

## 第8回理事会を開催しました！

平成20年1月17日（木曜日）午後7時より淀橋会館において、第8回理事会を開催して、左記の議案を審議しました。

### 議案 第1号 参加組合員候補者との調整状況と今後の進め方

年末に行った参加組合員候補者との面談内容を確認するとともに、今後の進め方について審議しました。

新宿区では現在、実施段階の市街地再開発事業として、西新宿六丁目西第6地区（約1.7ha、建設中、住友不動産）、西新宿八丁目成子地区（約2.7ha、権利変換計画認可申請済、住友不動産）、西新宿五丁目中央北地区（約1.3ha、都市計画決定案件提出済、三菱地所・藤和不動産・フジタ）の3地区があります。この3地区は順次、建物の建設に移行して行く予定です。

その次の段階となる新宿区が事業化を支援することを位置づけている地区として、西富久地区（約2.5ha、都市再生機構・安藤建設・大林組・五洋建設・戸田建設）、西新宿五丁目中央南地区（約0.7ha、野村不動産・フジタ）、本地区の西新宿五丁目北地区（約2.5ha）、西新宿三丁目西地区（約8.5ha、三菱地所・新日鉄都市開発・三井物産・野村不動産・前田建設工業・大成建設・都市再生機構）の4地区があります。この4地区では、当地区を除く3地区は長年検討を実施している地区で、西富久地区が先行していますが、ともにこれから都市計画決定の協議調整を実施する地区で、同じ段階にある地区と言えます。

本地区の皆様の都市計画の同意が何より重要ですが、本地区を除く他の3地区の都市計画の協議調整が先行して、本地区の皆様が事業を実施することで合意が図られた時に、新宿区の財政事情等で本地区の事業化が足踏みしてしまうことのないように、確実に都市計画の協議調整を進めていくことが重要です。

理事会では以上の事情も考慮して、昨年末の臨時総会で承認された3つの項目の調整を、第1候補者の住友不動産(株)殿と早期に実施すると同時に、事業推進力とその体制について確認することとしました。このため、臨時理事会を開催して住友不動産(株)殿に出席を依頼することにしました。

### 議案 第2号 運用規定、会計規定等

次年度（平成20年度・本年4月以降）からは準備組合の活動も具体的とする上で、準備組合の事務所の開設や事務局員の拡充、各種調査の実施のためコンサルタントへの委託も必要となります。今までの活動費用は役員の負担金と事務局の協力により実行してきましたが、費用も多額となることから、参加組合員候補者の資金立替や、行政からの補助金の交付も必要となります。

事務所の運営、業務の発注、資金の受け入れと支払い等、事務局の作業内容も増加することから、準備組合の運営規定、会計規定などを定め、行政からの補助金を受ける上でも必要な事項です。（下段に続きます。）

各規定は総会承認事項として、次回の理事会までに各自内容を確認して改めて審議することになりました。

### ●運用規定

準備組合規約第30条の規定に基づき、適正な運営と円滑な事務の執行を図るため、必要な事項を定めます。

### ●会計規定

準備組合規約第24条の規定に基づき、準備組合の財政を明らかにして円滑で適正な運営を図るために、会計事務処理に必要な事項を定めます。

### ●業務委託に関する発注・契約規程

準備組合規約第5条、及び準備組合運用規定に基づき、事業に必要なと認められる業務の委託に関する発注及び契約について、必要な事項を定めます。

### 議案 第3号 街づくりニュース

街づくりニュース第9号の報告と、第10号について審議しました。昨年、権利者の皆様に行ったアンケート調査結果で、出来るだけ簡潔とすることが求められています。アンケート調査に寄せられたご意見や疑問にお答えするため、掲載内容が増えていますが、掲載内容が増えても、ご意見や疑問に早めにお答えすることにしました。

### 参加組合員候補者と第2回目の調整を行いました！

1月19日（土曜日）事務局の事務所午後4時から午後6時まで、事務局と住友不動産(株)殿で第2回目の調整を行いました。

事務局から前記の第8回理事会の審議内容をお伝えして、臨時理事会への出席を要請しました。

住友不動産(株)殿からは、社の取締役会で本地区の支援について承認を得たこと、本地区に参加する上での事務局員の派遣、資金立替等について、具体的な支援内容の説明があり、臨時理事会に文書で提案したいとの要望が出されました。

### 皆さんからの疑問・質問にお答えします！

前号に引き続き地区の権利者（土地・建物所有者）の方に行った、街づくりに関するアンケート調査に寄せられた、疑問や質問にお答えします。なお、関連する疑問や質問に分類してお答えします。このためアンケート調査結果の掲載の順序とは異なり、また、同じ方のご質問も分類に従い分割してお答えしている場合があります。本号では、街づくりの必要性、街づくりのスケジュール、デベロッパー等に関連する疑問や質問にお答えします。

### 【疑問・質問】

●再開発の話がこんなに進んでいた事を知らなかった。大体、ブロック別で、話し合いでもあったりしたのでしょうか？ 皆さん大体どんな考えなのでしょう。一人で力んでも致し方ないと思うし、ビックリしてしまっています。これからは、出来るだけ会合に出席して理解を深めたいと考えます。個々の地権者はどのように考えているのでしょうか。私はこのままで十分満足しています。開発の必要はないです。このままが一番いいと思います。公共の土地の事と違って、自分の土地もその計画に入っているようにうです。知らずにいました。（2面に続きます。）





私たちの北地区は、十二社通りや青梅街道沿いの耐火建物では建築年次が古く老朽化も見られ、小規模な宅地も多く、地区内部では道路が未整備なままに小規模な宅地で建物の更新が始まっています。一方、東側に隣接する西新宿六丁目地域では、市街地再開発事業等による多くの地区の整備が完了し、北側に隣接する北新宿地区では、35階（建物高さ160m）の事務所ビルが本年7月に着工する予定です。また、南側に隣接する東京電力（株）館を含む中央北地区では、60階（建物高さ200m）の超高層住宅建設の検討が進み、3回の地元説明会も実施、本年2月には都市計画決定が予定されています。私たちの北地区は住環境、商環境、防災上等の問題が年々深刻化してきているとともに、私たちの意思に係わらず地域全体としての生活環境も年々変化して行きます。

この地域では私たちの北地区だけが街づくりの方針が無い状況です。このまま街づくりの方針が無いままに、土地利用の更新や建物の建替えが進んでしまうと、街づくりの実施はより一層難しい状況となります。現実の問題として私たちの地区では、神田川沿いの都有地で数年前には親水拠点の本整備が予定されます。（現在の工事は暫定整備です。）また、少年センターも移転の噂が出ています。そして現在の施策からすれば老朽化が見られる独立行政法人国立印刷局の官舎も、現状のままいつまで存続するのかわかりません。公有地が大きな割合を占め、公有地の土地利用の更新が済んでしまうと、街づくりの実施は極めて難しい状況になることは明らかです。

行政における私たちの北地区の位置づけは、内閣府から都市再生緊急整備地域に指定され、また、神田川は都市再生プロジェクトの指定を受け、地区内に親水拠点の整備が予定されています。親水拠点の整備は、他地区にはない魅力ある街づくりの実現の可能性を秘めています。

本地区の宅地の利用状況は様々ですし、建物の利用状況や建築年次も異なります。新築間もない方や、現状で問題を感じていない方も居られるとは思いますが、建物は個々に更新と老朽化を続け、全ての建物が一時期に老朽化することは無く、生活環境も現状が維持される地区ではありません。

本地区の街づくりを検討すると、道路や広場・緑地の整備、資産価値の高い建物を整備するために、公有地も含めた一体的な街づくりが必要です。街づくりは本地区内の全ての方に係わります。関係権利者の皆様におかれましては、準備組合の活動にご理解をいただき、お一人でも多くの方と街づくりの検討を進める必要がありますので、会合等にもご出席いただけますようお願い申し上げます。また、準備組合の活動にご理解をいただき、準備組合に入会していただけますようお願い申し上げます。

【疑問・質問】

すみやかに進行することを願っています。

●西新宿五丁目北地区再開発は賛成しておりますが、あまりにも規模が大きすぎてイメージがわかりません。又、今後完成までどのくらいの年月がかかるのか？最終的に完成するのか、現在の所有資産がより有効にいかされるのか考え付きません。

●計画が具体化して工事着手までどの程度の年月が掛かるのでしょうか。こちらの準備、心構え上非常に気になるところです。（第1回全体会資料でおおまかなスケジュールは見ましたが。）

●完成時期をある程度決め、逆算して予定を決めていかないと、いつまでたっても進まない気がする。

（下段に続きます。）

【お答え】

近隣の街づくり事業は、多くの地区が「市街地再開発事業」という名称の都市再開発法に基づく手法により実施されています。民間の任意事業と比較してこの手法を活用する利点は、行政から補助金が交付されること、新しい床に今の権利を移行した場合に税金が生じないこと等が挙げられます。市街地再開発事業では、この様な利点がある一方、都市計画決定、組合設立、権利変換計画の各節目において、新宿区長の認可と都知事の同意が必要となります。なお、容積率の割り増しや、関係権利者の同意の必要性については、進め方に違いはありますが、最終的には大きな相違はありません。

市街地再開発事業では、事業の節目を順番に実行する必要がある、原則として節目の全てを一括して行い、認可や同意を得ることはできません。

都市計画決定から組合設立認可、組合設立認可から権利変換計画認可までは、通常それぞれ1カ年程度の期間です。権利変換計画認可が成されれば、既存の建物を除却して新しい建物の工事に着手します。都市計画決定の認可から新しい建物の工事の着手までは概ね30ヶ月です。工事期間は新しい建物の高さ（階数）地下の深さ（階数）によって異なりますが、概ね2カ年から3カ年程度です。

現時点で事業スケジュールを検討する上で、都市計画決定の認可がいつごろとなるかが課題となります。都市計画決定の認可を受けるには、都市計画決定に関する調査・設計・計画の実施と行政との協議・調整、及び権利者の方の一定以上割合（概ね8割以上）の都市計画決定の同意が必要となります。都市計画決定手続きの開始までの期間は権利者の方の同意もあり各地区で異なりますが、順調に進んだ場合で現時点から概ね1カ年と想定されます。

【疑問・質問】

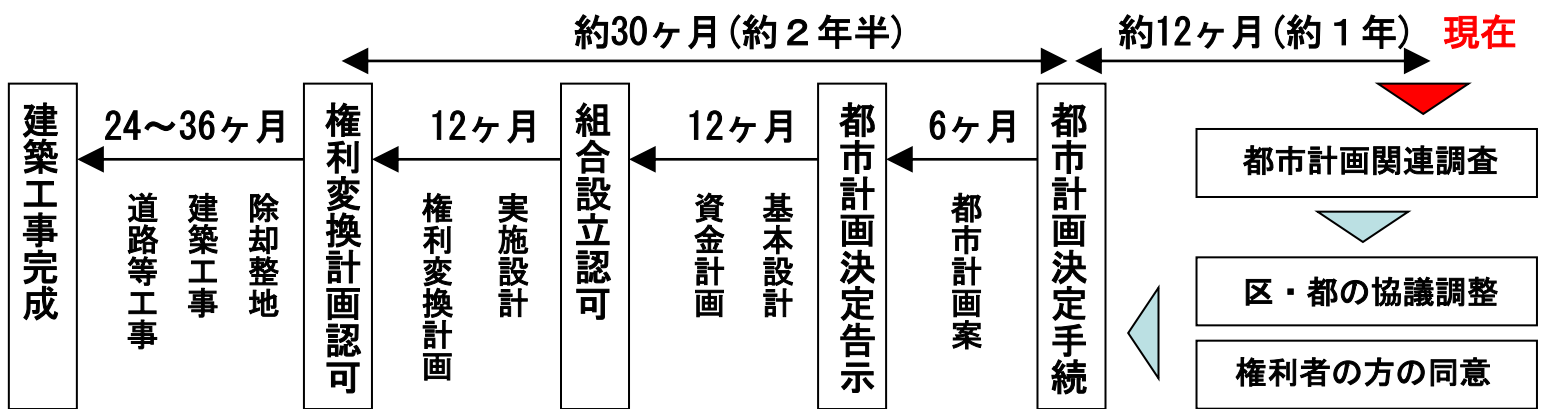
●今どの辺にいるのか、ロードマップが知りたいです。

●検討に長期間を費やすことの無いように、デベロッパーの参加や新宿区の積極的な支援がいつから実行されるのか。

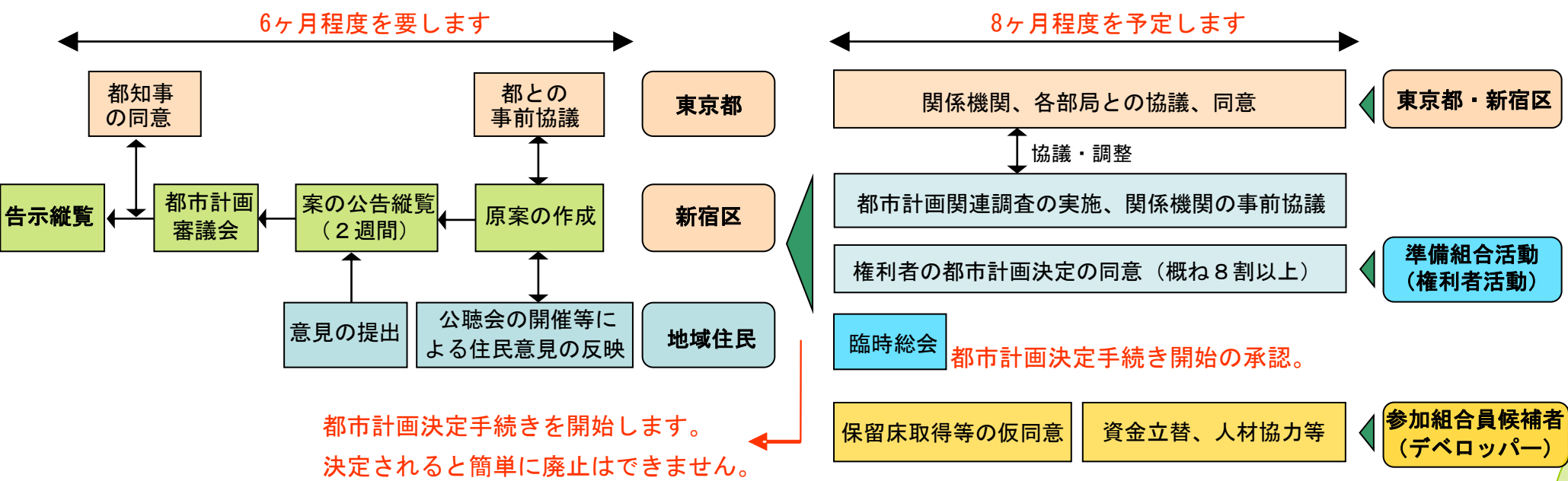
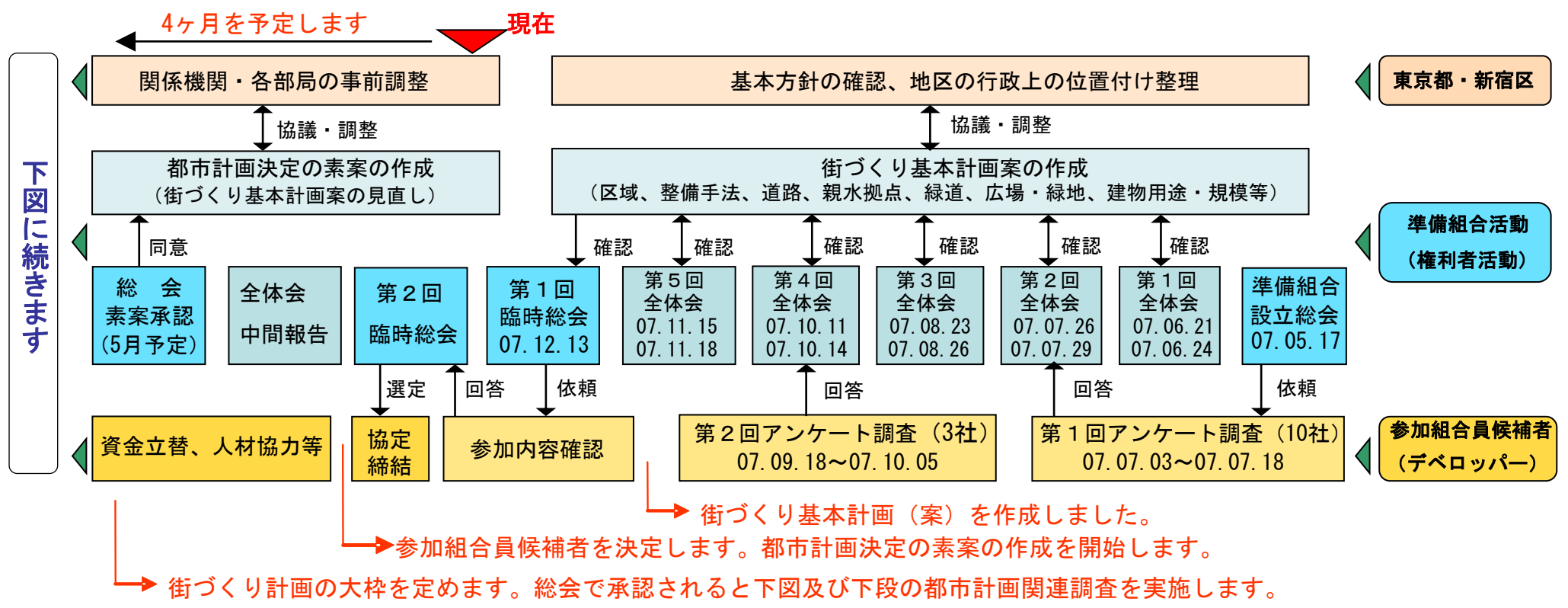
●早期にデベロッパーの参加を得て、行政との協議を終えて、事業を実施することを望みます。

【お答え】

現在の活動は各図の▼の位置にあります。昨年末の臨時総会で参加組合員候補者の3社を選定して、第1候補者と調整を開始しています。皆さんの参加組合員候補者の選定の必要性についてご理解が得られ、参加組合員候補者との調整が整えば、臨時総会を開催して審議の上、準備組合と参加組合員候補者間で参加協定書等の締結を行います。







### 都市計画決定とは？

都市計画とは、土地の使い方や建物の建て方についてのルールをはじめ、街づくりに必要な基本的な事柄について総合的、一体的に定め、まちづくり全体を秩序を持って進めていくことを目的にした計画です。この内容を都知事または区長が決定します。都市計画を定めるためには、法令等に定められた一定の手続きを経て行うこととなり、決定しようとする内容により、決定権限は主に都と区に分かれています。都市計画決定の手続きは、準備組合と担当部署との調整の上で計画の素案の作成を行い、区決定の場合には区が計画原案の作成者として上図のように進められます。

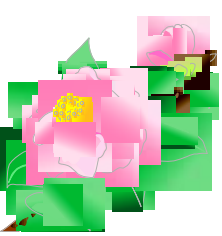
### 都市計画決定では何を決定するのか？

地区の名称及び区域、地区の面積、公共施設（河川や道路、広場等）の配置及び幅員または面積、建物の容積率の最高限度、建築面積の最低限度、壁面の位置の制限等を定めます。また、市街地再開発事業では、建築物の主要な用途及び建築敷地の整備に関する計画、主要な建物の用途及びその床面積、住宅建設の目標を定めます。

なお、都市計画決定の図書に直接記載する内容ではありませんが、都市計画に関する各種調査を実施する上で、概略の施設の計画図（建築面積、延床面積、階数、高さ、駐車場台数、駐輪場台数等）が完成されている必要があります。

### 都市計画決定手続きに必要な調査とは？

- 都市計画決定手続きでは、地区計画等の種類や内容、市街地再開発事業等の内容を検討の上で、基盤施設計画（道路や広場等）と施設建築物計画の検討を行います。この基盤施設や施設建築物の計画案に基づき次のような調査と調整を実施する必要があります。
- 交通処理計画：現況交通量調査、新規建築物の発生車両交通及び周辺街路への影響
  - 緑化計画：接道緑化計画、緑地確保計画、屋上等緑化計画
  - 電波障害調査：電波障害影響調査（影響範囲予測）、有線放送事業者調整
  - 風環境評価調査：風環境調査（風洞実験調査と解析）、防風対策
  - 費用対効果調査：事業実施に伴う周辺地価等変化予測、収益性等に伴う便益予測
  - 税収効果評価：都市計画税及び固定資産税の税収効果算定
  - 供給処理等計画：排水容量及び排水計画、給水容量及び給水計画
  - 雨水利用排水計画、中水道利用計画、ガス容量及び供給計画
  - 通信施設計画、廃棄物量及び回収方法、エネルギー計画
  - 商業計画：商店会との調整（大規模店舗立地法に該当する場合は別途調査）
  - 日照障害調査：日照障害影響調査
  - 防災計画：消防水利、防災センター計画
  - 景観計画：神田川水辺景観形成、街並み景観形成、色彩計画
  - 騒音振動計画：騒音、振動、粉塵、作業時間



● 早急にデベロッパーを決定し、行政対応、準備組合加入促進、権利者個別対応等を積極的に実行する様にした方が良い。

● 早急にデベロッパーを決め個々の人々に自分の資産を分かりやすく説明すれば、もっと前向きに考える人が増えると思います。不安を持っている人も少なからず少しずつ自分の事を聞こうと前向きな行動を取るし会員になる可能性も増えると思います。

● 今更に参加してみても皆様方の本音、考えがあまり伝わってこなく、人事のように、またいつも同じような進展さを感じます。もっと専門知識のある方を同席してもらって話しをいろいろな面で参考になるようにしたらいかがですか？せっかく時間を作るのであれば聞き上手になりたいです。

● 仕事が忙しく会合などに参加できずにおります。その為、状況がいまいちピンとしていないため、回答にも「わからない。」が多くなっており、何かの機会できちんと説明がうかがえたらと思っております。

● 参加者を今よりもっと増やす事がこれからの課題だと思っております。

【お答え】

アンケート調査の回答には、個別対応のご要望が多く寄せられました。ご指摘のように街づくり検討会や全体会は、権利者の全ての方を対象とするもので、基本的な事項や平均的な内容のご説明となります。

参加組合員候補者（デベロッパー）の参加内容の一つとして、準備組合の事務所の開設、事務局員の派遣、専門コンサルタントの委託等の費用立替があります。これらの実現によって準備組合の構成（下図を参照）を徐々に拡充して、権利者の方をお尋ねする機会を増やし、お忙しい方も時間のあるときに準備組合事務所にお尋ねいただければ、個別対応も可能となります。また、税務や法務など専門的な内容もご要望に応じてお答えが可能となります。

【疑問・質問】

● 商業用を感じる。

● デベロッパーが地価を上げて投資採算の観点から街づくりを考えるのはあわない。住んだり営業が続けられない方向に進むと考えられる。

● 居住や商業が継続できるように場所を確保してもらいたい。

【お答え】

参加組合員候補者（デベロッパー）の参加内容の一つとして、事業の成立性や保留床取得者の観点から街づくり基本計画案を詳細に検討し、都市計画決定の案の作成を支援することがあります。しかし準備組合の活動は、理事会や総会の承認を得て進めて行くものですし、都市計画決定には一定以上の皆様の同意も必要です。物事を決定するのは皆様自身といえます。参加組合員候補者も事業の推進が第一の役割であり、皆様の意向を尊重して事業を推進します。

なお、工場等の共同ビルに馴染まない用途の既存建物等については、やむを得ず移転をさせていただく必要が生じる場合もありますが、出来るだけ多くの方が地区外に転出することなく、権利変換していただけるよう検討を進めています。

【疑問・質問】

● 本事業の事業認可が決定されましたら、一日も早く着工に着手した方がよいと思えます。ただし事業の円滑化をはかるため、各権利者の意見など尊重し調整することが大事かと思われれます。

【お答え】

都市計画決定以降は比較的に予定通りに事業が進捗する地区が多くなっています。しかし都市計画決定以降にも様々な理由により大幅に事業が遅延している地区もあります。このような地区の中には、解決すべき大きな課題を抱えたまま都市計画決定を行い、その後の組合設立認可、権利変換計画認可に時間を要している地区もあるようです。ご指摘のとおり、早い段階から各権利者のご意見を尊重して調整することが、事業全体を遅延させないために重要です。

準備組合の構成！

準備組合活動は進捗するに従って具体的かつ詳細となります。評価、補償、各種設計、商業、税務、法律等の専門的な知識と経験を有する専門コンサルタントの協力も得て、事業を推進します。

