

日 時：2008 年 1 月 20 日 (日) 14:00 ~ 17:30

場 所：やよい第一自治会館

参加者：古澤、諏訪部、久保田、田浦、耳塚、武中、赤尾、井上、伊藤、海老塚、木下夫妻

【主な議事】

1. 初めて部会に参加した方より部会活動に関する確認

(ア) これだけの大規模なマンション計画は船橋市でもかなり希有な事例と認識している。

(イ) 大規模プロジェクトに対して、立地条件などによってかなり個別要件もあると思う。

(ウ) どこまで部会で交渉するつもりか？部会としての明確なビジョンはあったのか？

無くはないが、明確とまでは言えない。

当初は事業者から一列目の住民に意見調整のための申し入れがあり、部会も参加していくことになった。一列目にはマンション部会に参加していただくよう要望し、一列目の要望も業者に伝わっている。部会参加者は一列目以外の方が多い。

(エ) 11 項目の要望は一列目だけの要望？

そうではない。約 20 名の部会メンバーの意見。総意ではないが、おおよそのまとめ。

2. 現在の状況

(ア) 部会：大きく 2 つの考え方

コンペ要件 (東側セットバック、空地率確保など) が守られ、事業者と協調して実現性のある設計で調整していく。高さは現在の設計案の 12F でも OK、もしくは事業採算上、元の 14F から大幅に低く計画変更が困難なことから仕方がないという考え。

コンペ要件遵守に加え、高さにもこだわる。船橋市の規制案に合わせ 20m 程度の高さでなければ許容しないという考え。しかし、実現性は厳しい。

(イ) 事業者：07 年 12 月 23 日説明会での発言などのまとめ

高度規制施行に合わせたの駆け込み (滑り込みの建築申請) はしないと明言

1. ただし、高度規制策定スケジュールが遅れているので、事業者が申請を急がなくても公示前に間に合ってしまうかもしれない。

この場合、既存不適格物件ではあるが、1 回に限り同規模での建て替えが可能
地区計画の変更を希望

1. 高度規制よりも地区計画が優先されるため。

2. 当該区画の地区計画は、高度「無制限」と規定されている。そのため、高度規制公示後は 20m の制限が適用になる。しかし、高度「無制限」を「 m」と数値を規定することで、20m 規制を回避することを希望。

(住民が 12F でも良しとするなら、変更しましょうというスタンス)

3. 変更するためには、同地区計画内の土地所有者、居住者などの一定の賛同が必要。
おおよそ 60 ~ 80% 程度の賛成。どのようにカウントするかなど詳細は不明。

4. 何を実現させたいか？ 容積率の確保

採算性について。事業計画は提示することのこと。

1. 容積率を削れないと言うが、どのような事業計画なのか？

3. 今後の可能性

(ア) 駆け込み可否

駆け込みができる 住民としては、今まで通りの依頼ベースの折衝

駆け込みができない 事業者がとれる手段は、地区計画の変更、URへコンペ案の見直し交渉などが考えられる。

1. 「駆け込み」も本件においては定義があいまい。高度規制の公示時期が流動的なので、普通に計画を進めていても、施工前に着工できてしまうこともあり得る。

2. 地区計画の変更については、自治会約400所帯の内、200所帯超は高度規制の早期立案についての陳情に署名を頂いているので、必要な同意数が8割なのであれば、事業者は地区計画変更の同意を得るのは難しいかもしれない。

3. コンペ案の見直しをすとしても、事業者が撤退した後のことと予想。

(イ) 高度規制が9月施行として、施工前に着工するにはいつ業者が計画を進めれば間に合うのか？

1~2月頃に確認申請を出せば間に合う。

4. 今後の課題

(ア) 事業者の発言内容を議事録で整理

事業者に12/23の説明会議事録を催促

(イ) 状況、条件、可能性などを整理

(ウ) 市に12/23説明会の議事録が事業者より提出されているか確認 1/21現在、未提出

(エ) 地区計画の変更の決議方法について市に確認 1/21問い合わせ。以下その結果。

同意の割合とは、地権者の面積比率か？頭数か？ 面積と頭数と両方をカウント

事業者より地区計画の相談はあったか？ 相談には来ている

(オ) マンション用地北側（高度12m規制）の土地に関する現在進行状況の情報も入手

(カ) 説明会後の事業者のリアクションを注視しつつ、部会の活動方針など検討していく。

部会内の意見を詰めていく必要

<次回部会>

未定（事業者の状況を見極めながら調整）

以上