

第3回街づくり検討会を開催しました！

平成18年9月28日(木曜日)に、新宿区地域整備課の方々にもご出席をいただき、淀橋会館2階で開催しました。

テーマ 『地域商業等の課題と街づくりにおける商業計画等』

今回の街づくり検討会から、事務局を依頼している(株)R&D新建築都市研究所の協力会社として、商業コンサルタントにも参加いただくこととなりました。商業コンサルタントとして参加されるのは、(株)ジオ・アカマツの荒川好弘さんです。(株)ジオ・アカマツは日本有数の商業コンサルタント会社で、中心市街地の活性化や商店街の再生計画等のコンサルタント業務から、テナントリーシング、内装設計、管理・運営業務まで行っている会社です。商業に関する検討は、今回の街づくり検討会をスタートとして、引き続き実施して行くものです。荒川さんは特に街づくり計画を中心に担当され、経験豊かな方ですので、商業等に関するご質問・ご要望等をぜひご寄せください。

●商業基本計画に当たっての基本的な考え方！

商業活動は、そこに住み働く方々のためのライフライン、生活の場を提供するもので、商業施設は、物販・飲食・サービス、文化レジャー、公共・公益施設等の都市機能が複合的に集約され、社会的な器として永続的にその地域の生活者に支持され、繁栄することが求められます。

そこで、商業計画の策定ポイントとして、①商業施設の開発、運営コンセプトが関係者及び周辺地区住民、行政ともに共有化され、②計画実施から管理・運営まで一貫性を有することが重要です。なお、管理・運営を誰が行うのかも当初から検討しておくことが重要です。

●商業者に対するアンケート調査結果のポイント！

今回のアンケート調査では、(株)東急ストア殿と(株)マルエツ殿の2社に協力をお願いしました。2社ともに高い出店意向が寄せられました。2社ともに出店する上での売場面積は最低300坪・延床面積で約450坪との回答でした。生鮮3品、惣菜食品、食料品アイテム等を取り揃えるには、売場面積は最低300坪が必要とのことでした。

食品主体のスーパーは、本地区から半径500mの範囲には「肉のハナマサ」のみで、生鮮3品等の生活必需品を扱う店舗が少ない地域となっているとのことです。半径500mとは、毎日買い物をする上での適正な距離です。現在半径500mの範囲の世帯数は約7000世帯で、このほかに計画決定されている住戸数が2200戸あります。1世帯当たり2.5人の世帯の年間購買額は70万円程度で、購買額は単身世帯やファミリー世帯で異なりますが年間70億円程度の購買額が見込まれます。一般的な食品主体のスーパーの売場面積1坪当たりの年間販売額は400万円程度で、売場面積300坪の店舗の場合には年間販売額は12億円程度ですから、新規出店に高い成立性を有している地区です。

下段に続きます。

●商業基本計画の当面のスケジュールについて！

街づくり基本計画(案)には、商業の適正規模、業種構成の大枠を示します。このため、基礎調査、施設需要予測等の基本構想を12月末までに整理し、街づくり基本計画(案)に反映します。

●商業施設の街づくり基本計画(案)について！

スーパーマーケットは青梅街道または十二社通り沿いの配置が検討されますが、現計画は青梅街道沿い、親水拠点の前に配置しています。これは、十二社通りに配置する商業に回遊性を持たせ波及効果を期待しています。

商業施設の初期投資額、管理・運営額等の低減を図るため、高層棟とは分離して低層化することにより、建設コストの低減を図り、同時に共用部の床面積の低減等により、管理・運営コストの低減を図ります。これらのことは、近隣の一般建築の商業施設と競争力を維持していく上で重要なことです。

●皆さんから次のようなご意見やご質問があり、お答えしました！

【ご質問】街づくり基本計画(案)のスーパーマーケットの規模はどの位ですか？

【お答え】1階の延床面積が約400坪です。事務所等は2階での配置となります。

【ご質問】サンデーマーケットやオリンピックの規模はどの位ですか？

【お答え】サンデーマーケットは150坪程度、オリンピックも1階は150坪程度です。

【ご質問】スーパーマーケットの配置は親水拠点の前が良いのですか？

【お答え】来客者は徒歩または自転車が中心で、これらの動線との関係が良い場所です。

また、親水拠点と一体化する環境は、買い物客にも喜ばれると思います。

【ご質問】西新宿六丁目西第6地区の商業床の坪数はどの位ですか？

【お答え】詳しくは分かりませんが個別店舗も含めて売場面積で300坪程度です。

【ご意見】高齢者が増えるので、クリニック等の高齢者対応のサービス施設が欲しい！

この様な施設は低層の建物に配置が可能なのですか？

【お答え】低層の建物は、1階に物販や飲食を配置して、2階や3階にはサービス施設

や住居を配置することも考えられます。今後、物販や飲食、サービス施設等、

それぞれの適正な規模と配置を検討して行きます。

●街づくり検討会の終わりに、新宿区地域整備課の方に挨拶をいただきました！

新宿区としても街づくりの実現に期待しています。区としても今後とも、人力を惜しまずに協力して行きますので、皆さんも頑張ってくださいと思います。



第3回街づくり検討会風景



街づくりの疑問・質問！

近隣地域で市街地再開発事業等により街づくりが進んでいます。商業床が少なく、特に物販店舗が少ないのは何故でしょうか。また、本地区での商業施設の整備の課題とすれば何でしょうか。

隣接地区の商業床が少ない理由は次の様に推測されます。

●事務所床が中心の街づくり

隣接する西新宿六丁目西部地区の街づくりは、概ね昭和58年の土地高騰の時期を初めとして進んで来たとも言えます。当時の街づくりは事務所施設が中心に検討されてきました。平成3年12月に都市計画決定された地区計画の内容には、定住人口の増加を図るために、一定規模以上の建築物には一定割合以上の住宅床の設置が義務化されたほどです。事務所施設が中心の街づくり構想の中では、特に物販等の商業施設は必要性が低かったことがあります。

現在検討中の計画では事務所床は少なく、住宅床が大部分を占めています。商業施設については検討されないまま街づくりが進んだようです。

●土地の高度利用と段階的な街づくり

西新宿六丁目西部地区も北新宿地区も、地区計画等で決定した道路等を基本に段階的に建物の整備を進めています。西新宿六丁目西部地区では、地区が大きく7つに区分され、街区ごとに市街地再開発事業等により街づくりが進んでいます。個々の事業毎に事業採算性を確保する上で、それぞれに超高層の建築や広場の整備が行われています。この様な中で、商業施設のまとまりのある床を確保することに難しい面もあったようです。

商業施設の整備の課題は以下のような点が挙げられます。

●競合力を有する施設の整備

市街地再開発事業等で整備した商業施設も、一般建築の商業施設と競合力を有している施設でなければなりません。表面の「商業施設の街づくり基本計画（案）」にも記載したように、複合用途の建築物では、建設コストの低減や共用部分の低減に注意しながら街づくり基本計画（案）を検討する必要があります。（第3回街づくり検討会資料p19にも同様の内容を記載しています） **下段に続きます**

●一体的な街の管理・運営の実現

商業施設に安定した集客を図る上では、定期的な施設のリニューアル（改装や改修）、店舗の転出に伴う入れ替え、時代の変化等に伴う業種や業態の見直し等、街づくり事業の完成後も継続的な管理・運営計画が必要とされます。

本地区も約2.3ヘクタールと大きな地区で、段階的な整備も検討されますが、一体的に管理・運営を行い、常に商業施設に安定した集客が図れるようにすることが必要です。また、隣接地区等との業種や業態の調整も視野に入ると、本来は西新宿六丁目西部地区を含めた一体的な管理・運営がより望ましく、管理・運営を行う組織化が望まれます。なお、現在は、事務所や住宅施設についても地区毎に管理・運営を行う組織が異なるため、非効率な面も生じているようです。

第4回街づくり検討会を開催します！

テーマ 「戸建て住宅と共同住宅の相違点と街づくりにおける住宅計画等」

開催日 平成18年10月26日（木曜日）午後7時30分より

概ね1時間半程度を予定しています。

場所 淀橋会館 2階（階段を上がり奥の部屋です。）

戸建て住宅と共同住宅を対比することにより、それぞれの特性を検討します。また、デベロッパー（不動産会社等）に行うアンケート調査の結果等を参考にして、住宅等の街づくりの方向性を検討します。本地区の街づくりの方向性に大きく係わる事項です。お忙しいとは存じますが、是非ともご出席ください。

東京都水道局を訪問しました！

平成18年9月20日（水曜日）、新宿区地域整備課の方と一緒に東京都水道局を訪問しました。水道局は、東京電力（株）と本地区の境で、かつての用水路で現在は通路となっている土地の所有者です。

街づくり基本計画（案）では、この通路を水と触れ合える遊歩道として整備して、地域の歩行者ネットワークの軸とすることを検討しています。また、新宿区においても、同様に水と緑の空間等として位置づける検討がされています。都水道局にこの様な整備の考え方を説明し、今後継続的に検討を行っていくことで了解をいただきました。

第5回役員会を開催しました！

平成18年9月21日（木曜日）、午後7時半から9時、淀橋会館2階で開催しました。

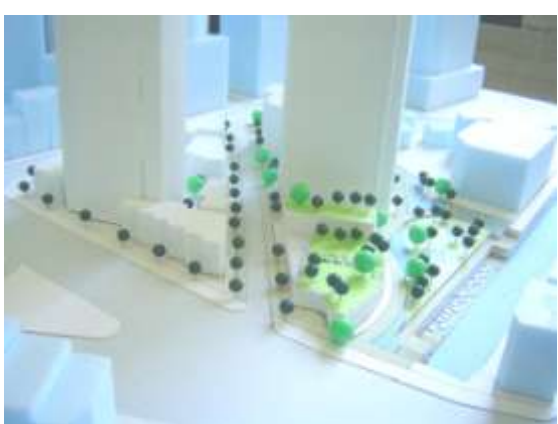
- 議案第1号 街づくりニュース第3号の発行
- 議案第2号 第2回街づくり検討会の対応
- 議案第3号 ライオンズマンション第2への資料送付
- 議案第4号 独立行政法人国立印刷局訪問
- 議案第5号 警視庁訪問
- 議案第6号 東京都水道局訪問
- 議案第7号 第3回街づくり検討会の概要

その他 本地区内の公有地等に関しては、警視庁、独立行政法人国立印刷局、都河川局、東京電力（株）殿、そして今回の都水道局で一通り街づくりへの協力をお願いし、基本的な了解を得られたことを確認しました。

また、第3回街づくり検討会の内容を確認するとともに、事務局を依頼しているR&D新建築都市研究所の協力会社として、商業コンサルタントの（株）ジオ・アカマツ、荒川好弘さんに参加してもらうことを確認しました。

事務局からのお知らせ！

今回の街づくり検討会から、街づくり基本計画（案）の模型が作成され、説明等に活用されています。まだこの段階での模型ですので極めて簡易的なものですが、図面よりも分かり易いかと思います。街づくり検討会に欠席された方には、当日の資料を送付していますが、ご出席いただき模型もご覧になりながら直接説明を聞くことも、街づくりへの理解を深める上で有効だと思いますので、皆さん是非ともご出席ください。



青梅街道から本地区を視る



親水拠点とスーパーマーケットを視る