

## 平成22年度通常総会のお知らせ！

準備組合の総会を以下のように開催いたします。前号の街づくりニュースでもお知らせいたしました。議題は以下を予定しています。総会には新宿区都市計画部地域整備課の方々も参加していただける予定です。お忙しいとは存じますが、できるだけご出席ください。準備組合の加入・未加入は問いません。また、ご家族等、複数名でもご参加していただけます。

**日時** 平成22年6月24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、5月27日（木曜日）に第36回理事会を開催して以下のように決めました。通常総会で審議いただく議案の概要は前号の街づくりニュースに記載しております。

なお、議案第3号「準備組合の規約などの変更の件」は、本地区で「防災街区整備事業」を適用する場合に必要な語句の修正です。今回の総会でご説明を行い、次回の臨時総会で承認の審議をいただく議案です。

- 議案 第1号 平成21年度事業報告承認の件
- 議案 第2号 平成21年度収支決算承認の件
- 議案 第3号 準備組合の規約などの変更の件
- 議案 第4号 役員改選の件
- 議案 第5号 平成22年度事業計画承認の件
- 議案 第6号 平成22年度事業予算承認の件
- 議案 第7号 平成22年度業務委託承認の件

## 欠席される会員の方は委任状の提出をお願いします！

ご都合で欠席される準備組合の会員の方には委任状の提出をお願いします。準備組合の総会も臨時総会を含めて今回で5回目、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。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。委任状は、返信用の封筒とともに、前回送付させていただきました総会のご案内の通知に同封されています。総会の準備の都合もありますので早めにお願いたします。なお、委任状が見当たらない方は、事務局までご連絡いただけますようお願いいたします。



## 事業手法についての協議調整を実施しています！

協議調整に時間を要していました警視庁交通規制課から、新しい区画道路の配置について基本的なご了解を3月にいただき、現在、本地区の事業手法等について新宿区と東京都の関係各課と協議調整を進めています。

本地区は、法律に基づく権利変換を基本として、容積率の割り増し、補助金の導入等を得て、事業の成立性を高めることとしており、そのために本地区において最も相応しい事業手法の適用について協議調整を進めています。

## 再開発等促進区と高度利用地区

隣接地区で適用されている事業手法は、大きく区分すると2種類に分けられます。容積率の割り増しの手法については、南側に隣接する西新宿五丁目中央北地区は、「再開発等促進区」の適用で行っています。また、その他の近隣地区では「高度利用地区」の適用で行っています。

どちらの手法も、地域の環境改善等に有効な広場等を設置すること、優良住宅を供給することなどで、容積率の割り増しを受けられるもので、建築敷地の規模や建物の用途等によって、どちらが相応しいか選択することになります。本地区では「高度利用地区」の適用を検討しています。

## 市街地再開発事業と防災街区整備事業

上記のように容積率の割り増しの手法は地区によって異なりますが、近隣の地区での権利変換計画の手法は「市街地再開発事業」の適用によって進められています。

市街地再開発事業と防災街区整備事業は、現在の土地や建物の権利を、そこで新しく建設する建物に権利を移行（権利変換）することを基本とした手法です。なお、土地や建物を組合が金銭で買い取る（転出）することも可能です。

市街地再開発事業の手法では、例えば本地区に立地する警視庁施設のように、住宅や事務所施設等との一体的な建物が難しい施設については、地区外に移転することが必要でした。適当な移転先が無い場合には、移転に時間を要して事業も遅れるような場合もあります。防災街区整備事業は、警視庁施設のような施設について、事業計画の可能な範囲で、転出ではなく地区内に個別に宅地を設けて権利変換計画の中で移設することも可能とした、比較的新しい手法です。市街地再開発事業に比べて適用要件が付加されており、計画決定されている地区は全国で7地区と活用例は少ない状況ですが、都市の防災性の強化のため、その積極的な活用が期待されている事業手法です。

本地区の上位計画（行政の本地区の位置づけ）は、防災都市づくり推進計画（平成22年1月、東京都）で、放射6号線・放射24号線（青梅街道）が平成21年度から平成27年度までの7年間の整備プログラムである緊急輸送路に指定され、道路閉そくを起すおそれのある建築物の耐震化、及び延焼遮断帯の整備が急がれています。また、同推進計画の中で、整備計画区域に指定され、再開発による整備が位置づけられています。防災街区整備事業は、上位計画にも沿った手法です。



## 防災街区整備事業の概要！

防災街区整備事業は、今までに全体会や街づくりニュースでご説明してきました権利変換方式の事業で、基本的な事業の仕組みは、近隣で数多く実施されている市街地再開発事業と同様です。相違点は、本地区内の警視庁施設の移転などを、個別利用区を定めることによって、共同化地区とは別に権利変換が可能とされています。

### (1) 事業の根拠法

防災街区整備事業は、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（密集法）に基づき、法律に定められたルールによって実施されます。なお、市街地再開発事業は都市再開発に基づき実施されます。



### (2) 事業の基本的な仕組み

土地の共同化を前提に、容積率の割り増しを受け、土地の高度利用を実現します。権利者（土地と建物の所有者）は、従前資産額（土地と建物の権利額）と等価の新しい床に権利変換した上で、その権利床を除いた余剰床を処分（売却）して、事業費を回収することを基本的な仕組みとしています。権利者が事業費を負担することはありません。

### (3) 施行者と計画内容の決定方法

本事業は、権利者が構成員となる組合が施行者となります。全ての事項は組合の総会の議決をもって進められます。総会の決定事項に基づき、詳細な事項や運営方法などについては、総会で選任された役員（理事及び監事）が理事会で審議して決定します。理事長や副理事長は、理事の互選によって決定されます。

### (4) 事業実施の前提条件

本事業は、法律等に定められた一定割合以上の同意をもって進めます。権利者の方は3回の同意を行います。新宿区や東京都の審査、指導助言も得て行われます。

### ① 都市計画決定の同意

新宿区長が決定権者で、権利者の方の7割以上の同意が求められます。都市計画決定は、事業の区域や新しい道路等の配置、建物の高さや床面積の上限等を定めます。資金計画や建築計画、権利変換の内容を定めるものではありません。都市計画決定の同意は、事業の仮同意とも言われます。

**※準備組合では、都市計画決定の同意のご判断をいただく上での参考資料として、権利者の皆様にモデル権利変換計画を作成してご説明を行っております。ご希望の日時・場所を事務局までご連絡をいただけますようお願いいたします。**

### ② 本組合の設立及び事業計画の同意

東京都知事の認可を受け、現在の準備組合を本組合とします。この時同時に、資金計画等を定めた事業計画の認可も受けます。この同意は法律で定められた書式に実印をもって行われます。7割以上の権利者の方の同意が前提となります。

### ③ 権利変換計画の同意

本組合が設立されると、現在の建物等の調査や建築の実施設計を行い、それらに基づき権利変換計画書を作成します。この権利変換計画書の認可を東京都知事から受け、事業の最終的な同意となり、ほとんど全ての権利者の方の同意を求められます。

### (5) 従前資産の移行（権利変換）の方法

権利者の方が従前の資産額（現在の土地と建物の権利額）と等価の新しい床に権利を移行することを権利変換といいます。

従前資産の移行の方法には大きく以下の3つの方法があります。従前資産が共有の場合にも、お一人お一人が個別に選択します。現在の都市計画決定段階で権利変換の内容を決定する必要はありません。

#### ① 従前資産の全てを新しく建設する建物に移行する方法

- ・従前の土地利用や建物用途に関係なく、建物の用途の選択が可能です。
- ・住宅などの区分所有床で、従前資産が希望する1住戸（区画）に満たない場合には、自己資金を加えて取得することも可能です。

従前（現在）の資産額（10） ↓ 従後（再開発ビル）の床価格（10）

例1 ↓ 全てを店舗等に交換（10）

例2 ↓ 全てを住宅に変換（10）

例3 ↓ 一部を店舗等へ変換（4）

↓ 一部を住宅へ変換（6）

#### ② 従前資産の全てを金銭で受け取る方法。これを転出といえます。

#### ③ 一部は新しい建物に移行して、その他の従前資産は転出する方法。

### (6) 資産の移動に伴う課税

土地や建物を売買すると、所得税、登録免許税、不動産取得税等の税金が生じますが、本事業で権利変換により床を移行する場合には、特例によりこれらの課税は生じません。なお、従前資産額を金銭で受け取る場合には原則として課税が生じます。従前の状況により課税が異なりますので、準備組合で委託する税理士が個別に検討させていただきます。

### (7) 権利者間や借家人等との調整

権利者間の調整、借地人や借家人等との調整は、各権利者の要請に基づき、各権利者が直接行わずに、組合の事務局や専門コンサルタントが調整を行います。組合に税理士、司法書士、弁護士等の専門家が参加して事業を推進します。相続や資産分割等の個人的な事項については各個人の負担となります。また、事業に係わる各種の相談や調整は、組合の事業費の中で支出します。また、借家人等に対する補償等は、組合の定めた基準に従い、組合が借家人等に直接金銭等を支払います。権利者と借家人が内装等費用で特別な契約を実行している場合等を除いて、基本的に組合の事業費の中で支出します。

### (8) 補償費

従前資産額は土地と建物で、塀や門扉などは工作物として扱われます。工作物は、主に金銭で所有者に補償します。また、権利の移動に伴い生じる経費、工事期間などに収益が減少する場合は、その金額を金銭で補償します。補償費の項目やその内容については次号で掲載いたします。