

本年も残すところわずかとなりました。この一年の準備組合の活動に、皆様からご指導、ご協力をいただきましたこと、熱く御礼申し上げます。

本年は、3月11日に東日本大震災が発生、被災地の想像以上の惨状に言葉も見つからない日々が続く、災害の恐ろしさを改めて考えさせられました。

東京都のアンケート調査では、調査の開始から初めて防災対策の必要性が一番多くの回答がありました。東京都は、緊急輸送道路（防災骨格軸）に指定する幹線道路の安全性の確保のため、緊急輸送道路の沿道の建物の耐震化を重要な施策として、職員の増強を図り、早急に取組むこととなりました。

私たちの街では、東京都により青梅街道が緊急輸送道路に指定されており、沿道建物の早急な耐震化が求められています。また、地域住民の防災性を備えた一時避難場所となる公園が無く、防災性を備えた公園の整備も急がれています。

本年7月の総会では、本年度中には新宿区と東京都の協議調整を完了して都市計画決定の手続きに入ることをご承認をいただいております。本地区の担当課（窓口）である新宿区の地域整備課の皆様にご協力をいただき、総会でご承認をいただいている予定に大きな遅れを生じないように活動を継続してまいります。

来年も引き続き皆様のご指導、ご協力をお願い申し上げます。

◆適用手法などの協議調整の状況

本地区の街づくり事業は、権利者の皆様が金銭の負担をすることなく、現在と同様の階で同程度の床面積に権利変換できることを基本としています。この実現は、国や東京都が定めた手法（一定のルール）に基づき計画案を作成することで、容積率の割り増しや補助金を受けることが前提となります。

本地区では「防災街区整備事業」という手法の適用について、昨年からは新宿区や東京都と協議調整を重ね、大枠のご了解が得られています。

防災街区整備事業は、近隣で実施している市街地再開発事業と同様の手法ですが、制定されて日も浅く、実施例は多数地区と少ない状況です。私たちの地区では、近隣で多く活用されている「高度利用地区」という容積率の割り増しの手法も同時に適用しますが、同時適用は、現時点では全国で初めてのケースとなります。都市計画決定を行う上では、初めてのケースとなると新宿区や東京都のご担当も慎重にならざるを得ません。また、水と緑の散歩道の整備内容等についての協議調整を継続しています。

新宿区や東京都の関係各課の協議調整に長期間を要していることにご批判もいただいておりますが、時間を要することについてご理解をいただきたいと思います。



◆親水公園と水と緑の散歩道の整備構想（準備組合案）

私たちの街では、順次市街地再開発事業等による整備が進み、昔の木造アパートが多くなり狭い道であったところと比べれば飛躍的に防災性の高い街となりました。これは新宿区や東京都のご支援、先輩の皆様の努力の賜物です。一方で、買物物が不便になった、活気が薄れた、新しい住民との関係が薄いなど、問題点も指摘されています。

東日本大震災では、建物の耐火や耐震化、災害時の避難場所や飲食良品等の備蓄の重要性の再認識とともに、日頃の訓練の必要性や、地域コミュニティの重要性も再認識させられました。

私たちの街づくりでも、権利者の皆様の資産価値を最大限に高めることが最も重要ですが、それだけでは街づくりは完成しないことも再認識されたと思います。私たちの街づくりでは、親水公園や水と緑の散歩道の整備内容も重要であるとして、以下の整備方針を検討しています。

- ① 生き物が生息できる環境の再生として、護岸緑化やビオトープなどの空間を整備、水やみどりに親しみ四季の移り変わりを感じ、会話が生まれる空間を創出する。
- ② かつての助水掘の位置に、魅力的な空間を整備して、地域の歴史、文化など「まちの記憶」を活かした公園として地域住民が親しみを持ち次世代に継承していく。
- ③ 水に親しめる空間や自然を感じることができる連続したみどりを整備することで、新宿中央公園へのアクセスの向上と公園の利用を促進する。
- ④ 広場等と一体的な整備を行い、地域住民の利用の幅を広げ、生活や活動の場の中にある水とみどり（コミュニティ ガーデン）として、積極的な活用を促進する。
- ⑤ 地域団体などによる維持管理・運営の積極的な検討を行い、人々が気楽に集まる、地域コミュニティの拠点として活用する。
- ⑥ 地域の防災性の向上として、防災公園と建築敷地側との適切な役割分担により、防災機能（非常用トイレ、かまどベンチ等）を整備する。

◆佐々理事長が新宿区を訪問しました！

本地区に位置づけられている「水と緑の散歩道」の帰属（道路等とするか公園等とするか）が継続した課題となっています。

12月7日に佐々理事長が新宿区を訪問、早期にご判断をいただけるよう依頼を行いました。

これを受けて12日には準備組合からみどり土木部に改めて事業内容をご説明し、年明け早々にはご判断をいただけるものと思われれます。



第17回全体会の「報告」!

10月28日(金曜日)と10月29日(土曜日)いずれも夜7時半より、淀橋会館において、第17回全体会を開催しました。28日は16名、29日は10名の方にご参加をいただきました。会員以外の方の3名にご参加いただきました。全体会は次の3つをテーマとして開催、それぞれのテーマについて具体的な別冊資料と、スライド等も使用され、委託先の専門スタッフによる説明が行われました。第17回全体会に参加されなかった方には、当日配布した資料を郵送、または配布させていただきました。資料の内容について説明を希望される方は、個別にて対応させていただきますので、事務局までご連絡ください。

●商業計画について

昨年度作成した商業計画のコンセプトに基づき、具体的な店舗構成の例をお示しして、今後の商業計画の進め方についてご説明いたしました。

○商業計画のコンセプト

『すぐそこにある快適』



「日常生活のサポート」をベースとして、必要な商材が高次に揃う状況を整えます。

※権利者からもご質問をいただきましたが、資料に記載している店舗名は、皆様にイメージをご理解いただくために記載しているもので、実際に本地区での立地を検討しているものではありません。他所の町や商店街で、本地区に立地が望まれる店舗がありましたらご紹介いただければ検討させていただきます。

●外観・ファサード計画について

都市計画決定に進む上では、新宿区と東京都と景観計画の事前協議が義務付けられています。現在までの協議内容と、今後の協議予定内容をご説明いたしました。建物の外観・ファサード(建物の顔)を、ここで全て決定するものではありません。

※権利者から住居部分のカーテンウォール(全面ガラス貼り)について、高層階では恐怖心を覚えるのご意見をいただきました。建築設計者としては、住戸からの眺望を重視しているとの説明がありました。これもここで決定するものではなく、今後、検討を深めていくことになりました。皆様からも多くご意見をいただければと思います。

●建物の構造計画について

7月の総会時点では、制震構造の採用を検討するのご説明を行いましたが、東日本大震災以降では、超高層建築物でも免震構造を採用する建築物が増えています。建設工事費は増加しますが、各種の工夫により床価格を維持した上で、本地区でも免震構造を採用することのご説明を行いました。

※権利者からは免震装置に用いるゴムの信頼性と将来的な交換方法についてご質問をいただきました。製造メーカーにも確認したところ、概ね60年で交換を検討するよう、交換は建物をジャッキアップして行うとのことです。

協議調整状況の「報告」!

本年の秋以降の新宿区や東京都との協議調整は、やや散漫となってしまいました。新宿区や東京都の皆様も多忙ですが、来年は新宿区地域整備課の一層のご協力をいただき、速やかに協議調整を完了したいと思います。

◆新宿区関係各課との協議調整

11月24日(木曜日) 都市計画部 景観と地区計画課との景観協議
11月30日(水曜日) みどり土木部 道路課との交通協議
12月12日(月曜日) みどり土木部 へのご説明

◆東京都関係各課との協議調整

12月5日(月曜日) 都市づくり政策部との景観協議

◆警視庁交通規制課との協議調整

12月21日(水曜日) 交通部 交通規制課との交通協議(予定)

理事会を開催しました!

以下の通り理事会を、それぞれ午後7時より準備組合事務所で開催し、各内容を協議、検討しました。

●10月14日(木曜日) 第51回理事会

新宿区等との協議調整の状況、第17回全体会のテーマ 他

●11月17日(木曜日) 第52回理事会

警視庁施設課との調整状況、

商業計画調査のヒアリング方針、建築物の景観計画等について 他

●12月14日(水曜日) 第53回理事会

東京都・新宿区等の関係各課との協議調整、同意の状況 他



同意書の「提出をお願いします」!

同意書(事業の仮同意書)の提出をいただいている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。またご判断の材料として、モデル権利変換計画案のご説明を個別に行っております。再開発事業に関する個々の疑問点や不安点等についてお答えしたり、詳しい事業内容のご説明をさせていただくことにより、モデル権利変換計画案もよりご理解していただけるものと思えます。

個別面談は、ご希望の場所にお伺いいたします。また、準備組合の事務所にお出で頂いても結構です。平日に限らず休日も行っています。ご希望の日時を事務局までご連絡ください。お忙しいとは存じますが、ご協力を願います。