

## 街づくりに関するアンケート調査に

### ご協力をお願いします！

準備組合を本年5月に設立してから、全体会及び理事会の開催、街づくりニュースの発行、関係機関との調整等、積極的な活動を行ってまいりました。準備組合の設立時点に、皆様に承認いただいた全体会も、第5回全体会をもって完了いたしました。

そこで研究会活動から準備組合活動の各種検討内容を「街づくり基本計画（案）」として取りまとめ、皆様にアンケート調査を実施させていただきます。

アンケート調査結果を参考に、準備組合の今後の活動内容を新たに定めたいと思います。

重要なアンケート調査です。お忙しいとは存じますが、是非ともご協力いただけますようお願い申し上げます。

### ●アンケート調査票の配布方法

平成19年11月15日（木曜日）から順次皆様に配布しています。第5回全体会に出席された方は当日配布いたしました。また、欠席された方（会員の方、会員でない当地区の権利者の方）に、「第5回全体会の資料」とともに配布または郵送させていただきました。

### ●アンケート調査票の回収方法

お近くの方は担当者が回収にお伺いいたします。同封の封筒に入れてお渡しく下さい。なお、郵送または事務局（R&D）のポストに投函されても結構です。遠方の方は同封の返信用封筒にて郵送で返信いただけますようお願いいたします。なお、第5回全体会にご出席された方には、この街づくりニュースと一緒に回収用の封筒を配布または郵送しました。

### ●アンケート調査票の回収期間

お近くの方は平成19年11月26日（月曜日）から回収を行っています。原則として平成19年12月4日（火曜日）までを回収期間とします。なお、遠方の方は平成19年12月4日（火曜日）までに郵送にて返信をお願いいたします。

### ●ご質問等ある方は事務局までご連絡ください

街づくり基本計画（案）やアンケート調査、その他の街づくりに関するご質問等ありましたら、事務局までお気軽にご連絡ください。連絡先は各資料の巻末に記載してあります。

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。皆様方にご協力いただけますようお願い申し上げます。



## 第5回全体会を開催しました！

平成19年11月15日（木曜日）午後7時30分と11月18日（日曜日）午後2時よりの2回、「資金計画（案）」、「モデル権利変換計画（案）」をテーマに、淀橋会館にて開催いたしました。また、街づくりに関するアンケート調査に関する説明が行われました。

### ●モデル権利変換計画（案）とは？

街づくり事業では、どのような内容の街づくりを行うのかという事も重要ですが、新しい街での皆さんの生活が向上していなければ意味がありません。

生活の向上の中には、環境の向上、安全性や防災性の向上等もありますが、現在、居住している方は、居住スペース（面積）の比較、管理・維持費の比較も重要な要素となり、また、現在、営業している方は、営業スペース（面積）の比較、管理・維持費等の支出金の比較も重要な要素となります。

そこで街づくり事業の完成後の、新しい街での床の面積、収入金や支出金を検討するのが「モデル権利変換計画（案）」です。権利変換とは、皆さんが現在お持ちの「土地」と「建物」の資産（従前資産）を、新しい街の「土地」と「建物」の一部と交換することを言います。

移行する新しい床で生活を継続するので、新しい床の面積だけでは判断はできません。新しい床の税金や管理・維持費の検討も重要になります。

都市計画決定の前までには、個々の権利者の方の状況に合わせた、個別の「モデル権利変換計画案」を作成します。このモデル権利変換計画案で、実際に事業を実施するののかの判断（都市計画決定の同意）を行うこととなります。

### ●第5回全体会での「ご質問」

第5回全体会に参加された方から以下のようなご質問があり、事務局から説明がありました。

### ●モデルCで設定している従前（現在）の管理費はもともと高いと思いますが？

本地区内には3棟の区分所有マンションがありますが、それぞれ管理費や修繕費には違いがあるようです。

今後、調査検討を深めて、都市計画決定の前までには、個々の現状に合わせた「モデル権利変換計画案」を作成します。今回の資料のモデルとしてご理解ください。

### ●区画道路で別れる東街区と西街区の管理は別々の会社で行うのですか？

配布している街づくり基本計画（案）は、新設する区画道路によって東街区と西街区の二つの街区を構成する計画案となっています。

これにより建築基準法上と税務上は別の敷地となり、例えば住宅棟の敷地の固定資産税が低減（1/6）になる利点があります。しかし、管理・運営上は西街区と東街区を一つの管理会社が一体的に実施することで効率化を図ることが良いと思います。なお、近隣の先行地区や後発地区と可能な点は一体的に管理・運営を行い、効率化を図ることの検討も必要と考えられます。

（裏面に続きます。）

●管理費は近隣の事例を基にモデルを作成していますが、当地区は大規模な事業であり、もっと工夫により低減が図れるのではないですか？

今回はモデルとして隣接地区の事例を示しています。今後、より詳細で具体的な検討を行う中で、本地区の計画内容に沿った管理費や修繕積立金を検討して、都市計画決定の前には概要を明らかにすることになります。

なお、大規模な事業では、防犯、テレビやインターネット等の料金について低減できる要素がありますが、近隣の事例を見ると、大規模なビルでも高い管理費等の事例もあり、管理費等にも注意しながら計画案の検討を進めることが必要です。

●資金計画(案)の補助金ですが、

他地区の先行事例ではもっと多くの補助金が出ていると思いますが？

新宿区内の先行事例の補助金を見ると、地区によって事業費に対する補助金の割合が異なりますし、バブル経済までとその後で、事業費に対する補助金の割合が異なるようです。

今回の資金計画案は先行事例を参考に補助金を想定したのですが、今後は計画案に合わせて算定していきます。

●本地区の事業化のスケジュールはどの様に考えられますか？

事業スケジュールでは現段階での課題として大きく2つが挙げられます。一つは権利者の方々の都市計画決定への同意ですが、この権利者の方々の同意については、来年の中旬以降の予定になります。

もう一つの課題は、都市計画決定の認可者である新宿区や東京都との調整です。この課題については、現在から積極的に取り組んで行く必要があります。

この二つの課題を解決して事業の都市計画決定がなされると、事業認可(本組合の設立)、権利変換計画の認可、新しい建物の着工と、それぞれ1年間程度を要し、その後今回の街づくり計画案では工事期間に2年半程度を要すると思われれます。来年度に都市計画決定の手続きに入ることになると、概ね7年後の事業の完成となります。

なお、近隣地区の先行的事例を見ると、検討の開始から数年で都市計画決定を行っている地区、都市計画決定までに十数年間を要している地区と様々です。円滑に事業を進める上では、現在の課題である新宿区や東京都との調整を円滑に進めることが重要ですが、街づくりを検討中の地区が数多くある新宿区では、権利者の皆さんの多くが準備組合に加入し、地区の大方の意向として、新宿区等に事業化の推進を積極的に要請して行くことも必要な面があります。

●街づくりに関する借家人へのご説明は何時ごろ行つてますか？

今回、街づくり基本計画案を作成しましたが、これを権利者の皆さんで確認する必要があります。権利者の多くの方が街づくりの実施について共通の意向を持った段階で、借家人の方々にもご説明を行います。一般的には、この段階になれば、大枠の事業スケジュールも検討可能となります。他地区では都市計画決定の手続きに入る前にはご説明を行っています。



## 事務局からのお知らせ！

●今後の予定について

①第7回理事会の開催

街づくりに関するアンケート調査の結果の分析と、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かが、今後の活動内容について審議します。

また、アンケート調査結果と、活動内容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。この審議結果を臨時総会に議案として諮ります。

②臨時総会の開催

●日時 12月13日(木曜日) 午後7時30分より午後9時

●場所 淀橋会館2階(新宿区西新宿五丁目4番7号)

街づくり基本計画案のまとめ(方向性の確認)、今後の活動内容、デベロッパーの選定等について審議します。

※重要な総会ですので、お忙しいとは思いますが是非ともご参加ください。準備組合の会員以外の方の参加も結構です。なお、臨時総会の開催通知は、第7回理事会の開催後に皆様に発送します。

●街づくりの推進には皆様の準備組合への加入が必要ですよ！

現在の準備組合への加入者数は57名で、対象者数に対する加入率は63%(公有地、区分所有マンション2棟を除く加入率)です。

準備組合の活動も、具体的な検討に進むと、新宿区や東京都との調整等、対外的な活動が増えてきます。新宿区には街づくりを検討中の地区が数多くあり、人員や予算に限りがある中で、各地区の全てを同時並行的に進めることには難しい面があります。各地区の街づくりの重要性や地域への貢献度とともに、地区の権利者の皆様の準備組合への参加の度合い等により、新宿区の街づくりの実施の順番にも影響が生じる面があります。本地区の街づくりの推進に賛同される方は、お忙しい会合に参加できない方、地区外に移転を検討している方、その他の理由に係わりなく、準備組合に加入していただくようお願いいたします。

●街づくり計画案の具体的な検討にはデベロッパーの参加が望まれます！

本地区の街づくりは、住宅、店舗、事務所等の多様な施設の立地を検討する大規模な事業です。

市街地再開発事業等では、調査設計費・建物の建設費、皆さんの補償費等の支出金について、建設した建物の権利床以外の床をデベロッパーに処分して回収します。このデベロッパーの事を参加組合員と言います、事業で重要な役割を担います。

参加組合員は、一般的には事業の都市計画決定までには候補者を選定しますが、本地区は多様な施設の立地を検討する大規模な事業であることから、都市計画決定の案についてデベロッパーとも調整を重ねて作成することが重要です。そこで、今後より詳細で具体的な検討へと進む上では、早期にデベロッパーの参加を得ることが望まれます。

