

第12回全体会を開催します！

10月23日（金曜日）と10月24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12回全体会を開催いたします。

第12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。

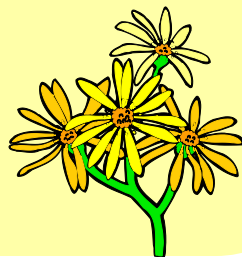
昨年度の全体会は準備組合事務所で開催していましたが、準備組合事務所では手狭な状況もあり、本年度からは淀橋会館での開催としています。なお、同日の土曜日の昼間や日曜日にご希望の方は準備組合事務所にてご説明いたしますので、事前に事務局までご連絡ください。

●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確認

◆都市計画決定手続きと同意書のご説明



●開催日時

- ①10月23日（金曜日）午後7時30分より
 - ②10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

淀橋会館1階（西新宿5-4-7）

都市計画決定案については、道路整備計画案の内容によって建築の計画案の修正が必要となることから、道路整備計画案について新宿区の関係各課や警視庁交通規制課等との協議調整を重ねてまいりました。この程、新宿区の関係各課との協議調整も整い、東京都の関係各課や警視庁との協議調整に進むことになりました。

第12回全体会では、道路整備計画案と建築計画案についてのご報告と確認、計画案に基づくモデル権利変換計画案の確認、そして、今後の都市計画手続きの内容とその予定、権利者の皆様に提出をいただく都市計画決定の同意書（事業の仮同意書）についてご説明いたします。

都市計画決定の関連調査を実施します！

道路整備計画についての新宿区との協議調整の結果を受けて、都市計画決定案を確定する上で必要な各種の調査を実施いたします。

都市計画決定に必要な調査は、昨年5月の準備組合の通常総会で承認されているもので、交通量調査の実施から開始します。道路整備計画案の内容に沿った建築計画案の修正を行った上でその他の調査を実施いたします。都市計画決定案を確定するため調査は以下のとおりです。これらの調査は建築計画案の修正後から調査期間として2カ月から3カ月程度を要します。

①建築計画案の修正

道路整備計画案に適合するように建築計画案の修正を行います。修正した建築計画案に基づき、都市計画決定に際して必要な緑化計画書、景観計画書を作成します。

②交通環境影響調査

現況の交通量の把握と、再開発等計画に伴う発生集中交通量を予測することにより、再開発等実施後の将来交通量を予測します。予測交通量の、周辺道路に対する影響を交通処理的な面から検討を行い、道路整備計画案を評価します。

③風環境影響調査

再開発等の実施後について、周辺の風速及び風向の変化を調査し、風環境影響評価を行います。周辺部を含めたモデルを作成して風洞実験を行います。

④騒音振動調査

再開発等の建設予定建物の建設工事に伴う、建設予定建物周辺の振動騒音の影響について検討評価します。

⑤カーボンマイナス調査

二酸化炭素を削減することで地球温暖化の防止に貢献することが必要です。本地区の再開発等事業の実施における省エネルギー対策、省エネルギーの達成度、削減率を算定して評価します。

⑥電波障害調査

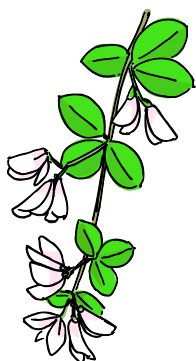
再開発等の建設予定建物により生じる、電波障害影響範囲を予測し、対応方法の検討と対応費用等を予測します。

⑦費用便益分析調査

再開発事業により生じる便益（生産性、居住水準、安全性、環境、利便性の向上等）と、これに投入した事業費の比率を算出し、再開発事業の効率性を評価します。

⑧税収効果評価調査

事業完了後には、資産価値向上による税収増加、また、入居者増加や事業者の経済活動による税収変動が生じます。経済的効果の一側面を算出して、再開発事業の新規実施における客観的評価指標とします。



交通量調査を実施します！

1. 調査の目的

交通量調査は、西新宿五丁目北地区の再開発事業に伴う交通環境影響評価のうち、現況の自動車の交通量や歩行者の交通量を調査するものです。自動車の交通量に本地区の発生集中交通量を加えて、周辺部の主要な交差点の交通混雑度合いなどを評価します。また、歩行者や自転車の交通量調査により、当該地域の歩行者の動向を把握し、開発後の歩行者サービス水準を予測・評価する資料とします。

2. 調査内容

① 自動車交通量調査

本地区の周辺部の主要な7箇所の交差点で交通量調査を実施します。調査地点において通過した車両台数を方向別に調査します。

② 歩行者通行量調査

本地区の4力所で交通量調査を実施します。調査地点において通過した歩行者・自転車の人数及び台数を方向別に調査します。

3. 調査実施日時

① 自動車交通量調査

予備日

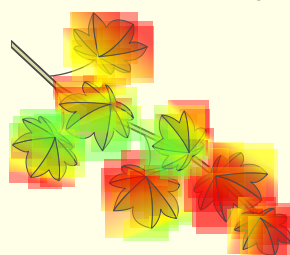
平成21年10月22日（木曜日）
平成21年10月27日（火曜日）

② 歩行者交通量調査

平成21年10月22日（木曜日）と10月25日（日曜日）

③ 調査時間

午前7時から午後7時まで（12時間）



自動車交通量調査地点位置図（平日）



歩行者交通量調査地点位置図（平日・休日）



都市計画決定の同意書の提出をお願いします！

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。

この権利者の皆様の都市計画決定に関する同意（事業の仮同意）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、都市計画決定がされると建物の建替えが制限されますので、新宿区が都市計画決定の手続きを開始する上で、提案型と同様の同意率が求められます。

個別面談をお願いします！

現在の土地や建物の資産を新しい建物に移行することを権利変換と言います。この権利変換の最終的な決定は、本組合の設立以降となりますが、都市計画決定の同意をご判断いただく上での参考資料として、モデル権利変換計画案を作成して、順次皆様にお届けしています。

皆様にお届けしているモデル権利変換計画案は、その一例として作成したもので、新しい建物の用途（住宅・事務所・店舗等）の選択は権利者の方ご自身が選択するものです。現時点のお考えをお聞かせいただければ、その内容でモデル権利変換計画案を作成いたします。

都市計画決定の時点で権利者の皆様に事業の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。

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。

なお、個別面談についてのお問い合わせ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。

個別面談は、権利者の方のご希望される場所にお伺いしております。準備組合の事務所にお出かけいただいても結構ですし、ご自宅や、ご自宅の近所の喫茶店などでも実施しておりますので、日時と場所をご指定ください。