

第7回街づくり検討会を開催しました！

平成19年3月9日（金曜日）午後7時30分より、新宿区地域整備課の方々にもご出席いただき、淀橋会館2階において第7回街づくり検討会を開催いたしました。

テーマ『事業の完成後における収入、税金、維持管理費等』

前回の第6回街づくり検討会では、街づくり事業の完成までについて、『評価・権利変換の実際、補償項目と補償費、税金の特例等』をテーマとして、事例を参考に本地区に即したモデルを設定して検討しました。

今回の第7回街づくり検討会では、街づくり事業の完成後における、維持管理費や税金等の支出、賃料収入等について検討しました。前回の第6回街づくり検討会と一連の内容ですので、合わせて皆様の検討に活用していただければと思います。

次のような補足の説明がありました！



●街づくり基本計画（案）と前提条件に基づく試算！

第6回及び第7回の街づくり検討会は、現在の街づくり基本計画（案）に基づき各種の前提条件を設定して試算しています。従って、街づくり基本計画（案）や前提条件の見直しにより変化します。

皆さんの参考となるように、面積や金額等の数値も記載しましたが、これらの面積や金額は事例を参考に設定した数値であり、実際の面積や金額ではありません。面積や金額は一つ一つの土地や建物で異なります。土地や建物の価格は、今後、不動産鑑定士が調査検討の上で定めていくものです。

今後は、この検討内容を、より良くする方向で、具体的な検討を行うこととなります。

●主要な用途を住宅施設または事務所施設とした場合！

現在の街づくり基本計画（案）は、主要な用途を住宅施設とした案ですが、デベロッパへのアンケート結果では事務所施設とする案もありました。

住宅施設と事務所施設で賃料の単価にありますが、本地区の場合には、事務所施設は住宅施設に比べて建設費が高く、専有率（建物の延床面積から階段や廊下等を除いた貸せる床の割合）も低く、床価格が割高になること、また、完成後の維持管理費や税金も割高になることがあり、実質の賃料収入には差が無く、その選択によって個々の採算性が異なることは無いものと考えられます。

なお、主要な用途の選択は、本地区の繁栄にとってふさわしい用途を選択することが重要ですが、現実問題として、行政との都市計画の調整の内容によつては、住宅施設と事務所施設の選択で、事業採算性や収益性に大きな差を生じる場合もあり、行政との都市計画の調整（裏面参照）を進める中で検討する必要があります。

下段に続きます。

●個別説明と準備組合の設立について（巻末記載の補足説明）！

本街づくり研究会の本年度の活動目標は、設立当初の総会の事業計画で、「活動成果に基づき本地区の権利者等の街づくりに関する意向を把握するとともに調整を図り、準備組合等への組織の移行を検討する」となっています。

昨年11月には、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して、その中で準備組合の設立についてお尋ねをいたしました。その結果では「研究会を解散し準備組合等を設立して具体的な検討を行う方が良い。」とのお答えが48件中24件と半数になりましたが、「もう少し街づくり研究会での検討を重ねた方が良い。」との回答も9件ありました。そこで昨年末の臨時総会では、本年度の活動内容に「個別対応の実施」を含め、現在、個別に面会をお願いを開始しております。

本年5月に予定している総会までには、皆さんに街づくりの実現を目的として具体的な検討を行う「準備組合」の設立についてのご意向をお尋ねしたいと思いますので、ご協力をよろしくお願いいたします。

●街づくり検討会の成果の活用！

7回開催した街づくり検討会では、具体的に街づくり計画を行う上での基本的な事柄について検討してきました。

準備組合では、事業の実施を前提として、行政との調整内容や皆さんの意向も踏まえ、より具体的に詳細な検討を実施して、その検討結果を皆さんで一つ一つ確認して、着実に事業内容を決定して行きます。街づくり検討会の内容は、具体的な検討を行う上での基本として、常に念頭に置いて検討を進めていただければと思います。

皆さんから次のようなご質問がありました！

【ご質問】 準備組合では入会や退会はどうなるのですか？

【お答え】 準備組合も法的な制約を受ける組織ではありませんので、入会や退会は自由です。一般的に書面で入会と退会を届け出ることになっています。

【ご質問】 準備組合の会員になると会費を払うのですか？

【お答え】 会場費やお茶代について会費を徴収している例が多いですが、街づくり研究会と同様に有志の方々が負担することでもかまいません。ただし、準備組合の会計は本組合に引き継ぎますので、研究会と違って有志の方々が負担した部分は、準備組合の会計に組み込まないことがよいと思います。

【ご質問】 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？

【お答え】 準備組合は法的な制約を受けませんので、解散することも可能で、事業を実施しないこともあり得ます。ただし、街づくり事業の都市計画決定を行うと、仮に準備組合を解散したとしても、都市計画決定は無かったことにはなりません。従って、都市計画決定以前には、事業の実施についての判断が必要になります。また、現実問題として、都市計画決定を行うための調査や計画には多額の費用を要することから、この調査や計画の策定にあたってデベロッパ等の事業協力者の参加を得て、事業協力者の資金負担により調査や計画を実施します。従って、事業協力者の参加を求める時には、事業の実施についての判断が必要になります。

街づくりの疑問・質問！

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しょうか？

本地区は、十二社通りと青梅街道の広幅員の道路がありますが、地区内部の道路は4m未満の道路となっております。なお、神田川沿いの道路は、底地を東京電力(株)が所有する位置指定道路です。また、十二社通り沿いと青梅街道沿いが路線式の商業地域に指定されており、その内部は第二種住居地域に指定されています。このため十二社通り沿いや地区内部は、日影規制や斜線制限を受け、自由な建築行為ができません。

安心で安全な街として、地区にふさわしい繁栄と関係権利者の共同の利益を図るためには、道路等の基盤の整備と、その基盤の整備を前提として各種の建築規制の緩和が必要となります。このような基盤整備と建築規制の緩和は、地区計画等の都市計画決定と地区計画等の内容を達成する都市計画事業の実施が前提となります。

そこで、地区計画等の内容や都市計画事業における事業手法について、新宿区及び東京都と事前に調整を行うことが必要となります。

初めに、大枠の基盤整備の内容や事業手法の選定について調整を行う必要がありますが、この内容は街づくりの計画に大きく影響するものであり、新宿区や東京都との調整を出来るだけ早い段階で開始する必要があります。調整がないままに進めると後々計画の変更が必要になり、大きく手戻りを生じてしまう場合もあります。

なお、本地区の隣接する西新宿六丁目の各地区や北新宿地区では、地区の整備方針、道路や広場等の整備計画を「地区計画」の都市計画決定に定め、その地区計画の内容に従い都市開発事業としての「市街地再開発事業」が実施されています。また、南に隣接する西新宿五丁目中央北地区では、現在、都市計画の内容の検討が進められています。また、「再開発等促進区を定める地区計画」と「都市再生特別地区」を併せて決定し、その上で都市開発事業としての「市街地再開発事業」を実施することが検討されています。

具体的な調整内容については次号以降の街づくりニュースに掲載いたします。なお、この様な調整を開始してから都市計画決定の手続き（下段参照）を行うための素案の作成が完了するまでに1年半程度を要します。また、都市計画決定の手続きを開始する上では、土地や建物の所有者の8割程度の方の計画案への同意が前提となります。

事務局からのお知らせ！

街づくり研究会の通常総会は5月17日（木曜日）午後7時30分より
淀橋会館2階にて開催の予定です。



第7回街づくり研究会の開催以降は、5月の通常総会までは、地区の皆さんが一同に介する会合の予定はありません。地区の皆さんに個別に面会をお願いして、街づくりの内容のご説明と、「準備組合」の設立についてのご意向をお尋ねさせていただきます。街づくり研究会の役員会については、3月29日（木曜日）と4月18日（水曜日）に開催の予定です。ご意見やご要望等がありましたら、お気軽にお近くの役員または事務局までお知らせください。

街づくりの用語解説！

●都市計画決定とは！

都市計画とは、土地の使い方や建物の建て方についてのルールをはじめ、街づくりに必要な基本的な事柄について総合的、一体的に定め、まちづくり全体について秩序を持って進めていくことを目的にした計画です。

都市計画を定めるためには、法令等に定められた一定の手続きを経て行うこととなり、決定しようとする内容により、決定権限は主に都と区に分かれています。都市計画決定の手続きは、事業者と担当部局と調整の上で計画の素案の作成を行い、都決定の場合には都が計画案を作成して下図のように進められます。

●都市再生特別地区とは！

新宿駅の周辺地域は、内閣府より都市再生緊急整備地域の指定を受けており、本地区もその区域内にあります。都市再生緊急整備地域は、都市再生の拠点として緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域のことです。都市計画の特例も検討が可能です。

都市再生特別地区とは、都市再生緊急整備地域において、都市開発事業を迅速に実施するため、都市の再生に貢献する、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る建築物の誘導を目的とした地域地区です。用途規制や容積率制限、斜線制限などを適用除外とした上で、地区毎に計画内容の審査を受けることが可能です。

●地区計画とは！

地区計画は、地域のまちづくりの方向性とルールを都市計画として、地区の方々が定めるものです。地区計画では、基本的事項として区域やまちづくりの方針を定めます。また、その方針に従って地区整備計画に建築物などの具体的な整備に関する内容を定めます。この地区整備計画は、地区の状況によって、地区計画の区域内の全部または一部に定めることができます。定める内容は、建築物等の高さの最低・最高限度、容積率の限度、壁面の位置の制限など、必要に応じて選択、または付加することが可能です。

●再開発等促進区を定める地区計画とは！

一体的かつ総合的な市街地の再開発又は開発整備を実施すべき区域において、道路・公園などの都市基盤整備と優良な建築物等を一体的に整備することで、計画的な土地利用転換と、良好な市街地整備を誘導する都市計画です。

地区整備計画に定める事項は地区計画と同様ですが、この地区計画では、有効空地や建物の用途、高さ、壁面の位置等を地区整備計画に定めることにより、一定の範囲内で建築物の容積率や用途制限などを緩和することができます。

