

第4回街づくり検討会を開催しました！

平成18年10月26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『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』

戸建て住宅と共同住宅を対比することにより、それぞれの特性を明らかにするとともに、デベロッパー(不動産会社等)にヒアリングを行い、住宅等の街づくりの方向性を検討することを目的として開催しました。

●近隣の参加企業に街づくりに関するアンケート調査を実施しました！

前回はスーパーマーケット等を展開している商業者に街づくりに関するアンケート調査を実施しましたが、今回は近隣の市街地再開発事業等でデベロッパー役(参加組合員等※)を担っている各社の、近隣地区の担当者に街づくりに関するアンケート調査への協力をお願いしました。各社からの回答の内容は事前に配布しました「第4回街づくり検討会」の資料(p15p7)をご覧ください。回答のポイントは以下のようにまとめられます。

●街の現状の認識について？

現状はマイナスイメージも寄せられましたが、同時に、ポテンシャル(潜在力)を有する地区で、魅力ある街に変われる可能性がある

●街づくりの方向性について？

都市型住宅とともに、「商業や生活利便施設」を整備することで、住宅中心の街へ成熟する方向性の志向が伺えました。その中の意見として、「周辺とは差別化された特色のある街づくり」や「周辺街区との連携により面的な魅力の創出」の提案が寄せられています。なお、事務所の新規の立地については3社から慎重な考え方が寄せられました。

親水拠点の整備については、「地域の魅力向上に繋がる」、「特色を持った魅力ある街づくりには大変有効な要素」、「潤いと安らぎをもった希少性のあるまちづくりが推進できる」と効果に期待する意見が寄せられました。

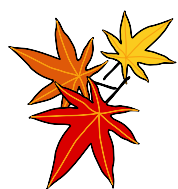
●本地区の街づくりへの参加の意向について？

3社からコンセプト(街づくりの基本的な考え方)や街づくり構想の作成の初期段階からの参加意向が寄せられました。今後ともより良い街づくりの実現のために、ご意見やご要望を伺って行きたいと思えます。

※参加組合員とは？

市街地再開発事業で、地区内に土地や建物の権利を有しないものの、あらかじめ建設する建物の余剰床の購入者として取り決め、事業に加わり、組合員(土地、建物所有者)と共同して事業を推進する企業等を行います。参加組合員は床の購入金額を、事業の支出にあわせて拠出して、事業の資金的な面でも大きく貢献します。

下段に続きます。



●戸建住宅と共同住宅(マンション)の相違点等！

住宅施設については近年、特に設備関係の進歩が著しく、戸建住宅でも、マンションでも高価な設備が装備されるようになっていきます。

以前は一般的に、マンションは隣接住戸との騒音の問題が言われていましたが、防音対策も進み大幅に改善されています。また、マンションは防犯性が高いと言われていましたが、戸建住宅の防犯対策も大幅に進んでいます。

一般的には、大規模なマンションでは一括発注することから、戸建住宅より安価に設備の設置や管理の実現が可能で、比較的に安価に様々なサービスを受取できる面がマンションの特徴ともなっています。

なお、今後は高齢化社会を迎える中で、小規模なマンションや戸建住宅も含め、地域として一括発注して安価にサービスを受取る工夫の検討も必要と考えられます。

●街づくりにおける住宅計画の方向性！

現在の街づくり基本計画(案)の住宅計画は、低層棟、中層棟、超高層棟の多様な住棟の配置を検討しています。このうち検討会の資料では超高層住宅について取り上げ、基準階の住戸プランを検討しました。また、共同住宅の仕様の参考事例として、隣接のアトラスタワー西新宿(西新宿六丁目西第7地区)の内容を紹介しました。

アトラスタワー西新宿の管理費等は、マンションの通常管理業務で専有面積1㎡当たり月額250円です。都内のマンションの平均が200円程度と言われていますので、若干高めですがフロントサービス業務も含んでいますので単純には比較できません。近隣の再開発事業のマンションでは月額400円を超えている事例もあり、商業の検討でもご報告したように、管理費等の低減についても街づくりの検討の当初か念頭に置いて進める必要があります。

●以下の補足説明がありました！

マンションは、同じ建物でも住戸の階数や住戸の開口部の方位によって床の価格が異なります。特に超高層住宅では階数によって価格に大きな差があります。また、敷地が隣のマンションで同じ階数や方位で専有面積も同じでも価格が大きく異なる場合もあります。一つには設備のグレード(仕様)によって異なります。街づくり検討会の資料では、隣接地区のアトラスタワー西新宿の例を紹介していますが、マンションによって異なります。また、特に超高層住宅では、建物の構造も大きな相違点となります。多くの超高層住宅では一般の建物より高強度コンクリート(HRC造)を使用して安全性を確保していますが、アトラスタワー西新宿では、さらに柱の周りに鋼管を巻き付けた形の構造(CFT造)が採用され、より強い構造が求められています。このような建物の構造の違いは、建設費で1割程度(1坪当たりの単価で10万円弱)の差があります。

再開発事業等では新しい建物でどの程度の床面積が確保出来るのかということが話題になります。建物の構造や設備の内容によって、資産価値も大きく異なりますので、この点も考慮して検討することが重要です。

街づくりの疑問・質問！

街づくり検討会で、再開発事業の事例として店舗や住宅の管理費が紹介されましたが、毎月の負担をみなさん納得されていますか？

市街地再開発事業よって完成した建物の管理費も、基本的には一般の民間の建物と同様に管理会社に発注しますので、再開発事業だからと言って特別に高くなる訳ではありませんが、住宅施設については一般のマンションと比較すると、フロントサービスや巡回警備など、管理のグレードが高い面もあり、管理費も若干高い傾向があります。

マンションは計画時点や、所有者で設立する管理組合で、管理のグレードを定めますので、個々の所有者が自由に選択することができません。また、建物の修繕費も長期的に見れば戸建住宅とほぼ同額が必要でしょうが、マンションでは一定額を月々積立てます。

一般的な設備の戸建住宅にお住まいの方で、防犯対応等も全て個人的に行っていた方にとっては、マンションの月々の負担は重荷になる面もあります。

一方、市街地再開発事業等では、現在の土地や建物の権利を、新しい建物の床に移行する場合には、新しい床の全てを自己使用するのではなく、一部の権利は自己使用の床として、一部の権利は貸し床とすることを基本にお勧めしています。

そして検討の当初から、収入のみに着目することのないように、想定管理費等（支出）と賃貸収入等を同時に明示してご理解を深めていただいています。

商業施設についても基本的には前記と同様の内容をお勧めして、検討をしていただいています。

なお、この他に商業施設では、現在、営業されている方が新しい床で継続して営業される場合には、営業の内容によつては新しい床での倉庫の確保の問題や、新しい店舗と営業用の自動車置場の位置関係の問題等も生じるため、計画段階からより多様な検討を行う必要があります。

第6回役員会を開催しました！

平成18年10月12日（木曜日）、午後7時半から淀橋会館2階で開催しました。

議案第1号 街づくりニュース第4号の発行

議案第2号 第3回街づくり検討会の対応

議案第3号 都市再生機構打合せ

議案第4号 東京都河川局打合せ

議案第5号 第4回街づくり検討会の概要 その他

魅力ある街づくりの実現の為、地域の状況に精通した街づくりの経験豊かなデベロッパー（不動産会社等）に街づくりに関するアンケート調査を依頼することを確認しました。また、街づくり研究会の設立当初に予定した一連の街づくり検討会の締めくくりとして、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することを確認しました。

なお、都市再生機構殿は本地区内の公有地の方々と街づくりの検討を行っているため、新宿区の方とともに都市再生機構殿と打合せを行いました。新宿区としても一体的な街づくりが前提であることと都市再生機構殿にお伝えし、本研究会としても今までどおり民有地と公有地の一体的な街づくりの検討を進めることとお伝えしました。

第7回役員会を開催しました！

平成18年11月9日（木曜日）、午後7時半から淀橋会館2階で開催しました。

議案第1号 第4回街づくり検討会の対応

議案第2号 東京電力株殿への協力依頼

議案第3号 街づくりに関するアンケート調査の実施

議案第4号 街づくり基本計画（案）

議案第5号 第5回街づくり検討会の概要

議案第6号 街づくりニュース第5号の発行 その他

地区の皆さんへの「街づくりに関するアンケート調査」の内容や、その実施の方法について検討を行いました。下段をご覧ください。また、「第5回街づくり検討会」の内容の検討を行いました。

●事務局からお願い！

一人でも多くの方にアンケート調査に回答をいただくことが重要です。会員の方はお近くの方に協力をいただければ、声を掛けていただければと思います。

皆さんにアンケート調査をお願いします！

街づくり研究会の会員以外の方も含め地区の土地、建物所有者の皆さんに、「街づくりに関するアンケート調査」を実施します。アンケート調査は、街づくりに関する基本的なご意向をお伺いして、皆さんと街づくり研究会の今後の活動内容を確認することを主な目的として行います。また、現時点の街づくり基本計画（案）をご説明して、街づくりの方向性をどのようにお考えかお伺いします。街づくりに基本計画（案）については、今後も検討を重ねて行くので、今後の検討の方向性を確認するものとなります。

街づくりは地区の全ての方に深く係わることで、より多くの方から街づくりに関するアンケート調査に回答をいただくことが必要です。主旨をご理解いただき、ご協力をお願いいたします。

●配布の方法 原則として個別に事務局にて配布いたします。なお、遠方の方は郵送とさせていただきます。

●配布の日程 平成18年11月17日（金曜日）から、順次、皆さんに配布いたします。

●回収の方法 原則として個別に回収いたします。同封の封筒に入れて、担当者がお尋ねした際にお渡しください。なお、遠方の方は郵送による返信をお願いいたします。

●回収の日程 平成18年12月4日（月曜日）から、順次、皆さんから回収いたします。原則として平成18年12月11日（月曜日）までに回答をお願いいたします。

第5回街づくり検討会を開催します！

テーマ 「街づくり基本計画と事業計画案」

開催日 平成18年11月30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。）

本地区の街づくりに関して、次の段階へ移行するの判断をするための街づくり基本計画（案）を作成します。それぞれ概略の道路等の公共施設計画（案）、建築計画（案）、資金計画（案）、モデル権利変換計画（案）、事業スケジュール（案）を作成します。

街づくり研究会の当初に予定した一連の街づくり検討会の締めくくりとなります。お忙しいとは存じますが、是非ともご出席ください。