

## 平成21年度通常総会を開催します！

5月21日（木曜日）午後7時30分より淀橋会館1階において、平成21年度通常総会を開催いたします。

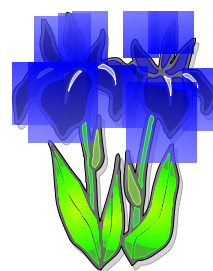
本年度は再開発事業の都市計画決定を予定しております。この通常総会におきまして準備組合の都市計画決定案の計画内容のご説明を行います。重要な総会ですので、お忙しいとは存じますが是非ともご出席ください。

### 平成21年度通常総会

日時 平成21年5月21日（木曜日）

午後7時30分より午後9時まで

場所 淀橋会館1階（西新宿五丁目4番7号）



通常総会で審議いただく議案は、4月23日（木曜日）に第24回理事会を開催して以下のように決めました。その概要は次のとおりです。

### 議案 第1号 平成20年度事業報告承認の件

昨年4月1日から本年3月末日までの活動内容を報告します。準備組合規約第16条2に定める総会の議決事項です。

### 議案 第2号 平成20年度収支決算承認の件

昨年4月1日から本年3月末日までの収入金及び支出金を報告するとともに、残金を平成21年度に繰り越すことを提案します。準備組合規約第16条2に定める総会の議決事項です。

### 議案 第3号 役員改選の件

準備組合の役員は準備組合規約第13条により、平成21年度の通常総会までもって任期満了となることから、役員改選を審議します。

準備組合の役員は準備組合規約第10条で、理事5名以上、監事2名以内とし、準備組合の運営を適切に行うことを目的に相談役若干名を置くことができるものとしています。

自薦他薦を問いませんので、準備組合の役員をお引き受けいただける方は事務局までご連絡ください。

なお、役員の役割分担は、準備組合規約第12条に基づき、別に役員会を開催し役員の互選により決定することになります。役員を選任を受けて、理事会を開催して理事の役割分担の互選を行いますので、ここで総会は10分ほど休憩します。

### 議案 第4号 平成21年度事業計画承認の件

来年3月末日までの平成21年度の準備組合の活動方針と活動内容を定めます。準備組合規約第16条2に定める総会の議決事項です。

平成21年度には、都市計画決定の計画案及び都市計画決定図書等の作成を行い、準備組合の活動を円滑に推進することを提案します。

（下段に続きます。）

### 議案 第5号 平成21年度事業予算承認の件

平成21年度事業計画を実施する上で必要となる費用（支出金）と、その資金調達方法（収入金）を定めます。準備組合規約第16条2に定める総会の議決事項です。

支出金としては、調査設計計画をコンサルタントに委託する費用や組合の運営費等とする案です。収入金は、参加組合員予定者の特別会費と、参加組合員予定者からの立替金（本組合の設立時点に返済）とする案です。

なお、会員の方の会費は今までどおり徴収しない案です。

### 議案 第6号 平成21年度業務委託承認の件

議案第4号の平成21年度事業計画及び議案第5号の平成21年度収支予算の承認に基づき、都市計画決定の計画案の作成、及び準備組合の活動を円滑に推進するため、平成21年度の業務委託を定めます。準備組合規約第16条に定める総会の議決事項です。

なお、委託金額及び委託先は、「業務委託に関する発注・契約規程」の第3条に従い特定の契約を除き3者から見積書を徴収して、委託金額は予算の範囲内として、同第6条に基づき理事会で審議の上で決定します。

## 欠席される方は委任状の提出をお願いします！

準備組合の会員数は90名となりました。総会の成立のためには準備組合規約第13条の定めにより、委任状を含めて60名以上の方の出席が必要です。重要な総会でもあり、お忙しいとは存じますが是非ともご出席ください。欠席される準備組合の会員の方は必ず委任状を事務局まで提出をお願いします。委任状の提出は、総会の準備の都合もありますので早めにお願ひいたします。

## 準備組合への加入をお願いします！

事業の検討を進める上で、新宿区や東京都の関係各課等との協議調整を欠かすことはできません。新宿区や東京都では多くの案件を抱えており、ある面ではそれぞれの地区の熟度に応じて事業を進めていく場合があります。新宿区や東京都との協議調整が遅れると、都市計画決定も遅れ、事業の完成も遅れることとなります。本地区には高齢の方も多く、いたずらに検討を長引かせることは許されません。近々に更新を必要とする建物もありますが、中には更新が必要な建物もあります。権利者の皆さんはそれぞれの事情を抱えてはいますが、検討が長引けば問題もあることも真剣に認識していただき検討の促進にご協力いただきたいと思います。

準備組合の会費は無料です。退会も自由です。事業化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。

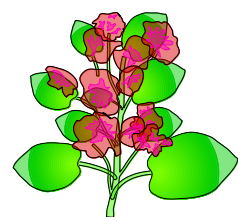
ご加入いただける方は「加入届」を事務局宛にご郵送をお願いします。総会の当日も準備組合への加入を受け付けておりますのでご持参いただいても結構です。また、ご加入いただき総会に出席されない方は「加入届」と「委任状」の郵送をお願いします。



## 第10回全体会開催の「報告」!

3月27日(金曜日)午後7時30分、3月29日(日曜日)午後2時30分より、準備組合事務所において第10回全体会を開催しました(二日とも同じ内容です)。27日は12名、29日は4名が参加され、両日合わせて、16名の方のご参加がありました。組合未加入の方も1名参加されました。

- テーマ1 『商業者(SM)アンケート調査結果の報告』
- テーマ2 『モデル権利変換計画案の概要』



出席されなかった方(会員の方、会員でない当地区の権利者の方)に、全体会の資料を3月30日付けで郵送しています。わからない点、質問などございましたら、事務局宛にご連絡いただければ、ご説明させていただきますので、よろしくお願いいたします。

### 商業者(スーパーマーケット)の

#### 街づくりに関するアンケート調査の結果が出ました!

前号でお伝えした、商業者(スーパーマーケット) 7社へ送付した「西新宿五丁目地区の街づくりに関するアンケート調査」において、下記の4社から回答をいただき、その内容をご報告いたしました。

○調査先(順不同) : アンケート調査を下記の7社にお願いしました。

(赤が、回答をいただいた企業です)

- ① ㈱クイーンズ伊勢丹
- ② サミット㈱
- ③ ㈱三徳
- ④ ㈱シエルガーデン
- ⑤ ㈱大丸ピーコック
- ⑥ ㈱東急ストア
- ⑦ ㈱マルエツ

○出店意向 回答をいただいた各社から当地区への出店の意向がありました。

○店舗計画 準備組合の計画案をお示ししてご意見をお伺いしました。

店舗の配置場所については各社ともに良い評価が得られました。店舗の計画内容では、駐車場や駐輪場について各社からご意見・ご要望が寄せられました。

今後、駐車場や駐輪場の費用負担の考え方も含めて調整を進めます。

○店舗運営 他の店舗を含め一体的な営業・運営活動の必要性が指摘されました。

今後、他の店舗の業種業態のイメージやテナント誘致の協力についてお伺いします。

○地域活動 各社ともに商店会や町会などの地域活動に参加しています。

参加の積極性においては差が見受けられます。事業完成後に、新しい住民や就業者の地域活動への参加は、日常の商業活動が一翼を担うことにより促進される面もあると考えられます。この様な面から具体的な事例や方策などについてお伺いして行きます。

(下段に続きます。)

今後もアンケート調査やヒアリング調査を実施します。新しく参加の意向を確認したい企業や、各企業へのご質問、ご要望等ございましたら、お気軽に、下記の事務局までお申し出いただきたいと存じます。次回の調査に反映したいと思えます。今後、当地区への立地が望まれる企業があれば加えていきます。また、アンケート調査やヒアリング調査の進捗に従い、必要に応じて調査先企業の絞り込みも検討します。

### モデル権利変換計画案の仕組みと試算例をご説明しました!

都市計画決定では、新宿区や東京都との協議調整の完了(同意)と、権利者の方々の8割程度の同意が前提となります。都市計画決定の同意に際して、権利者の皆様にモデル権利変換計画(案)をお示しします。権利変換計画は、権利者個々が従前(現在)所有する土地と建物の価格を、従後(新しい建物)の床に等価で移行することを言います。

権利変換計画は、権利者にとって事業実施上の判断で重要な要素となりますが、都市計画決定以前の段階では、土地建物の評価や新しい建物の詳細な設計を実施していませんので、権利変換計画の素案(モデル)としてお示しすることとなります。

どの程度の居住スペース(面積)となるのか、どの程度の営業スペース(面積)となるのかなどの床面積の概算をお示しします。

また、権利変換の優劣は床の大きさだけではなく、新しい建物における支出や収入についても検討しておくことも重要です。新しい建物の管理費等や税金がどの程度の支出になるのか、新しい床を貸した場合にはどの程度の収入になるのかの概算をお示しします。

今回の全体会では、モデル権利変換計画(案)の仕組みや、基準設計案をベースにしたモデル変換計画(案)の試算例についてご説明しました。

### 個別面談をお願いします!

ひきつづき権利者の皆様に、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いております。

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(モデル権利変換計画案)をお示しすることで、事業に関するご理解を深めていただけるものと思えます。

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。ご希望の日時を下段の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。

街づくりに関するご質問やご相談等ございましたら下記までご連絡ください。

準備組合の事務所へ来ていただいても結構ですし、お伺いしても結構です。(担当小澤、川原)

〒160-0023 新宿区西新宿六丁目25番8号オフィスアネックス203 ホームページ <http://www.ns5k.jp> Eメール [jimukyoku@ns5k.jp](mailto:jimukyoku@ns5k.jp)

TEL 03-3343-6451

FAX 03-3343-6452