

平成29年度第6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30年（2018年）1月25日（木） 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1A

(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、盛田委員

・事務局（都市整備部 都市整備室 都市計画課）

増田部長、濱田室長、吉長課長、志村係長、浜崎職員

・事業者

議事① 設計者 大和ハウス工業株式会社 他

議事② 設計者 OHNISHI一級建築士事務所 他

(4) 議 事

議事① （仮称）グランダ逆瀬川新築工事

議事② 宝塚山手台 複合店舗 新築工事

(5) 傍聴者

議事① なし

議事② 1名

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、赤澤委員と盛田委員です。

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。

☆☆☆★ （仮称）グランダ逆瀬川新築工事 ★☆☆☆

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

事業者： ・ 宝塚市景観計画、平野部市街地地域の景観形成基準に適合する計画として
います。
・ 周辺は住宅が多く建ち並んでおり、北側は従前からの住宅地、南側には
小規模開発により形成された住宅地がありますので、特に緑化について
は重視した計画としました。
・ 敷地の3方が幅員は約4m程度の道路に接しています。今回の工事で3
方全ての道路を一方後退し、6mに拡幅しますので、見通しが良くなると思
います。
・ 建物の配置は、道路後退後の敷地境界線からバルコニーの先端までで約
1.5m、外壁までは約3mセットバックし、道路境界線までの空地は緑化
する計画です。

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： 敷地東側は、既存住宅が近接しているのが非常に気になります。東隣地への
配慮については十分な検討が必要になります。そのためには、計画建物と隣
地建物との配置や高さの関係性を図面で明確にした上で、植栽の配置や樹種
を検討する必要があると思いますが、検討されましたか。東側に住まわれて
いる方からすると、かなり不快な配置計画だと思います。東側の配置寸法は
約6mで計画建物の高さは約13mで、居室の窓が向かいあう計画ですので、
お互いに視線が気になると思います。視線が切れるよう高木を列植するなど
の配慮が必要だと思います。

会長： 近隣への説明会などは終わっていますか。

設計者： 近隣説明会は2回行いました。協議において、敷地境界沿いに塀を設ける
と暗くなるので避けて欲しいと言われました。しかし視線は気になるという
意見もあり、東隣地住宅の窓の前に中木を植えることを協議しています。あ
まり樹木が茂ると逆に暗くなってしまいますので、それらも含めて協議して
いるところです。

委員： 東側にはサザンカを予定されていますが、サザンカは成長が遅くあまり大
きくなりません。成長が早く、上に伸びるシラカシの方が目隠しになり良い
と思います。また、樹木の配置は、隣地境界からもう少し離し、計画建物側
に植えた方が視線が切れて良いと思います。シラカシは横には伸びず、上に
伸びますので、隣地に枝が伸びて迷惑を掛けることもないと思いますし、黄

緑色の葉で、紅葉も明るく紅葉し、暗い雰囲気にならず良いと思います。

委員： 北西角の植栽帯は、建物もなく比較的広い玄関前の空間で、植栽帯も大きいのでシンボルツリーを植えると良いと思います。西側の道路を少し北へ行くと7階建てのマンションがあり、道路に面してサクラが植えられています。北西角にシンボルツリーとしてサクラを植えると道路景観の連続性が生まれて良いと思いますので検討してください。入居される方にもサクラのように季節を感じられる樹木があることは、良いことだと思います。

委員： 南面は居室が配置された平面計画ですので、南側の植栽帯には落葉樹を植えた方が良いと思います。目隠しにはなりません、株立ちのケヤキを居室の前に点々と植えると2階の高さまで成長し、夏には日影ができ、冬は木漏れ日が入りますので良いと思います。サザンカにはチャドクガが付き易いので、居室の近くに植えるのはあまりお奨めしません。株立ちのケヤキを推奨しますので検討してください。

設計者： 樹種の変更を検討します。

委員： 駐輪場付近は植栽もなく殺風景です。生垣を敷地境界沿いにL型に植えるなど、道路から直接自転車が見えないように配慮を検討してください。

設計者： 生垣を検討します。

委員： キュービクルや自家用発電設備は、道路や東隣地に面して配置され、むき出しになっています。計画建物側からすると裏面になりますが、市道に面する部分ですので、シンボルツリーや生垣を植えるなどの修景が必要です。隣地にお住まいの方だけでなく、道路を通る人に対する配慮も必要になりますので、道路景観に配慮した計画となるよう検討をお願いします。

設計者： 道路側に若干のスペースがありますので、植栽を検討します。

委員： 北側道路に面して受水槽が配置されていますが、北側にお住まいの方は玄関を出たら正面に受水槽があり圧迫感があると思います。

設計者： 加圧ポンプを使用すれば受水槽は不要になりますので、景観を考慮すると加圧ポンプにするべきだと思います、水道局と協議を行っていますが、今のとこ

ろは加圧ポンプの採用は難しく、やむなく受水槽で計画しています。引き続き加圧ポンプの使用について協議しながら、生垣植栽の配置についても検討したいと思います。

委員： 受水槽の各槽の配置も再考し、屋外階段前も含め、道路に沿って生垣を配置するなどの配慮について検討してください。

設計者： 検討します。

委員： 北側の道路に面してごみ置き場がありますが、どのようなもので、どのように利用されるのですか。近隣の方も利用されるのですか。

設計者： 5段積みコンクリートブロック造で、中にストッカーを設置する予定です。入居者用のごみ置き場ですので、市が回収する家庭ごみ用のごみ置き場として利用します。事業用のごみは別の場所に置き、回収は別途業者に委託します。近隣の方が使用しているごみ置き場は、現状は北側道路に面して設置されております。

委員： 駐車場に面する部分のテラスの西側に植栽帯がありますが、ここには何を植栽されますか。

設計者： サツキを植える予定です。

委員： 玄関横からスタッフ室までの間も、壁面に沿って植栽帯を設け、サツキを植栽されると玄関前の雰囲気がとても良くなると思います。また、道路に沿って設けられた植栽帯にツツジがありますが、この部分にツツジを植えると車道のようなイメージになり、違和感があります。周辺の住宅地の生垣に合わせてウバメガシにされた方が、メンテナンスも簡単ですし、重厚な雰囲気、落ち着いた景観になりますので検討してください。

設計者： 検討します。

委員： 外壁の色彩が白すぎるように感じます。吹付部分の色彩はもう少し落ち着きのある色彩が良いと思います。外壁の吹付部分は10Y R 8.5/2では少し明る過ぎますので、10Y R 8/2にされると大分落ち着きます。できれば10Y R 8/3にされると更に落ち着きが出て良くなると思いますので検討してください。

設計者： 吹付部分は指定色で施工できますので検討します。

委員： バルコニーの腰壁は、南面のみ部分的にガラスを使用されていますが、その他の3面は開口のない腰壁が連続しており重苦しい印象です。南面と同じように少しガラスを使うと軽い印象になりますので検討してください。

設計者： 高齢者が利用する施設ですので、バルコニーの腰壁はできれば下部が見えない形状にした方が安心感がありますので、このような形状としています。

委員： 東側は隣地建物も近接していますし、計画建物の居室が配置されていますので、もう少し住宅らしい演出となるようバルコニーの腰壁のデザインは再検討してください。

委員： 建具等の色彩は決まっていますか。他の地域にあるグランダの老人ホームの建物は、バックヤードの出入口の扉が無機質な濃いグレーなどの色彩で、重苦しく、外部からの人を拒絶するようなイメージの建物が多いように感じます。計画建物は、バックヤードの扉なども道路から見える位置にありますので、外壁色に合わせるなどの配慮をお願いします。

設計者： バックヤードの扉の色彩は、本日のご意見を踏まえて建築主に提案したいと思います。

会長： 敷地境界沿いの植栽は、住宅地らしい演出となるよう本日の協議やアドバイスを参考に、再検討をお願いします。また、東隣地への目隠し等の配慮についても、シラカシを植栽するなど、本日の協議内容を反映した計画となるよう検討をお願いいたします。議事1については、これで協議を終了します。

☆☆☆★ 宝塚山手台 複合店舗 新築工事 ★☆☆☆

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： 1名いらっしゃいます。

会 長： 入室を承認します。

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

事業者： ・ 建物は、東側のメイン道路から極力離れた配置とし、圧迫感を軽減しました。

- ・ 計画地西側、北側の遊歩道に沿って緑地を設け、高木、中木、低木を緑豊かになるよう計画しました。また、遊歩道に面する建物の外壁は壁面緑化し、無機質な建物が緑豊かになるように配慮しました。
- ・ 外壁の色彩は極端に目立つ色は避け、周辺環境に馴染むよう計画しました。
- ・ 土地利用計画上既存樹木を残すのは難しいですが、既存樹より多くの樹木を新たにバランスよく植栽し、5年、10年後には緑豊かな環境になり、地域住民の方々にも親しまれるような場所になるよう計画しました。

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： 計画地は、この住宅団地のメイン道路に面しており、大きな樹木が育ち、とてもきれいな道路景観を形作っています。高さ10mのケヤキは景観上重要な役割を果たしており、ランドマークとなっています。既存樹を残すのは難しいとの説明がありましたが、既存建物の周囲には大きな樹木が多くありますので、工夫して残していただきたいと思います。

設計者： 建物の際にある樹木については、一部残すことが可能と考えています。しかし、既存棟の南側の駐車場となる部分は、駐車台数を確保する必要があり、既存樹を残すのは難しい状況です。建物の直近にある既存樹は、できるだけ残したいと思います。

委 員： 既存棟の周辺の既存樹は、残すよう再考していただきたいと思います。特に既存棟の東側にある既存のシンボルツリーのクスは、既存建物とマッチしてとても良い景観を形成しています。新たにシンボルツリーとしてケヤキを計画されていますが、既存のクスを残された方が良いと思います。

設計者： 高低差が約11mある敷地に対して、出入口を2箇所設けるためには、車路などを考慮すると敷地内でのレベル調整が必要になり、既存樹を残すのは難

しい状況です。

委員： 現況地盤を上手く利用して駐車場の配置計画をすることはできませんか。既存棟の南側の駐車場は、8台を5台に減らし、減らした分を他の場所で確保するなど、10mの既存のケヤキを残しながら駐車台数を確保するような配置はできませんか。景観的には既存のケヤキを残すことはとても重要です。南東の交差点付近の景観は、外部から来る人にとっても、この団地にお住まいの方にとっても、この団地全体の重要な場所です。既存棟は飲食関係のテナントを検討されているのであれば、現況の良い景観を残された方が店舗にとってもメリットがあると思いますので、是非再考していただきたいと思ます。また、敷地西側は造成せず、既存の法面のまま残しても支障がないように思います。

設計者： 既存樹を残すことについては、計画当初から検討を行っておりましたが、テナントを誘致するにあたり敷地への車両の出入口を2箇所設けることが絶対条件でした。南側道路に出入口を設け、西側の歩行者専用道路に沿って車路を設ければ、造成が少なく済み、既存樹もある程度残せるという案も検討しましたが、南側道路は通学路ですので、小学校との協議により安全性を優先し、南側からのアクセスは断念しました。そうなりますと東側道路からしかアクセスできませんので、既存のバス停を避けて2箇所の出入口を設け、車路を確保すると、ケヤキのうち1本は残せなくなりました。更に道路との高低差、敷地内の高低差を調整のために広範囲で造成が必要となるため、他の既存樹も残すのも難しいです。また、消防用の活動空地も必要ですので、既存樹を残した上で駐車場計画を行うのは困難です。また、移植についても検討しましたが、管理業者に相談したところ樹木が大きいため難しいとの回答があり、断念しました。そこで、現況以上に新たに樹木を植えることとし、時間はかかりますが、ゆくゆくは豊かな緑の空間になるよう計画しました。

委員： 大きな樹木も技術的には移植はできます。大きな樹木だから無理という回答は、あまり知識がない方なのではないかと思ます。きちんと知識のある方にご相談された方が良いと思ます。この住宅地全体のことを考えると、移植費用がかかっても残す価値のある樹木ですので、安易に既存樹の保全や移植を諦めず再検討していただきたいと思ます。

委員： 既存棟の西側は現況のまま残せる部分があると思ますので再検討してください。既存棟の東側は、街路樹も含めて良好な道路景観となるように、新

たに植える樹木の位置や樹種について検討する必要があります。

会 長： その議論の前に、既存棟の西側については造成せずに現況のまま残すことについて検討していただけるということによろしいですか。

設計者： 残せる部分は残したいと思いますが、擁壁を施工するためには大きく掘削する必要があること、また、排水管を埋設するためにも掘削しますので、現況のまま残せる部分は少ないと思います。

委 員： 既存建物の北東にあるクスは残せるように思いますので検討してください。

設計者： 樹幹が大きいので、根が工事の支障になると思います。また、現況地盤のままでは周辺との地盤とレベルが合わないので、既存のクスを残すことは難しいと思います。

委 員： 先ほどケヤキも移植が難しいと言われていましたが、ケヤキは割と簡単に移植ができる樹種です。いくつかの業者にご相談された方が良いでしょう。

設計者： 現在樹木を管理されている業者と、その他の業者にも相談したのですが、100パーセント根付くのは難しいという意味なのかもしれませんが、どちらの業者も移植は難しいというお話でした。

委 員： 一般的に良く移植する樹種ですし、新設でも10mのケヤキを植えることもありますので、技術的に移植できないことはありません。単に費用がかかるから移植を断念されたのでないですか。また、ガーデンテラスになる部分は、既存樹を残された方が良好な雰囲気になると思いますので検討してください。

設計者： 検討します。

委 員： 新設でサルスベリやハナミズキを多く植える計画ですが、景観的には道路から少し奥まった部分には、できるだけ大きくなるケヤキなどを植えた方が良いでしょう。東側道路から見た時、街路樹と敷地内のケヤキが連続して見えるよう樹木を配置された方が良いでしょう。

設計者： 小学校に隣接していますので、花が咲く樹木が良いと思いサルスベリを選定しました。

委員： サルスベリはあまり大きくなりませんので、住宅の庭に植えるのは良いですが、このような広大な敷地にはそぐわないと思います。景観上は、ケヤキのような大きな樹木を推奨します。サルスベリはケヤキに置き換えることを検討してください。既存棟の周囲や、北東の出入口前の車路に沿った位置にある緑地にはケヤキを推奨します。メイン道路を南方向から登ってきた時に、街路樹と連続するよう敷地内にケヤキをランダムに配置すると道路景観が良くなりますので検討してください。既存棟横に植えるシンボルツリーは、既存の10mのケヤキを移植するとすばらしい景観ができます。花の咲くものは中低木で対応されると良いと思います。低木は、ツツジのみを予定されていますが、様々な低木を混植された方が賑やかになり良いと思います。南東角の独立看板の下部のアスファルト舗装部分は、花壇に変更し、様々な低木を混植されると賑わいが出てよいと思いますので検討してください。また、既存棟北側のクスノキは育たないと思いますので、日影でも育つモミジにされた方が良いと思います。

設計者： 検討します。

委員： コンビニ、ドラッグストアの北面、西面を壁面緑化されていますが、規定の緑量基準を満たすために壁面緑化を取り入れているのですか。

設計者： 緑量の確保と、景観への配慮のために壁面を緑化しています。

委員： 壁面にネットを設置し、ツル性の植物を植える計画ですが、ツル性の植物は日影に弱く、十分な肥料と水が必要ですので、管理の手を抜くと枯れてしまいます。根が直接外壁に吸着するヘデラ、オオイタビ、ヒメイタビなどは日影でも成長します。コンビニの北側は擁壁もあり、特に日当たりが悪いと思いますので、壁面の材料を再考した上で吸着するタイプの植物で壁面緑化した方がメンテナンスコストも少なく済みます。また、数種類を混植することで立体感が出て良いと思いますので検討してください。

設計者： 外壁はサイディングを使用しますので、吸着するようなものは漏水などが心配です。

委員： どのような素材でもある程度の湿気は発生すると思いますが、壁面緑化用の材料で、建材の上に貼って使用するような素材もあったと思います。

設計者： 壁面の素材を変更するのは難しいので、ネットを利用して壁面緑化する場合に、北面でも育つような植物はありませんか。

委員： 北面でもきちんと管理すれば育つかも知れませんが、しかし、肥料や水が足りないと枯れてしまい、その場合、目線の高さで枯れたものが見えると余計に汚く見えます。西側はネットを利用されても育つかも知れませんが、やはり肥料などの管理コストが必要です。ツル性の巻きつくタイプのものであれば、常緑のムベなど木化していくものをメインに植え、その他数種類を混植すれば少しましかもしれませんが、基本的に北面で巻きつきタイプの壁面緑化は難しいので、仕様変更を検討してください。

委員： 外構のフェンスは、道路境界に沿って設置されるのですか。道路境界から少し控え、駐車場と緑地との境界にフェンスを設置し、道路から見た時に緑の奥にフェンスが見えるよう、設置位置の変更を検討してください。また南東の独立看板の下部は植栽帯として整備し、景観上の配慮をお願いします。

設計者： 検討します。

委員： 各建物の色彩に統一感がありません。せっかく同時期に設計していますので、敷地全体の建物の調和について再考していただきたいと思います。

設計者： ドラッグストアの外壁は、本来のコーポレートカラーは白過ぎて基準に適合しませんので、基準値内に収まる色彩に変更しました。

委員： ドラッグストアの外壁の色彩は、彩度が高く黄みが強すぎますので、もう少し彩度を落とし、1.3Y7.3/1.4を、テナント棟の外壁の色彩も考慮し、彩度を1にし、1.3Y7.3/1.0に合わせると落ち着きます。また、各建物の明度を近いものにすると、全体が調和します。テナント棟もドラッグストアの明度7前後に合わせる統一感が出ます。同様にコンビニの裏面の外壁も、1.7GY8/0.6から明度を下げて7前後に合わせるとまとまりが出て良いと思います。また、既存棟は現況かなり白く感じますが、ケヤキの隙間に白い建物が見えるシンボリックな景観として周辺住民にも親しまれていると思いますので、今回外壁を改修されないのであればやむを得ないと思います。もし外壁を改修されるのであれば、明度を7前後に合わせるよう検討してください。例えばN7は見本で見るとグレーに見えますが、実際に壁面に使用されると白に見

えますので検討をお願いします。計画地が位置する長尾山系の山並みには白過ぎる色彩は馴染みませんので、敷地全体の建物の調和、周辺環境との調和を考慮した色彩計画となるよう再考してください。

設計者： 検討します。

委員： ドラッグストア、コンビニの壁面に設置される看板があまりにも大きいのが気になります。もう少し景観に配慮した看板にはならないものでしょうか。また、屋根の色彩も各棟バラバラですので、見下ろし景観に配慮し、同じ色彩か、若しくは近い色彩に合わせることを検討してください。

設計者： 屋根の色彩は再検討します。看板については、変更はなかなか難しいと思います。

委員： コンビニやドラッグストアの看板の色彩も、もう少し落ち着いた色彩であれば良いと思います。看板ですので、目立つものにしたいという意図はわかりますが、使用されている各色の分量のバランスが悪く、景観上の配慮が感じられません。既存の住宅地の中に建つドラッグストアなので、それほど目立つ看板でなくても良いと思いますし、周辺環境に配慮したものになるよう、建築主とも相談してください。

会長： 既存棟周辺の既存樹木はできるだけ保全した上で、新設される樹木は樹種や配置を再考し、この住宅団地全体のランドマークとなっている現在の素晴らしい景観を復元できるよう計画していただきたいと思います。建物の色彩については、敷地全体の建物が調和するよう、また、壁面緑化についても、技術的に専門家にも相談し、メンテナンスや樹種を再検討してください。議事2については、これで協議を終了します。