

第1回全体会を開催しました！

6月21日（木曜日）午後7時30分～9時、6月24日（日曜日）午後2時～4時の2回、再開発準備組合の第1回全体会（2回とも同じ内容です。）を淀橋会館2階にて開催しました。

21日は、準備組合未加入の方5名の方を含む12名が参加され、また、24日は会員の方3名が参加され、両日合わせて、15名の方の参加がありました。

テーマ『基盤整備計画案』

上位計画・関連計画を踏まえ、土地の高度利用を前提とした、道路、河川、広場、建築敷地等の計画について検討を行いました。

基本となるA案、B案の2案の計画図の説明が行なわれました。配布の資料とともに、拡大した大きな図面も用意されました。

・基盤施設計画（A案）

現状の生活道路を拡幅することにより、現状の主要な埋設管の移設を行わずに、現在の街の形態を残しながら、土地の高度利用を計画する案です。また、神田川沿いの親水拠点の空間と建築敷地の空間を、歩行者優先の道路（遊歩道）により一体化することで、魅力ある歩行者空間の創出を優先した案といえます。

・基盤施設計画（B案）

下水道管（貯留管）の移設を前提として、主要な区画道路を地区の外周部に整備して、土地の高度利用を計画する案です。既存の電力洞道については位置の変更は行いませんが、上部の土地利用は道路と親水拠点（河川区域）とする案です。A案に比較して、新たに整備する主要な区画道路と、十二社通り及び青梅街道の接続の角度が直角に交わるように改善される等、主要な区画道路の整備を優先した案といえます。

●次のような意見交換がありました。

- ・下水道管（貯留管）の移設は、大規模な施設では無く、問題ではない。
- ・埋設管移設等の費用もあるが、B案の方が街の価値が高いように思える。
- ・立体的な画像等を作成した方が分かり易いのではないか。

デベロッパーの方々に

街づくりに関するアンケート調査を依頼しました！

デベロッパー（不動産会社等）の方々へ送付した「西新宿五丁目北地区の街づくりに関するご協力をお願い」に回答のあった、デベロッパー10社の本地区の担当者様宛に、本地区の現況や上位計画等の概要に関する資料を送付し、街づくりに関するアンケート調査を依頼しました。

なお、当地区に現地調査に来られたり、事務局へ質問のため訪問されるなど、積極的な姿勢を示されているデベロッパー（裏面の事務局からのお知らせ参照）も居られました。

（下段に続きます。）

調査先（順不同）：アンケート調査を下記の10社にお願いしました。

- ・旭化成ホームズ 株式会社殿
- ・住友不動産 株式会社殿
- ・東京建物 株式会社殿
- ・野村不動産 株式会社殿
- ・丸紅 株式会社殿
- ・三井不動産 株式会社殿
- ・三菱地所 株式会社殿
- ・東急不動産 株式会社殿
- ・財団法人 首都圏不燃建築公社殿
- ・大和ハウス工業株式会社殿

調査の概要：依頼したアンケート調査の概要は以下のとおりです。

●街づくり（市街地再開発事業等）への取り組み等

街づくり事業に関しては長期間にわたります。状況によっては人材・資金面での先行投資も必要です。調査先の企業は多様な事業を展開していますので、各企業における街づくり事業への力の入れ方が分かれば良いと思います。

●当地区の立地性等について

本地区の見方、本地区の街づくりを検討する上で参考となる地区の事例をお聞きしています。各デベロッパーの方が考える、当地区のイメージが分かれば良いと思います。

●本地区の街づくりへの参加について

デベロッパーの方々にご意見をお伺いすることは今後必要です。お忙しい中でご協力を頂くこととなりますので、今回、本地区の概要書も送付しましたので、ご覧になっていただき改めて参加の可能性についてお伺いしています。

●街づくりの内容について

大枠の街づくりの方向性と、住宅や事務所・店舗等と併せて整備の検討をすべき施設についてお聞きしています。また、神田川の親水拠点等の整備の有効性等についてお聞きしています。

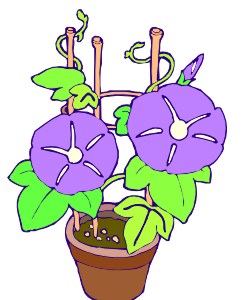
●街づくりへの参加のスキームについて

本地区の街づくり事業を実施する場合に、事業の推進方法をどの様に考え、どのような役割を担っていただけるのか等についてお聞きしています。

調査の経緯及びスケジュール：

- 5月17日（木曜日）通常総会において調査先企業7社が承認されました。
- 5月18日（金曜日）各企業に協力依頼書を送付しました。
- 6月7日（木曜日）第2回理事会において、新たに参加希望があった3社を追加することが承認されました。
- 7月3日（火曜日）に電子メールにてアンケート調査の依頼文、アンケート用紙を送付、参考資料は同日メール便で発送しました。なお、メール便で送付したところ、先方の手元に資料が届いたのは9日（月曜日）で日数を要してしまいました。
- 7月18日（水曜日）までに電子メールにて事務局宛に回答をいただけるようお願いしました。

（裏面に続きます。）



●また新宿に事務所のある3社に面談して回答のご説明等をいただくこととしました。

7月18日（水曜日） 淀橋会館 野村不動産株式会社殿

7月19日（木曜日） 淀橋会館 住友不動産株式会社殿

旭化成ホームズ株式会社殿

●7月19日（木曜日）第3回理事会で回答の整理の方法等について検討を行います。なお、18日までに8社の方から回答をいただきました。残る2社の方からは数日遅れる旨のご連絡をいただきました。

●7月26日（木曜日）、29日（日曜日）の第2回全体会において、アンケート調査の回答の内容を皆様に報告いたします。

第2回全体会を開催します！

テーマ1 『デベロッパーアンケート調査の結果内容』

テーマ2 『建物用途、用途配分、容積配分計画案』

●日時 7月26日（木曜日）午後7時30分より午後9時

7月29日（日曜日）午後2時より午後3時30分

●場所 淀橋会館2階（新宿区西新宿五丁目4番7号）

前半では、デベロッパーのアンケート調査の回答をご報告します。街づくりの内容や今後の進め方等について検討したいと思えます。

また後半では、建築計画案の作成の前提として、建物の用途（住宅、事務所、店舗等）の設定、設定した用途の敷地への配置、用途別の建物の高さ等の計画を行います。

この計画については、新宿区及び東京都との調整、警察との調整も必要であり、今回の全体会で決定することではありませんが、皆さんと意見交換を行い、前回の内容も含め、計画の一定の方向性が示されれば良いと思えます。

●全体会へご参加ください！

研究会の検討会から、準備組合の全体会へと移行してまいりましたが、一般的事柄を理解する段階から、具体的内容を検討する段階となっております。

第1回の全体会にはお忙しい中で15名の方にご参加いただきましたが、ひとりでも多くの方々が意見交換の場に参加していただき、皆さんでイメージを共有していただきましたと思えます。2日間開催いたしますので、皆様是非ともどちらかにはご参加ください。全体会は準備組合に未加入の方の参加も受け付けます。ご家族など複数の方で参加されても結構です。ご参加よろしくお願いいたします。

事務局からのお知らせ！

事務局がご説明にお伺いしました。

準備組合の今後の活動予定をお伝えし、当面の課題等を確認しました。

●東京都建設局河川部計画課殿 7月10日（火曜日）

基盤整備計画B案では、既設の電力洞道（東京電力株から青梅街道へのルート）を河川区域（親水拠点）とすることに問題があるとの指摘がありました。B案では電力洞道の一部移設の可能性が生じました。

（下段に続きます。）

●東京都水道局殿 7月12日（木曜日）

東京都水道局殿の所有する用地を確認しました。資料の整理をしていただけることになりました。

●東京電力株式会社殿 7月12日（木曜日）

東京都建設局河川部殿の上記指摘事項をお伝えして、その対応に関して、移設の概算費用の算出等について協力を依頼しました。

事務局にデベロッパーや建設会社の方の訪問がありました！

●アンケート調査の依頼を受け、質問等のための訪問がありました。

・東京建物株式会社殿 6月8日（金曜日）

・大和ハウス工業株式会社殿 6月12日（火曜日）

・住友不動産株式会社殿 7月9日（月曜日）

・東急不動産株式会社殿 7月9日（月曜日）

・野村不動産株式会社殿 7月10日（火曜日）

・三菱地所株式会社殿 7月10日（火曜日）

●日刊建設工業新聞（5月23日発行）に、本地区の準備組合の設立が掲載されたことから、内容の確認のための訪問がありました。

・大成建設株式会社 6月12日（火曜日） 7月4日（水曜日）

・安藤建設株式会社 7月2日（月曜日）

新宿区と都市計画に関する協議を進めています！

現在、本地区の街づくりについての事業手法の検討を継続して行っています。この事業手法は、道路等からの建物の壁面の位置の後退（建物の後退）距離や、広場・緑地の整備規模等、一定のルールに基づき、主に容積率の緩和を可能とするものです。

現在の街づくり基本計画案は、事業手法として、隣接地区を含め多くの地区で活用されている「高度利用地区」の適用を前提としています。

一方、南側に隣接する「西新宿五丁目中央北地区」では、「再開発等促進区」の適用による都市計画決定の準備が進んでいます。

第1回の全体会の資料に詳細を掲載しましたが、「高度利用地区」の適用に比べて「再開発等促進区」では、道路等からの建物の後退距離や広場等面積がより大きく必要とされ、街づくり計画における建築物の配置等で制約が大きくなりますが、一方で容積率の緩和の幅も大きくなる可能性があります。また、制約が大きい中で容積率の緩和の幅も大きくなることから、建物の高さも高くなる可能性もあります。

現在、本地区で「再開発等促進区」を適用した場合の、街づくり基本計画案を作成しています。街づくり基本計画案の作成が完了しだい、本地区における「再開発等促進区」の適用の可能性について、問題点や課題を新宿区と調整します。また、皆様にその内容をお知らせします。なお、基盤整備計画A案での「再開発等促進区」の適用は難しい面があり、基盤整備計画B案での検討となります。

