で、いずれも整形の10階です。また、自走式駐車場を北東に配置します。
- ・ アプローチ（出入り口）は、西側の県道からになります。歩行者は通常、ピロティーから入り、エントランスを通り、2基のエレベーターで上下の移動を行います。
- ・ 車の動線も西側の県道からになり、西面の北側からの侵入になります。
- ・ 駐車台数は180台で95%確保しており、一層二段のスキップフロアです。
- ・ 駐輪場は南棟の1階に設け、300%確保しました。
- ・ また、附属建築物は、ごみ置き場、バイク置場などを駐車場と住棟の間に配置しました。
- ・ 託児所は、西棟の1階、北側に配置しており、外部からもアクセスできる計画です。託児所の前に駐車スペースを設けています。
- ・ 住戸は2階より上部ですが、東棟のみ1階から住戸を配置しています。また、消防活動空地は、各棟に設けました。
- ・ 道路から計画建物までは、十分な距離を確保し、歩道とのつながりを意識した空間を計画します。
- ・ 道路に面する部分には植栽を配置しています。
- ・ 武庫川遊歩道沿いに3mの植栽帯を設けています。
- ・ 立面については、幅の広いエッジのあるマリオンとガラスの手すりの採用によって重厚感、安定感とともに開放感があり存在感のあるデザインを目指します。周辺への圧迫感軽減のため、マリオンを設けることにより分節化した意匠を西側、南側に持ってきています。ガラスだけでは少し重厚感が取れないので、立柱のようなマリオンによって宝塚のクラシカルなイメージを踏襲しました。色彩については、濃い色は採用せず、基壇部に石を貼る部分にはサビ御影を考慮しており、中間部は基壇部より薄い色のライトブラウンとし、最上部は更に薄い色でベージュやアイボリー系とし、空に

抜けるような意匠を考えています。

<戸建住宅の計画>

- ・ 57戸の戸建て住宅、集会所と公園を設けます。
- ・ 出来るだけ建築物は隣地から離す計画とします。
- ・ 河川側住宅は河川側に 50 cm以上の緑地帯を設置して武庫川との景観に配慮します。
- ・ 建物の外観は、材質色彩とも落ち着いたものとします。
- ・ 公園は、共同住宅の開発と合わせた提供公園です。
- ・ 計画地内の道路については、県道（西側）へ1ヶ所、河川（東側）へ1ヶ所設けますが、河川側への車両の進入はできません。
- ・ ごみ置き場は、4ヶ所設けます。
- ・ 造成については、排水に必要な道路勾配を設けるため、盛土を行っています。

委員：当該計画を遂行するにあたり、隣接する商業用地、市の施設用地との繋がりを見ながら計画をしていただきたいと思います。また、地区計画も導入されると思いますので、良い計画としていただきたいと思います。

そこで、現在、市の施設用地と県道との間にオープンスペースを設ける計画があります。このスペースが、商業用地、共同住宅、戸建住宅へと繋がることを期待しています。

河川へのアクセスについては、計画地内の道路をうまく利用していただきたいと思います。具体的には、共同住宅と戸建住宅の間に設ける道路から河川敷にどのように降りるかを考えていただくと良いと思います。また、戸建住宅地の南側にある9mに拡幅整備される道路については、共同住宅側と同じような歩行者が気持ちよく通行できる整備にされると良いと思います。

設計者：当初、開発の要件により、6.5mの車道に2.5mの歩道を計画しましたが、河川へ抜けるためだけに必要な道路になり、常時、違法駐車されることが想定されるとのことで、このようなミニ植栽帯を設けるに至りました。中央部では離合できる部分を残し、残りはミニコミュニティー道路的な計画になると思っています。

委員：突き当たった河川へのアクセスも含め、市の担当とよく詰めて計画してください。

委員：共同住宅と戸建住宅地の公園を街区の中に設ける計画ですが、細長くなっても構いませんので、県道沿い(西側)にある方が利用者にとってもアクセスが良いのではないかと思います。配置を変更することができるのか、また、その可能

性の度合いも解りませんが提案します。

通常、公園のそばの住宅は喜ばれないと思いますので、集会所の近くにある方が販売者からしても良いのではないのでしょうか。

委員：共同住宅用地の県道側の植栽についてですが、北側に植栽がありません。消防活動空地があるためと思いますが、車路、駐車スペース、消防活動空地の位置を再度検討していただいて、植栽を配置していただくと高木の連続感ができると思います。

会長：県道沿い(西側)の北側に高木を計画配置し、繋がりができる様検討してください。

設計者：消防活動空地については、侵入経路考えないといけませんが、消防署と再度協議し、検討します。

会長：既に関係各課で協議済だと思いますが、県道側の1番に集会所を、2、3、4くらいで公園を配置していただくと共同住宅からの並木と繋がりますし、住宅地のエントランスにもなり、豊かになって良いと思います。

設計者：公園の場所については、関係課と協議した結果、確定したものです。当該位置に至った経緯としましては、共同住宅、戸建住宅地の中心になる位置で、緊急避難場所の要素も兼ねるため、整形なものにしていきたいという要望によるものです。

そのため、遊具もできるだけ端に寄せて、広い空地をとる計画をしています。協議をして決めたものですが、一度持ち帰り、再度公園担当と協議します。

委員：集会所の計画はどのようなものでしょうか。

事業者：平屋で57世帯が集まれるものにしたいと考えていますが、形状については未定です。

委員：目立つ位置ですので、デザインを考えていただきたいと思います。

事業者：落ち着きのある色にしたいと思っており、周囲の戸建住宅の色合いに合わせて決めたいと考えています。

委員：戸建住宅地の販売は、1社ですか。

事業者：2社の予定です。

委員：デザインコードはありますか。

事業者：デザインはある程度統一します。

委員：宝塚らしいカラーで統一していただきたいと思います。

事業者：検討します。

委員：公園の位置については、防災拠点として考えているということですが、再度、

関係課と協議してはどうでしょうか。

市：一度、協議してみます。

委員：共同住宅の駐車場についてですが、面積がありますので威圧感があります。

例えば、柱をもう少し上げていただき、屋根になるような高さに金網などを貼り植栽でカバーすることはできないでしょうか。全面ではなく、スキップフロアの低い方だけで良いと思います。販売者側からしても、その方が良いのではないのでしょうか。

設計者：良い提案と思います。全体の予算、周囲の植栽、総合的なことを含めて検討したいと思います。

委員：戸建住宅地について、宝塚市は燃えるゴミが週に2回、プラスチック類が週に1回というサイクルでゴミの回収があります。このサイクルと現在計画されているゴミステーションの大きさは、購入される年齢層の世帯数を考えると、ゴミがあふれるのではないかと思います。もう一箇所程度増やされてはどうでしょうか。

事業者：検討します。

委員：共同住宅の外壁は判るのですが、外壁のベース色の記載がありませんが、どの様な色になりますか。

設計者：外壁のベース色は、マリオンに使っているタイルの10Y R6.5/2の近似色にする予定です。

事業者：タイルか吹付かは現在検討中ですが、類似色になります。

委員：基壇部の石張りがサビ御影ということでしたが、図面に書いていただいている2.5Y8/1.5ほど薄くないです。サビ御影の色により上部の色が変わってきますので、上部の色は、サビ御影を見てから決めてください。

設計者：サビ御影の色ありきで色彩を決めていきます。石はビシャン仕上げを考えています。

委員：最上部の白色ですが、9では白すぎます。白っぽく見える宝塚市役所も、実は白ではありません。宝塚の白は肌合いのある白になります。景観計画の基準でも明度の上限は8.5です。明度8になれば嬉しいですが、市役所のように柔らかい白が良いと思います。

設計者：サンプルを作りますので、検討しながら進めます。

委員：共同住宅の配置についてですが、南棟と東棟の間を90cm開けていただいていますもう少し広いほうが良いと思っています。あと10cmでも隙間があると良いのですが。

会 長：東棟をもう少し動かすことはできませんか。

設計者：余裕がありません。このまま進めさせてください。

委 員：では、少し色の方だけでも抑えてください。

設計者：周りを見ながら検討したいと思います。

会 長：共同住宅のフェンスの位置を教えてください。

設計者：北面については、敷地境界沿いに入ります。東側の河川沿いにあつては、植栽帯の向こう（住棟側）に設置します。南側にあつては、植栽帯と専用庭の間の部分に設置します。

会 長：南側の敷地境界部分は、一般の人も歩行できますか。

設計者：そのように考えています。

委 員：保育所の定員は何名ですか。

設計者：20人弱を考えています。

委 員：自転車での送迎があると思いますが、車路へのはみ出しは大丈夫ですか。

設計者：駐輪スペースについては、集会所の前（建物と消防活動空地の間）に2m程度のスペースがありますので、そこでやり取りができると思っています。

会 長：事務局からの意見書を前向きに検討してください。植栽について別途意見があると思いますので検討してください。

会 長：以上で議題1は終了します。

☆☆☆☆ （仮称）宝塚中山寺プロジェクト ☆☆☆☆

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。

- ・ 位置は、宝塚市と伊丹市の市境で、JR 中山寺駅の東側、天神側沿いで、大阪芸術大学短期大学の北側になります。伊丹市になりますが、近隣にバラ公園があります。
- ・ 計画地は、従前、阪神水道事業団の土地であり、コンクリートの壁を設け浄水場で発生した堆積土砂の置き場でした。
- ・ 現在、敷地内に農道があり、隣接する農地はこの農道からしか出入りできない状況です。そのため、北側及び西側の農道を残すことが販売条件になっています。また、擁壁についても開発許可を受けた擁壁でないため、新たに作り変えることとしました。新設する擁壁は、土地の有効利用も考え、河川と同じ高さまで擁壁を上げる計画としました。
- ・ 計画地は、旗竿状で接道長さが限られていますので、車の進入路を確保するため、川沿いに細長い提供公園を設けました。関係部署との協議により

河川と公園の管理区分を明確にするため、低いフェンスを設けますが、公園と敷地は一体となるような計画としております。今回のマンションの入り口としまして、歩車分離の意味からも歩行者は公園内を通行することが可能です。

- ・ 建築物は南北に長い配置で、車は平面駐車が基本です。一部北西に3段の機械式車庫を設けますが、常時平面駐車と変わりません。
- ・ 建物と河川敷の間は距離を取り、できるだけ河川敷の雰囲気と一体化できるような計画にしています。
- ・ 建物用途は、シニアを対象とした分譲マンションです。そのため、共用部に充実したサービススペースがあります。外観については、近隣の畑などと調和するよう、アースカラーにし、基壇部、中層、高層となるよう計画しています。

会 長：当日資料に平面図と立面図が添付されていますが、景観に係る部分の変更はありますか。

設計者：パースを作成する中で、それに見合った平面と立面に変更したものですので、大きな変更はありません。

会 長：現況の擁壁は、現行の開発基準に適合していないので、つくりかえるのですか。

設計者：開発許可が出ている擁壁でないため、安全性の検証が必要ということ、分譲マンションということもあり、今回、新設することとしました。

委 員：敷地周囲にある農道は、どの様な扱いになりますか。

事業者：共同住宅の敷地の一部になりますので、区分所有に含まれます。農道の通行については、通行許可を売買契約の中で行います。

会 長：維持管理は共有ですか。

事業者：共有です。

委 員：分譲後、事業者は撤退するのでしょうか。

事業者：完売すれば終わりですが、管理会社が関わっていますので、通常分譲マンションと同じイメージです。

会 長：共用部分が多いので、維持管理がおろそかになるのではないかと心配します。

事業者：分譲による区分所有になりますが、管理は組合での運営を予定しています。組合運営で、管理は委託する予定です。運営母体はありませんが、管理運営に関するシミュレーションをした上で、通常より高い管理費の設定を行う予定です。

委 員：各住戸には、キッチンやトイレがあり、個々の住戸で生活ができる計画なのではないでしょうか。

事業者：各住戸で生活ができる仕様で、1住戸45㎡～70㎡超えてファミリータイプよ

り少し狭いです。

会 長：共用部分に設けるレストランは、外部からの利用もできるのでしょうか。

事業者：入居者専用です。

会 長：そうしましたら、屋外広告物の掲出の予定はありませんね。

事業者：ありません。

委 員：近隣で、この様な高齢者向け分譲マンションはありますか。

事業者：規模の大小はありますが、近くでは、芦屋浜にあります。

委 員：来客用の駐車場は、別途設けられるのでしょうか。

事業者：今回計画している用途が共同住宅ですので、駐車場附置条例の規定に基づき
駐車台数を確保しています。しかし、高齢者が対象の共同住宅ということで、
車の保有率が非常に低いです。駐車場としてすごく余りますので、来客用もま
かなえとを考えています。

会 長：そのような状況であるなら、二段式駐輪場も使われないのではないですか。

事業者：使われないと思います。

委 員：提供公園の整備計画を教えてください。低いフェンスってどのくらいの高さ
になりますか。

設計者：1 mくらいです。宝塚市(公園緑地課)とは、アメニティーゾーンと一体利用
できるよう公園計画を進めていましたが、河川管理部署から管理区分を明確に
したいとのことから、折衷案として、背の低いフェンスで疎外感がないように
考慮しました。

委 員：河川の公園も提供公園も市が管理するのであれば、管理区分を明確にする意
味がわかりません。これらは住人だけが利用するものではなく、近隣の方も利
用しますので、フェンスがなくなるよう、再度協議してください。

委 員：南北に長い建物を和らげるために、真ん中で3 m程度雁行させると、とても
良い意味があると思います。

また、5 mもの擁壁は、構造的にも費用の面からも3 m+2 mに分ける方が
安く済むと思います。現況も、3 m程度の直擁壁の上に法面をかかえています
ので、実質的には2段擁壁となっています。

南半分は今の計画で仕方がないと思いますが、北側半分では、3 mの擁壁を
上げ、建物を3 m程ずらし、専用庭のところでは2 mとか1 mの小段にすること
で高さをおさえることができるのではないのでしょうか。

住民も河川敷と同じレベルに住むことは嬉しいことですが、道路とか駐車場
と同じレベルになることは嬉しいことではありません。

1 mでも下がることで、その人の環境にとっても優しいのではないでしょ

か。

設計者：駐車場は、当初計画より50cm下げ、北側の擁壁を高さ3mになるよう、変更しました。ただ、周囲を農道として整備するため、できるだけ有効利用したいと考えています。

委員：できるだけ擁壁を下げるよう総合的に検討してください。

委員：周囲に目隠しをされるのでしょうか。

設計者：基本的に植栽で考えていますが、人が入らない所は、管理用として高さ80cm程度のフェンスを設置する予定です。部分的には意匠性のあるもので考えています。駐車場周りは、60cmのコンクリートの立上りの上に120cmのメッシュフェンスを設置する予定です。

委員：立面図にある色、仕上げの凡例にある②ですが、使用される場所が判らないので教えてください。

設計者：玄関周り的大版タイルになります。

委員：小文字の⑥と⑦も教えてください。

設計者：⑦は、建物周囲のメッシュフェンスです。専用庭の部分は、メッシュフェンスにしようと思っています。当初⑥で考えていましたので図面には載っていません。

委員：パース図にある出入り口部分のフェンスの使用はどの様なものでしょうか。

設計者：入口部分の導入部であることから、スチール製のフレームでのパンチングメタルを計画しています。

委員：建物のクオリティーとフェンスの仕様が合っていないと思います。

委員：地面から立ち上がるものは、植栽の方が合うと思います。

委員：屋根の使用がガルバリウムとなっていますが、ガルバリウムは鉢巻部分だけのようですが、本来の屋根の形状は、どのようなものでしょうか。

設計者：陸屋根です。アスファルトの露出防水となります。色はグレーになると思います。

会長：A-A断面にあるレストラン部分の外側は高い屏風のような物で覆われていますが、仕上げはどの様なものになりますか。

設計者：列柱とガラスの予定です。手前にウォールを設けたいと思っています。

委員：オープンではいけませんか。

設計者：厨房があることと、シンボルツリーを入れたいので、そのバックになる物が欲しいのと、レストラン部分は落着きのあるものにしたいので、壁になるよう

な物を入れたいと思っています。

会 長：まとめてみますと、

擁壁は、なるべく低くし、周囲の圧迫感を軽減してください。

建築物以外のものやフェンスなどは、建築物と調和するものとしてください。

提供公園と河川にあるアメニティーゾーンを一体利用できるよう事務局の協力をもって、再度協議してください。

植栽専門の委員から別途意見があると思いますので、これについても検討してください。

設計者：近くにバラ園がありますので、バラ科を中心に計画したいと考えています。

会 長：以上で議題2を終了し、本日の部会は終了します。