

平成26年度第3回土地利用調整審査会 会議録

- 1 開催年月日 平成26年11月21日（金） 午後6時35分開会
午後7時40分閉会

- 2 出席委員 宇野健一
桑田仁
谷垣岳人
野澤康
村木美貴

3 議事日程

- 日程第1 土地利用構想（幸町2丁目地内 国立大学東京農工大学）
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

土地利用構想（幸町2丁目地内 国立大学東京農工大学）について、配布資料に基づき説明。

イ 審議の概要

【委員】 府中市としてこの計画は寮と考えているのか。

【事務局】 大学側から、日常生活はキャンパス内の施設を活用するという
ことで、建物の用途は寝るための場所という提案を頂いている
段階である。

【委員】 府中市として指導要綱に適合すると判断するのか。

【事務局】 開発事業の指導要綱第36第2項の規定を踏まえ、提案された
ものになっている。

【委員】 指導要綱のワンルーム形式集合住宅には、寮は含まれず、別途
協議ということか。

【事務局】 寮は別途協議となる。

【委員】 1戸あたりの床面積は16.1㎡から16.2㎡でいいのか。

【事務局】 大学側から、日常生活はキャンパス内の既存の施設を利用する
ということで現在の計画になっている。

【委員】 約1,200㎡分の床面積の不足分とはどういうことか。

- 【事務局】 不足分については、学生寮として計画している今回の建物をワンルームとして捉えた場合、約1200㎡の床面積が不足している。その不足部分については、キャンパス構内の既存の施設を活用し補うとしている。
- 【委員】 府中市開発指導要綱の第36に、ワンルーム形式集合住宅の住戸面積について記述がある。第2項では「寮又は寄宿舍を建築しようとするときは、各居室について市長と別に協議の上定めた面積を確保しなければならない。」としている。ワンルーム形式集合住宅と、寮又は寄宿舍は別の扱いであり、今回の計画は、寮又は寄宿舍であるという理解でよいのか。
- 【事務局】 東京農工大学全体での土地利用計画として捉えたときに、大学側でこの計画をどう考えているか、寮と捉えられる要因があるか、今後の協議の中で市として意思を固めていきたい。
- 【委員】 指導要綱は集合住宅の定義があり、ワンルーム形式住戸にも別の定義がある。今回の対象物件は、規定の趣旨からして、寮又は寄宿舍として解釈をするということか。
- 【事務局】 今回の計画の建物種別の判断は、建物を新築するなかで、既存の学生寮や宿舍とのバランスで判断していきたい。指導要綱の文言について課題があるということであれば、見直しを含めて検討する。
- 【委員】 ワンルーム形式集合住宅の戸数が25戸以上になると、管理人向けの住戸も設けなければならないという規定がある。今回の計画を、要綱に反しないように解釈できなければ、例外を認めることになる。建築基準法上の寄宿舍ということであれば、それを踏まえたうえで、計画について別途検討しなければならない。
- 【委員】 今回提案されている戸数の考え方について説明が欲しい。
- 【事務局】 現在、既存の学生寮に入寮できていない学生が1400人程度いる。そのような学生を減らすため、なるべく戸数を増やしたいという話を聞いている。
- 【委員】 今回の敷地での計画だが、明確に経営採算上の収支を考えた結果なのか。
- 【委員】 困窮学生が多いのは事実であり、1戸あたりの面積を広くすると家賃が高くなる。入寮を希望する学生の数に合わせ、もう一棟学生寮を計画するには予算がないのではないのか。
- 【委員】 民間が建物を建築し採算をとる計画とは違う。
- 【委員】 建物計画の北側が4階、南側が5階なのはなぜか。

- 【事務局】 日影規制によるものであると聞いている。
- 【委員】 寮の5階部分が東側の低層住宅地に近接している。日影規制があり、北側を4階とするのであれば、日影のシュミレーション等で確認したい。
- 【委員】 大学のキャンパスが北側にあり、住居ゾーンは南側に集約されている。今回の計画地は住居ゾーンの東側であるが、出入り口がキャンパスの反対側に計画されている。動線について検討して欲しい。
- 【委員】 寮の図面を見ると、日常的に屋外階段で出入りすることになる。なおかつ、日中に学生が寮にいないということは、夜に屋外階段を出入りすることになり、騒音等の懸念がある。
- 【委員】 中廊下、外階段だと、階段を梯子として部外者が侵入する恐れがある。
- 【委員】 常駐の管理人がいても、目に触れずに出入りできてしまう。
- 【委員】 防犯上の懸念があるとなると、やはり地域に良い影響はない。
- 【委員】 南側の荷捌き駐車場や障害者用駐車場は、どの程度使用されるのか。設置しなければならないものなのか。設置義務がないのであれば、その場所を緑化したほうが地域にとっていい気がする。
- 【事務局】 障害者用駐車場は、福祉のまちづくり条例で定められている。荷捌き駐車場の必要性は大学側に確認する。
- 【委員】 福祉のまちづくり条例で定められている障害者用駐車場は、寮にも関係するのか。寮であるため住戸面積を16㎡でよいとしているのだから、障害者用駐車場はなくてもよいのではないか。
- 【委員】 車いすではこの物件で生活できない。
- 【事務局】 次回までに確認する。
- 【委員】 ゴミ置き場・集塵所を集約しているのは、土地が余ったからということか。
- 【委員】 駐輪場が南側にあるが、これを地下に設置し、建物の床面積を広げゆとりある計画にすることはできないのか。
- 【事務局】 駐輪場も含め、建物の形状や配置等も大学側と協議する。
- 【委員】 今回の計画の中で、アピールする点があればお聞きしたい。
- 【事務局】 歩道上空地を広くとっている。学生寮としてのコミュニティなども含め、大学側と協議していく。
- 【委員】 これからのスケジュールはどうか。
- 【事務局】 府中市景観審議会の第2回目の審議を12月に行う。提出された意見書に対し、見解書をまとめている最中で、意見書と見解書

の縦覧を12月の中旬ごろに行う予定となっている。その後、1月もしくは2月に公聴会を検討している。

【委員】 以前審議した文化学園の学生寮は、指導要綱に適合していたのか。

【事務局】 文化学園は、コミュニティスペースをとり、そこも含めた形で、1戸あたり25㎡を確保していた。

【委員】 実質的な居室面積が25㎡以下であっても、オープンスペースを加味し、全体としてみれば平均25㎡確保していたという理解でいいか。

【委員】 今回の計画ではその部分で問題が生じる恐れがある

【委員】 コミュニティスペースはあるが、地域の人のためのスペースはない。

【委員】 コミュニティスペースは外階段から誰でも入れてしまう。

【委員】 今回の審議で出た課題については、次回審議する。

ウ 審議結果

継続審議とする。

(2) 日程第2 その他について説明

ア 日鋼団地の建替えについて（報告）

イ 都市計画マスタープランの改定（報告）

ウ 次回の日程

12月24日（水）午後6時30分

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

野澤 康

委 員 (村木委員)

村木 美貴