

## 令和5年度第4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 令和5年（2023年）10月6日（金） 午後3時15分～同4時30分

(2) 開催場所 宝塚市役所 3階 2-3会議室

(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、川崎委員、澤委員、高木委員、山根委員、戸川委員

・事務局（都市整備部 都市整備室 都市計画課）

濱田部長、福田室長、谷口課長、下山係長、武田職員、白川職員

・事業者

議事① 事業者 社会福祉法人 聖隷福祉事業団

設計者 株式会社公共設計

議事② 事業者 株式会社大澤都市開発

設計者 株式会社テイサ設計

(4) 議 事

議事① 宝塚エデンの園建替工事

議事② （仮称）宝塚市宝松苑戸建造成計画

(5) 傍聴者

議事① 0名

議事② 0名

### 2. 会議の要旨

事務局： 本日のデザイン協議部会は、委員8名中6名の出席がありましたので、宝塚市景観審議会デザイン協議部会の設置及び運営に関する規程第5条に準用する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。

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せん。

会 長： 本日の議事録署名委員は、2番の川崎委員と7番の山根委員です。

☆☆☆☆ 宝塚エデンの園建替工事 ☆☆☆☆

会 長： 景観に配慮した点について5分程度で説明をお願いします。

事業者： 宝塚エデンの園は1979年に開設し、5つの建物のうちC棟のみを2000年に建て替えています。残りのA、B、D、E棟について、住環境や構造、耐震性の面で現在の建物での対応が難しくなってきたため、今回建替えを行い、従来の役割を継続したいと考えています。建替え計画においては、法の適合性、事業性ととも、景観上も配慮した計画としています。

設計者： C棟より東側のD棟については、敷地東側の住宅地への配慮や地区計画の規制等を考慮し、配置、高さ共に既存とほぼ同様となるように計画しました。

C棟より西側のA、B、E棟については、主に日影規制等に配慮して配置及び高さを決定しました。

既存のA、C棟は、日影規制上の既存不適格建築物となっており、C棟については今回建替えを行わないため既存不適格のまま利用します。

B棟は旧建物とほぼ同じ位置ですが、全体の戸数を確保できる位置に配置し、日影規制上許す限りの階数とする計画としています。

A、E棟については、規制上の関係等で建物の位置を現状より南側に配置する計画となります。どうしても一直線に並んでしまう立面に変化をつけるため、東から西へ上がっていくにつれて、6層から4層となるように階層を変えています。

また、横方向に長大な立面となってしまうため、縦方向の3スパンを1つの単位として、バルコニー先端と軒天部分の色を変えることで、細かく分節されて見えるよう設計しました。

外壁の色彩については、主に既存E棟と同じベージュ色を採用する計画です。

植栽については、工事の際に南側の植栽帯を一時的に伐採しますが、建物完成後に既存の状態に修景する計画です。東側については、伐採等を行わず現状の緑地帯を維持することで、近隣の方への環境の変化を抑えました。

利用者動線については、地形としては西側から東側に向かって急勾配となっていますが、建築物の中でバリアフリーの動線を確立したいと考えています。現状は行き止まりの動線となっていますが、今回計画において連絡通路で周回できる動線をつくり、園全体のバリアフリー化と入居者の方の利便性の向上、避難上の安全性の確保を実現したいと考えています。

会 長： ありがとうございます。では、ご意見やご質問があればお願いします。

委員： 立面のデザインコンセプトとして、3 スパンごとに色を変えて分節することでしたが、形態も、例えばバルコニーのあたりで意匠的に分節するような工夫をされている部分などはあるのでしょうか。

設計者： 検討中にはありますが、住戸の境には、横方向への避難経路を確保しつつコンクリートの袖壁を縦に入れ、床と軒天の色彩で3 スパンごとに変化をつけたいと思っています。

入居者の環境もありますので、建物本体の色についてはベージュ色にして、バルコニー部分だけで変化をつけたいと考えています。

委員： 袖壁は、コンクリートの打放しですか。

設計者： 正面だけでなく側面や天井面も含めて、白っぽい色の吹付等で塗装することを検討しています。

委員： 建替え前より立面が平坦になってしまうことに対して、分節することで、全体が長大に見えないように工夫されることは、景観上良いと思います。

委員： 日影規制との関係上、外壁面が直線上に配置されることに対して、A、E棟になるべくボリュームをもたせ、南側に寄せることで日影に配慮したことは理解できました。しかし、B棟に関しては、北側の敷地境界に近接しているにも関わらず、それなりの高さがあります。これは幅で調整をされたのでしょうか。それとも、既存の敷地形状の中で許容されるボリュームぎりぎりでの計画ということでしょうか。

また、A、E棟について、色彩だけではなく形状としても、もう少し何か配慮できなかったのかというところも聞かせていただければと思います。

設計者： 敷地形状については、今回は市街化調整区域を含む敷地であるため、敷地の拡大となるような変更ができず、既存の敷地のまま計画しています。B棟の北面については、既存の敷地が北に一部張り出すような形状をしていたため、結果として高く積める形となっています。

A棟については、北側がえぐれたような敷地となっており、ゆとりがほとんどないため、A棟はここにしか配置できませんでした。もう少し敷地の拡大や法的な制限が許せば、配置上の工夫が出来たと思いますが、今回はそのような余地がほとんどなく、直線的な配置となってしまっています。

委員： 既存のA、E棟の雁行を新しいプランで実施すると、ボリュームが維持できないという意味合いですか。

設計者： はい。特にA棟は規制上ぎりぎりなので、雁行させてしまうと規制に適合しなくなってしまう。

また、E棟については、既存のE棟が4階建てということもあり、C棟の入居者より、「室内からでも景観が享受できるように建物同士の幅を可能な限り離して欲しい」との要望もありました。雁行させて北へ伸ばすとC棟の居室に近接してしまうため、このような配置となっています。

会長： 現況写真を見ると、既存建物は雁行して配置されています。そのため、建物やバルコニーの小口が少しずつ見えており、奥行が感じられて、良い通り景観を作っていると思います。今回計画により直線的に配置されてしまう建物についても、南側の立面だけでなく、東側の見せ方についても配慮をお願いします。バルコニーの小口が見えたり、奥行きやリズム感が感じられるような見せ方となるようしっかり意識していただくと、景観上より良くなると思います。

委員： 3スパンごとの分節について、工夫されているなど思いながらお聞きしていましたが、この細かな分節がかえって単調な気がします。

これだけ分節にこだわられているのであれば、「3スパンを基本にしつつ、地形と合わせながらずらす」、「奥行きだけでなく高さ方向でもバランスを変える」等、別の視点からも検討の余地があるようにも感じました。

また、バルコニーの腰壁について、乳白ガラスから変更の可能性がある旨を伺っています。変更することによって、分節の見え方がどう変わるのか気になります。低層部と高層部で色を変えるという変化のつけ方もあるかと思います。

設計者： まだ検討段階ではありますが、乳白ガラスの他に黒いガラスを使うことも考えています。例えば、軒天を黒くした部分の腰壁を黒いガラスにすると、更に分節が強調されるので、バランスを見ながら検討したいと思います。

今は3スパンごとの分節としていますが、4スパンごとにしたり変化をつけたりなど、色々なパターンを検討したいと思います。

会長： バルコニーの使い方として、洗濯物が沢山干される可能性はありますか。

設計者： マンションタイプのお部屋ですので、洗濯物が干されることはあります。

会 長： 前の道路はそれほど人が往来するところではありませんが、道路から洗濯物があまり見えないように配慮をお願いします。

設計者： 分かりました。

委 員： 植栽についてです。

伐採されてしまう樹木の中には、サクラなど大きな木が多いですが、現況の見た目に戻るためには大体どれくらいの期間がかかると想定されていますか。

現況よりも植栽のボリュームが小さいように見受けられますので、できるだけ大きな木を植えていただきたいと思います。

なお、植栽のボリュームが小さくなってしまうと、緑が建物の低層部分に立ち上がってくることになると思います。そうすると、先ほどの建物の分節について、横のスパンで変化をつけても面白いかもしれません。縦にした方が良いのか横にした方が良いのか、植栽との関係性も含めて、シミュレーションしながら検討いただければと思います。

また、南側にA、E棟を配置することで、建物裏側の植栽帯が日陰になってしまいます。そのような環境でも育つ樹種を選定いただいているのでしょうか。

設計者： 植栽のボリュームですが、消防署からの指導で、はしご車の救助等が絡む部分については、成木時に3m程度までとなるようにしてほしいというお話があったので、基本的にはそれに従って進めます。

それ以外の部分については、もう少し大きな木を植栽することが可能ですので、消防と詳細に協議して、できる限り今のイメージを復旧できるような計画にしたいと考えております。

日陰になる部分については、詳細はまだ検討しきれていないのですが、日陰に強い樹種を選ぶように対応していきたいと思います。

会 長： 建物のボリュームが大きくなるため、植栽との関係も少し変わってくると思いますので、ご配慮いただければと思います。

また、樹種等については、本日欠席の緑の専門の委員から別途意見を聞き、事務局から事業者へお伝えできるかと思っておりますので、是非参考にして下さい。

委 員： 色彩についてです。

既存E棟のベージュ色をベースに、C棟低層部分のブラウン色を補助的な色として組み合わせられますが、現状のC棟はタイルで、今回計画されてい

るのは塗りとなります。これについて、同じ色で良いか検討されたのでしょうか。

次に、鉄骨階段部分には、5BG5/4 という機械色のようなイメージの色を計画されていますが、なぜこのような色にされているのでしょうか。もし周囲の山並みと自然の色との関係を考えるのなら、緑でもGY系の色の方が自然との調和性は高いと思います。

また、アクセント的に低層部分の屋根に用いられる 7.5R6/4 というやや明るめの茶系統の赤は、どの部分に計画されていますか。資料にある瓦の色彩であれば、もう少し彩度が高くて、明度は若干低いと思います。

屋上部分については、屋上防水のグレー色とありますが、これしかないのでしょうか。グリーンもあまりいい色がありませんが。

これらについて、できるだけ調和のとれたものにしていただきたいです。

設計者： 外壁の塗り仕上げについて、今回の計画に入る前に、宝塚ホテルや宝塚歌劇場を視察したところ、これらの建物において、ムラのあるような仕上げが採用されていました。これらを参考とし、今回はあやめ調という少しムラのある塗り仕上げを取り入れています。

現在の計画では、建物上部であやめ調の使用を検討していますが、目線から少し離れてしまうため、テクスチャが飛んでしまう可能性があり、使用箇所の変更も視野に入れながら検討している段階です。変更案としては、下部のベージュ色の方をあやめ調などのムラのあるような仕上げとし、上部については小粒調の仕上げにすることなどを考えています。

また、宝塚ホテルはマンサードの屋根で、本格的な建物ですが、今回はC棟からの視線を考慮すると、屋根を載せて高さを上げることが難しい状況です。そこで、最上階を濃い色とすることで少し変化をつけたいと考えました。なお、落下の危険を考慮し、タイルは採用していません。

また、鉄骨階段部分については、花のみちから見えるポール部分や鉄橋の色をイメージしています。もう少し黒っぽかったかもしれませんので、この辺りは、もう少し検討します。

瓦屋根については、C棟メイン玄関の対面部分となるE棟北側に計画しています。あまり高い位置にすると落下時の危険がありますので、低層部分での使用を考えています。色彩については、焼きむら等も考慮し、再度確認します。

委員： 赤い屋根の背後に鉄の階段があるイメージで、ある程度コントラストを強調しようということでしたら、個人的には良いと思います。

ただ、外壁上部のブラウン色に対する下部のベージュ色は、もう少しコント

ラストがあっても良いのではないかと思います。イメージを大きく左右しますので、塗る手前の段階で、大きめの塗り板を用いて、差を確認しながら丁度調和のとれるところを検討いただくと、より良いと思います。

また、C棟は既設のままということですが、今後塗替えもあるかと思いますが。塗替えの場合は、既存のままの色を考えているのか、それとも他の棟との調整を図る意味で、少し違った色にされるのでしょうか。

設計者： C棟の外壁の塗替えについては、今後の可能性はあるかとは思いますが、現時点では予定していません。塗り替える際には、タイル部分については色の変更は難しいのでおそらく既存のまま、吹付部分は違う色にも、同じ色にもできるかと思いますが。今回工事では塗り替える予定がないため、検討していないという状況です。

委員： C棟が一番高いので、ランドマーク的要素が高いのではないかと思います。立ち上がるのはC棟で、それ以外が横に広がっていくというイメージです。今回工事には含まれていないということですが、当該地においてC棟の色は重要な要素となりますので、今後のことも含めて、少し検討しておいていただけの方が良いと思います。

委員： 他の委員の方がおっしゃるように、今回は色彩がポイントだと思いますので是非ご検討いただきたいと思います。

設計者：分かりました。事業者と相談しながら、検討していきたいと思います。

会長： 分節の扱いや色彩、植栽のことなど、景観上より良くなるようご検討をお願いします。本日はありがとうございました。

☆☆☆☆ （仮称）宝塚市宝松苑戸建造成工事 ☆☆☆☆

会長： 景観に配慮した点について、5分程度で説明をお願いします。

設計者： 昨年協議いただきましたが、敷地面積の変更により前回の計画は取り下げ、再度計画したものです。計画地は、現状は打放しのゴルフ場で、かなり傾斜のある土地です。西の方に上がっていくような地形のため東側は眺望が良く、その傾斜を利用して、市内が良く見えるよう雛壇状の宅地を計画しました。

外回りには既存樹木が多くあり、前回の計画では戸建住宅の中に取り込むためかなりの樹木を伐採する計画でしたが、今回の計画ではできる限り既存樹木を残したいと考え、南側部分を未利用地という形で残す計画としています。

公園について、前は入口の部分に計画していましたが、今回は南側に既存樹木が多く残りますので、公園と既存樹木が一体となるよう公園を南側に配置しました。

会 長： ありがとうございます。では、ご意見やご質問があればお願いします。

委 員： 南側の既存樹木を残すよう計画を変更されたとのこと、その点については良かったのではないかと思います。ただ、南東部分について、現在の写真だと、樹木が全て伐採されているように見受けられます。このあたりは、今後樹木を植栽したり、緑地として整備したりする方向で考えられていますか。

設計者： 南東部分は元々建物が建っており、その周囲に植栽が多少ある状況でした。既存建物については全て解体し、その上で残せる緑地は残しましたが、東側については伐採せざるを得なかったため伐採しています。

今後については、現時点では未定ですが、今後建物が建つ可能性もありますので、現状のまま未利用地とする予定です。植栽等については、防災上の措置として法面の種子吹付等の対策を行うことになると思います。

会 長： 南側のボリュームのある樹木については、公園をつくるために伐採されるということはありませんか。

設計者： 公園を計画している部分については、現状でもほぼ平場になっておりますので、大規模な伐採はありません。

委 員： 資料を拝見すると、若干切土になっているようです。この部分は伐採されますか。

設計者： 公園を平坦にするために、区域の南側が切土となっており、多少伐採することにはなりますが、公園の中で改めて樹木を植栽する計画としています。

会 長： 公園は、必ず平坦にしなければいけませんか。法面のままの公園というのも良いような気がします。



設計者： 公園は基本的には平坦に仕上げていますが、植栽部分は50 cmずつ雛壇状に上げていく計画にしており、上がっていく先で緑地と一体になるように植栽を設けるイメージで、公園の所管課と協議しています。この公園は、市の管理となりますので、行政協議により、現時点ではこのようなかたちになっています。

委員： 四角という形に拘らず、等高線なりの形状としていくというのはどうでしょうか。

設計者： 当初はそのような形状の公園の計画としていたのですが、公園の所管課で整形にして欲しいということでしたので、四角にしています。

委員： 未利用地の管理はどうなりますか。

設計者： 未利用地に関しては、事業主の方で今後も維持管理します。前回、次の建物が建つまでの間放置されないようにと指導をいただいていますので、今回の計画でも引き継いでそのようにしていきます。

委員： 景観とは少し違うかもしれませんが、市民としての意見です。前回の公園の面積は382.5 m<sup>2</sup>でしたが、今回は261.13 m<sup>2</sup>に減少しています。戸数も増えていきますし、この辺りは公園も少ないので、公園面積がもう少し広くなると良いなと思いつつ、資料を拝見しました。

設計者： 公園について、前は、必要な公園の面積は南側の平場の部分のみで確保していました。北側の法面になっている部分については、公園の面積に含まれてはいますが、緑化をして、市に管理をお願いしていた部分でした。今回はそのように公園以外で管理いただくような部分がないため、面積が減少しているような状況になっています。

緑地や公園が少ないので、できるだけ大きくしてほしいという思いは分かりますので、今後何かできることがあれば反映していきたいと思いますが、現状で面積を大きくすることは難しいです。公園の裏が緑地ですので、一体的に緑地が広がっているようなイメージで、広がりの感じられる公園になるよう計画していきたいと思っています。

委員： 排水管理用地について、こちらは蓋がけ等されるのでしょうか。出来ればコンクリート打放しではなく、自然石をあしらったりするような配慮をしていただけませんか。

設計者： この部分は開渠となり、水が流れているのが見えます。道路側には転落防止柵を設け、公園の出入りの部分には、4 m幅で出入りできるようにボックスカルバートで蓋がけします。

会 長： 出入りの部分を石張りなどにしていただくことは出来ませんか。

設計者： 無機質かもしれませんが、コンクリート打放しとなります。石張り等は難しいです。

委 員： 各戸の擁壁部分について、高さ2 m以下のものが多いので、そこまで圧迫感はないかもしれませんが、意匠的に少し配慮していただけると、印象が大きく変わると思います。

設計者： 売り建ての計画で、購入者の意向を反映しやすいよう、コンクリート打放しとする計画です。

会 長： 少し目地を入れたり、表情をつけたりということを今後前向きに考えていただくことは出来ませんか。

設計者： 購入者の意向によりますので、現時点では出来かねます。

委 員： 売り出しのカタログにもそのようなイメージは入りませんか。

設計者： 入りません。

委 員： 景観とは少し違うかもしれませんが、資料を拝見して、教えて頂きたいことが3点ありましたので、お伺いします。

34号地の東側隣地について、前回の計画では開発区域に入っていたのですが今回はなぜ外されたのでしょうか。

前回公園にあった防火水槽は、今回はなくなったのでしょうか。

33号地の南東に小さな三角形の小さな未利用地があります。先ほどのお話にあった未利用地の管理について、この場所についてもきちんと管理いただけるような状況でしょうか。

設計者： 34号地東側隣地は、以前は事業者が所有していたため区域に入っていました

が、現在は事業者の所有でなくなったため、計画地から外れています。

防火水槽については、位置の詳細は協議中ですが、公園に設置予定です。

33号地南東側の土地については、コンクリートの打放しになっているところで、現状ではフラットになっており自動販売機が置かれています。この土地の北側部分には水道用地があり、北に向かって下っています。三角形のところとこの南側が一筆の土地だったのですが、真ん中に道が出来て南側の宅地を売却したため三角形に残ってしまったという状況です。

管理について特別な配慮が必要な状況ではありませんし、前回の協議でも所有者として残っているところはしっかりと管理していくと回答させていただいたとおり、今回も引き続き管理についてはしっかり行っていきます。

会 長： 前回の協議では、販売の際にシンボルツリーを決める等の統一感が出るようなルールを作ることを検討していただくというお話でしたが、その件はいかがでしょう。

設計者： 現時点では未定です。

会 長： 道路毎にシンボルツリーを統一すれば、特徴が出て、住宅地としてもグレードアップに繋がると思うのですが。

設計者： 販売は今後の話になってきますので、何かルールなどがつくれるようであれば、今回いただいたご意見を参考にさせていただきます。

会 長： 未利用地の管理の件、販売時のルールの件などについて意見がありましたので、参考にさせていただければと思います。

それでは本日の協議はこれで終了とします。