

第11回全体会を開催しました！

7月24日（金曜日）と7月25日（土曜日）いずれも夜7時半より、淀橋会館において、第11回全体会を開催しました。なお、ご希望のあった方に、日曜日の午後も実施しました。

今回の全体会は「都市計画決定案の計画内容の確認」をテーマに進められ、計画案の修正内容の確認、モデル権利変換計画（案）の確認、今後の予定についての検討が行われました。なお、第11回全体会で配布された資料は、参加されなかった方には、後日郵送、または配布させていただきました。

◆計画案の修正内容の確認

5月に行われた平成21年度通常総会でお示しした、準備組合の都市計画決定案から、警視庁交通規制課との協議調整を踏まえ、道路計画が修正されました。その経緯にいたる協議調整の概要、修正案と、それに伴う建築計画案の調整についての、説明がありました。なお、道路計画については、新宿区関係各課と警視庁交通規制課と協議調整中であり、道路計画の見直しや建築計画の見直しは、今後も引き続き行っていきます。

◆モデル権利変換計画案の再確認

権利変換計画とは、権利者の個々の方が従前（現在）に所有する土地と建物を、従後（新しい建物）の床に等価で移行する計画のことを言い、どのように移行するのかの説明がおこなわれました。なお、モデル権利変換計画案につきましても、権利者の方、各々個別に作成するものです。第11回全体会資料にモデルの試算が記載されておりますが、個別に面談を行い、各々の現況に応じて、いくつかのモデル計画を作成します。

◆都市計画決定手続きと同意書のご説明

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。権利者の方々への事業内容やモデル権利変換計画案のご説明を行ってまいります。また、都市計画決定に必要な同意書についての説明を開始します。

個別面談をお願いします！

モデル権利変換計画案のご説明を個別に行っております。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くことにより、モデル権利変換計画案もより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で頂いても結構です。平日に限らず休日も行っております。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。

理事会を開催しました！

7月17日（金曜日）に第27回理事会、8月27日（木曜日）に第28回理事会を、それぞれ午後7時より準備組合事務所で開催しました。議案の内容は下記のとおりです。

●第27回理事会の概要

- 議案 第1号 警視庁交通規制課との協議調整報告
- 議案 第2号 新宿区 民間開発計画等連絡調整検討会報告
- 議案 第3号 建築計画案の調整の確認
- 議案 第4号 第11回全体会の開催内容の確認

●第28回理事会の概要

- 議案 第1号 道路計画の協議調整の状況
- 議案 第2号 個別面談の実施と同意の状況
- 議案 第3号 事業スケジュールと活動予定

道路整備計画案の協議調整の状況！

道路整備計画案については、新宿区と事前の協議調整を行い、昨年の10月より警視庁交通規制課と協議調整を重ねております。しかしながら、6月23日（火曜日）の第6回の警視庁交通規制課との協議調整において、青梅街道に車両の出入りをおこなわない新しい道路整備計画案の作成が必要となりました。このため、6月30日（火曜日）には佐々理事長が新宿区地域整備課を訪問して、都市計画決定に関する協議調整の促進を依頼しました。

警視庁交通規制課との協議調整に従い、道路整備計画案の見直し案と、見直し案における建築計画案の修正を行い、この内容について、第27回理事会で審議を行いました。また、この内容については第11回の全体会でご報告いたしました。その後、新しい道路整備計画案で7月29日（水曜日）に、新宿区の関係各課の協議調整が実施されました。

この時に出された指摘事項に従い道路整備計画の修正を再度行い、この再度の道路整備計画の見直し案については第28回理事会で審議しました。9月4日（金曜日）には、道路整備計画案について新宿区の関係各課の協議調整を再度実施され、基本的な道路の配置計画案について了解が得られました。

引き続き道路の幅員などについて新宿区の関係各課や東京都の関係各課との協議調整を行い、最終的な了解が得られれば、警視庁交通規制課との第7回目の協議調整が実施されることとなります。

道路整備計画案の内容によって、施設建築物の整備計画案も変化します。各種の環境影響調査などの実施も必要な時期ですが、道路整備計画案を固めてから実施することが必要です。新宿区や東京都との都市計画に関する協議調整では、道路整備計画案を早急に固めることが必要となっております。引き続き新宿区へ都市計画決定に関する協議調整の促進をお願いしてまいります。



仮同意書について「質問をいただきました！」

都市計画決定手続きに進む上では、権利者の方の一定以上割合の同意（事業の仮同意）が必要となります。

事業の仮同意については、順次権利者の方々へ、モデル権利変換計画案のご説明とあわせて、仮同意書のご説明及びご提出のお願いを行っています。

その際いただいた権利者の方からの仮同意書についてご質問を掲載させていただきます。

なお、仮同意書の記載方法についてのご質問を複数の方々からいただきました。今後は、権利内容等を記載した仮同意書を送付させていただきます。

【ご質問】 「仮同意」とは何に対する同意でしょうか？



【お答え】 都市計画決定に対する同意です。都市計画決定手続きは新宿区と準備組合で進めます。この手続きを進めることの同意、及び都市計画決定を行うことの同意となります。

事業への賛否は、事業の完了までに3回、権利者個々の方に書面で提出をいただきます。1回目の同意が都市計画決定の同意、2回目の同意が組合設立（事業計画）の同意、3回目の同意が権利変換計画の同意となります。

都市計画とは、土地の使い方（土地利用や敷地の整備等）や建物の建て方（用途、延床面積、階数、高さの限度等）についてのルールをはじめ、街づくりに必要な基本的な事柄について総合的、一体的に定め、まちづくり全体について秩序を持って進めていくことを目的とした計画です。

都市計画を定めるためには、事業者（準備組合）と新宿区等の担当部局と調整の上で計画の素案の作成を行い、周辺住民への説明と意見の聴取、学識経験者や区民の代表、区議会議員等により構成される都市計画審議会の同意等、法令等に定められた手続きを経て、都知事の同意と区長の認可により決定されます。また、認可には都市計画決定案に対する権利者の方の8割程度の同意が必要となります。

なお、次の組合設立（事業計画）は、建物の具体的な計画内容や資金計画等の同意、また権利変換計画は、建物の詳細な内容（位置、面積等）や評価額等の最終的な同意となります。

（下段へつづく）

仮同意書				
私は、西新宿五丁目北地区市街地開発事業の施行に向け、都市計画決定手続きが行われることに同意します。				
平成 年 月 日				
西新宿五丁目北地区 市街地開発組合 理事長 佐々木 一 郎 殿				
住所 氏名 印				
【権利の内容】				
No.	地番	権利の種類	登記簿面積(m ²)	備考(持分等)
1				

都市計画決定は街づくりの大枠の内容を決定するものですが、事業計画や権利変換計画の内容は、都市計画決定の内容（用途、建物の延床面積・高さの限度等）と整合する必要がありますので、重要な決定であることに変わりはありません。都市計画決定では具体的には以下の内容について決定いたします。

- ① 地区の名称及び区域
- ② 公共施設の配置及び幅員または面積
- ③ 建物の容積率の最高限度
- ④ 建築面積の最低限度
- ⑤ 壁面の位置の制限
- ⑥ 建築敷地の整備に関する計画（位置・名称・面積）
- ⑦ 主要な建物の用途及びその床面積
- ⑧ 住宅建設の目標

【ご質問】 今回の「仮同意書」により、どのような縛りが発生するのでしょうか？

【お答え】 事業の円滑な実施のため、都市計画決定後には、建物の大規模な修繕や建て替えに制限が生じます。

都市計画決定の同意（仮同意）と、組合設立（事業計画）の同意、権利変換計画の同意は、それぞれ独立した個別のものであり、権利者の方にその都度同意書の提出をしていただくものです。しかしながら、都市計画決定がなされると下記の建築行為の制限が生じますので、都市計画決定後は速やかに事業を実施して、円滑に事業を完成することが望まれます。したがって、できる限り多くの方に説明を行い、事業へのご理解を深めていただき、都市計画決定に同意いただくことが必要とされています。

【都市計画決定後の建築制限】

- ① 建築許可（都市計画法第53条・抜粋）

都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施行区域内において建築物の建築をしようとする者は、都道府県知事の許可を受けなければならない。

- ② 建築許可基準（都市計画法第54条・抜粋）

都道府県知事は、規定による許可の申請があった場合、当該申請が次の各号のいずれかに該当するときは、その許可をしなければならない。

1. 当該建築が、都市計画施設又は市街地開発事業に関する都市計画のうち建築物について定めるものに適合するものであること。

2. 略

3. 当該建築物が次に掲げる要件に該当し、かつ、容易に移転し、又は除却することができるものであると認められること。

イ 階数が2以下で、かつ、地階を有しないこと。

ロ 主要構造部（建築基準法第2条第5号）が木造、鉄骨造、コンクリー

トブロック造その他これらに類する構造であること。