

街づくり研究会を設立します！

平成18年6月27日（火） pm7:30より鴨下さんのお店で第4回世話人の会を開催、街づくり研究会の設立の日程、組織構成等を話し合いました。

●街づくり研究会への加入状況

24名の方が入会の意思表示をされています！

20名の方から入会届を世話人に提出していただきました。また、4名の方が入会届の提出はまだですが入会を希望しており、この方々を含めると入会希望者は24名となりました。街づくり研究会の入会資格者数は、共有地を1名、区分所有建物を1名とした場合に53名（公有地と道路を除きます。）で、現状でほぼ半数の方が街づくり研究会へ入会を希望されています。

引き続き、街づくりニュース（設立準備第1号・2号）の配布や、街づくり研究会の設立趣旨などのご説明を行い、街づくり研究会への入会意思を確認します。

●街づくり研究会の設立の日程等

平成18年7月19日（水）を設立総会として準備します！

す！

既に入会希望者も多数居られることから、街づくり研究会の設立の日程を定め、そこまでに街づくり研究会への入会者数を増やす活動を、全力で行うことになりました。また、街づくり研究会の設立後も、街づくり研究会の活動を通じて、街づくり研究会への入会者を増やす活動を積極的に行います。

街づくり研究会の設立総会の開催は、設立総会の準備と、街づくり研究会への入会者を増やす活動の期間を考慮して、概ね3週間後の平成18年7月19日（水）を候補日として調整を進めることにしました。街づくり研究会の設立総会のご案内は改めて皆さんにお届けします。

●街づくり研究会の構成と運営等

役員の選任と事務局を設置して活動を推進します！

街づくり研究会は、会社組織のように法人格を有するわけではありませんので、会の構成や運営方法は特に決められた事項はありません。しかし、大勢の方が参加する組織で活動内容も多岐に渡りますので、適正でかつ効果的な活動ができるよう組織構成と運営を検討する必要があります。

そこで街づくり研究会の会則を定め、役員や会の代表を選任するとともに、事務局を設置して、迅速な意思決定ときめ細やかな対応を行いたいと思えます。具体的な組織の構成などの案は裏面をご覧ください。

●街づくり研究会の設立総会の次第等

総会・役員会・検討会には新宿区の方が出席します！

◎当日は次の3つの会を行います。時間は1時間半位の予定です。

1. 研究会設立総会 次第

- (1) 世話人を代表して挨拶（設立世話人の活動の締めくくりとなります。）
- (2) 来賓紹介挨拶（新宿区の地域整備課長さんにご挨拶を依頼します。）
- (3) 出席状況の確認と設立総会成立の確認
- (4) 議長の選出、議事録作成人、同署名人の選出
- (5) 議事

第1号議案 西新宿五丁目北地区街づくり研究会の設立承認の件

第2号議案 会則承認の件（案を配布してあります。ご意見をお寄せください。）

第3号議案 役員選任の件

（多くの方が役員となつて、積極的に活動していただきたいと思います。）

自薦・他薦は問いませんので世話人までお知らせください。）

第4号議案 事務局の設置承認の件

2. 第1回役員会 次第

(1) 議事

第1号議案 会長、副会長、各担当役員（役員の役割分担）互選の件

（街づくり研究会の活動では、会員の方や関係機関への広報活動、都や区、公有地の方との意見交換等の渉外活動、検討会の実施等の調査・研究活動を行います。それぞれに担当する役員を選任することを検討します。）

第2号議案 平成18年度事業計画（案）の件

第3号議案 平成18年度事業予算（案）の件（会費は無料です！）

第4号議案 検討会のテーマ及び開催方法・スケジュールの件

（街づくりニュース・設立準備第1号にテーマの案を掲載してあります。）

3. 研究会第1回通常総会 次第

(1) 会長挨拶

(2) 出席状況の確認と通常総会成立の確認

(3) 議長の選出、議事録作成人、同署名人の選出

(4) 議事

第1号報告 第1回役員会の報告

第1号議案 平成18年度事業計画（案）承認の件

第2号議案 平成18年度事業予算（案）承認の件



研究会の構成と運営（案）

大勢の方が参加して多岐に渡る活動を、適正で効果的に行うため、役員会を設けて迅速な意思決定を行い、また、事務局を設けてきめ細かい対応を行います。専門コンサルタントには研究の熟度に合わせて協力を依頼します。

●総会（最高意思決定機関）

総会は研究会の最高決定機関として機能します。

年間の事業計画、資金計画等の重要事項を決定します。年に1回の通常総会その他、重要な議題が生じた場合には臨時総会を開催します。

●役員会（審議機関）

年間の事業計画や資金計画を審議の上で総会に諮り、総会で決定した事業計画等を実施するための審議機関として機能します。進捗に合わせて随時開催しますが、一般的には月に1回から2回程度開催されています。役員の数には地区により異なります。役員の中から互選で会長を選出します。

役員会で執行計画を立て、事務局へ活動内容を指示します。

●事務局（実務・提案機関）

役員会の指示により研究会の実務を行う機関です。また、実務を行う中で必要に応じて役員会に議案を提案します。

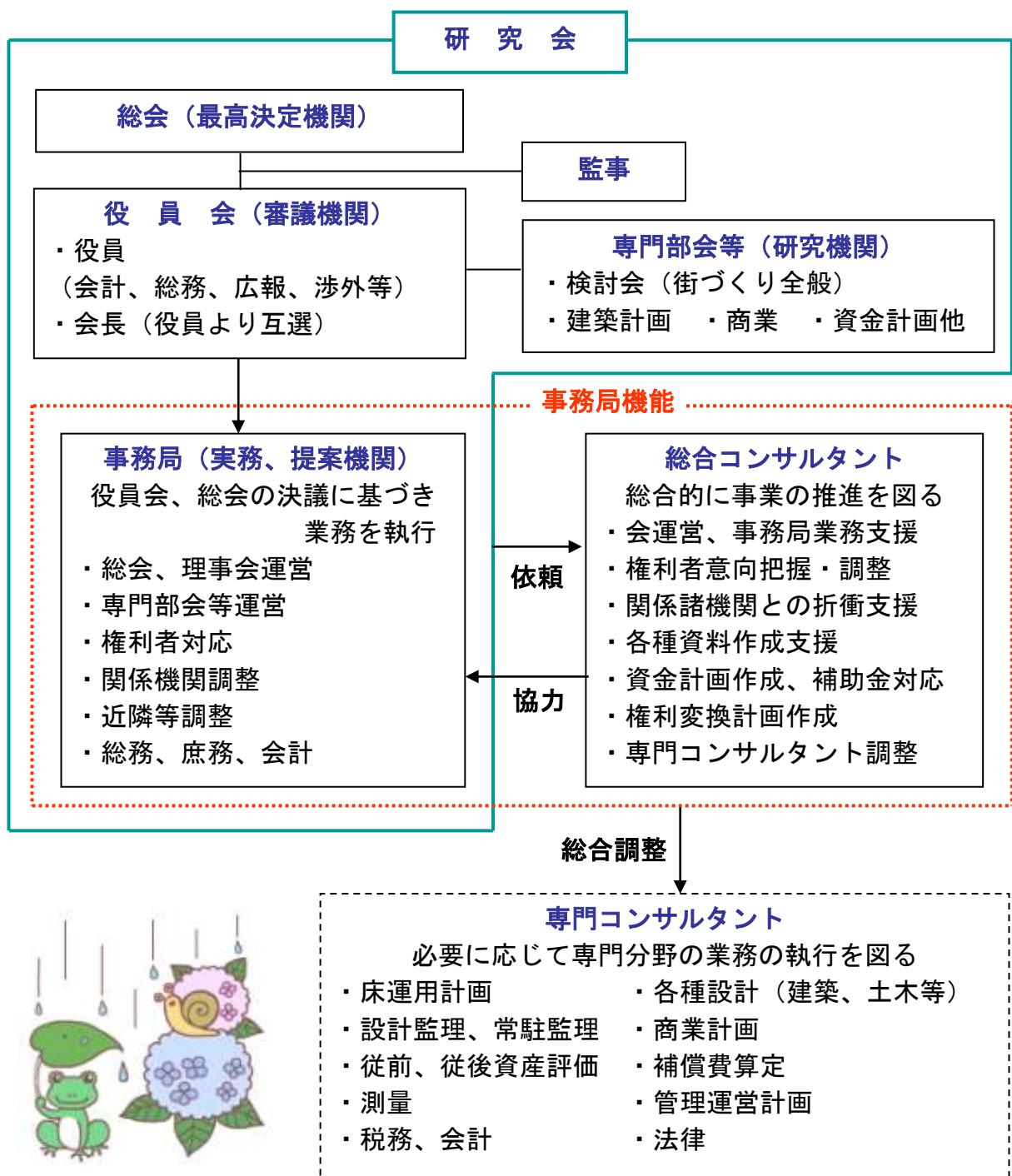
進捗に合わせて事務局の人員を増やし、必要に応じて事務局長を選任します。事務局員は、デベロッパーやゼネコン等の事業協力者、コンサルタントからの出向者が行っている例が多くみられます。この研究会の段階では、人件費の調達が難しいことから、コンサルタントの協力を得ている例がほとんどです。

●専門部会等（研究機関）

役員会で決定した運営方針に基づき、街づくりについての研究等を行い、個人個人が意思決定を行う上での判断材料を積み重ねて行きます。

当初は街づくり全般の研究として、全員を対象に検討会等として開催します。進捗に合わせて必要に応じて建築計画、商業計画、住宅計画、資金計画等の専門分野に分かれて研究等を行います。

（検討会の内容の案は街づくりニュース・設立準備第1号をご覧ください。）



●総合コンサルタントと専門コンサルタント

研究等は進捗するに従って具体的かつ詳細となります。評価、補償、各種設計、商業、税務、法律等の専門的な知識と経験を有する専門コンサルタントの協力も必要となります。

このような専門コンサルタントに検討の内容を的確に伝えたり、専門コンサルタント間の調整とともに、総合的な判断を行うのが総合コンサルタントの役割となります。

●街づくりの疑問・質問

再開発事業が実施された場合、自分として、どれだけの費用を出すのか出さないのか、建築計画によって違うと思うが、他の再開発事業ではどうなっていますか。

（アンケート調査の自由意見より）

一般的に再開発事業では、土地の高度利用により従前（現在）の建物の床面積を大幅に上回る新しい床を建設して、余剰床を処分して事業費を回収（調達）します。従って、権利者（従前の土地や建物の所有者）の方が費用を出すことはあまり例はありません。権利者の方が費用を出す例とすれば、従前の権利額（従前の土地と建物の評価額）を上回る新しい床を取得する場合があります。

街づくりは、地区の繁栄による共同の利益や、将来に引き継ぐ魅力的な街を実現することが一つの目的ですが、その前提として、権利者の個人個人の生活が費用を出すことなく維持向上されなければ意味がありません。街づくり研究会は、このような街づくりの成否を大枠で判断することが活動の一つの目的です。検討会等を通じて、個人個人の判断材料を提供します。

ところで、ご質問の中でご指摘があるように、事業の支出金と収入金、私たちの土地や建物の価格（評価）などにより、新しい街の床価格が決まります。従って、建築計画やそのグレード（建物の質）によって新しい街の床価格は異なります。建設費やその他の支出金を低減すれば、新しい街での床価格は下がり、新しい街での床面積は増加するかもしれません。しかし反対に床の資産価値としては減少しているかもしれません。例えば、同時期に同じように新築されたマンションでも、建物の維持管理の状態や周辺環境の変化などにより、数年後の価値は異なります。

新しい街の床の面積だけに注目することなく、新しい街が多くの方が住みたくなる、商売も繁盛するような街であってこそ、新しい街の床の価値が高まります。すなわち、地区の繁栄や魅力ある街づくりと、権利者個々の生活の維持向上は相反するものではありません。