

第18回全体会を開催しました！

2月24日（金曜日）と25日（土曜日）の夜7時半より、淀橋会館において第18回全体会を開催いたしました。全体会には2日間で25名の権利者の方々に、ご参加いただきました。

今回の全体会は、「都市計画決定手続き等の概要」をテーマに、以下の内容での開催となりました。

1. 都市計画決定の適用手法の概要
2. 都市計画決定の計画案の概要
3. 都市計画決定の手続きとその後の予定

配布資料は、表紙に「第18回全体会資料」と記載された資料の他、計画案の説明時に使用した「商業計画案」と「建築計画案」の3つです。

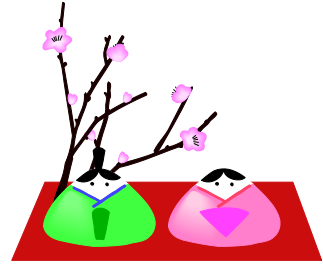
はじめに、今後の進め方として、本日第18回全体会の内容に検討を加え、3月22日（木曜日）に開催する第56回理事会で、都市計画決定案の承認（仮決定）を行い、仮決定した都市計画決定案に必要な関連調査を実施して、6月または7月に開催する準備組合総会で、正式に都市計画決定案の承認（決定）を予定することの説明がありました。

この予定を実現する上で、新宿区や東京都との協議調整の前提となる、「水と緑の散歩道」の公共用地の帰属（公園、または道路）の早期決定を新宿区みどり土木部に依頼していること、権利者の皆様の都市計画決定の同意（事業の仮同意）が必要とされることの説明がありました。なお、建築計画案については作成中であり、作成中の案の主旨の説明と、作成中の建築計画案が映像で示されました。

1. 都市計画決定の適用手法の概要

都市開発事業は、一定の容積率の割増、税制の特例、補助金などを受けて成立を図りますが、同時に、一定の制限も受けます。このような一定の緩和や特例、制限について、国や東京都で定めたルール（手法）があり、それぞれの地区に定められている上位計画や関連計画、あるいは地区の特性に応じて、適用する手法を選定します。

私たちの地区では、災害時の緊急輸送道路に指定されている青梅街道沿道建物の耐震耐火化、地域の避難場所となる防災公園の整備、神田川の魅力を高める親水公園の整備、神田川の景観形成、神田川と新宿中央公園を連絡する水と緑の散歩道の整備などが上位計画に位置づけられ、隣接地区と都市計画の整合性を図りながら上位計画の実現を図ることが必要とされています。



そこで私たちの地区では、

- ① 特定防災街区整備地区と防災街区整備事業、
 - ② 地区計画、
 - ③ 高度利用地区
- などを適用手法とすることで調整が進められていることの説明がありました。また、神田川沿いの公園は、親水公園と防災公園の両立が図られた、防災都市計画施設（親水公園）として、本地区の都市計画決定と同時に都市計画決定することで調整が進められていることの説明がありました。

2. 都市計画決定の計画案の概要

都市計画決定の商業計画案

商業計画については、都市計画決定の時点で、具体的な業種業態やテナントを定めるものではなく、床の規模（面積）を明らかとして、建築計画図を作成する上で各種の調査検討を実施していることの説明がありました。

検討を進める参考として、商業の企業にヒアリングを行っていますが、ヒアリングを実施した企業の入居を検討しているものではなく、権利者の皆様の店舗や個人経営の店舗も含めて幅広い検討を行うことの説明がありました。

また、権利者の皆様から、私たちの地区に入居させたいような魅力的な店舗があれば、入居の検討を実施するのでお知らせいただきたいとの要望がありました。

都市計画決定の建築計画案

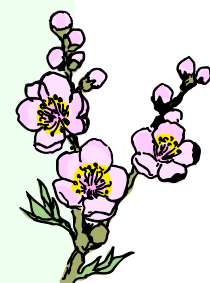
青梅街道沿いのA地区の建築物の用途構成については、一昨年の10月の第40回理事会から、店舗床と事務所床に、住宅床を加えた具体的な建築計画の検討を行い、その内容を全体会でもご報告してまいりました。

資産価値の高い建築とするため、継続して建築計画の検討を行っており、その主旨についての説明と、検討中の建築計画案について映像で説明がありました。

① 構造計画についての耐震性の向上

構造計画については昨年の総会で、それまでの制震構造から、より安全性の高い免震構造に変更することが提案され承認されています。免震構造については、今後計画される高層建築物では多くの建築物で採用されることの説明がありました。また、免震構造は建設コストがアップすることから、構造計画の工夫も必要であることの説明がありました。

A地区の建築物については、事務所の上部に住宅を計画しますが、事務所は柱の大きな空間が望まれます。一方、住宅は居住空間として、適切な区分が望まれます。昨年の総会や全体会でご説明した建築計画案は、柱と柱の間隔がやや長いいため、免震構造として十分な耐震性を得る上で、やや建設コストの高い建築物となりました。



このため、柱と柱の間隔を揃え、柱と柱の間隔を一般的な長さとしながら、事務所の大きな空間を確保する案を検討しています。これにより、十分な耐震性を得ながら、一般的な建設コストを実現することを可能とします。

②住宅の資産価値の向上

私たちの地区は、分譲住宅も賃貸住宅も高い人気がありますが、大崎・品川などの再開発でも大規模で魅力的な住宅の供給が続いています。末永く資産価値の高い住宅とするために、耐震性の向上とともに、居住環境の向上も重要な要素となっています。そこで、店舗や事務所の質を低下させることなく、住宅の資産価値を高めるため、A地区における最適な用途の構成を検討しています。

事務所については、前記の構造計画の工夫により、1フロアの面積を拡張して、その上でさらに奥行きを浅くしてテナントの多様性を増します。事務所の階数は8階から10階程度として、住宅の戸数の増加を検討します。これにより、住宅の共用施設の拡充を図り、より資産価値の高い住宅とします。

また、用途構成の見直しにより、適切なスーパーマーケットの規模を維持しながら、事務所と住宅の適切な規模のエントランスホールの計画を可能とします。



3. 都市計画決定の手続きとその後の予定

6月または7月に開催する総会で、都市計画決定案の正式な承認をいただくことを予定していること、この前提として、早期に水と緑の散歩道の公共用地の帰属（公園または道路）の決定を依頼していること、また、権利者の皆様の都市計画決定の同意（事業の仮同意）が早期に必要なこと、また、都市計画決定の手続きが開始されると、次の本組合の設立に向けた活動も実施して、早期の事業の完成を目標とすることの説明がありました。

権利者の方から次のご質問がありました！

1. 新宿区や東京都の協議調整が遅れた場合や、権利者の皆さんの同意が遅れた場合、完成年度も遅れますか。

資料の巻末に示している予定は、余裕を持ったものではなく、今後、遅れは、完成年度の遅れに繋がります。

2. 新宿区では水と緑の散歩道をどのように考えているのですか。

神田川と新宿中央公園を連絡する「水と緑の散歩道」は、新宿区の「総合計画」にその検討が記載されています。また、隣接地区の都市計画図書にも記載されています。総合計画は最も上位にある計画です。

3. 青梅街道の旧耐震の建物所有者に都の職員が回って早期に耐震化の建替えを要請されています。なぜ再開発事業は協議調整に時間がかかって進まないのですか。

都市開発事業は一定のルール（手法）に沿って計画する必要があります。それぞれの地区で現況が異なることや、計画の内容が相違することから、協議調整には時間を要する面があります。

4. A地区とB地区の管理組合は別々となりますか。

管理組合はA地区とB地区で、それぞれ設立して、管理運営は一体として行うことが基本と考えられます。

5. 近い将来に巨大地震が来るとの話題もある中で、防災性を高める計画なので、早く実施できるように東京都や新宿区に要請できないのですか。

東京都では、緊急輸送道路である青梅街道沿道の建物の耐震化は重要として取り組んでいます。また、昨年の東日本大震災では、高層ビル群の避難者で溢れ、地区住民の避難場所に心配があることは新宿区に伝えていきます。

仮同意書の「提出をお願いします！」

6月または7月の総会で、権利者の皆様に都市計画決定の案についてのご承認をお願いする予定です。権利者の皆様には、できるだけ早期に都市計画決定の同意書のご提出をお願いしています。

準備組合事務局では、権利者の皆様に、個別に事業内容のご説明と、都市計画決定の同意（事業の仮同意）のご判断をいただくための参考資料として、権利者個別のモデル権利変換計画案についてご説明をさせていただいております。ご面談は、権利者皆様のご希望の日時、場所に対応させていただきます。ご面談をいただけない権利者の方は、下記の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。