

平成24年度通常総会のお知らせ！

日時 平成24年6月15日（金曜日）

午後7時30分より午後9時まで

場所 淀橋会館1階（西新宿五丁目4番7号）

先日皆様にご通知させていただきましたように、西新宿五丁目北地区再開発準備組合の平成24年度通常総会を右記のように開催いたします。

本地区の土地・建物所有者の皆様の準備組合への加入も百名様を超え、皆様のご理解のもと新宿区や東京都と協議調整を進めさせていただきます。今年度の早期には再開発事業の都市計画決定の手続きの開始を予定しております。この総会はその都市計画決定の案についてご審議いただく重要な総会となります。お忙しいとは存じますができるだけ多くの方にご出席いただきたいと思っております。

※ 準備組合に未加入の方もご出席いただけます。

また、ご家族等、複数名でもご参加していただけます。

通常総会でご審議いただく議案は、前号の街づくりニュースでもお知らせいたしました。5月15日（火曜日）に第58回理事会を開催して以下の内容で決定しています。

- 議案 第1号 平成23年度事業報告承認の件
- 議案 第2号 平成23年度収支決算承認の件
- 議案 第3号 役員改選の件
- 議案 第4号 都市計画決定案承認の件
- 議案 第5号 平成24年度事業計画承認の件
- 議案 第6号 平成24年度事業予算承認の件
- 議案 第7号 平成24年度業務委託承認の件



本地区の都市計画決定の案については、昨年度の総会でご承認をいただき、新宿区や東京都との協議調整を重ねてまいりました。

東京都や新宿区との協議調整の結果による計画案の修正の他、住宅と事務所の用途構成の見直し、制震構造から地震に強い免震構造への変更、災害時の備蓄倉庫の拡充などの修正内容などについてご説明を行い、改めて本地区の都市計画決定の案としてご審議をいただきます。

都市計画決定案についてご承認をいただきますと、都市計画決定手続きが必要とされる調査を実施します。

欠席される会員の方は委任状の提出をお願いいたします！

ご都合で欠席される準備組合の会員の方には委任状の提出をお願いします。総会の成立のためには準備組合規約第13条の定めにより、委任状を含めて準備組合の会員数の2/3以上の方の出席が必要です。欠席される準備組合の会員の方は必ず委任状を事務局まで提出をお願いします。委任状は、返信用の封筒とともに、前回送付させていただきました。総会のご案内の通知に同封されています。総会の準備の都合もありますので早めにお願いたします。なお、委任状が見当たらない方は、事務局までご連絡いただければ、再送させていただきますのでよろしくお願いたします。

新たに加入していただける方で欠席される方は

加入申込書と委任状の提出をお願いいたします！

準備組合では準備組合への加入をいつでも受け付けております。会費は無料で退会も自由です。未加入の方にはご加入いただけますようよろしくお願いいたします。

未加入の方には加入申込書も委任状、返信用の封筒とともに、前回送付させていただきました。総会のご案内の通知に同封されています。ご郵送いただいても、また総会当日に加入申込書をご持参いただいても結構です。

※ また、加入していただける方で、総会をご都合で欠席される場合には、加入申込書と委任状の両方を事務局までご提出ください。

● 委任状

委任する会員の出席者の方の住所・氏名または同封の出席予定理事の住所・氏名をご記入ください。無記名の場合は議長に委任されたものとして扱います。

日付・住所・氏名をご記入ください。また押印もお願いします。

● 加入申込書

日付・住所・氏名をご記入ください。また押印もお願いします。

すでに委任状をご提出いただきました会員の皆様には、お礼申し上げます。ありがとうございました。

面談、および仮同意書の「提出のお願い」!

準備組合では、権利者の皆様のお一人お一人と、ご面談をさせていただいております。ご面談では本事業の基本的な仕組み、ルール、前提条件等をご説明しています。そしてご意見、ご希望を伺ったり、またご疑問にお答えさせていただいております。

● 事業の基本的な仕組み

本事業は、密集法に基づく防災街区整備事業等により、法律に定められたルールによって実施します。一定の容積率の割り増しを受け、土地の高度利用を実現します。

権利者（土地と建物の所有者）は、従前資産額（土地と建物の権利額）と等価の新しい建物の床（権利床）に権利変換します。

全体の床から権利床を除いた床（保留床）を処分（売却）して、事業費を回収することを基本的な仕組みとしています。権利者が直接的に事業費を負担することはありません。

● 事業のルール

本事業は、権利者が構成員となる組合が施行者となります。全ての事項は組合の総会の議決をもって進めます。総会の議決事項に基づき、詳細な点や運営方法などは、総会で選任された役員（理事及び監事）が理事会で審議して決定します。理事長や副理事長は、理事の互選によって決定します。

● 事業の前提条件

本事業は、法律等に定められた権利者の方の一定割合以上の同意をもって進めます。権利者の方は3回の同意を行います。新宿区や東京都の審査、指導助言も得て行われます。

① 都市計画決定の同意（仮同意）（現在）

② 本組合の設立及び事業計画の同意

③ 権利変換計画の同意

都市計画決定は、事業の区域や新しい道路等の配置、建物の高さや床面積の上限等を定めます。資金計画や建築計画、権利変換の内容を定めるものではありません。従って都市計画決定の同意は、事業の仮同意とも言われます。段階に応じて、より詳細な調査設計を実施して、権利変換計画の同意では、設計図に基づき新しい資産の内容を確定します。

都市計画は新宿区が決定して関係図書に記載しますので、都市計画決定がなされると、変更や廃止は簡単にはできません。また、都市計画決定がなされると、建物の建替えや大規模な修繕は制限されますので、都市計画決定の以降は事業化を速やかに進めることが重要です。従って、都市計画決定は事業の詳細な内容を定めるものではありませんが、重要な事項であり、お一人でも多くの権利者の方から事業にご理解をいただき、都市計画決定に同意をいただくことが前提となります。



モデル権利変換計画案の概要

①現在の資産内容の確認と概算の評価額

ご所有されている資産（土地と建物）を確認させていただき、本事業における概算の評価額をお示しします。

②補償項目のご説明

土地や建物の評価とは別に、工事期間中の仮住居費用や家賃減収費等は金銭で支払われます。権利者個別の補償項目についてご説明します。なお、金額は都市計画決定以降に算定します。

③再開発の概要と床価格のご説明

新しく建設する建物の概要と用途別、位置別・階数別の床価格などをご説明します。

④モデル権利変換計画案のご説明

現在の資産（土地と建物）の概算の評価額で権利変換する床面積の試算をご説明します。また、その床を貸した場合の収入や、管理費などの支出金などについてご説明します。

※権利変換する新しい建物の用途（住宅や店舗他）、位置や階数は、ご希望をお聞かせいただければ、その内容で作成いたします。

新宿区の先行事例では、都市計画決定以降から権利変換計画までに、権利者の方に同意をいただくために長い時間を要している例も見られます。本地区では、そのようなことがないように進めることが望まれています。権利者の皆様に事業内容のご理解をより深めていただくために、モデル権利変換計画案を作成して、ご説明をさせていただいております。モデル権利変換計画案は、権利者の方個別に、現在の資産と、新しい再開発ビル床の内容をお示しして、都市計画決定の同意の参考としていただいております。なお、権利変換計画は、「③権利変換計画の同意」で決定する事項であり、都市計画決定のご判断をお願いするにあたり、参考資料として作成しているもので、ここで新しい資産内容のご判断をいただく必要はありません。新しい資産の内容は、権利変換計画の同意までに決定していただければ結構です。東京都や新宿区との協議調整は長い時間がかかりましたが、協議調整の項目も限られてきました。東京都や新宿区との協議調整が完了して、権利者の皆様の都市計画決定の同意書の提出が整うと、新宿区に都市計画決定の手続きの開始をお願いすることとなります。

ご面談をいただけない権利者の皆様におかれましては、ご面談をさせていただき、モデル権利変換計画案についてご説明させていただきたく思います。

※「面談のご都合の良い日」を下記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。また下記事務局にお越しいただければ、お伺いさせていただきます。日曜祭日、昼夜、遠方は問いません。