

## 中高層マンション建設住民説明会 議事録(案)

文責:古澤

日時:2007年6月3日(日) 15:30 ~ 17:30

場所:都市再生機構 千葉中部開発事務所 2階大会議室

出席者:吉村、田嶋(UR 都市再生機構)、高橋、林、和田(伊藤忠都市開発)、平山、吉田(セントラルコンサルタン  
ト)、住民約60名

配布資料:船橋美し学園 芽吹きの小(坪井地区)51街区及び74街区の共同住宅建設事業について  
(事業コンパニ要綱の概要、配置図、断面図、日影図)

はじめに

本会は自治会からの早期の説明会開催要望に対し、UR、伊藤忠が応えたもので、条例により義務付けら  
れている説明会ではない。

UR 説明(吉村)

まちづくりコンセプトの説明;

船橋市がエコシティ(環境共生モデル都市)に指定されたこともあり下記の3指標の下、開発進めた。

自然とのふれあいを感じられるまち せせらぎの道を環境軸と考え、坪井近隣公園、船橋日大駅駅舎木造  
化など

環境技術を積極的に取り入れるまち 一般住宅ではソーラー発電や雨水利用を取り入れるよう提案

エコライフを積極的にサポートするまち 住民による環境維持活動や小学校における環境教育など

51街区及び74街区のコンパニ条件の説明

周辺環境への配慮として、出来るだけ東側戸建住宅から離す、東側が壁にならないよう分棟化、足元空間  
の確保、緑被率も戸建と同じ30%などを設定

セントラル説明(平山)

伊藤忠は設計をセントラルに委託している。提案の14階のプランについて平面図、断面図、日影図を説明。14  
階で高さ43mを想定。1階分3m+基礎1mで建物の高さは想定できるとのこと。

資料は未配布であったが、船橋市が進めている20mの高度制限に収めたプラン(容積率200%、採算性  
に見合うもの)の説明があった。一部分を除いてすべて7階建て、51-1街区東側をすべて城壁のように囲う  
ものであった。14階と7階プランについて、それぞれ鳥瞰図、東側道路を歩いた時のイメージ映像の説明があ  
った。

質疑

住民)14階プランを推進するため、圧迫感を与えるような東側に長大な7階プランを作成しているが、意図的に  
このような非現実的なプランを作り、説明することは容認できるものではない。

高橋)圧迫感を与えるような7階プランを意図して作成という発言は心外である。事業性を考えると東側の方  
が日照確保できる。

平山)7階、容積率200%で考えるとこのようなプランしか出来なかった。

住民)現案では東側住民は覗かれるだけである。東側住居からの眺望は考慮しないのか?14階プランにお  
いても立体駐車場の存在で眺望が悪いのではないのか?駐車場の地下化は考えていないのか?

平山)中高層マンションなので現状と同じ眺望を確保することは無理。駐車場については馬蹄側の内側に配置  
するなど考慮している。

住民)船橋市による20m規制が条例化された場合、URによるコンパニ要件は変更となるのか?それともダブル  
でかかるのか?

吉村) 7階プランはメーカー側が仮に作ったもの。コンパニオン要件を変更するかは、この場では回答できない。

高橋) 20m規制が条例化されていない現在、14階案をベースとして進めたい。我々も事業用地として取得している。URのコンパニオン要件、20m規制、事業性を満たしたものは7階建てでは出来ない。

住民) 本マンション分譲後の中学生以下の児童数予測は出来ているのか？子供の遊び場がなく、大人向けの建物ではないか？

吉村) 児童数予測はUR側の事項で考慮している。

和田) 遊び場についてはせせらぎとマンション間の道やポケットパークがある。近隣に坪井近隣公園もあるのであまり考慮していない。コンパニオン要件にもない。

住民) 環境共生、低層住宅ということで引越してきた。パンフレットも4,5階の建物のイメージ図だったので、高層住宅が建つとは夢にも思わなかった。圧迫感、眺望、日照を含めて高層は困る。URによる本画地の募集要項に問題があったのではないか？

吉村) 第1期分譲時より計画変更は無かった。

住民) 私が所有しているパンフレットにも4,5階の建物が記載されており、URに不信感を持っている。採算性から見るのではなく、住民の立場から考えられないものか。本案を考え直すことは出来ないものか。

吉村) 14階プランはコンパニオン要件を満たしており、素晴らしいものと思う。

住民) なけなしの財産をはたいて戸建を購入した。我々にはこの街に対して夢がある。それを邪魔する建物は建てて欲しくない。この高層住宅ではどこにでもある街となり、せっかくの環境共生というコンセプトが台無しとなる。先に高層マンションが存在したら、その隣に誰も戸建を購入しない。

吉村) コンセプトに関しての質問と理解した。14階プランはポイントを満たしており、どこにでもあるマンションとは思わない。

住民) プライバシーの問題、風の問題(坪井は風が強い)から高層住宅は困る。7階案のレイアウトを変更できないか？

平山) 風は明らかに変わる。どの風が良くて、どの風が悪いのかは難しい。地上5m辺りの突風、いわゆるビル風が吹くのは問題であるが、詳細には検討していない。分棟しているのでエネルギー分散されるのではないかと考えている。7階案の方が風は柔らかくなるが、キャナル部には集中すると思う。

住民) URの募集要項に問題があったのではないか？20m規制の問題が出てきて募集時と状況が変わり、伊藤忠も被害者となった。本計画を白紙に出来ないか？

吉村) 現時点で明確な答えは出来ない。

住民) URは昭和30年から団地開発を行ってきた開発のプロ。伊藤忠はディベロッパーとして優秀な一流企業。我々は、この街を誇れるものにしたい。本マンションは開発地域の中央でシンボル、街の顔となる。現計画では必ず先住民と衝突する。マンション入居の800戸にも自治会に入ってもらい、一緒にこの街を育てていきたい。プロとして環境共生に配慮した計画案に見直しをしてほしい。

住民) 船橋市の当地区計画には自然と調和する街並み景観と良好で質の高い住環境を形成し、保持していくことを目標とするとある。吉村さんからせせらぎの道は環境軸との発言あった。しかし、そのせせらぎ横の開発地域の中央に位置する場所に14階建てはおかしい。まるで日時計のようで周辺への日影が及び、影響が大きい。事業性が大事なのは理解できるが他にやり方あるのではないか？少々利益が下がるように思っても、環境に配慮した計画とすることで付加価値を付け、この街の価値が上がるように住民と開発業者がWin-Win、双方の利益が出るような計画を作って欲しい。

住民) 伊藤忠さんの配慮をお願いしたい。

住民) 目前に14階では誰でも良い気持ちは持たない。20m規制がかかれば既存不適格の建物となり、14

階では将来は建て替え出来ず困ると思うが

和田?) 20m規制は現在、バブル後の段階なので、仮の話は出来ない。我々としても既存不適格の物件は売  
りたくない。ただ、現在の法制では14階建ては可能。

住民) 居住者の多くがこの地区に14階ができるとは知らなかったというのだから、宅地や住宅の販売手続  
きに問題があったはず。計画の見直しを求めたい。

住民) 募集条件はURが任意につけられたのではないかと任意条件が住民、伊藤忠を惑わせたと思う。

吉村) 募集条件の変更は無かった。

住民) 14階案のような配置のまま、7階に出来ないものか?

高橋) 事業採算上、無理である。

住民) 読売ウィークリーの記事の件はご存知か?

高橋) 記事になったことは認識している。

住民) 伊藤忠は大きな会社で社会的責任がある。ウィークリーに載った件はディベロッパーであれば、よくやる地下  
室の容積不参入を利用した開発手段で、大田区の条例が改正されて既存不適格のマンションとなった。今  
回も条例改正直前に高いマンションを建設して既存不適格なれば信用にかかわる。坪井は環境共生の街。  
目先の事業性だけでなく、ここの街の特性を生かした開発を計画して、企業の将来を考えた仕事をして欲し  
い。

住民) 20m規制の件は早ければ半年後と聞いているが、マンション建設の事業計画を教えて欲しい。

和田?) 今回は条例に基づく説明会ではないので建設スケジュールの説明を省略しが、いつ着工するとい  
った具体的なスケジュールは組めていない。バブル後の動向を見極めている。市のスケジュールもわからない状態。  
本来であれば(20m規制の問題なければ)年内に着工であった。

住民) 住宅の購入前は空き地で何が建つのか非常に気になっていた。メーカーより3,4階の建物だろうと説明  
受け、駅に近い所有権分譲の住宅を購入した。これは住宅メーカー8社の嘘だったのか、URのメーカーへの説  
明不足に起因するのか? 最近行われた地盤整備工事で毎日、地震状態であった。最初からマンション用地で  
あるのなら、入居前に基盤整備工事が終わっているはずで、1期の頃と開発用途が変更になっているので  
はないか?

吉村) メーカーには中高層住宅地区であることをきちんと説明している。URに落ち度は無い。工事に関しては  
ご迷惑をかけた。

住民) 今日はバナホーム、ダイワハウスの関係者は出席していないのか?

高橋?) 来ていない。4社のJ.V.であるが、幹事会社の伊藤忠が代表して対応している。

以上

第1版 2007年6月4日

第2版 2007年6月10日 UR 確認済