

第 12 回マンション部会議事録（ダイジェスト版）

木下

日 時：2007 年 12 月 2 日（日） 14:00～17:00

場 所：やよい第一自治会館

参加者：古澤、井上夫妻、伊藤、松澤夫妻、久保田、田浦、矢吹、武中夫妻、木下

運営委員会より：今井会長

公聴会の報告

- 公述人の定員：10 名 今回の申込者数：10 名
 - 個人 9 名 + 1 法人（目黒区所在のマンション業者）
- 部会より古澤さん、久保田さん、武中さんが申し込み 公述許可
- 主な公述内容
 - 高度規制を早期に実施するよう要望...6 名
 - 高度規制の内容を充実させるよう要望...2 名
 - 高度規制は個人の資産を損なうものなので、急いで法制化すべきでない...1 法人
 - 部会：立て替え特例を認めないように。高さは低く。早期に法制化を要望。
- 公聴会後の流れ
 - 変更素案縦覧 11/5～19 公聴会 12/2 変更案縦覧（意見書受付） 都市計画審議会
で審議 計画変更の告示
 - 11 月の広報ふなばしに掲載されていた最新のスケジュールは、来年平成 20（2008）
年中の都市計画変更（施行）を目指すとして記載。

セントラルからの回答について：まずは下記を事業者を確認

1. 東側の出入口は緊急車両とゴミ集収集車、また数年に数回の補修作業車に限定する話だったが、宅急便、郵便車両も対象に追加されていることについて。徐々に条件が緩まってこないよう指摘。
2. 「できる限り～配慮する」という表現の回答について、コンペ要件を守った上で更に配慮なのか、コンペ要件を守るように配慮なのか確認。

広報活動について

20m 以下の建物しか建たないと誤解をされている方がいるとのこと。広報を強化するよう特に 2H（ ）についてはポスティングなどでカバー。

（ 船橋市の街づくりに関する条例上で規定されている、事業者の建築に関する説明義務範囲。建物高さの 2 倍の水平距離の範囲。）

今後の方針についての武中氏より提案

当初の 14F の配棟で、最高階を 7F とし、7F - 6F - 5F と段々に流れていく形状を提案。

1. たぶん事業者には実現不可能な案。
2. この案だと日影の影響は、現プランの 1/3 程度。
3. 駐車場と密度の問題

- (ア)住戸数は 800 戸超。今の住人より多い街が 51、74 街区に一気に出来上がる。伴う問題も多く、自治会の問題も増えることを懸念。
- (イ)密度の問題。セントラルからは、こんな案はできないと言われているが、6~7F がギリギリの妥協線だと思っている。この案で容積率 106%。八千代のゆりのき台は、同じ UR の事業で 105%。UR が扱う事業なら提案した案くらいが妥当だと考える。
4. この案では採算性が悪化するので、その辺りは事業者と UR とで再協議してもらえばいいと思っている。

事業者が検討している地区計画変更について

5. 坪井地区は、特定土地区画整理事業を平成 15 年に UR と市で地区開発を決めている。
6. 地区計画の目標として「エコシティ」を作ることを謳っている。
7. 今問題となっているのは「計画住宅地区 A」(51 街区、74 街区辺りが該当)。ここには高さ制限が規定されていない。今度の高度規制法で高さが 20m に制限される。
8. 高度規制がかかっても、例えば 12F が建てられるよう、高度 36m と規定するように手続きを踏めば、高度規制に関わらず、その地区計画で規定した高さまで建てられるようになる。
- (ア)地区計画に「高度無制限」と規定されていれば、この無制限という規定が優先されていた。
9. これが、事業者が検討している地区計画の変更。
10. ただ、変更手続きには事業者だけでなく、地権者が多く関わることなので、容易には変更できない。

今後の検討事項

1. セントラルからの回答を踏まえ、今後の活動、交渉方針を検討
2. 活動報告、案内などの周知方法を再検討
3. 新たに入居された方にも部会の参加を呼びかける。

以上