

第12回役員会の開催のご報告！

平成19年4月18日（水曜日）午後7時より淀橋会館2階において第12回役員会を開催いたしました。役員会の議題、審議内容は以下のとおりです。

議案 第1号 個別面談の実施状況

役員会当日までに22名の方々にお会いして、街づくりに関するご説明とともに、ご質問にお答えしています。また、3名の方と日時のお約束をしています。

議案 第2号 総会までの活動内容

街づくりに関してのご意向を伺っていない方について、役員及び事務局がご自宅等を訪問させていただいて、街づくりに関するご説明とともに、街づくりに関するご意向等を伺いすることになりました。お忙しいとは存じますがお伺いした際にはご協力の程、よろしくお願いいたします。

議案 第3号 街づくり研究会の総会

街づくり研究会は発展的に解散して、再開準備組合を設立します。街づくり研究会の総会は解散総会となります。解散総会の議案を以下のように検討しました。なお、街づくり研究会の収入は全て役員協力の金で、支出は全て会議費（会場費等）でした。余剰金については準備組合に継承することとしました。

・議案 第1号 街づくり研究会事業報告

・議案 第2号 街づくり研究会決算報告

・議案 第3号 街づくり研究会の解散

議案 第4号 準備組合の総会

再開準備組合の総会は、設立総会を開催して、そこで選任された理事により第1回理事会を開催した後、平成19年度通常総会を開催します。各総会の議案を以下のように検討しました。

●設立総会

・議案 第1号 準備組合設立並びに規約承認の件

・議案 第2号 役員選任の件

・議案 第3号 事務局の設置と依頼承認の件

設立総会では、新宿区都市整備部の方をご来賓としてお招きして、ご挨拶をいただく予定です。

設立総会の終了後に設立総会で選任された理事により、第1回理事会を開催します。第1回理事会では、理事の互選による役割分担、通常総会の議案となる事業計画や事業予算、今後の活動内容、ヒアリング先の企業等について審議します。この間に理事以外の方には、近隣の市街地再開事業の概要等を紹介いたします。



下段に続きます。

●平成19年度通常総会

・報告 第1号 第1回理事会の報告（理事の互選・役割分担）

・議案 第1号 平成19年度事業計画承認の件

・議案 第2号 平成19年度事業予算承認の件

・議案 第3号 活動内容承認の件

・議案 第4号 ヒアリング等調査先企業承認の件

通常総会では、平成19年度の事業計画及び事業予算の審議、承認の上で、行政との調整や街づくり基本計画の作成等、今年度の具体的な活動内容を審議します。

また、街づくり計画案を作成する上では、デベロッパー（街づくりニュース第8号用語解説参照）や事業者等のご意見やご意向をお伺いすることが必要であり、このヒアリング等調査先の企業を複数社選定する予定をしています。

議案 第5号 街づくりニュース

昨年末の臨時総会の事業計画では、第11号までの街づくりニュースを発行する予定でしたが、掲載する内容も多く前号で第13号まで発行しています。本号では役員会のご報告と、準備組合設立についてのご案内を掲載して発行することとしました。

準備組合設立に関するご案内

●準備組合の役員を募集します！

準備組合の設立総会では、役員（理事、監事）の選任を予定しています。役員に関する事項は皆さんに送付してあります準備組合規約（案）の第3章（3ページ）に記載されています。役員は規約にあるように無報酬ですが、総会で決まった事業計画に基づき活動内容を定めたり、臨時総会等に付議する事項を定めたり、街づくりを進める上で重要な役割を担います。

準備組合の役員として活動していただける方は、お近くの街づくり研究会の役員、または事務局までお知らせください。また、皆さんから役員になっていただきたい方をご推薦ください。

●全体会（前検討会）を日曜日にも開催します！

街づくり研究会で実施した街づくり検討会は、平日の夜に実施していたことから、出席したくても出席できないのご意見がありました。

準備組合では全体会として開催しますが、平日の夜の他に、日曜日の昼間にも同じテーマで開催する予定です。

街づくり研究会の活動とは異なり、新宿区や東京都との調整、デベロッパー等への具体的なヒアリング内容も踏まえ、改めて街づくり基本計画案を作成していきます。皆さん是非ともご出席ください。

なお、両日ともご都合で出席できない方には、街づくり研究会の検討会と同様に、ご希望日にも個別にご説明を行い、ご質問等をお受けする予定をしています。



街づくりの疑問・質問！

本号では、皆様に準備組合設立のご説明をする中で、皆様からいただいたご質問について掲載します。なお、前号までの街づくりニュースで掲載しているご質問については、紙面の関係もありませんのでここでは号数をお知らせします。

●準備組合等に移行した場合の費用負担について？

以上のご質問は「街づくりニュース第8号」に掲載しています。

●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？

以上のご質問は「街づくりニュース第12号」に掲載しています。

●準備組合になると各権利者の費用負担があるのですか？

以上のご質問は「街づくりニュース第13号」に掲載しています。

●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？

街づくり研究会を発展的に解散して、再開準備組合を設立します。手続き上の流れとして、準備組合の設立総会では、既に研究会は解散しています。そこで研究会の役員が準備組合の設立発起人となっています。

●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？

本地区の区域面積は約2.4haです。各地で行われている街づくり事業では大きな区域面積ではありません。新宿区の事例でも次のように本地区と同程度の区域面積の地区があります。また、当地区では、公有地等の面積が全体の約1/3を占めており、他の地区とは異なる条件もあります。



・西新宿五丁目北地区	本地区	約2.4ha
・西新宿六丁目東地区	完成済	約3.0ha
・西新宿六丁目南地区	完成済	約2.2ha
・西早稲田地区	完成済	約1.9ha
・西新宿八丁目成子地区	事業中	約2.7ha



●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？

本地区の街づくり計画案は、地区の一体的な街づくりにより、現在の容積率等の建築規制を緩和することを前提としています。現在、本地区の容積率は十二社通り（道路から20mの範囲）と青梅街道沿い（道路から30mの範囲）が商業地域の容積率700%に指定され、その内部は容積率300%に指定されています。これを新しい街では地区平均の容積率を900%程度とする案が検討されます。

この大幅に緩和する容積率によって生み出した余剰床をデベロッパーに売却して、補償費や建設費等の支出金に見合う収入金を確保します。この他、収入金には国・都・区からの補助金もあります。デベロッパーは取得した余剰床の価格に、宣伝広告費や事務費、利益分の価格を上乗せして、一般のマンション等の購入者に市場価格で売却します。なお、権利者の皆さんが権利変換を受ける場合の床の価格は、余剰床をデベロッパーに売却する時の床の価格ですので、一般的に市場価格よりも2割程度は安価の床です。

●デベロッパーの選定は誰がどの様に行うのですか？

街づくり事業では、上記のとおり新しく建設する床の一部をデベロッパー（参加組合員）に売却して、支出に見合う収入を得て事業が成立します。従ってデベロッパーの選定は極めて重要な事項となります。この様な重要な事項についての決定は、準備組合の総会において組合員の3/4以上の賛同によって選定が行われます。すなわち地区の皆さんの総意でデベロッパーを選定します。

そこでデベロッパーの選定に際しての判断基準（要素）が重要になります。皆さんがデベロッパーの選定を行う総会までに、選定の判断基準を共通認識としておくことも必要になります。準備組合の活動では、設立の当初から候補者の方々にヒアリングを行い、その内容を皆さんにお知らせすることを予定しています。

ヒアリングの内容は多岐に渡ります。デベロッパーの選定に当たっては、デベロッパーが取得する床の価格も選定の判断基準（要素）の1項目ではありますが、むしろ重要なことは、一企業の利益を優先することなく、権利者の皆さんとの協調を常として、本地区の将来も含めた発展を真剣に考えていることです。また、参加当初からの積極的な人材派遣（人材投入）を行えていること、代替地、仮住居・仮店舗の斡旋やテナント誘致を行っていること等、多岐な判断基準（要素）からの選定が必要とされます。

事務局からのお知らせ！

街づくり研究会の解散総会、準備組合の設立総会及び通常総会の議案書は5月上旬に送付いたします。お忙しいとは思いますが、一度ご覧になっていただき、総会当日（5月17日 木曜日 午後7時30分 淀橋会館2階）にご持参ください。ご都合で総会を「欠席される場合には、必ず同封の委任状を事務局宛に郵送をお願いいたします。」

なお、準備組合への加入は、総会当日の会場でも受け付けておりますが、準備の都合もありますので、既に入会のご意思をお持ちの方は、加入申込書を出るだけ事前にお近くの街づくり研究会の役員にお届けいただくか、または事務局まで郵送ください。