

2007年12月23日

7階建て（高さ20m）のマンション建設を要望します

海老塚 良吉（坪井町1342-12）

船橋市では高層マンション建設に伴い住民紛争が頻発しているために、2、3年前より高度地区の変更案を検討し、絶対高さ規制を行うことにして、現在、公聴会等の都市計画の変更手続きを進めています。住環境を良好に維持するために、当地区には高さ20mの規制が予定されていますので、この規制案を遵守した6～7階建てのマンション計画に変更していただきますようお願いいたします。

船橋市が20mの高さ規制案を提案しているのは、周辺住民の環境を守ると同時に、マンション建設業者の事業採算を配慮しているためで、高さ20mは容積率200%が概ね利用できる計画条件と考えているためです。南北に細長い当該地区の場合は、容積率200%を利用するのがやや困難な敷地条件ですが、一団地認定の際の日照条件（冬至3時間の日照の確保）と敷地境界線から10m以上の建物のセットバック（都市再生機構による土地販売のコンペ条件）を守った場合に、筑波大学小場瀬研究室の学生による設計案では、概ね150%の容積率で計画が可能です。日照条件がかからない集会場やスポーツ施設、飲食店や育児支援スペースなどを取り入れるなどすれば、容積率は更に上げられるように思われます。

7階建て（高さ20m）のマンション計画案



現在の事業者の計画案は、2007年6月の当初計画の14階建て案から周辺居住者とのこれまでの協議により大幅な変更が行われ、計画地の東側へ圧迫感を軽減した12階建て案となっていますが、その建物分を西側に積み上げて、せせらぎの道からは見上げるような10～11階建物が連続するような計画となっています。容積率は180～190%としていて、事業採算からこれ以上の容積率は落とせないとの主張をされていますが、当地域が環境共生の美しい街並みをめざして建設されつつあるモデル的な町であることを考慮して、計画案を再検討し、屋上緑化などを取り入れた7階建て以下に変更していただくよう要望します。

なお、当地区の用地の売買契約を締結した2007年3月の時点で事業者はこのような高度規制がかかることを知らないで土地購入したと主張されていますが、船橋市議会で1年以上前から高度地区変更についての議論が行われていて、これだけの大規模開発をする事業者が2007年3月の高度地区変更案のパブリックコメントまで高度地区の規制が出ることを知らなかったとは思われず、事業者の社会的責任として、船橋市の高度地区の規制案にしたがった計画案としていただきたいと考えています。地元自治会は20mの高さ規制を遵守するよう事業者を指導していただきたいとの陳情を2007年8月末に船橋市議会に提出し、9月20日の建設委員会、9月27日の本会議で陳情を採択いただいています。これらの要望を無視した現行法規制の下での駆け込み的な事業の遂行は社会的な信頼を失うことになりますので、再検討していただきますようお願いいたします。

以上

12階建てのマンション計画案

