

第9回全体会を開催しました！

1月23日（金曜日）と1月24日（土曜日）、両日ともに準備組合事務所において午後7時30分より第9回の全体会を開催いたしました。

全体会は「施設建築物の基準設計案」をテーマとして開催され、コンサルタントからの説明は配布資料に沿って、第1回から第8回の全体会の内容の再確認として、新宿区や東京都の街づくり計画、準備組合の街づくりの方針、計画の基本方針等についての要点的説明があり、引き続きランドスケープ（空間形）や建築計画の基準設計案の説明が行われました。

前段の第8回全体会までの再確認では、全体会資料のp11・p12の「2）問題点と課題の整理」の中で、先行整備された近隣の再開発事業における問題点を挙げ、後発である本地区の再開発事業ではこの様な問題点を改善することが特に重要な点で、基準設計の段階から配慮して計画を行う必要があるとの説明がありました。

基準設計案の説明では、用途の配置や各階の計画、建物高さや床面積の説明があり、作成された模型も提示されました。

検討課題の説明がありました！

基準設計案の説明では、最初に以下の事柄が検討課題として積み残しとなっているとの説明がありました。詳しくは全体会資料のp48・p49の「■施設建築物計画（基準設計）の作成にあたって」をご覧ください。

これらの検討を進めるためには、権利者の皆様にお会いして、皆様のご意見やご希望をお聞きする必要があるとの説明がありました。

また、今回の資料には記載がありませんが、過去の全体会で皆様からいただいたご意見・ご要望で検討が積み残しとなっている事柄の説明がありました。

第9回全体会資料 p48・p49

■施設建築物計画（基準設計）の作成にあたって

●今後の検討課題

- 1) 商業の業種業態等の配置計画
- 2) 事務所等の計画（地域密着型の事務所等の配置）
- 3) スーパーマーケット（SM）の上部階の床利用
- 4) 地区運営施設等
- 5) 住宅共用施設等の想定

●以前の全体会等で皆様から寄せられている検討課題

- ① 子育て支援施設や高齢者対応施設の設置
- ② C地区とB地区を2階レベルで連絡する歩行者通路の設置
- ③ 東京電力(株)協のせせらぎの空間の作り方



全体会で提示された模型

「ご意見・ご要望をお聞かせください！」

店舗は業種業態によって建物の配置も変わる場合もあり、個別店舗の面積の想定も行う必要がありますので、権利者の皆様のご意見・ご要望をお聞きする必要があります。また、スーパーマーケットの企業等の方から商業に関する専門的なご意見・ご要望をお聞きして基準設計案の修正を行う必要があります。

住宅も出来るだけ個々の権利者の方に合わせた面積等の計画とする必要がありますので、権利者の皆様のご意見・ご要望をお聞きする必要があります。

青梅街道沿いの事務所は大規模な床利用を前提として計画しています。また、地区の中央（B地区）に計画している超高層住宅は、床利用が住居に限定されますので、バルコニーや外壁に公告や案内を出すこと、また、郵便ポスト等に案内を出すことが管理規約により禁止されます。地域密着型等の小規模な事務所等の配置については、B地区の2階・3階等の配置を検討しますが、具体的には、権利者の方のご意見・ご要望をお聞きして配置や規模を計画する必要があります。

基準設計案の検討を進めて設計を固めて行く上では、権利者の皆様のご意見・ご要望をお聞きする必要があります。裏面の下段の事務局まで権利者の皆様のご意見・ご要望をお寄せください。

個別面談をお願いいたします！

ひきつづき地権者の皆様に、個別面談をお願いしております。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しております。

また、個別面談では、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。今後、都市計画決定に同意をいただく上で、権利者の皆様に権利変換の概要をお示しします。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っております。

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かけ頂いても結構です。平日に限らず休日も行っています。ご希望の日時を裏面の下段にございます準備組合事務局まで、お電話・ファックス・メールなどでご連絡ください。お忙しいとは存じますが、ご協力をお願いいたします。

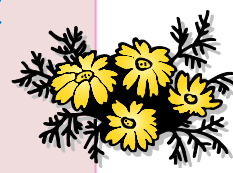
今後の予定！

基準設計案は、皆様からのご意見・ご要望による修正、また、スーパーマーケットの企業等からも商業に関する専門的なご意見・ご要望をお聞きして修正を行う必要があります。このようなスーパーマーケットの企業等からのご意見・ご要望の聴取を開始する案を、権利者の皆様から寄せられたご意見・ご要望に関する修正も行い、次回2月19日（木曜日）に開催を予定する第22回理事会で審議する予定です。

また、次回の第10回全体会は、3月27日（金曜日）午後7時30分より、3月29日（日曜日）午後2時30分より、それぞれ準備組合事務所で開催を予定しています。テーマ「基準設計の修正案の報告、概算事業費と権利変換モデル案」を予定しています。皆様のご参加をお願いいたします。



全体会では以下のご質問・ご意見があり
 コンサルタントより説明がありました。



【ご質問・ご意見】
 スーパーマーケットの2階に飲食店舗を計画していますが、2階には屋上広場や緑化があって、2階の店舗が道路から見えない、店舗が繁盛しないのでは？（全体会の終了後に寄せられたご意見・ご要望です。）

【ご説明】
 スーパーマーケットの2階をどのような用途とするかは今後の課題としていきます。現在の基準設計案は飲食店として計画しています。飲食店は事務所の就業者の利用を期待していますが、それだけで飲食店が成立するものではありませんので、2階にお客さんが来やすいように工夫も必要と思います。ご意見を検討してご報告します。

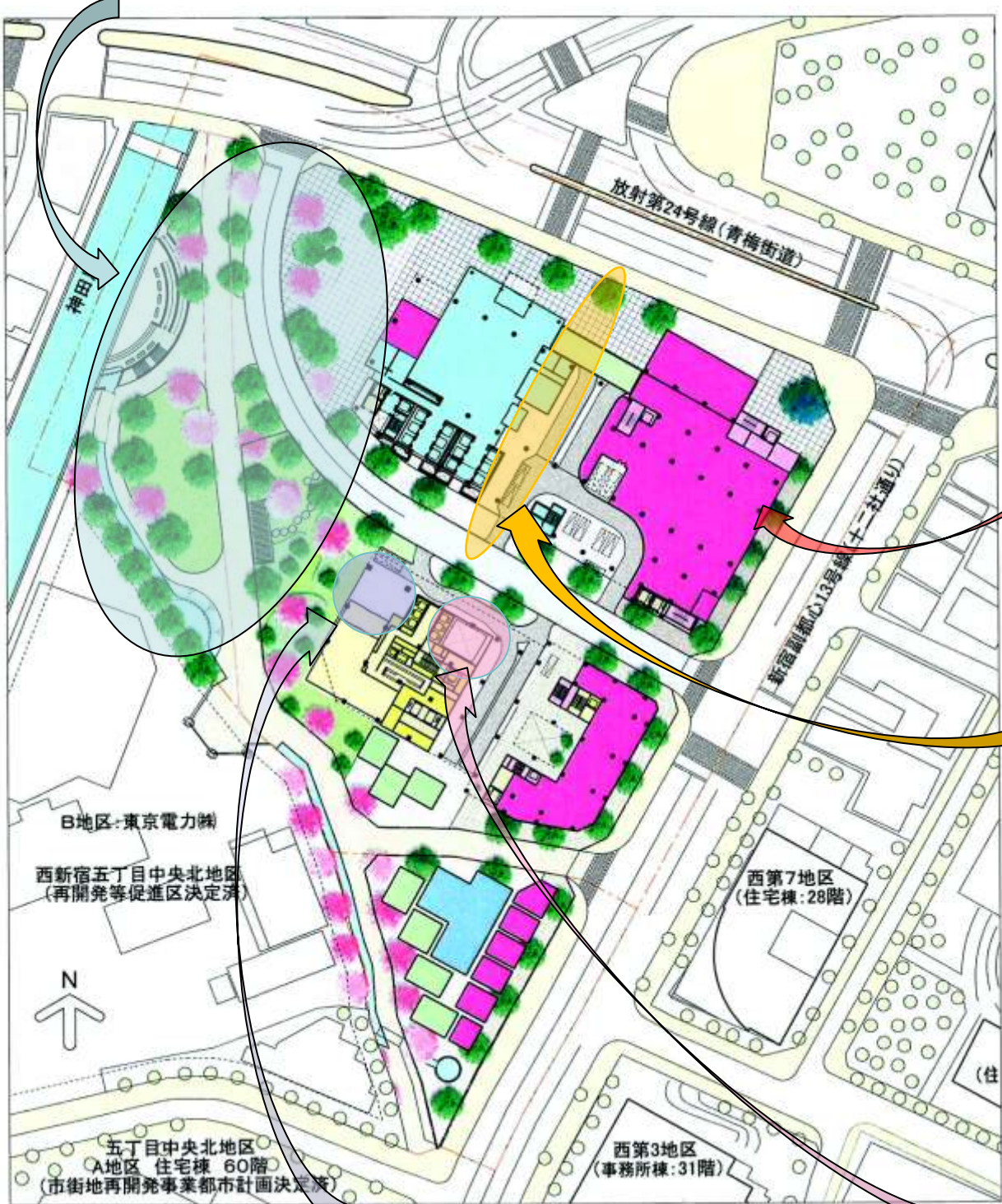
【ご質問・ご意見】
 青梅街道の北側の北新宿や中野区から本地区への歩行者動線を円滑にするためには、事務所と店舗の間に歩行者通路があると良いと思います。事務所と店舗の間に青梅街道の横断歩道がありますので、B地区に計画する店舗にとって青梅街道の北側の住民の集客を高める上で、歩行者通路は重要な要素だと思いますが？

【ご質問・ご意見】
 住宅棟は地上の立体駐車場で計画されていますが、地下で平面の自走式駐車場とする方が、駐車場の維持管理費用が小さく、駐車場の賃料収入を管理費等に充当して管理費等の低減が図れるので良いのではないのでしょうか？

【ご説明】
 基準設計では住宅棟の北側に地下1階から地上31階まで機械式の駐車場を住宅棟の中に組み込んでいます。この計画を行っている一つの要因は、住宅棟と事務所棟が近接して、住宅棟の北側住戸の居住性（眺望等）に問題があると判断していることがありますが、地上部に機械式の駐車場を組み込む場合には地上部の工事が増大し、全ての駐車台数を平面の自走式で地下に入れると地下の工事が増大します。このような事業費の比較検討を行い計画の妥当性についてご報告します。

【ご質問・ご意見】
 親水拠点や広場は完成後の管理面での心配は無いのでしょうか？

【ご説明】
 親水拠点は新宿区が管理するものと予想されます。建築敷地内の広場は建物の区分所有者の管理組合が行います。一般的に管理組合は管理会社に委託して管理を行っています。近隣の同様の再開発事業でも多くの広場が設置されていますが、管理会社によって良好な管理が成されておられ、ご心配は無用だと思います。新宿区が管理すると思われる親水拠点についても、区分が十分な管理を行うものと思われませんが、他地区では住民と区と一緒に管理に取り組むことで、一層よい環境を維持している例もありますので、この様な方法を地域住民の方々に検討されることも望まれます。



【ご質問・ご意見】
 住宅のエントランス（玄関）の位置は、駅からの動線をどの様に考え計画されていますか？

【ご説明】
 住宅のエントランスは区画道路に面する位置が望まれ、区画道路に面する位置で十二社通りに近い店舗側とするか、広場側とするかの選択があります。基準設計案では住宅のエントランスは西側の親水拠点と繋がる広場に面して計画しています。エントランスホールの雰囲気として広場側が相応しいと判断しています。広場側を選択している結果、丸の内線の中野坂上には若干近く、西新宿駅からは30m程余計に歩くこととなります。大江戸線の西新宿五丁目駅からは歩く経路により距離の大小は異なります。また、本地区に計画する店舗からも若干余計に歩く必要があります。なお、利便性を高めるためサブのエントランス（2ヶ所のエントランス）を設けている地区の事例もありますが、本地区では1ヶ所ですと足りないと判断しています。2ヶ所とするよりも1ヶ所の方がセキュリティ（防犯性）を保ちやすいこともあります。