

役員会(第11回)のご報告!

3月29日(木曜日)午後7時より淀橋会館2階において第11回役員会を開催しました。主に準備組合の設立等について審議を行いました。議案と審議内容は以下のとおりです。

議案第1号 第7回街づくり検討会の対応

地区の皆様への資料の送付、及び別途の日時を希望された方5名の実施状況等について審議を行いました。

議案第2号 個別面談の状況について

地区の皆様への個別面談の依頼の状況と、実施状況について審議を行いました。なお、役員会当日までに17名の方に個別面談の依頼を行い、13名の方と個別面談を実施しています。

議案第3号 今後の進め方とポイント

●準備組合の設立

昨年7月に設立した街づくり研究会の活動は、第7回の街づくり検討会をもって研究会段階における一連の活動の締めくくりとなります。今後は、街づくりの研究ではなく、行政との調整内容も踏まえ、一つ一つの事項を地区の皆さんで決定して、着実に積み上げ、地区の大方の創意としての街づくり計画案を作成する必要があります。

そこで、街づくり研究会(研究する組織)から、事業の実施を前提に具体的な検討を行う準備組合への組織の移行について審議を行いました。

準備組合の設立は、法的に何名以上が加入しなければならぬという事はありませんが、説明が無いままに準備組合を設立して、返って進行を遅延してしまっている地区もあります。このため、準備組合の設立前に、地区の皆さんにご説明を行い、皆さんのご意向を検討して、準備組合を設立するのかどうかの判断を行うことになりました。

なお、準備組合は事業の実施を前提に活動を行いますが、事業の都市計画決定以前であれば、街づくり研究会と同様に検討を中断或いは中止することに問題ありません。

●準備組合の活動

準備組合の活動は研究会とは異なり、街づくり事業の実施を前提として、一つ一つ皆さんに確認しながら進めて行きます。総会において年度の事業計画及び事業予算を定め、理事会(役員会)において具体的な事業の執行を定め活動します。また、皆さんに計画内容の確認をお願いする上で全体会(仮称)を開催します。活動を進める中で節目となる事項については臨時総会を開催します。このような準備組合活動の進め方について審議を行いました。

なお、進め方の概要(案)は以下(下段)のようになります。準備組合の活動スケジュールについては、権利者の方々の方々の同意等の進め方、行政との調整の進み方等によって大きく異なります。都市計画の行政との調整には一般的に概ね1年から1年半程度を要しています。

下段に続きます。



●準備組合活動の進め方(案)

- ① 準備組合設立総会：対象地区、役員、規約承認等
通常総会：役員役割分担、事業計画承認等
 - ② 第1回全体会：基盤整備計画
 - ③ 第2回全体会：建物用途、用途配分、容積配分計画
 - ④ 第3回全体会：建築計画案
 - ⑤ 第4回全体会：資金計画案、モデル権利変換計画
- 以上、都市計画の原案の作成。

⑥ 総会：都市計画決定原案の同意

都市計画関連の調査の発注(契約)
事業協力者(参加組合員候補等)の選定
(調査費用の負担、人材協力等の依頼。)

⑦ 総会：都市計画決定の同意

概ね8割以上の方の同意が必要。
より多くの方の同意を得ることが望ましい。
以上、都市計画の素案の作成。

区・都による都市計画決定手続きに進みます。

※理事会(役員会)は必要に応じて開催します。

原則として、全体会や総会の内容について審議します。

議案第4号 準備組合設立の準備

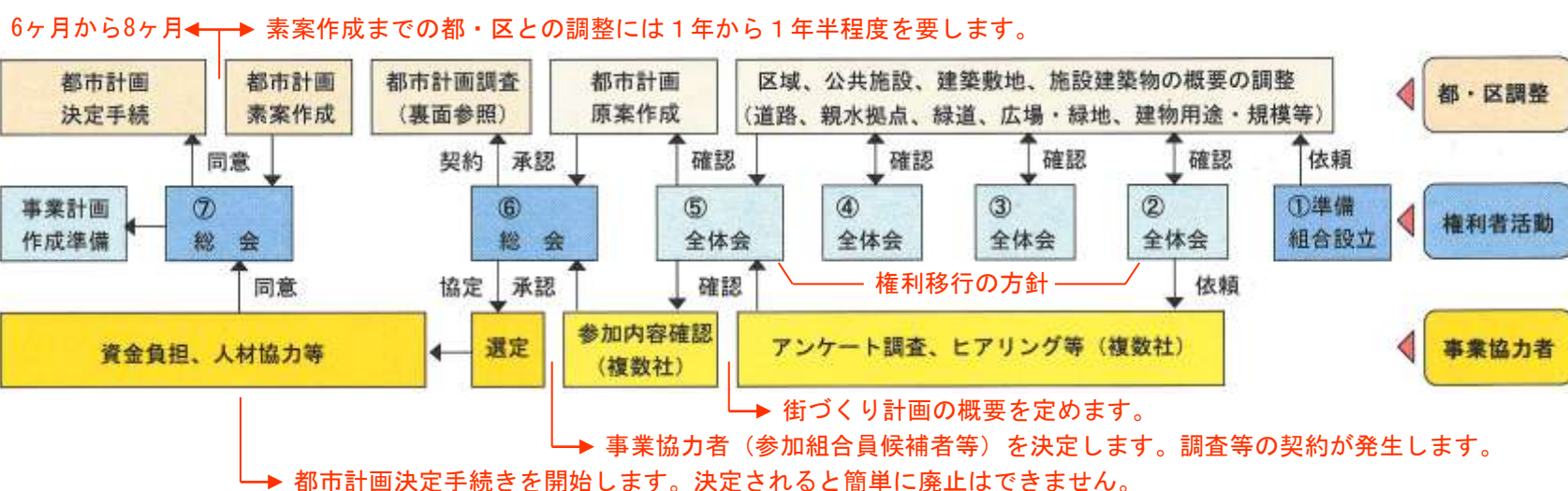
個別面談の依頼と同時並行的に、街づくり研究会の会
員も含めて準備組合への加入の依頼を行い、準備組合設
立に関する意向を確認することにしました。ご意見やご
要望をお聞きして、必要に応じて、街づくり研究会の活
動内容を改めてご説明します。準備組合の設立にご理解
をいただいた方から、順次、加入申込書の提出をお願い
することになりました。

これらの活動にあたり、ご案内文、規約(案)、加入
申込書を作成しました。

議案第5号 東京電力(株)との調整事項

東京電力(株)殿から、西新宿五丁目北地区の状況についての説明を依頼されました。そこで新宿区地域整備課の寺井さんとともに東京電力(株)殿を訪問して、街づくり研究会の活動状況をご説明いたしました。

東京電力(株)殿では、将来的に西新宿五丁目北地区の電力施設について、防災拠点として位置
づけた場合に、北地区の中にも電力施設の用地の確保を行い、電力施設の再配置の検討
が可能かどうか判断したいとのことでした。今後、全体の街づくり計画の検討を進める
中で電力施設用地の確保について調整が必要となる場合もあります。



準備組合への加入のお願い！

街づくり研究会の活動は、街づくり事業の実現の可能性を研究することであり、街づくり基本計画（案）も行政との都市計画に関する調整等を踏まえたものではなく、また、公有地等の方々も含め地区の皆さんの意向を反映したものではありません。

準備組合の活動は、行政との都市計画に関する具体的な調整も行い、公有地等の方々、地区の皆様のご意見、ご要望をお聞きして、街づくりの内容を一つ一つ地区の皆さんに確認していただき、着実に成果を積み上げ、街づくり事業の実施を前提とした街づくり計画案を作成します。そして、より具体的な内容を地区の皆様にお知らせして、街づくりの実施について判断をいただくこととなります。

この準備組合の活動では、街づくり事業を実施する場合に、大きな手戻りがないようにすることが必要です。そのためには準備組合の活動に、一人でも多くの方に参加していただき、賛同を得て進めて行くことが重要になります。

5月17日（木曜日）に開催を予定する街づくり研究会の総会では、地区の皆さんの意向を確認した上で、街づくり研究会を発展的に解散し、「西新宿五丁目北地区再開発準備組合」を設立することについて審議したいと思っております。

準備組合の設立にご理解をいただけます場合には、「加入申込書」のご提出をお願いします。準備組合の活動では、会合等に忙しく出席できない方々には、個別にお時間をいただき、内容のご説明とともにご意見やご要望をお伺いいたします。会合等に忙しく出席できない方も是非とも「加入申込書」のご提出をお願いします。

街づくりの疑問・質問！

準備組合になると各権利者の費用負担があるのですか？

準備組合は街づくり事業の実施を前提に活動を行います。現在の街づくり研究会と同様に法的な制約を受ける組織ではありませんので、その運営方法については総会等で会員の方々の賛同により決定します。

事例では、会合の会場費やお茶代等の費用として、月額で数百円を会費としている地区もあります。ちなみに本地区に隣接する西第7地区（アトラスタワー西新宿）、中央北地区の両地区は月額100円程度の会費となっています。本地区の場合には街づくり研究会と同様に会費は徴収しないことで検討しています。

また、都市計画決定等の調査で、多額の費用が生じる場合には、その前に事業協力者（参加組合員候補者等）を選定して、事業協力者が費用を負担しますので、会員の方々が負担することはありません。

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？（第7回街づくり検討会資料へのご質問）

基本的に各床の所有者の方が個別に判断することになります。なお、隣接の西第7地区（アトラスタワー西新宿）では、権利者の皆さんで検討した結果、賃料保証を受ける借り上げ方式を選択しています。

どの程度の容積率まで緩和が受けられるのですか？

容積率の緩和は、計画の内容によって異なります。隣接地区の西第7地区（アトラスタワー西新宿）では、指定容積率が700%と600%のところ、約960%の容積率で建物が建設されています。また現在、近々に都市計画決定が予定されている本地区の南側に隣接する西新宿五丁目中央北地区では、指定容積率が700%と300%のところ、約900%の容積率（平均）で建物の建設が検討されています。

この2地区は容積緩和の手法は異なりますが、一定以上の空地や緑地の整備と、一定割合以上の住宅施設の整備を行うことにより容積率の緩和を受けています。

本地区の場合も、中央北地区と同様に、一定以上の空地や緑地の整備と、一定割合以上の住宅施設の整備を行うことにより約900%（平均）の建物の計画が可能と思われまます。なお、現在の街づくり基本計画（案）の容積率は約840%（平均）の計画です。また、現在の街づくり計画（案）は主要な用途を住宅施設としていますが、主要な用途を事務所施設とした場合には、容積率の緩和が小さくなる可能性があります。

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？

都市計画決定手続きでは、地区計画等の種類や内容、市街地再開発事業等の内容を検討の上で、基盤施設計画（道路や広場等）と施設建築物計画の検討を行います。この基盤施設や施設建築物の計画案に基づき次のような調査と調整を実施する必要があります。

● 交通処理計画：現況交通量調査、新規建築物の発生車両交通及び周辺街路への影響

外周既存道路と地区内計画道路との接続、

地区内道路の線形及び幅員構成、既存道路の廃道

駐車場台数と運営方法、出入口位置と発生交通量及び道路への影響

● 緑化計画：接道緑化計画、緑地確保計画、屋上等緑化計画

● 電波障害調査：電波障害影響調査（影響範囲予測）、有線放送事業者調整

● 風環境評価調査：風環境調査（風洞実験調査と解析）、防風対策

● 費用対効果調査：事業実施に伴う周辺地価等変化予測、収益性等に伴う便益予測

● 税収効果評価：都市計画税及び固定資産税の税収効果算定

● 供給処理等計画：排水容量及び排水計画、給水容量及び給水計画

雨水利用排水計画、中水道利用計画、ガス容量及び供給計画

通信施設計画、廃棄物量及び回収方法、エネルギー計画

● 商業計画：商店会との調整（大規模店舗立地法に該当する場合は別途調査）

● 日照障害調査：日照障害影響調査

● 防災計画：消防水利、防災センター計画

● 騒音振動計画：騒音、振動、粉塵、作業時間

● 景観計画：神田川水辺景観形成、街並み景観形成、色彩計画

