

1 審議会要旨

(1) 開催日時 令和8年(2026年)1月28日(水)
午後2時00分から午後3時00分まで

(2) 開催場所 宝塚市役所本庁舎 政策会議室

(3) 出席委員等

本日の出席委員は、8人中7人(内オンライン参加3名)で、次のとおり。

ア 会議室参集

田中委員、澤委員、高木委員、永尾委員

イ オンライン参加

大平委員、榊委員、高橋委員

ウ 事業者、設計者

(ア) 議事1 事業者 株式会社トーカイアセット

設計者 株式会社東洋設計事務所

(イ) 議事2 事業者 シャルム中山寺 管理組合

設計者 株式会社カシワバラ・コーポレーション

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条及び、宝塚市景観審議会規則第6条第2項の規定により、定足数である委員の2分の1以上の出席があったので、会議は成立した。

宝塚市景観審議会の運営に関する規程第3条第3項第1号の規定に基づき、本日の議事に係る会議は公開であることを確認した。

(4) 会議の内容

ア 会長は、議事録署名委員として、2番大平委員及び3番榊委員を指名した。

イ 次の議事について審議を行った。

議事1 (仮称) ココファン宝塚売布計画

議事2 シャルム中山寺大規模修繕工事

2 会議要旨

(1) 議事1 (仮称) ココファン宝塚売布計画

会長 | それでは、今回の計画において景観に配慮した点について、簡単に説明をお願いします。

設計者 | 計画地は、社宅として活用されていた土地で、計画地周辺は、概ね2階建て程度の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地です。今回の計画は、周囲と比較すると、少しボリュームのある敷地でのサービス付き高齢者向け住宅の計画となりますので、配置や緑化計画などにより、できるだけ周辺環境に馴染むよう配慮して計画しています。

配置計画については、隣地への圧迫感を軽減するため、建物を敷地中央に配置し、緑地や駐車場を敷地外周に配置しています。また、これにより、景観だけでなく、プライバシーへも配慮しています。

植栽については、低木だけでなく、高さのある中高木を配置し、建物のボリュームによる圧迫感を軽減するよう配慮しています。既存の樹木はありませんが、空地は可能な限り緑地とし、緑地の土質も調整していく予定です。今回の計画地は旗竿地で、道路に広く面していませんが、可能な限り植栽を取り入れて、道路から見たときに、シンボルツリーと建物が一体的に見えるよう考えています。

建物の色彩については、周辺が住宅地ですので、奇抜な色ではなく、アースカラー系でツヤの少ないものを活用したデザインにしています。外壁は、薄茶色の吹き付けがベースになっています。エントランスには、周辺の緑地とも馴染むよう少し緑がかかったグレーの色彩で、表面が少しザラザラしており、質感のあるタイルを使用しています。

建物の意匠については、建物ボリュームによる圧迫感を軽減するため、全面に回っているバルコニーは、スラブラインを出したデザインとして活用することで水平ラインを強調し、階層ごとに分節しています。

最後に、駐車場についてです。入居者の方々は利用しないため、敷地に常時車が出入りする訳ではありません。

会長 ありがとうございます。委員より質問、意見あればお願いします。

委員 今回は、豊かな緑地を計画いただき、ありがとうございます。植栽について、三点の意見があります。

一点目、敷地外周の緑地に計画されているタマリユウについてです。計画されている範囲が広く、日当たりも良い場所ですので、タマリユウですと、雑草が多数侵入し、維持が難しい状態になることを懸念します。維持管理の面から考えると、野芝や高麗芝といった芝張りにすると綺麗に保てると思いますが、芝は緑被率の関係で少し厳しいのかもしれませんが、そうすると、低木や中木の本数を増やすということが、方向性として考えられます。例えば、敷地外周側に低木を帯状に設けて、建物側から見ると芝と低木が綺麗に配置されているようなデザインなどが良いかもしれません。

二点目、エントランス付近についてです。現行の計画では、少し殺風景な印象を受けます。入居者の方々にも彩りを感じていただきたいと思いますので、エントランス前の高木の足元に、クチナシやアジサイといった花がつくような低木植栽を追加していただくと、より良いと思います。

三点目、駐車場についてです。常時駐車されていないということであれば、緑化ブロックを取り入れていただくと、先ほどの緑被率に寄与してくるかと思えますので、ご検討ください。

設計者

ご意見ありがとうございます。

一点目のタマリユウについてです。開業後は、運営者によるメンテナンスとなりますが、これほど大きな敷地の運営をした経験がなく、メンテナンスの大変さを懸念されているため、現在協議中です。ただ、入居者の方々の生活を考えると、低木や彩りがあり、緑地の奥に高さの異なる植栽があるのは魅力的で、部屋からの景色も良いと思いますので、引き続き協議していきたいと思えます。

二点目のエントランス付近についてです。こちらの植栽スペースは狭いため、あまり豊かにはできないかもしれませんが、少し彩りのある植栽類を検討いたします。

三点目の駐車場についてです。ご提案いただいたように、駐車場を緑化ブロックにして緑地の必要面積を確保する方向で進めたいと思えます。

委員

ありがとうございます。前向きにご検討いただけると幸いです。今回計画されている緑地面積の大きさになると、逆にタマリユウの方が、メンテナンスに手がかかるのではないかと考えています。そのあたりも踏まえて、協議調整を進めていただければと思います。

また、現在計画されている中木の樹種について、常緑樹だけになっています。落葉樹や花や実が付くものを混植いただくと、四季を感じられるより良い景観となりますので、ご検討いただけますと幸いです。

一点質問です。車の利用は従業員の方で、常に往来する訳ではないということでしたが、来訪者の方々は駐車場を利用されるのでしょうか。

設計者

現在調整中ですが、頻繁に来訪者が来られるような状態ではないと思えます。

委員

舗装についてです。道路からの経路となる通路幅員が4.5mで、歩車分離されていないということが、安全上気になります。車両台数も限られ、入居者の方々の利用頻度も低いかもしれませんが、できれば歩道と車道が区分されるように舗装の切り替えをしていただければと思いますが、いかがでしょうか。

設計者

ご意見のとおり、本来、歩道と車道を区分すべきであるとは認識しています。

歩道部分の高さを一段あげる等ができれば良いのですが、通路の接道部に電柱があるため、有効幅員は4 m弱で、この幅員では歩道と車道に高低差を付けることは難しいです。今回は、アスファルトとインターロッキングで歩道と車道を区分するイメージで検討中です。

委員 ご提案のとおりでも構わないと思いますので、よろしくをお願いします。
 また、通路から入ってくると、南側が死角になるように思います。南側の駐車場も車が入る予定でしょうか。

設計者 南側の駐車場は基本的に使用しないと考えています。設備の点検やメンテナンス用の車両の為に設けています。

委員 周囲の目隠しパネルが高さ2.4mということで比較的高く、相当囲われるので、少し気になっています。安全上も充分ご配慮いただければと思います。
 もう一点、建物の色彩についてです。西立面一階の腰壁はコンクリート打ち放しでしょうか。

設計者 コンクリート打ち放しの予定です。

委員 全体としては、落ち着いた色彩でまとめていただいていると思います。より良くするという点でいうと、ベースカラーとなる10YR 6/3をもう少し明るいイメージの色彩へ変更いただくと、より宝塚らしいイメージになるかと思えます。ただ、部分的に採用されている杉板型枠のコンクリートとの調和性という観点もありますので、現行の計画どおりでも良いようにも感じます。
 ベランダの天井部分の色彩はどのような計画ですか。

設計者 詳細は未定なのですが、ベースカラーである10YR 6/3のような色彩で、吹付仕上げの予定です。あまり暗い色にはしないよう考えています。

委員 明るめで、落ち着いた彩度の色というイメージですね。建物全体の印象に関わる部分ですので、暗く重たい印象にならないように考えていただいているという方向性は、良いと思います。
 少し気になっているのは、腰壁の手すりの部分です。マンセル値としては、N4で表記されていますが、実際はどのようなイメージでしょうか。

設計者 素材としては、現時点ではアルミ手すりを想定しています。現在色々なサン

ブルを見ながら検討中ですが、もう少し明るい印象のステンカラー系のものにする、外壁と似すぎてぼやけた印象になってしまうかもしれないというようにも感じています。ご意見いただいたように外壁色をもう1トーン明るくするという点も踏まえて、全体のバランスを見ながら調整させていただければと思います。

委員 建物の全体的な印象が暗くならないように、工夫していただけると幸いです。

今回は、腰壁部分などにコンクリート打ち放しを採用されています。コンクリートは、マンセル値の表記では無彩色になりますが、実際の見え方としては、無彩色というより、少し砂の色が感じられるような色味が入っています。今回は、そのあたりも踏まえて、上手く計画されているように感じたのですが、いかがですか。

設計者 建物の外壁として大半を占める面は、経年変化を含めて長く同じ色で留まって欲しい部分と考えていますので、今回は吹き付け仕上げを選定しました。これに対して、コンクリート打ち放し部分は、表面の変化が起きてもいい、変化をしていく過程を楽しめるようなイメージでアクセントとして使用しています。

委員 非常によく考えていただいていると思います。今回選定していただいた吹付仕上げは、質感がありこちらでも少しエイジングしていくと思いますので、経年変化で調和していきそうですので、良いですね。

委員 植栽について、今回は、計画全体が洋風で現代的なイメージでまとめられている印象で、植栽も洋風の樹種を採用されているかと思います。計画地周辺の植栽の樹種は、確認されていますか。周辺の植栽との調和性等について、教えてください。

設計者 計画地周辺の植栽は確認しています。今回は、周辺の植栽と同じような樹種での計画も検討したのですが、隣地も多数あり、それぞれに合わせると雑多になってしまうため、あまり周辺の植栽に合わせすぎない計画としています。

委員 周囲との連続性を考慮すると、例えば高木を植えていただくなどすると、景観上は非常に良くなると思いますので、ご検討いただけると幸いです。

設計者	分かりました。検討します。計画地周辺の植栽の状況としては、通路の北側隣地には、隣接する部分に豊かな庭があり、中高木が複数本あります。今回、通路の奥に高木を植えることで、道路側から通路を見ると、隣地の中高木が少し見えた奥に、計画地の高木が見えて、良いバランスになるかなと考えました。
委員	北側隣地の高木は、おそらくアラカシで、これは地域性の感じられる樹種です。一方で、現在高木で選定されているシマトネリコは、非常に現代的なイメージの樹種です。こちらを例えば、北側隣地と同じようにアラカシにすると、地域に馴染み、非常に良いと思いますので、ご検討いただければと思います。また、シラカシなどでも良いかもしれません。
会長	本日の協議では、建物の外観、緑化に関する意見がありました。周囲との調和を丁寧にご検討いただいていますので、本日の意見等を参考に、より良いものになるよう、ご検討をよろしく願いいたします。 それでは議事1の審議はこれまでといたします。

(2) 議事2 シャルム中山寺大規模修繕工事

会長	それでは、今回の計画において景観に配慮した点について、簡単に説明をお願いします。
設計者	今回は、共同住宅の外壁の塗り替え計画です。 外壁塗装の色彩については、住民アンケートを実施しています。現状色とその他3案の合計4案にてアンケートを行い、今回の計画となりました。
会長	ありがとうございます。委員より質問、意見あればお願いします。
委員	現状色は少し鮮やかなY系で、今回の塗り替えでは、全体の色彩をトーンダウンし、穏やかな雰囲気になるかと思うのですが、現状からの対比で、少し暗い印象にならないかが少し気になります。バルコニー側の手すりの色は、今回変更ありませんか。
設計者	バルコニー側も廊下側の手すり同様にブラウン系で、現状からの変更はありません。
委員	分かりました。変更がなければ、問題ないと思います。階段の色も宝塚カラーに近い色彩が使用されており、変化がありつつも、違和感のない形に見える

と思います。

4案出されたということですが、居住者の方々からその他要望はありましたでしょうか。

設計者

最初は8案ほどあったのですが、そこから4案に絞った経緯があります。当初は現状色に加え、淡い色・濃い色・全く違う色などありましたが、トーンを淡い色にしたいという要望を踏まえ、選定しました。

委員

良い色を選ばれましたね。

4案のうちの1つ、現状色の素材は、前回の大規模修繕の際に使用されていたものでしょうか。

設計者

前回の大規模改修は15年前で、記録が残っていなかったため、現在の色彩を調査し、資料にまとめています。

委員

丁寧に対応していただきありがとうございます。

もう一点、マンサードとパラペットの色は4案すべて現状色の提案ですが、やはりその色を残したいという要望があったのでしょうか。

設計者

計画段階で、住民の方から「この部分の色はこのまま残したい」というご意見をいただいたので、現状色のままとしています。

委員

愛着のある色彩を残していただいて、記憶を繋いでいくことは、大切なことです。色彩は、記憶の中の色でもありますので、非常にいい事例だと思います。

会長

本日の協議では、建物の色彩に関する意見がありました。

良い色彩で計画いただいているかと思いますので、是非良いものを作ってください、周囲に良い影響を与えていただけると嬉しく思います。

それでは議事2の審議はこれまでといたします。これで本日のデザイン協議部会を終了します。どうもありがとうございました。