

全体会と通常総会の開催のお知らせ！

都市計画決定の事前協議などの遅れから、全体会の開催を延期していましたが、下記の内容で全体会を6月に開催します。また、平成25年度の通常総会を7月に開催いたします。ご参加くださいますようお願いいたします。

第19回全体会を開催します！

平成25年6月15日（土曜日）・6月20日（木曜日）の両日、午後7時30分より芸能花伝舎（旧淀橋第三小学校・別紙参照）において、西新宿五丁目北地区再開発準備組合の第19回全体会を開催いたします。

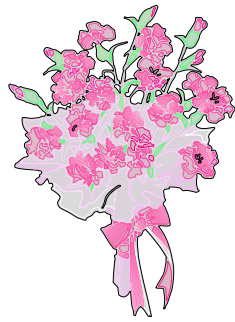
両日とも、同じ内容でおこないますので、皆様お忙しいとは存じますが、どちらかご都合のよい日にぜひご参加ください。

※今回は淀橋会館では、ありません。

また日程も金曜日土曜日と続いていましたが、

今回は土曜日と木曜日となっています。

お間違いになりませんようお願い申し上げます。



日時 平成25年6月15日（土曜日） ※両日とも内容は同じです。

6月20日（木曜日）

午後7時30分より（1時間半程度を予定しています）

場所 芸能花伝舎・旧淀橋第三小学校（西新宿6-12-30・別紙参照）

会議・セミナー用スペース1の1（本校舎1階）

内容 テーマ① 「協議調整の状況と都市計画決定スケジュール案」

テーマ② 「都市計画決定手続きの開始以降の組合活動と日程」

平成25年度通常総会を開催します！

平成25年7月20日（土曜日）、午後7時30分より芸能花伝舎（旧淀橋第三小学校・別紙参照）において、西新宿五丁目北地区再開発準備組合の平成25年度通常総会を開催いたします。

皆様お忙しいとは存じますが、重要な総会ですのでぜひご参加ください。

日時 平成25年7月20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 芸能花伝舎・旧淀橋第三小学校（西新宿6-12-30・別紙参照）

会議・セミナー用スペース1の1（本校舎1階）

議案 ①平成24年度の事業報告・決算報告 ②役員の改選

③平成25年度の事業計画・事業予算 ④その他

事業の進捗状況！

隣接する西新宿五丁目中央北地区では、権利変換計画の認可を得て、この6月から既存建物の除却工事などに着手します。また、四谷駅前の再開発事業は都市計画決定の準備が進みました。また、地区の北側の青梅街道は、特定緊急輸送道路に指定され、東京都や新宿区の重要な施策として、沿道建物の平成27年度までの耐震化が目標となっています。私達の北地区が新宿区で最も事業化の優先度の高い地区となりました。

都市計画決定は、新宿区や東京都との協議調整の完了と、権利者の皆様の一定割合以上の同意（事業の仮同意）が前提となり、それぞれの状況は以下のとおりです。

都市計画決定の事前協議・関連調査の進捗状況！

昨年6月に開催した平成24年度の通常総会において承認をいただいた内容は、昨年の10月までに都市計画決定に必要とされる事前協議や都市計画関連調査を完了する予定でした。

しかしながら、事前協議である警視庁交通規制課等との協議調整（委託先・日建設計）は、昨年11月6日に協議調整を行い、本年2月7日の協議調整を経て、3月5日の協議調整で完了しています。また、電波障害調査（委託先・日本アンテナ）は、1月から開始して3月までに完了しています。風環境解析調査（委託先・日建設計）については、本年の2月に着手しており、現在も調査中の状況です。

風環境解析調査が完了すると、調査結果に応じて、建築計画案の調整を行い、事前協議の対象である景観計画案、緑化計画案等の最終的な調整を行います。また、事前協議と関連調査の調整の完了後に、新宿区や東京都の関連各課との最終的な調整を行います。これらの協議内容をまとめた資料を作成して、関係各課の課長会議が開催され、都市計画決定の手続きの開始となります。景観計画の調整が完了してから概ね2ヶ月後以降に関係各課の課長会議の開催となります。

現在、昨年6月の通常総会で承認を受けたスケジュールからは1年程度の遅れとなっています。速やかな風環境解析調査の完了とその後の調整が必要とされています。

都市計画決定の同意の状況！

都市計画決定に進む上では、宅地数と宅地面積の8割以上の権利者の方の都市計画決定の同意が前提となります。

現在の同意率は、宅地数で約80%。宅地面積で約75%となっています。同意率の向上が必要ですが、特に区分所有マンション3棟のうちの2棟の区分所有者の同意率が50%程度であることから、同意率の向上が求められます。

なお、新宿区からは、同意書の提出をいただけない理由を把握することが求められています。

事業のスケジュール案について！

昨年の6月に開催した本年度の通常総会では、都市計画決定手続きの開始に際して事前に東京都が開催する「連絡調整会議（関係課長会議）」の開催の予定を10月として承認を受けています。

都市計画決定の事前協議や関連調査に遅れが見られ、前号の街づくりニュース第47号（平成24年12月21日発行）で、本年1月15日に開催した第67回理事会で審議のうえ、全体会の開催日程を皆様に送付することお知らせしていました。

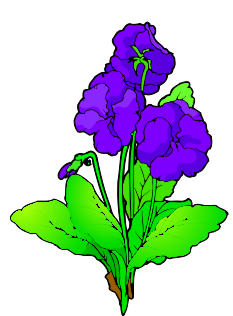
現状は、警視庁交通規制課等との交通関係の事前協議を3月に完了、関連調査の電波障害調査を3月に完了してはいますが、「風環境解析調査」は調査中で、その調査結果が出てから、事前協議の景観協議や緑化協議の調整を行い、その後に東京都や新宿区との最終的な協議調整の実施となります。

東京都の「連絡調整会議（関係課長会議）」の開催時期は、「風環境解析調査」の完了時期によって異なるため、今後の予定も流動的な面もあります。

理事会では、「風環境解析調査」を早期に完了するよう委託先（日建設）に要請しています。理事会で審議中のスケジュール案は以下の状況です。

なお、事前協議や関連調査が遅れたことから、東京都の関係各課との協議調整の間隔が開いており、また、4月に人事異動が多く行われたことから、順次事業内容のご説明を実施しています。

●事業のスケジュール案（理事会で検討中です）



隣接地区の事業予定のお知らせ！

私達の地区の南側に隣接する西新宿五丁目中央北地区は、この3月末に「権利変換計画の認可」を東京都知事から受け、6月当初までに移転を完了して、その後に既存建物の除却工事や道路等の付け替え工事に着手して来年度の3月までに完了を予定しています。

新しい建築物の工事は、来年度の1月に着手を予定し、建築工事は平成29年度の完成が予定されています。

- 【計画の概要】**
- 地区面積：約1.5ha
 - 階数：地上59階
 - 高さ：約200m
 - 延床面積：約108,000㎡
 - 住戸数：約1,000戸



「面談、同意書の提出をお願いします！」

準備組合事務局では、仮同意書をご提出されていない方に、ご面談の時間をいただき、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きます。

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。下記は、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。

なお、新宿区では、都市計画決定の同意書をご提出いただけない権利者の方については、その理由を把握することを準備組合に求めています。お忙しいとは存じますがご面談をいただけますようお願い申し上げます。