

## 新春のご挨拶

西新宿五丁目北地区街づくり研究会 会長 佐々一郎  
あけましておめでとうございます。年頭にあたり皆様のご健勝とご繁栄をお祈り申し上げます。昨年は街づくり研究会の活動に対し、新宿区の皆様、東京都の皆様、公有地等の皆様にとりかたならぬお世話になり誠にありがとうございました。また、地区の皆様には街づくりアンケート調査等にご協力いただき誠にありがとうございました。本年も宜しくお願い申し上げます。

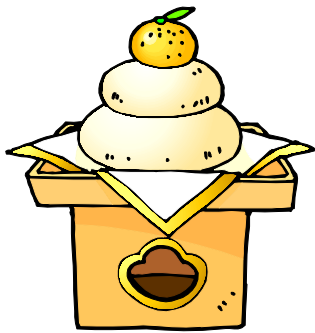
さて、昨年は7月に街づくり研究会を設立して以来、街づくり検討会の実施や街づくりニュースの発行等を行い、地区の皆さんと街づくりの検討を進めました。また、新宿区地域整備課にご協力をいただき、公有地等の方々へのご協力のおかげで、東京都建設局河川部、東京都水道局とお話し合い、東京電力(株)殿とお話し合い等を行い、一体的な街づくりを検討することについて基本的なご理解をいただきました。そして、そこまでの活動内容について街づくり基本計画(案)をお示しして、地区の皆様のご意見をお伺いする、街づくりに関するアンケート調査を実施いたしました。年末には皆様のご協力のもとに臨時総会を開催して、街づくりに関するアンケート調査を参考として、本年当初の活動内容を定めることができました。

本年は、臨時総会で定めた活動内容を精力的に実施して行き、4月に開催を予定する通常総会で皆様と平成19年度の活動内容を定めることとなります。本年は、設立総会や街づくりニュース創刊号でご報告しているように、東京都により本地区内の神田川沿いの遊歩道の暫定整備の実施(平成19年度)が予定されています。また、私達の地区の南に隣接する東京電力を含む西新宿五丁目中央北地区では、地区計画等や市街地再開発事業等の都市計画決定も予定され、その説明会も近々あるものと思われれます。この様に本年は、私たちの地区にも直接影響する変化が始まります。関係権利者の共同の利益と、地区の繁栄のための、私達の地区の街づくりの内容を、地区の皆様と一緒に検討したいと思えます。街づくり研究会は精力的に活動してまいります。皆様の街づくり研究会へのご参加とご協力をお願い申し上げます。

## 第8回役員会開催のご報告!

昨年12月14日(木曜日)午後7時半より、淀橋会館2階において第8回役員会を開催しています。第8回役員会では、街づくりに関するアンケート調査結果の分析と皆さんへのご報告の内容、及び今後の活動内容を審議して、臨時総会に諮る内容を決定しました。

- 議案第1号 東京電力殿からの回答
- 議案第2号 街づくりニュース第6号の発行
- 議案第3号 第5回街づくり検討会の対応
- 議案第4号 アンケート調査結果の概要
- 議案第5号 今後の活動方針及び内容
- 議案第6号 街づくり研究会の臨時総会の対応 他



## 臨時総会のご報告(その2)!

昨年12月21日(木曜日)に開催した臨時総会では、出席者の方から次のようなご質問がありお答えいたしました。

### ●準備組合等に移行した場合の費用負担について?

【ご質問】淀橋町会8地区の有志の何人かが集まり、やるやらないは別に、私達も勉強して理解を深めたいということで、R&Dに協力を依頼して、このような資料やノウハウを提供してもらい、私達は会場費だけを負担することで研究会活動を重ね今日までできました。今まで研究会ということで検討を行ってきましたが、もっと具体的な検討を行う準備組合等に移行すると、役員、会員の費用負担があるのか、費用負担を心配されている方もいると思いますので説明してください。

【お答え】再開発事業等は最終的には大きな事業費となります。これを土地建物所有者の方が立て替えることは馴染まないため、デベロッパー等が事業協力者として参加して費用負担を行います。最初に大きな費用が生じる時期とすれば、都市計画決定を行う時期で、調査や資料作成に数千万円が必要になります。この時期には事業協力者を求めなければなりません。出費をする事業協力者としては、皆さんがまとまっていけない状況では大きな費用は負担できませんから、まず皆さんが街づくりを実施する方向でまとめることが先決です。

【ご質問】都市計画決定以前の準備組合では月々どのくらいの費用がかかるのですか。

【お答え】当初は会場費とお茶代程度で今と変わりません。今の研究会では有志の方が費用負担を行っていますが、準備組合等では有志が費用負担するのではなく、会員の方が出し合うことが良いとは思っています。事例ではお茶代等として月々に数百円の会費を徴収している地区が多いと思います。

【ご質問】当分の間は今と同じ費用ということですか。

【お答え】詳細な調査や設計、評価等の専門家を求めるまでは、費用は生じません。

### ●街づくりに関するアンケート調査の回答数について?

【ご質問】今回のアンケート調査は配布が94件で回収が51件ですが、地権者数は何人くらいですか。

【お答え】宅地数は59宅地です。これには公有地の河川や東京電力(株)殿の位置指定道路も含まれます。アンケート調査の対象とした宅地は49宅地で、27宅地の方から回答をいただきました。権利者数や借家人数は、住宅地図等でお名前の記載がない宅地、共有者が多い宅地等は登記簿でも確認してはいますが概数です。回答者はまだまだ少なく、大方の意見とはならないと思えます。

【ご質問】区分所有マンション等を含めると権利者数は多く、今後も引き続き多くの方がご理解をいただく活動が必要とされています。宅地単位で見ると一定の方が回答されていますし、これに公有地等を含めるとより高い割合にはなく、の方に賛同を得る努力が必要です。

裏面に続きます。

## ●会合の開催日と開催時間について？

【ご質問】 会場の都合はあると思うが、平日のこの時間に検討会を開催したのでは勤めているものは参加が難しいのではないか。

【お答え】 女性の方や高齢の方はこれ以上遅い時間は難しい面があるかと思えます。また、淀橋会館は9時までしか使用できません。

【ご質問】 2部制にして時間や曜日を変えすることも検討してはどうか。

【お答え】 時間については淀橋会館が9時までですので、これ以降の時間となると当社の事務所や希望する方のご自宅が考えられます。曜日については、淀橋会館が木曜日に空いていることが多く、木曜日に設定することが多くなっているのが現状です。2部制にすることも含めて検討してみます。

## 街づくりの疑問・質問！

なぜ準備組合等では会員から会費を徴収するのか？（臨時総会の補足説明）

準備組合における支出は、事業を実施する場合には事業費に含むこととなります。街づくり事業は国や都、新宿区から補助金を受ける事業でもあり、お茶代や茶菓子代を事業費に計上することは馴染まないため、会費として会員が出し合い、この様な費用に使います。なお、月々の会費は数百円程度としている地区が多いようです。また、見学会、新年会や忘年会などの特別な費用は、参加者自身が負担する例が多いようです。

商業者2社、デベロッパー4社に意見・意向を聞いていますが、なぜ6社としたのですか？その選定経緯も説明してください？（アンケート調査自由意見より）

## ●商業者及びデベロッパーへのアンケート調査の実施について

商業者及びデベロッパーへの調査の実施については、7月の通常総会の議案第1号、平成18年度の事業計画の実施計画においてヒアリングの実施が承認されております。また、第2回役員会において実施スケジュールと街づくり検討会の中で皆さんにご報告することが承認され、街づくり検討会の実施予定の中で皆さんにお知らせしております。

## ●なぜ商業者2社としたのか？

SM（主に生鮮3品を扱うスーパーマーケット）を広く展開している商業者に協力をお願いすることとして、今回は2社にアンケート調査をお願いしました。

SMを広く展開している企業は多くありますが、基礎的な調査であり2社へのアンケート調査としました。当該2社を選定した特別な理由は特にありません。今後、必要に応じて調査先を増やします。

なお、選定先は第2回役員会において事務局に一任され、第5回役員会に報告して承認されております。また、アンケート調査の結果は、第3回街づくり検討会の資料で皆さんにお知らせしております。

## ●なぜデベロッパー4社としたのか？

当地域では多くの市街地再開発事業等が実施されており、また、今後も実施が計画されています。地区毎の事業は評価されている面もありますが、しかしながら地域全体としてみると、様々な問題点があるように感じられる面もあるかと思えます。そこで、今回のアンケート調査先については、当地域で市街地再開発事業等を行っている企業で、地域の現状に精通している担当者に回答をお願いすることを基本としました。

三井不動産は現在当地域の担当者が不明であり除外となり、調査先は第6回役員会で5社が承認されましたが、住友不動産は忙しく回答の時間がとれないとのことで調査先は4社となりました。なお、住友不動産は今後の調査等には他社と同様にご協力いただけるということです。また、商業者と同様に、今後、必要に応じて調査先を増やします。アンケート調査の結果は、第4回街づくり検討会の資料で皆さんにお知らせしております。

## 街づくりの用語解説！

会員の方から街づくりニュースに専門用語があり分かりにくいとのご指摘をいただきました。今回の街づくりニュースから専門用語の用語解説を掲載します。

### ●容積率とは？

建物を建設する敷地の面積に対して、建設する建物の延床面積の割合を容積率といいます。建物の延床面積とは、各階の床の面積を合計した建物全体の床の面積です。

延床面積 × 敷地面積 ÷ 容積率

### ●容積率の制限とは？

道路等の公共施設と建物の総量のバランスを図るため、容積率の上限が定められています。道路の幅員が大きい十二社通り沿い（20mの範囲）と青梅街道沿い（30mの範囲）は商業地域で容積率の上限が700%に定められています。また、その内側は第2種住居地域で容積率の上限が300%に定められています。

なお、建築基準法において前面道路の幅員により容積率の上限が定められており、第2種住居地域では建築する敷地の前面道路の幅員の4倍が上限となります。前面道路が幅員4mの場合には、容積率の上限は160%となります。

### ●デベロッパーとは？

各種の開発事業の企画立案から事業実施までを総合的に行う企業等をいいます。

街づくり事業での係わり方は様々ですが、大きな役割は市街地再開発事業における保留床（余剰床）の処分です。

デベロッパーはこの保留床の処分に際して一定の利益を得ることを大きな目的に、事業協力者として事業の推進のため様々な協力を行います。

協力の内容とすれば、資金負担、権利調整、テナント誘致等の他、建設工事まで一貫して行う場合もあります。

事業協力者としては、不動産会社や建設会社（ゼネコン）の他、金融機関等の資金や人材を活用する場合があります。なお、独立行政法人の都市再生機構もデベロッパーと言えます。

