

第8回全体会を開催しました！

10月24日（金曜日）と10月25日（土曜日）、いずれも準備組合事務所において午後7時30分より第8回全体会を開催しました。

準備組合活動では、街づくりの基本方針に基づく「準備組合の都市計画決定案（建築等計画案）」を作成してきました。

前回の第7回全体会（7月25日と27日開催）で、建築の配置計画案の3案をお示しして、皆様のご意見をお伺いしました。9月9日（火曜日）には第16回理事会を開催して、全体会の皆様のご意見を参考に、「準備組合の都市計画決定案（案）」の建物の配置計画案として全体会でお示したC案（スーパーマーケットを十二社通り側に配置する案）を選定しました。

今回の第8回全体会では、建築等計画案の検討をさらに進めた案（建物の配置計画案）のご説明と、空間形成（主に親水拠点や散歩道、広場の整備の方向性）について皆様にご説明を行い、ご意見をお伺いしました。このときに皆様からあったご質問を下段に掲載いたしました。これらのご質問、ご意見を踏まえ、計画案は今後も検討を進め修正を加えていきます。

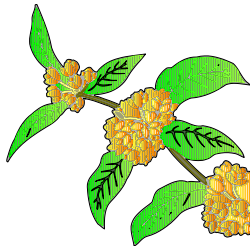
なお、建築等計画案については、5月の総会では今回の第8回全体会のご説明を行う予定としましたが、いくつかの課題を検討中であり、第8回全体会では建物の配置計画案だけを配布してご説明いたしました。また、第8回全体会のご説明の中で、11月中旬には皆様に建築計画案の配布を行う予定とご説明いたしましたが、検討が伸びており、11月11日（火曜日）に開催した第19回理事会で審議を行い、建築等計画案の配布を12月中旬とさせていただく予定になりましたのでご了承ください。

個別面談のお願い！

来年に予定する都市計画決定の手続きでは、新宿区や東京都の同意とともに権利者の皆様の同意が前提となります。権利者の皆様が都市計画決定の同意にあたって、権利者の方々に各権利者別の権利移行の方針に基づき、権利変換の概要（モデル）をお示しする予定です。この権利変換の概要（モデル）を作成するためには、権利者の方々の現在の床利用の状況と権利移行の基本的な方針等をお伺いすることが必要となります。

また、個別面談において、再開発事業に関する個々の疑問点や不安点等についてお答えしたり、個別の状況に沿った事業内容のご説明をさせていただきます。事業に関するご理解を深めていただくことにより、より確実に権利変換の概要（モデル）もご理解していただけるものと思います。個別面談は、ご希望の場所にお伺いいたします。また、準備組合の事務所にお出で頂いても結構です。

個別面談は、平日に限らず休日も行っています。ご希望の日時を事務局までご連絡ください。お忙しいとは存じますが、ご協力をお願いいたします。なお、全体会の限られた時間でのご説明では不十分な面もあり、準備組合事務局までご連絡いただければご説明させていただきます。



皆様からの「ご質問」にお答えしました！

ご質問：建物の高さはどの程度ですか？

お答え：建物の最高高さは、160m以下で検討を進めています。これは東側の西新宿6丁目の市街地再開発事業と同程度の建物の高さです。

ご質問：スーパーマーケットの搬入等の騒音は問題ありませんか？

お答え：大型車の搬入は早朝などに行われませんが、騒音には十分に注意して搬入が行われます。また、その他の集配車両は小型化していますが、同様に騒音には十分に注意して搬入が行われます。

ご質問：スーパーマーケットの広さ（面積）は、1階と2階を含めた面積ですか？

お答え：スーパーマーケットは1階で、売場面積として1,000㎡（300坪）の確保を検討しています。これは食品中心のスーパーマーケットの適正な規模とされている面積です。スーパーマーケットの2階については、現在は飲食で検討していますが、フィットネス等も含めて、今後、多様な検討を行う予定です。

ご質問：ランドスケープの計画で散歩道も計画していますか？

水を流すような計画を行う場合には、閑散として汚れた水が流れることの無いように注意が必要と思います。

お答え：新宿中央公園から神田川へつながる水景を取り入れた、「水と緑の散歩道」が新宿区の上位計画にも位置付けられています。準備組合としても地区内の散歩道の整備を積極的に検討しています。水景のある事例も参考にしより良い案を検討していきます。

ご質問：事務所棟と住宅棟との間の道路については、車の事故がない様な計画として欲しい。また、事務所棟と住宅棟との間の道路の幅員は幾つですか？

お答え：道路の幅員は8mで新宿区等との協議調整を進めています。その中に緑化帯などを設けることにより、車の速度の出ない安全な道路とするように、協議調整を行う予定です。

ご質問：住宅棟からスーパーマーケットとの間で、雨天時に傘が必要となると不便ではないですか。連絡通路等による一体化の工夫はできないのでしょうか？

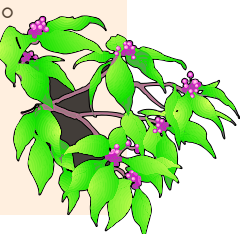
お答え：2階部分の歩道橋での接続や、地下部での接続などが考えられます。道路の上下での接続となりますので新宿区や東京都との協議調整が必要になります。接続に要する建設費用とその効果も含め、今後の検討課題と考えています。

ご質問：事務所棟（北側）と住宅棟（南側）とは別々の敷地ですか？

お答え：別々の敷地となります。管理運営については一体として行うことを検討します。なお、別々の敷地とすることで、商業計画の自由度が増すとともに住宅の固定資産税等の特例の適用が検討できます。

ご質問：太陽光発電などは検討しているのですか？

お答え：太陽光発電は太陽電池が非常に高価なため、建物の電力としては費用対効果が見込めない状況ですので検討には含めておりません。街路灯などはソーラー発電装置を備えたものがありその採用を検討します。



●親水拠点・遊歩道のイメージのご提案をお願いします！

前号の街づくりニュース第18号でお知らせしたように、準備組合の事務所の壁面に親水拠点や水辺のある散歩道の整備事例の写真を掲示しています。今まで事務所にお越しいただいた方々に、ご自身のイメージに近い写真を選んでいただいております。権利者の方々が選んだ事例写真を以下にご紹介いたします。

親水拠点のイメージ写真



親水拠点は神田川の水面に近づける大きな切り下げよりも、河川沿いの自然な素材で作られた広場をイメージされる方が多くなりました。

広場のイメージ写真



親水拠点に接する広場は木陰のベンチなど、会話を楽しんだり休憩できる広場をイメージする方が多くなりました。

散歩道のイメージ写真



西新宿五丁目北地区

水と緑の散歩道は人工的素材を避け、自然に近い環境をイメージする方が多くなりました。子供の遊び場は空間を分けて別に整備することが良いとの意見もありました。

