

## 第11回全体会を開催します！

7月24日（金曜日）と7月25日（土曜日）、両日ともに淀橋会館1階において午後7時30分より、第11回全体会を開催いたします。

第11回全体会は「都市計画決定案の計画内容の確認」を主なテーマに同じ内容で2日間開催します。

事業の都市計画決定に関する新宿区や東京都等との協議調整も進んでいます。都市計画決定は、地区に土地や建物を所有する全ての方に関係する重要な事項です。お忙しいとは思いますが、どちらかに参加をお願いいたします。

準備組合に未加入の方でも、参加していただけます。ご家族等、複数の方のご参加でも結構です。ぜひお誘い合わせの上ご参加ください。

### ●テーマ「都市計画決定案の計画内容の確認」

◆計画案の修正内容の確認

◆モデル権利変換計画案の再確認

◆都市計画決定手続きと同意書のご説明

●開催日時 ①7月24日（金曜日） 午後7時30分より

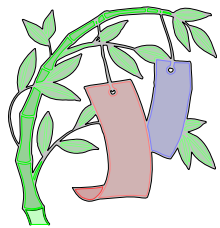
②7月25日（土曜日） 午後7時30分より

（両日とも1時間30分程度の時間を予定しています）

昨年度の開催日は、金曜日の夜と、土曜日の夜または日曜日の昼間に開催してきました。遠方にお住まいの権利者の方からは、夜の参加には難しい面があり日曜日が良いとのご意見もあります。金曜日と土曜日夜の参加者が多い状況でした。そこで本年度は、金曜日と土曜日の昼間として、同日の土曜日の昼間や日曜日の昼間にご要望の方には、個別にご説明を行うこととなりました。

ご希望の方は遠慮なく事務局までご連絡ください。

●開催場所 淀橋会館1階（西新宿5-4-7）



昨年度の全体会は準備組合事務所で開催していましたが、事業関係者の参加も多くなりましたので準備組合事務所では手狭な状況もあり、本年度からは淀橋会館での開催としています。なお、同日の土曜日の昼間や日曜日にご希望の方は準備組合事務所にてご説明いたします。

## 第26回理事会を開催しました！

6月18日（木曜日）午後7時より準備組合事務所において第26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 事業の進捗状況と今後の予定

準備組合では、事業の都市計画決定に必要な新宿区や東京都等との協議調整を行っています。その活動内容の報告がされました。また、権利者の皆様へのお知らせの配布状況と個別面談の実施状況等についての報告がされました。

### ●議案 第2号 近隣事業の動向

昨年秋の経済状況の変化により、街づくり事業も影響を受けている地区もみられます。新宿新聞にもこの関係の記事が掲載されました。そこで経済状況の変化による街づくり事業への影響について報告がありました。経済状況の変化による街づくり事業への影響は、良い影響もあれば悪い影響もあり、多様な事柄について、その一例が示されました。また、近隣で進行中の街づくり事業の動向が紹介されました。

### 本地区の事業計画に関する影響について！

昨年秋の経済状況の変化については、本地区の事業内容やモデル権利変換計画案に影響がないことが理事会で報告がありました。

街づくり事業は、従前資産額の評価、工事費等の支出、床の処分価格等の価値がバランズして成立します。景気の変化する過程では、これらの要素が同時に変化するのはなく、多少は時間をおいて変化しますので、経済状況の変化が街づくり事業に何らかの影響を与えることは避けられません。経済状況が及ぼす影響は、必ずしも悪い影響ばかりではなく、良い方向での影響もあります。

景気の変化は、5年から10年程度で上下しますので、景気に大きく左右されないような事業計画を構築して進めることも重要です。

再開発事業は都市計画決定がなされてから、本組合の設立、権利変換計画の認可の手続きを経て、工事に着手して工事期間も2年から3年を要します。

この様に長期間を要する事業ですので、いずれにしても、景気の悪い時点で確かな事業計画を構築しておくことは望ましい面が多くあります。新宿区や東京都等との協議調整を完了して、権利者の皆様の都市計画決定に関する同意を得て、速やかに事業化を図ることが望まれます。





## 警視庁との交通計画の協議調整を行いました！

新設整備する道路（一部は現道の拡幅）は、新宿区みどり土木部・警視庁交通規制課・東京都第3建設事務所・東京都街路課等の同意が都市計画決定の前提条件となります。警視庁交通規制課とは昨年10月以来5回協議調整を重ね、新宿区みどり土木部・警視庁交通規制課の担当者が変わったこともあり、3月を最後に協議調整が実施されない状況が続きましたが、今回第6回目の協議調整となりました。

ご担当者が変わったことから、事業の概要から説明を行い、警視庁交通規制課との協議調整の経過をご説明しました。

警視庁交通規制課の前任者からは、区画道路と青梅街道の接続位置について、できるだけ神田川に寄せることが必要との見解が示されていましたが、区画道路と青梅街道の接続についての課題についての再確認があり、別の基盤整備計画案について、新宿区と準備組合で再度調整して欲しいとの要望がありました。

この調整については準備組合と新宿区とで進めており、第11回の全体会でその内容をご報告いたします。

## 民間開発計画等連絡調整検討会の「報告」！

6月25日（木曜日）に新宿区の民間開発計画等連絡調整検討会が開催されました。

連絡調整検討会は、市街地再開発事業等の区が認可（または許可）する建築行為等について、施行者（本準備組合）と区の関係各課の最終的な協議調整に入る前提条件として、都市計画部・みどり土木部・環境清掃部等が一同に集まり、当該事業の概要と進め方について、確認することを目的としています。都市計画決定手続きに進む上で一つの節目と言えます。

通常総会以降に、地域整備課と検討会開催に向けた調整を重ね、当日はスライド資料なども交え、西新宿五丁目北地区の計画案の説明を行いました。

## 理事長が新宿区地域整備課を訪問しました！

都市計画決定に関する協議調整の促進を依頼するため、6月30日（火曜日）に佐々理事長が新宿区地域整備課を訪問しました。

本地区の街づくりの活動も、平成18年に街づくり研究会を発足、平成19年5月には再開準備組合を設立、準備組合だけでも理事会は既に26回を開催しています。この様な地元の街づくりへの熱意をお伝えしました。また、上位計画に沿った計画案は地域への好ましい波及効果があり、一日も早い都市計画決定に関する協議調整の完了と都市計画決定の実現、早期の事業完了について、新宿区のさらなる協力を依頼しました。新宿区からは、都市計画決定の協議調整に関する早期の完了について努力することをお話がありました。

## 都市計画決定の手続きを進めます！

事業の都市計画決定を行う上では、新宿区や東京都等との都市計画決定に関する事項の協議調整の完了と、権利者の皆様の同意が必要です。

新宿区や東京都等との協議調整は、新宿区との協議調整を経て昨年10月より警視庁交通規制課を中心に進めています。親水拠点等の整備については、都市計画時点では区域や面積、標準断面を決定することとなっております。都市計画決定の次の本組合の設立（事業認可）のための協議調整も近々に開始する予定です。

権利者の皆様への事業内容やモデル権利変換計画案のご説明の実施状況については、5月に開催した通常総会の状況とあまり変化していませんので、今後、積極的に実施する必要があります。

この権利者の皆様の都市計画決定に関する同意については、権利者の方が都市計画の提案を新宿区に行い実施する場合（提案型）には、法律で3分の2以上の権利者の同意が必要とされています。

本地区の場合には、上位計画に位置づけられる「親水拠点」や「水と緑の散歩道」の整備を含む事業でもあり、新宿区が都市計画決定を実施しますので、法律に定められた同意率の条件はありませんが、都市計画決定に進む上では、提案型と同様の同意率が求められます。都市計画決定の時点で権利者の皆様にご理解を深めていただくことは、都市計画決定以降の本組合の設立や権利変換計画の認可を円滑に進めていく上で重要な事柄です。また、都市計画決定がなされると、建物の大規模な修繕や建て替えに制限が生じますので、権利者の皆様にご理解をいただくことはこの面からも重要なこととなります。

## 個別面談をお願いしています！

準備組合では、権利者の皆様との個別面談を進めており、現在36名の方と面談を行いました。また、面談後には順次モデル権利変換計画のご説明も行っています。

権利者の皆様にはお忙しいとは思いますが、都市計画決定のご判断をいただく上で重要なご説明となりますので、ご都合の良い時間を下記の事務局までご連絡ください。全体会にご都合で欠席された方にも個別でご説明させていただいておりますので事務局へご連絡ください。なお、個別面談についてのお願いを事務局からご連絡させていただきますので、その際にはご理解とご協力をお願いいたします。

