

臨時総会を開催しました！

平成18年12月21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。

臨時総会は、岡三郎監事の開会宣言から始まり、佐々一郎会長のご挨拶に引き続き、出席者の確認が行われました。会員数39名のところ、臨時総会の出席者は会員10名、委任状16名でした。なお、未加入の方1名にご出席いただきました。報告第1号、報告第2号の説明が事務局から行われ、その後、議案第1号が審議され、議案書の説明資料のとおり承認されました。

●報告第1号 設立総会以降の活動経過の報告(配布の資料1)

本年7月の設立総会以降の街づくり研究会の活動内容が報告されました。街づくりニュースや検討会資料は、順次拡大して公有地の方々も含め会員以外の方々にも配布しており、現在の配布部数は100部を超えていることが報告されました。

●報告第2号 街づくりに関するアンケート調査結果の報告(配布の資料2)

この11月から12月にかけて行った本地区の土地及び建物所有者の街づくりに関するアンケート調査結果が報告されました。

アンケート調査の対象者数は95名で、近隣の方々には直接配布と回収を行い、遠方の方々には郵送により配布と回収を行いました。直接配布した方の内3名の方はアンケート調査にご協力いただけませんでした。なお、この3名の方のご協力いただけなかった理由は、忙しく対応できない、高齢で対応出来ない、街づくりに興味が無いとのことでした。アンケート調査の回収数は51名で、配布対象者数に対する回収率は約53%でした。

●議案第1号 今後の活動内容及び日程の承認の件(配布の資料3)

街づくりに関するアンケート調査結果を参考に、6項目の活動内容が提案され、原案のとおり活動内容が承認されました。なお、本年7月の通常総会で承認されている事業計画及び事業予算については変更が無いことが報告されました。

本地区の全ての方にお声がけを行い、街づくり研究会の活動内容をご理解いただき、皆さんの街づくりに関する疑問、ご質問などに個別にお答えする機会を設けます。

また同時に、公有地等の方々の方々の意向を確認するとともに、道路等の公共施設や容積割増の建築計画等、都市計画上の検討を東京都や新宿区と行う等、具体的な検討も開始することとなりました。

街づくりニュースについては、アンケート調査の自由意見欄等に寄せられたご意見やご要望に関するお答えを掲載すること、また、街づくり検討会については、皆さんの生活に直接的に影響する事柄をテーマに実施します。

承認された6項目の活動を来年度4月に開催を予定する、平成19年度通常総会まで積極的に行い、平成19年度通常総会において改めて準備組合の設立等、それ以降の活動内容を皆さんと定めることとなりました。

はじめに会長の佐々一郎さんよりご挨拶をいたしました！

会長の佐々一郎です。本日は、皆様には大変お忙しい中、「街づくり研究会」の臨時総会にご出席いただき誠にありがとうございます。

また、新宿区都市計画部地域整備課の、寺井さん、福原さんにご出席いただいております。よろしくお願ひ申し上げます。

それでは、街づくり研究会を代表して、一言ご挨拶申し上げます。

街づくり研究会を7月に発足して以来、積極的な活動を行ってまいりました。会員数は現在39名となりました。7月からの活動内容を踏まえ、地区の皆さんにアンケート調査を実施いたしました。本日はこのアンケート調査結果を参考に、これから来年度3月までの活動内容を皆さんと改めて確認して、皆さんの協力のもと、研究会活動を実現するものと思っております。

行政での当地区の位置づけは、内閣府から都市再生緊急整備地域に指定され、地区の神田川は、都市再生プロジェクトとして再整備が計画されているなど、重要な位置づけがされています。そして神田川の親水拠点整備も含めて、土地利用の更新が予想される公有地等との一体的な街づくりが当地区では不可欠と思っております。

しかし親水拠点の整備や公有地等の土地利用の更新は、私達の街づくり活動の進展を無条件で待っているものではありません。一定の限られた時間の中で、私達が国や東京都にしっかりと求めたい要望ができるように、私達の意向をまとめなければなりません。本日はこのことも念頭に置いて、活発なご意見をお願いしたいと思います。

多くの方に参加いただき、臨時総会を迎える事が出来、深く感謝申し上げます。本日は、重要な議案でございます。皆様方のご協力をいただき、実りある総会になる様お願ひ申し上げます。

閉会のご挨拶を副会長の渡辺育男さんよりいたしました！

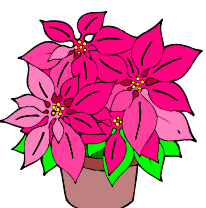
街づくり研究会の臨時総会は滞りなく行われました。年末のお忙しい中で皆さんのご協力に感謝申し上げます。

街づくり研究会には現在39名の方が入会しています。今回のアンケート調査結果を見ると、私達の検討内容を見て、街づくりの推進について判断するお考えの方も居られるようですが、街づくりは全ての方に係わることでありますので、本来はより多くの方が一緒に検討を行うことが重要です。

今後とも街づくり研究会の活動の内容を、入会していない方にもお伝えして、街づくり研究会の活動に理解をいただき、お一人でも多くの方と街づくりの検討を進めたいと思っております。ご出席の皆さんも、お近くの方をお誘いいただき、街づくりの検討会等にご参加いただければと思います。本日は長時間にわたりお疲れ様でした。これで閉会とさせていただきます。ありがとうございました。



ご挨拶する佐々一郎会長



街づくりの疑問・質問！

準備組合等の活動では、区分所有マンションの区分所有者は代表者だけが参加することになるのですか？
(アンケート調査の「回答より」)

都市再開発法第20条では、土地及び建物の所有者は全て組合員となると定められています。また、同条第2項に議決権に関する定めがあります。議決権については、組合が定める定款（組合のルール）に特別の定めがある場合を除き、組合員は各一個の議決権を有すると定められています。従って、「ご質問の区分所有マンションの各区分所有者は、お一人お一人が組合員であり、定款に特別の定めがある場合を除き各一個の議決権を有します。」

この定款に特別の定めを行う場合ですが、組合員に占める区分所有マンションの区分所有者の人数割合が極端に高く、議案の議決が区分所有者の意向だけで行われてしまう可能性があるなど、組合の運営に公平を欠くような場合が考えられます。

組合の定款は、組合員の皆さんの合意により定めるもので、準備組合活動の中で皆さんが本地区にあった定め方を検討することになります。なお、これは議決権に関することでお一人お一人が組合員であることには変わりありません。

隣接の西新宿六丁目西第3地区（アイタウン）の組合では、ライオンズマンションが2議決権、ストークマンションが2議決権と定められました。また、西新宿六丁目西第6地区では、カーサが2議決権、ストークマンションが2議決権と定められています。

第5回街づくり検討会の「報告」！

平成18年11月30日（木曜日）に開催しました第5回街づくり検討会では、出席者の方々から次の様なご質問がありました。

【ご質問】 相続税路線価と再開発事業の土地の評価は違つのですか？

【ご説明】 相続税路線価は本地区から離れた基準点から導いてきた評価です。街づくり事業ではその場所に着目して、その土地の評価を不動産鑑定士が行います。実態に即した評価を採用しますので、相続税路線価とは異なります。

【ご質問】 街づくり事業を行なつていく中で収支バランスが取れない事例はありますか？

【ご説明】 計画途中の事業費の変化の一例とすれば、当初見込みよりも工事費が増額するような場合があります。この様な場合、予備費を使って収支バランスが取れれば良いですが、変化の額が予備費を上回る場合に収支のバランスを取る為には、床の処分価格や工事費を工夫する必要があります。街づくり事業では資金力のあるデベロッパー、ゼネコンの参加を得ており、どの事業も最終的にはバランスが取られ完成しています。

【ご質問】 地区外に移転をする場合、既存建物の解体費は誰が出すのですか？

【ご説明】 西第7地区では組合が費用を出して既存建物の解体を行いました。

【ご質問】 補償費の支払いはいつですか？

【ご説明】 組合設立後から権利変換期日（権利が移動する日）の間に補償費の支払いを行います。一般的には権利変換期日に支払いますが、組合設立後支払いを行なう場合もあります。



下段に続きます。

【ご質問】 容積率は再開発事業で増えるのですか？

【ご説明】 西第7地区では従前の容積率が平均630%でしたが計画容積率は930%になっています。西新宿五丁目の従前の容積率は700%と300%のところがあります。けやき地区は計画容積率が900%で、容積移転により建築敷地の容積率は1000%になっています。現在の街づくり基本計画（案）の容積率は平均830%ですが、今後、行政と協議し計画の精度を上げることにより容積率は決まります。

【ご質問】 計画の容積率が増えると権利床の面積も増えるのですか？

【ご説明】 基本的には計画の容積率が増えれば権利床の面積も増えますが、建物の床を多くすればよいとは一概には言えない面もあります。床そのものの質が低下することなく、保留床も価格が低下することなく売れるものであることが必要です。例えば床面積を多くしたために、建物の質の低下や街の環境が低下すると、床の価格（価値）も低下する恐れがあります。また、大量に床を処分することが可能かどうかとも判断する必要があります。

【ご質問】 西第7地区アトラスタワー西新宿の変換率はどの程度でしたか？

【ご説明】 西第7地区は従前所有権の土地面積に対して平均2.3倍の床面積でした。街づくり基本計画（案）の概算も従前所有権の土地面積に対して平均2.3倍の床面積です。極めて概算の平均であり、個々の宅地で異なります。

【ご質問】 再開発事業は税金が高くなつてしまつたが何故ですか？

【ご説明】 再開発事業だから税金が高くなるということはありません。

一つの例とすれば小規模住宅用地の軽減税率がありますが、隣接の再開発事業は事務所棟と住宅棟が一つの敷地の中にあるため、従前この軽減税率を受けていたとしても、再開発事業で非住宅の床が多いと受けられない場合があり、税金が高くなる要因になっています。また、屋内の共用部分が大きいと税金が高くなる要因となっています。

【ご質問】 再開発事業は管理費が高いと言つた話を聞きましたが安くはならないのですか？

【ご説明】 これも再開発事業だから特に管理費が高くなるということはありません。しかし近隣で完成している再開発事業では管理費が一般の民間建物に比べて高い事例があります。詳細は不明ですが、いくつもの要素が重なつて高くなつていくようです。その一つの例とすれば、屋内の共用部分が必要な面積となつていくことが挙げられます。屋内通路等も照明や空調、清掃等が必要です。管理費用を安くする一つの方法とすれば無駄な共用部分を造らない事は重要です。西第7地区は一般の民間建物と同程度の維持管理費となっています。

【ご質問】 本地区の地権者数は何人ですか？

【ご説明】 街づくり基本計画（案）のP-3に記載してあります。宅地数は59件でこの内7件は公有地等です。建物棟数は56棟でこの内4棟は公有地等です。延べ数の記載は想定部分が多いのですが、区分所有のマンション等が3棟あるため多くなつています。