

## 第19回全体会開催の順延のお知らせ

来る11月9日（金曜日）、10日（土曜日）に開催を予定しておりました第19回全体会は、理事会の審議により、順延とすることを決定いたしました。ご了承いただけますようお願い申し上げます。

第19回全体会の開催は、平成24年度通常総会にて、本年度の事業計画に盛り込まれ、皆様にご承認をいただいた事項で、都市計画決定の手続きを開始するに際し、「準備組合の活動内容」と、次の節目となる「本組合設立（事業認可）までの活動内容」をテーマに実施を予定してまいりました。

しかしながら、新宿区や東京都との事前協議は概ね完了しているものの、権利者の皆様の都市計画決定の同意率が目標の8割に満たない状況であり、都市計画決定の手続きの開始も遅れます。このため、10月15日の第63回理事会にて審議の結果、第19回理事会は順延とすることが承認されました。なお、次回の開催予定は、権利者の皆様の都市計画決定の同意が8割以上となった段階で理事会で審議して決定いたします。

## 権利者の皆様に早期のご判断をお願いします！



平成19年7月に準備組合を設立して5年を超え検討を重ねてきました。この間には、警視庁や東京都、新宿区との協議調整により、幾度かの計画案の変更もありましたが、街づくりの基本方針である「つどいにぎわうせせらぎのある街」に整合した計画案とすることができました。

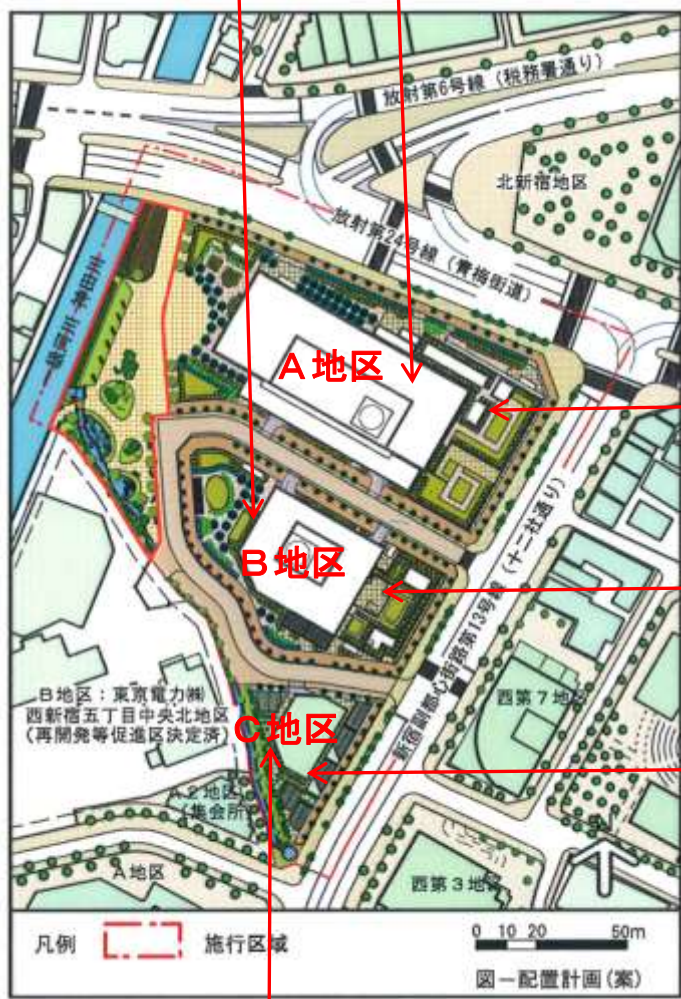
計画案を実現するための適用手法については、隣接地区等では「再開発等促進区」を主体として構成していますが、壁面の位置の後退等の建築計画の制約条件が大きく、事業採算性も大きく低下することから、権利者の皆様の資産価値を損なう結果となっております。そこで近隣地区での実施例はありませんが、適用手法を「防災街区整備事業」を主体として構成することで、権利者の皆様の資産価値を最大限に高める計画案としてまいります。

防災街区整備事業や再開発等促進区等は法律に基づく都市開発事業で、適用の上では、地区の現況における建築物の耐火建築物の割合が一定以下であることが条件となっております。地区の現況の建物の耐火建築物の割合は条件に近い状況です。地区で個々に耐火建築物への建替えが実施される前に、都市計画決定を実現することが前提となります。

渋谷、大崎、品川など他駅の都市開発事業は、行政が地域全体のプランを描いたなかで段階的に事業化が進められ、魅力的な広場や公園も整備されています。西新宿では地上げが先行したため、地区毎に管理が行われ連携もなく、都市開発事業の実施数としては群を抜いて多いにも係わらず、他駅に比べて魅力が低下しているのが現状です。権利者の皆様の資産価値を高め、長く維持して行くためには、一体的な共同化が必要とされています。

**B地区**  
住宅等  
36階（140m）

**A地区**  
事務所・住宅等  
41階（160m）



1階  
スーパー  
マーケット

2階  
飲食店等

1・2階  
小売店舗  
飲食店等

C地区は宅地の再配置（希望）に応じて敷地や建物の大きさは変化します。

**C地区** 公益 3～4階（15～20m）

●配置計画図

## 現在の都市計画決定の同意状況！

都市計画決定の同意率は、宅地数の8割以上と、宅地面積の8割以上を超えることが必要です。現在の同意率は、54宅地のうち約35宅地の同意、同意率は約65%で、宅地面積でも同様に約65%の状況です。

## 事務局からのお願い！

本地区の事業の都市計画決定に同意いただけます権利者の方は、

同意書（仮同意書）のご提出をお願い申し上げます。

また、合わせて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、事業のしくみや内容のご理解を深めていただき、また権利交換の内容をご説明させていただいております。

権利者の皆様には、権利者個別のモデル権利交換計画案（現在の権利と事業完成後の権利との交換）を盛り込んだ事業概要のご説明資料を、事業のご判断の材料としていただくため、送付させていただきます。また、ご提出をお願いしている仮同意書等も、送付させていただきます。

なお、まだお手元に資料、仮同意書が送られていない方は、申し訳ございませんが、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。

また個別面談のご希望日時、場所等を、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。

お願い申し上げます。

**都市計画決定の同意についてのお願い！**

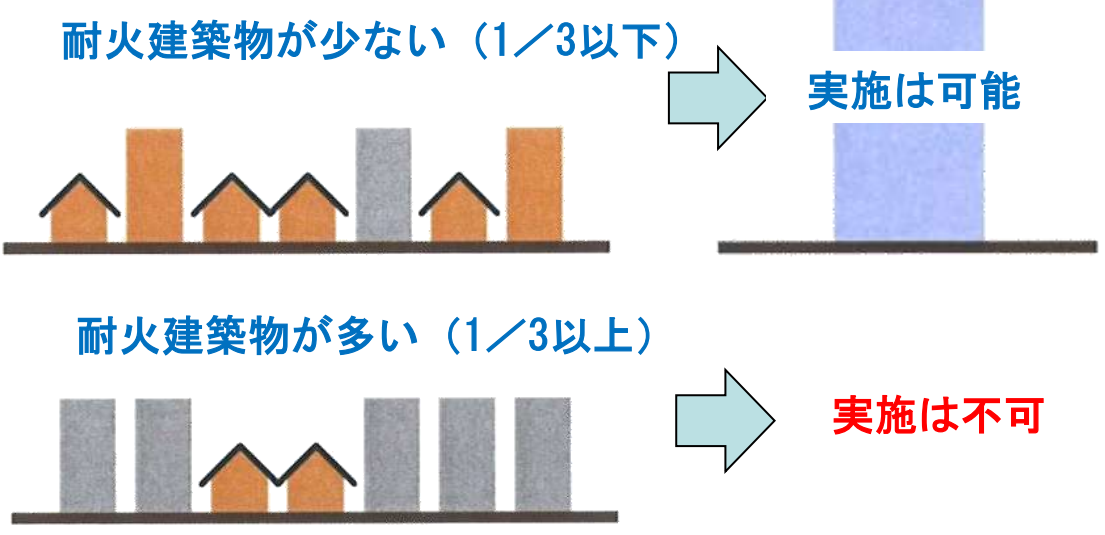
西新宿五丁目北地区では、密集法に基づく防災街区整備事業の実施を前提に検討を進めており、新宿区や東京都の基本的な了解を得て、地区整備の内容を明らかとして、権利者の皆様に都市計画決定の同意をお願いしております。

法律に基づく都市開発事業は、事業実施の条件の一つとして、地区内の耐火建築物（旧耐震基準の耐火建築物を除きます）が、地区内全体の建築物の一定割合以下であることとされています。

本地区は、耐火建築物の割合が上限に近いため、事業の都市計画決定の前に、個別に耐火建築物への建替えが行われると、本地区の事業の実施は困難となります。

**●事業実施の条件**

■耐火建築物（旧耐火基準のものは除く）  
■その他



**本地区は、耐火建築物の割合が1/3に近く、実施可能の上限に近い状態です。**

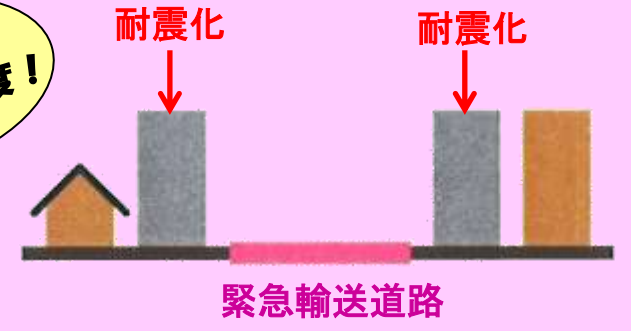
**●特定緊急輸送道路**

阪神淡路大震災での教訓を踏まえ、地震直後から発生する緊急輸送を円滑に行うため指定された道路です。

→ **青梅街道は特定緊急輸送道路**

**●東京都による特定緊急輸送道路沿道の建築物の耐震化**

**都の目標は平成27年度！**



この中で、東京都では、耐震化条例を制定して、特定緊急輸送道路（青梅街道）沿いの旧耐震建築物の耐震化を平成27年度100%完了を目標として、独自に権利者へのご説明を開始しています。準備組合では東京都に対して、準備組合で進めている事業の実施が困難となることから、準備組合の事業に合わせて進めるように要請しています。

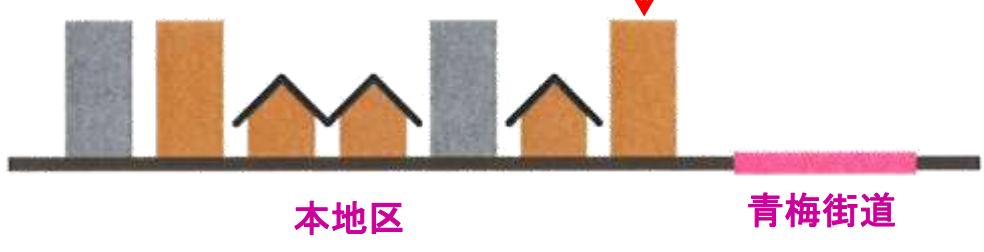
また、本地区の十二社通り沿いは、旧耐震建築物も多く、耐火建築物への建替えも見込まれます。準備組合の検討では、個別の旧耐震建築物の耐震補強では多額の費用が見込まれ、また、個々の建築物の建て替えも借家人を抱えた中で難しい方も居られます。渋谷、池袋、大崎、品川などの駅周辺の整備が進む中で、新宿の魅力の低下も顕著であり、また、地域の問題点を解決して資産価値を高める上でも、地区の一体的な事業の実施が有効です。

権利者の皆様におかれましては、地区の状況をご理解いただき、個別の建替えが生じる前に、本地区の事業の都市計画決定について、早期にご判断をいただく必要が生じております。本地区の事業の都市計画決定に同意いただけます権利者の方は、同意書（仮同意書）のご提出をお願い申し上げます。なお、この同意は都市計画決定の同意であり、組合設立や権利変換計画の同意は改めて必要となります。

準備組合の活動にご理解とご協力をいただけますよう、よろしくごお願い申し上げます。日時をご指定いただければご説明にお伺いさせていただきます。また、ご質問等ございましたら、下段の事務局までお知らせください。

**老朽化や相続等の発生による建替えも考えられます。**

**耐震化の早期実現のための、東京都の個別要請**



**個別の建替えが進むと、防災街区整備事業などの実施は不可能になります。皆様のご判断を早期にお願いいたします。**

