

第17回全体会を開催します！

平成23年10月28日（金曜日）・10月29日（土曜日）の両日、午後7時30分より淀橋会館の1階において、西新宿五丁目北地区再開発準備組合の第17回全体会を開催いたします。両日とも、同じ内容でおこないますので、皆様お忙しいとは存じますが、どちらかご都合のよい日にぜひご参加ください。

今回は、最初のテーマとして、前回の通常総会でもとりあげた商業計画の基本方針と、それをふまえた建物の外観やファサード（建物の顔）のあり方について検討いたします。

私たちの周りでは多くの再開発事業が完成していますが、再開発が進むに連れて、賑わいやコミュニティが薄れたような面もあるような気がします。商業の計画や建物の外観やファサードの在り方は、特に私たちの地区では重要なテーマとなると思っています。

また次のテーマとして、建物の一番大切な事項ともいえる構造計画についてとりあげます。

今年3月に発生した東日本大震災の経験により、建築の構造計画の見直しが各地区で進んでいます。東日本大震災の前までは、超高層建築物は「制震構造」と言われる方式を採用する地区が多く見られましたが、東日本大震災の後は「免震構造」と言われる方式を採用する地区が増えていきます。

私たちの地区でも構造の方式は、まず注目すべきところではないでしょうか。全体会では超高層建築物の構造の方式をお示しして、私たちの地区で採用する構造の方式を再検討します。

第17回全体会

日時 平成23年10月28日（金曜日） ※両日とも内容は同じです。

10月29日（土曜日）

午後7時30分より（1時間半程度を予定しています）

場所 淀橋会館1階（西新宿5-4-7）

内容 テーマ① 「商業計画と外観・ファサードについて」

テーマ② 「建物の構造計画について」

建築物の構造計画の見直しを検討します！

超高層住宅の構造の方式は、東日本大震災の以前は「制震構造」が多く見られましたが、東日本大震災の以降では、公共施設、ショッピングセンター、病院にとどまらず、民間の事務所ビルや集合住宅でも、「免震構造」を用いて建物の耐震性を向上することが進んだようです。（下段に続きます。）



建築物の地震対策は、平成15年（2003年）の十勝沖地震による苫小牧の石油タンクの炎上で、「長周期地震」の対応の必要性が高まり、「制震構造」も初期の超高層建築物に比較して格段に性能が向上しています。マスコミで取り上げられている超高層建築物が揺れる映像は、比較的初期の超高層建築物のようです。

「制震構造」は東日本大震災級の地震でも建物に被害が生じることはありませんが、建物の揺れが長く続くこと、大きな揺れでは室内の家具などの転倒も予測されることから、超高層住宅の構造として「制震構造」の採用では不十分との認識が広がり、また、「免震構造」の採用は建設工費が割高になります。建物は緩やかに揺れるため、家具などの転倒の心配が少なく、「免震構造」の採用が多くなったようです。

●制震構造とは

建築物の杭や基礎と一体化した建築物で、柱と柱の間などに揺れを吸収する装置（制震装置）を設置することで、地震の影響を少なくする構造です。

●免震構造とは

基礎と上部構造の間に揺れを吸収する装置（免震装置）を設置することで、地震の影響を直接建築物に与えない構造です。免震装置は、建物の基礎の上に設置するほか、中間部分に設置する中間層免震構造があります。

●中間層免震構造の事例

（豊島区役所）

南池袋二丁目地区市街地再開発事業）

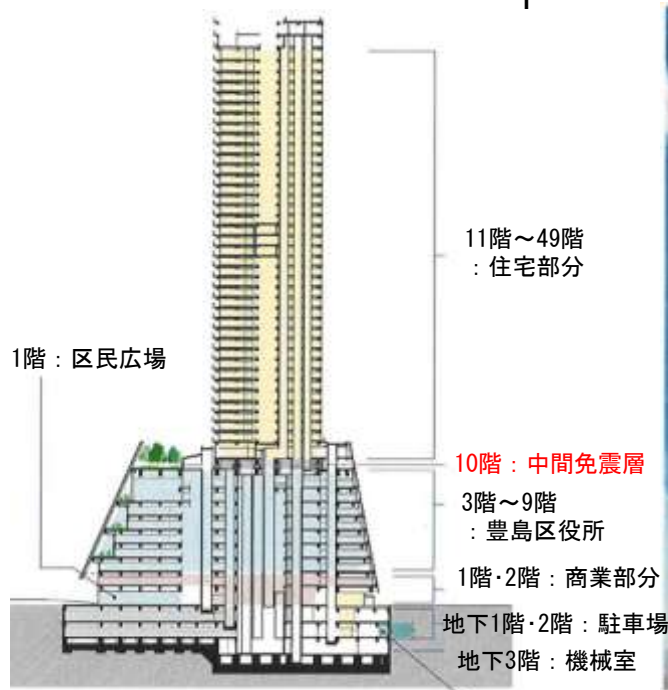
豊島区役所の建替え計画では、新庁舎を区民サービスの拠点、防災対策の拠点と位置づけ、中間層免震構造を採用、建物全体の耐震性を向上させています。

防災性の向上として災害時に備えた非常用発電設備の導入、ファサードで樹木の葉のように建物を覆うエコヴェール（パネル）を設置、太陽光発電や緑化、日よけルーバーなどの環境対応を行っています。また、屋上部分などを活用した「豊島の森」を計画しています。

- 平成18年3月 再開発準備組合の設立
- 平成21年1月 都市計画の企画提案
- 平成21年7月 都市計画決定・告示
- 平成23年5月 権利変換計画認可
- 平成23年10月 建築工事の着工
- 平成27年3月 建築工事の完了（予定）



建物外観イメージ



新宿区や東京都との協議調整が進んでいます！

再開発事業の実施は、権利者の皆様の一定割合以上の同意と、新宿区や東京都との協議調整の完了が前提となります。新宿区や東京都の認可を得て、容積率の緩和や補助金、課税の特例を受けます。この協議調整は、新しい区画道路の配置等に期間を要しました。また、それに引き続き実施した、適用手法と建築計画等に再度期間を要しました。このため、平成19年5月の準備組合の設立時点で、3年以内の都市計画決定手続きの開始を見込んでいましたが、現時点で2年程度の遅れとなっています。区画道路の配置や、適用手法と建築計画等の事項から、これらを前提に具体的な協議調整に移行しています。総会や全体会の資料では、資料の後段に、事業のスケジュール（案）とともに、事業の主な課題を挙げています。主な課題に挙げていた事項では、景観計画の事前協議については、建築物の高さ等の遠景の協議から、今回の全体会のテーマである建築物の足元のデザインや色彩の協議に移行しています。

現在の主な課題とすれば、「親水公園」の護岸の考え方、及び、「水と緑の散歩道」の公共施設としての帰属（道路または公園など）が挙げられます。これらの課題は、いずれも新宿区のみどり土木部との協議調整が必要とされています。中でも「水と緑の散歩道」を、歩行者専用道路などとするか、または、公園などとするかで、「水と緑の散歩道」の整備の内容、都市計画での記載事項の他、建築計画に与える影響もあります。特にC地区の計画に影響が大きいことから、本地区の担当である新宿区の地域整備課を通じて、みどり土木部に早期の協議調整の完了をお願いしています。

事務局からのお願い！

新宿区や東京都との都市計画内容に関する協議調整も進んでいます。都市計画決定では、権利者の皆様の一定割合以上の同意が前提となりますので、同意書（事業の仮同意書）の提出をいただけない権利者の方におかれましては、同意についてのご検討を早い時期にお願いいたします。

再開発事業の地域内に権利を持つ皆様に個別面談のお願いをしています。再開発事業の内容につきまして、お時間をいただきご説明させていただきます。事業のしくみや内容のご理解を深めていただき、また事業のご判断の材料としていただくために、暫定ではありませんが現時点での事業の際の権利変換（現在の権利と事業完成後の権利との交換）の内容をご説明させていただきます。

個別面談は、権利者の皆様のご希望にできるだけ沿う形で行っています。平日休日や、昼夜問わず、ご都合の良い日時をお知らせください。面談の場所も、準備組合事務所（西新宿6-25-8）、ご自宅（遠方へのお伺いもしています。）または別のご指定の場所でも、ご希望をお知らせください。お手数ですが、下記準備組合事務局までご連絡いただけますようお願い申し上げます。



理事会を開催しています！

●第50回理事会（8月25日 木曜日）
水と緑の散歩道の行政との協議調整状況の報告と、商業計画案の方針の確認、その他の行政各課との協議調整の状況などを審議しました。

商業計画のコンセプト（平成22年度策定）

『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、日常生活のサポートをベースの切り口として、必要な商材が高次に揃う状況を整えます。

- ・街：魅力ある環境 民間開発では実現できない、環境の整った街並み形成により、来街者に快適な空間を提供します。
- ・店：魅力ある店舗 街並みを彩る活気ある商業ファサードを路面に向け形成する事で、歩く事自体に楽しみが芽生えます。
- ・人：集う人々 街を歩く人々の中で、自然と生まれる賑やかな会話。人が集い、日常生活を楽しく華やかに彩るコミュニケーションが生まれます。

親水公園の整備計画案を追加します！

親水公園の整備内容は、準備組合でタタキ台の案を作成、東京都の河川部、新宿区、準備組合の3者で検討を深めて決定することを方針としています。

緩傾斜護岸の整備計画案

- ・護岸の形状の変更で、河川に開放性を持たせ、水面の視認性を高めます。
- ・護岸を緩やかな傾斜として、公園レベルを上げて護岸緑化を行います。



ビオトープ：虫や鳥、メダカなどの生き物が生息できる本来地域に存在した自然環境の空間

