

第6回全体会を開催します！

次のとおり第6回全体会を開催します。同じ内容で2日間開催します。お忙しいとは思いますが重要な会合ですので是非ともご出席ください。

開催日：4月17日（木曜日）午後7時30分より9時まで

4月20日（日曜日）午後2時から3時30分まで

会場：準備組合事務所（場所は下段地図の●印の位置です。）

テーマ：「活動内容の進捗状況と都市計画決定案の方向性」

平成19年度（昨年）の5月からこの3月まで）に3回の総会を開催して、活動内容を定め、その内容に基づき準備組合活動を行ってまいりました。

2月に開催した総会の活動予定では、5月に開催予定の総会までに「都市計画決定の素案」の作成を行うこととしています。この都市計画決定の素案に基づき、本格的な都市計画の協議を新宿区や東京都と行います。

この都市計画の協議は、測量や建築設計等の専門コンサルタントの参加も必要とされ、5月に開催を予定する総会ではこれらの業務の発注も予定してまいります。この様に5月に開催を予定する総会は、準備組合の活動の節目となります。そこで第6回全体会では、今までの総会で定めてきた活動内容の進捗状況をご説明するとともに、都市計画決定の素案の検討を行います。5月に開催を予定する総会は、時間も限られている中で幾つかの議案を審議します。出来るだけ多くの方に第6回全体会にご出席いただき、ご検討をいただきたいと思っております。

なお、現時点における街づくりの概要をまとめましたので同封いたしました。この内容は順次修正して行きます。

近隣の街づくりの動向！

近隣の地区での街づくり事業が進んでいます。その概要を掲載します。

【西新宿六丁目西第5地区西ブロック 3月完成】

この3月に建物の工事が完成、入居が進んでいます。延床面積約6万4千㎡、地上44階建て、建物高さ約160m、住戸数645戸です。

【西新宿六丁目西第6地区 建設中】

建物の建設中で平成22年の完成が予定されています。延床面積約15万5千㎡、住宅棟は46階建て、建物高さ約167m、住戸数832戸、事務所棟は18階建て、建物高さ約93mです。

【北新宿地区 建設準備中】

青梅街道沿いに、本年11月に事務所棟の着工が予定され、3年後の平成23年6月の完成が予定されています。隣接する住宅棟も同時期の完成と思われれます。この両棟は、三菱地所(株)が東京都から取得した土地に建設するものです。事務所棟は延床面積約9万5千㎡、地上35階建て・建物高さ約166mで、住宅棟は延床面積約3万3千㎡・地上20階建て・建物高さ約70m、住戸数約600戸（地区全体）です。（下段に続きます。）

【西新宿八丁目成子地区 既存建物除却中】

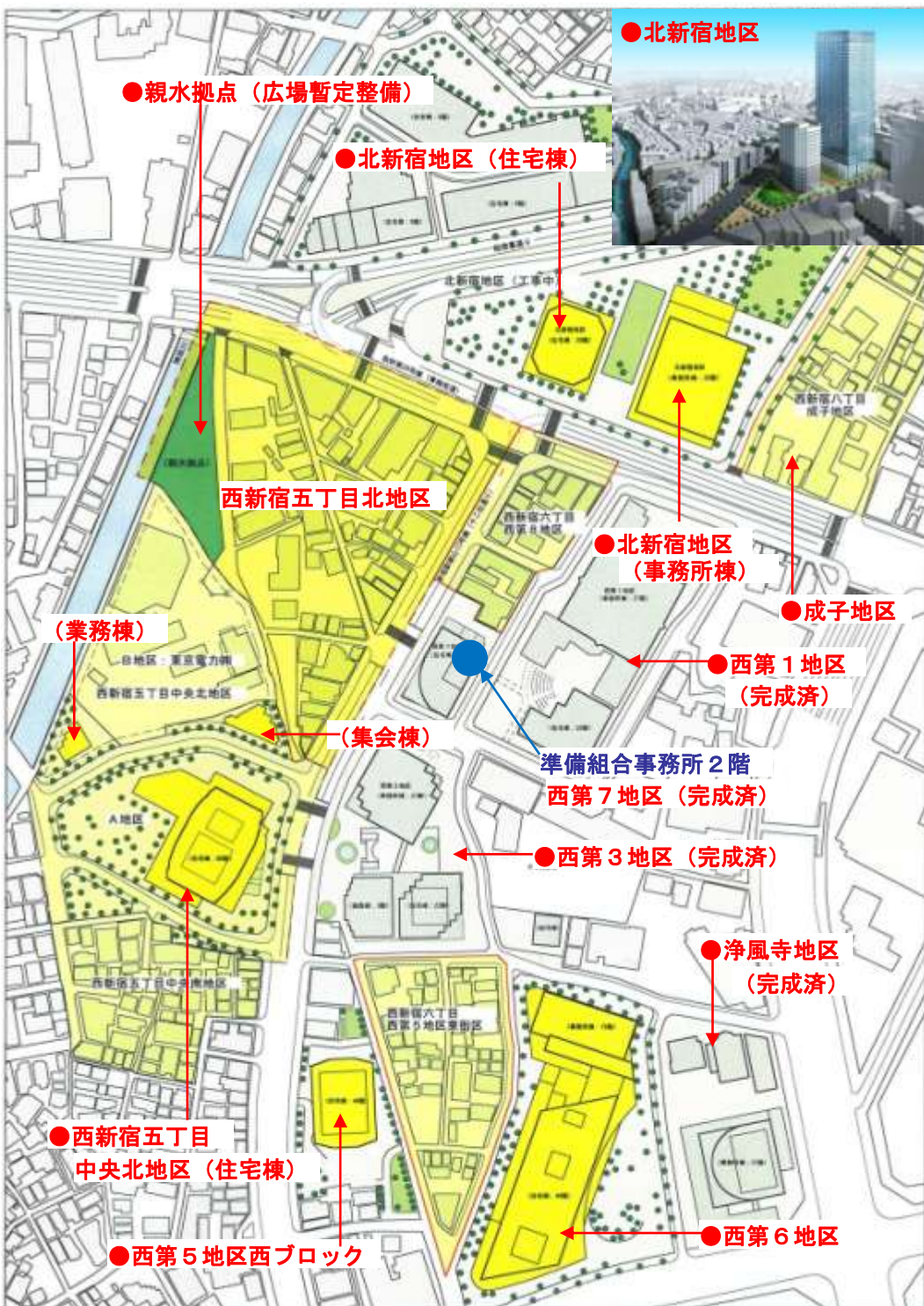
既存建物の除却中で、平成20年度中の建物工事の着工が予定され、完成は平成23年度が見込まれます。高層棟は延床面積約16万2千㎡・40階建て・建物高さ約190m、中層棟は延床面積約8千㎡・11階建てで、事務所・住宅・店舗の整備が計画されています。

【親水拠点 地区内・暫定整備】

南側の東京電力(株)沿いの遊歩道と本地区内の広場の工事がほぼ完了しています。本地区内の広場は暫定整備で、本地区の街づくり事業で親水拠点としての本整備を予定しています。今まではこの部分で神田川の遊歩道が分断されていましたが、この整備の完了により遊歩道が連続化しました。

【西新宿五丁目中央北地区 都市計画決定】

この3月21日（金曜日）に開催された新宿区の都市計画審議会での同意され、近々に都市計画決定の告示が予定されています。3棟の建物の建設が定められ、住宅棟は延床面積約10万2千㎡・60階建て・建物高さ約209m・住戸数約960戸、集会棟は延床面積約700㎡・2階建て、業務棟は延床面積約900㎡・4階建ての計画です。現存及び現在建設中の高層マンションでは、大阪・北浜の「ザキタハマ」が地上54階建て建物高さ約209mで日本一の高層マンションと言われており、中央北地区は階数ではこれを上回る日本有数の高層マンションの計画の一つとなります。



神田川沿い遊歩道の桜 (2008.03.30)



広場暫定整備 (2008.03.30)

街づくりの疑問・質問！

最近、事務局に寄せられた疑問・質問にお答えした内容を掲載しました。

【質問】準備組合への加入の促進はなぜ必要なのですか？

【お答え】検討を進めている街づくりは、宅地の移動や共同化と土地の高度利用を前提としており、権利者（土地や建物の所有者）の全ての方の参加が必要となります。準備組合は法律に基づかない任意の団体で、加入するかどうかは各権利者の意思で決定します。なお、新宿区の認可が得られ都市再開発法に基づく本組合が設立されると、権利者の全ての方が本組合の組合員となります。

準備組合の活動は、新宿区や東京都との協議調整、地区内の公有地の方との協議調整も必要です。新宿区や東京都では、本地区と同様に街づくりを検討している地区が多くあり、全ての地区を同時並行的に進めることは困難な状況です。

この様な状況の中では、地区の熟度に応じて優先順位が判断されています。この判断の最も大きな要因は、現段階では権利者の準備組合への加入率となります。本地区の街づくりが必要と感じている方は、準備組合の活動の推進のため、準備組合に加入していただくことが重要なこととなります。

【質問】準備組合は会員から今後とも会費は徴収しないのですか？

【お答え】準備組合の収入金の項目は、準備組合同規約第23条に定められています。準備組合の規約は同様の手法で街づくりを実施している多くの地区で利用されている一般的な内容です。項目別の実際の収入の額は、準備組合の総会で定められます。

他地区では、組合員の会費を月々数百円程度として、会合の会場費やお茶代に充てている地区もありますが、本地区では会員から会費を徴収していません。会場費やお茶代は2月に開催した臨時総会までは役員の協力金によっており、臨時総会以降は、臨時総会で決定した参加組合員予定者の特別会費で賄っています。今後とも会員の方から会費を徴収することはありません。

なお、事務局に寄せられたご質問では、多額の会費を請求される恐れがないかのご質問もありましたが、準備組合の収入金は権利者の総会の議決で定められますので、大方の権利者が納得できない様な議案を承認することは在り得ません。

【質問】権利者が会費を出さないで、どの様にして事業が成立するのですか？

【お答え】本地区の街づくり計画は、地区の一体的な街づくりにより、現在の容積率等を緩和することを前提としています。現在、本地区の容積率は、十二社通り沿い（道路から20mの範囲）と青梅街道沿い（道路から30mの範囲）が容積率600%または700%に指定され、その内部は容積率300%に指定されています。これを新しい街では地区平均の容積率を800%程度とする案を検討しています。

この緩和する容積率によって生み出した余剰床（権利者の方が権利を移行する床以外）を参加組合員予定者等に売却して、補償費や建設費等の支出金に見合う収入金を確保します。この他に収入金として国・都・区からの補助金もあります。

なお、一般の分譲住宅等は事業費（原価）に、宣伝広告費や事務費、利益分の価格を上乗せして、一般の購入者に売却（市場価格）します。権利者の皆さんが権利交換を受ける場合の床の価格は、事業費（原価）の床価格ですので、市場価格よりも安価の床となります。

【質問】都市計画決定の同意とはどのような内容ですか？

【お答え】準備組合への加入は事業への賛否とは無関係です。事業への賛否は、事業の完了までに3回、権利者個々の方に書面で提出をいただきます。1回目の同意が都市計画決定の同意、2回目の同意が組合設立（事業計画）の同意、3回目の同意が権利交換計画の同意となります。

都市計画とは、土地の使い方（土地利用や敷地の整備等）や建物の建て方（用途、延床面積、階数、高さの限度等）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、まちづくり全体について秩序を持って進めていくことを目的とした計画です。都市計画を定めるためには、事業者（準備組合）と新宿区等の担当部局と調整の上で計画の素案の作成を行い、周辺住民への説明と意見の聴取、学識経験者や区民の代表、区議会議員等により構成される都市計画審議会の同意等、法令等に定められた手続きを経て、都知事の同意と区長の認可により決定されます。また、認可には都市計画決定案に対する権利者の方の8割程度の同意が必要となります。

なお、次の組合設立（事業計画）は、建物の具体的な計画内容や資金計画等の同意、また権利交換計画は、建物の詳細な内容（位置、面積等）や評価額等の最終的な同意となります。都市計画決定は街づくりの大枠の内容を決定するものですが、事業計画や権利交換計画の内容は、都市計画決定の内容（用途、建物の延床面積・高さの限度等）と整合する必要がありますので、重要な決定であることに変わりはありません。

第11回理事会を開催しました！

3月14日（金曜日）午後7時から9時まで、準備組合事務所において第11回の理事会を開催しました。審議した議案は以下のとおりです。

議案 第1号 参加組合員予定者との協定書、覚書等の調印の報告

第2回臨時総会で承認された、「参加協定書」及び「資金立替に関する覚書」を、同臨時総会で承認された参加組合員予定者の住友不動産株との締結の報告がありました。

議案 第2号 準備組合の運営（会計他）

リース契約（コピー複合機、電話機）の締結、電話2回線の開設、及び事務消耗品の購入についての報告がありました。

議案 第3号 活動概況

区分所有マンションの所有者へのお知らせの状況、警視庁への訪問の報告、新宿区地域整備課との協議状況の報告がありました。

議案 第4号 次年度（平成20年度）の業務発注予定

都市計画の協議調整を行う上で必要となる、基本計画作成・基準設計作成・予備測量調査、地価水準等の検討、補償基準等作成の業務委託内容を審議しました。

議案 第5号 見積もり依頼先の選定

前号の業務委託について、見積書の徴収先3社をそれぞれ選定しました。

事務局からのお知らせ！

街づくりに関するご疑問やご質問にお答えいたします。準備組合の事務所には模型等も展示してあります。是非ともお立ち寄りください。（担当 小澤・鴨志田）

電話番号 03 3343 6451 FAX番号 03 3343 6452