

平成30年度第1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）7月2日（月） 午前10時40分～同11時40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、磯部委員

・事務局（都市整備部 都市整備室 都市計画課）

谷口課長、志村係長、浜崎職員、岡本職員

・事業者

議事① 事業者 株式会社ウィル

設計者 株式会社アアク設計

(4) 議 事

議事① （仮称）宝塚市仁川清風台宅地造成工事

(5) 傍聴者

議事① なし

2. 会議の要旨

事務局： 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。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
員と赤澤委員です。

☆☆☆☆ （仮称）宝塚市仁川清風台宅地造成工事 ☆☆☆☆

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

事業者： ・ 計画地は仁川団地で元々はURが所有しており共同住宅が建ってしまし
たが、順次立替えをしており、8棟は既に建て替えが完了しています。残
りの土地については一次造成が終わっている状況です。

- ・ 計画地の敷地面積は 3943 m²、第一種中高層住居専用地域です。
- ・ 計画地はURによりコンペで落札した土地で、敷地面積は 120 m²以上確保することが条件としてありました。今回の計画では、26 区画の宅地と、道路、ゴミステーション、防火水槽を整備します。
- ・ 駐車場は各宅地 2 台止められるよう計画しています。また、各宅地にシンボルツリーを植える計画です。
- ・ 幹線道路に面する宅地については擁壁の仕上げをタイル貼りとし、道路から 30 cmほど後退させて植栽帯を確保しています。
- ・ 敷地の周辺は法面ですが中央はほぼフラットになっています。
- ・ 幹線道路から、計画地内にコの字に道路を引き込みます。各宅地の高低差は、最大約 2.5m程度の高低差がありますが、出来る限り計画地内をフラットに整備する計画としており、周囲に擁壁を配置しています。

会 長： では、委員の皆様、ご意見やご質問があればお願いします。

会 長： 資料に「建物の外観の意匠は、高級感のある落ち着いたものとする。」と記載がありますが、住宅の計画も既に決まっているのですか。また、販売形態はどのようになりますか。

事業者： モデルルームと、売り建て、又は、建売住宅として販売することになると
思います。

会 長： ある程度統一したデザインになるということですか。

事業者： そうです。

会 長： 売り建てというのは、購入者が決まってから設計ということですか。

事業者： そうです。購入者と一緒にプランニングします。

会 長： 設計はアーク設計さんがされるのですか。

設計者： いいえ。設計は事業主がされます。

会 長： 他のハウスメーカーが設計されることはないということですか。

事業主：　そうです。全て当社で設計します。

委　員：　建築条件付きで販売されるという事ですか。

事業主：　そうです。

委　員：　基本的にはウィルさんが統一したデザインで設計されますので、街並みも統一感があるということですね。

事業主：　そうです。

会　長：　統一したデザインというのは、具体的にどのようなものですか。

事業主：　現在、伊丹市内で 12 区画を販売していますが、そちらでも外壁の色彩や外構など、統一したデザインの建物を建設しています。今回の計画地も全く同じものではありませんが、似たようなイメージの建物デザインになる予定です。

委　員：　建物の具体的なイメージを把握した上で、景観についての協議を行いたいのですが、コンペの際に作成したパースや写真など、街並みがイメージできる資料はありませんか。

設計者：　分譲実績などの条件によるコンペのため、パースなどは作成していません。

委　員：　建売住宅も販売されるということですので、具体的な計画ができた段階でもう一度協議をお願いしたいと思います。現況では宅地の造成計画だけしかないのです、街並みについての具体的な協議ができません。もう少し具体的な建物計画ができた時点で協議をお願いします。

委　員：　約 120 m²の敷地面積で 2 台分の駐車場を確保される計画ですので、建物の正面部分の殆どが駐車場になってしまいます。このような配置計画の場合は、駐車場とアプローチの仕上げ、更には前面道路の仕上げを一体的なデザインにすることが景観上重要になります。道路の仕上げと駐車場の仕上げを統一すると、道路を含めて広場的なイメージになり良いと思います。

事業者：　造成計画にあたっては、道路から見た時に駐車車両の向きがばらばらにな

らないよう綺麗に並んで見えるよう計画しています。また、建物の壁面の位置を揃えるよう計画しています。

委員： このような計画では駐車場の仕上げが重要になります。タイル仕上げなどを取り入れ、併せてシンボルツリーを配置することで高級感や統一感のある街並みになりますので是非検討してください。

設計者： また、区域内道路は電柱をカラーポールとし、道路内ではなく宅地内に配置します。街灯もデザイン性のあるものを設置し、道路景観に配慮した計画となるよう市とも協議しています。

委員： とても良いと思います。道路の仕上げと駐車場の仕上げも統一感を持たせると更に良くなると思います。

事業者： 道路の舗装についても、アスファルト舗装以外の仕上げを検討し、提案しましたが、完成後に宝塚市に帰属することになりますので、市の道路部局との協議により難しいという結果になりました。

会長： 今回のような造成のみの計画では、なかなか具体的な景観協議やアドバイスをを行うのが難しいので、各建物のデザインがある程度決まった時点でもう一度協議をさせていただきたいと思います。配置や色彩、屋根の形状、シンボルツリーの配置や樹種も含めて協議できれば、具体的なアドバイスもできると思いますのでよろしくお願いします。

設計者： 他の申請の進捗に影響が出ないのであれば可能です。

事務局： 通常デザイン協議部会にかかる物件については、協議が終了しないと開発協議の締結に支障が出るがありますが、今回は継続協議ということで、締結については問題ないと判断できます。事務局としましては、他の申請等の進捗に影響がでないよう手続きを進めることは可能です。

会長： そうですね。造成については本日協議をしていますので問題ないと思います。

設計者： もう少し具体的な計画ができましたらもう一度協議させていただきます。その際にはシンボルツリーの樹種などについてアドバイス頂けるとたすかりま

す。

会 長： では、建物の協議は次回よろしくお願ひします。そのような前提で本日は造成計画についてのご意見をお願ひします。

委 員： 現在の計画で言えることは、5mもの擁壁があり、この擁壁に景観上の配慮が感じられないということです。道路からは直接見えなくても、残地側からは見えますので、例えば、擁壁の表面に部分的にリブを設けるとか、水抜きをランダムに設けるのではなくデザイン的に配置し、水抜き用の目地をデザイン的に配置するなど工夫することで、長大な壁面が少し緩和されると思いますので検討してください。

設計者： 費用的な面から難しい状況です。

会 長： 仁川団地の中では初の戸建て住宅地区になります。今後戸建て住宅が建設される際には、この造成地がモデルになりますので、その辺りも含めて景観への配慮をよろしくお願ひします。

委 員： 幹線道路に面した宅地の外構計画はどのようなものになりますか。

設計者： 幹線道路に面する部分は、道路と宅地とに少しレベル差がありますので、道路から 30 cm程控えて擁壁を設置します。

委 員： 擁壁以外はフェンスなど設けずにオープン外構になるのですか。

設計者： フェンスは施工します。

委 員： どのような形状のフェンスですか。目隠しはされますか。

設計者： 目隠しフェンスは使用しない予定です。

委 員： フェンスの施工は事業主がされますか。購入者が個別にされると統一感がなくなり、良くないと思います。

設計者： フェンスは事業者が設置する予定ですので、統一したものを設置します。

委員： 可能であれば生垣の方が良いと思いますので検討してください。

設計者： 費用的に難しいです。

会長： 宅地の裏側の擁壁の上部に設置するフェンスはどのようなものですか。

設計者： 転落防止も兼ねて、事業者側で透過性のあるフェンスを設置する予定です。

委員： フェンスの色彩については、白よりも黒っぽい色を選ばれた方が目立たなくて良いと思います。また、裏面もフェンスと合わせて生垣を植栽することを推奨しますので検討してください。

会長： 各宅地のシンボルツリーは統一した方が良いと思いますが、検討されている樹種はありますか。

設計者： まだ考えておりません。

委員： シマトネリコは成長が早いのでお勧めしません。花が咲き落葉樹で成長が遅く半陰樹の樹種が良いと思いますので、ハナミズキ、エゴノキ、株立ちのアオダモなどを推奨します。エノキはとても成長が遅いので良いと思いますが、大きくはなります。

設計者： カナメモチはお世話があまりいらないと思いますが、どうですか。

委員： 生垣には良いですが低い位置から枝が伸びますので、このような駐車場配置では見通しが悪くなるのでお勧めしません。シンボルツリーとしては、樹形が綺麗なものが良いと思います。各宅地で同じ樹種をシンボルツリーとして植えることで街区全体に統一感が出ますし、バランスがとれます。シンボルツリー以外の樹木は所有者の好みの物を植えて良いと思います。

委員： 16番、17番、26番、1番の宅地は幹線道路に面していますので、街区内道路に面する他の宅地とは違う樹種で統一すると団地全体に高級感が出て良いと思います。

委員： また、幹線道路に面する宅地には道路に沿って30cm程の植栽帯が設けられますが、この部分はあまりスペースがありませんので、低木よりはヒメイタ

ビ、イタビカズラなどのツル植物を植えることを推奨します。また、モッコウバラのように花の咲くものも良いと思いますので検討してください。フェンスの内側には生垣を植えることを推奨します。

委員： 裏側の長大な擁壁は、フェンスより外側に少し空間を設けて上から下垂するようなツル植物を植えられると景観上良くなると思います。

設計者： 検討します。

委員： 敷地内をできるだけ緑化していただくようお願いします。

会長： 今回は、これまでの実績でもよいので建物のデザインが解る図面や写真など、フェンスのカタログや、シンボルツリーを植える位置、駐車場の仕上げの仕様などが解る資料を準備していただき、協議をお願いします。さらに景観に配慮した計画となるよう継続協議をお願いします。議事1については、これで協議を終了します。