

第21回全体会を開催しました！
多くの権利者の方にご参加いただきました！

平成26年12月1日（月曜日）、午後7時より、芸能花伝舎（旧淀橋第三小学校）にて、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、開催しました。

当日は権利者の方37名（32世帯）にご参加いただきました。うち準備組合の会員でない方は4名いらっしゃいました。全体会一度の出席者数としては今までで最多となり、会場はいっぱいになりました。

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**」でした。スライドを用いて詳しい説明がおこなわれました。説明内容は以下の4つでした。

（下段以降に詳しく載せています。）



1. 施設計画案について

「**つどい にぎわう せせらぎのある街**」という基本の方針を再確認しました。また新宿区や東京都との協議を重ねるなかで出てきた、事業完成後の新しい建物に必要とされる施設の導入の検討の報告がありました。

2. 都市計画決定とは

権利者の同意をもって都市計画決定の手続きに入りますが、現在は事業のどの段階にいるのか、都市計画決定はなぜ必要で、何が決まるのかという説明がありました。

3. 都市計画（素案）の概要

都市計画（素案）の内容を示した表や図面の細かい内容の説明が行われました。「第21回全体会資料」に都市計画図書（素案）一式をまとめ配布しました。（欠席された方には街づくりニュースと同封させていただいています。）

4. 今後の流れ

今後新宿区主催で区民対象の説明会がおこなわれ、有識者等による審議がおこなわれます。その後最短で、28年度工事着手、30～31年度完成との説明がありました。

1. 施設計画案について

都市計画決定に向けて、東京都や新宿区の関係各署との協議・検討を重ねる中で、事業完成後の新しい建物への「**帰宅困難者用一時滞在施設**」等の導入について検討しています。

「帰宅困難者用一時滞在施設」

東日本大震災では多くの帰宅困難者が街にあふれ、帰宅困難者を受け入れる施設の不足が明らかとなりました。**東京都は高度利用地区という制度での容積緩和を受けるための要件の一つに、帰宅困難者用一時滞在施設の設置が必要と決めました。**また**国の補助金（防災・省エネまちづくり緊急促進事業）の要件の一つにも入っています。**場所として、A地区の1階事務所エントランスホール周辺の200㎡（東京都の基準）を予定しています。**普段は事務所のエントランスホールとして使用しますが、災害時には帰宅困難者を受け入れます。**

また、現在西新宿五丁目地域を含む、新宿区の「東南地域」は、児童数に対する保育施設の定員割合が4割ほどしかなく、新宿区として、0～5歳の子どもは、平成31年度まで、増加の傾向にあると見込んでいるとのことです。区では待機児童解消のため、大規模な再開発の際、設置を要請するよう要綱を定めています。このような背景から、子育て支援施設について、都市計画図書にどのような形で記すか、新宿区と協議中です。

災害時
「帰宅困難者用一時滞在施設」
を検討しています。



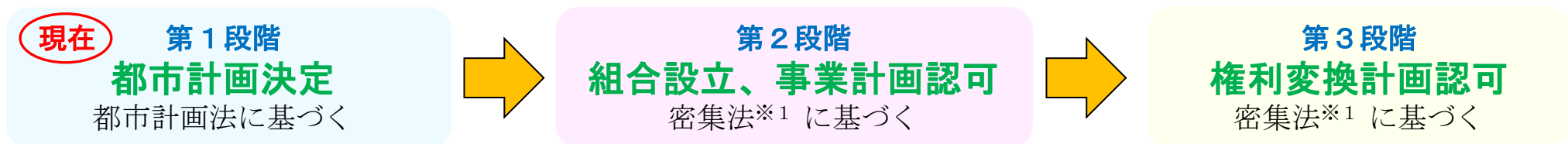
1階平面図

2. 都市計画決定とは

(1) 事業上、どの段階か

防災街区整備事業の工事を行うまでに、3つの行政手続きが必要です。

※1 密集法＝「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律」



(2) なぜ必要なのか

「都市計画決定」は、施設計画を実現するために必要です。当地区をはじめ都市部では、街の環境が無秩序に悪化するのを防ぐなどの目的で、「都市計画」が土地利用の制限の形で定められています。

現在西新宿五丁目北地区に定められている都市計画による制限があるままでは、容積率等の制限のため、当地区の施設計画は実現できません。

そこで、**地域貢献等の一定の条件を満たすことにより**容積率等の制限の緩和も含めた都市計画を検討し、新宿区、東京都と協議を重ねてきました。

平成21年5月の通常総会で都市計画のタタキ台が承認された後、行政協議を経て、準備組合としての都市計画「素案」として固まりつつある状況です。

(3) なにが決まるのか

再開発では、大まかなことから細かいことへ段階的に固まっていきます。

「都市計画決定」の段階では、これまでの準備組合での検討を基に、新宿区が**街づくり全体の目標、事業の区域、新しい道路や公園等の配置、建物の大きさの上限等を定め**、当地区の街づくりの大枠が固まります。

建築計画の中身や資金計画は次の「組合設立、事業計画認可」の段階で基本的に固まります。

皆さんの権利変換の内容はその次の「権利変換計画認可」の段階で固まります。

今までは

都市計画による**建築規制**があり、**街づくり計画の実現は・・・**

不可能

都市計画決定

条件（地域貢献等）

- ・ 広場や歩行者空間の確保
- ・ 帰宅困難者用一時滞在施設
- ・ 住宅確保（都心居住推進）
- ・ 緑化 etc.

決定後は

容積率等の**規制緩和**により、**街づくり計画の実現は・・・**

可能

3. 都市計画（素案）の概要

当地区の街づくりに必要となる都市計画は6種類あります。細かい内容は都市計画図書（素案）に掲載されています。

① 地区計画

- ・ 都市計画6種類全体のベースとなります。
- ・ 「地区の整備の目標と方針」とそれを実現するための「道路等の配置や建築物の制限」を地区全体に定めるものです。

③ 特定防災街区整備地区

- ・ 防災街区整備事業を実施するため必要な都市計画です。

⑤ 都市計画公園

- ・ 「密集法」に基づき、「防災都市計画施設」という位置付けで、事業実施に必要な項目の一つ。施設建築物と一体となって特定防災機能を確保する公園。

② 高度利用地区

- ・ 地域貢献に応じた容積緩和を定めるものです。

④ 防災街区整備事業

- ・ 事業のごくおおまかな項目として、「公共施設の配置及び規模」と「防災施設建築物の整備に関する計画」を定めるものです。
- ・ C地区は「個別利用区」との位置付け。権利者の皆さんの多様な土地利用のニーズに応じて、土地への権利変換が可能なブロック。

⑥ 防火地域の変更

- ・ 既定の都市計画の変更。地区内の「準防火地域」（用途地域：第二種住居地域）が「防火地域」に変更となり、地区全域が「防火地域」になります。
- ・ 都の制度上、高度利用地区の区域内は防火地域にする必要があります。

4. 今後の流れ

これらの都市計画の「素案」を基に、これから新宿区によって都市計画手続きが始められ、新宿区による都市計画の説明会も行われることとなります。

今後の流れ（最短）

- ・ 区による原案説明会
- ・ 区による案の説明会
- ・ 区の都市計画審議会（区長の諮問機関。有識者、区議、公募区民で構成）
- ・ 都市計画決定告示 来年の梅雨前。
- ・ 組合設立と事業計画の認可 平成27年度中。
- ・ 権利変換計画認可 平成28年度。
- ・ 解体工事着手 平成28年度中。
- ・ 竣工、再入居 平成30年度～平成31年度。



「事務局より」
**来年もどうぞよろしく
お願いいたします。**
今年も残すところわずかなりました。この一年の準備組合の活動に権利者の皆様からご支援・ご協力いただきましたことを心よりお礼申しあげます。
来年も引き続き、「つぎにきわうせせいのある街」の実現に尽力いたしますので、ご指導
よろしくお願いいたします。

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。

（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

TEL 03-3343-6451

FAX 03-3343-6452