

第9回理事会を開催しました！

平成20年1月24日（木曜日）午後7時より淀橋会館において、第9回理事会を開催しました。

理事会には、理事会の要請により参加組合員候補者の住友不動産(株)殿に出席をいただきました。住友不動産(株)殿からは執行役員の片山久寿再開発部長、浅井健太郎主査、嶋志田聡課長代理の3名が出席されました。嶋志田聡課長代理は、住友不動産(株)殿が準備組合の参加組合員予定者として参加が決定した場合に、事務局員として派遣を予定している方との紹介がありました。

理事会では、準備組合と参加組合員予定者とで締結する、参加協定書及び資金立替に関する覚書の原案の承認、準備組合の事務所開設場所及びその規模について承認しました。

また、臨時に理事会を2月7日（木曜日）に開催して議案を定め、昨年末の臨時総会で承認された全体会の2月21日（木曜日）に平成19年度第2回臨時総会を開催してこれらを諮ることが承認されました。

議案 第1号 参加組合員候補者との調整事項

事務局と参加組合員候補者の住友不動産(株)殿で行われた、1月19日（土曜日）第2回調整内容と、1月22日（火曜日）第3回調整内容として、昨年末の第1回臨時総会で承認された3つの調整事項について報告がなされ、また、この調整項目を盛り込んだ参加協定書（案）と資金立替に関する覚書（案）が事務局より提案されました。

●参加協定書（案）の概要（第1条から第8条）

第1条（目的）

参加組合員予定者として、準備組合活動の円滑な推進に努めることを目的として本協定書を締結します。

第2条（義務）

臨時総会の3つの調整事項の内容を、準備組合（甲）と参加組合員予定者（乙）双方の義務として定めます。

●調整事項① 街づくり基本計画（案）の内容

甲と乙は、別紙街づくり基本計画（案）の街づくり基本方針（案）について認識を共有化し、また、甲が乙へ2回実施した、別紙街づくりに関するアンケート調査の質問及び回答を、甲と乙の双方が尊重して、準備組合活動の推進、調査・設計・計画、事業完了後の管理・運営を実施する。

乙は、甲が実施する街づくり基本方針に基づく各種の調査・設計・計画について、技術、人材、資金面において、これを支援する。また、乙は、街づくり基本方針の実現のため、甲が実施する都市計画決定手続き、事業認可（本組合設立）手続きが早期に完了するよう、技術、人材、資金面において、これを支援する。（下段に続きます。）

●調整事項② 事務局員の派遣

乙は甲に事務局員を派遣し、派遣された事務局員は、甲の理事会の指示に基づき、コンサルタントと協力して、関係権利者の街づくり基本計画案等の理解を深め、準備組合活動を促進するとともに、関係権利者の意向を把握等するため、権利者との個別面談の実施、権利者の準備組合への加入促進を実施する。

また、街づくり基本計画案について、新宿区、東京都、警視庁等の必要な関係機関との調整等を実施する。乙は、上記の業務内容を実施可能な人材を甲の事務局員として派遣する。また、乙が派遣する事務局員の費用については、無償とする。

●調整事項③ 準備組合活動の推進に必要な資金立替及び清算方法

上記の「1. 街づくり基本計画（案）の内容」及び「2. 事務局員の派遣」の内容を実行するため必要となる組合事務所の開設費用、備品・消耗品の調達費用、各種の委託費用等について、甲と乙とで協議を行い、乙は準備組合の総会の承認に基づき必要な資金立替を実行する。甲と乙は、資金立替及び清算について別途、覚書を締結する。

第3条（業務の範囲）

準備組合（甲）が参加組合員予定者（乙）に依頼する業務の内容を定めます。

① 甲が必要とする資金立替等に関する協力。

② 事務局員の派遣及び準備組合特別会費の納付等、事務局業務推進への協力。

※準備組合特別会費とは？

参加組合員予定者が準備組合に納める、月々数十万円程度の会費です。この会費は、封筒や印刷用紙等の消耗品費、切手や電話等の通信費等に使用します。なお、今までどおり会員の方からは会費を徴収する予定はありません。

③ 権利者（関係権利者を含む）に対する折衝、指導、助言の協力。

④ 関係諸機関及び諸官庁等との連絡調整協議の協力。

⑤ 施設建築物計画の作成の協力。

⑥ 資金計画案及び権利変換計画案の作成の協力。

⑦ 本事業のスケジュール案の作成の協力。

⑧ 他再開発先進地区及び行政協議等における事例、ノウハウの提供。

⑨ その他本事業の推進に必要な事項の協力。

第4条（資金の立替及び清算等）

資金立替とその清算方法の基本条件について定めます。

立替は総会の承認に基づき、その支出時期については甲・乙協議し合意したものに於いて実行すること、立替金の清算は、都市計画決定の次の節目となる本組合の設立後に速やかに返済することとしています。

第5条（本協定の継承等）

準備組合が本組合に移行する際の本協定書の扱い方を定めます。

本組合の設立にあたり、本協定に関連した一切の契約を継承し、準備組合と参加組合員予定者との間で本協定に基づく組合参加契約を締結します。（2面に続きます。）



第6条（参加協定の効力）

本協定は、社会情勢の変化、その他やむを得ない事情で事業の遂行が困難であると判断した時に、相手方に協議を申し入れることができ、協議が整えば効力を失うものとすることを定めます。その場合に、参加組合員予定者は準備組合に金銭その他の負担一切の請求を行わず、準備組合は負担の責を負わないものとすることを定めます。

第7条（機密の保持）

本協定の履行に伴い知り得た事項を第三者に漏らしてはならないことを定めます。

第8条（その他）

本協定に定めのない事項、解釈上疑義を生じた事項、または内容に変更の必要が生じた場合には、誠意をもって協議することを定めます。

●資金立替に関する覚書（案）の概要（第1条から第5条）

第1条（目的）

必要な業務委託等の費用について資金立替を行うこととし、もって本事業の円滑な推進を図ることを目的とすることを定めます。

第2条（資金立替の方法等）

立替金の限度額を金参億円として、総会及び理事会の承認に基づき業務委託費等を立替、金利を長期プライムレートとすることを定めます。

第3条（本覚書の解除）

いずれか一方が本覚書に違反した場合、書面により通知し本覚書を解除することができること、違反により相手方に損害を与えた場合は損害を賠償することを定めます。

第4条（承継）

本組合が設立された時に立替金及び金利を本組合に承継することを定めます。

第5条（協議）

本覚書に疑義が生じた場合に誠意を持って協議することを定めます。

議案第2号 準備組合事務所の開設（案）

参加組合員予定者が決定すると、参加組合員予定者から資金立替と事務局員の派遣を受け、事務局機能を拡充して準備組合の事務所を開設します。

準備組合の事務所は、準備組合が事務局を依頼しているアールアンドデイ新建築都市研究所（R&D）の2名に加えて、新たに参加組合員予定者から派遣を受ける事務局員1名が加わり、事務局員3名の体制となります。皆様に実施したアンケート調査で要望が多く寄せられた個別対応のため、権利者の皆さんとお話ができるスペースを設け、街づくり基本計画案の図面やパース、模型など、街づくりに関する資料を展示します。

準備組合の事務所は、本地区から見て十二社通りの反対側のアトラスタワー西新宿の2階を候補場所とします。事務局のR&Dが入居している場所に約50㎡（約15坪）を確保する案で、事務局員の事務所スペースの他に、20人程度の会合が可能です。全体会や理事会の開催は準備組合の事務所で行うことが可能となります。なお、総会については今までと同様に淀橋会館で開催する予定です。なお、準備組合事務所の机や椅子、書棚等の家具や備品については、参加組合員予定者が持ち込む予定で、準備組合の支出の予定はありません。

議案第3号 活動内容と今後のスケジュール（案）

今回の第10回の理事会で、参加組合員予定者との協定書（案）と資金立替に関する覚書（案）、準備組合の事務所の家具の配置、今後の活動内容と予算（案）を定め、これを第2回臨時総会に諮ることとしました。

なお、第2回臨時総会の開催通知は、第10回理事会終了後に皆様に発送いたします。

●第10回理事会 2月7日（木曜日）午後7時から9時まで 淀橋会館

当初予定の2月14日の理事会を繰り上げ実施することにしました。この理事会では、第2回臨時総会に諮る議案を審議します。

●第2回臨時総会 2月21日（木曜日）午後7時30分から午後9時まで 淀橋会館

参加組合員予定者の選定と、今後の活動に必要な事項を審議します。議事内容は左記のように検討しています。

議案 第1号 参加組合員候補者との協定書（案）

議案 第2号 運用規定、会計規定、業務委託に関する発注・契約規程の各案

議案 第3号 今後の活動内容とスケジュール（案）

議案 第4号 準備組合の事務所の開設（案）

議案 第5号 平成19年度の補正予算（案）

議案 第6号 参加組合員候補者との資金立替に関する覚書（案）

議案第4号 運用規定、会計規定等（案）

前回の第8回理事会の継続審議事項で、理事会としてこれを承認し、次回の総会に諮ることとしました。

●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。

参加組合員候補者と第3回目の調整を行いました！

1月22日（火曜日）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）で第3回目の調整を行いました。

第2回の調整内容を受けて作成した、昨年末の第1回臨時総会で承認された3つの調整事項を盛り込んだ参加協定書の案、及び資金立替に関する覚書の案について調整を行いました。調整の結果を第9回理事会に事務局から提案することとしました。



前号に引き続き権利者（土地・建物所有者）から街づくりに関するアンケート調査に寄せられた、疑問やご質問にお答えします。なお、関連する疑問やご質問に分類してお答えしています。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。本号でアンケート調査に寄せられた疑問やご質問は全てお答えしたと思いません。なお、ここでのお答えは現時点の検討内容に基づくもので、決定したものではありません。お答えに対する疑問やご質問、新しい疑問やご質問等ございましたら、役員または事務局までお知らせください。

【疑問・質問】

●開発後の当概地区の総合的なマネージをする主体がどうなるのか、又はどの様な形で運営されていくのかが、不明と感じられます。

【お答え】

新しい街では、建物所有者（区分所有者）の全員で管理組合を設立して、その管理組合が管理会社に委託して敷地や建物の管理・運営を行います。

住宅や商業、事務所等の用途が複合する建物では、管理・運営が建物の価値を維持して行く上で重要な要素になります。特に、商業施設については、安定した集客を図る上で、定期的な施設のリニューアル（改装や改修）、店舗の転出に伴う入れ替え、時代の変化等に伴う業種や業態の見直し等、街づくり事業の完成後も継続的で一体的な管理・運営が必要とされます。管理組合が委託する管理会社が、この面の専門的な知識と経験を有する人材を確保するか、または、管理組合または管理会社が専門的な知識と経験を有するコンサルタント会社に委託する方法があります。ご指摘の点は本地区の街づくりで重要な要素となりますが、具体的な検討については、事業者や専門コンサルタントの参加も必要ですので、今後の検討課題となります。なお、現在は、事務所や住宅施設についても地区毎に管理・運営を行う組織が異なるため、非効率な面も生じていますが、特に商業施設については、隣接地区等との業種や業態の調整も視野に入ると、本来は西新宿六丁目西部地区を含めた一体的な管理・運営が望ましく、地域を一体的に管理・運営する組織化も望まれます。

【疑問・質問】

●地区の高層化が前提になっている様に思えるが、同地区での高層化は充分ではないか。

【お答え】

街づくりは、地区の繁栄や、将来に引き継ぐ魅力的な街を実現すること、そして権利者（土地・建物所有者）の個人個人の生活が維持向上することが目的です。

道路や広場の整備を伴う一体的な街づくりの事業では、権利者の方々が事業費を負担することは馴染まないため、土地の高度利用により従前（現在）の建物の床面積を大幅に上回る新しい床を建設して、余剰床（権利者の方が移行する床以外の床）を処分して事業費を回収（調達）する仕組みが用いられています。

このような事業の仕組みが可能となるよう、一定のルールの中で現状の指定容積率を超えて容積率の割り増しを行う手法が用意されています。隣接地区の街づくり事業では、「高度利用地区」または「再開発等促進区」という手法を用いて容積率の割り増しが図られており、本地区でも同様の手法の適用を検討しています。

【疑問・質問】

●耐震構造とセキュリティのしっかりした所をお願いしたいです。
●環境に配慮した安心、安全を重視した街作りによって戴きたい。
●行政サイドの有力情報として、M7以上の直下型大地震が今後30年の間に70%の確率で首都東京に発生すると言われています。大火災・建物倒壊等、大変不安になります。此の点も考慮し、一日も早い事業化を望みます。

●将来的見知からも、社会構造の変化に伴う住まいへの欲求の高度化にも答えられる豊かで防犯、防災の備えにも強い安全・安心・快適な住宅。子孫にも喜んで引継ぎが出来る21世紀に相応しい街の実現を念願しています。

【お答え】

超高層住宅の耐震性、防犯（セキュリティ）は近年一層の改善が進んでいます。構造計画では、今までに起きた大規模地震を上回る大きさの地震に耐えられるよう、大規模地震をコンピュータ上で再現して設計建物の耐震性を確認しています。超高層建築物は一般の建築確認手続きの他に、日本建築センター等の構造評定という厳格な建物の構造審査と検査を受けており、より信頼性が高くなっています。近年では2003年の十勝沖地震を契機として、長周期地震波（本震の後の時間の長い揺れ）に対応するように設計され安全性はより増しています。

防犯（セキュリティ）は、建物の規模によって異なりますが、本計画のように大規模な場合には、エントランス部分のオートロックシステム、共用部のモニター管理、住戸玄関ドアのテレビモニター設置、室内の緊急連絡設備の設置等、2重3重のセキュリティが図られており、防犯面の信頼性も高くなっています。また、建物内だけではなく、敷地内も巡回監視が行われています。

【疑問・質問】

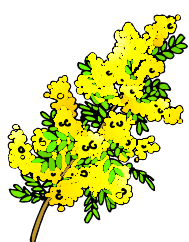
●他のマンションが高層化していますが、問題点などないのでしょうか？改善点をうまく吸い上げ、このエリアに活かしてみたいかがでしょう。

【お答え】

超高層マンションについては、その利点と欠点がそれぞれ指摘されています。超高層部分における揺れの問題や超高層部から地上部までの移動に時間を要する等の問題は、構造計画の工夫、エレベーター速度の向上等により改善も進んでいます。また、管理費や修繕費も一般のマンションと大きな違いは見られないようです。

利点としては、住戸規模が大きく充実した共用施設を享受できることなどが上げられます。共用部の異例とすれば、集会所・高層部のラウンジ・ゲストルーム・ミニシアター等が上げられます。一方、欠点としては、震災時にエレベーターが停止した場合に復旧に長時間を要して超高層部からの地上への移動が困難になる恐れがあること等が挙げられています。

ご指摘の内容については、今後ともデベロッパー等の意見も聞いて、本地区の計画で反映して行きたいと思えます。



●今回ひさびさに見たら高層2棟になっていたので気になったのですが、事務所としてのニーズや、生活用の物件としてのニーズは合致しているのでしょうか。カンサンとした状態になるのだけはさけていただきたいものです。

●エリアの発展と活性化、特に20代〜30代の住みやすい行動的なエリアになるかどうか。

●店舗は街並の印象を決定づける要素です。おしゃれなイメージと門前町的なイメージを共存できると新たな来訪者が期待できるのではと感じます。

【お答え】

かつての青梅街道や十二社通りは商業の賑わいを有していましたが、バブル時代の地上げ、居住人口の大幅な減少等、様々な要因により商店数が減少しました。市街地再開発事業等により建設された大型ビルでは、青梅街道や十二社通りに面していない内向きの店舗が多く、地域の賑わいを回復する状況にはありません。また、コンビニエンスストアは多く立地しましたが、その他は飲食店舗が多く日用品を扱う店舗は少ないのが現状です。地域の皆さんからは日常の買い物が不便との声が多く聞かれています。地域には3000戸の住宅建設が予定され、居住人口とバランスの取れた店舗の整備が望まれており、大幅な人口増加が見込まれ店舗の成立性には高いものがあり、今後積極的な検討を行います。

事務所の成立性についてはデベロッパへのアンケート調査により確認しており、スーパーマーケット（SM店舗）の成立性については事業者へのアンケート調査で確認しています。ともに高い成立性を有しているとの回答がありました。

街づくり基本計画（案）では、SM店舗の他に十二社通り沿いに低層の店舗の配置を計画しています。これらの店舗の業種・業態については今後の検討課題となっています。街が末永く活気を有するためには、住む方々、働く方々がこの街で楽しめる（消費する）空間創りが必要ですので、この様な視点で業種・業態の検討も行いたいと思います。また、街のトータルなデザインも重要な要素と考えています。なお、高層棟とは別に低層棟での構成とすることにより、計画の自由度を広げ多様な検討も可能です。また、検討に際しては、商業コンサルタント等の参加も必要です。

【疑問・質問】

●区画道路は近隣では6mの幅員と聞いたが何故10mの幅員が必要なのか疑問です。

【お答え】

新たに整備する区画道路の幅員（道路の幅）に関するご質問です。ご指摘のように、北側の北新宿地区では6mまたは8mで区画道路の整備が予定され、西新宿六丁目西部地区では6mまたは12mで区画道路が整備されています。

本地区は青梅街道（幅員32m）と十二社通り（幅員25m）の広幅員な道路があり、新たに整備する区画道路は、通過交通を排除し、地区内で新しく建設する建物の発生交通を処理することが主な目的となります。

現在の街づくり基本計画案は、新たに整備する区画道路の幅員を10mとして設定していますが、幅員8m程度とする区画道路の整備も検討します。この区画道路の幅員や整備位置については、新宿区及び警視庁との調整が必要な事項です。

●高齢者には2度の引越しは無理なので、1度で済むようにしてください。引越しは無理があるのでこのままでも良い。

【お答え】

一般的に、区画道路や広場、新しい建物の建設の前に、既存の建物を除却します。この既存建物の除却に際して近隣の仮住居に引越しして、新しい建物の建設が完了すると仮住居から新しい建物に引越しします。2度の引越しが必要になります。

この2度の引越しを1度とする方法として、近隣で住宅主体の街づくり事業が先行して実施されており、居住用部分を近隣の事業の住宅に移転することも検討可能です。デベロッパへのアンケート調査の回答で、希望される方について住友不動産株殿がこの案を提案しています。この方法は、本地区の事業の実施時期と近隣の建物完成時期とが合致することが必要です。また、本地区は約2.5haと大きな規模を有しており、計画建物全体を同時期に着工せずに、住宅棟の建設を先行することで、引越しを1度とすることも可能な場合もあります。この方法は、事業期間が長期化する欠点があります。

この様な方法で、権利者（従前の土地や建物の所有者）の方の引越しを1度として負担を軽減することが可能で、また同時に、組合が皆様に支払う仮住居費用の補償費も不要となるため事業費の低減にもなりますので有効な方法と思われれます。いずれの方法も検討が必要な段階ですが、今後とも積極的に検討を行います。

【疑問・質問】

●再開発事業自体の収支は大丈夫なのか。最終的に組合員に負の遺産を残さないで済むのか？ 転出率30%は大丈夫か？

【お答え】

街づくり基本計画案の作成では、同時に概算の資金計画案も作成して事業の成立性を有するものとしています。資金計画案については第5回全体会資料に掲載しています。計画途中の事業費の変化の一例とすれば、当初見込みよりも工事費が増額するような場合があります。この様な場合、予備費を使って収支バランスが取れば良いですが、変化の額が予備費を上回る場合に収支のバランスを取る為には、床の処分価格や工事費を工夫する必要が生じます。そこで街づくり事業では、資金力のあるデベロッパ、ゼネコンの参加を得て調整を行っており、どの事業も最終的には権利者（従前の土地や建物の所有者）の皆様が負担を生じることなく収支のバランスが取られ完成しています。従って、権利者の方が費用を出すことはあまり例がありません。権利者の方が費用を出す例とすれば、従前の権利額（従前の土地と建物の評価額）を上回る価格の新しい床を取得する場合です。

資金計画案における転出率の設定は30%の方が転出することを前提としています。近隣で完成した再開発事業では30%より高い転出率となっていますので、今後皆様のお考えをお聞きして出来るだけ実態に近い数値として行きます。今後作成する資金計画案では、近隣の完成した事業に合わせた数値を用いることも検討します。なお、多くの方が暮らし続ける街づくりとして、転出の方が少ない事業とすることが必要と考えます。

また、転出率の変化により資金計画案も変化しますが、事業の採算性を左右するものではありません。転出率が増えたと用地費等が増加して支出金が増えますが、新しい建物で権利床と想定した床が保留床に変わり、参加組合員等がその保留床を取得するため収入金も増えますので、転出率の設定が事業の採算性を左右するものではありません。