



7月の行事・暦

7月 1日(金)	半夏生
7月 7日(木)	小夏 七夕
7月 9日(土)	ほおずき市 →10日 お盆
7月 15日(金)	夏入り
7月 16日(土)	海の日
7月 18日(月)	夏土用入り
7月 19日(火)	夏土用の間日
7月 20日(水)	夏土用の間日
7月 21日(木)	大暑
7月 22日(金)	夏土用の間日
7月 25日(月)	土用の丑の日
7月 30日(土)	夏土用の間日
8月 1日(月)	夏土用の間日
8月 2日(火)	夏土用の間日
8月 6日(土)	夏土用明け
8月 7日(日)	立秋

白金一丁目東部北地区市街地再開発組合  
〒108-0072 港区白金1-4-12 白金フィアーズ301  
TEL03-3473-7865 FAX03-3473-7875

【事務局からのお知らせ】

- 7月 7日(木) 工場部会 組合1F会議室 19:00~[開催しました]
- 7月 9日(土) 管理説明会 フォーラム17 10:00~[開催しました]
- 7月 14日(木) 第29回理事会 組合1F会議室
- 7月 20日(水) 平面計画説明会 組合1F会議室
- 7月 23日(土) 平面計画説明会 フォーラム17
- 7月 28日(木) 第30回理事会 組合1F会議室
- 8月 10日(木) 第31回理事会 組合1F会議室
- 8月 15日~8月 19日 事務局夏期休暇
- 8月 24日(水) 基本住戸割り説明会 組合1F会議室
- 8月 25日(木) 第32回理事会 組合1F会議室
- 8月 27日(水) 基本住戸割り説明会 フォーラム17
- 9月 8日(木) 第33回理事会 組合1F会議室

『事務局からのお願い』

土地調査・物件調書の説明と事業スケジュールの説明も併せております。  
また、借家人の方へも物件調書の説明を行っております。  
お一人(家庭単位)ずつご面談させていただいております。まだ、説明をお聞きでない方は、ご都合の良い時間を事務局までご連絡下さい。  
また、ご面談がお済みで、まだ「同意書」にご署名・ご捺印を済まされていない方も、是非、ご提出の程、宜しくお願ひ申し上げます。  
事務局の担当の者から、連絡が行きますので宜しくお願ひ申し上げます。  
これから、暑さがますます厳しくなると思いますので、水分と塩分を適切に取り、健康に留意して下さい。

# 第4回総会開催

## 二つの議案を審議し承認されました。

6月28日、白金タワー内フオーラム17にて、19:15より「第4回総会」を開催しました。

押見理事長の挨拶に始まり、議長は、押見理事長、書記に、那須理事が選任されて第4回総会が開催されました。議事録署名人には、大豆生田金属(株)さんと鈴木昇さんの二名が任命されました。  
定足数は、総組合員63名に対して出席者20名、委任状による出席者10名、議決権行使による出席者20名、合計50名。都市再開発法第32条及び定款第52条に定める。

総組合員の半数以上の出席を満たし、総会は成立しました。  
審議事項に入り、**【第一号議案】**平成27年度事業報告案承認の件



理事長挨拶

梶藤不動産鑑定コンサルタント(不動コン)より、平成27年度内に行った事業内容を報告しました。  
主な項目として、本組合の設立、施設計画案等の検討推進、権利変換計画の作成と認可申請、商業計



審議事項議決承認



年度会計監査報告が行われました。採決の結果、賛成26、委任状賛成10、議決権行使賛成20の計56/59の賛成多数により第二号議案は承認されました。**【事務局】**

## 承認されました。

画の検討等、組織運営等の事業活動状況を報告しました。



組合員質問

組合員から質問として、前回の総会から今までの事業計画の進捗状況と事業の可能性について問われました。

不動コンより、専有面積のアップ、地下を二層から一層への変更等のコストダウンや、専有床面積を如何に多く確保して収入を上げる様に設計し、建設コストを検討すると共に、仕様の変更をお願いするかもしれないと説明しました。

採決の結果、賛成26、委任状賛成10、議決権行使賛成20の計56/59の賛成多数により第一号議案は承認されました。

## 「各種説明会の開催」

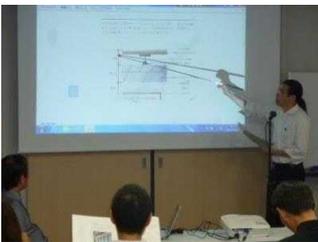
### 1回目/5回をスタート

全体で5回のシリーズを、各々2回ずつ説明会を開催いたします。  
6月15日と6月18日に、「品質・性能及び住戸内仕様については、併せて設計より説明されました。15日は35名、18日は20名の方が出席されました。

説明内容は、1構造性能 ①制振構造を採用し地震エネルギーを吸収し、地震時に躯体へのダメージを軽減する構造 ②直接基礎工法と高強度コンクリート、最大直径41ミリの鉄筋を使用した強靱な躯体を計画  
2住戸内遮音性能 メンテナンス性を高めるために二重床・二重天井を採用。サッシは、現地で測定した外部騒音データに基づいて計画しています。住戸間の壁は、厚さ26cmのコンクリート壁に匹敵する遮音性能が優れた乾式耐火遮音壁を計画しています。  
3住戸内環境性能 エコ対策を重視した計画。複層ガラスを採用し、断熱・遮熱性効果を高めます。節水型便器を採用し、節水に



6.15開催(組合事務所1階)



6.18開催(フォーラム17)



お配りしました説明会資料と一緒に書面を入れていただきます。記載を割愛させていただきます。裏面に、2回目の「管理運営計画」についての説明会報告を掲載させていただきます。**【事務局】**

**我が家のペット自慢!**

組合員の皆様が愛玩されているペットを、皆様にご披露し、自慢しませんか(〇〇)?  
ワンちゃん、ネコちゃん、金魚、熱帯魚、ハムスター、カメ等、ご自宅で飼われているペットの写真を投稿して下さい。  
e-mailの応募が組合事務所へ写真をお持ち下さい。事務局全員で厳選し掲載します。たまには、理事にも参加していただくかも。  
応募の際には、ご自身の氏名、ペットの名前、あと一言を添えていただくと助かります。  
e-mailの際は、jpegでの写真でお願いします。

Address : ishibashi.shirokane1@gmail.com

# 「管理運営計画説明会の開催」

## 2回目/5回を開催しました

6月29日と7月9日に、「管理運営計画について」は、(株)佐藤不動産鑑定コンサルタント(不動コン)より説明されました。29日は24名、9日は10名の方が出席されました。

説明内容は、1再開発ビルの運営計画(1)再開発ビルの管理運営計画の必要性、財産価値が目減りしない様に、適切に維持・保全する方法を管理組合で協議する必要がある、メンテナンス専門会社へ保守・点検操作等の業務を依頼する必要がある。また、相互に迷惑をかける行為のルールを検討し、守っていく必要があります。(2)施設建築物及びその敷地の所有形態、専有部分は区分所有者が所有し、共用部分は各専有部分にその共有持分率が帰属します。共有部分とは、エントランスホール、廊下、エレベーター他、建物の基礎、壁床、柱等も共有部分となります。廊下・階段などは法定共用部分と言います。集会室・駐車場等は規約共用部分と言います。(3)再開発ビルの管理運営、専有部分は、区分所有者の責任と負担において管理運営を行い、共用部分は、区分所有者全員で構成する管理組合が主体となり管理を行って行きます。管理組合は、今回の場合は「全体管理組合」店舗管理組合「工場管理組合」住宅管理組合の分類構成が考えられます。管理業務の実行方式は、建物の規模からもメンテナンス専門会社へ委託する「委託管理方式」が良いと思います。管理組合としての決議は、原則は総会で行いますが、総会から理事会へ付託された事項は理事会で決定できます。理事会は、理事長、副理事長、理事により構成し、監事は理事会へ出席できます。管理費は、専有部分の面積や用途等を勘案して各区分所有者に負担額を求められます。修繕積立金は、毎月積み立てる金銭であり、計画修繕及び特別修繕に充当されます。損害保険料は、火災保険、機械修繕、施設賠償保険や地震保険等があります。保険料は、管理費に含まれています。但し、共用部分の保険であつて、専有部分に付保する火災・地震保険等は、区分所有者ご自身がご加入してご支払いいただく事になります。

2管理規約の設定(1)管理規約の設定方法 都市再開発法第百三十三条第一項の規定に基づき、都知事の認可により設定する方法が、当組合にとって適切な方法と考へます。(2)管理規約の規定の内容 総則的事項、所有に関する事項、利用に関する事項、管理に関する事項とその他の事項に大別されます。専有部分と共用部分とは、どの様に利用し、どの様に規制していくかを細かく決めて取りまとめます。また、管理組合の組織の決め方や役割等も細かく決められます。その他、義務違反を犯した区分所有者に対する措置も記載します。

3管理費及び修繕積立金に関する事例 6事例を用いて説明しました。【事務局】



6.29開催(組合事務所1階)



7.09開催(フォーラム17)

# 白金氷川神社宮神輿 本番へ向けて練習中!

5月8日(日)、6月19日(日)と、白金氷川神社境内で、宮神輿の担ぎの練習会を開催しました。両日とも天候に恵まれて開催する事ができました。

20年ぶりの「白金氷川神社 宮神輿」を巡行させる事になり、六町会の有志が集まり、初めて担ぐ担ぎ手が多く、宮神輿の大きさ、重さを体感し、立派な装飾にほれ惚れたと思います。

5月8日は、篤さんが、手際よく「宮神輿」を正式に組んでいただき、実践練習を行いました。集まった担ぎ手人数が少なかつたので、一人当たりにかかる荷重が多く、年配者部類に当てはまる私共にとっては、厳しい練習でした!

6月19日の練習は、担ぎ棒だけを組んで、上に合板を敷き成人男性2名が上に乗って荷重をかけての練習となりました。氷川神社の女坂を下り、境内に続く階段を登る練習もしました。皆で力を合わせて一つの事に打ち込み汗を流す事は、なんと清々しい事でしょうか。それにしても、上に乗られた二人は船酔い状態にならなかつたのかな?



YouTube掲載写真を利用しました。



宮神輿



6町会の方々力が合わせて練習中



是非、組合員の皆様も、宮神輿の担ぎ手になりませんか?ご参加いただける方からご連絡をいただければ、白高町会長にお話ししてご連絡させていただきます。

但し、腰痛持ちの方は、ご辞退の方向で...  
各町内会の方々以外に、企業数社からも担ぎ手が参加しており、祭りを盛り立てる意気込みが感じられました。  
次回の練習は、7月24日(日)10:00から、同じ白金氷川神社境内で行います。今回も、本番と同じ体制で行いますので、正式に組んでの練習ですし、担ぎ棒も新調されるとの事です。新たな気持ちで取り組みましょう!  
祭り本番は、9月18日(日)です。  
祭りは、地域コミュニティの原点です。人と人とを繋げる大事な祭事ですので、積極的に参加しましょう。

【事務局】石橋

## 【白高町会からのお知らせ】

- 7月24日(日) 宮神輿練習会 白金氷川神社 10:00
- 8月21日(日) 宮神輿練習会 白金氷川神社 10:00
- 8月末予定 町会独自の防災訓練
- 9月11日(日) 宮神輿練習会 白金氷川神社 10:00
- 9月17日(土) 縁日 白高志田町児童遊園
- 9月18日(日) 白金氷川神社祭礼 宮神輿巡行

## 『事務局の独り言』

7月30日は土用の丑の日です。  
土用の丑の日と言えば、鰻の蒲焼を食するのが定番ですよ。  
でも、絶滅危惧種の鰻は、とても高価で、中々手を出せない高級食材となりました。昨年からは、近畿大学(近大)養殖ナマズの蒲焼が話題になっていますが、実際に何処で食する事が出来、価格はいくらなんですか?  
また、鰻ではありませんが、群馬県太田市の茄子の蒲焼もB級グルメで有名らしいです。これがお手頃でしょう!  
これから、夏バテや体調を崩さない様に注意していただきたいと思ひます。  
元来、土用の丑の日に鰻を食するのは、江戸時代に鰻の売上げ向上の為に、平賀源内が考え出したキャッチコピーで、CMとの事です。鰻以外の栄養価が高い食材でも良いのかもしれない。

【事務局】石橋

## 組合員の声

組合員の皆様のご質問、ご意見又はサークル活動等の紹介・報告。コミュニティへのお誘い等を、自由に掲載できるコーナーにしたいと思います。  
皆様の投稿を、出来るだけ原文のまま、掲載していきたいと思ひます。但し、誹謗中傷の内容や宗教活動等の勧誘の内容等は削除いたしますので掲載いたしません。  
郵便、FAX又はe-mailで組合事務局へお寄せ下さい。  
※ご投稿される際は、組合員と確認する為に、ご氏名の明記をお願いします。

郵便: 〒108-0072 港区白金1-4-12 白金フィールズ301

FAX: 03-3473-7875

e-mail: ishibashi.shirokane1@gmail.com (ウイルスの関係上、word、excel、圧縮ファイル、フォルダーファイル等は開封しません)

◎1 報 告

組合1階会議室のエアコンが故障の為使用できなくなっております。猛暑の中、ご面談・説明会等でご迷惑をおかけしますが、現在、レンタル又は購入を検討しております。今しばらくお待ちください。