

## 平成29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30年（2018年）3月8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、田野委員、  
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）

吉長課長、志村係長、浜崎職員

・事業者

議事① 事業者 有限会社 協和殖産

設計者 株式会社ティーエッチピー

(4) 議 事

議事① （仮称）宝塚売布高齢者向け住宅新築工事

(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、田野委員と赤澤委員です。

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）宝塚売布高齢者向け住宅新築工事 ☆☆☆☆

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：
- ・ 計画地は阪急電鉄の売布神社駅の北側の丘陵地に位置しており、要介護高齢者を対象とした特定施設を計画しています。
  - ・ 計画建物は115戸のサービス付き高齢者住宅です。
  - ・ 特定施設は介護施設的な要素が必要ですので、事業者は有料老人ホームの事業者が大半を占めています。今回は、入居者の方々がこれまでと同じような生活ができるよう住宅の色合いを重視した計画としています。
  - ・ 敷地面積は約4500㎡と広く、ゆとりがありますので、緑を多く配置し、これらを地域の方々にも開放する計画としています。
  - ・ 計画地は10年以上放置された状況が続き、木々が鬱蒼としています。今回の計画では、この場所を近隣の方にも喜ばれるものになりたいと考えています。
  - ・ 建物の外壁は天然の木材ではありませんが、木の雰囲気を感じられる材料を多用し、柔らかい雰囲気にしたいと考えています。また、屋上にはソーラーパネル、地下には防災用備蓄倉庫を整備し、自然災害にも対応できる計画とし、災害時には施設を地域にも開放したいと考えています。
  - ・ 敷地内の高低差が20m程ありますが、現況地盤を生かした計画としており、造成工事ができるだけ不要な配置計画としています。また、敷地北東の自然林も整備した上で保全します。
  - ・ 建物の高さは第一種低層住居専用地域ですので、絶対高さ10mの制限があり、建物が横長になっています。長大な壁面のイメージを和らげるために、中央付近にカーテンウォールを採用し、また、建物形状を雁行させ、バルコニーのデザインも含めて視覚的に分節化しています。

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。

会長： 景観とは直接関係ないかもしれませんが、既存擁壁は構造上そのまま利用できるものですか。

設計者： 目視での確認のみですが、現状は十分な耐力があると判断しています。施工されてから60年以上経過していますがクラックや傾きもなく安全は確保されていると判断しています。具体的には開発許可に係る審査の中で検討することになります。

会長： 敷地の南側の道路に接している既存階段は、緊急時の避難に使用されますか。

設計者： 勾配が急ですので、避難経路として使用する予定はありません。

会 長： 南側の階段は使用しなくても避難計画上支障はありませんか。

設計者： 支障ありません。

会 長： 既存擁壁の構造は複数段で構成されていますが、南側敷地境界沿いの既存擁壁は、部分的に隣接の所有となっているのですか。

設計者： 全て今回の計画地の擁壁です。

委 員： 断面図や写真を見ますと、最下段の擁壁は南側隣地の敷地内に存在しているように見えますが、敷地境界はどこですか。

設計者： すみません。南側の最下段の擁壁は隣地の敷地内にあります。

委 員： 複数段の連続した擁壁ですが、部分的に隣地の敷地内に擁壁があるということの良いですか。

設計者： そうです。元々は南側の敷地も同じ所有者が所有していましたが、少し前に手放された南側の敷地には、戸建て住宅が建設されました。

委 員： 建物の形状が東西方向に細長いので、緊急時に東側の階段から避難される方は、北側のドライエリア方向へ非難することになるようですが、ドライエリア部分の延長は 60m 以上もありますので、ハンディキャップのある方は避難が難しいのではないですか。健康な方ばかりが利用される施設ではありませんので、万が一の場合に備えて、敷地の南東の階段も緊急の際には利用できるような計画にされた方が、安心感があると思います。

設計者： 緊急時には南東の階段も使えるよう検討します。

委 員： 建物が既存擁壁に近接して配置されていますので、杭が擁壁の底盤に干渉するように思います。この建物は杭を施工は不要なのですか。

設計者： 杭と地盤改良を併用する計画です。擁壁に干渉しない部分では鋼管杭を施工し、他の部分は地盤改良を行う計画です。

委員： 壁面のデザインですが、バルコニーの腰壁に、部分的に木材風羽目板を使い、縦ラインを強調するデザインを取り入れておられますが、バルコニーの開口部で縦のラインが切れているのが残念です。バルコニーの開口部も含めて縦ラインを通したデザインにされた方が、長大な壁面が分節化できて良く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： 色彩については、外壁の吹付仕上げ部分のマンセル値 0.9Y8.2/2.8 は少し白すぎます。既製品ではなく色彩を調整できるのであれば、明度を 8.0 以下に、可能であれば明度を 7 台の数値にしてください。もし、既製品の中からしか選べないのであれば、ご提案の色彩でもやむを得ないと思います。使用材料のメーカーを変更される場合には、同じような色彩を選択してもマンセル値が異なりますので、これ以上白くならないものを選定してください。

設計者： わかりました。

委員： グラニット風吹付け仕上げ部分の色彩は数値的には問題ないと思います。バルコニーや庇の先端部分、ハイブリッド木材はマンセル値の記載がありませんので明確にしてください。また、実際の木材ではない材料を「〇〇木材」と表現すると誤解を招きます。例えば、「木材風」などの表現にされた方が良いのではないのでしょうか。近隣の方々がこのような図面を見ると、勘違いしてトラブルになりかねませんので注意してください。

設計者： 材料ごとのマンセル値を確認して記載します。また、「ハイブリッド木材」と記載している部分は、表現を変更します。

委員： カーテンウォールの材料は透明ガラスですか。反射するものですか。

設計者： 反射しない透明の複層ガラスを使用します。

委員： アルミサッシの色彩は決まっていますか。

設計者： ブラウン系を使用する予定です。

委員： 矩計図が無いので詳しく解らないのですが、パースでは西立面の屋根と外壁とが突合せになっているように見えます。正面玄関ですので、雨垂れなどで外壁が汚れて見栄えが悪くならないよう配慮しておく必要があります。

設計者： 図面には表現できていませんが、水切りを入れるなど、きちんと雨仕舞をしますので大丈夫です。

委員： 屋上に設置される太陽光パネルは、売布神社駅の周辺から見上げた時には見えないと思いますが、北側の住宅地から見下ろした時には見えると思います。計画地の南東に隣接している共同住宅は、屋上緑化に力を入れられている良いお手本です。屋上の北側に1列だけでも植栽帯を配置できれば、見下ろした時の印象は違ってくると思いますので検討してください。

設計者： 本計画では入居者が屋上を利用する予定はなく、省エネや災害時の電力確保を優先した計画としています。屋上緑化はメンテナンスが難しく、管理が行き届かないと余計に景観が悪くなりますので、今回は採り入れる予定はありません。

委員： 空調の室外機はどこに設置されますか。

設計者： 各室の室外機はバルコニーに設置します。ハイブリッド木材を使用する箇所の裏に設置しますので、外部からは見えにくいと思います。

委員： 売布神社駅の菰池の付近から計画地を眺めた場合、計画建物が山の稜線を遮ることはありませんか。

設計者： 建物の高さは10mですので、菰池の付近から見た時に山の稜線を遮ることはありません。

委員： 菰池の付近から北側を眺めた時に、計画地の南東に建つ既存共同住宅と計画建物が一緒に見えることになりそうですが、隣接する共同住宅との調和も考慮された計画となっていますか。

設計者： 既存共同住宅との調和までは考慮できていません。本計画は、背後に見える森などとの調和を考慮した計画としています。また、敷地の北東に豊かな自然林がありますので、この部分を上手く利用したいと考えています。

ろですが、何か良いアイデアがあれば教えていただきたいと思います。

委員： 現況の自然林は鬱蒼としていますので、常緑樹を間引き、低木、中木を切ってすっきりさせると良いと思います。敷地内の東に位置する緑地帯は、アベマキ、コナラ等の高木の落葉樹を植えると、北側の自然林とも調和し、一体的になって良いと思います。また、建物の南側に植える樹木は、大きく育つ樹木を植えることで、長大な建物壁面を木々で視覚的に分節化できますので検討してください。アカマツ、カツラなどの上に伸びる樹木をカーテンウォールより東側に数本入れることで、庭園の雰囲気は自然を生かした庭園からデザインされた庭園に緩やかに移り変わります。カーテンウォールより西側は、ケヤキ、サクラ、ヤマザクラなどの高木を植えると、テラスからの眺望が確保できます。また、建物の北側は影になりますので陰樹のモミジ、カエデなどを植えると良いと思います。玄関前のオープンスペースは造園木を少し加えると良いと思います。また、計画では南側は常緑樹を多く植える計画ですが、落葉樹を植えた方が夏場は日影、冬は木漏れ日が入り、過ごしやすい住環境になります。ただし、落ち葉がありますので、擁壁の天端には落ち葉止めも兼ねてハギやツワブキなどの低木を混植することを推奨します。

設計者： 検討します。

委員： 擁壁の壁面緑化は、既存擁壁に沿って住宅が隣接しているので、落ち葉の問題も考慮する必要があります。擁壁の下部に植えて壁面緑化することができる部分はオオイタビ、ヒメイトビなどを推奨します。細い木の枝のように伸びて壁面を覆うので美しく見えます。また、葉の大きさが異なるものを混植することで表情が出て良いと思います。また、葉の色が異なるヘデラを混植すると森のように見えて良いと思います。

擁壁の上部に植え、下垂させる場合には、連続して植えるより少し間隔をあけた方が良いと思います。常緑で吸着し、下垂するテイカカヅラ、ヘデラで壁面の半分程度を緑化するイメージで、少し間隔をあけて植えると良いと思います。また、落葉しても問題が無い部分には、キヅタやナツツタなど葉の大きな落葉の植物で壁面緑化すると表情がでて、遠目から見てもとても綺麗に見えます。南側は隣地建物が既存擁壁と近接していますので、落ち葉の苦情も十分考慮しておく必要があります。

設計者： 検討します。

委員： 建物の管理、運営はどなたが行うのですか。

設計者： 土地建物は株式会社協和殖産が用意し、老人ホームなどを運営されている専門業者にリースし、運営を任せることとなります。

委員： 植栽の管理や手入れは、老人ホームを運営される業者が直接行うのですか。

設計者： その予定です。

委員： 眺望テラスや駐車場周囲に設ける散策路は、近隣住民にも開放されると説明がありましたが、実際に敷地内部に入って利用される方がどれほどいらっしゃるのか少し疑問を感じます。せっかく作っても利用されなければメンテナンスもおろそかになると思います。あまり利用されないのであれば、最初からそのような緑化計画にされた方が良いのではないのでしょうか。使われ方を再検討する必要があると思います。

設計者： 運営業者とメンテナンスも含めて協議します。他の施設での事例では、ご家族が来られた時に、ご家族と一緒に庭でくつろぐことができるようです。

委員： 法面部分は眺望を確保するため、あまり刈込の必要がない低木を植えると良いと思います。

委員： 東西に長い建物ですので、長大な壁面をどのようにブレイクダウンさせるかがとても重要です。建物の中央付近には食堂があり、食堂から直接出られる共用のバルコニーを設けておられますので、この部分の手摺りを他の部分とデザインを変えることで、視覚的に長大な壁面を分節化でき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： 北側の住宅地からカーブした道を降りてきた時に、自然林の西側付近はとても目に付く場所です。北側住宅地のメイン通りの突き当りにもなりますので、離れた場所からも良く見える景観上重要な部分です。コブシやサクラなど花が綺麗で目立つ高木を数本植えると地域の方も楽しめる景観になり、良い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： 敷地の北側道路沿いにある既存塀はどうなりますか。

設計者： やりかえます。

委員： 敷地の西側道路境界にある石積みと既存塀はどうなりますか。

設計者： 石積みは残し、上部の塀はやりかえます。

委員： 南東にある既存階段横の隙間の舗装されていない部分を低木類で緑化すると景観的にとても良くなると思いますので、是非緑化してください。

会長： 色々な意見が出ましたが、本日の意見を参考にいただき、景観に配慮した計画となるよう検討をお願いします。議事1については、これで協議を終了します。