

南池袋二丁目C地区 準備組合ニュース



第18号
H30.9.28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

平成30年度第1回臨時総会を開催いたしました

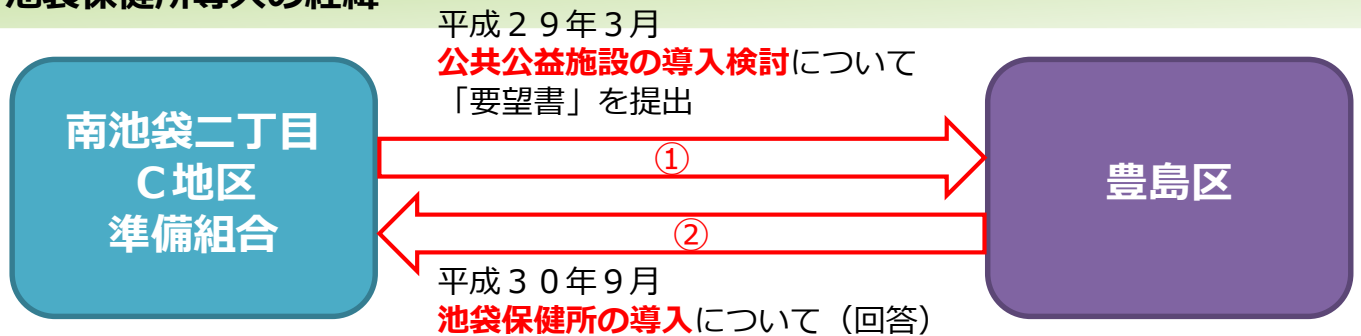
平成30年9月27日(木)に平成30年度第1回臨時総会を開催いたしましたのでご報告いたします。

今回は「池袋保健所の導入」に関する議案について議決を行い、賛成多数で承認され、再開発後の施設建築物へ池袋保健所を導入する方針が決定されました。



当日の説明要旨

池袋保健所導入の経緯



区からの回答概要

【背景】 池袋保健所の移転が急務

庁舎に隣接し、交通利便性の高い南池袋二丁目C地区に移転することで

- ・子育て施策や高齢者施策と健康施策などの機能連携が可能
- ・保健所機能の拡充や区民サービスの向上の実現が可能

下記のとおり、南池袋二丁目C地区に池袋保健所を導入したい

- 池袋保健所延床面積 約4,200㎡
- 池袋保健所の配置 北棟の一部（低層部）
- その他
 - ・保健所の詳細な配置については、区民の利便性の向上に資するよう建物の低層部に集約することを基本として別途協議する



第10回説明会を行いました

平成30年9月7日(金)第10回説明会を行いました。

多くの方にご参加いただき、活発な意見交換が行われました。専門コンサルタントより、下記の項目について詳しく説明がありました。



1. 建物プランの方針
2. 定款(案)の骨子について
3. 施行地区の公告スケジュールについて



(資料抜粋) 建築設計の流れ

都市計画

建物の規模や形の方向性決定

現在

基本設計

建物の用途・機能・構造・設備の方針決定

実施設計

建物の詳細設計や工事費積算

工事着工

工事監理

現在、基本設計ではこのような検討を行っています。

- 地下連絡広場～地上の広場～2階の人の流れがよりスムーズになるようエスカレーター配置等の調整
- 保健所導入検討に伴う、駐輪場や店舗、生活支援施設等の配置の見直し、調整など



(資料抜粋) 定款を定めるまでの流れ

次回説明会まで

理事会

10月頃

第11回 説明会

説明会以降

個別ヒアリング

12月頃

臨時総会

臨時総会后

組合設立申請

協議・検討をさせていただきます。

定款の概要、事業計画をご説明し、ご同意をいただきます。

○同意率2/3以上を目指します

皆さんに定款・事業計画についてご承認いただきます。

発起人の方が申請します。



第2回管理運営検討部会を行いました

【資料抜粋】 第2回管理運営検討部会

管理費負担感を軽減する具体的方策として 大きく3つの方策が考えられます

管理費負担感を軽減する方法として、共有床と個別の方法があります。

共有

① 共有床の運用益の活用

- ・ 今回の建物の一部に、安定的に収益の上がる床をつくり、希望者をつのります

個別

② 自己所有物件の活用

- ・ 個別権利変換計画の中で、運用する床をつくります

個別

③ 個人の資産の一部現金化

- ・ 個別権利変換計画の中で、一部転出などの方法により資産の一部を現金化します

①～③の方策にはそれぞれに良い点と課題がありますが、ここで、組合全体として検討可能な①について考えてみます

なぜ管理費負担感の低減策に共有床を検討するの？

「区分所有床を共同で所有する事を共有(床)と言います。」

①

共有床の所有と運用を分離できます

- ・ 運用する床についてテナントとの交渉を組織的に行うことができます

②

共有床の持ち方はいろいろと選べます

- ・ 大きな床から小さな床(共有持分)を所有する選択の可能性が広がります

③

共有床とすることで安定したテナントを誘致できます

- ・ 管理費負担に必要な数坪では難しいテナント誘致が可能になります

一般的な共有床の運営方法にはさまざまな方法があります。具体的な方法や事例については、次回の管理運営検討部会でご説明いたします。



次回(第3回)の管理運営検討部会は
平成30年10月4日(木) 19:00~ に行います。
次回は「共有床の運用」について事例を踏まえてご説明します。





第11回説明会を開催いたします

右記のとおり、第11回説明会を開催いたします。

今回の説明会にてご説明させていただく内容は、権利変換モデルの提示に関する非常に重要なものでございますので、戸建等権利者様を対象に2回、パームス東池袋権利者様を対象に1回、それぞれ説明の機会を設けさせていただきました。お忙しいと存じますが、ぜひ説明会へのご出席の程よろしく願いいたします。

※改めてご案内もお送りいたしますので、そちらもご覧下さい。



開催日時

【戸建等権利者様 対象】

- 10月18日(木) 19時～
- 10月21日(日) 10時～

【パームス東池袋権利者様 対象】

- 10月20日(土) 10時～

場所

準備組合事務所

※遠方の方、ご来所が難しい方は事務局までご相談ください

内容

- 定款(案)・事業計画(案)について
- 権利変換モデルの提示について
- 補償基準(案)について
- 組合設立のご同意について

編集後記

平成30年6月21日に都市計画決定の告示がされましたので、いよいよ「市街地再開発組合設立」に向けて活動していきます。



【準備組合HPも是非ご覧ください】

[URL] <http://minamiike-c.wixsite.com/main>

事業に係る心配事、ご意見等ございましたら、いつでも事務局までご相談ください。月曜～金曜 10時から16時まで開局しております。(土日祝休)

～ 準備ニュース コラム ～

今年も大鳥神社例大祭に参加しました!



9月9日(日)に行われた大鳥神社祭礼に当準備組合メンバーも参加させていただきました。当日はさわやかな秋晴れの中、御神輿を担ぎ、二三四町会の地域のみなさんと一緒に汗をかかせていただきました。

～ 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]

事務所TEL : 03-5396-7730 / mail : minamiike-c@tokyo.email.ne.jp