

再開発準備組合の臨時総会を開催しました！

平成19年12月13日（木曜日）午後7時30分より、淀橋会館2階において、西新宿五丁目北地区の平成19年度第1回臨時総会を開催しました。

鴨下理事により開会宣言が行われ、はじめに佐々理事長よりご挨拶がありました。準備組合の規約に従い、佐々理事長が議長を務め、事務局の司会進行により、出席状況の確認と総会成立の確認を行い、臨時総会は会場出席組合員13名、委任状26名で、準備組合規約第19条により臨時総会の成立が報告され、報告事項及び議案の審議が行われました。審議の結果、全て原案とおりの承認されました。臨時総会は岡副理事長の閉会の挨拶で午後9時に終了いたしました。

【佐々理事長の挨拶】

本日は、皆様には大変お忙しい中、「再開発準備組合」の臨時総会にご出席いただき誠にありがとうございます。

再開発準備組合を5月に設立して以来、積極的な活動を行ってまいりました。会員数は現在57名となりました。5月からの活動内容を踏まえ、地区の皆さんに街づくりに関するアンケート調査を実施いたしました。本日はこのアンケート調査結果を参考に、これから来年3月までの再開発準備組合の活動内容を皆さんと改めて確認して、皆さんの協力のもと、準備組合活動を実りあるものと思いたいと思います。

行政での当地区の位置づけは、内閣府から都市再生緊急整備地域に指定され、地区の神田川は、都市再生プロジェクトとして再整備が計画されているなど、重要な位置づけがされています。そして神田川の親水拠点整備も含めて、土地利用の更新が予想される公有地等との一体的な街づくりが当地区では不可欠と思っています。しかし親水拠点の整備や公有地等の土地利用の更新は、私達の街づくり活動の進展を無条件で待っているものではないと思います。また、高齢者も多い私たちの地区では、いたずらに検討に長い時間をかけることはできません。一定の限られた時間の中で、新宿区、国や東京都にしっかりと要望ができるように、私達の意向をまとめなければなりません。

本日はこのことを念頭に置いて、活発なご意見をお願いしたいと思えます。多くの方に参加いただき、臨時総会を迎える事が出来ました。深く感謝申し上げます。本日は、重要な議案でございます。皆様方のご協力をいただき、実りある総会になる様お願い申し上げます。ご挨拶とさせていただきます。なお、新宿区の方々ですが、本日はどうしても他地区の都合で出席できないとのことで、皆様によるしくお伝えして欲しいとのことでした。

報告 第1号 設立総会以降の活動内容の報告

本年5月に準備組合を設立した以降の活動内容が報告されました。

報告 第2号 街づくりに関するアンケート調査結果の報告

先月末から今月にかけて実施された、地区の権利者（土地または建物所有者）の皆様への街づくりに関するアンケート調査の集計結果が報告されました。

（下段に続きます。）

下記の2つの議案は関連することから、合わせて説明と審議が行われました。

議案 第1号 今後の活動内容及び日程の承認の件

次年度の総会を開催する5月までの準備組合の活動内容と日程が提案されました。

議案 第2号 参加組合員候補者（デベロッパー）選定の件

個別対応等における再開発準備組合の事務所の開設、事務局員の配置、専門コンサルタントの参加については、一定の活動資金も必要です。この活動資金を調達する上で、参加組合員候補者（デベロッパー）の選定が提案されました。

参加組合員候補者（デベロッパー）の選定方法（手順と調整内容）とデベロッパーへ2回実施したアンケート調査結果等を参考に、選定（調整）順位が提案されました。議案第2号に関連して次のご質問がありお答えしました！

【ご質問】 参加組合員候補者は1社ということですか？大規模な事業であり不安ですが1社に決定するのですか？

【お答え】 ここで選定するのは参加組合員の候補者で、正式に参加組合員を決定するのは本組合の設立時点です。参加組合員を1社にすることを決定するものではなく、次の臨時総会で選定する参加組合員候補者とも協議して参加組合員を決定します。

【岡副理事長の閉会の挨拶】

再開発準備組合の臨時総会はどこおりなく行われました。皆様のご協力に感謝申し上げます。

再開発準備組合には現在57名の方が加入しています。今回のアンケート調査結果を見ると、私達の検討内容を見て、街づくりの推進について判断するお考えの方も居られるようですが、街づくりは全ての方に係わることでありますので、より多くの方が一緒に検討を行うことも重要です。

今後とも準備組合の活動の内容を、入会していない方々にもお伝えして、準備組合の活動に理解をいただき、お一人でも多くの方と街づくりの検討を進めたいと思います。ご出席の皆さんも、お近くの方をお誘いいただければと思います。本日は長時間にわたりご苦勞様でした。これで閉会とさせていただきます。ありがとうございます。

アンケート調査のご質問・ご要望等にお答えします！

本年11月末から12月にかけて、準備組合の地区内の権利者の方々に街づくりに関するアンケート調査を実施いたしました。この調査結果につきましましては、臨時総会の中でご報告いたしました。お忙しい中、多くの方々にご協力いただき誠にありがとうございました。

臨時総会の第1号議案の今後の活動内容で承認されましたとおり、アンケート調査の中で寄せられた、ご質問、ご要望等について、街づくりニュースの中でお答えしてまいります。本号では、アンケート調査の「A. 街づくり基本計画（案）」についてのお尋ね「1」に寄せられたご質問、ご要望に関してお答えします。

1 地区の北側の青梅街道沿いに事務所棟（建物高さ約120m）、その南側に住宅棟（建物高さ約160m）の2棟の高層棟を配置しています。この様に2棟の用途の異なる高層棟を配置することを、どの様にお考えになりましたか、お聞かせください。1つだけ選んで○を付けてください。



（裏面に続きます。）

⑤その他に寄せられたコメント

- なるべく住宅数を多く。
- 住宅棟2棟とし、事務所部分はなるべく少ない方が良いと思います。
- 用途の異なる棟を建設するのは街づくりの上で良いと思う。
- 配置など詳細については検討を深める必要があると思う。
- 日照問題がわからないので良否がでない。



【お答え】 街づくり基本計画案の作成は、基盤整備計画案、大枠の用途構成（建物配置計画）案の基本的な事項から検討を進めてきました。この2つの事項は別々に検討可能なものではなく、複合的な検討により判断を行う必要があります。

・基盤整備計画案

基盤整備計画案（道路や広場の配置）については、新しく整備する区画道路の位置の違いによる3つの案を検討しました。この3つの案は、「街づくりニュース第4号」に掲載し、その後、「第3回全体会資料」で、住宅2棟を配置した案と、住宅1棟と事務所1棟を配置した案の検討を行いました。現状の区画道路を拡幅する案（街づくりニュース4号及び第3回全体会資料のA案）は、高層棟の形状が不整形となることから以降の検討から除外しました。残る2案は、建築敷地を2敷地とする案（現在のA案）と建築敷地を1敷地とする案（B案）ですが、地区の外周部に新設の区画道路を配置するB案は、「親水拠点や遊歩道」と「建築敷地」が区画道路により分離されること、高層棟の隣棟間隔がA案よりも狭くなること、課題があり、現在は、街づくり基本計画案として2敷地とするA案を採用してより具体的な検討を進めています。

・大枠の用途構成案

地区の面積の規模、区域の形状から、2棟の高層棟を計画しています。そして住宅棟を2棟とする案、住宅棟を1棟と事務所棟を1棟とする案の2つの案を検討しました。この両案にはそれぞれ課題があります。住宅棟2棟を計画した場合の課題は、住宅棟2棟の隣棟間隔がやや狭いこと、北側の住宅棟の一部の住戸で十分な日照の確保が難しいこと、住戸数が1千2百戸と大量になること等があげられます。また、事務所棟を計画した場合の課題としては、権利者の皆さんが取得する以外の事務所床（保留床）について、あらかじめその取得者が見込まれることが計画の前提として必要であることがあげられます。事務所床の取得については、2回のアンケート調査によりデベロッパーに確認を行いました。確認の結果はデベロッパー数社から、住宅よりも事務所取得を希望する旨の回答がありました。このため現在は、南側の高層棟を住宅として、北側（青梅街道側）の高層棟を事務所とする案を採用して具体的な検討を進めています。

③あまり良いとは思わない。を選んだ方のコメント

● 高度利用地区にしてみたいくない。親しまれる街にならない。

【お答え】 地区の用途地域は、青梅街道沿い及び十二社通り沿いが路線式の商業地域で、地区の内部は第1種住居地域に指定されています。青梅街道や十二社通りに面する宅地では早くから耐火建築物による土地の高度利用が進み、一方、地区内部は道路幅員が充分ではなく、防災上、住環境上などに課題があります。地区内部は道路が未整備なまま耐火建築物への建て替えが始まっており、青梅街道沿いや十二社通り沿いの耐火建築物では建物の老朽化が見られます。また、地区の1/3程の面積を有する公有地等では土地利用の更新も予想されるところです。

（下段に続きます。）

地区内部で個々に耐火建築物への建て替えが進んでも基本的に防災上や住環境上の問題の解決にはなりません。青梅街道沿いや十二社通り沿いで老朽化した建物を個別に建て替えても賃貸資産として周辺の大規模な建物との競争力がなく、優良な資産とはなり難い面があります。なによりも現状の中で公有地等が建物の建て替えにより土地の高度利用が成されると、道路が未整備のままに高密度で雑然とした街となってしまうかもしれません。このまま何もしないであれば、現在の街が継続して行く訳ではありません。

地区には、高層化された建物の宅地と戸建住宅等の低層の建物の宅地が混在しています。このまま個々の建物の更新が進む前に、地区の皆様がこの地区全体の望ましい姿を描き、その実現について検討する必要があります。

本地区では、新しい区画道路の整備、広場や緑地の整備が必要とされ、土地の共同化が必要です。土地の共同化は、皆さんが資金を出すことなく事業が成立することが前提です。周辺の建物と競争力を有する等、皆様の資産価値を最大限に高める上で土地の高度利用も必要です。

そして本地区の街づくりでは、単に競争力を有する建物と道路や広場・緑地を整備するのではなく、親水拠点や遊歩道の整備、それと一体的な広場・緑地の整備やそこに隣接する部分への低層建物の配置、十二社通り沿いの低層の店舗の配置等による賑わいの創出等、他地区にはない魅力ある街づくりを検討しています。

第7回理事会を開催しました！

臨時総会の開催に先立ち、平成19年12月6日（木曜日）、淀橋会館にて第7回理事会を開催し、臨時総会の報告及び議案等について審議いたしました。

- 議案 第1号 街づくりに関するアンケート調査の結果
- 議案 第2号 デベロッパー等の選定方法等
- 議案 第3号 今後の活動内容及び日程
- 議案 第4号 街づくりニュース

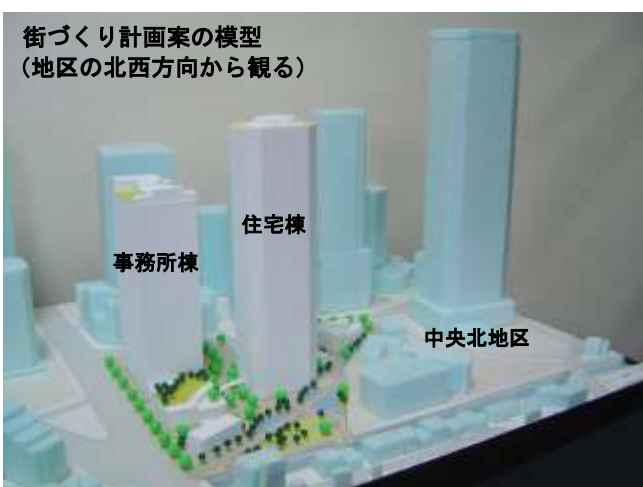
その他 議事録の確認 他

事務局からのお知らせ！

街づくりに関するアンケート調査に多くの方にご協力をいただきました誠にありがとうございました。また、臨時総会の開催に際しても、多くの方に協力をお願いいただき誠にありがとうございました。

臨時総会では皆様に配布した街づくり基本計画案の簡単な模型を展示いたしました。鳥瞰図も皆様に配布しておりますが、模型で立体的に見ていただくと、より隣接建物との関係や地区内の建物や広場の配置が分かりやすいと思います。ご覧いただける方は何時でも事務局の事務所にお出かけください。

街づくりに関するアンケート調査には、多くのご質問、ご要望をいただきました。臨時総会の活動内容で承認されたとおり、街づくりニュース等でお答えして行く事となりました。紙面の都合もありますので、何号かに分けて出来るだけ早めにお答えします。本年も残すところ僅かとなりました。本年は準備組合事務局としていろいろと至らぬ点もありましたがご容赦ください。来年は街づくりの具体的な詳細な検討へと進み、皆様に具体的な説明が出来るよう務めて参ります。よろしく願いいたします。日々寒さも増しています。年末ご多忙の折ではございますが、お体にお気をつけて良き年をお迎えください。



街づくり計画案の模型
(地区の北西方向から観る)

住宅棟
事務所棟
中央北地区