

平成26年度 第2回 府中市景観審議会 会議録

- 1 開催年月日 平成26年11月12日(水) 午後4時開会
午後5時30分閉会

- 2 出席委員
- | | |
|-----|-----|
| 饗庭 | 伸 |
| 小野塚 | さゆり |
| 加藤 | 幸枝 |
| 上林 | 典子 |
| 杵山 | 恵美 |
| 田中 | 友章 |

3 議事日程

- 日程第1 景観構想(幸町二丁目地内 国立大学法人東京農工大学)について
日程第2 その他について

4 議 事

(1) 日程第1について

ア 事務局説明

景観構想(幸町二丁目地内 国立大学法人東京農工大学)について、配布資料に基づき説明。

イ 審議の概要

【委員】 今回の増築場所について、複数の用途地域、隣接した地区計画があるが、位置関係について説明がほしい。

【事務局】 市道美術館通りの道路端から南に20mまでが第一種中高層住居専用地域であり、それ以降が第一種低層住居専用地域である。また、市道3-25号の東側が、幸町二丁目地区地区計画の区域となる。

【委員】 資料14ページの図面の北側3分の2程度が第一種中高層住居専用地域で、南側3分の1程度が第一種低層住居専用地域。東側に地区計画として高さ10mの規制がある。それを踏まえて、景観構想の区域全体にかかる近隣商業地域、準住居地域、第一種中高層住居専用地域、第一種低層住居専用地域のうち、近隣商業地域、準住居地域はここには該当しないということか。

【事務局】 その2つは該当しない。

【委員】 市道美術館通りから20mまでは第二種高度地区の斜線制限と、日影規制の範囲内であれば建築が可能である。しかし、隣接地は地区計画を定めているので、建物の最高高さが10mに制限されている。

【委員】 今回の計画は府中市景観ガイドラインは踏まえているのか。

【事務局】 踏まえて計画している。

【委員】 将来的に入寮する学生数の変遷等、長期的な計画は大学側で考えているのか。

【事務局】 既存の学生寮に入寮できない生徒が1400名程度おり、その数の低減を目的としている。

【委員】 あくまで現況の対応ということか。

【委員】 建築基準法上は共同住宅だが、実際の利用は学生寮という扱いか。また、日常生活でキャンパス内の共用施設を利用するため、部屋の面積を抑えているという理解でいいのか。

【事務局】 キャンパス内での生活が主になるということから、当該建物は寝泊りするための施設だと聞いている。

【委員】 朝食、夕食共にキャンパス内の施設でとれるのか。国際交流会館との役割分担などもあると思うが、計画建物の外観だけを見ると、ワンルームマンションよりも集約度が高い共同住宅に見える。どういった流れの中で今回の学生寮が発生したのか、本寮が東京農工大学の考えどおり運営がされ、問題が生じない仕組みになっているのか、またその担保されているのか、審議していく必要がある。

【事務局】 食事については、福利厚生センターを始めとする、大学敷地内にある既存の施設を利用すると聞いている。

【委員】 学生寮には学生と管理人だけが住むのか。例えば、グローバル人材育成を目的とする混住寮だと、レジデントアシスタントと呼ばれる経験豊かな学生等を住まわせて交流を図ったり、主事という形で教職員を住まわせている例もある。

【事務局】 入寮者は大学の学生のみとしている。管理については午前8時から午後8時までは管理人が常駐し、それ以外の時間は大学の守衛が対応する。

【委員】 学生寮新営の目的で、外国人留学生と日本人留学生が混在可能とあったり、グローバル人材の養成にも活用可能と記載しているが、当該建物だけで見ると集約度の高いワンルーム形式共同住宅で、全部が閉ざされた個室であるため、日本人と留学生の交流は難しいのではないかと。記載されている目的というのは、農工大キャンパス全体を使用する主旨なのか、学生寮単独での目的として掲げているのか。学生寮だけでこの目的を掲げるのであれば、目的に則していない計画に思えるので、計画自体にもう少しゆとりのある、交流のできる空間を設けて欲しい。

【委員】 エレベーターを東側に設置する理由が見えない。隣接する地域に低層の住宅街があるので、階層ごとに段差をつけるなど意匠に配慮して欲しい。また、集塵所やエレベーター等の配置を、反対側に設置しても設計上問題が無いと感じる。住民と良好な関係が築けるように歩み寄りをしたほうがいいと思う。

【事務局】 土地利用構想に関する意見書も踏まえ、地域に配慮した形でゆと

りある計画にするよう事業者と協議する。

【委員】 都市計画上では、市道美術館通り北側が第一種低層住居専用地域、建ぺい率30%、容積率60%。道路端から南に20m以内は第一種中高層住居専用地域となっている。それ以南が第一種低層住居専用地域の建ぺい率50%、容積率100%。道路の東側には市民発意の地区計画区域があり、建物の高さを10mまでに制限している。低層の住宅が並ぶ区画に、今回の計画建物が20mの高さで突出するのは客観的な事実なので、事業者はそれを自覚した上で、ガイドラインに沿った計画をすることが望ましい。5階建ての一番高い部分が、10mの高さ制限のある東側の低層住宅地に隣接しており、不特定多数の人が利用する階段室などであって、悪意がなくても覗き込める立体的な位置関係が生じてしまっている。意見書にあるとおり、階段を中央に配置することは可能なのか。

【委員】 当該敷地の東南部分に自転車置き場や集塵所、消火ポンプ室、障害者駐車場等があるが、幸町二丁目地区地区計画区域に面した道路に全ての動線が計画されている。第一種低層住居専用地域に高さのないものを計画するのは一つの考えかもしれないが、自転車置き場が東南部分に設置されることで、地区計画区域に面した東側の道路を常習的に使うことになる。西側道路を利用した動線も計画した方がいいのではないのか。

【事務局】 南側の駐輪場の位置関係や、意見書も提出されている。今後、配置計画も含め事業者と協議したい。

【委員】 ごみの収集の動線を確認したい。

【事務局】 ごみ置き場については、資料14ページ、集塵所・ポンプ室の場所ので計画しており、東側の道路を利用し集積する。

【委員】 130人以上の学生、外国人の方もいる中で、体調不良や鍵の紛失など、問題が発生するかもしれないので、管理人が24時間常駐しないというのは非常に怖いと思う。外国人留学生が、日本に来てよかったと思ってもらいたい。夜間非常事態が発生した場合でも、守衛だけでなく、学生などがケアできるようなシステムがあると安心するのではないのか。また、イメージパースは、1階北側部分に大きな樹木が描かれているが、高木では1階への日当たりに影響を及ぼしたり、目隠しになってしまうと思うので、もう少し低くてもいい気がする。

【事務局】 コミュニティ形成、管理人については事業者と協議する。北側の樹木については、3mの白樺を事業者が計画している。

【委員】 今回の計画建物は、東側の低層の住居に隣接しているが、東側道路も狭く圧迫感があるのではないのか。東側の形態意匠は低層とし、段々と上がっていく傾斜とする方が、圧迫感の軽減に繋がるのではないのか。東側の階段を常習的に使用するのであれば、騒音等も配慮しなければならない。

【事務局】 東側の地域に配慮した、圧迫感を軽減し、ゆとりある計画とするよう事業者と協議を行う。

【委員】 東側の配置計画について、コミュニティルームが各階に設けられているが、もう少し開かれている方が互いの様子が分かっていいと感じた。今の計画では、コミュニティルームで何をしているか分からない、夜中まで騒がれると困るなど、懸念材料になるのではないか。建物の高さを下げる話題とも絡めて、例えば一階部分に少し共有スペースを作り、先方の賑わいの様子もある程度分かり、学生の活動の様子が見えるという、目に見える部分での安心感が生まれると思う。それはこの寮の運営、大学の方針に大きくかかっていると思うので、どの様なコミュニティを形成していくのか説明が欲しい。寮の規則を定めていく上で、東側の地域の方と良好な環境を作る仕組みというものを検討していただきたい。また、イメージパースについて、東面にタイル、北側で塗装となっており、角で切り替わっているが、本当にこういう仕様なのか。

【事務局】 コミュニティ形成については、事業者と協議する。パースについては、茶色い部分はタイルを使用、白い部分は塗装だと聞いている。角の収まりについては確認する。

【委員】 今回の計画は、ワンルームマンションのような間取りなので本当にそうなのかなと。福利厚生センターで食事をとるという話もあったが、図面を見る限りだと当該建物と距離がある。朝食、夕食は自室で作るのではないかと思う。大学によっては、シェアハウスのような間取りの混住寮を作っているところもある。コモンキッチンなどを採用し、学生同士で食事を作り、一緒に食べるという空間を作っているところもある。今回、どのような理由でワンルーム形式に似た計画を選択されているのか、学内の他施設との補完関係をどう考えているのか、もう少し説明が欲しい。

【委員】 南側の住居ゾーンに今回の学生寮を置くと、それまでのまち並みと違うものに見える。素材が違い、敷地に対する建物のとり方も違う今の計画では、東京農工大学の建物のひとつだと思わないのではないか。大学としての雰囲気作り、住居ゾーンの雰囲気を継承しつつ新しいものを提案することも必要になるのではないか。色彩は周りの戸建て住宅地と連続性があるが、階段室の造りこみを工夫する必要がある。

【委員】 イメージパースはもう少し周辺状況を入れて欲しい。

【委員】 職員宿舎等、農工大が作り出したまち並みとの連続性もイメージパースで確認したい。

【委員】 モンタージュ図面を少し広域で作って頂くと、地区計画区域と今回の計画地の関係性が明らかになり、周辺との調和という観点から学生寮が計画されているかが確認できる。

【事務局】 修正したイメージパースは次回の審査会に提出する。

【委員】 建物計画に余裕がないように感じる。短期的な視野で計画している印象があり、時代の変化に対し柔軟に空間を変える姿勢が望ましい。

【委員】 日本人学生と留学生との混住寮であり、学びの場として使おうとするときは、管理で手間のかかるものこそ学びを生む。どのような形で学びと結び付けていくのか、考えて頂きたい。今回、大前提として共同住宅を作るのではなく、学生寮を作ることによって、過密な計画になっているのは別の理由があるのではないか。共用部についても、ここにあるものと学内にあるものを連結させて利用するという前提を説明されている。具体的にどう考えているのか、説明を補完して頂きたい。

【委員】 今の密度がどの程度か、あるいは今回の対象地だけを見たときに密度がどの程度か確認したい。住居ゾーン全体における建物の現在の容積率を算出して欲しい。

【会長】 住居ゾーンに建っている建物がいつ建てられたものなのか教えていただきたい。地区計画制定前、制定後の建物の関係性を確認したい。国際交流会館との相互補完関係をもう少し説明して欲しい。

ウ 審議結果
継続審議とする。

(2) 日程第2について

ア 白糸台三丁目景観協定（報告）

イ 都市計画マスタープランの改訂（報告）

ウ 次回の日程

次回府中市景観審議会の日程は、12月中旬で日程調整を行う。

以上、会議のてん末を記載してその相違ないことを証するため、ここに署名する。

会 長

田中 友章

委 員 (小野塚委員)

小野塚 さゆり