

伊藤忠都市開発・セントラル説明会概要

マンション建設検討部会

2007年11月11日(日) 18:00~20:30 @船橋アリーナ 大会議室

住民参加者：約35名

出席者：伊藤忠都市開発 和田氏、他1名

セントラルコンサルタント 平山氏、石田氏

【説明会開催主旨】

1. 過去2回開催したURとの共同説明会時の14Fプランから、だいが設計変更しているのが現状の中間報告。
2. 今後の説明会開催周知範囲を船橋市環境共生まちづくり条例に基づく範囲(ア)にするという確認。
(ア)「中高層建物の敷地境界線から当該建築物の高さの2倍の水平距離の範囲内に居住する者及びその範囲内にある土地又は建築物を所有する者」
(イ) その範囲外の方の意見を拒むものではない。今後の説明会についても誰でも参加可能だが、条例に基づく事業者の義務範囲の説明。

【設計変更箇所】

	変更前	変更後	(備考)
51-1街区の棟構成	3棟	4棟	
容積率(51-1)	200%	おおむね平均190%	
容積率(51-2)	200%	190%	
車両出入り口	北側(常時開放) 東側(常時開放)	北側(常時開放) 東側(緊急車両用)	市と協議途中のため、変更の可能性あり
最高階高	14F	12F	

【その他、ポイント】

51-2街区：車両出入り口は東側。北側道路面は高低差があるため。

74街区：設計変更なし。4棟構成。住居に近いところを低く、奥を高くしている。

日影図

冬至時、日陰になる部分が3時間以上の範囲は、当該区画周辺の道路部分に収まっている。

家屋に日陰がかかる時間は2時間が最長。

継続審議事項：D棟12F部分(マンション部会からの要望事項より)

部会より、東側の立ち上がりを低く要望。

セントラルより、東側は、船橋市が策定中の高度規制法に準じた高さまで低くするよう申し出ていたが、D棟のみ果たせていない。

7Fに変更するには、構造上の問題が出てきたため継続検討中。

【質疑応答】

1. アンテナを立てている。電波障害は？
(ア) アナログの電波障害は、確実に発生すると見越している。竣工中に発生する障害は、回復に努める。
(イ) 電波測定車により調査
建物の形状が決まった段階で、影響範囲を割り出し、特定ポイントを事前調査。
竣工後、再度調査し、保証範囲を決定。
事前に要望すれば、個別家屋ごとの調査も可能。

- (ウ) 障害が発生した地区には保証の通知をする。
2. 当該地区は、20mの高度規制の対象になっている。また、環境共生の観点から高度規制の早期制定を求める当自治会の陳情は、9月の市議会で採択された経緯がある。このような地元の要望と、今回提示されている設計とでは、かなりの違いがあるがどう思うか。
- (ア) 住環境にとって良い物を作ろうとしても、事業収支を鑑みながら200%の容積率を目指して設計すると、どうしても200%を消化できないという認識に至った。
- (イ) 20m高度規制、200%の容積率消化、URのコンペ要件、全ては満たせない。
- (ウ) 別の手法があるか、船橋市と協議中。現在は糸口が見えていない。下記2つの選択肢を話している。
- 総合設計制度の利用し、高度規制を緩和する。
- <総合設計制度による一団地認定>
- 一団地の住宅施設を設計する場合、建蔽率、道路・隣地・北側斜線制限、日影規制による高さの制限を緩和する。周知方法 公告・縦覧 船橋市が対象区域を第三者に周知する。縦覧は建物の位置などを示す図書が対象。
- 地区計画の変更
- 地区計画で高さの限度が定められた場合これを優先する。地区計画の変更で12階が建てられるようにしたい。
- (エ) 直近の船橋市との協議で話してきたばかりなので、どの手法を用いるかは未決定。
- ・説明された日影図を見ると、敷地西側では朝7～10時頃に朝日があたらない所があり、東側では午後3～6時頃まで日影になる所がある。太陽の光は毎日の心と体の健康、洗濯物の乾き具合、庭の植栽、屋根の太陽光発電に無くてはならない。日影は周辺住民の生活に大きな影響があるので、建物の高さはもっと低くしてもらいたい。
 - ・坪井土地区画整理事業は、総人口7,200人、密度110人/haである。私共の住宅部分では180人/ha、ところが共同住宅では700人/haと約4倍になる。総人口も2～3割増え計画容量を越えるのではないか。
 - ・建物の容積190%は過大である。都市機構が自分で建てたら100%程度のところもある。市の建設委員会でも当敷地で200%は過大ではないか、100%程度が妥当ではとの発言もあった。
 - ・駐車台数820台は過大。この地区は入居して3年半、ようやく住戸500戸、駐車600台の地域。小さな子供も多く、交通事故の増加も懸念される。250～300台に縮小願いたい。
3. 千葉県で初めての高度規制。当該地区は全国のモデル地区となるはず。高度20m内で設計希望。しかし、独自に設計シミュレーションをしたが、高度20m+URコンペ要件では、容積150%程度しか消化できなかった。冬至に日陰が3時間以上かかってはいけないというのは、昭和30年代の規制だ。この規制を船橋市に緩めてもらってはどうか？
- (ア) 20m規制がかかったら、誰が設計しても200%の容積消化は難しい。土地の形状がくぼんでいる部分があったりするので、設計が難しい。指摘の容積率しか入らないことも認識している。冬至の3時間規制の問題は建築基準法であって、これを犯すことは法律違反なので検討できない。
- (イ) 質問者：そうではなく、自己日影の話をしている。一団地認定を前提に設計されているので、船橋市の裁量で緩和できる。
4. 伊藤忠都市開発(以下CI)は、当該地区に高度規制がかかることを想定せず、URからも説明を受けず、高度規制がかからない前提での事業計画に基づき土地を買っていると思う。20メートルの高度規制がかかれば契約時と条件が大幅に変わってくるので、土地の購入代金について再交渉が可能と思うが申し入れは出来ないのか。
- (ア) 弁護士に相談済み。契約時の条件が変わっても、URを相手に土地代金を戻すなどというのは無理だという判断。

- (イ) UR と CI は、具体的な話はできていない。
- (ウ) 今回提示のプランは 190%程度で、当初より 10%マイナス。金額にすると、今だと 20～30 億円程度を割り込む計算。
- (エ) 事業者に対して思わしい回答は得られていないが、引き続き UR とは交渉予定。結果は報告する。
5. 前回の説明会では、既存不適格でも強行するのが CI の企業姿勢と言っていたが、その後スタンスが変わったのは何かあったのか？また、既存不適格に駆け込むことはあり得るのか？
- (ア) 基本的に既存不適格となることは好ましくないと思っている。しかし、事業ができないとなると損失が大きいので、最終的には可能性が 0 では無いと思っている。そういう状況になるのは、住民と話し合いもできない状況だと思うので、極力避けたい。
6. 今時点での着工予定はいつ頃を予定していますか？
- (ア) 開発の手法等も明確でないので流動的だが、設計の工程や確認申請の時間がかかっているため、来年の 9 月くらいの着工になるのではないかと考えている。前押しは難しいと思っている。
7. この会で、何を住民に求めているのかわからないのですが、今日は説明だけで良いのですか？
- (ア) 今回のプランが皆さんの意見を網羅しているものとは思わないが、おおむね高さなども問題も含めて了解が得られれば、次のステップに進みたい。2 ヶ月間猶予をとり、3 ヶ月交渉してきたが、結果として今回の計画に乗れず、どうしても 20M に拘るのであれば、社 (CI) として方針転換、検討をしないとけない。
- (イ) 20m にこだわるという返答をしたからといって、話し合いを打ち切るという訳ではないので安心してください。200%取ること自体がおかしいと言われると困るが、良い街並を考えると多少容積率を下げてても良い物を作っていく必要があると思っている。
- (ウ) マンション部会メンバー以外の方は経緯がわからないだろうから、経緯説明する場を持ちたかった。
- (エ) 説明会の案内をした後のことだが、行政と話をし、20m 以上の建物を建てるなら地区計画を変更するのが良いのでは？となったので、その話がメインとなってしまったが。
- (オ) 船橋の規定している説明義務範囲の人を中心とした説明会に切り替えていきたいという説明。その範囲外の人に全く説明しないというわけではないが、今のマンション部会より広く、自治会全体よりは狭く、進めていきたい。
8. 地区計画の変更について。手続きの大まかな流れ。
- (ア) 発案：基本的には土地地権者
土地を所有しているからといって、勝手に変更できるわけではない。
CI の担当者レベルでは、CI+ 自治会共同申請が理想的だという考え。
- (イ) 市に申請：現況の地区計画と比較、検討
- (ウ) 計画案を公告、縦覧 意見書等の受付 必要に応じて公聴会
- (エ) 都市計画審議会で審議、承認 決定、告示
今回検討しているのは、地区計画の一部の変更。
決定までの期間は、最短でも半年程度。都市計画審議会は年に数回しか開催されないため、おおむね 1 年程度はかかる。
9. 20M 規制の話は済んだことなのに、話をぶり返している人がいる。自治会全体の人の話も聞いた方がよいと思うが？
- (ア) 今まで話し合いをしてきた中で、20M にこだわると言われると今までの話は何だったんだろうと思う。事業者として譲れるところ、譲れないところはある。20M 規制が絶対ではなく、良い物が作れば納得が得られるのでは、と思っている。自治会内部で統制いただきたい。あまり長く話し合いも続けてもらえない。

- (イ) 地区計画の変更に対しては、容積 200%を消化したいという観点だけではない。将来に渡って建て替えができるように担保しておくことで、マンション購入者の資産価値も落とさないという効果も。
10. 20M 高度規制について話が済んでいるとあったが、個人個人、意見、考えが違うので、まとめる必要も無いと思っただし、無理にまとめるつもりも無い。当該建物において考えるべきは高さ規制ではなく、容積率が問題であって、そこを詰めないと話が進まないと思う。当初の 200%から 190%になっているが、採算ラインが明確にならないと事業性としてどれくらい乖離しているのかが把握できず良い話し合いにならないと思う。開示があれば、歩み寄りやすくなると思う。
- (ア) 回答はできない。
- (イ) 今の 190%の容積率だと、200%の時より利益が半分になっている。
- (ウ) マンション施工費用（部材、工事費など）が値上がりしてきているので、利益 0 かな、と思っている。
11. 部会は今、セントラルに対し 11 項目の要望を提示していることについて、検討状況、CI の考えは？
- (ア) いずれもハードルが高いので、今日、明確に提示しにくかった。
- (イ) まずは 20M でないと乗れないのかというスタンスだけ把握したかった。
- 仮に 20m でないと No と言われれば、金利負担も踏まえ、方向転換をしなくてはいけない。
- (ウ) 高さを最高 10 階という要望が厳しい。単純に事業性を悪化させるか、東側を 7F にした部分に乗せるというしかない。
- (エ) 東側に面した部分を 3 階にするのは無理。
- (オ) D 棟 12F 部分を低くすることは、何とかできると思っている。
12. CI と UR との交渉で、コンペ要件の変更などを話しているのか？
- (ア) 具体的なレギュレーションの変更要望はあげていない。
- (イ) レギュレーションを変更するなら、再コンペしなくてはならなくなるし、それは UR も望んでいない。
13. 地区計画の変更は、過半数の承認が得られないと思うので、難しいと思うが。
- (ア) UR のコンペ要件を守って、さらに高さ規制をかけるというのは無理である。UR といえども、赤字で実施している話でも無い。誰かが数十億の赤字を被って、容積 110%とするのか。
14. 東側を 3F にというのは、難しいと思っている。おおよその住民はコンペ条件などが重要ととらえられている。要望項目に最高階を 10 階にしておき、20M がダメだとは言っていない。特に D 棟については検討してください。
- (ア) 要望事項の背景は読み取っているものの、いつも意見交換している部会以外の方の意見も聞きたかったのが今日の目的。
15. 事業採算が民間会社で重要な事は理解している。しかし、3 年前には UR は対象の土地を戸建てで計画していた経緯もある。UR との交渉は難しいと思うが、ぜひお願いしたい。
- (ア) 無理です。弁護士も、UR には瑕疵が無いという判断。そのような話をするのであれば、今日の話は忘れていただいた方がよいかなと思う。
16. 個人的に様々な意見を持っているのは、これまでの話し合いの経緯からわかると思うが、戸建の計画図で案内されていた問題、20M の問題、UR からのコンペ要件説明資料は 2 棟構成、高さ 10 階イメージの説明だったりした経緯もある。これは理解しておいて欲しい。
- また、20M に拘るのは総意ではない。20M に拘っていない人もいるし、拘っている人もいる。その中で、20m 以上を了承できるか否か、住民の総意として回答するのは、今日の場合は難しい。和田さん、や平山さんとしては、どうしたら総意と思えるのか？
- (ア) 決を採るしかないと思う。
- (イ) 11 項目の要望に対しては改めて回答する。
17. 74 街区の容積率が低い、そこに 51 街区の建物を持って行く事は可能か？

(ア) 技術的には可能だが、51 と 74 街区は別のコンペなのでできない。74 街区はコンペ要件を守ると 160% 程度しか消化できない。

18. 51 街区の東側住民が主に事業者とコンタクトを取っているが、西側、その他地区も含めて話をしてほしい。

(ア) 事業者側も不安視している。周辺住民全員とは難しいと思うが、義務づけられたメンバーに話し合いを進めていくべきと考えています。

(イ) 【部会より】

今、事業者と話し合いを進めているマンション部会は、自治会で参加者を募集し集まった人たちです。

マンション部会は、常に参加を受け付けています。誰でも参加できます。

募集の案内は過去に 1 度回覧されたただけなので、新しく転居されて来た方などに連絡が行き届いていなかったのは申し訳ございません。

以上