

## 個別面談にご協力ください！

街づくり研究会の今年度の活動目標は、本地区にふさわしい街づくりの調査・研究を行い、関係権利者の共同の利益と地区の繁栄のための街づくり計画を作成するとともに、活動成果に基づき本地区の権利者等の方々の街づくりに関する意向を把握、調整を図り、準備組合等への組織の移行を検討することとしています。

街づくり研究会の対象としている地区の土地や建物の所有者の方々は、宅地や建物を複数の方で所有（共有）している方を1名とすると、137名（52宅地）です。これは区分所有のマンション（2棟、81名）の方をそれぞれ1名としています。この他に公有地等の方が5名（7宅地）、道路の底地の所有者の方がいます。

街づくり研究会の加入者は徐々に増え、現在43名（28宅地）の方が加入され、加入率は約31%（宅地で53%）という状況です。

準備組合等は法的な制約を受けられない任意の組織ですから、準備組合等への移行に際して何人以上入会しなれないという条件はありませんが、説明等が不十分な状況で準備組合等を設立したために、円滑な準備組合等の活動が出来ずに、検討が長期化してしまっている地区も見られます。

本年5月の街づくり研究会の通常総会では、地区の皆さんの意向を確認した上で、準備組合等の組織に移行するのか、或いは当面街づくり研究会を継続するのか、街づくり研究会を継続する場合にはどのような研究が必要なのか等、重要な判断を行います。

そこで、昨年末の臨時総会において、「街づくり研究会の未加入者への説明」及び「個別対応の実施」が活動内容に盛り込まれ承認されています。

地区の皆さんに直接お会いして、街づくり研究会の活動内容のご説明とともに、皆さんの街づくりに関するお考えをお聞きしたいと思います。今後、事務局から皆さんに面談のご依頼をいたしますので、お忙しいとは存じますが、皆さんのご協力をお願い申し上げます。

## ●準備組合とは？

市街地再開発事業等では、権利者が組合を設立して施行者となり事業を実施する方法が最も多く採用されています。この組合の設立を準備する権利者による任意の団体のことを準備組合といいます。

準備組合以前の研究会等の組織は、どちらかというところ街づくりについての学習の場です。一方、準備組合は、再開発事業等の事業化の可能性を具体的に検討して、事業を推進する場であり、つまり、事業着手の前に事業の実現に向けて権利者相互が共通認識の上に立ち意思統一を図る共同討議の場として認識されています。準備組合は、法的にどの段階で設立しなければならぬということはありませんが、デベロッパー等（保留床取得候補者）との協議、テナント候補者との協議等、特に対外的に具体的な作業を行う上では準備組合が設立されていることが望まれます。

## 街づくり研究会の役員会を開催しました！

平成19年2月22日（木曜日）午後7時より、淀橋会館2階において第10回役員会を開催いたしました。

## ●議案第1号 第6回街づくり検討会の対応

今回の街づくり検討会から始めた、開催日にご都合で出席できなかった方への個別希望日での開催状況、及び欠席者等の方々への資料配布状況等の報告がありました。今回の個別希望日での街づくり検討会には6名（会員3名、会員外3名）の方が希望され、5名の方は事務局にお出でいただき、1名の方はご自宅にお伺いして実施いたしました。このうち4名の方は街づくり検討会に初めての参加の方でしたので、改めて街づくりの全般についてのご説明を行いました。

未加入の3名の方からは入会について了解をいただきました。未加入の方の中には、街づくりの検討の必要性を感じてはいるものの、忙しくて会合に出席できないとの理由で街づくり研究会に入会していないという方が居られました。街づくりの検討の必要性を感じている方々には、改めて入会をお願いすることとなりました。

## ●議案第2号 都建設局第3建設事務所訪問

前号（10号）の街づくりニュースでお知らせしたとおり、神田川の親水拠点の整備についての都第3建設事務所の説明内容を再確認いたしました。街づくり研究会としては暫定整備であることが明確にされており、仮に街づくり事業を将来実施する場合にはならないと判断されます。

## ●議案第3号 街づくりニュース第10号の発行

掲載の内容についての再確認を行いました。

## ●議案第4号 第7回街づくり検討会の概要

第7回街づくり検討会では、街づくり事業の完成後において権利変換した床の税金や維持管理費等の支出金、及び賃貸床を取得した場合の賃料収入等について検討します。第7回街づくり検討会においても、第6回と同様に個別希望日での街づくり検討会を実施することを確認しました。

## 第7回街づくり検討会のお知らせ！

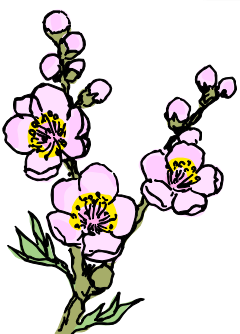
前号の街づくりニュースでもお知らせいたしましたでしたが、第7回街づくり検討会を左記のように実施いたします。街づくり検討会は、ご家族や共有者の方とご一緒にご出席いただいても結構です。お忙しいとは存じますが、是非ともご出席ください。なお、当日ご都合で参加できない方は、同封の別紙にご希望の日時をご記入いただき、お近くの役員または事務局までご連絡ください。

## 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

概ね1時間半程度を予定しています。

●開催場所 淀橋会館 2階（階段を上った所の部屋です。）



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。前号に引き続き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。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。ご意見、ご要望がありましたら、お近くの役員、または事務局までお知らせください。

●S M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？

S M店舗の規模については、街づくりの方向性を左右する大きな要素の一つですので、今後も慎重に検討を深めて行きます。検討に際しては、街づくりの基本方針や出店企業の希望面積との整合性、1フロアの床面積を必要とすることから他の用途との整合性が必要となります。また、発生交通が及ぼす周辺道路への影響、適正な駐車台数の確保と円滑な駐車場出入口の確保等、検討すべき事項には様々な要素があります。

東京都では一定の面積を超える店舗については大店立地法の届出において詳細な調査と計画が求められます。本地区は青梅街道と十二社通りという2本の広幅員の道路がありますが、現状でも交通の渋滞がみられ、また、税務署通りとも交わるため、店舗規模が大きくなると発生交通の処理が大きな課題になると思われれます。

○大店立地法とは！

店舗面積1,000㎡を超える大規模小売店舗を、新設するときや届出事項の変更をしようとするときは、東京都に届出をする必要があります。

大店立地法は、大規模小売店舗の立地に伴う交通渋滞、騒音、廃棄物等の周辺生活環境への影響を緩和し、大型小売店と地域社会との融和を図るための制度として、建物の設置者（所有者）が、大規模小売店舗を設置しようとする場合に配慮すべき事項を中心に定められています。大規模小売店舗の新設・変更について、周辺地域の生活環境に著しい悪影響を及ぼすおそれがある場合、東京都は、意見及び勧告を行い、建物の設置者とその勧告に従わなかったときは、その旨を公表することができるものとなっています。また、大規模小売店舗の新設等の届出内容について、周辺の生活環境の保持という見地からの意見を有する方は、公告の日から4ヶ月以内にどなたでも東京都に意見書を提出することができます。

●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。

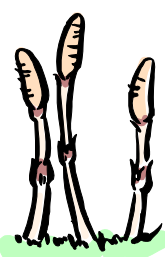
- ・スポーツジム、プールを備えたスポーツクラブ。 ・各種ホビーの店。
  - ・病院、診療所、リハビリセンター。
  - ・保育所、児童館、老人福祉施設。 ・消防、警察。
- 下段に続きます。

地域の街づくりについては、道路等の基盤施設を地区計画に定めて段階的に整備が進められてきました。また、当初は事務所中心の街づくりが検討されたようです（街づくりニューズ第4号参照）。

多くの住宅が建設され、今後も大量の住宅建設が予定される中で、日常の買い物に不便であるとの指摘が多くの方から寄せられています。また、前号の街づくりニューズに掲載したように、今後、急速な高齢化が見込まれその対応も必要とされています。

街づくり事業は、都市計画に基づく事業としての実施を検討しており、行政からの補助金や税制の特例を受ける予定ですが、一つ一つの事業で収入と支出のバランスを取ることが大原則です。地域全体として検討する必要もあるように思われますので、公共側との役割分担、具体的な運営主体も踏まえ検討する必要があります。この検討では、六丁目の淀橋第3小学校の跡地の活用方法、また、地区内の既存の公共施設の動向も踏まえ検討します。

なお、六丁目の十二社通り沿いで建設が進んでいる菱和クリエートのマンションでは、低層部にクリニックの立地が検討されているようです。



●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すが？

地域の駐車場は空き駐車場が見られる時期もありましたが、近頃では建築行為による青空駐車場の減少もあり、駐車場が不足している状況にあります。近隣の市街地再開発事業等で整備された駐車場も満車の状況となっています。

駐車場の整備は建設する施設の成立性にとって重要なポイントです。しかし、地下駐車場は自走式の場合で1台当たり数百万円の建設費が必要であり、居住者用、就業者用、来街者用、それぞれに適正な駐車台数の設定が必要とされます。

現在の街づくり基本計画（案）では、600台程度の駐車場の整備を検討しています。これは住宅について住戸数の約半分の500台、商業等については50㎡に1台で100台を想定した台数です（第5回街づくり検討会資料p17）。このような駐車場の整備水準については、近隣では住戸数の3分の1程度の駐車台数としていた事例もあります。また、商業等については業種業態により大きく異なる面もあります。駐車場の整備台数については、住宅計画の内容や商業等の業種業態の検討に併せて検討を深めていきます。駐車場計画については、初心者でも使いやすく、かつ効率的な駐車場計画が求められます。このためには自走式で、かつ出来るだけ平面で広い空間の確保が望まれます。

規模の小さい建物の敷地では、自走式駐車場が難しくなることや適正な駐車台数の確保が難しくなる等の問題が生じる恐れがあり、また、棟別に駐車場の出入り口を設置すると駐車場の導線が混乱する恐れもあります。このため出来るだけ一体的な駐車場の整備を検討します。なお、道路下の空間も利用した一体的な駐車場の整備が効率的で駐車場の導線処理上も最も有効であり、行政等との協議を検討して行きます。