

平成19年度第2回臨時総会を開催します！

平成20年2月7日（木曜日）第10回理事会において、参加組合員予定者と締結する参加協定書の案、準備組合の事務所の開設の案などを承認し、これを平成19年度第2回臨時総会に諮ることとなりました。

第2回臨時総会は平成20年2月21日（木曜日）に開催します。なお、2月21日（木曜日）及び2月24日（日曜日）に開催を予定していた第6回全体会は、4月中旬に順延することになりました。

重要な議案ですので、お忙しいとは思いますが出来るだけご出席ください。なお、**欠席される会員の方は、必ず委任状を事務局までご送付ください。**

●平成19年度第2回臨時総会

日時 平成20年2月21日（木曜日）午後7時30分より9時まで
場所 淀橋会館2階（新宿区西新宿五丁目4番7号）

●参加組合員予定者とは？

市街地再開発事業等では、調査設計費、建物の建設費、皆さんの補償費等の事業の支出金について、建設した建物の権利床以外の床をデベロッパーに処分して資金を回収します。

市街地再開発事業の地区内に土地や建物の権利を有しないものの、あらかじめ建設する建物の余剰床の購入者として取り決め、事業に加わり、組合員（土地、建物所有者）と共同して事業を推進するデベロッパーの事を参加組合員と言います。事業で重要な役割を担います。参加組合員は保留床の購入の他に人材面、技術面で組合に協力して事業の完成に大きく貢献します。

正式に参加組合員を決定するのは、都市計画決定の次のステップの本組合の設立（事業認可）となります。それまでは参加組合員予定者として事業の推進に協力します。

今なぜ参加組合員予定者の決定が必要か！

昨年、権利者の皆様に実施したアンケート調査には、「早期の事業化のため詳細な検討に進むことがよい。」との回答が多く寄せられ、また、評価や権利変換計画、補償等、個々の方の具体的な内容のご説明に関するご要望も多く寄せられました。

準備組合の事務所の開設、事務局員の配置等、個々の方のご質問等にお答えできる体制を構築すること、個々の方の具体的な内容をご説明する上ではより詳細な検討も必要とするため、設計、評価、補償等のコンサルタントの参加も必要です。これらの活動を実施する上では多額の費用が生じます。この費用を負担する企業の参加が不可欠となります。

また、本地区の街づくりは、住宅、店舗、事務所等の多様な施設の立地を検討する大規模な事業です。都市計画決定の案については、床を取得するデベロッパーとも調整を重ね作成することが重要です。

事務局機能の充実、より詳細で具体的な検討へと進む上では、参加組合員予定者の参加を得ることが必要です。

（下段に続きます。）

●参加組合員予定者の選定の経緯

○平成19年7月：第1回街づくりに関するアンケート調査の実施（10社）
通常総会及び理事会で承認した下記の10社にアンケート調査を実施しました。

- ①旭化成ホームズ 株式会社
- ②住友不動産 株式会社
- ③東京建物 株式会社
- ④野村不動産 株式会社
- ⑤丸紅 株式会社
- ⑥三井不動産 株式会社
- ⑦三菱地所 株式会社
- ⑧東急不動産 株式会社
- ⑨財団法人 首都圏不燃建築公社
- ⑩大和ハウス工業 株式会社

○平成19年10月：第2回街づくりに関するアンケート調査の実施（3社）

第1回アンケート調査で、本地区の街づくり計画で事務所の整備が相応しいと回答され、かつ初期期の必要資金の立替を実施すると回答した企業3社を対象としました。

- ①住友不動産 株式会社
- ②東京建物 株式会社
- ③野村不動産 株式会社

○平成19年12月：平成19年度第1回臨時総会

第1回及び第2回アンケート調査結果から前記3社を参加組合員候補者として、3つの調整項目と調整順位を決定しました。

- 第1順位：住友不動産 株式会社
- 第2順位：野村不動産 株式会社
- 第3順位：東京建物 株式会社

○平成19年12月から平成20年1月：3つの調整項目の調整

第1順位の住友不動産株式会社と3回の調整を行い、3つの調整項目の調整結果を盛り込んだ「参加協定書」及び「資金立替に関する覚書」を作成しました。

準備組合に加入をお願いします！

参加組合員予定者が決定すると、都市計画決定に向けた計画書の作成に着手します。新宿区、東京都、公有地の方々の調整も具体化していきます。具体的な検討をお願いする上で、準備組合への加入率の高さは大きな意味があり、検討を推進する上で一人でも多くの方に準備組合に加入していただくことが重要です。

準備組合の会費は無料です。退会も自由です。検討の推進にご賛同いただける方は、是非とも準備組合にご加入ください。なお、準備組合への加入は、事業実施の同意とは直接関係するものではなく、事業実施は別途に同意をいただくこととなります。初めに皆様から都市計画決定の同意をいただくと、またその次の段階へと進みます。

第10回理事会を開催しました！

平成20年2月7日（木曜日）午後7時より9時まで、淀橋会館において第10回理事会を開催しました。審議の概要は以下のとおりです。

第1号議案 参加組合員候補者との参加協定書（案）

前号の街づくりニュース第11号で内容お知らせした、準備組合と住友不動産（株）殿とで締結する「参加協定書」の案を理事会で承認し、これを臨時総会に諮ることとしました。この参加協定書は、住友不動産（株）殿を準備組合の参加組合員予定者とし、準備組合が参加組合員予定者に依頼する業務の内容等を定めます。依頼する業務の内容は街づくりニュース第11号に記載したとおりです。近隣の市街地再開発事業の参加協定の事例と異なる点として、準備組合事務所（家賃）及び備品は住友不動産（株）殿が確保すること、派遣を受ける事務局員の人件費は無料とすること、住友不動産（株）殿が準備組合に特別会費を納付することが挙げられます。特別会費は、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。

（裏面に続きます。）

議案 第2号 今後の活動内容と活動日程 (案)

次年度の通常総会（本年5月15日予定）までの活動内容とその日程を審議しました。

●活動内容

①再開発準備組合の活動の充実 (継続事項)

区分所有マンションの方々に説明を開始しています。資料送付の宛先不明の方も居り、マンション管理組合殿等の協力もお願いし、権利者の所在を確認します。全ての権利者（土地・建物所有者）の方に街づくりのご説明を行います。

②再開発準備組合の加入者の拡充 (継続事項)

本地区の街づくりの推進に賛同される方は、お忙しく会合に参加できない方、地区外に移転を検討している方、その他の理由に係わりなく、準備組合に加入していただき、再開発準備組合の加入者の拡充を図ります。

③個別対応の実施 (継続事項)

事務局の拡充と準備組合事務所の開設により、個別面談を実施する体制を整え、個々の街づくりに関する疑問やご意見、ご要望にお答えする活動を実施します。また、個別の具体的な説明のご要望に対し、出来る限り調査設計計画作業を前倒しして、ご要望にお答えしていきます。

④事業化のための詳細な検討の開始 (継続事項)

街づくりの計画は、権利者の皆様の多くに賛同いただける案とすることは勿論ですが、住宅、店舗、事務所等の多様な施設の立地を検討する大規模な事業で、都市計画決定の案については参加組合員予定者とも調整を重ね作成することが重要です。権利者の方々とのお話し合い、参加組合員予定者との調整、新宿区や東京都等との調整等を進め、早期に都市計画決定の素案を作成します。

⑤コンサルタンの選定 (新規事項)

より詳細な検討を実施する上では、設計（建築、土木等）、商業、評価・補償、税務、法務等のコンサルタンの参加も得て実施することが必要です。次年度の通常総会で参加が必要なコンサルタンの委託先を決定することを目標とし、選定作業を実施します。

⑥全体会の開催 (継続事項)

皆さんが一堂に会して意見を述べ合う場を設けることも必要です。計画案の作成を進め、進捗状況や計画案を報告する場として、次年度通常総会の前に全体会を開催します。

⑦街づくりニュースの発行 (継続事項)

総会や理事会、全体会の報告、公有地等の方々との話し合い、新宿区や東京都との調整内容等、準備組合の活動内容の掲載、ご意見やご要望、疑問等に関するお答えの掲載、また、周辺地区の市街地再開発事業等の進捗状況等を掲載します。

⑧理事会（役員会）の実施 (継続事項)

総会で決定した事項の具体的な運営方法を定めます。全体会、街づくりニュースの内容等の決定、また、次年度通常総会までにコンサルタンの選定作業を実施します。

●活動日程 (案)

前号の街づくりニュース第11号（2面下段及び3面上段）でお知らせしたスケジュール案を目標とした、次年度の通常総会までの活動日程（案）です。

①全体会の実施

次回の第6回全体会は2月の予定を順延して4月中旬の開催を予定します。テーマ「活動内容の進捗状況と都市計画決定案の方向性」（下段に続きます。）

②街づくりニュースの発行

- ・第13号 第2回臨時総会の報告等 2月下旬
- ・第14号 理事会報告、活動内容の進捗状況等 3月下旬
- ・第15号 全体会、理事会報告、総会開催案内等 4月下旬

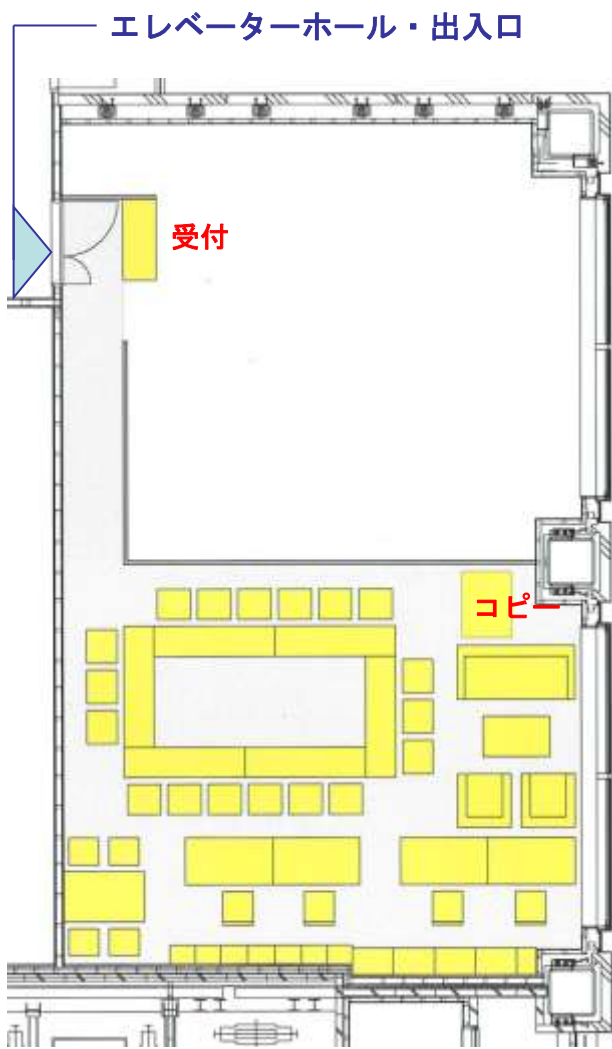
③理事会（役員会）の開催

- ・第11回理事会 進捗状況、コンサルタン候補選定等 3月中旬
 - ・第12回理事会 通常総会の議案確認等 4月下旬
- ※右記の他に、必要に応じて臨時の理事会を開催します。

議案 第3号 準備組合の事務所の開設 (案)

準備組合の事務所の開設場所と面積については前回の第9回理事会で承認され、本理事会では、事務所の家具の配置等について審議を行いました。

- 所 在：新宿区西新宿六丁目25-8 オフィスアネックス2階 (アトラスタワー西新宿内)
- 面積：内法約51㎡ (約15坪)
- 会合人数：22名
- 事務局：3名



議案 第4号 平成19年度の補正予算 (案)

準備組合の設立当初に承認された予算額は、支出は主に会合の会場費を計上し、収入は役員の協力金となっていました。印刷費や通信費等については事務局の協力によって運営してきました。参加組合員予定者が決定すると、参加組合員予定者から徴収する特別会費を収入に計上します。この特別会費は、主に会合の会場費、印刷費や通品費に充当する形になります。特別会費が不足する場合や、コンサルタンの委託料については、参加組合員予定者の立替金により賄います。今年度（3月まで）については、コンサルタンへの委託は予定せず、会合の会場費、印刷費や通信費等の必要経費を支出に計上し、収入は新たに参加組合員予定者の特別会費を加えて計上する案となります。

議案 第5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1号の「参加協定書」に基づき、「参加組合員予定者との資金立替に関する覚書」を締結します。本覚書の概要は前号の街づくりニュース第11号掲載のとおりです。

事務局からのお願い！

準備組合の総会は、準備組合規約第19条で会員の2/3以上の出席（委任状を含む）で成立するものとされています。議案に賛同され、臨時総会にご出席されない会員の方は、必ず委任状を事務局までご返送ください。なお、委任状と返信用封筒は、臨時総会のお知らせの封筒に同封してあります。皆様のご協力をお願いします。

