

第16回全体会を開催しました！

4月21日（木曜日）と4月23日（土曜日）の夜7時半より、淀橋会館1階において第16回全体会を開催いたしました。

今回の全体会は、主に以下の内容での開催となりました。

1. 都市計画決定に関する協議調整の進捗状況のご報告。
2. 親水公園の整備計画案の検討。
3. 新しく検討中の建築計画案についてのご説明。
4. 超高層住宅の耐震設計のご説明。



配布資料は2冊あり、表紙に「第16回全体会資料」と記載された冊子は、東京都や新宿区などとの協議調整資料の抜粋にご説明を加えたものです。

また、表紙に「建築計画（案）別添資料」と記載された冊子は、4月14日（木曜日）第46回理事会で審議した建築計画（案）を掲載したものです。

1. 都市計画決定に関する協議調整の進捗状況のご報告！

本地区の南側のA地区の土地利用計画について、準備組合の考え方は、低層の建築物で土地の共同化を前提とはしないことで検討を行っています。

東京都土地利用計画課と協議調整を行った結果、土地の高度利用はB地区及びC地区で計画、A地区は準備組合の方針と同様に土地の高度利用を目的とした高度利用地区を適用しないことで、基本的な了解が得られました。

長い期間を要しましたが東京都の基本的な了解が得られましたので、A地区に再配置を検討する警視庁等の関係権利者へのご説明を実施させていただきます。

2. 親水公園の整備計画案の検討！

親水公園は、親水性を高める工夫として、現在の地表面から1m50cm程度掘り下げたテラスを設置する案の検討を進めてきました。

理事会や全体会では、近年のゲリラ豪雨の影響を心配されて、掘り下げない方がよいのご意見もありました。

また、掘り下げた場合には、その周りを柵で囲い、区役所の監視員が居るときに開放するような安全策の必要性のご意見もありました。

（下段へつづく）

この様なご意見もあり、親水性を高める工夫としてテラスの設置と異なる案を作成しています。（第16回全体会資料のp11とp12に掲載しています。）
理事会でこの2案について検討を行っていますが、理事会として1案に絞り込むまでには到っていません。

親水公園の整備計画案は、準備組合でタタキ台の案を作成して、東京都と新宿区、準備組合の3者で検討を進めることを予定していますが、現在まで三者による検討は実施されていません。現状は、新宿区としての考え方を整理していただいている状況です。

【当日参加された権利者の方からのご質問】

親水性に関する検討の説明がありましたが、親水性を造る必要があるのでしょうか。身近に公園が少ないので、テラス護岸や緩傾斜護岸を設置しないで、公園としてより広いスペースを確保した方がよいと思います。

【事務局からのお答え】

道路や公園・河川等の公共施設の整備内容は、その公共施設の所有者と整備完成後の管理者が検討を重ねて決定します。近年では利用者也検討に参加して整備内容を決定している例も多くあります。

本地区の神田川沿いの親水公園の用地は、河川の公用の向上を図ることを目的に東京都が民間から取得した用地で、河川と一体的に整備するため河川区域に含まれます。また、神田川の管理は新宿区が実施しています。

従って、基本的には東京都と新宿区が検討を重ねて整備計画案を作成することとなりますが、事業全体の施行者（実施主体）となる準備組合もこれに参加することとなります。

整備内容は東京都が用地を取得して河川区域に位置づけていることから明確であり、親水性のある整備を検討しています。

本地区の整備の基本方針として、親水公園側に建築敷地内の広場を配置しますので、近隣にはない規模の大きい広場空間を確保します。広場空間の全体からみれば、テラス護岸や緩傾斜護岸の設置は、大きな空間を必要とするものではないので、魅力ある広場空間を創出する上で歓迎すべき事項とも考えられると思います。また、親水性の整備内容が地区全体の魅力を向上するように検討して行きます。

3. 新しく検討中の建築計画案についての「説明」!

全体会資料の建築計画（案）に青梅街道沿いのC地区の建築物の用途構成を、店舗床と事務所床に加えて住宅床を計画する案を掲載しています。

青梅街道沿いのC地区の建築物の用途構成については、昨年の10月の第40回理事会から、店舗床と事務所床に、住宅床を加えた具体的な建築計画の検討を行い、その内容を全体会でもご報告してまいりました。

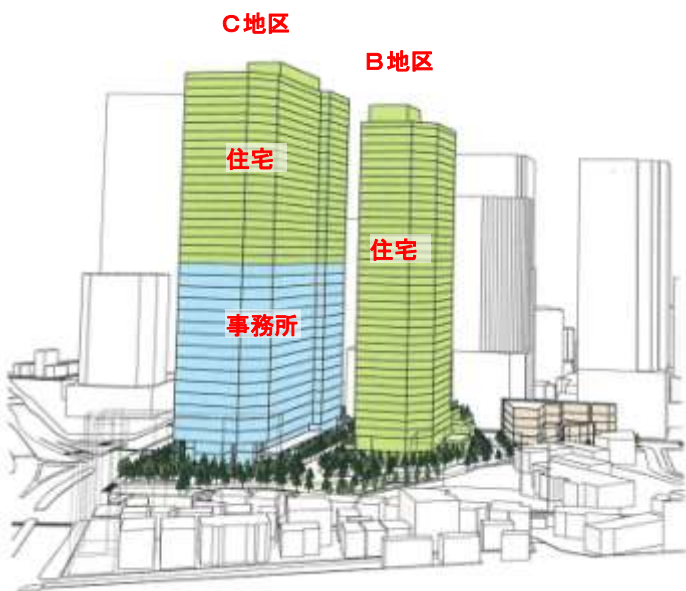
C地区にも住宅床を配置する案は、評価できる案が作成されない状況が続きましたが、3月の第45回理事会に事務所床の上に住宅床を重ねる積層案が提案され、4月に開催した第46回理事会での審議の結果、積層案は一定の評価ができる案であることから、事業採算性の検討を行うこととなりました。

積層案の事業採算性の検討は次回5月19日開催予定の第47回理事会で実施する予定です。C地区に店舗床と事務所床に加えて住宅床を計画する積層案の事業採算性の確認を行い、理事会で準備組合の建築計画案として採用することとした場合には、これを総会に附議して審議をいただくこととなります。

【積層案の評価の概要】

青梅街道沿いのC地区の用途構成は、現在まで店舗床と事務所床としています。住宅床を加えた縦積案（分棟案）については、昨年から全体会でご説明を行っていますが、不採用となっております。複合用途の建築計画では、各用途の床価値が低下することのないように注意が必要です。1階は店舗床の他に事務所と住宅のエントランスホールが適正な規模で計画されていることが必要となります。

縦積案（分棟案）は、非効率な面があるとの指摘と、事務所床の1フロアの面積が小さく、1階の計画にも課題がありました。積層案は、事務所床の1フロアの面積も大きく確保でき、1階は店舗床の他に適正なエントランスホールが計画されています。



【積層案の検討課題】

C地区を店舗床と事務所床とする現在の案は、建設工事期間は28ヶ月程度が見込まれます。一方、住宅床を加えた積層案の建設工事期間は5ヶ月程度延長されて33ヶ月程度が見込まれます。

権利者の方の仮住居や仮営業所の期間が延長になりますので、権利者の皆様にご理解をいただくことが前提となります。

また、建設工事期間の延長は、仮住居や仮営業所の補償費、地代や家賃の減収補償費も増加しますので、事業採算性の検討も必要となります。

なお、建設工事期間については、構造型式や工法の検討を含めて、できるだけ短縮する方向での検討を、建築設計の専門コンサルタントである日建設計(株)に依頼しています。

4. 超高層住宅の耐震設計の現状の「説明」!

東日本大震災で東京は震度6程度で、近年では最も強い揺れとなりました。都内では老朽化した木造建築物1棟の倒壊はありましたが、揺れに伴う建築物の半壊はありませんでした。このような状況の中で、超高層建築物では本震だけではなく、大きな余震でも建物の大きな揺れを感じ、不安に思う方が多いと言われています。

準備組合が建築設計を委託している専門コンサルタントの日建設計(株)から、耐震設計の現状の説明がありました。当日は映写によるご説明で資料の配布はありませんでしたので、説明内容の概要につきまして、原稿を依頼しておりますので次号以降に掲載いたします。なお、超高層建築物の耐震設計技術は近年急速に進歩しており、既存の超高層建築物では、建設された年次により揺れ方に違いもあるようで、年々、建築物の揺れを制御する技術が高まり、建築物の安心安全性も増しているそうです。

理事会を開催いたしました!

●第46回理事会（4月14日 木曜日）

警視庁交通課、東京都土地利用計画課等との協議状況についての報告がありました。また、景観計画協議の促進と、建築計画（案）について、審議を行いました。

