

**皆さんにアンケート調査を実施しています！**

西新宿五丁目北地区街づくり研究会の地区内に、土地や建物を所有されている方々に、「街づくりに関するアンケート調査」を実施しています。

街づくり研究会では、本年7月の設立以来、本地区にふさわしい街づくりに関する調査研究を行い、関係権利者の共同の利益と、地区の繁栄のため、街づくり計画案を作成することを目的として、街づくりに関する検討を進めてまいりました。アンケート調査では、今までの検討内容に基づき、街づくりに関する基本的なご意向、街づくり基本計画（案）の方向性の確認、今後の進め方についてのお考え等をお尋ねしています。

**是非ともアンケート調査にご協力ください！**

平成18年11月17日（金曜日）から平成18年11月25日（土曜日）に、アンケート調査の配布をさせていただきました。

お留守の方はポストに投函させていただきました。また、遠方の方等には郵送させていただきます。お手元に届いていない方は事務局までご連絡ください。

この街づくりに関するアンケート調査の一番の目的は、街づくり研究会の今後の活動内容を定める上で参考とさせていただきますので、地区の皆さんにとって重要な内容です。

街づくりの検討に賛同の方、街づくりの検討に慎重な方、反対の方、街づくりの内容や検討の進め方についてご意見やご要望のある方等、どなたにも係わりの深いアンケート調査です。お忙しいとは存じますが是非ともご回答をお願いいたします。

**アンケート調査の回収を次の予定で行います！**

平成18年12月4日（月曜日）より、「街づくりに関するアンケート調査」を皆さんから回収させていただきますので、ご協力の程お願いいたします。お忙しい中お伺いすることもありますがご容赦ください。

なお、アンケート調査の回収は12月11日（月曜日）までを予定しています。お忙しいとは存じますが、皆さんに関わりの深い重要なアンケート調査ですので、12月11日（月曜日）までにはアンケート調査にご記入をいただき、アンケート調査の回収にご協力いただけますようお願いいたします。

**ご回答された方の個人名は一切公表しません！**

このアンケート調査は、街づくり研究会の事務局を依頼している(株)アールアンドデザイン新建築都市研究所が封筒を開封して、回答を統計的に集計及び整理します。この統計的に整理した内容を地区の皆様にご報告いたします。報告に際しては、具体的な内容やお名前は一切公表いたしません。自由意見の欄にもご意見やご要望等をお書きください。

**今なぜ街づくりの検討が必要なのか！**

私たちの西新宿五丁目北地区の周辺では、市街地再開発事業等による街づくり事業が進んでいます。私たちの地区の南側の東京電力(株)殿の用地を含む西新宿五丁目中央地区では、近々に市街地再開発事業等の都市計画決定を行うことで検討が進んでいます。

私たちの地区だけが街づくりの方針が無い状況です。このまま街づくりの方針が無いままに、土地利用の更新や建物の建替えが進んでしまうと、街づくりの実施はより一層難しい状況となります。

現実の問題として私たちの地区内では、神田川沿いの都有地で数年先には親水拠点の整備が予定されています。また、少年センターも数年先に移転が予定されているようです。そして現在の施策からすれば独立行政法人国立印刷局の官舎も老朽化が見られ、現状のまま何時まで存続するのかわかりません。

私たちの地区では、公有地が大きな割合を占めています。公有地の土地利用の更新が済んでしまうと、私たちの地区の街づくりの実施は極めて難しい状況になることは明らかです。神田川の親水拠点の整備は内閣府から都市再生プロジェクトに指定されており、魅力ある整備が期待され、地区全体の魅力の向上も期待されます。また、公有地との一体的な街づくりは、行政の支援も受け易い面もあると考えられます。

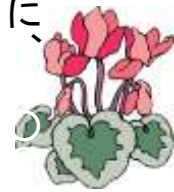
街づくりの検討には時間も必要です。今から公有地を含めた街づくり計画の検討を行い、公有地の土地利用の更新が私たちにとっても望ましい内容とする必要があります。街づくり研究会では、新宿区地域整備課の方と同行していただき、公有地等の方々（都水道局、建設局河川部、警視庁、独立行政法人国立印刷局、東京電力(株)殿）をお尋ねして、公有地等を含めた一体的な街づくりの検討についての協力をお願いしてまいりました。本地区の公有地等の方々から、基本的な了解をいただいています。

**街づくり研究会の臨時総会を開催します！**

街づくり研究会の今後の活動内容等を定めるため、街づくり研究会の臨時総会を平成18年12月21日（木曜日）に淀橋会館2階にて開催します。

これに先立ち12月14日（木曜日）に、第8回の役員会を開催します。第8回役員会では、皆さんのアンケート調査を集計した結果から、その内容の分析を行い、街づくり研究会の活動内容等について検討します。この役員会での検討の結果を臨時総会に諮ります。臨時総会では皆さんに活発なご議論をいただき、できるだけ多くの方の賛同を得て、街づくり研究会の今後の活動内容を決定したいと思えます。年の暮れも押し迫った時期ではあります。重要な議題ですので是非ともご出席ください。

なお、街づくり研究会の活動内容等にご意見、ご要望等のある方は、臨時総会当日でも結構ですが、アンケート調査の自由意見にご記入いただくか、お近くの役員や事務局までお知らせいただければ、役員会等で検討いたします。街づくり研究会の会員以外の方も、どしどしご意見やご要望をお寄せください。





## 街づくりの疑問・質問！

街づくりの準備組合とは？

都市計画決定等の手続きとはどのような内容でしょうか？

## 準備組合とは？

市街地再開発事業等では、権利者が組合を設立して施行者となり事業を実施する方法が最も多く採用されています。この組合の設立を準備する権利者による任意の団体のことを準備組合といいます。

## どうして準備組合を設立するのか？

準備組合以前の研究会等の組織は、どちらかというところづくりに関する学習の場です。一方、準備組合は、再開発事業等の事業化の可能性の検討、事業を推進する場であり、つまり、具体的な事業着手の前に事業の実現に向けて権利者相互が共通認識の上に立ち意思統一を図る共同討議の場として認識されています。

準備組合は、法的にどの段階で設立しなければならぬということはありませんが、デベロッパー等（保留床取得候補者）との協議、テナント候補者との協議等、対外的な交渉等を行う場合等、特に対外的に具体的な作業を行う上では準備組合が設立されていることが望まれます。

## 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、まちづくり全体を秩序を持って進めていくことを目的にした計画です。この内容を都知事または区長が決定します。

## 都市計画決定では何を決定するのか？

地区の名称及び区域、地区の面積、公共施設（河川や道路、広場等）の配置及び幅員または面積、建物の容積率の最高限度、建築面積の最低限度、壁面の位置の制限等を定めます。また、市街地再開発事業では、建築物の主要な用途及び建築敷地の整備に関する計画、主要な建物の用途、住宅建設の目標を定めます。



下段に続きます。

## 組合設立認可とは？

事業施行者の1つに組合施行が定められています。事業を行なう母体として組合は、知事の認可を受けて設立されます。設立後は、施行区域内の宅地に所有権又は借地権を持つ人は自動的に組合員となります。組合は、定款に基づき運営され、事業計画に基づき事業を行い、事業の完成後に清算を行い解散します。

## 権利変換計画認可とは？

権利変換計画書に、①配置設計、②権利者の従前権利の内容とその概算額、③権利変換後の権利内容とその概算額、④転出者の権利内容とその価格、⑤参加組合員の取得する権利の内容、⑥保留床の処分方法を記載し、建設大臣又は知事の認可を受けて権利変換計画を定めます。

## 住友不動産株式会社と面談しました！

第4回街づくり検討会では、近隣の市街地再開発事業等の参加企業に行った「街づくりに関するアンケート調査」の結果報告とその内容について検討しました。このアンケート調査では、近隣の事業に数多く参加している住友不動産(株)にもアンケート調査へのご協力をお願いいたしました。時間が都合から残念ながら実施できなかった経緯はご報告したとおりですが、先日、住友不動産(株)が事務局に来られ面談することができました。

住友不動産(株)殿との面談の中で特に注目すべき点は、(株)丸紅殿と同様に、本地区で事務所施設の成立性が高いと判断されていることでした。住友不動産(株)殿のご意見では、住宅施設よりも事務所施設中心の街づくりの検討も在り得ることでした。また、住友不動産(株)殿も他の3社と同様に、早期に本地区の街づくりの検討に参加を希望することでした。このような企業へのアンケート調査は今後も実施しますので、住友不動産(株)殿にご協力いただくことをお願いして、ご了解をいただきました。

なお、現時点の街づくり基本計画(案)の高層棟は、住宅施設としていますが、事務所施設に置き換えることも可能な形状です。事務所施設については、今後も積極的に各企業にご意見をお伺いして、関係権利者の共同の利益と、地区の繁栄のために最もふさわしい計画内容を判断することになります。

## 第5回街づくり検討会を開催しました！

平成18年11月30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「街づくり基本計画と事業計画案」

街づくり基本計画(案)に基づき、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)を検討しました。

当日の補足説明やご質問については、次号の街づくりニュースに掲載の予定です。

## 事務局の移転のお知らせ！

平成18年12月1日(金曜日)より、事務局の(株)アールアンドデイ新建築都市研究所の事務所が移転しました。移転場所は本地区の十二社通りの反対側です。直ぐ近くですので、お気軽にお立ち寄りください。街づくりに関する疑問・質問にお答えいたします。本地区の模型(簡易)や街づくり基本計画(案)のパネルもあります。

新宿区西新宿六丁目25番8号 オフィスアネックス2F

(アトラスタワー西新宿内 出入口は三井側道路です)

TEL 03-3348-5088

