

## 全体会の開催日程の変更のお知らせ！

12月10日（金曜日）と12月11日（土曜日）に開催を予定しておりました第16回全体会は、日程を変更させていただき、1月28日（金曜日）と1月29日（土曜日）いずれも午後7時から淀橋会館での開催とさせていただきます。権利者の皆様におかれましてはご了承いただけますようお願い申し上げます。順延いたしました第15回全体会と第16回全体会は、6月24日（木曜日）に開催いたしました通常総会で「都市計画決定案の確認」をテーマとして開催が承認されております。

これは、新宿区や東京都との協議調整に基づき、道路計画案や建築計画案の修正を行い、その修正した案で都市計画決定手続きに必要な「景観計画」や「緑化計画」の各種の事前協議に着手するために、権利者の皆様に修正した都市計画決定案を確認していただくことを目的としております。

建築計画案につきましては、理事会の開催の予定を繰り上げ8月26日（木曜日）に臨時理事会（第39回理事会）を開催したのを初めとして、10月7日（木曜日）の第40回理事会、11月18日（木曜日）の第41回理事会での審議の他にも、理事が集まり検討を重ねさせていただきます。

重要な事項であり理事会の審議に時間をかけさせていただきますましたが、権利者の皆様に建築計画案をご報告する準備期間も必要なため、12月の全体会の開催を1月の開催に日程の変更をさせていただきましたこととなりました。年末のお忙しい中での予定の変更となりましたが、ご了承いただけますようお願い申し上げます。

なお、「景観計画」や「緑化計画」などの事前協議は、新宿区と東京都で一定の協議期間を要します。事前協議の開始に必要な協議資料の作成を行い、事業スケジュール案にできる限り遅れが生じないように対応いたします。

## 個別面談のお願い

引き続き、権利者の皆様に個別面談をお願いしております。個別面談では、都市計画決定のご判断をいただく参考資料として、権利者の方の現在の資産（土地や建物）の概算額と、新しい建物に権利変換した場合の床面積などを、モデル権利変換計画案としてお示ししています。個別面談は平日や休日をお問はず、時間も権利者の方のご希望にできるだけ沿って対応させていただきますいております。また、個別面談の場所は、ご都合のよい場所をお知らせいただいております。また、ご都合のよい日時を裏面下段に記載しております。準備組合事務局までご連絡をいただけますようお願い申し上げます。

## ● 景観計画の事前協議とは？

景観まちづくりの推進にあたって、区民・事業者・行政など多様な主体が目標を共有した上で、それぞれが互いの役割を認めつつ、創意工夫を凝らした活動を展開していくことが必要で、特に、連続する河川軸の景観形成や眺望景観の保全など広域的な景観形成については、東京都や隣接区との連携も図り推進することとしています。具体的な建築等の計画に対しては、河川や地域ごとの「景観形成基準」や「景観形成ガイドライン」への適合が求められます。

区と事業者等が事前協議を行い、特に、都市計画的手法を活用する事業計画については、建築物の壁面の位置や規模、色彩、屋外広告物等を適切に誘導するため、東京都が都市計画決定等の前に事前協議を行うこととなっています。

具体的には、青梅街道や十二社通りについては、スカイライン・壁面線の連続性、快適で賑わいのある歩行者空間の形成、神田川については、潤いある河川景観の創出、河川沿いのみどり豊かな歩行者空間の創出、壁面の分節化などによる眺望の確保などが求められ、建築物の高さの適正も含めて事前協議を行います。

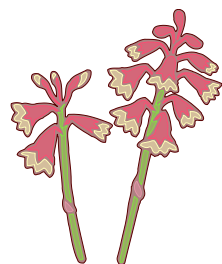
事前協議は、新宿区との基本的な協議を経て、新宿区の要請も含めて東京都との事前協議が開始されます。

## ● 緑化計画の事前協議とは？

「新宿区みどりの条例」、「東京における自然の保護と回復に関する条例」に定められる緑化計画で、新宿区と東京都でそれぞれ緑化計画の基準が定められており、緑化の場所や方法、緑化の最低面積などが示され、この基準に従い、基準以上の緑化面積を確保した計画図などを作成して事前協議を開始します。

新宿区では、失われつつある身近な生き物を呼び戻そうと、平成7年3月に「生き物と共生し、ふれあえる都市・新宿」をめざして「みどり」による生物生息環境形成計画」を策定しており、この計画に基づき、生き物とふれあえるみどり豊かで快適な環境づくりを目指しています。具体的には、ビオトープ（まとまりを持った生物が生息できる空間）の整備を推進することにより、チョウやトンボが飛び交い、野鳥がさえずる都市を形成して、便利で快適な都市空間と自然環境が融合した都市づくりを目指しています。

従来は、地球温暖化とヒートアイランド現象（人口集中による大量の熱放出などで都市部に熱が溜まる現象）を防ぐため、緑地面積の増加を目標とした面もありましたが、現在では、鳥類や昆虫をもう一度呼び戻せる緑地空間を目指した整備が進んでいます。神田川は新宿区の外周を囲む「水とみどりの環」として位置づけられ、桜並木等による緑化、みどりあふれる親水性に配慮した散歩道の充実を図るものとされています。



## 商業計画の調査報告書がまとまりました！

商業施設整備計画案については、昨年の7月から本年9月まで、(株)オーク計画研究所に委託して実施いたしました。商業施設整備計画案の内容は、本年1月22日(金曜日)と1月23日(土曜日)に開催した第13回全体会で、中間報告として本地区の「商業計画の基本的な方針(コンセプト)」と「業種配置のゾーニング」をご報告しました。

その後の調査では、「スーパーマーケット事業者のヒアリング調査」を行い、「専門店ゾーンにおける導入業種の考え方」、「B地区商業施設整備の方向性」について検討が行われました。調査報告書の概要を掲載いたします。なお、ご質問、ご要望などありましたら下段記載の事務局までご連絡くださいますようお願い申し上げます。

### 商業コンセプト

## すぐそこにある快適

しないといけない面倒な毎日の買い物から、一息を楽しむ買い物へ

### 全ての基盤は安心と安全から

安心・安全は全ての活動における最も重要な基盤です。クリニックや保育施設の充実はそのサポート機能として大きな役割を持ちます。また、安心・安全な街づくりには地域の人々が信頼し合い、助け合うことから始まります。そのためのきっかけづくりを商業が担います。

保育所



文化教室・学習塾



クリニック



### 新旧住民のコミュニティ形成

十二社の歴史を知る地元店だから持ち得る、地元の信頼やコミュニティがあります。地元の力無くして十二社通りの再生も無いと考えれば、新旧の住民交流の活性化にとって地元店の役割は重要です。

権利者店舗



### 居住環境の魅力向上と副都心の生活支援機能

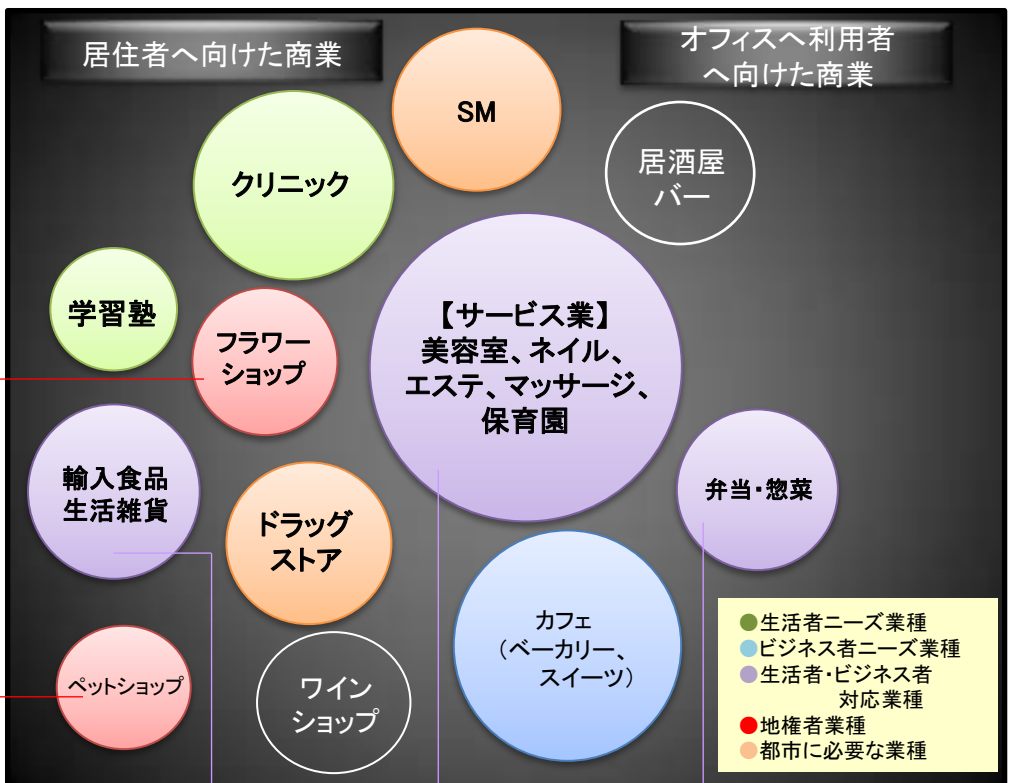
都心に隣接している事から発生する弊害として、最寄品でさえも都心部での買い物が必要となり、生活必需品の品数・価格帯が、消費者ニーズに対応できていません。食品を3日に1度は購入する日本では、隣接したエリアにSMは必要な機能です。また、ドラッグストアは購買頻度がSMと合致するため、この2つで日々の生活に必要な商材を確実に満たすことが出来ます。

SM・ドラッグストア



#### 居住者へ向けた商業

#### オフィスへ利用者へ向けた商業



### ビジネス・ライフスタイル 多様化するニーズへの対応

単身世帯の増加、女性の社会進出などはビジネスやライフスタイルを大きく変え、多様なニーズを生みだしています。利用者にとって如何に価値のある商品・サービスを提供できるかが、淀橋改進のポイントになってきます。

輸入食品・雑貨



お弁当・惣菜



エステ・美容室



### 休息・安らぎ空間の提供

利用者はビジネスマンだけではなく、保育園にお迎えのお母さんや美容室・マッサージ他、ちょっとした待ち時間に入った、休日のお昼にベーカリーを買いに来るような人も多くいます。施設を華やかに演出する重要な空間です。

マッサージ



カフェ・ベーカリー



### 北新宿地区のスーパーマーケット！

青梅街道の北側で建設が進んでいる北新宿地区の1階にスーパーマーケットの「もとまちユニオン」の入店が検討されているようです。詳しい内容が分かりましたら掲載いたします。

街づくりに関するご質問やご相談等ございましたら下記までご連絡ください。

準備組合の事務所へ来ていただいても、こちらからお伺いしても結構です。(担当小澤、鴨志田) TEL 03-3343-6451  
〒160-0023 新宿区西新宿六丁目25番8号オフィスアネックス203 FAX 03-3343-6452  
ホームページ <http://www.ns5k.jp> Eメール [jimukyoku@ns5k.jp](mailto:jimukyoku@ns5k.jp)