

# 南池袋二丁目C地区 準備組合ニュース

第17号  
H30.8.24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



## 第9回説明会を行いました

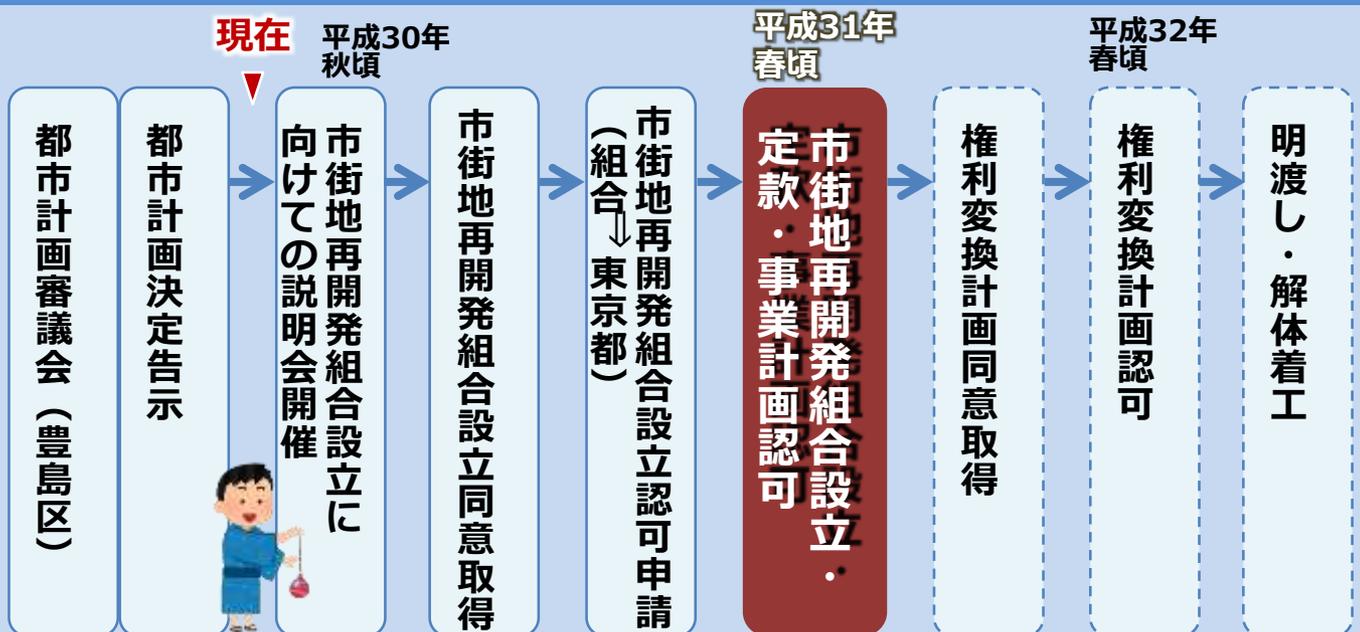
平成30年7月5日(木)第9回説明会を行いました。

専門コンサルタントより、次のステップである平成31年春の「組合設立」に向けたスケジュールと手続き・事業計画素案（建物プランの方針）の説明、第4回権利者ヒアリングの案内がありました。

大変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。



## 今後のスケジュール



※上記は現段階での目標スケジュールであり、今後の行政協議状況により変更になる場合があります。

## 以下のようなご意見・ご質問がありました。

- 定款は誰がつくるのか  
⇒ 東京都が定める標準定款に基づき理事会で案を作成し、皆様のご同意をいただきます
- 権利変換モデルについて同意するのか  
⇒ 権利変換モデルの内容は、今回の同意対象ではありません
- 再開発をするならば、住みやすい街、お年寄り、子供が過ごしやすい街にしてほしい

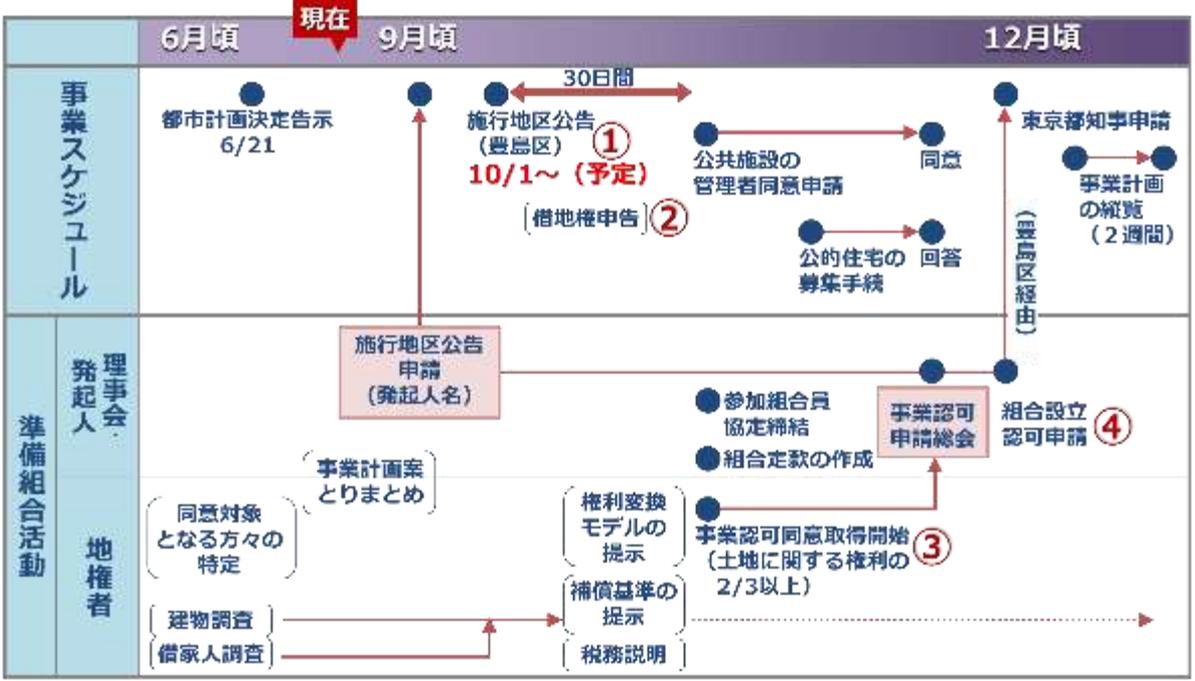




# 第9回説明会内容

【資料抜粋】第9回説明会

## 本組合設立申請に向けた手続きを進めてまいります



## 組合を設立するには 権利者の皆さまのご同意が必要です

### ● 何に 同意するのか

▶ **組合の 定款 と 事業計画 です**

<b>定款</b>	市街地再開発組合の運営に関するルールであり、組合の名称、施行地区の範囲、参加組合員に関する事項、費用の分担 などについて定めます (都市再開発法第9条)
<b>事業計画</b>	施行地区、設計の概要、事業施行期間、資金計画などについて定めます (都市再開発法第7条の11)

### ● 全ての権利者 の同意が必要か

▶ 土地所有者、借地権者 それぞれの 2/3以上 のご同意をいただくことが必要です (人数および面積)



次回 (第10回) 説明会は  
**平成30年9月7日 (金) 19:00~** を予定しております。  
 詳細についてはまた改めてご案内いたします。





# 第1回管理運営検討部会を行いました（H30.8/2）

【資料抜粋】 第1回管理運営検討部会

管理費は区分所有者全員が快適に生活するための費用として集めます

## ①共用部分の 運転経費

- ・ 共用部分の火災保険・損害保険料
- ・ 水道光熱費、消耗品交換費等



## ②管理会社へ の委託費

- ・ 管理人や防災センター要員などの人件費
- ・ 清掃業務委託費
- ・ エレベーターや消防設備などの保守点検費



## ③管理組合の 組合運営費

- ・ 総会や理事会の会合費、会場使用料
- ・ 組合員への通信・配布資料印刷費
- ・ 役所や町内会などとの渉外費



なお、管理費とは別に、建物の性能や機能を維持するために計画的にかかる費用として、**修繕積立金**があります。

## 近年、管理費は高く設定される傾向にあります

### ○参考事例から分かること

- ・ 近年の傾向として建物規模や立地に関係なく、管理費は㎡あたり300円台が多い
- ・ 管理費の方が修繕積立金より高く設定されている
- ・ 駐車場・駐輪場の使用料が必要となる 等

高い管理費⇒皆さんに「快適な暮らし」を提供するため  
(良質な設備・サービス等)

管理費の高低差の理由は物件毎に異なりますが…

管理費の増加の要因として想定されているのは、  
消防法の改正による防災センターの管理体制変更に伴う **人件費** の増加などがあります。

これまでのヒアリング等で皆様から管理費に関する質問を多くお問い合わせいただきました。近年の周辺マンションの管理費事例を参考に、専門コンサルタントより管理費についての考え方の説明がありました。





# 第4回ヒアリングを実施しています

現在、第4回ヒアリングを実施しております。今回のヒアリングについては、権利者の皆さま全員が対象です。まだヒアリングの日程が決まっていない方には事務局よりご連絡させていただきます。

皆さまの再開発事業に対するご希望をお伺いする大切な機会ですので、ご協力の程よろしくお願いたします。



## 実施期間

7月9日（月）～ 9月30日（日） 随時実施中

## 実施時間

10時～18時（1時間程度）  
※土日祝日・時間外も可能です

## 場所

準備組合事務所  
※遠方の方、ご来所が難しい方はご相談ください

## 内容

- 権利者様の確認
- ご資産の確認と権利変換についてのご希望
- 組合設立までの流れ、手続き等について

## 対応者

- コンサルタントおよび事務局員2名程度

## 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 ～

### 石炭暑お見舞い 申し上げます

豊島区では2013年から参画している「熱中症ゼロ」プロジェクトの一環で、6/13・7/24の2回にわたって、南池袋公園にて打ち水効果を観測するイベントを行いました。

屋内にいても、熱中症になることがあるそうです。暑い夏を乗り切るため、十分な水分補給を心がけましょう。

～ 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