

第4回全体会を開催しました！

10月11日（木曜日）午後7時30分から、10月14日（日曜日）午後2時から2階にて開催しました。

第4回検討会 テーマ 『建築計画案』

今回の全体会は、第3回の全体会で作成しました概略の建築プランをもとに、住宅、事務所、店舗等の延床面積等、住戸数、駐車場や駐輪場の台数等が基本計画の素案として示されました。

各階の平面図に加え、14日の全体会には基本計画案の鳥瞰図（パース）も用意され、よりわかり易い説明がなされました。

この 街づくり基本計画の素案は、権利者の皆さんからご意見をお伺いすること、デベロッパー等との調整に活用することなどを目的として作成した素案です。

権利者の皆さんのご意見、デベロッパー等との調整、行政等との協議・調整の内容に従って、この街づくり基本計画の素案は大きく変化するものです。

また今後、修正を行いながら、次回の第5回全体会の資金計画の素案の作成等に活用することとなります。この資金計画の素案の作成においても、事業採算性等によって見直しを行うこととなります。

なお、今回の素案は、容積率の割り増し等の手法として、「高度利用地区」という手法を活用した案です。周辺の地区では、南側の西新宿五丁目中央北地区が「再開発等促進区」という手法を活用していますが、その他の地区では「高度利用地区」が活用されています。

ここまでの検討の結果では、「再開発等促進区」を活用した場合、やや大きな床面積の計画が可能ですが、建物の平面形状を小さくする必要があります。そのため、建物の階数が増加し、建物形状も複雑となる面があり、「高度利用地区」を活用した場合より、事業採算性が低下する面があると判断されます。

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4回全体会の資料」、「街づくり基本計画案（素案）鳥瞰図」各1部、および「第2回デベロッパー等街づくりに関するアンケート調査結果」を、10月22日付けでメール便にて（発送は26日になってしまいました）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。



デベロッパーの方々より第2回

『街づくりに関するアンケート調査』の結果ができました！

第4回全体会では、前号でお知らせした第2回のデベロッパーの方々への街づくりに関するアンケートの回答がまとまり、調査結果の報告も併せて行われました。

このアンケート調査の実施先の企業は、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で、必要資金について資金の立て替えを自らが行うと回答した企業の方々3社に、本地区の事務所施設の成立性や取り組みの方針等についてお伺いするため行いました。

・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

アンケート調査には、各社ともに積極的に詳細な回答をいただきました。このため皆様に配したアンケート調査もページ数が多く、お忙しい中でご覧になるのも大変とは思いますが是非ともご一読ください。なお、以下に回答で特徴的な点を挙げてみました。

●事務所床を計画する場合の床の規模について（配布資料5ページ）

各社ともに大規模な床面積を有する事務所を希望しています。1フロアの面積については、専有面積の最小規模として300坪（住友不動産株式会社）から500坪（東京建物株式会社）が希望されています。

隣接する北新宿地区では、最近になって建物の高さを低くして（180mを160mとしました。）、1フロアの面積を拡充しました。このような傾向は、比較的に大きな会社、小規模な建物に分散している会社を、効率面から一箇所に集約する動きが活発であることもあろうです。

●建設した事務所床の取得等について（配布資料6ページ）

今回のアンケート調査で、回答が異なった一つの項目です。保留床の取得については、住友不動産株式会社と野村不動産株式会社「全て自社または関連会社で取得する。」と回答され、東京建物株式会社は「目的会社等の設立を行い取得する。」との回答でした。またその前提として、事業の推進（参加組合員等）もTMKでの参加を希望されています。なお、東京建物株式会社の回答の中に出てくるTMKとは、特定目的会社の略語です。特定目的会社とは、「資産の流動化に関する法律」に基づいて資産の流動化業務を行うためだけに設立される特別な社団法人のことで、特定資産（不動産）について有価証券の発行による資金調達、不動産の取得及び譲渡を行います。

●権利床と保留床の形態について（配布資料6ページ）

権利床とは皆さんが従前資産（現在所有している土地と建物）と交換する新しいビルの床で、保留床は組合がデベロッパーに売却する権利床以外の床です。

住友不動産株式会社と東京建物株式会社は同様で、大規模な権利床以外は、基本的に一体化することが望ましいと回答されています。住友不動産株式会社は一体化することの権利者の皆さんにとっての効果を説明いただきました。野村不動産株式会社は、権利床と保留床を区分することが望ましいと回答されています。

（裏面に続きます。）

●事務局員の派遣及び加入促進活動等について（配布資料7ページ）

住友不動産株殿は社員を事務局員として派遣することを明記されました。他の2社はこの点は明確な回答はありませんでした。

●転出希望者の代替地・代替建物の斡旋等について（配布資料7ページ）

各社ともに企業のグループ全体で代替地や代替建物の斡旋に取り組んでいただけるとの回答です。また、都市計画決定前の事業化の前段階における転出希望者の取得については、各社で若干表現が異なりますが取り組んでいただけれるようです。なお、住友不動産株殿は、近隣で数多く所有している物件の斡旋を提案されています。

●事業資金の立替について（配布資料7ページ）

今回のアンケート調査で、回答が異なった一つの項目です。住友不動産株殿は、組合と協議の上で、事業推進に必要と判断される事業資金を負担していただけると回答されています。野村不動産株殿は、準備組合に参加して状況を判断の上で事業資金の負担を実施していただけると回答されています。一方、東京建物株殿はゼネコン等を含めた複数により負担すべきと回答されています。先の回答にあった特定目的会社と同様の考え方と推察されます。

●事業が不調となった場合の清算方法について（配布資料8ページ）

各社が参加され資金負担を実施した後に、仮に事業が不調になった場合の資金の清算についてのお考えをお聞きしました。3社ともに、権利者の方々が負担することは困難であると回答されていますが、東京建物株殿は、組合の役員と事務局、事業協力者が協議すると回答されています。

●権利者の生活再建の観点からの提案について（配布資料9ページ）

住友不動産株殿と東京建物株殿から、事務所床の共有床を取得することの提案がありました。住友不動産株殿は具体的な効果を記載いただきました。

●本地区の街づくりの実施による効果について（配布資料10から12ページ）

このご質問は、本地域は市街地再開発事業等による街づくりが進み、今後も大量の住宅の供給と人口数の増加が見込まれ、街づくり事業の実施により、道路や広場が整備され、居住環境や防災性の向上が進んでいます。このような状況の中で、新しい住宅の居住者や事務所の就業者は増加しましたが、十二社通りの歩行者の通行量は少なく、夜には歩行者もまばらな状況で、地域の活気は低下しているようにも感じられます。新しい居住者や就業者が地域で活動することが少ないのが現状のようです。本地区では、「地域の賑わいの再生」を街づくりの一つの目標としています。この目標を達成する上で、どのような方策があるかをお考えをお聞きした項目です。

各社ともに参考になるご提案をいただきました。特に住友不動産株殿からは①水と緑の遊歩道・コミュニティインフラの実現について、②地元企業・商店の活性化に寄与できる仕組みの検討、の2つのご提案をいただきました。今後の街づくりの検討に大変参考になると思います。是非ともご一読いただきたいと思います。



第5回理事会を開催しました！

9月27日（木曜日）午後7時より淀橋会館2階で、再開発準備組合の第5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2回デベロッパー等アンケート調査状況

●議案 第2号 基本計画案の作成状況

●議案 第3号 新宿区との協議状況

●議案 第4号 第4回全体会の概要

●議案 第5号 街づくりニュース

議案第1号から議案第3号まで、各進捗状況の報告が事務局から行われました。引き続き第4回全体会の実施内容の概要、また、街づくりニュースの内容の説明が事務局から行われ承認されました。

再開発準備組合の第5回全体会を開催します！

テーマ『資金計画案、モデル権利変換計画案』

●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）

今回の全体会は、前回作成した基本計画の素案（建築計画案）に基づき、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、資金計画案を作成します。また、この資金計画案に基づき、モデル権利変換計画案の作成を行います。なお、基本計画の素案は現在修正を行っています。

準備組合の設立に際して皆さんに承認いただいた全体会は今回のテーマが締めくくりとなります。街づくりを進める判断をする上での重要なテーマです。是非ともご参加ください。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。

なお、準備組合の設立に際して承認された今後の活動は以下のようになっています。

具体的な内容は11月9日（金曜日）に行う第6回理事会で審議予定です。

①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。

②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作業を行う段階へ移行するの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。

また、この審議の結果を踏まえ、必要に応じて事業協力者（デベロッパー等）の選定について審議します。

