

## 新春のご挨拶

西新宿五丁目北地区再開発準備組合 理事長 佐々一郎

年頭にあたり皆様のご健勝とご繁栄をお祈り申し上げます。昨年は再開発準備組合の活動に関して、新宿区の皆様、東京都の皆様、公有地等の皆様にひとかたならぬお世話になり誠にありがとうございました。また、地区の皆様には街づくりアンケート調査等にご協力いただき誠にありがとうございました。本年も宜しくお願い申し上げます。



さて、昨年5月に再開発準備組合を設立しまして、全体会の実施や街づくりニュースの発行等を行い、地区の皆さんと街づくりの検討を進めてまいりました。また、新宿区地域整備課の方々にご協力をいただき、公有地等の方々へのご協力のお願い、東京都建設局河川部、東京都水道局との話し合い、東京電力㈱殿とお話し合い等を行いました。そして、これまでの活動内容をまとめた街づくり基本計画(案)をお示しして、地区の皆様のご意見をお伺いする、街づくりに関するアンケート調査を実施いたしました。年末には皆様のご協力のもと平成19年度の第1回臨時総会を開催、街づくりに関するアンケート調査の結果を参考として、本年当初の活動内容を定めることができました。

本地区内の神田川沿いの遊歩道における暫定整備の実施が昨年末より始まりしました。この整備は、私達の地区の街づくりの実施時点で本整備を実施するため暫定整備となっております。また、私達の地区の南に隣接する東京電力㈱殿を含む西新宿五丁目中央北地区では、地区計画等や市街地再開発事業の都市計画決定案が11月に新宿区へ提出され、その説明会も開催、本年2月には、新宿区により都市計画決定が成されると聞いております。そして北新宿地区では超高層の事務所棟と住宅棟の建設が開始されます。いよいよ私達の地区にも直接大きく影響する変化が始まります。

よって、私達の地区も、再開発準備組合の活動を今まで以上に精力的に行い、関係権利者の共同の利益と、地区の繁栄のため、地区の皆様が一緒になって街づくりの内容を定めていく必要があります。その一環として、昨年末の臨時総会でご承認いただきました参加組合員候補者(デベロッパ)の選定と参加について、皆様に一層のご理解をいただくとともに、参加組合員候補者との参加に係わる具体的な調整を実施します。

役員一同、昨年末の臨時総会で定めた活動内容を精力的に行ってまいります。本年5月に開催を予定する通常総会では、皆様と更に具体的な平成20年度の活動内容を定めたいと思います。地区の皆様におかれましては、再開発準備組合の活動にご理解をいただき、再開発準備組合への加入とご協力をお願い申し上げます。

## 参加組合員候補者と第1回目の調整を行いました！

平成19年12月25日(火曜日)午後6時より事務局において、第1回臨時総会で承認された参加組合員候補者の第1順位の住友不動産株式会社殿と第1回目の調整を行いました。年末ではありましたが、年内に1度は面談したいと準備組合側からの要請により急遽決定し、お忙しいところ住友不動産株式会社から片山執行役員(再開発部長)、浅井担当が出席されました。準備組合からは佐々理事長、渡辺副理事長、鈴木理事、鴨下理事、事務局2名が出席しました。

今回の調整は1回目ということもあり、住友不動産株式会社殿に実施した2回のアンケート調査の回答について、現時点で変化の無いことを確認して、社会状況も含めて一般的な事柄について意見交換が行われました。

今後の進め方として、お互いの考え方を理解しあうことが必要との認識で、そのためにもまずはアンケート調査の回答にある事務局員の派遣や資金立替等について、住友不動産株式会社殿の考えを具体的に提案していただくことになりました。

### ※参加組合員とは？

市街地再開発事業で、地区内に土地や建物の権利を有しないものの、あらかじめ建設する建物の余剰床の購入者として取り決め、事業に加わり、組合員(土地、建物所有者)と共同して事業を推進する企業等を行います。参加組合員は床の購入金額を、事業の支出にあわせて拠出し、事業の資金的な面でも大きく貢献します。

### 新宿区地域整備課に活動の報告を行いました！

平成19年12月20日(木曜日)に新宿区の当地区の担当部署である地域整備課(寺井さん、福島さん)に事務局から左記の活動の報告を行いました。そして街づくり基本計画書案の修正を行い、関係各課との調整を実施することを確認しました。

- ①街づくりに関するアンケート調査結果
- ②平成19年度第1回臨時総会
- ③街づくり基本計画案の作成

### 皆さんからの疑問・質問にお答えします！

地区の権利者の方に行った街づくりに関するアンケート調査に寄せられた、疑問やご質問にお答えします。本号では前号に引き続き「A. 街づくり基本計画(案)」についてのお尋ね」に寄せられた疑問やご質問にお答えします。



店舗と住宅の施設計画は密接な関係にあります。多様な住宅の整備についてのアンケート調査の回答には、「良いと思う。」との回答が最も多く寄せられましたが回答者の5割強に留まりました。「出来るだけ高層棟に集約した方が良いと思う。」「もつと低層の住宅を増やした方が良くと思う。」との回答も、それぞれ回答者の1割強の方から寄せられました。アンケート調査に寄せられた疑問・質問にお答えする前に、現時点における店舗や住宅の施設計画の基本的な考え方についてご説明します。なお、研究会段階の街づくりニュースに掲載した内容を、皆様からいただいたご意見も参考にして一部修正と加筆を行っています。

(2面に続きます。)

## ●魅力ある街づくりの重要性！

西新宿地域の分譲住宅は人気が高く、いずれも完売の状況が続いていますが、街づくりの検討では、より慎重に将来を見据えた計画が求められます。

日本の総人口は2004年がピーク（約1億2千7百万人）で、これ以降人口が減少する（2100年予測で3千5百万人）とされています。この中で東京の人口は、概ね2010年がピークでその後は全国に比べれば緩やかな減少になるとも言われています。なお、一時期よりは出生率の向上も見られ、人口減少の歯止めが期待されています。

このような状況の中で、今までも一層、居住地の選別と住宅の質が問われるようになり、人口配置の再編・再集中、地域間競争が進むと言われています。

西新宿地域の住宅は高い人気がありますので、質の高い住宅の供給とともに、商業施設等の生活利便施設の整備、広場や緑地の整備により、居住地としての魅力の向上を行えば、高い人気の維持が末永く可能と考えられます。皆様の資産価値を末永く維持する上で商業施設等の生活利便施設の整備は重要なことと考えられます。

## ●多様な世代が暮らす街！

人口の減少とともに、高齢化問題が大きな課題として様々な機会に取り上げられています。街づくりにおいても高齢化を念頭に置いた計画が必要とされています。

日本は人口に占める高齢者の割合が世界最高で、一方15歳未満の割合は世界最低という状況です。高齢化は世界に例のない速さで更に進んで行くこととなります。今後、前後の世代と比較すると突出して人口が多い、団塊の世代（1947年～1949年生まれ）が高齢期を向かえる2012年以降に本格的な高齢化社会を迎えることとなります。更に、1971年～1974年の第2次ベビーブーム期が高齢期を迎える2035年以降に急速に高齢化が進展します。東京では3人に1人が高齢者、5人に1人が後期高齢者（75歳以上）と言われています。

西新宿地域で先行整備された分譲住宅の居住者が若者や中高年層を主体としています。街が末永く活力を維持していく上では、多様な世代が街に暮らせる、多様な世代に魅力ある街として、高齢者にも便利で優しい街とすることは重要な事柄になります。

## ●商業者に対するアンケート調査結果のポイント！

店舗の整備については、将来に渡り近隣の店舗と競争力を有するよう整備することが重要です。整備当初は良くても、将来的に店舗で撤退や入れ替えが生じると、街全体が衰退する危険性もあります。

以前(株)東急ストア殿と(株)マルエツ殿の2社の商業者に協力をお願いしたアンケート調査では、2社ともに高い出店意向が寄せられ、出店する上での売場面積は最低300坪・延床面積で約450坪との回答でした。生鮮3品、惣菜食品、食料品アイテム等を取り揃えるには、売場面積は最低300坪が必要とのことでした。また、食品主体のスーパーは、本地区から半径500mの範囲には「肉のハナマサ」のみで、生鮮3品等の生活必需品を扱う店舗が少ない地域となっているとのことでした。半径500mとは、毎日買い物をする上での適正な最大の距離です。

現在半径500mの範囲の世帯数は約7000世帯で、このほかに計画が決定されている住戸数が2200戸あります。購買額は単身世帯やファミリー世帯で異なりますが、1世帯当たり2.5人の世帯の年間購買額は70万円程度で、年間70億円程度の購買額が見込まれます。

(下段に続きます。)

一般的な食品主体のスーパーの売場面積1坪当たりの年間販売額は400万円程度で、売場面積300坪の店舗の場合には年間販売額は12億円程度です。新規出店に高い成立性を有している地区です。

なお、現在建設が進んでいる、六丁目西第5地区西街区（株式会社クリアスライフ、旧菱和クリエイト）、西新宿六丁目西第6地区（住友不動産株式会社）、北新宿地区（三菱地所株式会社）、或いは計画が先行している西新宿五丁目中央北地区（三菱地所株式会社）では、今までも比較的大規模な商業施設の整備が低層階で予定されています。西第6地区では中央公園側にスーパーマーケット（SM店舗）の整備も検討されていますが、小規模であり地域の店舗の不足を満たすものではありません。その他の地区も含めて計画案を見ますと、現状ではいずれの地区も面積規模が不十分で、荷扱い場等のボックススペースも無い等、SM店舗の立地に充分な環境を有していないと思われる面があります。今後とも、これらの建設中や計画が先行している建物の店舗の整備内容を見極めて、本地区の計画内容を修整して行きます。

## ●商業施設の街づくり基本計画(案)について！

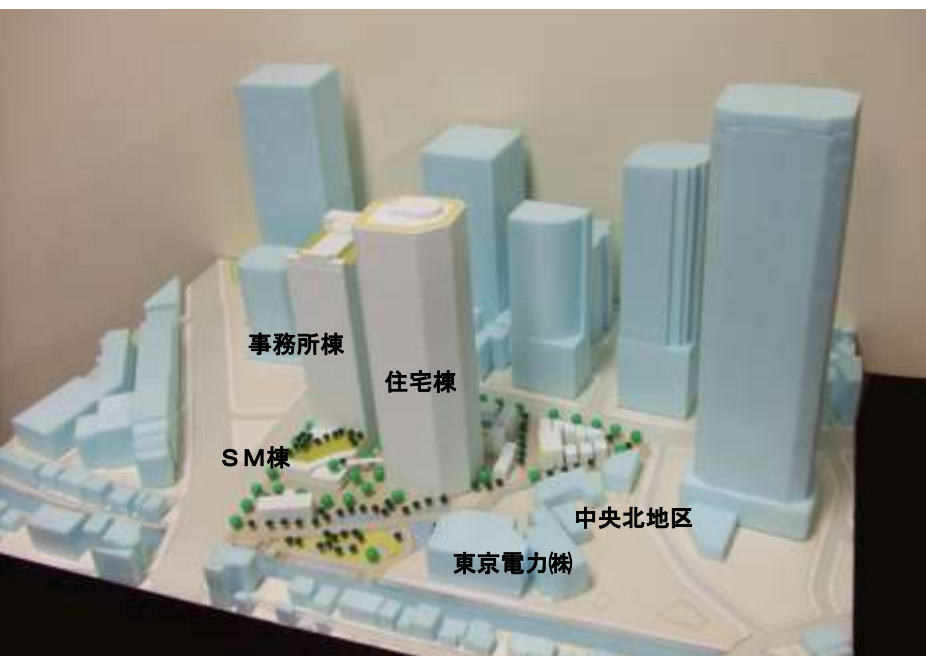
SM店舗は青梅街道または十二社通り沿いの配置が検討されますが、現計画では青梅街道沿い、親水拠点側に配置しています。これは、十二社通りに配置する商業に回遊性を持たせSM店舗の集客力の波及効果を期待しているからです。

商業施設の初期投資額、管理・運営額等の低減を図るため、高層棟とは分離して低層化、建設コストの低減と同時に共用部の床面積の削減等により、管理・運営コストの低減を図ることを計画しています。建設コストや管理・運営コストの低減は、近隣の一般建築の商業施設とも競争力を維持していく上で重要なことです。

## ●超高層建築物の計画は範囲が限定されます！

街づくり計画(案)では、超高層建築物2棟の他に、低層棟の住宅、低層棟の店舗の配置を検討しています。本地区での2棟の超高層建築物が計画可能な場所は限定されています。その理由の一つには、都市計画決定されている日影規制等の問題があります。本地区内は、都市計画の変更により日影規制の見直しも可能です。しかし、隣接する中野区の都市計画の変更は出来ませんので、本地区で計画する建物は中野区の日影規制による制限を受けます。本地区において超高層建築物が効率的に計画可能な場所はある一定の範囲に限定されています。この超高層建築物が計画可能な場所以外は、広場や緑地を計画するか、或いは低層の建物の計画（一部は中層の建物）が可能です。

模型写真（西方向から地区を観る）



【疑問・質問】

- 管理運営上の問題があるが、SM(店舗)の上の空間は利用出来ないのか検討は？
- 低層とは2階建てですか？3〜4階建として、戸数を増やしてみよう方法の考えは無いのですか？

●何のための再開発かわからない様では意味がなくなるので、出来るだけ高層棟に集約した方が良いと思う。

- 極力低層にして、親水公園や遊歩道で親しみのある街づくりを望む。

【お答え】

街づくり計画案は、容積率の割り増しを受ける上で、敷地と道路との境界線から建物の壁面の位置を後退し、敷地の内に一定規模の面積の空地を確保しています。この壁面の位置の後退と空地を確保して、容積率の割り増しを前提に建物を計画しています。

本地区の容積率の割り増しの手法としては「高度利用地区」と言う手法の適用を検討しています。同様の手法を用いている隣接地区は、東側の西新宿六丁目西部地区、北側の北新宿地区ですが、いずれも建物の最高高さは160m程度となっています。本地区の計画においても建物の最高高さは160m程度として計画の検討を進めています。

低層の建物の計画を取り止めて広場や緑地とした場合、取り止めた床面積を超高層建物に上乗せすれば同じ容積率の確保が可能となりますが、街づくり基本計画案の西側の敷地の住宅棟は、本計画案で160mに近い高さです为上乗せには工夫も必要です。低層の建物も大きな面積ではありませんが土地の高度利用に貢献しています。

また、東側の敷地では、SM店舗と事務所を主体に計画しています。SM店舗は2階建てで計画していますが、その上部に建物を建設するか否かで容積率が異なる訳ではありません。合計の床面積は一定ですので、SM店舗の上部にも建物を計画する場合にはその計画した床面積分を、事務所床の高層部分の床面積を減少させ階数を下げれば可能となります。事務所床の1フロアの床面積を増加させる場合、或いは事務所以外の用途の床を計画する場合には、SM店舗の上部の利用を検討することも有効です。ただし、SM店舗の南側に住宅棟を計画していますので、この住宅棟の住戸とSM店舗の上部に計画する建物との見合いの問題を考慮に入れて検討する必要があります。

親水拠点や遊歩道沿いには、広場やSM店舗、低層の住宅を配置して、より魅力のある空間とるように計画を検討しています。

【疑問・質問】

- 商業地には適していない。生活用品店があれば充分。

【お答え】

地区周辺では年々店舗数が減少し、日常の買い物に不便とのご意見が多くの方から伺います。特に新鮮三品については遠方まで買い物に行く状況も見られています。

バリアフリー化が言われてから長い年月が経過します。しかし居住スペース、駅や歩行者空間のバリアフリー化が進んでも、高齢者が自宅から歩いて往復できる範囲の内に、店舗等の生活利便施設がなければ、真のバリアフリーとは言えません。

市街地再開発事業等により住宅中心の高層建物の建設が進んでいますが、その中で、低層階にコンビニエンスストアや飲食店舗の整備が見られる一方、新鮮三品の店舗の整備はありません。大規模な住宅の建設が進む中で、住宅とバランスの取れた店舗の整備が必要な地域となっています。本地区の街づくり計画案では、建設中の地区や先行地区の店舗の整備内容も考慮しながら、地域全体として住宅とバランスの取れた店舗の整備の検討が必要と考えています。

(下段に続きます。)

【疑問・質問】

- 低層住宅、風害が心配。

【お答え】

超高層建物は1つの壁面の面積が大きく、1つの壁面の面積が大きいほど壁面に吹いた風が流れる方向で強い風を生じます。このため低層や中層の住宅地等に比べると強い風が生じます。市街地再開発事業等の大規模な建物の計画では、周辺の建物を忠実に作成した中に計画建物を置いた模型を作成して、風を吹かせ、各地点の風速を計測する風洞実験を行います。この風洞実験の結果は、計画建物の周辺の各地点で、一定の風速以下となる様に計画します。建物の壁面の形状の工夫等により可能な限り風量を抑え、また、植樹等により風量の低下を図ります。上記の内容は、周辺の各地点、また、計画地区内の遊歩道や広場・緑地の地点、或いは低層住宅の地点でも同様です。

【疑問・質問】

- 日照を検討して決めたらよいと思う。

- まわりの開発の状況にもよるが、低層棟・低層階の日照時間が十分に確保できるので

【お答え】

超高層住宅では北向きの住戸が最も日照時間が取れません。また、同じく超高層住宅の東向きの住戸は、隣接地区の複数の超高層建物の日影の影響がありますので日照時間が少なくなります。低層の住戸も超高層住宅と同様に計画位置により日照時間は異なりますが、日照時間が確保されるよう計画を進めていきます。

【疑問・質問】

- 転出しない地権者の意見が重要。

【お答え】

街づくりに関するアンケート調査の結果では、戸建住宅等での生活の継続を希望される方が居られます。本地区にお住まいの方々は町会活動等、優れて高いコミュニティを有しています。市街地再開発事業等では、多くの方が地区外に転出している現状がありますが、出きるだけ地区内で居住が継続できるよう検討しています。

超高層住宅等の共同住宅も、防音性能や設備性能が飛躍的に向上しており、多様な住戸プラン(面積、間取り)を計画しますが、超高層の住宅の他に、低層の住宅、店舗の上部の住宅等、多様な形態の住宅を整備することは、より多くの方が居住の継続を選択する上で有効と考えています。

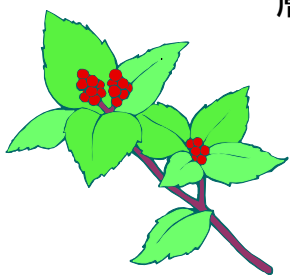
【疑問・質問】

- 管理上の問題など十分検討して欲しい。

【お答え】

新宿区内の神田川沿いで整備済みの遊歩道及び広場については新宿区が管理しており、本地区は既存の遊歩道や広場に比べて大規模ではありませんが、同様に新宿区が管理を行うものと思われれます。新宿区が管理する上では、事前に新宿区と協議しながら計画を進め、安全な遊歩道や親水拠点とすることも前提となります。

(4面に続きます。)



北区の音無川の遊歩道や親水拠点、練馬区の石神井川の遊歩道等では本地区を上回る規模の整備が行われ、水面に近づく空間も用意され、区により管理が実施されています。新宿区で整備されている広場は、いずれも遊歩道と同じレベル（高さ）ですので、新宿区では始めての内容になります。他区の事例も参考にして新宿区とともに検討を進めることとなりますが、新宿区の基準もあると思いますので、十分な調整が必要です。

区内を流れる神田川沿いには大変長い遊歩道が整備され、部分的には公園も整備されています。昼夜を問わず多くの人がさまざまな時間帯に散歩や日向ぼっこ、ウォーキングと大いに活用されています。神田川上水公園では飼い主のいないネコに係わる事業をはじめ、犬の散歩も解禁すると同時に、住民がボランティアで犬の糞拾いをするなど一年を通じて管理に住民の参加も多い公園、遊歩道となっています。公園サポーターとして2つの団体が活動されており、それ以外にも自発的に草花の管理をされている方がいます。さらに、近隣の小学校の児童も参加して、神田川の護岸緑化などの活動も行っています。

世田谷区等では住民が設計から参加して管理を行っている公園もあります。広場や遊歩道が地域の方々に親しまれ、安心安全に維持されるためには、行政と住民が一体となって計画を行い、管理・運営を行う必要性もあります。なお、神田川の整備に関する事項は、研究会段階の街づくり第9号にも掲載していますので参考に、ご覧ください。また、北区や練馬区等の整備事例については、第4回全体会資料等を参考に、ご覧ください。



**【疑問・質問】**

● 水害の危険は全くないのでしょうか。安全であれば、良い事だと思います。  
 ● たまり水にならないければ良いと思う。

**【お答え】**

集中豪雨等によるいわゆる都市型水害の対策として、河川、下水道施設の整備を促進するとともに、浸透性の舗装や雨水流抑制施設の設置等、流域の貯留・浸透機能の確保を図る総合的な治水対策が進んでいます。

環状七号線地下調節池工事等の大規模な対策施設の他に、現在新宿区では、浸透性を有する車道・歩道の舗装、500㎡以上の敷地の民間施設、公共施設の場合は敷地面積に関わらず、建築、増築、改築等する場合に流域対策として、浸透施設や貯留施設を設置することとなっています。特に大規模な建物の計画に際しては、治水対策の一環を担う計画の実行が強く求められています。

現状の地域の神田川は、短時間に大雨が降ると大きく増水してしまいます。頻繁に増水するような状況ですと、普段の水面レベル（高さ）まで近づける親水拠点の整備は難しい面もあります。浸透性舗装や大規模開発における対応等、上位計画における治水対策がどの程度進むのかによって計画内容も検討する必要があります。前述のとおり、安全な遊歩道や親水拠点とすることは計画の前提条件となります。（下段に続きます。）

**【疑問・質問】**  
 ● 街づくり基本計画案（11月）p25黄色丸の部分で交通と人の流れが分断されてしまってもったいないものと思う。ここは良くない。

**【お答え】**

かつて十二社池から神田川まで連絡する用水路があり、地域の一つの生活軸として機能していました。現在、用水路は暗渠化されています。街づくり計画では、ここを歩行者ネットワークの軸として位置づけ、かつての用水路の位置に水と触れ合える遊歩道を計画しています。西新宿六丁目西部地区の街づくりは、昭和61年に浄風寺地区が完了し、平成3年には区画道路や壁面の位置の後退、建物の高さの制限（160m）を定めた地区計画が都市計画決定され、以降順次市街地再開発事業による地区整備が進められました。バブル時期でもあったためか、地区計画の内容には、商業施設等の生活利便施設の位置付けや広場・緑地の位置付けは無く、個々の地区で商業施設や広場・緑地の整備が進められてきました。このため各地区は連続性に欠け、相乗効果が発揮されない状況となっています。かつての掘割の遊歩道の整備は、神田川沿いの遊歩道の連続化とともに、親水拠点から中央公園までを結び、各地区で整備された広場・緑地を歩行者空間で連絡して、回遊性のある歩行者ネットワークを創り出すことが可能と考えています。課題となる東京電力(株)殿脇の遊歩道は、東京電力(株)殿の再開発事業が完了するまでの期間は東京電力(株)殿の車動線として機能する必要もありますが、再開発事業の完了後は、歩行者専用化も可能と考えられます。また、十二社通りによる分断については、信号機と横断歩道の設置箇所の調整等、多少でも分断要因を薄める工夫が必要です。



第1回全体会資料p14より

街づくりに関する疑問やご質問にお答えしています。街づくり基本計画案の内容については、現時点での考え方をご説明しているもので、この内容で決定したというものではありません。新たな疑問やご質問、お答えの内容についての疑問やご質問等ありましたら、お近くの役員または事務局までお寄せください。研究会段階も含めて今までに街づくりニュースに掲載した内容は以下のとおりです。街づくりニュースがお手元に無い方は、お近くの役員または事務局までご連絡いただければお届けいたします。

街づくりの疑問・質問 一覧

(研究会設立準備号)

● 事業の完成までには長い年月を要すると聞いていますが、本地区では完成の予定はいつ頃ですか？

(研究会設立準備第2号)

● 再開発事業が実施された場合、自分として、どれだけの費用を出すのか出さないのか、建築計画によって違うと思うが、他の再開発事業ではどうなっていますか？

(研究会街づくりニュース第2号)

● 是非とも公有地の協力を得て効果的な街づくりを実現すべきです。

● 生活している住民が良くなるよう、新宿区は是非とも協力をいただきたい。

● 人口一万人が増加する街に対して商店が少なく、生活が成り立たない。公有地も有効に活用して商業施設の立地を検討すべきではないか。周辺の開発で商業施設の整備予定がどうか調査の必要がある。

● 北地区の街づくりが早く具体化するよう積極的に活動を希望します。

● 街づくり研究会（現在の準備組合）の対象区域は、どの様な理由から決まったのですか。また、対象区域には、印刷局、東京都、東京電力(株)の用地を含んでいますが、協力は得られるのですか？

(研究会街づくりニュース第3号)

● 区画道路①には、車を取り入れさせない方がよいのではないか。

● 資料の基本計画（案）の高層棟の高さは何階ですか？

● 低層棟や中層棟の高さは何階ですか？

● 青梅街道沿いの方々の街づくり研究会への入会が少ないが、このような状況で基本計画（案）の実現性はあるのですか？

● 昔の用水路の暗渠には今も水が流れているのですか？街づくり基本計画（案）のように、また水の流れを復活できるのですか？

(研究会街づくりニュース第4号)

● 街づくり基本計画（案）のスーパーマーケットの規模はどの位ですか？

● サンデーマーケットやオリソピックの規模はどの位ですか？

● スーパーマーケットの配置は親水拠点の前が良いのですか？

● 西新宿六丁目西第6地区の商業床の坪数はどの位ですか？

● 高齢者が増えるので、クリニック等の高齢者対応のサービス施設が欲しい！

● この様な施設は低層の建物に配置が可能なのですか？

● 近隣地域で市街地再開発事業等により街づくりが進んでいますが、商業床が少なく、特に物販店舗が少ないのは何故でしょうか。また、本地区での商業施設の整備の課題とすれば何でしょうか？

(研究会街づくりニュース第5号)

● 街づくり検討会で、再開発事業の事例として店舗や住宅の管理費が紹介されましたが、毎月の負担をみなさん納得されていますか？

(研究会街づくりニュース第6号)

● 街づくりの準備組合とは？ 都市計画決定等の手続きとはどのような内容でしょうか？

(研究会街づくりニュース第7号)

● 準備組合の活動では、区分所有マンションの区分所有者は代表者だけが参加することになるのですか？

● 相続税路線価と再開発事業の土地の評価は違うのですか？

● 街づくり事業を行なっていく中で収支バランスが取れない事例はありますか？

● 地区外に移転をする場合、既存建物の解体費は誰が出すのですか？

● 補償費の支払いはいつですか？

● 容積率は再開発事業で増えるのですか？

● 計画の容積率が増えると権利床の面積も増えるのですか？

● 西第7地区アトラスタワー西新宿の変換率はどの程度でしたか？

● 再開発事業は税金が高くなるという話を聞きましたが何故ですか？

● 再開発事業は管理費が高いという話を聞きましたが安くはならないのですか？

● 本地区の地権者数は何人ですか？

(研究会街づくりニュース第8号)

● 淀橋町会8地区の有志の何人かが集まり、やるやらないは別にして、私たちも勉強して理解を深めたいということで、R&Dに協力を依頼して、このような資料やノウハウを提供してもらい、私たちは会場費だけを負担することで研究会活動を重ね今日までできました。今まで研究会ということで検討を行ってきましたが、もっと具体的な検討を行う準備組合等に移行すると、役員、会員の費用負担があるのか、費用負担を心配されている方もいると思いますので説明してください。

● 都市計画決定以前の準備組合では月々どのくらいの費用がかかるのですか？

● 今回のアンケート調査は配布94件で回収51件ですが、地権者数は何人くらいですか？

● 回答者はまだまだ少なく、大方の意見とはならないと思いますが？

● 会場の都合はあると思うが、平日のこの時間に検討会を開催したのでは勤めている者は参加が難しいのではないかと？

● 2部制にして時間や曜日を変えることも検討してはどうか？

● なぜ準備組合等では会員から会費を徴収するのか？

● 商業者2社、デベロッパー4社に意見・意向を聞いていますが、なぜ6社としたのですか？ その選定経緯も説明してください。

**(研究会街づくりニュース第9号)**

● 親水拠点の整備は神田川のの流れを変えるのでしょうか？

● 増水の解消や水質の改善が必要ではないでしょうか？

● 河川沿いの親水拠点等は誰が管理をするのですか？

**(研究会街づくりニュース第10号)**

● 超高層建築物の耐震性が気になります。安全性は高いのですか？

● これから高齢化社会が進んで人口が少なくなっていくなか、住居を沢山造っても住む人がそんなに集まるのでしょうか？

● 老人向けの街を計画しているように感じます。ファミリーと老人の街にしないでもつと居室のスペース区分にバラエティーを持たせ色々な人を誘い、若い層(20〜30歳前半)も住める活気ある街とした方が良いのでは？

● 2階建ての建物をわざわざ作るのは何故でしょうか？ 低層よりも中層や高層の建物が良いのではないのでしょうか？

● 低層建築を希望した権利者が、後で中層建築を希望した場合はどうなるのですか？

**(研究会街づくりニュース第11号)**

● SMを誘致するにせよ最大2,000㎡では狭く、基本コンセプトにある「優れた環境と利便施設を備えた街」にはなり得ないのではないのでしょうか？

● 地域には多くの住宅や事務所がありますが、店舗の他にも様々な施設の立地についてご意見、ご要望が寄せられました。

● 地下空間等を利用して、外来の駐車スペースを用意した方が良いと思いませんか？

**(研究会街づくりニュース第12号)**

● 準備組合では入会や退会はどうなるのですか？

● 準備組合の会員になると会費を払うのですか？

● 準備組合を設立すると事業を実施しなければいけないのですか？

● 行政との調整が必要とのことですが、どのような内容なのですか？

**(研究会街づくりニュース第13号)**

● 準備組合になると各権利者の費用負担があるのですか？

● 権利変換を受けた床を賃貸床とした場合には、賃料保証を受ける借り上げ方式を選択しなければいけないのですか？

● どの程度の容積率まで緩和が受けられるのですか？

● 都市計画決定手続きに必要な調査とはどのような内容ですか？

**(研究会街づくりニュース第14号)**

● 準備組合等に移行した場合の費用負担について？

● 準備組合では入会や退会はどうなるのですか？

● 準備組合の会員になると会費を払うのですか？

● 準備組合を設立すると事業を実施しなければいけないのですか？

● 準備組合になると各権利者の費用負担があるのですか？

● 準備組合の加入申込書にある設立発起人とは誰のことですか？

● 大きな区域の事業ですが本当に事業が出来るのでしょうか？

● 補償費や建設費等の事業に必要な資金はどの様に捻出するのですか？

● デベロッパーの選定は誰がどの様に行うのですか？

**(準備組合街づくりニュース第7号)**

● モデルCで設定している従前(現在)の管理費はもっと高いと思いませんか？

● 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？

**(準備組合街づくりニュース第8号)**

● 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？

● 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くと思います。

● 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。

● 高度利用地区にしてもらいたくない。親しまれる街にならない。

**街づくりの用語解説 一覧**

**(研究会街づくりニュース第5号)**

● 参加組合員とは？

**(研究会街づくりニュース第8号)**

● 容積率とは？ ● 容積率の制限とは？ ● デベロッパーとは？

**(研究会街づくりニュース第11号)**

● 準備組合とは？ ● 大店立地法とは？

**(研究会街づくりニュース第12号)**

● 都市計画決定とは？ ● 都市再生特別地区とは？

● 地区計画とは？ ● 再開発等促進区を定める地区計画とは？

