

南池袋二丁目C地区 準備組合ニュース

創刊号
H28. 4. 25発行

発行・編集：
南池袋二丁目C地区
市街地再開発準備組合・理事会

いよいよ再開発事業の
検討がスタートします

市街地再開発準備組合を設立しました

[南池袋二丁目C地区市街地再開発準備組合]設立総会が開催しました

平成28年3月30日（水）午後7時30分より、あうるすぽっと会議室Bにて設立総会を開催しました。当日は組合員加入者43名のうち42名（出席者16名、委任状提出者25名、議決権行使書提出者1名）にご参加をいただきました。

設立総会をもって南池袋二丁目C地区のまちづくりは地元が主体となって再開発事業の具体化に向けいよいよ正式にスタートします。

当日提出された議案の説明にあたった発起人の方々、事業推進パートナーのご協力によりスムーズな議事進行がなされ、全ての議案の承認を得ることができました。



設立総会の様子



設立総会 採決の様子

【 当日承認された議案 】

- 第1号議案 準備組規約(案)
- 第2号議案 役員(理事及び監事)の選定
- 第3号議案 事業推進パートナーの選定
- 第4号議案 事業推進パートナーシップに関する協定書(案)
- 第5号議案 資金立替に関する覚書(案)
- 第6号議案 平成28年度事業計画(案)
- 第7号議案 平成28年度予算(案)

準備組合への加入をお願いします

■準備組合加入率（議決権ベース） （平成28年3月30日現在）

権利者数※1	60
加入者数※2	43
加入率	71.6%

※1共有者は1名として集計

※2共有者のうち1名以上加入した場合、1名として集計

準備組合はC地区の全地権者を
対象とした計画検討の場です



今後、準備組合では具体的な計画の検討を進めていきます。再開発事業は権利者の皆さまから伺ったご意見・ご要望を反映しながら進めていく必要がある事業です。一人でも多くの権利者の皆さまのお声を頂き、よりよい計画にしていきたいと考えております。準備組合に未加入の権利者の皆さまには本地区のまちづくりにご理解頂き、是非ご加入頂きますようお願いいたします。

役員が選任されました

[理事長挨拶]

現在の準備組合加入状況は約72%。準備組合設立時期の加入率としては非常に高い方であると聞いています。当地区は元々3地区で検討を進めてきた経緯があります。理事長も3地区の代表3名が理事長となることで各地区の情報を共有できるなどスムーズな検討を図ることが可能と考えます。どうぞ宜しくお願いいたします。



三役(左より理事長の柳下氏、花井氏、大橋氏、副理事長の樋口氏、会計担当理事の榎元氏)

役員一覧 (※50音順 敬称略)

理事長	大橋充
理事長	花井康明
理事長	柳下清
副理事長	樋口徹
理事(会計担当)	榎元俊之
理事	伊東佑浩
理事	大西潤
理事	重田勝弘
理事	鈴木俊友
理事	三木清美
理事	宮河豊章
監事	生越弘毅
監事	早川嘉一朗

準備組合活動の
支援をおこなう

事業推進パートナーを選定しました

住友不動産・野村不動産・UR都市機構が参加組合員予定者として参画します

[住友不動産 執行役員・雨宮竜三様]

準備組合設立おめでとうございます。南池袋二丁目C地区の街づくりをお手伝いできることを大変光栄に思っております。

弊社が今まで全国で携わってきた再開発事業の経験をいかし、事業推進パートナー3社で力を合わせ、権利者皆様と一体となりスピード感をもって事業推進をさせていただく所存です。何卒よろしくお願い申し上げます。

[野村不動産 常務執行役員・松崎雅嗣様]

新たに準備組合が設立されました事を、心よりお慶び申し上げます。これまで御苦労されてこられた関係者の皆様に敬意を表すると共に、事業推進パートナーに御選定いただきまして誠に感謝申し上げます。

今後も地元の方々のご意見を頂戴し、新しいまちづくりに向けて3社の力を合わせ進めて参りたいと存じます。何卒よろしくお願い申し上げます。

[UR都市機構 本部長・新居田滝人様]

準備組合設立おめでとうございます。

パートナー3社はそれぞれ実績ノウハウより得意分野があります。URは公的中立的な立場として行政手続が円滑に進むよう、得意分野をいかしパートナーとして全霊をつくします。また3社の連携を密にするとともに、全体の調整役として引き続き事業推進をしていく所存です。何卒宜しくお願い申し上げます。



住友不動産



野村不動産



UR都市機構



事業推進
パートナー
(右奥より住友不
動産、野村不動産、
UR都市機構)

事業推進パートナーの3社は、これまでの当地区のまちづくり(案)の策定や既存のまちづくり検討組織への支援を行ってきた経緯があり、当地区について十分な理解があります。引き続き当地区の再開発事業の大きな事業推進力となって頂けると考えております。

平成28年度事業計画（案）及び予算（案）が承認されました

■平成28年度事業計画(案)

1. 基本計画案の作成
2. 都市計画素案の検討
3. 事業計画素案の検討
4. 権利変換計画素案の検討
5. 権利者以降の把握
6. その他事業

平成28年度収支予算(案)

<u>(1) 収入の部</u>	
・事業推進パートナー立替金	計238,700,000円
<u>(2) 支出の部</u>	
・事業付帯事務費	202,000,000円
・事務所費	15,000,000円
・予備費	21,700,000円
	計238,700,000円

平成29年度末の再開発事業の都市計画決定を目標に、まずは基本計画案を作成し他の作業を進めていきます。各作業について時間の積上げが異なるため、同時進行でなく適宜時期を調整しスケジュールを進めていきます。

例えば行政との協議が長引くと他の作業へ影響もでてきます。詳細については別途スケジュール案を作成し理事会にて検討を行い皆さまへ説明を行う予定です。

準備組合活動にご協力いただく

事業推進コンサルタントを選定しました

[ポリテック・エディ・INA新建築研究所共同企業体]

[INA新建築研究所・ポリテック・エディ共同企業体]が選定されました

[ポリテック・エディ]

弊社は、都市と環境とを二大テーマに創業以来四十年、市街地再開発事業の推進コンサルタントとしても多数活動してまいりました。今後はご当地・南池袋において、地権者の皆様方と一緒に豊島区の中心部に相応しい街づくりを検討し、豊かな生活環境と公益性の高い都市整備の両立を目指して最善を尽くす所存です。どうぞ宜しくお願い申し上げます。

[INA新建築研究所]

弊社は、再開発事業・都市計画をお手伝いするコンサル部隊と具体的な設計業務を担当する部隊が居る総合組織設計事務所であり、これまで数々の再開発事業地区において、まちづくりの総合コーディネーターとしてお手伝いをしてきました。豊富な経験・実績・ノウハウを生かし、事業の推進を図るべく努力する所存です。どうぞ宜しくお願い申し上げます。

事業推進コンサルタント

[事業]のサカサ業務

ポリテック・エディ
INA新建築研究所
共同企業体

- ・事業推進
- ・事業計画、権利変換の検討
- ・権利者対応
- ・関係者調整

[都市計画・設計]のサカサ業務

INA新建築研究所
ポリテック・エディ
共同企業体

- ・基本計画案作成（建築基本計画、専門コンサル協議調整他）
- ・都市計画検討業務（都市計画案作成他）

※「共同企業体」とは？
複数の企業が一つの事業を受注等することを目的として形成する事業組織体のこと。JV（ジョイント・ベンチャー）と略されることもあります。

準備組合活動にご協力いただく

事業協力者の公募手続きを開始します



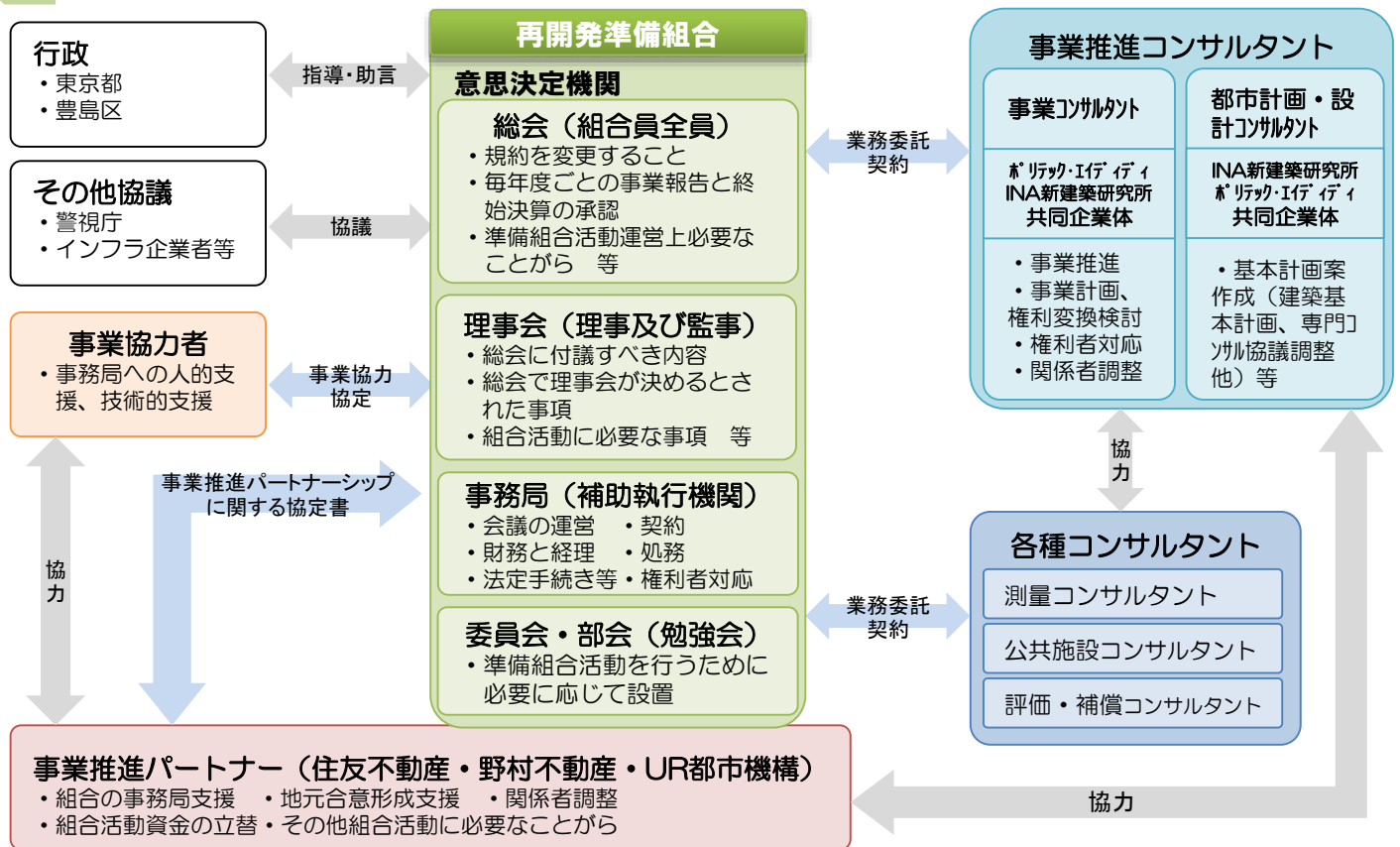
当地区の事業協力者は建設会社を想定しており、建物の構造計画のような技術的なサポートや、事務局への人材提供等をしていただきます。先述のコンサルタント同様、速やかに選定し、事業推進体制を整えるべく、選定方法は発起人会にて検討し、理事会にて承認をいただきました。今後、理事会において公募手続きを行い、次回以降の総会で皆さまにご承認を頂く予定です。

[右記参考]

発起人会での選定手続きの経緯と今後の選定スケジュール（案）

日程	内容
平成28年1月28日 第4回発起人会	事業協力者選定基準の検討
平成28年2月24日 第5回発起人会	事業協力者公募の指名対象業者3社の抽出
平成28年3月30日 第1回準備組合理事会	事業協力者の公募についての承認
平成28年4月下旬 準備組合理事会	アンケートの受領 書類審査・選考
平成28年 夏頃 準備組合臨時総会	事業協力者の選定承認

準備組合の運営体制



当日の質疑応答の様子

① 事業推進パートナーも組合員になれますか？

⇒（事務局）事業推進パートナーは将来の参加組合員予定者であることから規約第6条第1項第2号に規定のとおり組合員となり議決権を有します。

② 約4億円の立替金について金額設定はどのように行ったのか、用途を検討して設定したのか、用途について今後権利者へ説明をお願いします。

⇒（事務局）4億円はおおよそその上限額であり発起人会の場で検討しました。金額の目安は事業者、コンサル等の情報より積上げた金額であり、用途については総会等で内訳を説明する予定です。

③ 3社とも事業推進パートナーとしての役割分担、事業推進上の義務を平等にお願いします。

⇒（事務局）準備組合への支援内容は発起人会にて議論し、事業推進パートナーシップに関する協定書にて約定しています。3社お互いの強みがあるので、適切に役割分担を行い、準備組合を支援していきます。

④ H28年度の事業計画は同時進行で行うのですか。

⇒（事務局）各作業について時間の積上げが異なるため、同時進行でなく適宜時期を調整しスケジュールを進めていきます。

編集後記

関東周辺はだんだん暖かくなってきました。豊島区役所の桜も設立総会時は7分咲きくらいでした。本ニュースは準備組合の活動状況等を地区内の皆さまに広く知っていただくため、年に3~4回のペースで発行していく予定です。皆さまに親しみをもって読んでいただけるよう工夫いたします。身近な情報、ニュースに対するご意見等ございましたら下記までお気軽にご相談ください。よろしくお願いいたします。

～ 準備ニュース6行コラム ～

「ふくろう」と「みみずく」の違いは？

池袋のシンボルといえば「ふくろう」。一般的に頭に耳のような羽（＝羽耳と言います）がある種を「みみずく」と呼び、それ以外を「ふくろう」と呼ぶそうです。ただし、羽耳の有無がわからない種は「ふくろう」と呼んだり、羽耳があっても「ふくろう」と呼ぶ種もあるため明確な違いは無いようです。



↑これはどっちでしょうか？

【 次回の準備組合総会は詳細が決定次第、別途お知らせいたします 】

～ 本ニュース・活動に関するご質問・ご意見等ございましたら下記事務局までお問合せください ～

[南池袋二丁目C地区市街地再開発準備組合事務局] 住友不動産(株)・野村不動産(株)・UR都市機構

[代表窓口]UR都市機構 池袋駅エリア計画チーム 担当：上田・平山 TEL：03-5323-0941