

第19回マンション部会議事録（ダイジェスト版）

日 時：2008年6月8日（日） 13:00～15:00

場 所：船橋アリーナ 和室

参加者：古澤、諏訪部、海老塚、耳塚、田浦、矢吹2名、武中、久保田、木下2名

運営委員より：辻副会長

【決定事項】

- これまでの部会活動の経緯を整理する。高度規制、対外的な交渉内容の推移など。
- JV 撤退したため、高さ2倍の高さの範囲の世帯へのポスティングは休止する。

【主な議事】

1. UR訪問の報告

(ア) 実施日：5/21（水）19時～21時

UR 吉村氏、田嶋氏、高松氏 / 今井会長、古澤、諏訪部、久保田

(イ) 伊藤忠 JV 撤退は事実。契約文書の最終手続きは済んでいない。新宿の販売本部で撤退手続きを進めているため、吉村氏は関知していない。

(ウ) UR はパブリックコメントの段階で、千葉地域支社長名で市に意見書を提出している。高度規制の総論は賛成だが、それが全てではなく、地域特色に合わせる必要がある。マンション計画地も高度地区変更の対象地区から除外されるべきだという考え。

しかし、地区計画の内容上、除外されなかった。

(エ) 当該地区の今後の土地利用

UR としては、集合住宅として進める方針は変わらない。

住民、事業者、UR と話し合いの上、計画を進めていく方針。

20mの高度規制内で進めようと思うと、UR としては容積率との関係で手詰まりとなる。

事業者が撤退する事態は二度と無いようにしたい。無理に事業計画を進めるつもりはない。

UR の坪井開発プロジェクトの担当者レベルで考えている今後の流れとしては、住民と話し合いながら住民と同意のとれる建築計画を詰めて、それに合わせた地区計画変更を行う。その後、事業者募集としたい。（UR で決議された方針ではない。）

2. UR訪問関係の質疑応答より

(ア) UR と JV との土地譲渡契約は、建築条件付売買契約。土地買戻し特約があるが、JV からの契約解除については明文がないため、別の契約を結んだ上で UR は撤退を了承した。撤退の最大の理由はマンション不況で、業者がそのまま進めていけば、コストに合わないと判断したということ。

(イ) UR は、多少 20mを超えたとしても空地率を上げた方がいいという考え。容積率については下げないといけなく思っていて、踏み込みたいと発言。どこまで踏み込むかはわからない。

3. 今後の活動についての意見交換

部会としては、勉強会や説明会などを設営する窓口にはなるが、意見をまとめるのは UR にやってもらいたい。UR は住民の意見を聞きたいと思っている。どういう計画がよいのか勉強会をして、賛成できるようなものであれば自治会に諮ったうえで UR に提案する。また、新しく来られた方はこの1年の活動を知らないの、陳情の効果、高度規制や JV との交渉経緯等を説明する機会を作る。

【次回部会】7月13日（日）13:00～15:00 船橋アリーナ 小会議室

以上