

**第9回全体会を開催します！
臨時総会は順延することとなりました！**

1月8日（木曜日）に第21回の理事会を開催して、開催を予定（1月23日）していた平成20年度の第1回臨時総会の議案等について審議を行いました。審議の結果、臨時総会の開催を順延して、同様の日程で全体会を開催することとなりました。

開催を予定していた臨時総会は、昨年5月に実施した平成20年度の通常総会で承認された活動内容で、「都市計画決定案の確認（準備組合案）」がテーマとして定められていました。また同じく活動予定では、臨時総会の開催の前提として、昨年の10月には「基準設計（建築計画案）の中間報告」の全体会を開催して、計画案をご説明の上で、個別説明の期間も設けて臨時総会を開催することが予定されていきました。

理事会の審議では、建築計画案を権利者の皆様へご説明する期間も必要であり、一定のご説明の期間を設けて臨時総会を開催することとして、臨時総会の開催を順延して、下記の日程で全体会を開催して、「都市計画決定案（準備組合案）」のご説明を行うことにいたしました。

第9回全体会

テーマ「都市計画決定案（準備組合案）」

開催日時

- ① 1月23日（金曜日） 午後7時30分より
 - ② 1月24日（土曜日） 午後7時30分より
- （両日とも1時間30分程度の時間を予定しています）

開催場所

準備組合事務所
（住所、連絡先は裏面の下段に記載しています）

第21回理事会を開催しました！

1月8日（木曜日）午後7時より準備組合事務所において第21回理事会を開催して、下記の議案を審議しました。

- 議案 第1号 基準設計報告
- 議案 第2号 基準設計業務の進め方
- 議案 第3号 臨時総会の議案等

建築計画の2案が提示され、計画の相違点等の説明がありました。審議の結果、臨時総会を順延して全体会を開催すること、その全体会までに建築計画案の一本化を図ることとしました。

また今後、基準設計業務を進める上で、業務履行の体制の強化が必要な面もあり、委託先と協議を実施することとなりました。



**警視庁と第3回の協議調整を実施いたしました！
区画道路の線形が概ね決定いたしました！**

1月9日（金曜日）に警視庁（交通部交通規制課）と区画道路の整備に関する第3回の協議調整を実施いたしました。前回の街づくりニュースでは第2回目の協議調整内容をご報告いたしました。その中のB案で協議調整を行った結果、区画道路の曲線部の半径を30mから60mとすることとなりました。今回の協議調整により、区画道路の線形は概ね固まりました。今後は交通安全課を含めて詳細な区画道路の整備内容を決定します。



警視庁第2回協議調整案
（平成20年12月4日）

- ・区画道路の曲線部の半径は30m。
- ・青梅街道の接続を交差点から移動。



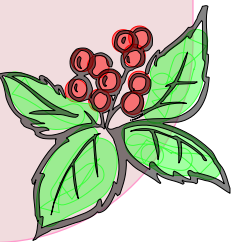
警視庁第3回協議調整案
（平成21年1月9日）

- ・区画道路の曲線部の半径を60m。
- ・青梅街道の接続を神田川方向に移動。
- ・整備後の敷地面積は第2回と同規模。



新春の「挨拶」

西新宿五丁目北地区再開発準備組合 理事長 佐々一郎



年頭にあたり皆様のご健勝とご繁栄をお祈り申し上げます。昨年は再開発準備組合の活動に関して、新宿区の皆様、東京都の皆様、公有地等の皆様にひとかたならぬお世話になり誠にありがとうございました。また、権利者の皆様には全体会等ご参加いただき誠にありがとうございました。本年も宜しくお願い申し上げます。

さて、昨年は2月の臨時総会で参加組合員候補者（デベロッパー）として住友不動産株の選定を行い、全体会の実施や街づくりニュースの発行等、権利者の皆さんと街づくりの検討を進め、また、新宿区地域整備課の方々にご協力をいただき、公有地等の方々へのご協力をお願い、東京都建設局河川部、東京都水道局とお話し合い、東京電力株殿とお話し合い等を行い、昨年の後半からは区画道路等の整備に関する警視庁との協議を開始、いよいよ都市計画決定に関する協議調整も本格化してまいりました。私達の地区の周辺では、青梅街道の北側の北新宿地区と西新宿八丁目成子地区、六丁目の西第6地区の3地区で工事が着工し、南に隣接する東京電力株殿を含む西新宿五丁目中央北地区では、地区計画等や市街地再開発事業の都市計画決定が行われました。地区計画等を取り巻く環境は大きな変化が始まっています。

私達の地区も、再開発準備組合を設立しまして今年の五月で丸2年となります。都市計画決定に関する協議調整は、警視庁や東京都等と開始をしていますが、より多くの関係各課との協議調整の開始が急がれます。一つの協議調整の遅れが事業全体のスケジュールを大きく遅らせる要因ともなりますので、出来るだけスケジュールに合わせて進めて行くことが事業化を推進する上で重要です。再開発準備組合の活動を今まで以上に精力的に行い、関係権利者の共同の利益と、地区の繁栄のため、権利者の皆様と一緒に街づくりの内容を定めていきたいと思っております。

役員一同、本年も総会で定めた活動内容を精力的に行ってまいります。本年5月に開催を予定する通常総会では、皆様と更に具体的な平成21年度の活動内容を定めたいと思っております。地区の皆様におかれましては、再開発準備組合の活動にご理解をいただき、再開発準備組合への加入と活動への参加にご協力をお願い申し上げます。

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。

【一質問】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。

また本年には、権利者の皆様に都市計画決定に関する同意をお願いする予定です。準備組合に未加入の方にも計画案の内容をご説明して、都市計画決定に関する同意をお願いしてまいります。権利者の方もできるだけ準備組合の活動に参加していただき、ご理解を深めていただくことが望まれます。

【二質問】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】他の地区では、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、将来多額の会費を請求される恐れがないかとのご質問もありましたが、準備組合の収入金は権利者の皆様の総会の議決で定めまので、大方の権利者が納得できない様な議案が承認されることは今後とも在り得ません。

【三質問】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案は、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変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。