



図一 基盤整備計画C案による街づくり基本計画案

## 第3回全体会を開催しました！

8月23日（木曜日）午後7時30分から、8月26日（日曜日）午後2時から2階にて開催しました。23日は10名、26日は6名が参加され、両日合わせて、16名の方の参加がありました。組合未加入の方も3名ご出席いただきました。

全体会の初めに、新宿区都市計画部地域整備課から3名の方にご出席をいただき、新宿区が作成した「西新宿五丁目（都市再生緊急整備地域内）」におけるまちづくり誘導方針（案）の説明がありました。

### 第3回検討会 テーマ 『基盤計画案と建築計画案』

当初の予定では、第2回の全体会の内容を踏まえて、概略の建築プランを作成、住宅、事務所、店舗等の延床面積や専有面積の算定、住戸数、駐車場や駐輪場の台数等の計画を行う予定でしたが、概略のプランの作成までとなりました。

ここまでの検討内容から、今後は基盤整備計画案のC案を中心として、詳細な検討を行っていくことの方角性が示されました。

なお、街づくり基本計画（案）は、商業施設や住宅施設、その他の多様な施設について、今後の具体的な検討の中で、変更や修正を加えて行くものです。また、計画の詳細については新宿区や東京都との調整も必要とされます。（下段に続きます。）

出席されなかった方（会員の方、会員でない当地区の権利者の方）に、第3回全体会の資料、および新宿区が作成した「西新宿五丁目（都市再生緊急整備地域内）」におけるまちづくり誘導方針（案）を8月28日付けでメール便にてお送りしています。不明な点や疑問、ご質問など事務局宛にご連絡いただければ、ご説明させていただきます。

より良い街づくり基本計画（案）とするために、皆様からご意見やご要望をお聞きして、反映させていただければと思います。皆様方にご協力をいただけますようお願い申し上げます。

## 第4回理事会を開催しました！

8月23日（木曜日）午後6時半より淀橋会館2階で、再開発準備組合の第4回理事会を開催しました。議案及び審議内容は以下のとおりです。

### ●議案 第1号 第3回全体会内容と今後の予定

第3回全体会資料の最後でもお知らせいたしました。準備組合の設立時点に設定した開催内容（テーマ）から遅れている状況にあり、積み残しの課題も生じています。そこで、全体会の開催内容（テーマ）及び開催日を以下のように見直しいたしました。当初開催を予定していなかった11月に全体会を追加しました。

### ・第4回全体会：「建築計画案」

平成19年10月11日（木曜日）、10月14日（日曜日）

当初は第3回で予定していた、住宅、事務所、店舗等の延床面積や専有面積の算定、住戸数、駐車場や駐輪場の台数等の計画を行います。

### ・第5回全体会：「資金計画案、モデル権利変換計画案」

平成19年11月15日（木曜日）、11月18日（日曜日）

建築計画案に基づき、補償費や建築工事費等の支出金の概算、床の処分価格や補助金等の収入金の概算を行い、資金計画を作成します。また、この資金計画に基づき、モデル権利変換計画案の作成を行います。

### ・街づくりに関するアンケート調査等の実施

街づくり基本計画案及びモデル権利変換計画案に対する皆さんの意向について、アンケート調査またはヒアリング調査を実施します。11月中旬からの実施を予定します。

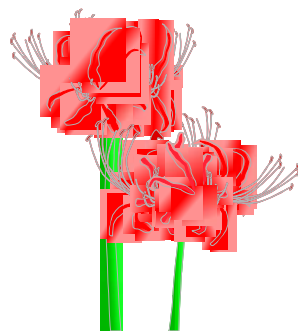
### ・臨時総会：街づくり基本計画案のまとめ

平成19年12月13日（木曜日）

本地区の街づくりに関して、都市計画決定手続き等の段階へ移行するのかについて審議します。

概略の道路等の公共施設計画（案）、建築計画（案）、資金計画（案）、モデル権利変換計画（案）、事業スケジュール（案）を、街づくり基本計画案として取りまとめ、総会に報告して審議します。（裏面に続きます。）

第3回全体会





## ●議案 第2号 第2回デベロッパー等アンケート調査実施の件

以前おこなった第1回のアンケート調査において、本地区で事務所施設の立地が望ましいと回答された企業の方々に、本地区の事務所施設の成立性等についてお伺いするため、第2回アンケート調査を実施することを審議しました。

### デベロッパーの方々に第2回

### 『街づくりに関するアンケート調査』を依頼しています！

理事会での審議を経て、現在、下記の内容でアンケート調査を実施しています。

#### ●アンケート調査の目的

第1回アンケート調査の回答では、本地区に事務所施設の立地がふさわしいとの回答を寄せた企業が数社ありました。

本地区の街づくりは規模が大きく、住宅施設を主体とする街づくり計画案では千数百戸の住宅の整備となり、近隣地区と合わせた住宅供給量は5千戸を超えます。一方、本地区の面する青梅街道沿いでは、事務所施設中心の街づくりが多く、近々に青梅街道北側の北新宿地区でも、大規模な事務所施設の建設が予定されています。本地区の街づくりのコンセプトである「優れた環境と利便性を備えた安全安心な街（賑わいの再生）」の実現においては、事務所施設の立地は望ましい面があります。

当地区が予定する「組合施行」の街づくり事業は、事業のスタートに当って、事業成立の確実性が求められます。

本地区の住宅施設については、アンケート調査の回答でも明らかのように、今後とも高い需要が見込まれ、事業の成立性が高いと判断されます。一方、事務所施設については、需要は見込まれていますが、過去には経済状況によって需要が大きく変化した地区であり、過去の状況から長期的な需要の見込みが立てにくい面もあります。また、事務所施設は、床の性格からして区分けして分譲することは管理・運営上から望ましくない面があります。

そこで、大規模な事務所施設を予定した街づくり基本計画案で今後の検討を進めていく上では、事務所施設の成立性について、デベロッパー等の方々に成立性等について確認を行うことが必要です。第2回アンケート調査は、第1回のアンケート調査において本地区で事務所施設の立地が望ましいと回答された企業の方々に、本地区の事務所施設の成立性についてお伺いすることを目的としています。

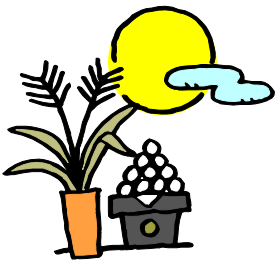
#### ●調査先（順不同）

##### ・選定理由（第1回アンケート調査の回答）

- ①当地区に事務所施設の立地が相応しいと回答した企業。
- ②必要資金について資金の立て替えを行うと回答した企業。

##### ・調査企業

- 第1回アンケート調査において選定理由の①及び②に回答した企業である  
下記の3社にアンケート調査をお願いすることとしました。  
・住友不動産株式会社殿 ・東京建物株式会社殿 ・野村不動産株式会社殿



#### ●調査の概要： 依頼したアンケート調査の概要は以下のとおりです。

##### ●街づくり（市街地再開発事業等）の実績について

今まで参加された街づくりのうち、「事務所用途が中心の街づくり」の実績と、どのような役割を担ってきたかをお聞きしています。

##### ●本地区で計画する事務所床について

本地区で計画する事務所床の延床面積、1フロアの規模等をお聞きしています。

##### ●建設した事務所床の取り扱い等について

事務所床の取得内容、所有形態、その他条件等を具体的にお聞きしています。

##### ●街づくり事業の推進等について

本事業への参加時期及びその前提条件、人材の派遣、代替地等の斡旋の対応及び転出希望者の土地等の先行的な取得、事業資金の立替の時期及びその前提条件、また、事業が不調となった場合の対応、事業推進方策等の考え方をお聞きしています。

##### ●街づくりの事業の完成後の対応等について

事務所床の管理・運営方法等、また、権利者の生活再建という観点での各企業のご提案等をお聞きしています。

#### ●調査の経緯及びスケジュール

##### ●8月23日（木曜日）

第4回理事会において調査先企業3社が承認されました。

##### ●9月18日（月曜日）

電子メールにてアンケート調査の依頼文、アンケート用紙を送付。

また、同文書を翌日郵送しました。

##### ●10月5日（金曜日）

までに電子メールにて事務局宛に回答をいただけるようお願いしました

### 再開発準備組合の第4回全体会を開催します！

#### テーマ『建築計画案』

##### ●日時 10月11日（木曜日）午後7時30分より午後9時

##### ●10月14日（日曜日）午後2時より午後3時30分

##### ●場所 淀橋会館2階（新宿区西新宿五丁目4番7号）

当初は第3回で予定していた、住宅、事務所、店舗等の延床面積や専有面積の算定、住戸数、駐車場や駐輪場の台数等の計画を行います。

この両日は同じ内容で開催します。二日間開催しますので皆様是非ともどちらかにはご参加ください。全体会は準備組合に未加入の方の参加も受け付けます。ご家族など複数の方で参加されても結構です。

街づくりの計画案については、新宿区及び東京都との調整、警視庁等との調整も必要であり、今回の全体会で決定することではありませんが、たたき台をもとに、皆さんと意見交換を行い、計画の一定の方向性が示されれば良いと思います。