

平成29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29年（2017年）8月10日（木） 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 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、赤澤委員、妹背委員

・事務局（都市整備部 都市整備室 都市計画課）

濱田室長、吉長課長、志村係長、浜崎職員

・事業者・設計者

議事① 設計者 株式会社アアク設計

(4) 議 事

議事① 中筋山手4丁目 宅地造成工事

(5) 傍聴者

議事① 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、三谷委員と妹背委員です。

会 長： 景観審議会運営規程第3条第1項の規定に基づき、本日の議事は全て公開となっています。傍聴者があれば入室を承認しますが、傍聴者はいらっしゃいますか。

事務局： 傍聴者はいません。

☆★☆☆ 中筋山手4丁目 宅地造成工事 ★☆☆☆

会 長： 今回の事業計画で景観上特に配慮された部分や緑化計画について説明してください。

事業者：

- ・ 開発区域の面積は約 5800 m²あり、22 区画の戸建て住宅用の宅地造成を計画しています。
- ・ 土量バランスを考慮した計画としており、開発区域外へ土を持ち出し無い、また、区域外から土を持ち込まない計画としています。
- ・ 現存する 2 つの古墳を保全し、古墳、公園、防火水槽をまとめて配置しています。
- ・ 各宅地の面積は 150 m²以上確保しており、建物外観は統一し、比較的グレードの高いものを予定しています。また、指定建蔽率は 50%の地域ですが、延べ面積は 100 m²程度の 2 階建ての住宅程度を予定しており、約 35%程度の建蔽率で、敷地の 3 分の 2 程度は空地として残る余裕のある計画です。

会長： では、委員よりご意見やご質問があればお願いします。

委員： 造成後の宅地の販売は、建築条件付きで販売されるのですか。

設計者： 事業主が設計者となる建築条件付き注文住宅ですので、ある程度統一したデザインになると思います。

委員： 一軒ごとに屋根の色がばらばらになるようなことはありませんか。

設計者： それはありません。

委員： 戸建て住宅で延べ面積 100 m²程度ですと、それ程大きな住宅ではありませんが、販売価格から住宅の規模が決まっているということですか。

設計者： そうです。周辺も同じような規模の住宅が多いです。

委員： 敷地の 3 分の 2 程度は空地として残るので、緑化するスペースは確保されていますが、造成地内で土量のバランスをとられ、切土の部分、盛土の部分があり通常よりも表土が少ないので、なかなか樹木が育たない環境だと思います。景観的には、緑を植えて緑量を確保していただきたいのですが、そのあたりの配慮はどのようなことを考えていますか。

設計者： 植栽する場所には土を入れる予定です。また、ボーリングデータからは岩盤であることが解っており、岩砕なのでそれなりの土を混ぜることで植生に適したものになると考えています。

委員： 造成時に、ある程度植栽の位置を決めて植枡を整備し、土壌改良したうえで購入者へ引き渡すということですか。

設計者： そうです。外構まで完全に仕上げで引き渡します。

委員： 景観上は緑視率をきちんと確保することが重要です。特に9号地から14号地は、高い擁壁がありますので、擁壁上部の道路に面する部分には、樹木を植栽できるよう植枡や土壌改良を行い、できれば、擁壁の仕上げは粗仕上げにしておき、擁壁の裾に土の部分を残して、吸着性のツル植物を植えられる計画にしてください。できれば、ツル性の植物も植えていただき引き渡ししていただくと良いと思いますが、最低限植物を植えられる場所を整備して引き渡すようお願いいたします。更に、擁壁の上部に植枡を整備する際には、建物に被る位置に樹木を植え、樹木の奥に建物が見えるようにしていただくと緑視率を確保しつつ景観も良くなるので、そのような樹木の配置となるように植枡の位置を計画してください。建物の脇に樹木を植える計画をされる方がいますが、そのような樹木の配置をすると、樹木と建物で背景の山並みが全く見えなくなるので、景観上はよくありません。

設計者： 検討します。今回の計画では、宅盤との高低差は3m程度とし、アプローチ階段も踊り場なしで上がれるよう計画しています。

委員： 踊り場が無いと危険に感じますが、設置しなくて大丈夫ですか。

設計者： 高低差は約3m程度で、踏面は30cmで計画しているので、安全性には問題ありません。

委員： アプローチ階段は、宅地造成で施工するのですか。

設計者： 造成時に施工します。建物建築後に外構仕上げと一緒にタイルを貼る予定です。

会長： 駐車スペースの仕上げはどのようなものになりますか。

設計者： インターロッキングかコンクリート仕上げとリュウノヒゲなどを組み合わせたようなものになると思います。

委員： 駐車場の仕上げは道路に面しており目に付く部分なので、各宅地がバラバラな仕上げになると見苦しくなります。統一した街並みとなるよう配慮をお願いします。

設計者： 数パターンの仕上げを提示し、購入者に選んでいただくようなかたちになると思います。

委員： 接続する既存道路の幅員が4mしかなく、開発地内も行き止まりの道路ですので、災害時には人だけでも別のルートから避難できるよう計画しておく方が良いと思います。15号地は南西の通路状になっている部分へ抜けられるような階段が設置されていますが、この部分を災害時には人間だけでも通れるよう整備しておくと思えます。

設計者： 開発地の西側には里道があり、西側に配置された各宅地からは法面を介して里道側へ出ることができます。15号地についても、常時通行することはできませんが、非常時には通れるようにしています。

委員： 古墳と提供公園、開発区域外の既存の公園がまとまって配置されているにも関わらず、実際には高低差があり、それぞれが分断された計画となっています。レベルを調整して一体的に利用するようにできませんか。既存公園と提供公園の間は階段で繋ぎ、一体的に利用できるようにされると、緑の軸ができ、住まれる方にも良いと思います。また、提供公園と隣地との間に、20、21、22号地の敷地が細く延びていますが、これは水道などのインフラの関係でこのような敷地形状にされているのですか。

設計者： 開発区域内の3号地と4号地の間にゴミステーションを配置しており、南東の宅地、20、21、22号地からゴミステーションへ行くルートとして通路を確保していますので、既存公園との一体利用はできません。また、開発区域と、既存の公園との間には、隣地を開発された事業者さんの土地が幅50cm程残っています。この部分については、掘削同意を得るために交渉したのですが、同意をいただけていません。

委員： 高低差が約 4、5mもあるゴミステーションを利用する計画は現実的ではないと思います。20、21、22号地の方は南側の既存街区のゴミステーションを利用されないのですか。

設計者： 既存街区にはゴミステーションがなく、どなたかのお家の前にゴミを置かせてもらっている状況のようなので、そちらを利用することはできません。また、開発区域の中央にゴミステーションを配置する現在の計画で、市の環境部局とも協議が整っています。

委員： 古墳、提供公園のレベルを揃え、更に、既存の公園と開発公園を繋ぎ、一体利用できるような計画にはなりませんか。

設計者： 開発区域と既存の公園との間の50cm分の土地の所有者が別ですので難しいと思います。

会長： 難しいとは思いますが、古墳、開発公園、隣地の既存公園が一体的な緑の空間となるよう前向きに検討をお願いします。

委員： 生産緑地はどのように利用され、維持管理はどのようにになりますか。

設計者： 具体的な利用形態は所有者が異なるのでわかりませんが、維持管理はされるとと思います。

委員： 法面になっている部分には樹木を植えていただけると良いと思います。

設計者： 南側には住宅地があるので、目隠しになるようにシマトネリコなどの樹木を植えたいと考えています。

委員： 南側の隣地の緑と連続するように、コナラなどの落葉樹を植えるのが良いと思います。シマトネリコは大きくなり過ぎるので、このような部分には適さないと思います。
生産緑地には水が引いてあるのですか。

設計者： 水道はありませんので、タンクなどで対応することになると思います。この開発地の方に貸農地として貸し出す方法などもあるとは思いますが提案してみます。

委員： 建物のデザインはどのようなものになりますか。地区計画のようなルールづくり、例えば外構や、垣、さくなどを統一した物を使用するなど、ルールは設けないのですか。

設計者： 外観デザインについて、お示しできる資料は本日持参しておりません。また、ルールづくりについては今のところ考えていませんが、屋根の形状や色などは揃える予定です。

委員： 高い擁壁は、単なるコンクリートで無表情な仕上げではなく、少し表情が出るような工夫を検討していただきたいと思います。

設計者： 検討します。

委員： 高い擁壁は大きな壁面になります。ツル性の植物で壁面緑化すると視覚的に優しくなりますので検討してください。擁壁の上部には樹木を植え、擁壁の裾に、オオイタビやヒメイトビなどを植えて壁面緑化するのが理想です。擁壁の裾に植栽帯を設けてイトビ類を数株植えるところまでを事業主でしていただき、空いたスペースは所有者が自由に草花を植えていただくスペースにされると確実に緑化できるので検討してください。

設計者： 検討します。

会長： 色々な意見が出ましたが、古墳と提供公園、隣地の公園については、緑の連続性に配慮した計画とし、一体的な利用について検討してください。また、生産緑地が荒地にならないような維持管理の工夫について貸農園なども含めて検討し、生産緑地の法面部分は樹木を植えることを検討してください。更に、擁壁を壁面緑化し、十分な緑視率を確保した建物計画とし、区域内は一定のルールを作成し、統一した街並みとなるよう配慮願います。

また、難しいとは思いますが、南側 3 宅地のゴミステーションの利用勝手も含め、既存公園と今回の開発公園との一体的な利用について再度検討してください。議事 1 については、これで協議を終了します。