

第6回街づくり検討会の開催のご報告！

平成19年2月9日（金曜日）午後7時30分より、淀橋会館2階において第6回街づくり検討会を開催いたしました。

テーマ『評価・権利変換の実際、補償項目と補償費、税金の特例等』

第6回街づくり研究会では、皆様からご要望もあつた、出きるだけ具体的な内容で開催することとして、街づくり事業を実施した場合の「資産の移動の方法」、及び資産の移動の方法の違いによる「税金の概要」、「補償費の概要」等、事業完成までについて検討を行いました。

なお、第7回街づくり検討会では、事業の完了後の移行した資産について「維持管理費」、「税金」等の支出金、賃貸床に移行した場合の「賃料収入」等について検討を行います。第6回と第7回の街づくり研究会の内容を合わせて検討してください。

第6回街づくり検討会の資料には、従前（現在）の土地や建物の面積及び価格、新しい建物の価格を掲載していますが、モデルとしての設定数値であり、本地区に該当する土地や建物はありません。また、実施には土地や建物の面積及び価格は一つ一つ異なります。

第7回街づくり検討会のお知らせ！

テーマ『事業の完成後における収入、税金、維持管理費等』

●開催日時 平成19年3月9日（金曜日）午後7時30分より9時まで

当日参加できない方はご希望の日時をご連絡ください。

●開催場所 淀橋会館 2階（階段を上った所の部屋です。）

バブル時代に完成したビルでは、過剰な設備や共用部分等により、維持管理費等が割高な事例もあります。近年では、効率的な建築物の計画により、維持管理費等の低減が図られています。

現段階では未確定な部分が多いことから、事例を参考に本地区のモデルを設定して、出来るだけ具体的な内容として実施します。

東京都建設局第3建設事務所を訪問しました！

平成19年2月15日（木曜日）、佐々会長と事務局で東京都建設局第3建設事務所を訪問しました。前号の街づくりニュースでお知らせいたしました。来年度に親水拠点の暫定整備が予定されており、設計と工事を担当する第3建設事務所の方に暫定整備の内容や暫定整備のスケジュールをお聞きしました。計画されている整備の概要は、市街地再開整備の計画があることから簡易な広場として暫定整備することと、外周に緑地帯を設け、その内側に幅員2mの透水性アスファルト舗装の園路を配置、広場はダスト舗装（砂上に破碎した骨材を用いた舗装）とする計画とのことでした。また、この暫定整備のスケジュールは、本年の11月から来年3月の予定とのことでした。なお、街づくりにあわせて本整備を実施することを前提としており、現在の鉄骨による仮設護岸はそのままのことでした。今後とも節目において街づくりの進捗状況をご報告することにしました。

下段に続きます。

街づくりの疑問・質問！

街づくりに関するアンケート調査に寄せられたご意見、ご質問等について、現段階での考え方を整理しています。前号では親水拠点の整備に関する疑問・質問について掲載しました。今回は建築計画について寄せられたご意見、ご質問等について、現段階での考え方を整理しました。建築計画に関するご意見、ご質問等は数多くありましたので、本号と次号以降の2回に分けて掲載します。なお、街づくり基本計画（案）は、皆さんやデベロッパー等の方々からご意見をいただき検討を加えて変更して行くもので、また、行政との協議によっては修正が必要となるものです。

●超高层建築物の耐震性が気になります。安全性は高いのですか？

超高层建築物の設計では、今までに起きた大規模地震を上回る大きさの地震に耐えられるように設計が行われています。また、今までに起きた大規模地震をコンピュータ上で再現して設計建物の耐震性を確認しています。

さらに超高层建築物は一般の建築確認手続きの他に、日本建築センター等の構造評定という厳格な建物の構造審査を受けており、より信頼性が高くなっています。また、2003年の十勝沖地震を契機として、長周期地震波（本震の後の時間の長い揺れ）に対応するように設計され、安全性はより増しています。

【住宅計画に関する疑問・質問！】

●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？

日本の総人口は2004年がピーク（約1億2千7百万人）で、これ以降急激に人口が減少する（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、この傾向は従業者数も同様とされています。

この様な状況の中で、今までよりも一層、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、質の高い住宅の供給とともに、居住地としての魅力の向上により、高い人気の維持が可能と思われます。今後とも住宅デベロッパーへのヒアリングや、近隣の住宅の状況を調査する等、検討を深めて行きます。

●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、もっ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前半）も住める活気ある街とした方が良いのでは？

○多様な世代が暮らす街！

少子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少子高齢化による問題が言われています。

裏面に続きます。



多摩ニュータウンでは高齢化の進展と同時に、都心の地価下落を背景とした若者や中高年齢層、企業等の都心回帰も相まって人口の減少が見られます。購買額の小さい高齢者と人口の減少もあり、駅前の人通りも少なく、大規模店舗の撤退も出ています。高度成長時代に整備された東京近郊の大規模団地では、一時期に同世代が入居したこともあり、高齢化と人口の減少による活力の低下は、大小の差はあれ生じている問題です。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し、魅力ある街として更新が図られて行くことが必要です。

○高齢者に便利で優しい街！

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人に一人が高齢者、5人に一人が後期高齢者（75歳以上）と言われています。

多様な世代が暮らす街を目標とする中でも、街の高齢者の割合は高くなります。高齢者に便利で優しい街とすることは重要な事柄です。

●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？

現在の街づくり計画（案）では、超高層建築物2棟の他に、低層棟と中層棟の住宅、低層棟の商業施設の配置を以下のような理由から検討しています。

○超高層建築物の計画は場所が限定されます！

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。街づくり研究会の区域内は、都市計画の変更により日影規制を見直します。しかし、隣接する中野区の都市計画は変更がありませんので、本地区の建築物も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2箇所限定されています。（第4回検討会資料P15参照）

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、或いは低層の建築物の計画（一部は中層の建築物の計画）が可能です。

○土地の高度利用！

隣接地区の建物の最高高さは、東側の西新宿六丁目西部地区が160m以下、北側の北新宿地区が180m以下と都市計画に定められています。また、南側の西新宿五丁目中央北地区では建物の最高高さを200m以下とすることで東京都と調整が進められています。本地区の計画においても建物の最高高さは180mまたは200m以下になると思われまます。低層や中層の建築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築物に上乘せすることは出来ません。低層や中層の建築物も大きくはありませんが土地の高度利用に貢献しています。

下段に続きます。

○建築計画の自由度の向上と維持管理費の低減！

住宅、事務所、商業等の異なる用途を立体的に重ねると、建物の共用部分の面積が増え、完成後の管理・運営が複雑になる等、解決すべき課題を生じます。

特に商業施設は、建設コストの低減や共用部分の低減、完成後の管理・運営面は重要なポイントで、用途の立体化は避けたい施設です。（第3回街づくり検討会資料p19に同様の内容を記載しています。）

○高齢者等の方々の居住継続！

街づくりに関するアンケート調査には、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。近隣の市街地再開発事業等では、このような方々は地区外に転出しているのが現状ですが、本地区の街づくり事業では地区のコミュニティが継続するよう、出きるだけ地区内で居住が継続できることが望ましいと検討しています。

●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？

街づくりの計画は、都市計画決定時点、事業認可（組合設立）時点、権利変換計画時点と、事業の段階に従って内容を具体的に決めていきます。同様に、皆さんの資産の移行の意思決定も事業の段階に従って具体的に決めていきます。しかし、皆さんの意向を計画内容に反映するためには、都市計画決定以前から出来る限り皆さんの意向を確認して計画案を作成することが重要になります。

都市計画決定では、対象区域、道路・広場の公共施設等の配置、建築物の配置、延床面積、主要な用途、住宅の建設目標（住戸数）等を定めます。建物の配置では、超高層建物、中層や低層の建物の位置を示す必要があります。

そこで、例えば都市計画決定時点で低層建築を希望されていた権利者の方が、後に中層建築物を希望された場合には、都市計画決定で計画した中層建築物に権利を移行することになります。初めに権利者の方が希望していた低層建築物については、他の権利者の方でご希望が無い場合には、権利者以外の第三者に譲渡（分譲）することになります。

なお、法的には、都市計画決定以降、建築物の基本設計や資金計画を行い、資金的な裏づけとなる企業の参加者を決めて、それらを事業計画書としてまとめ、都知事に事業計画の認可を受けます。この事業認可後速やかに地区内に新しく建築する建物に資産を移行（権利変換）するのか、或いは地区外に資産を移転するのかを書面で申し出て、権利変換計画認可までに資産の移行内容を詳細に定めることとなります。しかし実際には、皆さんの意向を基本設計等に反映することが必要ですので、都市計画決定以前から出来る限り皆さんの意向を確認することになります。

事務局からのお知らせ！

皆さんの中でご希望があれば、第6回及び第7回の街づくり検討会の内容について、その方により近いモデルを作成してご説明いたしますので、お近くの役員または事務局までご連絡ください。

