

第21回全体会を開催します！

今回のテーマは「都市計画決定（素案）」の内容と今後の手続き及びスケジュールについて」です。

平成26年12月1日（月曜日）、午後7時より、西新宿五丁目北地区防災街区整備事業準備組合の第21回全体会を、芸能花伝舎（旧淀橋第三小学校）にて開催いたします。

今年7月に開催された平成26年度通常総会および第20回全体会において、東京都や新宿区との行政協議がほぼまとまり、都市計画決定の手続きを開始することが報告され、精査した計画案が承認されました。

今後年末以降に都市計画法に基づいて、新宿区主催で区全体を対象とした都市計画の説明会が開かれます。その区主催の説明会に先立ち、準備組合主催で地区の権利者の皆さんを対象とした都市計画（素案）の説明を、今後の手続き及びスケジュールの説明と合わせ、第21回全体会において行うことにいたします。

第21回全体会

日時 平成26年12月1日（月曜日）
午後7時～

（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丁目12番30号）

会議・セミナー用スペース1階（本校舎1階）

テーマ

都市計画決定（素案）の内容と

今後の手続き及びスケジュールについて」

- 1 進捗状況報告
- 2 都市計画決定（素案）について
- 3 今後の手続き及びスケジュール



今回の全体会は1日のみとなりますが、ご希望の方には別途、個別にご説明いたします。事務局までお気軽にご連絡ください。
皆様お忙しいとは存じますが、ぜひご参加くださいますようお願いいたします。ご家族等、複数でのご参加も、結構ですので、皆様お誘い合わせのうえお越しください。お待ちしております。

街づくり検討開始から都市計画決定までの流れ

●街の問題点を解決するために、住民の発意により街づくりを研究するための組織を結成、そこで自分たちの街の問題点と課題を考え、街づくりの方向性や整備手法等の基礎的な検討をしてきました。（平成16年～19年ごろ）

本地区のまちづくりにおける課題

- ・防災性の向上が急がれています。
- ・コミュニティの再生が必要とされています。
- ・豊かな環境の再生が必要とされています。
- ・賑わいと活気の再生が必要です。
- ・地区に相応しい土地利用の実現が必要です。
- ・近隣の先行事例に学ぶ事業化が必要です。

●建築計画案（略プラン）や資金計画案等の検討を重ね、街づくりの基本的な内容をまとめました。（平成19年～26年）

本地区の街づくりの基本方針

『**じどいにぎわう**
せせらぎのある街』



●街づくり事業の大枠を行政が「都市計画法」に基づいて、「都市計画」として定めます。（平成26年12月～）

街づくりの課題に対応し、上位計画（東京都・新宿区としての本地区及び周辺地域の街づくりの考え方）を踏まえ、本地区の街づくりを実現するための最初の行政手続きが行われます。

【都市計画の種類】

本地区の街づくりを実現するため、以下の都市計画が必要となります。

- ①地区計画（一般型）
- ②高度利用地区
- ③特定防災街区整備地区
- ④防災街区整備事業
- ⑤都市計画公園
- ⑥防火地域の変更

【手順】

- ①準備組合主催の「都市計画（素案）」の説明会（第21回全体会 12月1日開催）
- ②新宿区主催の区全体を対象とした説明会（年末以降、2回開催）
- ③新宿区での都市計画審議会での審議
- ④区長による都市計画決定・告示（来年春季）（※今後の流れは裏面をご覧ください）

都市計画決定 主な内容

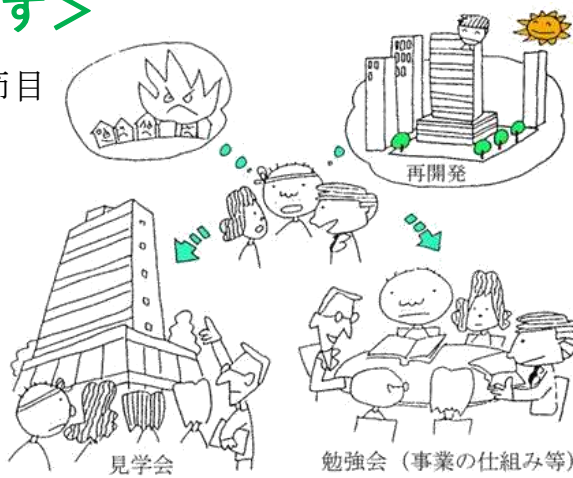
- ・種類、名称
 - ・施行区域、面積
 - ・公共施設の配置、規模
 - ・建築物の主な用途
 - ・街区（敷地）の面積
 - ・住宅建設の目標
- ※再開発事業等では、
道路や公園を
「公共施設」と呼びます。

<権利者の方の同意をもって進めます>

スタートから完成まで、事業の大きな3つの節目

- ① 都市計画決定
- ② 本組合設立認可（事業認可）
- ③ 権利変換計画認可

にあわせ、予備的な調査・設計等から始め、段階的に徐々に精度を高めて行きます。検討すべき事項は多くありますが、それぞれについて段階ごとに応じた検討を行い、着実に内容を深めて行くことになります。



<権利者の方に同意のご判断をお願いします>

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。

- ① 都市計画決定の同意
 - 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
- それぞれに同意する内容が違います。

平成26年度

① 都市計画決定

新宿区が決定します。

「区は、何について決定するの？」
「権利者は、何について同意するの？」

- 事業の区域
- 新しい道路等の配置
- 建物の高さや床面積の上限等

権利者の方の一定割合以上（8割程度）の同意が求められます。

現在8割を超える権利者の方から同意をいただいています。

① 都市計画決定の同意

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。資金計画や建築物計画、権利変換計画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。

「街の大枠の形はこれでよいでしょうか？」
ということへの了解になります。

平成27年度

② 本組合設立認可（事業認可）

東京都知事が認可します。

「知事は、何について認可するの？」
「権利者は、何について同意するの？」

- 準備組合から本組合への移行
- 資金計画等を定めた事業計画

※概ね2/3以上の権利者の方の同意が前提となります。

※法律による詳細な決まりがあります。

② 本組合の設立及び事業計画の同意

本事業は、権利者が組合員となる組合が施行者となります。東京都知事の認可を受け、現在の準備組合を本組合に移行します。同時に、資金計画等を定めた事業計画の認可も受けます。この同意は法律で定められた書式に実印でおこないます。

「事業の計画の内容はこれでよいでしょうか？」
ということへの了解になります。

③ 権利変換計画認可

東京都知事が認可します。

「知事は、何について認可するの？」
「権利者は、何について同意するの？」

● 権利変換計画

「権利変換計画って？」

現在の資産（土地や家）を、新しい資産（建物であれば用途、階、位置、面積）に、どのように移行するのか、地区外に転出するのか（お金で受け取るのか）を記載したものです。

概ね全ての権利者の方の同意が必要となります。

③ 権利変換計画の同意

本組合が設立されると、現在の土地建物等の調査や新しい建築物の実設計を行い、それらに基づき権利変換計画書を作成します。この権利変換計画書の認可を東京都知事から受けます。

「個別の権利変換の内容はこれでよいでしょうか？」

ということへの了解になります。



H28年度

除却工事



補償費の支払・移転

仮住居 仮設店舗

H29年度

本体工事着工



H30年度

本体工事完成



（入居）

※最短のスケジュールです。

街づくりに関するご質問やご相談等ございましたら下記までご連絡ください。
準備組合の事務所へ来ていただいても結構ですし、お伺いしても結構です。

TEL 03-3343-6451

FAX 03-3343-6452

（担当：高橋、大野、鴨志田、前寺）

〒160-0023 新宿区西新宿六丁目25番8号オフィスアネックス203 ホームページ <http://www.ns5k.jp> Eメール jimukyoku@ns5k.jp