

## 第 17 回マンション部会議事録(ダイジェスト版)

木下

日 時：2008 年 4 月 13 日（日） 13:00～15:00

場 所：船橋アリーナ 小会議室

参加者：古澤、諏訪部、海老塚、武中、辻、矢吹夫妻、久保田、田浦、伊藤、耳塚、赤尾、松澤夫妻、木下

### 【主な議事内容】

#### ■ マンション部会担当 副自治会長について

今年度より自治会運営委員会にマンション部会担当の副会長が設けられた。

担当副会長 辻さん

環境美化を担当。その一環としてマンション部会を担当する。

#### ■ 市役所訪問報告

実施日： 3/12（水）9:10am 訪問者：久保田、武中

都市計画課 面会者：臼井氏（坪井地区担当）、中村氏

1. 具体的な建築様式に関して、今のところ事業者から正式に書面提出などはない。
2. 高度地区の進捗状況確認  
現在は素案の状態。案になれば、都市計画審議会にかけて、県の同意を得て、告示。粛々と進んでいる。
3. 都市計画課は、坪井地区の事に関しても認識が進んでいて理解を示してくれている様子。市では、地区計画を変更して住民の多数の意見集約をすることが良いという判断。
4. 具体的な地区計画の変更手続きについては、住民などの申請があってから市と協議が進むことになる。マンション該当地だけでなく、街全体 65ha 全体の地区計画の変更になる。
5. 地区計画の変更は初めての事例のため、市も慎重に考えている。
6. 意思形成としては、自治会単位であるのがいいということ。

宅地課 面会者：中芝氏、伊藤女史、高橋氏

7. 事業者が街づくり条例に基づく説明会、看板設置を行っているが、説明会等の正式な報告書は市に届いていない。
8. 宅地課よりセントラル平山氏に電話にてヒアリング実施。  
現在、UR を交えて、事業計画を検討中とのこと。  
宅地課の見解としては、場合によっては事業中止もあり得るかもしれないとのこと。
9. 現在のマンション事業計画は決定事項でないのに看板設置は誤解を生む。確定するまで撤去するよう指導を要望。  
事業計画がどの程度流動的かわからないし、看板設置との整合性を判断するものがないので、事業者を確認してみるとのこと。
10. 本マンション計画が街づくりに与える影響は多大なので、住民に不意打ちで進めることはない。

■ 周辺地域の状況（高根公団）

11. 市が当初設定した高度制限を 20m から 31m に変更した。
12. 当該計画は容積率 96%、建て替え 6 棟、10F～7F。事業主体は UR（都市再生機構）、（美し学園のマンション計画は容積率 200%弱）
13. 元々団地があったところに同程度の建物への立て替えとなるので、美し学園の計画とは状況が異なる。
14. 高根公団のようなところは高度地区計画を策定する上で柔軟に考え、高さ規制を一律 20m としないで一部を 31m にするなど検討されている。

■ 美し学園自治区内、他の住宅地の状況

15. マンション用地北側（近隣公園とつばすみれ地区の間、高度 12m 制限）の区画  
戸建て住宅として UR が事業者募集を昨年末に実施済み。
16. マンション用地南側（線路南側区画の南半分）の区画  
三菱地所により戸建ての販売が決定。現在、造成中。  
本区画もマンション計画地と同じ用途地区  
容積率上限 200%、建築物の高さ最高限度規定なし  
線路南側区画は全て、昭和 47 年から三菱地所が土地を所有していて、マンション計画地の区画を UR に販売している。

■ 事業者の動向

4 月末頃には説明会を開けるよう調整いただいていたが、現在のところ連絡なし。

次回部会 5 月 11 日（日）船橋アリーナ / 1F 会議室（A） 13～15 時

以上