

残暑お見舞いもうしあげます！

長かった梅雨が明け、暑い日が続いています。猛暑日も続いています。立秋も過ぎ、暑さの中でも涼しく感じられる風が吹くのも近いと思います。皆様、昼間の強い日差しで、熱中症などにならないよう、体調には十分ご注意ください。街づくりの検討も総会で承認されたスケジュールから少し遅れが生じていますが、暑さ負けないよう進めてまいりますので、皆様のご支援、ご協力をお願い申し上げます。



第2回全体会を開催しました！

7月26日（木曜日）午後7時30分から、7月29日（日曜日）午後2時から2回、再開発準備組合の第2回全体会（2回とも同内容）を淀橋会館2階にて開催しました。26日は11名、24日は3名が参加され、両日合わせて、14名の方のご参加がありました。組合未加入の方も3名いらつしやいました。

テーマ1 『デベロッパー等アンケート調査の結果報告』

テーマ2 『建物用途、用途配分、容積配分計画案』

出席されなかつた方（会員の方、会員でない当地区の権利者の方）に、全体の資料を7月30日付けでメール便にてお送りしています。わからない点、質問など事務局宛にご連絡いただければ、ご説明させていただきます。

●デベロッパー等の

街づくりに関するアンケート調査の結果が発表されました！

前号でお伝えした、7月3日付でデベロッパー（不動産会社等）10社へ送付した「西新宿五丁目地区の街づくりに関するアンケート調査」の回答が、10社すべて出揃い、その内容をご報告いたしました。

当地区に必要と思われる施設を挙げてもらったり、参考となる街づくりの事例を挙げてもらったりと、具体的にまちづくりをイメージできる内容になっていきます。また、設問によっては幅の広い回答もあり、各企業の個性もわかれます。特に、大規模な事務所床の整備と、その床の自らの取得と運営の希望が数社から寄せられたことは特筆されます。

この調査結果は、全体会等で活用して行きます。長文での回答も多く、読むのにも時間がかかりますが、ぜひともご覧いただくようお願い申し上げます。今後ともアンケート調査やヒアリング調査を実施して行きます。企業の皆さんにご質問、ご要望などあれば、お気軽に、お申し出いただきたいと存じます。次回の調査に反映したいと思います。

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

●建物用途、用途配分、容積配分計画案

デベロッパー等のアンケート調査への回答内容が多く寄せられたため、「建物用途、用途配分、容積配分計画案」のテーマについては次回の第3回全体会を含めて実施することとしました。

街づくり基本計画（案）は、商業施設や住宅施設、その他の多様な施設について、今後の具体的な検討の中で、変更や修正を加えて行くものです。また、新宿区や東京都との調整も必要とされます。

より良い街づくり基本計画（案）とするために、皆様からご意見やご要望をお聞きして、反映させていただければと思います。皆様方にご協力をいただけますようお願い申し上げます。

再開発準備組合の第3回全体会を開催します！

テーマ 『基盤整備計画案と建築計画案』

日時 8月23日（木曜日）午後7時30分より午後9時

8月26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）

第2回の全体会の内容を踏まえて、概略の建築プランを作成、住宅、事務所、店舗等の延床面積や専有面積の算定、住戸数、駐車場や駐輪場の台数等の計画を行います。

この両日は同じ内容で開催します。二日間開催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。

街づくりの計画案については、新宿区及び東京都との調整、警視庁等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、たたき台をもとに、皆さんと意見交換を行い、計画の一定の方向性が示されれば良いと思います。

新宿区と「事業手法の調整（容積率割り増し等に関する手法）」、「区画道路等の基盤整備に関する調整」を実施中です。この第3回全体会には一定の方向性が示されるように調整を進めたいと思っておりましたが、現在までに調整が進んでいない状況です。それぞれの当面の大きな課題は次の点が挙げられます。

●事業手法の調整の当面の課題

当地区の南側の中央地区で予定されている「再開発等促進区」において、計画する建物の高さの限度についての基準を確認しています。

●基盤整備計画案の当面の課題

新たに整備する主要な区画道路と青梅街道の接続の位置が課題です。この接続の位置によって基盤整備計画の修正も必要となります。なお、基盤整備計画B案については、既存の電力洞道の部分を、整備する親水拠点の区域に含めることが難しいとの指摘が東京都河川部からあり、B案に問題点があることから新しくC案を作成しています。

以上の課題等から、第3回の全体会は基盤整備計画案もテーマに加え実施します。基盤整備計画案については裏面に掲載する3案について検討する予定です。また、建築計画案も基盤整備計画案の3案について作成する予定です。



第2回全体会



事務局からのお知らせ！

街づくり計画の検討は、権利者の皆さん、行政（新宿区・東京都等）、デベロッパー等が三位一体となることで、推進することができると言われています。

デベロッパー等10社に実施した街づくりに関するアンケート調査の回答では、10社全てが当地区への参加を希望され、早期の参加を希望される企業が多く、現時点で参加を希望する企業も居られました。デベロッパーの方々は極めて積極的です。また、新宿区は、本地区の街づくりについて区の計画に位置づけ、区のホームページに本地区の街づくりについて掲載する等、権利者の方々の意向しだいで推進する用意があります。

一方、権利者の方々の準備組合への加入率はまだ低く、加入はされていませんが、街づくり計画の検討について賛同されている方も居られます。

デベロッパー等の方の中には、現状でも参加希望される企業も居られますが、行政も含めて外部の方々が見ると、準備組合の加入率の低さは、検討の推進に積極的に協力する地区として受け取らない場合もあり得ます。また、新宿区から検討の推進について積極的なご協力をいただいておりますが、今後、検討の推進において加入率の低さが問題にならないとも限りません。

街づくりの検討の推進について賛同される方は、準備組合への加入をお願いいたします。
なお、準備組合に加入することは、街づくりの内容に同意することは無関係です。現在の準備組合の活動内容は、街づくりを実施するか否かを判断する街づくり計画案を作成しているものです。



基盤整備計画A案

前回の案から青梅街道及び十二社通りと区画道路の接続角度を見直ししています。地区中央の下水管は移設となりますが、電力洞道はその上部を道路として、移設のないようにしています。



基盤整備計画C案

新しい基盤整備計画案です。親水拠点側の建築敷地に大きな広場を設けて、親水拠点の面積の不足と不整形な形状を補い、親水拠点の整備効果を最大限に高めます。



基盤整備計画B案

電力洞道上部を道路として親水拠点の面積を確保するため、前回の案より区画道路を十二社通り側に寄せています。親水拠点の連続性が低下し、整備効果が発揮されない恐れがあります。