

船橋美し学園 芽吹の杜（坪井地区）51 街区及び 74 街区 共同住宅事業第 2 回説明会（事業者主催）

日時：平成 19 年 12 月 23 日（日）18:00 ～ 20:50

場所：船橋アリーナ 大会議室

参加者：住民人数 56 名(名簿記入者数)

伊藤忠都市開発(株)(和田、福嶋)、セントラルコンサルタント(株)(平山、石田)

以下のとおり、説明会当日の説明事項および審議事項について、議事進行および経過要領と結果を記載します。

伊藤忠	<ul style="list-style-type: none"> 伊藤忠都市開発株式会社 和田と申します。今回初めて参加される方もいらっしゃると思いますので、簡単に私の方からご挨拶させていただきます。本事業を企画しまして、後程詳細をご説明させていただきますけれども、3 画地でございます。こちらを私ども伊藤忠都市開発が幹事企業となりまして、パナホーム、それからエヌ・ティ・ティ都市開発、それから大和ハウス工業の 4 社 J V で事業を進めさせていただきたく、色々お話し合いをさせていただいてございます。過去に 6 月を 1 番最初にして、こちら UR、都市再生機構さんの方からコンペ入札という形で私ども購入しておりますけれども、UR さんを交えた説明会を中心に 6 月から何度か説明会、それから勉強会と言いますか意見交換会をやらせていただいてきてございます。今回皆様にご説明させていただく計画に際しましては、これまでのお打ち合わせの項目を含んでいる部分と、まだ皆様の方と協議のついていない部分とがあろうかと思っておりますけれども、一旦私どもとしましては、現計画は今日ご説明する計画の内容で進めさせていただきたいと思っておりますので、またこの後、質疑等それからご質問等のお時間を取らせていただきたいと思いますと思っておりますので、宜しくお願い致します。説明の方は私どもが企画設計として業務委託をさせていただいてございます、セントラルコンサルタントの平山氏の方から詳細の方のご説明をさせていただきたいと思っておりますので、宜しくお願い致します。
セントラル	<ul style="list-style-type: none"> 今、建主様の方からご紹介いただきましたセントラルコンサルタント株式会社 平山と申します。先週金曜日くらいに現地看板を設置していたと思うのですが、それと、今日の説明会のご案内の方にも箱でくくって、連絡先という形で書いてございます、本件のメインの担当が私平山となります。サブとして当社の石田という 1 番端っこにいる者と 2 人で担当しますので、今日の説明会で説明が終わりということは決してありませんで、今後何度かやらせていただくことになるのでし、どうしても参加できないという方も、今後出てこられると思っておりますので、そういったときは気兼ねなく、こちらの方の連絡先にお電話いただければと思います。
伊藤忠	<ul style="list-style-type: none"> 私も和田と一緒にやっております伊藤忠都市開発の福嶋と申します。宜しくお願い致します。
セントラル	<ul style="list-style-type: none"> では早速、手元の資料を皆様お持ちであれば、それに従ってご説明に入りたいと思うのですが、お持ちになっておられない方、いらっしゃるでしょうか。参加人数が多いということで、こちらの会場をお取りした都合上、資料がこちらだけでは見にくいと思っておりますので、お手元の資料と見比べながら、ご説明を聞いてい

ただきたいと思います。開きました1ページのところが大きく3つに分かれた街区を1枚に表した図面でございます。まず、敷地なのですが、ちょうどこちら側に鉄道が既存でございます。そのこちら側(図面右側)が北側になりまして、こちら側(図面左側)が南側になります。1番北側の細長い地形のところは51-1街区、それから、ちょうど正方形の形のもので51-2街区、それから鉄道を挟みまして長細い長方形のもので74街区という形になります。まず、51-1街区でございますけれども、大きくA棟、B棟、C棟、D棟と4つに分けてございまして、各戸数がこちらの下側に書いてございます。A棟が238戸、B棟が174戸、C棟が110戸、D棟が33戸という形になります。駐車場の出入口につきましては、ブルーの三角マークで示してございますが、北側の2箇所から基本的には一般的に、実際には完成後のお話ですが、お住まいになられる方が一般的に日常的に出入りするの、こちらの(北側の)2箇所、プラスちょっと赤で表示しておりますが、こちら(東側)からも一応出入りすることができます。駐車場はございませんので、車回しに車をつけて荷物を簡単に落としたり、というようなことくらいしか使い勝手がないと思っておりますけれども、そちら側になります。敷地の東側ですけれども、一応3箇所赤く三角で出入口をマーキングしておりますが、あくまでもこちら(51-1街区東側)につきましては非常用出入口という形にしまして、車止めか何かで基本的にはクローズという形にしますが、これだけの規模の建築構造物になりますと、有事の際、火災が発生した時等の消防活動車が進入する必要があるにしまして、そのときにはこちら(51-1街区東側)3箇所のどこかを開けての消防活動車が進入するというような形で、保険的に一応そこには出入口がつけます。ただ前回とちょっと変わりましたのは、そちら側はあくまで非常用のみという形で基本的には年がら年中クローズという形を担保致したいという形に変更しております。それから51-2街区なのですが、こちらにつきましては、ちょっと変形ですが、こういうコの字形の建物になっておりまして、E棟101戸になります。出入口はこちら(51-2街区東側)の駐車場出入口1箇所、消防自動車につきましてもこちらから進入します。74街区ですけれども、こちらについてはF、G、H、Iという4棟構成になってございまして、F棟が28戸、G棟が33戸、H棟が39戸、I棟が51戸という形になります。駐車場は大きくこの(F棟とG棟)の2棟の間とそれからH棟とI棟の間に集約しておりまして、各々駐車場出入口を作っておりますが、この真ん中(G棟とH棟の間)につきましても、どうしても消防活動空地が必要になりまして、有事の際だけこちら側に進入するという格好にしております。その考え方については51-1街区と同じで、基本的には日常的にはクローズという形になります。それで、簡単に色をつけている黄色いものについてが原則建物を示しております。緑で塗っておりますのが一応緑地という格好でして、それ以外の白いところについては何らかの舗装のようなものを作りたいと考えています。言い忘れましたが、51-1街区につきましては、A棟とB棟のコの字の間に多段式の自走駐車場を考えておりまして、鉄骨造のような形で、車が機械ではなくて自ら上がって行って2階、3階という形に上がっていくような自走駐車場を検討してございます。その各街区の拡大図がその開き

ました 2 ページ目で 51-1 街区と 51-2 街区、それから 3 ページ目が 74 街区の拡大図になります。それから 4 ページから 15 ページまでが各階平面図という形になってございまして、本当に文字が小さくて恐縮だったのですが、例えば 4 ページ目ですと、1 階の平面図で建物の中で何に使われることになるかということを示してございまして、A 棟ですが、エントランスがこちらとこちら 2 箇所、B 棟につきましてもこちらの角とこちらに 1 箇所ずつ 2 箇所になりますというようなことが、文字が小さくて恐縮だったのですが、こちらをみていただければ理解をしていただけるのかなと思います。住戸として我々が販売していこうというところにつきましても、住戸という表示にしております、その他でいくと駐輪場、管理人室、共用施設、それから設備等が入るような小さな部屋という形が書いてございまして、5 ページ目以降はもう少しわかりやすくなると思うのですが、これにつきましても基本的には住戸、共用、吹き抜けのところは吹き抜け、というようなことを記載しておりますので、どこの部分がどこに使われるかにつきましては 5 ページ以降の各階平面図をご覧になれば理解していただけるかと思っております。続きまして 16 ページ目なのですが、場所がごちゃごちゃしていてわかりづらいとは思いますが、立面図という形でございまして、51-1、51-2、それから 74 街区の各北側、西側、南側、東側から見える格好を一応図面化したものでございまして、左側に寸法線が書いてありますのは、建物の高さを表示しております、1 番高いところが 12 階建てになりますが、その部分で約 37m という格好になります。最後の 2 ページなのですが、19 ページ目ですが、これが、冬至日、今日なのですが、1 年で 1 番日影が長くなる日の本件の建物による日影が時間毎でどう変化するか、という形を記載したものでございまして、朝 8 時から午後 4 時までを 1 時間刻みで変化の様子を書いたものでございまして、ちなみに、この図面で言う上側のところ、焦げ茶の色で小さく 8 時と書いてあると思うのですが、これが 8 時に本件の日影が出る様子、次に 9 時が緑色、それから 10 時が黄色という形で推移していく変化を示したものでございまして、それから、開きました 20 ページ目なのですが、こちら側が同じく朝 8 時から午後 4 時の間で本件の建物による日影が出てしまう範囲の時間を示してございまして、ブルーの線が本建物による日影が 1 時間かかる範囲、ピンクが 2 時間かかってしまう範囲、緑が 3 時間かかってしまう範囲という格好になります。ですから、その前と見比べていただけるとわかるとおり、本敷地から西側の方につきましては午前中の、例えばピンクのところだと 2 時間かかる範囲につきましても午前中の日影の中で 2 時間、場所によって違いますけれども、2 時間かかっていくような格好で、逆に図面の下側の方のピンクについては敷地の東側ですが、こちらは午後の日影のうち 2 時間日影がかかってしまう範囲というところとなります。色々意見交換等もしたいと思いましたが、概要の説明は簡単に済ませてしまいましたが、特にご質問があれば挙手でお願いしたいのですが。(00:15:00)

住 民

- ・ 1355-3 の古澤でございます。先程自走式の駐車場の件で 2 階か 3 階かというお話があって、確認なのですが、平面図を見ると 2 階の平面図までは駐車場が出ておりますが、3 階にはないということは、2 階建てという理解でよろしいでしょうか。

セントラル	<p>それとも2階の屋上に3階目が乗っかっていて3階目にも車は置くという認識なのでしょうか。そこだけ確認したいと思います。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建物としては2階建てで屋上にも車を載せるので、正確には構造的には2階建ての屋根に応じて車が乗るということで、2層3段という車を置くレベルは3段ありますという形になります。他にどなたかご質問等ございますでしょうか。図面が部分的に専門的になっているのでわかりづらいとは思いますが。
住民	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1338-17の伊藤と申します。今までの図面では東側のところにずっと木のような葉緑樹のような図面が描いてあったのですが、今回のご説明のとおり白色で全てコンクリートと述べられていたのですが、東側のところは全て木等は入れなくてコンクリートということになるのでしょうか。
セントラル	<ul style="list-style-type: none"> ・ いえ、正直言いますと、そこまで全く設計が及んでませんで、こちらの白いところについては、例えば、芝生で面としての植栽は考えてませんよという主旨でして、例えば列植のようにして置くことは全然吝かではありませんし、それは正直言いますと、樹木によっては葉っぱが落葉するものもございますし、嫌だという人とやはりこういう中高層の建物と戸建住宅の緩衝になるから、そういうものを入れてほしいというご要望の多分2通り出てくると思うのですが、個人的に言えば、私は植えたいかなと思っておりますが、まだ明確に決めた訳ではありませんので、計画は未定という格好でご理解ください。
住民	<ul style="list-style-type: none"> ・ ありがとうございます。
伊藤忠	<ul style="list-style-type: none"> ・ すみません、補足させていただきますと、まさに今平山氏の方からお話ありましたとおり、実はこの外構の設計まで手が回っていないというのが状況です。建物の形状それから高さを含めまして、なかなかここまで色々なお話がありましたものですから、そちらを主眼にずっと設計をやっておりまして、現状ちょっとどういう形になるのかというのをお示しできていないという形になってございます。しかしながら、ここ（東側）の通りというのは当然街の中心になりますし、皆様も1番関心のあられるところだと思いますので、外構等に関しましては、車の動線等は今ご提示させていただいている形でやらせていただきたいのですが、それ以外の設え、それから見せ方については我々の方で次回以降また案をご提示させていただいて、お話し合いをさせていただければと考えてございます。（00：19：49）
住民	<ul style="list-style-type: none"> ・ すみません、あともう1点。B棟とC棟の間の共用施設というものとH棟の前の共用棟となっておりますが、ここは施設と棟でやはり、というのは共用施設と書いてあったところが以前はゴミ置場のような形で描かれていたので、なおかつ今回東側の樹木がなくなって、この施設がゴミ置場となると、この東側に関してストレートにゴミ置場が見えるということを懸念しましたので。
伊藤忠	<ul style="list-style-type: none"> ・ B棟のところの共用施設はゴミ置場の施設とは考えてございません。ゴミ収集に関しましても、前回のお話の中でゴミ収集それから宅配に関しては、東側の道路からの入りでお願いしたいというお話を申し上げましたところ、やはりそれも各々考してほしいというお話がございましたので、ゴミに関しましては基本的に住棟の裏、今ちょうどB棟の裏に1つ、機械式駐車場の横にゴミと入っているかと思う

	<p>のですが、この部分。それから A 棟の西側の 10 階の裏にごみ置場がもう 1 つ。それから D と C の棟の間。新しく作りました業務用の出入口の方から入ってゴミ収集ができるような形にできないかということで、すみません、これは建物の中にゴミ置場を入れようかということで今検討しておるものですから、字面上は出てきていないのですが、51-1 街区に関しまして大きくこの 3 つでゴミ収集をやらせていただきたいと考えております。それぞれのゴミ収集の車の動線に関しましては、A 棟 B 棟に関しましては、北側のブルーの駐車場出入口の方から、それから C 棟 D 棟のゴミ置場に関しましては、南側の 51-2 街区との間の業務用出入口と今入っているところからやらせていただきたいという風に考えてございます。いずれにしても、このゴミ置場の件は、今我々はそのように考えているのですが、役所等とはまだ正式に協議が終わってございませんので、若干のその位置の変更、大きさの変更はあろうかと思えますけれども、現状東側のメインの通りから見える場所、もしくは見える道路からの収集というのはないような形で計画を考えさせていただいてございます。</p>
<p>住 民 住 民</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ ありがとうございます。 ・ 1338-15 の藤原と申します。先程出入口のお話がありましたけれども、今回非常用出入口が 4 箇所と、業務用出入口が 1 箇所ありまして、この管理がどのようにされるのかなという疑問なのですが、例えば、この緊急出入口というような常時は何かあったときに開くというような管理を 24 時間の駐在管理とか、そういった管理がどれくらいの拠点で置かれるのかという、そういうところのご検討をされているのであればお聞かせ願えませんか。
<p>セントラル</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 正直申し上げますと、1 番打ち合わせしなければならないのが、消防局の方だと思っております。正直、本件でまだ消防とはそういった話まではいっておりませんので、ちょっと他事例でいきますと、こういった例を設置したのは私では他の案件で数件ありまして、一般的にやるのは車止め、下げるのではなくて引っこ抜くタイプのものを列柱で置くという形が多くございまして、そこに鍵をかけてしまって、勝手に第 3 者がそれを引っこ抜くことはできない。それで、鍵を持っている人は開けられる。そしてその鍵は、マンションの管理人と消防局にその同じ鍵を預けてしまって、何かの時はその消防の人が管理人を介さずに勝手に車止めを開けることができるという形でやることが多いです。今回は船橋の消防局の方でそういった鍵の持ち合いができるかどうかにつきましては、まだそこまでは話が煮詰まっております。ただ、一般的には他にもやりようがあると思っております。いずれにしても、こちらのマンションの方（エンドユーザー）或いは第 3 者が、勝手にそこを何か引っこ抜いたりできないような構造をし、何かの時だけ速やかにそれが排除できるという形を取りたいと考えてございます。
<p>住 民 セントラル</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ どうもありがとうございます。 ・ それにちょっと補足する形になりますが、正直申し上げますと、建主様及び私ども設計事務所もそうなのですが、実際販売をしてしまった後につきましては手離れをある程度してしまいますので、その車止めにつきましては、こちら（本物件）を購

	<p>入された（方々により）、多分間違いなく管理組合ができて、共有物になると思います。それをある種勝手に変更できないような設えも考えなくてはならないなと思っておりまして、設計の意図をちゃんと汲み取っていただいて、そのとおりに運用できる仕掛けというの、一方では必要かなと思っております。これは皆様との協議に今後なるのだらうと思いますが、そういったことで何らかの協定書のような、自治会さんになるのか沿線の方になるのかわかりませんが、その協定書を我々側と結んでおいて、それを継承するというシステムというメカニズムは作っていきたくと思います。</p>
住民	<ul style="list-style-type: none"> 1354-20 の岸本と申します。図面の確認だけなのですが、19 ページと 20 ページに冬至日の日影図があるのですが、これは誤差というかシミュレーション用と実際誤差というものは生じるものなののでしょうか。実際どれくらい信頼できるかというところなのなのですが。
セントラル	<ul style="list-style-type: none"> 今日お渡ししている図面では正直相当誤差があると思っています。日影のシミュレーションというのは結局建物の高さや地盤面との高低差が正確にわかりませんと正確なシミュレーションができないというような実情でして、我々はこの範囲全部の測量をした訳ではありませんから、今こちらで作図しておりますのは 1 番周辺の高さで低いと思われるところ、ですから、周りの地盤が低いということは、逆に建物と地盤の高さの差が 1 番大きい格好でシミュレーションをしておりますので、基本的にその誤差はあるのですが、これよりは悪くならないというもので今はシミュレーションをさせていただいております。それで、今後なのですが、より正確なシミュレーションがほしいという方につきましては、大変恐縮なのですが、そのご希望される図面か何かを部分的には見せていただくなり、頂戴するなりして、それを基にもっと細かな、例えば建物がお在りで建物のどこの部分に日影が落ちるのかですとか、そういった細かなシミュレーションにつきましてはできると思います。それで、かなり細かい基礎データが正しい状態であれば、誤差は極めて少ないという形を他で実証した経験もありまして、その前提条件の精度によっては誤差をかなり小さくできると考えています。
住民 住民	<ul style="list-style-type: none"> ありがとうございます。 1343 の武中でございます。図面の概要で、諸官庁の指導、その他の状況等により変更が生じる場合がありますと書いてある訳なのですが、船橋の市役所とそういう思慮があると思います。これについて着工時期も含めまして、全体計画に関わるので質問なのですが、この地区は、ご承知のように来年の夏か秋には 20m の高さ規制がかかる予定と聞いている訳でございますけれども、そういう思慮があった場合は、着工時期も絡むと思うのですが、20m という 6 階か 7 階になると思いますが、それ以上は造れないということになるかと思いますが、その場合は、今ご説明の 12 階とか 10 階とかあるようではありますが、6 階 7 階以上は造らないという理解でよろしいのでしょうか。その辺をお聞かせ願います。
セントラル	<ul style="list-style-type: none"> 原則としましては、本件だけを、例えば、船橋市の高さ規制の対象外にはずしてい

ただ、特例的にやっていただくということは一切考えてございません。と言いますか、そのようなことは出来ない和我々としては考えております。もう1つ言うと、今から我々がしゃかりきになってやったとしても間に合わないと考えてございます。大変悪い言葉で言いますと、行政が何かの変更をしようとする前に駆け込みで我々が申請をしてしまい、強引に着工しようという考えは全くありません。なので、それについては、市に対しましても宣言してございます。市からは20m規制に是非合わせてほしいという話についても承りましたが、我々が考える街づくりの在り方について、7階とか6階よりもこちら(12階案)の方が、むしろこの街にとっては良いのではないかと我々としては考えている、ということをお願いして、それについては市としても理解を示していただいているところでございます。では、どういうやり方でやる方法があるのかということにつきましては、大きく分けて地区計画の変更、または総合設計制度の活用の2つがありますが、我々としては地区計画の変更をさせていただきたいと考えてございます。皆様は多分行政指導の細かなところまでご存知ないと思いますので、掻い摘んでご説明致しますと、都市計画で今まで千葉県全域で高さ規制はありませんでしたが、先駆けて船橋市が今年の4月に発表したのですけれども、市のところを部分的には20m或いは31m以上の建物を原則として建ててはいけませんというようなことを考えています、というようなことを4月に発表しています。それについていつ施行されるのかについては全く未定としか回答されませんが、我々が受けている印象では、多分来年の6、7月くらいだろうと勝手に想像しております。それにつきまして、その内容なのですけれども、全く例外がない訳ではありませんで、地区計画というもので、我々の敷地だけではなく、その周りの方も含めた総合の話し合いの中で地区計画が定められて、その地区計画において20m以上建ててもよろしい、と言いますか20m以上の、例えば本件でいきますと、最高高さが37~8mになっておりますので、40m以上の建物は駄目ですと、けど逆に20m以上のものは良いんだと。ですが、逆に例えば敷地境界から何m以上セットバックしなさいだとか、この道路面からは車の出入りをあまりさせないようにしなさいだとか、色々な制約をつけることで地区計画を定めると。それで、もう既に定まっています。定まっていますが、本地区における地区計画の建築の高さ限度は無制限になっておりまして、高さの制限がありません。というような地区計画に今なっています。それは本来やはりよろしくないだろうということでございますので、そこについてもう少し踏み込んだ、今ある地区計画よりももう少し計画に縛りつけをするが、高さについては、例えば40m等という記載を入れて、その地区計画の変更をした上で、我々の計画を進めたい和我々としては今考えております。ですので、逆に言えば地区計画につきましては、我々が勝手に地区計画の変更をすることはできません。従いまして、地域の皆様のご賛同がない限り地区計画の変更はできないと思っております。従いまして、我々が考える本建築計画がこれでは話にならないということであれば、皆様の方でそれを拒否する権限をお持ちで、我々としては実現する術がないという形が現状でございます。その辺はひとつ汲み取ってください。

<p>住民</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ ありがとうございます。それに関しまして、私どもは自治会として、8月末に実は署名をしまして船橋市に陳情した訳でございます。この中で半分くらいの方は賛同いただいたと思いますが、212世帯、560名の署名を致しまして、船橋の9月の議会で、この地区については20mの高さ規制を早くかけてくださいという主旨で質疑問答をしまして、9月議会はその了解をいただいております。採択された訳でございます。市としては業者さんも含めて厳しく指導すると承っております。もちろん高さ規制が告示されませんと効力は発揮されませんが、今ご回答いただいた駆け込みをしないと、地区計画の変更を求めるということであれば、やはりここに来ていただいている皆さんの大多数の賛同がないと難しいように思います。212世帯の署名はこの地区は周りに高い建物が少ない、一戸建ての環境の良い地区という認識でございますので、20mを基準とした高さを変更していただけるように何回かに渡ってお願いをしておりますが、前回、前々回のときに住民の皆様がどうしても20mにこだわるのであれば、計画を変更するのも吝かでないというお話をいただいておりますが、今日のご説明ですと前回と多少は変わっておりますが、根本的には変わっていないと思いますので、早く私どもの案に近づいた20mに近い高さの案を出していただきたいと私は思っております。
<p>セントラル</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ すみません。言葉尻を取るようで大変恐縮なのですが、高さの問題だけを取り上げて容積の話をしていないのは、特に皆様は建築的なことについては素人の方が多いだろうと思いますので、そこについてご説明しますけれども、7階建てで同じように広場上のものを作ったり、建築そのものをセットバックしたりという形については、はっきり言って全くできません。今、本地区につきましては容積200%が我々の権利としてある地域でございます。兼ねてから皆様の方から6階建てとか7階建てでお願いしますと言っているものについては、ほぼ100%とか110%の容積しか確保できないという形のご要望でございます。要は土地の負担力というか、基本的に200%というのは敷地面積に対して2倍の床を持つ建築物が造れるということでございますので、我々としてはマンションとしてそれだけのものを造って販売をするという前提で、本地区の購入を当然ながらしている訳でございます。それを、半分の100%でやれということについては、住戸数が単純に半分くらいになってしまう訳です。それを例えば同じくらいの単価で販売とすれば、収入が極端に言えば半分になってしまいますので、それで事業を進めるということは全くをもってできません。ここで、もし皆様からのご賛同が得られない場合でも、7階建てなら7階建てで我々としては極力事業性が確保できるようなプランに当然せざるを得ないので、これは喧嘩腰でやっていることではございませんで、我々はやはり民間企業ですから、それなりに当然何十億かの赤字を取るということは全くをもって出来ませんので、それは当然ながら、そういった傾向になる訳です。そうするとどうなるかというプランについて、大変恐縮ですが、今日お持ちしておりませんでした、兼ねてからそういった図面をお持ちしております。それで、それについて私の理解では必ずしもそれが良い計画とは思えないという方も、かなり多くいると理解しております。ですから遠いところにて、変な話ですが、本地区から少し離

れたところにおられる方と、本当に直面される方とは大分意見が変わるのだろうと思っております。遠くにおられる方は、当然高さが低い方が自分の視界に入らないので良いのだろうと思っておりますが、直面しているお宅につきましては、そういうことではなくて、それよりもやはりできるだけ敷地から離すプランにするだとか、できれば空地进行を多く取って、安全な有効な共有部分のようなものが取れるような計画の方が良いのではないかと、という意見の方も当然おられる訳です。何か先程のご説明で14階だとプライバシーが全然駄目で7階だと良いというようなご発言があったので、私の理解では、それは全く逆だと思っております、変な話ですが、14階建てですと、仮に13階や14階にお住まいの方は、戸建からすると屋根しか見えません。ただ、その屋根が見えるのが嫌だというのがプライバシーを侵害しているということであれば話は別なのですが、やはり2階3階4階の部分が2階建ての戸建住宅に対して顔を合わせることになり得る高さであると我々は理解しております。それについては、出来るだけ距離を離すということが1番の得策だと私としては思っております、今そこに10m建物をセットバックして、道路が11mありますから、合わせて21mの引きを取っているというところについてが大きなところだと思っております。これを確保しつつ、しかもここ（各棟の間）の幅につきましても、ここ（各棟の間）を大きくとって、できるだけ建築がないスペースを確保しよう、且つこちら（敷地東側）面沿いについては全部7階建てにしてあります。従いまして、市が考えている大きな意味での20m、正確に言えば20mを少し超えます。21mくらいになるかもしれませんが、市が考える考え方、或いはご近隣の皆様からのご要望が最も我々としては理解しました。従いまして、本地区については、せめて7階だけをとおして、こちらを10mセットバックしつつ、ここで本来積めるものについては全部こちら側（西側）に積めていく、というのを設計で考えましたところなので、先程の武中さんのご発言の中で大雑把な意味でのご発言なので、少し主旨がうまく伝わらないと誤解を招くので、私としての認識との差を補足説明させていただきます。ですから、くどいようですが、本地区で200%近く7階建てで取ろうとすれば、当然このようなスペースは確保できないので、これ（住棟）がずっと前に（東側に）寄ってきて、ここに並ばざるを得ません。多分これは建築的に知識が明るくない方でも想像できると思うのですが、こういったところの12階というのをどこかに置かないと容積が落ちていく訳ですから、我々も他に置きようがないくらい入れておりますので、こういうところにやはりどうしても置かざるを得ないというのが、適当に私発言しているのではなく、7階建ての案につきましては、それこそ何通りも我々として検討した結果、基本設計者として、これは少しひどい計画である思いました。私は偶々履歴でこちらの坪井のニュータウンにつきましては、造成前くらいから関わっておりまして、この坪井ニュータウンの良さ、環境共生の街づくりというところにつきましても、非常に良いニュータウンというか、URさんだからこそできた素晴らしいニュータウンだと私は理解しております。そして、その中心地区にあたることも当然ながら強く意識した上で、私としてはこういった計画の方が、この街にはふさわしいだろうと思っております。これがまた

	<p>別の話で、ここの200%の容積を100%にしろというご指摘なら、それはそれでわかります。そういう風に6階建て7階建てにしろということは、容積を下げなさいというご要望だとしか私としては理解できず、それについてはあまりに我々として便宜をするにはハードルが高すぎて、残念ですが、それはできないというお答えしか差し上げられません。200%できるところがこちらの上に書いてありますが、我々としては一応51-1については10%、51-2については約10%、74についてはほぼ40%の容積を余らせております。これは余らせたというよりも皆様との話し合いの中で実現していくと、それくらいはどうしても建築ボリュームを下げないと実現できないということで、それについては事業主さんの方で配慮していただけてきた経緯がございます。ですが、100%とか余り極端なことを言われましても、それはとても我々としては無理ですとお答えするしかございません。それで、我々として話し合いがこれで合わないの、先程冒頭で言いましたように、これで勝手にやりますという形には我々としてはなり得ませんから、やはり皆様との話し合いの中で、ある程度この街づくりについてのご賛成をいただかないと我々はこれをできないと思ってございますので、それについて、できれば表面だけの話だけでなく、熟慮していただいて、当然十分把握されない中判断されるというのは我々としてもよろしくないと思っておりますので、何度となくこのような話をさせていただきたいと思っております。それからどんな単純なご質問でもよろしいので、積極的に理解を深めていっていただきたいと考えます。</p>
住 民	<ul style="list-style-type: none"> ・ 74 街区に直面している 1319 の矢吹と申します。宜しくお願いします。74 街区の東側のところ、道路沿いのところなのですが、セットバックはどれくらいなされるのですか。先程 10m ということで 51 街区はご説明ありましたが、74 街区についてのご説明をお願いしたいと思っておりますので、宜しくお願いします。
セントラル	<ul style="list-style-type: none"> ・ ここにつきましては、こちら（東側敷地境界）から 5m、こちらの 10 階建てのところまでで 10m のセットバックをしています。これはなぜそういう風になっているかと言いますと、大きくこちらの街区（74 街区）とそれからこちらとこちらの街区（51 街区）では、少しコンセプトが、配棟が違っております。それで、何に起因しているかと申しますと、こちらにせせらぎの道があるのですが、こちらに（西側）一応盛りがございます、こちらの東側からこちらをできれば見通していただきたいというところが、まず背景にございまして、これをこういう敷地なので単純に建築的に言えば、こういう風に建てたくなるのですけれども、そうではなくてこういう風な短い建物をやって、ここのところに抜けを大きく取るというような配当になっております。一方こちら側（51-1 街区）については、こういう風な長手方向にどうしてもせざるを得ませんので、建築のそういう意味での圧迫感というのは建築の幅がございますので、こちらにもたくさん引いています。それで、こちら（74 街区）については、この幅が部分的に出てくる格好で、こちらについては圧倒的に大きく開いておりますので、こちらの面に対するこの建築の出てくる幅が、こちらに比べますと小さくなっているというところで、10 階建てのところ、要は 7 階建てを入れろというところについては、やはりあちら（51 街区）と同じだけ以上

	<p>は引かないとまずいということは考えておりますが、こちら（74 街区）の手前の部分（東側）については少しこちらに入れさせていただいております。この部分が考え方の違いというかプランの違いでございます。（00：52：42）</p>
<p>住 民 セントラル 住 民</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ そうしますと、要はここは 5m までですよということなんですね。 ・ はい、今現状のプランではそういうことになっております。 ・ それから、前にいただいた図面と異なるところが、7 階が一応入ってきておられるのが違っておりますね。6 階の上に E、H、I それぞれに 7 階が入ってきておられますが、計画概要の 74 街区のところの数値は一切変わっていないのですが、これはそういうことでよろしいのでしょうか。
<p>セントラル</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ すみません、計画自体は変更していませんのでけれども、そういう意味でいくと前回のプランのところに記載を私どものところで落としてしまったようです。
<p>住 民 セントラル 住 民 セントラル 住 民 セントラル</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ ということは、どちらが正しいのですか。 ・ 今日ご提出させていただいているものの方が正しいです。 ・ 前回は全く同じですよ。 ・ はい、建築の数値は変えてございません。 ・ では前回は間違っていたということですね。 ・ 前回の数字は合っていたのですが、図面の出部屋というのですが、その部分を落としてしまっていたということになります。
<p>住 民</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場の数が図面では 153 台なのですが、概要では 155 台になっているのですが。
<p>セントラル</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 持ち帰ってチェックはしますが、乗客用の駐車場が 2 台ありまして、その部分がもしかしたらカウントに不備があるのかもしれない。
<p>住 民 セントラル</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ でも、どう足してもこれはならないですよ。どこの部分にその乗客用があるのか。 ・ すみません、機械駐車以外で平置きが隅っこの方にあるのですが、その部分のカウントを多分されていないのではないかと思うのですが、その差があるのだらうと思います。いずれにしてもチェックしまして、この部分をこういう風に勘定したということについてお知らせさせていただきます。
<p>住 民</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ それと関連してよろしいですか。ここの 74 街区なのですが、このセットバックできないという、今 5m というお話があったのですが、I 棟ですかね、I 棟のところは機械式の駐車が 6 台ありまして、ここのところはもっと狭いのです。3m くらいですかね。すごく狭くなっておりまして、当街区の接道は坂になっていて、車が加速するポイントでもある訳なのです。その上カーブしておりますので、車の出入口の見通しが良くないのではないかとということが懸念されるので、この駐車場を何とか奥の方に出来ないものなのか。それと併せて I 棟の扇状の建物があるのですが、これが何なのか。もしこれを少しでも変更できるのであれば、駐車場の件も解消できて見通しも良くなり、事故とかそういうものも防げるのかなと考えますが、宜しくお願いします。
<p>セントラル</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ すみません。ちょっと今主旨が私つかめなかったのですが、まずこちらの駐車場がこの幅が 3m しかないという指摘だったのですか。

住 民 セントラル	<ul style="list-style-type: none"> ・ はい、そうです。 ・ そこについて、例えば、これ（I 棟の扇状の建物）はエントランスなのですけれども、仮にこの形状を変えたりボリュームを変えたりして、これをこちらに押し、これをこちらに持ってくるということは、これはプランの中でできるかと思いません。ただ、この出入口について、ある種ある程度この幅の中でどこかにというというのは、プランによってはできるかと思いますが、ここに何も駐車場出入口を作らないというのは極めて我々としては辛いご要望であります。
住 民 セントラル	<ul style="list-style-type: none"> ・ はい、そのことはある程度理解できますが、今おっしゃってくださったように、扇形のエントランスを何とか工夫していただけるようなご回答だったと思うのですが、そのように理解してよろしいですか。それで、その出入口付近の駐車場の台数をもう少し後ろの方にセットバックしてほしい。 ・ これを含めてこれ自体を少し後ろにということですね。
住 民 セントラル	<ul style="list-style-type: none"> ・ はい、そうです。戸数からすると 151 戸なので、そこら辺に合わせていただいて、来客用というよりは安全性を重視していただきたい。ほんとにここは 60 キロくらいで結構皆さん走っているのです。坂ですので、カーブもしてるし、すごく私は危険だなと感じております。
セントラル	<ul style="list-style-type: none"> ・ すみません。もう 1 点だけ。これを後ろに下げたいという 1 番大きな理由は何なのでしょう。
住 民 セントラル	<ul style="list-style-type: none"> ・ はい、やはり事故です。見通しがやはりすごく。 ・ ここの機械式駐車場が奥まっている方がこちら辺の見通しが良くなるからということですか。
住 民	<ul style="list-style-type: none"> ・ はい、それとそれがまず第 1 点で、それと併せて景観とかそういうことも含めて美しい街並み作りですか、そういったところの目的から併せても、道路沿いですし、機械的なそういうものがすぐ 3m のところに迫っているよりは。
セントラル	<ul style="list-style-type: none"> ・ はい、できるだけ離してもらった方がいいのではないかとということですね。
住 民	<ul style="list-style-type: none"> ・ そのぐらいだったら考えていただきたいと私としては他の件は多少妥協しても、そこはまず考えていただけたらとありがたいと感じております。
セントラル	<ul style="list-style-type: none"> ・ わかりました。ちょっとまだ完全にここでできるというお約束はできませんが、前向きに検討させていただきたいと思います。
住 民 住 民	<ul style="list-style-type: none"> ・ ありがとうございます。(01 : 00 : 55) ・ 海老塚良吉といいます。今ちょっと枚数が少ないのですけれども配らせていただきました。私は高さ 20m のマンション建設に変更していただけますように 4 月からお願いしておりますが、是非とも、ここまで設計をする中で大変かもしれませんが、私としては是非ともご努力いただきまして変更していただきたいと考えております。本当は画面が出れば模型の写真をお見せできるのですが、ちょっと今ケーブルができないので、少ない枚数で恐縮なのですけれども、とりあえず 1 枚目のところに 7 階建てでマンション計画案の模型を示させていただきましたが、これは高さ 20m で、一応コンペ条件では敷地から 10m 離れたもので、建築基準法 86 条の一団地認定で冬至 3 時間の自己日影を確保しなければいけませんので、それで計

算しまして、筑波大学の小場瀬先生のところの卒業設計の学生さんが設計してくれたものなのですが、一応これで1番条件の悪いところで150%、真ん中の街区で160だったかな、150~170くらい入るということで学生さん書いております。仮にですが、今74街区で低い方については10mではなくで5mのセットバックでいいということ私が忘れていましたけれども、もしかして例えばですが、3階程度くらいだったら5mセットバックでいいということであれば、さらに容積が入りますので。それから一団地認定の場合の冬至3時間日影が厳しいものですから、なかなか容積が入らなかったのですけれども、日照条件が除外される集会室、指定厚生施設だとか、実は育児支援スペース等もほしいという話も自治会館の計画をしたときに話もしたりしましたので、そういうものも入れていただくなりすれば、容積率は更に上がると思いますので、その方向で4月に提示された万里の長城のようなものではなく、少し工夫されてこういう計画案でできればやっとう一度プロの方に設計していただければと思います。2枚目のところが今の12階建てのマンション計画は実は独断でやっていますが、現在の1つ前で多分大きくは変わってないと思いますが、その高さがわかるように模型を作りました。左側には2階建ての建物と比べて右側の12階建ての建物がどれだけ圧迫感があるか、20m建てるという話もこれからどれだけ大きな塊となっているかが、本当は模型も持ってきた方が良かったと思うのですが、持ってこれなかったので写真でお見せして恐縮なのですけれども、このような状況になっております。私は先程パブリックコメントは正確には3月15日から始まっておりまして、伊藤忠さんがその直前に売買契約を結んでパブリックコメントを知らなかったもので、そこについては高さ規制が全く知らないで購入されたと言っておりますが、都市再生機構の方は既に12月から1月の初めにかけて当然こういう動きを知ってしまっていて、何らかの形がかかるということで、そういう条件の中でやり取りをしていると思いますので、おそらくある程度、伊藤忠さんとしても船橋市で1年前、2年前からマンション紛争を受けて高さ規制が入りそうだということは知っていた上で、この土地を購入していると思いますので、なかなか厳しいところですが、一応船橋市の説明によりますと、高さ20mは概ね200%の容積率が使えるということでマンション業者さんに対しても配慮した高さということで設定しております。この複数の団地があるようなところについては一団地認定があってもなかなか入りにくいところがあるのですが、基本的には学生さんの設計ですが、小場瀬先生が指導した形でこのような形で150くらいまでは入るということはわかっておりますので、プロの方がもう少し工夫をされれば160くらい、或いはもう少し少しいくと思いますので、是非とも検討していただきたいと思います。この20mの高さにつきましては、自治会で実施しました署名についても半数以上の世帯が高さ規制を重視してほしいという希望を出しております。船橋市議会もこの請願を認めていただきまして、業者さんを指導してくれということをおっしゃるので、あくまでも20mでは全く採算が取れない、もし入れようとするとう万里の長城にしかないという頑なな考え方を少し変更していただきまして、是非ともう一度設計について見直していただけますようお願い致します。

伊藤忠	<ul style="list-style-type: none"> すみません。ご要望書は賜りますが、中身に関しては大変申し訳ございませんが、ご対応をすることは不可能でございます。おっしゃられております通り、150%もしくは160%取れるのだからそれでやってほしいというお話に関しては、私どもは元々200%でこの土地を買ってやっているという中で、今までお話し合いをやってきて、やはり譲るところは譲っていかねばという形でやっておりますけれども、150だとか160というお話になってくると、ちょっとそういう俎上には乗ってこないのかなというのが1点。それから、仮に今ご提示いただいているような計画、これは建物の模型でしか見れないですけれども、でやっていったとしても、私どもはビジネスとして売れる商品にはなりえないというふうに判断する配棟でございますので、こちらに関しても、特にこの形状のもので再検討するということは考えておらないという風に思っております。何度も、もうこれは1番最初からそのお話でずっと来ているのですが、20m7階案で200%近い良い商品が作れるはずだというお話が再三当初からあるのですけれども、その案に関してご提示をいただいておりますし、必ず出てくると、こういう形で下の方が住戸にならない、もしくは150、160%の容積しか取れないというものを、縦に7階でできるはずだできるはずだということをおっしゃられても、これはもう何度もお話し合いをさせてきていただいていると思うのですけれども、それはやはり我々としては、対応できませんので、ご要望書が提出されたということは賜りますけれども、これに対する対応というのは行っていくつもりはございません。(01:09:33)
住 民	<ul style="list-style-type: none"> 少し補足しますと、実は一団地認定の許可は船橋市が特定行政庁ですので、採用権があります。船橋市さんは20mの高さで容積率200%を概ね使える、事業者さんの権利を守れるということで一応20m規制をしているのですが、実はちょっと技術的な問題があって、一団地認定冬至で3時間の日影を確保するという、しなければならぬというところがあるのです。私は一団地認定の特定行政庁の船橋市さんが、おそらくある程度のところで容積率確保できるということでこの規制をしておりますので、内部で調整をしますと若干の、例えば都心のマンションですと北側の部屋もあるような計画もされておりますし、こういう便利の良いところですと必ずしも日照だけで確定をしている訳ではありませんので、私は今150、160というところを計画を少し工夫をすれば、こちらでやられている190くらいの近いところまで、場合によってはいくのではないかと思いますので、重ねて設計、船橋市さんとの特定行政庁との交渉をされて、今船橋市が進めようとしている20mの高さ規制ですね、私どもはこの地区は船橋市内で環境共生の1番のモデル住宅地として売り物になっているところですので、ここでこういう20mの原則を破る計画案を作らないでいただきたいと思っております。
セントラル	<ul style="list-style-type: none"> 20mの約束を破るとか破らないとかということではなくて、話を簡単にしますと、どういう建物なら許容できますかということなのです。正直皆様との話し合いで皆様との合意をしていきたいと我々としては考えておりますけれども、どの計画についてであろうが。ですけど、特に今船橋市さんが現行されておりましたが、これからやろうというものについては逆行する話でありますので、高さだけ見れば、だけ

ど、街づくりをどのようにしていこうかという考え方については、逆行していないと我々は考えております。なぜならば、横浜市にしる東京都にしる、既に高さ規制をしているところはいっぱいあって、その中でもこういった高さの緩和を受けた例というのはいっぱいあるのです。私も、それは近隣さんが自らやはり選ぶ必要があって、ご近隣さん、地域皆さん含めて、こちらの案の方が良いのではないかという話がない限り、やはり高さの規制を緩和することはできません。それは横浜市にしても東京都にしても。だけど、やはりそういう建物がいっぱいあるというのは、冷静に考えてみて、こちらの方が良いと判断されたご近隣さんがいっぱいいた建物について、そういうものが建っているということなのです。だから、今のお話だけ見れば、マンション反対運動的に聞こえてしまうのですが。私から見ると。それならばそれで、話し合いをする余地がなくなってしまいますから。私はそういうことではないと思っております。ただ、先程言ったように、今後高さの規制をしていくという市についても、はっきりと明文で、容積をちゃんと取るということについては取れるのだということを明文化しているように、容積を下げる規制ではないのです。だから、容積はやはり我々の持っている権利ですから、それはめいっぱいまで使わせていただくという話ではないですよ、けども、これは敷地面積が大きいので、10%でも削れるとかなり大きな戸数ダウンになってきますので、やはりできることとできないことの範囲というのがあります。それを一切無視した 100%や 150%という議論はとても話の天秤に乗らないということと、それから誠に失礼なことを言うようですけども、筑波大の学生さんかどうか知りませんが、あくまでも学生さんが引いた図面で 150%、それでその学生さんは過去にマンションを設計したことがありで、どういう商品がやはりエンドユーザーさんが好んで買うのかということまで全部理解をした上で描いたプランかどうかということについては是非聞きたい。非常に私に対して失礼だと思うのは、それがあたかも非常に良いプランかのようなことを言われると私としては心外、それはご近隣さんにとってという意味も含めてです。だからもう 1 つは、市が一団地認定の決裁者だから、基準を無視して何でも許可をいただけるのではないか、かのような発言が先程おありでしたが、それは全くありません。それは船橋市さんだろうが、横浜市だろうが東京都だろうが、ご近隣さんがどう言おうが、基準があるものについて基準を無視して認められる例というのは全くありませんから。それについて、行政にそれを無視させて認めさせろ、それはできるはずだ、それができた暁にはもっと容積が積めるはずだという議論については、そろそろおしまいにはしませんか。もう半年前からずっと平行線でお話し合いをさせていただいておりますけれども、それはできませんとやはり言っているので、信用してください。もしそうなら、行政に何度も言っておられるということは私聞いておりますので、ちゃんと確認をとった上で、建築指導課の誰々がそういう背景があるのであれば、その一団地認定を緩和しますと言いましたというようなことを伝えてください。やはりそうでないと話にならないではありませんか。我々はできないと言っているのです。法を超えて或いは条例を超えたものを我々は造れないと言っておりますので。それについてできるはずだという議論につ

<p>住 民</p>	<p>いては勘弁していただきたいと思います。以上です。</p> <ul style="list-style-type: none"> • いいですか。1346 の耳塚と申します。先程 212 世帯という話でしたが、私を入れますと 213 世帯となります。最近住民になったばかりなのです。過去の経緯をまだ私知らないで、知らないで申し上げるのですが、まずこの会議が始まってからお宅の辺りは全部議事録は取っておりますよね。
<p>セントラル</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 取っております。
<p>住 民</p>	<ul style="list-style-type: none"> • それではいつでも見させていただきますよね。
<p>セントラル</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 構いません。
<p>住 民</p>	<ul style="list-style-type: none"> • いいですね。それはお宅の方だけではなくて伊藤忠の方も全てわかっているわけですよ。
<p>伊藤忠</p>	<ul style="list-style-type: none"> • はい。
<p>住 民</p>	<ul style="list-style-type: none"> • お宅達は全部権限のある方ですよ。
<p>伊藤忠</p>	<ul style="list-style-type: none"> • はい。
<p>住 民</p>	<ul style="list-style-type: none"> • まず、ちょっと具体的なお話をする前に、容積のお話がありましたので、どうも容積の問題が相当大きくされていっているように私には感じたのですが、1 つは、200%という権利を大分主張されておりますが、これはあくまでも、建築基準法で認められたというだけの話で、あの法律というのはあくまでも最低基準を示しているに過ぎないのです。そうですね。それはご理解いただけると思うのですけれども。
<p>セントラル</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 違います。
<p>住 民</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 建築基準法で 200%があるから権利が全てあるかと、そういう訳ではないのです。先程 200%というのをかなりおっしゃっているので、確かに 200%はあります。ありますけれども、それはどういう実地区界によってある程度適用は違ってくる訳ですよ。というのは、例えば周りが東京 23 区のように密集地域のようなところで 200%というのであれば、それはいいでしょう。ところがこの地区というのは、我々の戸建地域というのは第一種低層住宅 50 の 100 なのです。言い換えれば、住環境としては 1 番重視した地域なのです。これ以上重視したものはない訳です。用途地域 12 のうちにこれだけのものはない訳です。ということは UR が当時分譲する場合にもそういった住環境を重視した上で 50/100 というのを決めて、我々もこれだからというので購入している訳です。ただしそのときに、この計画があるやについては当然事業絡みというのがありましたから、伺って、お宅辺りも当然公団から購入するときにそういう地域でこういうマンションを造る用地を購入するというのは、当然知れた上で購入したはずなのです。まずそこら辺をご理解していただきたいということが 1 つと、それから先程立派なこの図面を作られた方おりましたけれども、それに対して失礼だという言い方をしたのだけれども、そういう言い方の方が私から見れば、なぜ失礼なのか。なぜかと言いますと、この論争というのは容積率を下げ、ある程度 200%、190%ということをお宅の方でおっしゃっているから、それに対して何も資料がないとある程度そういったこととか、理論的に説明しづらい。だから、この資料は我々から見たらよく作っていただいていると思いますけれど

<p>セントラル 住 民</p>	<p>ども、はっきり言いまして。それを否定するというのは逆に失礼ではないですか。何も根拠がなくてそういうことを言われると、こういった資料を作った上でまず大変だなど。どこまで大変かは専門的でないとわかりませんが。本来デベロッパー側が我々に詳細な計画を出せというのは今回は無理です。私は素人ですから。我々を出してもらったものに対して、それがイエスかノーか、それを決断する判断の方が我々は重要なのです。我々は専門家でないのだから。この資料だって良くできてますよ、はっきり言って。我々素人が見れば。そこら辺をお宅が先程言っていることが失礼だということは逆に我々から見れば失礼です。それから1つ、この論争の中で風の向きについて過去にはありましたか。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ それについてはまとめてお答えします ・ 私がここの地域で感じたことは、中央に風が強いのです。それはお宅あたり専門家だからわかりますけれども、これだけの広大な建物が建ちますと、要はより強い突風が吹くのです。そこら辺の計算は今回お宅の資料に入れておられるかどうか。それから具体的に12階で37mという話があったのですが、ちょっとイメージがわからないので、12階というと船橋市の庁舎の建物と比べて、あれより高くなるのですか、低くなるのですか。この辺りで1番高いのは駅舎が1番高いと思うのですが、12階が建ったときにその高さはどうなるのですか。イメージ的にわかりません。そこら辺は調べていただきたいことと、風の問題、これは相当問題があります。そういう個別のプライバシーとか圧迫感とかがあるのだらうと思いますが、これはここの地区全体の問題ですし、今まで以上に強い突風が吹くことになりますので、我々としても建築基準法上の問題でもありませんから、そこら辺はお宅の方で十分納得のいくような説明をしていただくということと、それからこれだけ大規模なお宅の方で建物を建てるということは、我々住民にとってどのようなメリットがあるのか、デメリットがあってもメリットがないというのは考えづらい。そこら辺はどのように考えているのか。それから先程から採算採算というお話をされているのですけれども、もしそうであれば、販売価格がいくらで仕入原価がいくらでどのくらいだという根拠を示さないと容積がいくら100%や半分だから採算ラインといっても我々は素人だからわかりません。そこまでお宅の方でやるのであれば仕入原価がいくらで、いくらで分譲する単価がいくらか、どのくらいになっているかをちゃんと説明していただければ、なるほどと我々は理解できます。口頭だけですと全然わかりません。そういうことで次回がいつになるかわかりませんが、次回までにそこら辺を素人にわかりやすく説明していただきたいということと、これは基本的には我々にはこの地区というのは非常に若松団地と比べても1位2位を争うくらいの住環境の良いところを重視した地域なのです。そういったところにこれだけの大きなものが建つということは、かなり我々が想定したものと違って来る。少なくとも我々としてはこういう緑豊なところに建物が建つということは、建物高さということではなく、容積の問題にも入ってくるはずで。先程緑化計画というものがありましたが、どの程度の緑をやってくれるかわかりませんが、マンション街区だけではなく、この戸建住宅全体も含めたのが坪井地区ですから、そこら
----------------------	---

	<p>辺の全体を見て、本当に住民と共生できるような計画になっているかどうか、そこから辺をまず聞いておきたい。お宅はこういった計画の実績はあるのですか。</p>
セントラル 住 民	<ul style="list-style-type: none"> ・ あります。
セントラル 住 民	<ul style="list-style-type: none"> ・ 例えば具体的に言うとどこにある。お宅だって会社概要あるのでしょうか。 ・ 今日持ってきておりませんが、あります。それは具体的にここという具体名をお出ししますので、或いは竣工写真をお見せしますので。
セントラル 住 民	<ul style="list-style-type: none"> ・ 私はセントラルというお宅がどういう会社がわかりません。
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 出しますよ。何ならご近隣の皆様と紹介しますのでお話ししていただきたいと思えます。私がどういう仕事をしてきたかについて、当然マンションを建てる時はご近隣の皆様とのお話し合いの中で納得したものを建ててきたという自負がありますので、それについて代表の方をご紹介というか、先方さんが嫌だといえればそれまでですが、別に構わないということであれば、連絡窓口をご紹介しますので、どなたかお電話してください。あちこちから電話がいて 100 人くらいから電話がいてしまうと困るので、代表の方同士でお話ししていただくなり、ということでやっていただいで結構です。私はその仕事をしてきた自負があります。
住 民	<ul style="list-style-type: none"> ・ デベロッパーというのは実際建てるのは伊藤忠が建てるのか。ゼネコンは別なのか。
伊藤忠 住 民	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建て主は私どもです。ゼネコンは別です。(01 : 27 : 12)
	<ul style="list-style-type: none"> ・ それでは先程色々な規約の話があったかと思いますが、この管理規約は当然できた段階で我々住民には説明がありますよね。というのは、建物や駐車場の管理の問題は当然管理規約なりに載っている訳ですから、そういった案については事前に我々に提出いただきたい。
伊藤忠	<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理規約に関しましては、最終的には当然新しく出来上がった管理組合の中で可決されて、正式な規約になるものなので、私どもは案文という形でご購入者に重要事項説明書とともに管理規約の案文をお付けします。その案文を事前に自治会さんの方にご覧いただくことは吝かではないと思っておりますので、お話があればご提示をさせていただきます。
住 民	<ul style="list-style-type: none"> ・ それでは、そういうことも議事録に書いておいてください。以上です。
セントラル 住 民	<ul style="list-style-type: none"> ・ ちょっと私がまだ回答を全然していないので。すみません。まず、私が私に対して失礼だと言った発言のご回答は、少々過去の経緯をご存知ない方だったので、ご理解いただけないかも知れませんが、実は今日先程のご発言のやりとりというのは 1 回や 2 回ではありませんで、何度もあります。先程ご発言なされた回答に対して、私どもとして市に確認に行ったときに、そのようなことはできないという、具体的に言いますと、一団地認定というものがあります。一敷地に建てる建物は一戸というのが建築基準法の大原則になっておりますので、こういうふうに複数棟の建物を建てる場合、一団地認定申請という申請が要るのです。その中の基準に先程言ったように、こういった建物がここに与える影響、具体的に言うと日影、の程度について基準化されております。その基準を、例えばここがこの建物によって日影が大変かかってしまうところについては、住戸として販売してはならないという基準があ

ります。なので、1階や2階の部分については、今日ご提出させていただいた資料でも、1階が駐輪場になっていたり、2階に共用部という格好になっておりますが、それについては住戸として販売できません。先程の海老塚さんからのご発言は、それを住戸として売ればいいのかということです。それについてはできませんと、私は確認をしているし、一設計者としてもそれはできないということに対して、いやそれはできるはずだからとまだおっしゃるので、それについては、やはり私に対して失礼なのではないかと。私は確認をして何度も何度も同じ回答をそれはできませんと確認も私してきましたと回答を差し上げているのに、まだここで他の方がいる場所で、他の方を私の方で何も確認していないかのようなご発言をされたので、それについて失礼だと言ったままで、この模型を作っていたり、7階の案を作っていた内容について失礼だと言ったつもりはありませんので、そこは誤解なきようお願い致します。それから、風の件については、これについても色々な方からご指摘をいただいております。大きく言うと、ビル風は発生します。少なからず現状の風よりも強い風がより強い風になる場所というのが必ず発生します。その範囲がどこなのかというのは大体検討しないまでもわかっておりますが、建物をセットバック、敷地から離すことによって、敷地外への影響が少なくなるでしょう。少なくとも10mくらい離すと、大体通行人が吹き飛ばされたとか、家屋被害を及ぼすような、俗に言う風害というものについては発生しないように私どもとしては思っております、というご回答をしつつ、建築のプランが固まった時点では詳細なシミュレーションをし、その結果についてご報告します。その結果が今想定していた以上に悪い場合については、それがそうならないように、改善するなりといったところをさせていただきますと過去にお話し合いさせていただいておりますので、今日の時点では建築のプランが固まっておりませんから、シミュレーションはしておりません。それから、船橋市庁舎と本件の1番高い12階のところとどちらが高いかという議論については、後日の回答にさせていただきますが、私の記憶だと船橋市庁舎は10階建てだったような気がしております、仮に10階建てですと、向こうは住居ではなくテナントなので、階段高が3.5~4mくらいだと思います。従って10階建てだと概ね40mくらいだと思いますので、若干向こうの方が高いか、大体同じくらいかなとは思いますが、それについては今曖昧な記憶と曖昧な一般的な知識の中でお答えさせていただいておりますので、調べればわかると思いますから、後日ご回答差し上げます。

伊藤忠

- ・ 事業採算についての提示をというお話だったのですけれども、細かな概要、特に原価等に関しましては、すみませんが、これは完全に企業のノウハウになりますので、その部分を売り上げがいくらあって原価がいくらで利益がいくらで、というご回答というのは少々難しいかと思っておりますが、端的に申し上げまして、我々は売り床部分というか専有面積というところでカウントするのですが、この部分のコンペ入札時からどれくらいあって、当然建築面積が減っている分は工事費がその分減るという形になりますので、これが今回の収支ですという形でお出しするのは、これは企業なので出来ませんが、仮にそこに売値の単価がいくらで、工事費の単価

	<p>がいくらでというのをに入れていくと、こういう収支になって、ここの部分では我々としてはこれ以上のダウンができないですという形状の物は、次回お作りしてお持ちしたいと思っております。ドンピシャでお出しするのは深く他の事業者も関わっておりますし、原価の部分でのノウハウというのは各社にあるものですから、それをドンピシャでお出しするのはできませんが、皆さんにご提示している数字の中で、ご説明できる範疇で数字の方は組み立ててご説明させていただきたいと思っております。</p>
住 民	<ul style="list-style-type: none"> ・ ちょっと1点いいですか。お宅が設計した中で、第一種低層住宅地域に隣接するマンションの事例もあるかと思いますが、それをご提示ください。
セントラル	<ul style="list-style-type: none"> ・ すみません。先程私が言ったのは、全て隣接地は第一種低層住宅地域で、隣接道路が6mしかないというところについてもありました。それについては、他の方にはもうお話しているところもありますが、同じ箇所、同じものをご提示したいと思えます。
住 民	<ul style="list-style-type: none"> ・ 先程要望があった高さは一般の方はなかなかわからないので、再三言っておりますように、簡単なもので良いので高さ模型を持参いただいで見せてください。次回お伺いします。
セントラル	<ul style="list-style-type: none"> ・ 模型については、今日の以前にご要望がありまして、少し前から作り始めていますが、高低差があったりして簡単に作れなかったもので、今日できれば間に合わせたく努力したのですが、間に合いませんでした。すみませんでした。残念ながら後日になってしまいますが、出来次第、もしよろしければ、まだ全然お願いもしていない中で勝手に言ってしまうと、例えば街づくり館のちょっとした部分に置かせていただくなりして、基本的に誰もがみれる形で出来れば置かせていただきたいと勝手に今は思っています。ちょっと今街づくり館を管理する方とお話し合いをさせていただいて出来ればその方向でもっていきたいと考えております。
住 民	<ul style="list-style-type: none"> ・ それから我々にはデメリットばかりですが、メリットはどのようなものがありますか。(01:37:37)
セントラル	<ul style="list-style-type: none"> ・ 周囲が戸建住宅の中に大きな建物を建てるというのはデメリットの方が多いと私も思っておりますが、街の助長性という意味では、計画人口をある程度貼り付けることによって、サービス業務の商業系が発展していくと言われております。ではどれくらいマンションで寄与できるかということについては、正直私も専門ではないので、なかなか言いづらいところもあります。別件で言うならば、例えば既存の小学校が閑散としているのが、ある程度賑わいが上がったとか、人口密度が上がることによって自治活動その他が活発化したという例はありますが、目に見えてプラスになったかという私の方で証明することが。
住 民 伊藤忠	<ul style="list-style-type: none"> ・ これだけの大きなマンションですから、集会所のようなものは作られるのですか。 ・ まさに今私もその話を申し上げられたらと思っていたのですが、当然集会室のようなものをある程度の、これだけの戸数ですので、ある程度の規模のものを、まだどこに何㎡ということは決めておりませんが、入れていこうと考えております。これは今後自治会さんとお話し合いになっていくのですけれども、通常マン

	<p>ションの共用集会室というのは、区分所有者の方だけの所有という形が一般的なの ですけども、事前に自治会さんの方とうまく覚え書き等で協定のような形を作れ て、実際管理組合の方に継承したという過去のマンションの事例もございますの で、取れる大きさが自治会さんのご要望とマッチングするのかどうかということも あるのですけれども、その辺に関しては、メリット、デメリットというお話でいく と、そのような形でご貢献できればと現段階では思っております。</p>
<p>住 民</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1339 の黒川と申します。先程の日影の話に戻ってしまうのですが、ご存知のとおり、この色のかかる部分には太陽光発電をつけているお宅も少なからずあるのですが、そこの日照の当たる部分が減って、発電量が減ることになるのですけれども、発電量の減少部に関しては何らかの補償というのはあると思っておりますよしょうか。
<p>伊藤忠</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ どれくらいの規模の方がどれくらいで、ということがわからないので、現時点でイエスです、ノーです、という明確な回答はできないのですが、基本的には何らかの形でご要望があるということなので、何らかの形で補償もしくは対応の方を検討させていただきたいと思っております。
<p>住 民</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ あともう 1 点。高さと言積率の話は難しい問題だと思っております。私は実際埼玉県 の 14 階の高層住宅に住んでいたことがありまして、今回のように広い一戸建ての ところに実際住んでいて、やはり高さということが、例えば 1 つは防犯の問題で、敷 地内で女子児童が誘拐されそうになったとか、変質者が死角のところに現れるだ という話は少なからずありました。2 つ目として、高さ故に鳩が大量に集まってきて、 そこに大量の糞をして、最後にベランダ全てをネットで覆ってしまったという経緯 がありました。高さ故にそういう危惧も感じておりますとことを、この場でご指摘 させていただきたいと思っております。ちなみにそこは建物全て取り壊されて戸建の住宅 地が変わってしまったそうです。以上です。
<p>住 民</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 何階の建物が建とうと陽が当たらなくなる西側のアパートに住んでいる者なので ですけども、幼稚な質問になってしまって申し訳ないのですが、もし今前にいらっ しゃる皆さんが、この周りの地域に自分が住んでいたとして、容積率だったりだ とか、高さ規制だとか、そういったことを一切抜きにした場合に、もしご自分たちが そこに住んでいて、こういう高い建物が建つということに直面して、またさらに自 分がその事業に関らなければならぬ立場だったとしたら、それでも先程メインで ご説明されていた方が、終いにはこの地域は 6 階 7 階よりも 12 階建てが良いとお っしゃっていたのですけれども、人間的な容積率等を抜きにした場合でも 12 階建 てが良いと思うその理由というのは何ですか。
<p>セントラル</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ これが 7 階案で全部やった案で、何案か考えたうちの 1 つです。これでも実は容積 率 200% ないのですけれども、確か 180 前後しか取れていなかったと記憶しており ますけれども、これは建物に色をつけていないのでわかりにくいでしょうけれど も、ここがずっと建物で、ずっとこのように周っていて、ここにも建物があるとい うものの 1 つです。当然のことながら、ボリュームを入れるために敷地からかなり こちらに出しているという形に特徴としてはなっております。西側の話だけを取り

	<p>上げると、そういう意味ではこちらの案の方がいいのかもしれませんが。ちょうどこちら側が敷地から 11mの道路を挟んですぐに戸建住宅になっておりましたので、我々としての考え方としては、やはり一定層の戸建住宅側に主に配慮したプランをご提示させていただいております。ですので、そういう意味でいくと、そのところだけを考えれば、こちらの案（7階）の方が良いのかもしれませんが、私が過去に経験していたり、自分が自分の中で思っているのは、建物はここの建物の幅を出来るだけコンパクトにして、ここの間に大きな空間を作って、その使い方は広場にしようが樹木にしようが、それは色々考え方がありますので違うのでしょうけれども、大きな意味では建築ボリュームを分担するという形で、且つ敷地境界からできるだけ離すという形の方が、12階と7階という議論よりも、そちらの方が私としては、自分が戸建住宅に住んでいる立場からいったときに、良いだろうと思っ</p>
<p>住 民</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ そういったことを聞きたかったのではないのですが。もし皆さんが東側の戸建や西側のアパートに住んでいたとして、この計画が持ち上がったときに、どう思われますかという、会社側の話とか、こちらの住民の話とかを全く抜きにして、もしご自分だったらどういう考えを持つのかということを知りたいと思ったのですが。
<p>伊藤忠</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ よくご近隣の説明に行くとその質問があるのですが、大変恐縮ですが、我々はやはり会社の代表として出てきてご説明させていただいている関係上、個人的にどう思いますというお話はいつもお答えをさせていただいておりません。ここで個人的なお話を申し上げて、仮にそれが会社の利益と相反するような内容であったときに、やはり我々は代表として出てきているので、そこが引っ掛かるということがありますので、よくこの質問は出るのですが、大変恐縮ですが、個人的なお答えというのはさせていただいていないというのが現状でございます。
<p>住 民</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ このマンションができてしまうのは、致し方ないのだろうと、私等は東側の戸建に住んでいらっしゃる方からすれば、アパートだから引っ越せば良いのではないかとと思われる方もいらっしゃると思うのですが、今ここに住んでいて、そういう一戸建てのお家等も見てここに住んでみたいと思っていたので、周りに高い建物があるところというのは、やはり自分には小さな子供がいるのですが、そういう高いところばかりの地域に住みたくないと思ったことがあったので、そういうこともあるのであれば、できるだけ低い方が街づくりのことであったり、まだビオトープが入れないですけれども、そういう鳥とか来たりとか、そういう自然環境に云々というのがこの街のコンセプトだと思ってアパート等の説明も伺っていたので、お伺いさせていただきました。以上です。

<p>住 民</p>	<ul style="list-style-type: none"> 1333-2 の廣松と申します。E 棟の駐車場の出入口なのですが、D 棟側の方に従来から住民から要望が出ていると聞いておりました。反対側の今の出入口は朝の通勤時、それから帰りに相当な人が通ります。これからも人が増えていくので、その出入口が通勤経路の 1 番曲がり角のところに隣接しておりますので、非常に危ないと思うので、D 棟側の方にできないかどうか、検討をお願いできないかと思うのですが、もう 1 つは電波障害の問題が話がでていなかったと思うのですが、その件についてお願いします。
<p>セントラル</p>	<ul style="list-style-type: none"> この駐車場をなくして、こちら側から入れないかというご要望については正直再三いただいておまして、何とかそれをできないかということで検討した履歴もございまして、利益先行だと言われれば、一方ではそうかもしれないと思うところもあるのですが、1 つはここに鉄道がございまして、各階平面図を見ていただければわかるのですが、ここに住戸がたくさんありまして、建物をこちら（鉄道側）に持ってきますと、真ん前に鉄道がきてしまいますので、どうしても売り物にならないという我々側の勝手な都合がございまして、できるだけ（敷地から）離したいということもあり、そうでないと作った方がいいものの売れそうにないマンションになってしまうということと、それからもう 1 つ、こちらの端を中心に下がってきておりますが、この敷地そのものの盤をできるだけ上げたくないと思っております、こちらの盤を上げれば上げるほど建物のボリュームを変えないと、例えば地盤が 3m 上がると、3m 分の高低差の分だけ日影が出てしまうものですから、できれば避けたいということもございまして、それからこの幅は広いようで、こういったマンションの配棟にしますと、こちら側或いはこちら側に車を止めることが極めて難しい敷地形状になっております。そういったところをトータルで鑑みますと、こちらのスペースをせつかく作るのだから、こちらにどうしても駐車場をたく、且つこちらから持っていくには高低差の処理、或いは平面的にこちら側に取りづらく、こちらも取りづらいというような背景もございまして、こちら側の出入口はどうしても難しいというようなことになっております。というのが、現状でございまして、それから、電波障害の範囲については一次調査は一応終えた状態でもございまして、千葉テレビ始め東京からの各種の電波に対してどの範囲が電波障害の範囲になるかというのを、一応最近掴みました。それにつきましては、当然我々の建物が理由で今までと同じようにテレビが見れないということについては我々の責任なので、それについてはどういう形かで対応させていただきたいと考えております。それについても、建物の形状次第で大分変わるところもございまして、今のプランで調査を終えたところですから、プランが確定した時点で再度チェックした上で、ご近隣さんの中でのかなりの部分が電波障害の範囲になっておりますので、どういう形かでご案内をしたりになると思っております。
<p>住 民</p>	<ul style="list-style-type: none"> もう 1 点聞きたいのですが、南側の方が 11 階建てで北側の方が下がっているということは、基本的にはどういう考えで構成されているのでしょうか。
<p>セントラル</p>	<ul style="list-style-type: none"> 影はご存知のとおり、北側に大きく日影を伸ばします。建築基準法の中で、北側ということだけではなくて、敷地外にこれ以上日影を伸ばしてはいけませんという

<p>住民</p>	<p>基準がございまして、従って北側に高い建物を作りますと、北側に大きく日影を出してしまうものですから、その基準を満足することができないことになってしまいます。従いまして、北側にいくようにして、段々に落としていくような計画にせざるを得ないという形になってございます。ですから日影、日影規制というのですけれども、によることです。</p> <ul style="list-style-type: none"> 1340 の木下といいます。全体のスケジュールについて教えていただきたいのですが、地区計画の変更というのは、対象地権者の 8 割以上の同意が必要と聞いておりますが、この対象地区というのはどこで合意を取る予定ですかということと、9 月に着工という看板が出ていたのですけれども、とすればどのような形で住民から合意をいつまでに取ろうとしているのか教えていただきたいと思い、最後にそれがノーという今のプランでできませんという住民の答えになった場合には、コンペ条件を曲げて 7 階条件にいくのか、廃止されるのか、それとも他のプランがあるのかというこの 3 つを教えていただきたいのですが。
<p>セントラル</p>	<ul style="list-style-type: none"> 今回のこのプランについての合否ではないのです。正確に言うと、このプラン以降でも色んな皆さんとの話し合いの中で変更していくことは、できることについては積極的に変更させていただきたいと思っておりますので、それについては今後お話し合いしないという意味ではありませんから、そこは 1 点注意してください。それで、地区計画というのはいっとアバウトな文言のことですから、その変更について、要するに、ここに 20m の高さ規制をさせない、ということの決議を取っていただく範囲については、65ha の今回の坪井ニュータウン芽吹の杜全域にお住まいの方、地権者、土地をお持ちになっている方、建物を所有されている方、いくら遠方に住んでいたとしても、という方を全て対象とし、一応何も基準はないのですけれども、市から言われているのは、最低 3 分の 2 以上の賛成、同意がないとやはりそれについて地区計画の変更は市としてはできませんと指導されました。スケジュールにつきましては、まだはっきりしないところもあるのですけれども、勝手なことていくと 1 月の終わりから 2 月の頭にかけてまでに何とか全ての対象の方に対して、こういう地区計画に変えたいということの主旨をご案内していただくなり、何か自治会の総会を開いていただくなどして、語決議していただければ幸いだという風にスケジュールだけ言えばそういうことに考えています。それからそれが、皆さんの総意として、やっぱり地区計画の変更をするべきでない、要するに 20m の規制をここに掛けていこうという合意になった場合は設計事務所になるので私からは言えませんが。(02 : 00:40)
<p>伊藤忠</p>	<ul style="list-style-type: none"> 仮に否決となった場合の対応については、現時点では全く白紙でございます。おっしゃられましたとおり、いろんなあれが考えられると思うんですけれども、例えば先程の出てました 7 階案とかも UR さんもコンペ指針をはずしていただかないと出来ません。そういう折衝をしていって 7 階で 200% 取る案であるというのも一つの手法でしょうし、スケジュールも前々からお話申し上げておりますとおり、非常に遅れてますので、事業撤退とかというの、もしかしたらあるかもしれませんが、現時点ではそういう意味では全く白紙です。ただ、それがだめだったから次このプ

<p>住民</p>	<p>ランに差し替えてやりましょうということに関しては、全く検討もしてございませんし、そういう形で行きましようという風にも思っておらない。今まで半年間、部会の方を中心にですね、色々お話をさせてきていただいて、我々としましては皆様の立場は真っ向から反対なので、ちょっとご不満な部分が多いのかも知れませんが、我々事業者としましては、街づくりの観点、それから近隣住民の皆様のご意見を多少なりともお入れできたプランになっていると思いますので、あとはこの形で事業を進めさせてもらえればというのが本音のところでございます。先程のご質問に対しては、先のことに関しては、これは全くもって白紙でございますというような回答です。(02:02:24)</p> <ul style="list-style-type: none"> 自治会の決を取るっていう総会でとかあれば、もし1月末であったら相当動かないと結構実際難しいと思うんですが、誰にコンタクトされる予定なのかというニュアンスだけ、今自治会の会長さんと下部組織でマンション部会であると思うんですけども、両方が全く知らずに1月までにポストに皆に投函されて丸罰つけるとかそういう形だとすごい困るなと思うんですけど、そこをまずどういう風に考えてらっしゃるか重要だと思いますので、お聞かせいただきたいと思うんですけども。(02:03:01)
<p>セントラル</p>	<ul style="list-style-type: none"> 今日の説明会というのは、今日初めてご出席なさる半年前からの議論をご存知ない方の方が多いかも知れないので、あえてまた繰り返しますけれども、私個人としては、やはりマンションというのは1番直面する1列目の方のご意見をまずは第一優先に考えたいというのが、一企画設計者としての想いが強くございましたので、一番最初にURさんがここでこういったボリュームのものを土地を販売しましたと、事業者さんの方から説明しますといった説明会のときにかなり強い拒否反応というのございましたので、それについてのお話し合いを半年してきた訳なんですけど、それ以外のご意見について全く無視をする訳ではありません。ということで、今日は案内文にも書きましたとおり、船橋市環境共生まちづくり条例という条例がございまして、この種の中高層の建物を建てたい業者はその高さの2倍の範囲、敷地から2倍の範囲についてしっかりと説明をなささいという義務がございまして、その手続きにもすぐさま入ったというのではないのですけれども、どこかでラインを引かないといけないので、その範囲について今回お声かけをさせていただいた。少なくともその話の中での感触によって今後我々の考えていかなければならない手続きの方法も変わるのかもしれないので、今日以降事業者さんとの相談の上、自治会さんの会長さんになるのか、当然マンション部会の方々に対しまして、そういったことで総会ないし決議で、どういう形で結局住民さんの総意、これに対する総意とはどう決めた総意というのか、極めて曖昧になってしまうのは恐ろしいので、やはり決議をとっていただく方が1番好ましいという風に考えています。今さっき言ったスケジュールは、こっちの勝手な思いですので、当然ながら厳しいというお話があるかもしれません。それについてはあくまで我々の希望ですから、ただそれにする為にどうすればいいかということは、ちょっと今後ご相談をさせていただきたいなという風に考えております。今日時点ではそういうことです。(02:

伊藤忠	<p>05 : 49)</p> <ul style="list-style-type: none"> ご心配な部分ってたぶん看板にですね、着工 9 月というものが入ってたんで、ちょっとご心配されているのかと思うのですけれども、基本的に看板で出ささせていただくものに関しては、出ささせていただいた期日より前倒して着工することが出来ないというのがありますので、考えられる着工スケジュールの中で前回もお話しましたけれども、最短のもので記載をさせていただいてございます。ですからあれを出ささせていただいたので、何が何でも 9 月中に着工しなければいけないので、1 月から説明会を飛ばして進めさせていただくということでは一切ございませんので、そこだけ考え違いのないようお願い致します。
セントラル	<ul style="list-style-type: none"> ちょっと一点補足します。何で看板を立てたかという、今までの説明会というのは、出席なさった方だけに資料をお配りしてた都合がありましたので、今回も高さ 2h の範囲の方には、基本的には遠方の方であっても資料をお届けしてるんですけれども、それ以外の方について問い合わせする術がないだろうと思ったので、問合せ先をやはり明確にするべきだというのが大きな主目的です。ただ地区計画も変更もしていないのに、お知らせ看板で条例の手続きだけ進めるということは、どの道出来ませんから、それについて勝手に我々行政手続を始めたということはありませんので、やっぱり本件は冒頭で言ったように地区計画の変更がなされて初めて出来る我々側の事情もございまして、そこについては最後のキーは皆様がお持ちになってるということは強くお伝えしておきますので、当然のことながら駆け込みは致しません。以上です。(02 : 07 : 39)
住 民	<ul style="list-style-type: none"> 1339-7 の諏訪部でございます。ちょっと今木下さんのご発言で被るところもあるかと思うのですけれども、そもそも交渉ごとをこれからもずっとやらせていただいて、今のお話ですと、最終的には自治会ないしは部会を通して住民の同意を形成していくようなプロセスをとる必要があるというようなお話を伺ったにも関わらず、これらのご交渉させていただいた相手、極力真摯に我々としてやらせていただいたつもりなのに、この打合せが全く一言もなくポスティングされ、且つ何の知らせもなく看板が立つと、且つ、本行政が 20m 規制をかけるというものに相反してこれから建つであろうと思われる 37m 以上の地区計画を変更すると、一般に考えて交渉しようとしている相手に対して何かメリットや妥協や譲歩というものがあるって初めて交渉って成り立つんだと思うんですけれども、こちらからお願いした 11 項目についての大層は採算性で否決をされています。且つ、この説明会についても何らご説明も事前のお話もありませんでした。看板もそういうお話も勝手に致しました。それで行政がやる方向とは違って、事業者に向けた協力をしてくださいというのってどうなんだろうかと、交渉として僕はまず怒っています。そういうのは失礼だと。これまで真摯に交渉させていただいたはずなのに、何の前触れもなく急に、我々も駆け込まれるんだらうなという風に思いました。平山さん駆け込まないとおっしゃってたのは嘘なんだろうなと、事前にお話いただきたかったけど、結局そうだったんだらうとちょっと思いました。そうじゃないという話は聞いて分かったんですけれども、これからの進め方をどうしていこうかなと考えたときに、もし仮に

部会とか自治会とかでやるのであれば、もうちょっとやり方ってあるんじゃないかと、今回のやり方についてはまずどうなんだという点については一報お話を伺いたいというのが一つで、いささか感情的なところなのですが、もう一つは、仮にですね、地区計画の変更をするのであるとすると、我々が何もしなければ 20m にならざるを得ないと、だけでも、平山さんの説で言えば、20m よりも地区計画をしていただいた方が、こういう風に緑地も空地もあるんだよということで、我々の方にご提案されるということに多分なりますよね。そのときにコンペ要件を踏まえた 20m の案というものと比較対象して、こっちの方がいいでしょというような説明をしなければ、住民の人達だって多分納得できないですよ、という風に思う訳ですけども、そう考えるとそれも提示されてない。20m 案については、もう 7 階のおっしゃられた 7 階の城壁形をさっき建てますよ、とみたいな城壁型もやめられた方がいいと思うんですけども。海老塚さんの意見と同じように。だったらあれはもう建たないじゃないですか。コンペ要件ある訳だから。まず、コンペ要件でなくならなければ建たない訳なので、そうするとコンペ要件もあって、且つ条例に基づいた、条例というか高さ規制に基づいた案というところになります、というものと比較しないと住民はうんと言えないのではないかと。どういう風にね、じゃあ交渉はいいとしても平山さんに裏切られたなという感はちょっと持っています。抜き打ちですからね。どうやって僕たちを口説こうとされているのかという誠意が必要。だって 11 項目蹴ったんですよ。却下し、抜き打ちでああいう事をし、それでやっぱりお願いしますってどういう交渉プロセスと交渉戦略を持って望まれてるのかそれをお伺いしたい。

セントラル

- ・ すいません。反省すべき点が多々あるようなので、まずお詫びします。裏切ったつもりは一切ございませんし、11 項目の中で今いささかちょっと感情的になってましたとご自分でもおっしゃられた通りだと思いますが、11 項目の中で何とか工夫して実現に向けたものも私はあるという風に思っていますので、全くゼロ回答ではなかったという風には申し上げたいと思います。今回のようなケースというのは、正直私共も経験がございませんし、経験した人がほとんどいないだろうと思います。UR さんが、今後どう考えるかということについてなんですが、密接に絡むところもございまして、要は 7 階という高さで容積を最大にとるような絵は、ああいう城壁のような絵になるという理解にしてください。そのために今日は資料もつけてない訳ですし、地区計画で採決をされる時もその 7 階をつけるつもりがなかったので、今日もこういった資料をつけていないという背景でございまして。採決するんだとすれば、A か B かというような採決の方が確かに分かりがいいだろうと思います。皆さんが地区計画にノーと言ったときには、どういうものが建つのかということが、正直ははっきりと先程木下さんのほうに伊藤忠さんがご説明したように、はっきりしてれば、UR のコンペははっきり成り立ちませんからね。UR のコンペはあそこに高さ 20m 規制がやってくることを前提としていませんし、我々としては 200%、199.99% の容積でコンペを数社の中で勝ち取った今回のコンペになってますので、そもそもご条件がすでに変わっている中でどうするのかと議論について

は何ら担保性もないのですから、今の我々が知りえる、我々がやろうとする案についてはお約束できるのですけれども、A案についてははっきりするんですけれども、もう片方のB案というのは、我々としては先程言った通り、URさんのコンペ要件を守った場合こうなります、容積が例えば150%とか160%ですとか、もしかしたら110%になるかもしれません。というようなことで、AかBどちらか選んでくださいとやったら誰だってBになりますよね。それは本当にそうなるのか、という担保も我々としては責任をもてない範囲になりますので、URさんが再コンペにします、とコンペ要件をやめて、ということになりましたならば、当然全く違う絵が出来上がってきますし、ということになりますから、AかBかの議論というのは今回はちょっと出来ないんじゃないかと思っております。その中で地区計画の変更についてどう説得していくのかということについては、正直私も今現在全くアイデアがありません。どういう風な資料を作ってどういう風にやればいいのかということについても、先程言ったようにAかBかのどちらかセレクトしてくださいというのがわかりやすいと思っていつつ、その片方の案が作れないというジレンマに陥っているというのが正直なところです。それで抜き打ち的にやったことについてはちょっとメール等の、長期出張に行ったという背景もあるし、メール等のやりとりとの云々という話がありますので、申し訳なかったということで、お詫び申し上げます。(02:16:26)

住 民

- ・ 1347-10の久保田と言います。話がだいぶ込み入ってきまして、URなんていうのも出てまいりましたし、地区計画の変更なんていう非常にテクニカルな、しかし、この街づくりにとって基本的な話も出てきました。今平山さんのご説明では、地区計画の変更をどんな風にやっていっていいのか全く見通しを持っておられないということをおっしゃっておられましたけれども、私には見通しがありまして、一つのアイデアを持っています。それはこの場で言うのが言っているのか分かりませんが、独立行政法人の都市再生機構さんも地区計画の変更の時に、現に今、この65何某の全体の地区計画の中ではもっとも大きな地権者ですから、現に。今まで10年以上かけてこの土地区画整理を推進してきた張本人ですよ、URは。また、8つの地区計画を細かく決めたときにもイニシアティブをとってきた張本人です。情報公開手続きによって取った情報を私は持っています。どういう売買契約を伊藤忠とURの間でされたのか、価格はいくらなのか、全て存じております。結局です、この容積率容積率というのを、ここのところをいじくるには伊藤忠さんにはできません。伊藤忠さんだけでは出来ない話です。やはりURさんが買い戻し特権をつけて細かい商品規制の中まで、細かいガイドラインを持っているURさんと売買契約の現時点に戻って100年200年後の街づくりの理念をもう一度見直して、それからやっぱりこの街は住民が作っていく訳ですから、業者さんが作るんじゃないんです。ここに末永く住んで骨を埋めていく100年200年住み続ける住民がどう考えるか、これがベースになるんですね。これは基本的なアイデアです。今それがこの街でどう活かされるのか、まさに住民サイドにとっては試されている訳なんです。自治会どう動くか、住民のこの塊どう動くか、今その為、私たちそういうテ

	<p>マを持っている訳なんですね。その為に熱意を持って色々勉強して、来るべきこの街づくりの秘策を練っているんです。そういう意味で私は先程から名前が出ているURを含めてですね、事業者さんの伊藤忠さんが是非活路を見出すべく住民を含めた街づくりのより具体的な推進の方法というものを、今日を機会に新たに立ち上げていこうではありませんか。私はそう提案致します。お答えいただければ幸いです。(02:20:50)</p>
伊藤忠	<ul style="list-style-type: none"> ・ すいません、ご主旨がですね、URを交えてお話し合いをしていきたいと思いますという事でよろしいでしょうか。
住 民	<ul style="list-style-type: none"> ・ 65ヘクタールの大きな現地権者でもありますよね、URはね。ですから地区計画の変更には関与せざるを得ない立場ですよね。それからもう一つ、全ての問題のデッドロックになっている最大のことは容積率、即ち事業主さんの採算なんですよ。これは部会との初期の会合の中でも、これは全く売買をしたときに計算に入れなくて予想外の自体があって困ったと、その契約そのものの有効性について、目ぼしいと相談したというような経緯がありますよね。そこまでおっしゃるんでしたら、この容積率をもう少し弾力的にいじって、例えば、185、170でどうかとそういう提案を住民にして、それなら地区計画の合意を住民に得られる一つの団体になるのではないかと、はっきり言えばね、そういう風になるようにやらないとですね、今の現状の容積率でこの案では次回はOK言う可能性はゼロです、という風に私は思っております。そうなってくるとですね、当然今現にあるURさんとの契約の条件を見直さざるを得ないんじゃないですかとこう申し上げてるんです。(02:23:07)
伊藤忠	<ul style="list-style-type: none"> ・ すいません、理解致しました。一つ目の地区計画の変更のところに、URなりの協力云々というのは当然おっしゃられますとおり、URさんもこの地区の中の大きな地主さんですのでお話をしてですね、ご協力は賜りたいと思っております。それからもう一つの契約の方に関しましては、前回もちょっとお話申し上げましたけれども、基本的に法的な立場でお話申し上げますと、我々契約先であるURに対して、決して強く出れる立場でないというベースがございます。しかしながら現状を踏まえて、法式にという形ではないですけれども、そのような契約の変更等を含めて対応してくれないかという打診はしてございます。これは前回も申し上げましたとおり、全くいい話には出てございませんというお話を申し上げたんですけれども、現時点でもその状況は変わっておらないというところでございます。ちょっと今後出来るとするならば、今回のお話し合いの中で、また更に住民さんからお話が出ましたよということを踏まえてですね、URの方に協議を持っていくという形は取りたいと思っております。すいません、今日の時点ではこれ以上のお答えというのはちょっとできないというのが、正直なところでございます。(02:24:31)
住 民	<ul style="list-style-type: none"> ・ そのときにですね、住民サイドも何かすることによって、そういうお話を前進させるならば、ぜひ部会を通して声を掛けていただきたいと思っております。申し遅れましたけれども、私は陳情をですね、私の名前と有志の方の同意をいただいて陳情を出しました。その本文は後でお渡ししますが、要はですね、この街づくりには住民を主体にして、事業者さん、それから全体の街づくりを長期的に計画した当時

	<p>は UR ではなくて公団でしたけれども、そこら辺プラス行政こういうものがやはり環境でいい街づくりをそのモデルとして、坪井のあの開発を見てくれとそういうものを作ることによって、それを成し遂げた伊藤忠さんの名前も載るじゃないですか。社会的な名誉も残るじゃないですか。是非そこまでここは一つ、脱皮していただいて環境共生町づくり、うちを見てくれとそういうくらいの意気込みでやっていただきたいということを要望としてお願いさせていただきます。ありがとうございます。(02:26:28)</p>
<p>住 民 伊藤忠</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ すいません、1338-9 の松澤です。51-2 街区は前回と若干しか変わっていないのですけれども、何の狙いがあるのですか。 ・ 51-2 街区に関しましては、当初といいますか前回、完全な二列になっていまして東西分けて東側西側という形になっていたかと思えます。これに関して一つは私共の承認性の話で、実はこの西側の向かい側のところが UR さんがお持ちになっていまして、将来的には商業施設用地、マンションが建つのか商業施設が建つのか分かりませんが、その様な形になっているということと、現状の宅地の造成も二段宅地のような形になっていて、我々が販売していくにあたって、将来不安がやはりこちら側の向きに関しては大きいよねと、西向きですね、2 箇所大きいよねというところで少しでも南側に住棟を振りたいというところで、今回もコの字の形にさせていただいてございます。それに伴いまして東側に関しましては、元々お約束の 7 階ということで高さは当然 7 階にさせていただいておるんですけども、東側の戸建住宅の方を向いてる真正面で向かい合ってる住戸というのは、南に向けることによって 1 スパン東側の住戸向きのバルコニーを消した住戸が出来るだろうと、1 スパン減ると 7 住戸減りますので、それは近隣さんにとっても自分たちの方を向かれてるよりは線路側を向いてくれというお話もあるだろうということで、その商品性と皆様にはご迷惑をおかけしない範疇で、今回計画を変更させていただいたという形でございます。(02:29:23)
<p>住 民</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ ありがとうございますと言いたいですけれども、若干日影が前よりも悪くなってきてしまいます。
<p>伊藤忠</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 7 階の住戸の形状のところで検討させていただきます。(02:29:44)
<p>住 民</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ はい。
<p>伊藤忠</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 若干おっしゃられてるとおり、南に少しいってる分、日影が少し伸びちゃってると思うので検討させていただきます。(02:29:50)
<p>住 民</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 最後に 18 ページの立面図を作ってもらっているのですが、E 棟から I 棟がないのはなぜですか。
<p>伊藤忠</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ すいません、記載の名称に間違いがあるようなので、ちょっと今確認します。立面図は 16 ページは 51-1 街区ということで、これは正です。51-2 街区に関しまして、これは棟の名称が入っておらないんですけれども、これが E 棟でございます。E 棟の東西南北の立面でございます。74 街区、こちらがすいません、棟の名称の記載が間違っております。上から、上が一番北側なので F 棟です、それから二番目に西側立面、左側から F、G、H、I それから南側の A 棟となっておりますが、

<p>住 民</p>	<p>これがI棟という形になります。東側は逆に右側からF、G、H、Iという形になります。大変申し訳ございません。新しい資料を今からお配りさせていただきます。大変申し訳ございません。(02:32:04)</p> <ul style="list-style-type: none"> 先程始まる前にお渡しした資料について若干お時間も大分経っていますから、概略だけお話させていただきます。次回は今日要望ありましたように、やっぱりこの案では納得できないという方が多いと思いますし、全体の配置図で南側地区、線路から南側の地区、敷地の状況から言いまして斜面になってますよね。高低差があります。階数で言うと二階分ぐらいあると思います。太陽の光から考えまして、F、G、H、Iと4棟ある訳なんですけれども、敷地は実はI棟の方が一番高いんですね。南側が逆勾配なので。ここをやっぱり低くして、例えばこの11階というのを思いっきり下げて、数フロア下げて、I棟、H棟のこういうところはやはり下げてください。それからせせらぎの道に沿って、今日もご提示された案ですと、C棟B棟A棟って皆10階建てですよ。これが散歩する方にとっても丸っきり日陰になっちゃうし、これから建つマンションも、マンション地区でございますからね。それから賃貸もありますけれども、朝日が3時間も当たらないということになってしまいます。やはりA、B、C棟は3フロアか4フロアか下げる様な形でないと皆さん納得しないと思いますね。東側の方が若干かなり数回4、5回打合せがあったわけですけれども、A、B、C棟西側ですよ、今10階になっているところ、これについては議論はほとんどありません。これから街づくりでは、そこもマンションが建つことになりまして、ここを下げなければ難しいと思います。総じて言えば先程ご提示しましたとおり、私は有志として7階案を提示した訳ですけれども、7階案だったら皆さんなんとかというような、残念ながらこれは20m規制をちょっと超えますね。皆さんと打合せした20mはちょっと超えます。22mとか23mとかかなっちゃうと思うんですけれども、このくらいの計画でしたら日影についての範囲もかなり緩和されるし、大体としてクリアできると思うんです。ですから微調整では済まないんじゃないかと。先程久保田さんがおっしゃったようにURさんを巻き込んで、土地価格を数十億で買っちゃった土地をやはり半分に分けてくれという話をしないと、この計画は事業採算はとても合わないんですね。ですからUR都市機構を巻き込んで交渉を始めると、我々も皆さんとしては言いにくいでしょうから私どもも応援いたします。URにははっきり言います。最初はこれは戸建住宅の計画だったじゃないですか、とんでもないことだ、と。退散するなんてとんでもないことだと。今独立行政法人は消滅の方向にありますけどね。この問題を解決してからじゃないと私どもは許せない、絶対許せない、こういう対応で皆さん方は半分被害者と私は思っております。許せないのは独立行政法人URです。これについては、毅然とした態度で私どもは交渉に参加させていただきたい。そういうことで、平山さん、林さんお辛い立場でしょうけれども、3回にわたって私どもの打合せに参加させていただいたことは非常に評価できます。ここ降りることなく、いい街づくりのために、一緒になって参加していただきたい。その為に計画を大幅に変えていただいていい街にさせていただきたいとそういう風に思っております。宜しくお願い致
------------	---

<p>住 民</p>	<p>します。(02:37:00)</p> <ul style="list-style-type: none"> 1つ質問というか確認したいのですが、皆さん素晴らしい主張されている中で小さなことを指摘するのも申し訳ないのですが、確かに前回の11月11日の説明会の場だと思うのですが、B棟の東側、今説明していただいたのはここは7階ですけれども、それに隣接する12階というのは、いきなり7から12なので、見栄えもよくないから1部削るというようなお話がその場であって、ここだったらやりやすいのでおそらく出来ますよ、みたいな発言があったと思うのですが、それと同時にD棟の1列目側の7階案ですね、それは構造上の問題があって確認してからやるというようなお話だったと思うのですが、D棟の方も7階になっておりますが、B棟の12階のところは今回削られてないのですが、それは何か理由があるのでしょうか。(02:38:45)
<p>伊藤忠</p>	<ul style="list-style-type: none"> 理由としては、D棟の方を削って、ここを7階に落としたのですが、構造上もたなくて元々11階乗っていたのを10階に削っている形になっていると思うのですが、思った以上に専有面積の減が大きかったものですから、B棟のところに関しては現状12階のままで入れさせていただいております。細かなお話になるのですが、これから高地部分等その辺で容積を色々取っていく中で、うまく出来るようであれば1度お話した経緯もございますので、ここに関しては高さのところは下げる余地はあるだろうという風には思っております。それが8階なのか9階なのか10階なのか、ということまではまだそこまでお答えできなかったのですが、今回のお求めには反映させていただいてございません。おっしゃられるとおり、ご指摘を賜ったのは認識しておりますし、今後の中で一層でも下げられるような形にはしていきたいという風には考えております。
<p>住 民</p>	<ul style="list-style-type: none"> すみません。74の谷戸でございます。先程この説明会が市の指導があって非常に重要な会議であることを初めて知りまして、萎縮しているところなのですが、先程も話ありまして、議事録を取られたということで、是非議事録に載せておいてほしいのですが、先程以来平山さんのご説明で坪井地区を長く見られて、街並みに配慮されて、非常に良いものを作られている案を出されているということで、仕方ないと考え方を傾かれています方がおられるということが1つ、この一戸住宅の街並み、戸建住宅が多くある街並みの中に、こういう高層住宅を作るのはどうかと思われている方がおられると思います。私もいかにも唐突だと思うのですが、先程A案B案良くないという言葉がございましたけれども、平山さんの色々ご検討されて見出されたA案と、この戸建住宅の街並みの中に高層住宅を作るB案とすると、今日お集まりいただいた大多数の方がB案を賛成されるのではないかと思います。この辺を市の指導で出されるのであるならば、議事録の中に大多数の意見ということを入れていただいた方がいいのではないかと思いますので、1つお願いいたします。
<p>セントラル</p>	<ul style="list-style-type: none"> 今、私の理解が足りなかったのですが、まず、今日の説明会は市の指導があってやったものではございません。何の手続きにも入っておりませんから、今回は任意です。何かというと皆様にお声掛けする範囲だけ市の条例に基づく中で、この

範囲には必ず説明しなければならないという範囲があるので、その範囲の方に今日一応お声掛けさせていただいたというのが主旨です。そうでありますが、過去に何度か説明会をさせていただいたときも議事録については、しっかりまとめてございますので、それをご提出願いたいということについては、これは全く吝かではございません。ですので一応オフィシャルな形のやりとりはさせていただきます。それから地区計画のA案B案の2つの中でどちらか選んでくださいという形が理想的だろうと私は思っていますが、今我々がやろうとしているこれについては、我々が責任を持てる範囲なので、絵は描けるのですが、もう1つの高さ規制がなされた後、20mの規制になったときにどういう風になるかという絵については、いっぱいそういう意味では可能性があるのですが、それを1つに絞りきれないというのが先程私が申し上げたところなので、そこについてどういう風な形にした方が良いのかということについては、別に今日まだここで決める必要はないと思っておりますし、URさんも含めまして、船橋市さんも含めまして、もちろん自治会の皆様やマンション検討部会の皆様とのご相談により、どういった資料にした方がよいということについてご相談差し上げていきたいと考えております。ただ、いずれにしても、事業主側に多大な配慮をどうのこうのという話ではありませんから、お願い事項としては全く20mの高さ規制を超えてやろうとしている話なので、それについての是非について、勘違いのないような形には資料を作らなければいけないと思いますから、それについてのそういった資料の作るテクニックというのは、事業者よりどうのこうのとかではなくて、わかりやすい資料作りというのは作らなければならないとは思ってはいるものの、今日時点でアイデアがないと言ったのは、A案B案という対比がしづらいということをうまく解消する何かわかりやすい資料をどうすればいいのかということについてはアイデアがない、という主旨の私の主旨と理解してください。それで、大変申し訳ないのですが、この会場があと8分くらいで、機械的に閉めざるを得ませんし、清掃、片付け等がありますものですから、途中で終わることなので、どうしてもこれだけは今日聞いておきたいということがなければ、できれば今日はひとまず終わりたいと思いますが、どうですか。

住 民 ・ すみません。市の指導があつて資料をそのまま出されるのかなと思つて。住民の皆様
の意見を聞いてすべきだと思います。

住 民 ・ 次回はいつぐらいを予定しておりますか。

セントラル ・ 次回なのですけれども、今日のところまでは、今日本当は出席したかったんだけれども、3連休の中日でとんでもないということで、少なくとも説明に来いという連絡が私どもにはまだ入っていないものの、来週以降そういう話があれば当然出席をして、資料だけではわからないので直接聞きたいという方がおられれば当然年明け早々にでも開きたいと思つておりますが、それは年末年始に入つてしまいますので、新たな何かの資料提供という形の説明会になってしまいます。もしかしたらそれをやることになるかもしれません。それは未定です。でも出来れば、URさん然り、我々の今日の皆様の総意的なものは受け取つたつもりですので、それを含めて、どう対処しようかということがある程度方向性が見えてからという風に考えてい

住民	<p>ますので、少なくとも1月の中旬以降にもう1度こういうものをやらせていただいて、ということになるのではないかという風に今は考えていますが、具体は来週また皆様とお話をした上で、どういう形かでご連絡いたしたいと考えております。</p>
住民 セントラル	<ul style="list-style-type: none"> ・ こういう会を持つ直前に資料がいつもくるのですが、もう少し余裕を持って資料を熟読できるような体制にしてもらいたいと思います。
住民 セントラル	<ul style="list-style-type: none"> ・ わかりました。 ・ クリスマスイブの直前に突然やられると。
住民 セントラル	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大変申し訳ございません。出来るだけ10日以上前に資料は投函したいと考えているのですけれども、今回は確かに駆け込み的だったことは認めます。今度出来れば10日以上前に少なくとも案内だけではなくて資料と一緒にやりつつ、出来るだけ今日みたいな3連休の中日みたいな日ははずした上で、やりたいと考えますので、今回のことにつきましては、大変申し訳ありません。今後そういうことのないようにします。
住民 セントラル	<ul style="list-style-type: none"> ・ 次回は夜ではなく昼間の14時とかでお願いします。 ・ 昼間でも結構です。それでは、これだけの人が集める会場が直近でここなので、空いている空いていないがあるでしょうが、一応空いていれば、昼間の方を優先にしてやりたいと思いますので、一つ宜しくお願いします。
伊藤忠	<ul style="list-style-type: none"> ・ 年内には次回の大まかな1月の中旬になります下旬になりますというお話は申し上げたいとは思っておるのですけれども、今日賜ったお話が非常に大きいと事業者として感じておりますので、年内中に次の日程のご案内が出来ない可能性があります。その場合は1月の1週目くらいには皆さんにご案内をしてという形で考えてございますので、宜しくお願い致します。今日はどうも遅い時間までありがとうございます。(02:49:04)

以上