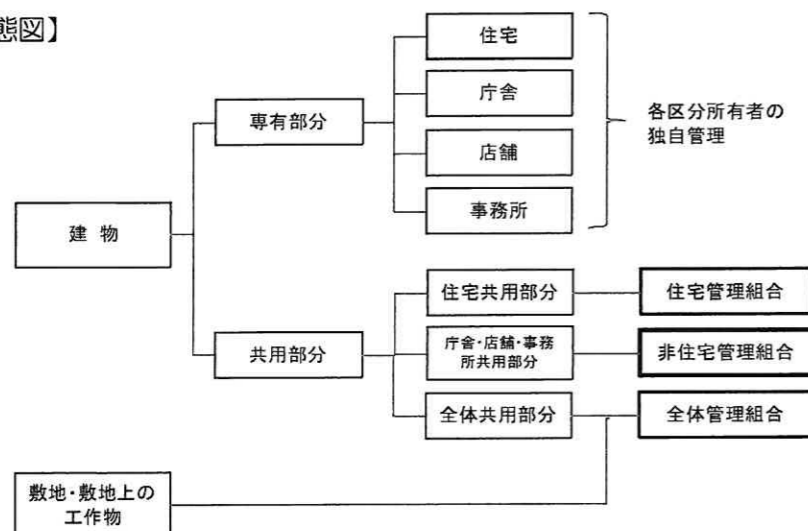


南池袋二丁目A地区市街地再開発事業における
管理規約・諸規則の検討状況について

1. 管理組合と管理規約

管理組合	管理規約	管理の範囲
全体管理組合	全体管理規約	地下通路、駐車場、外構等全体共用部分、敷地及び敷地上の工作物や植栽
非住宅管理組合	非住宅管理規約	庁舎・事務所・店舗の共用部分
住宅管理組合	住宅管理規約	住宅共用部分

【管理形態図】



2. 管理規約の全体構成と諸規則

事項	項目	詳細項目
1 総則的事項	管理規約設定の目的、用語の定義、遵守義務等	
2 所有に関する事項	専有部分と共用部分の範囲	専有部分と共用部分の範囲を明確に規定
	分離処分の禁止	専有部分と共用部分及び敷地の共有持分を分離処分不可
	共用部分の分類	全体共用部分・一部共用部分、敷地、共用部分の共有持分等
	敷地と共用部分の持分	敷地と共用部分の持分を規定
3 利用に関する事項	専有部分の用途変更の禁止	
	付随する諸規則	建物等使用規則、駐車場使用規則等
	共用部分の特定利用	特定管理、専用使用、第三者使用
4 管理に関する事項	管理組合	組合の業務、総会、理事会
	管理費	構成項目の整理、管理費の積算、管理業務委託契約等
	修繕積立金	長期修繕計画の作成、積立金の積算等
	共用部分の利用料支払い	使用料の額、利用料の充当方法
5 雑則	義務違反者に対する措置、管理者の勧告及び指示等	

諸規則（※住宅管理組合単独のものを除く）

- ①使用細則、②管理費等取扱細則、③会計処理細則、④特定箇所専用使用細則、⑤反社会的組織等の排除に関する細則、⑥駐車場使用細則、⑦駐輪場使用細則、⑧広告物等設置規則、⑨防犯カメラ管理規則、⑩防災・防火管理規則、⑪地下通路の使用及び維持管理規則

3. 新庁舎使用上の課題と対応策

項目	共用区分	対応状況
豊島の森・屋外テラスの使用 管理と維持管理	全体共用	次のような内容を管理規約に定める。 専用使用権を定め、区が管理運営を行う。維持管理費・屋上床から上部の植栽土壌等の施設の修繕費は区の単独経費とする。
エコヴェールの維持管理	全体共用	次のような内容を管理規約に定める。 非住宅部分は床を所有するものがその窓先の壁に面する部分のエコヴェールの維持管理を行う（特定管理）。エコヴェールで発電する電気は、管理するものに帰属する。 住宅部分の太陽光発電は住宅管理組合が維持管理を行う。 発電する電気は、住宅管理組合に帰属する。
地区広場の利用	全体共用	次のような内容を管理規約に定める。 豊島区が主催する一般区民が参加できる行事、豊島区の災害対策としての利用については管理組合への届け出だけで、活用できるものとする。それ以外の利用については、その都度管理組合の承認事項とする。利用後の清掃等現状復旧は区が行う。
アトリウム	非住宅共用	次のような内容を管理規約に定める。 豊島区の災害対策としての利用については管理組合への届け出だけで活用できるものとする。利用後の清掃等現状復旧は区が行う。 【専用使用権の設定】 総合案内受付の設置、デジタルサイネージの設置（総合案内受付隣接）
区旗・国旗ポールの設置 （外構）	全体共用	次のような内容を管理規約に定める。 専用使用権を定め、区が管理を行う。
公示用掲示板の設置 （建物東側1階）	全体共用	次のような内容を管理規約に定める。 専用使用権を定め、区が管理を行う。
デジタルサイネージの設置 （1階エントランス風除室）	非住宅共用	次のような内容を管理規約に定める。 専用使用権を定め、区が管理を行う。
デジタルサイネージの設置 （地下2階エントランス）	全体共用	次のような内容を管理規約に定める。 専用使用権を定め、区が管理を行う。
駐車場	非住宅共用	次のような内容を管理規約に定める。 課金制を採用する。区の来庁者については、一定時間内は（現区役所と同等程度）無料とする。免除した利用料金については区が負担するものとする。
駐輪場	非住宅共用	次のような内容を管理規約に定める。 課金制を採用する。区の来庁者については、一定時間内は無料とする。

4. 今後のスケジュール

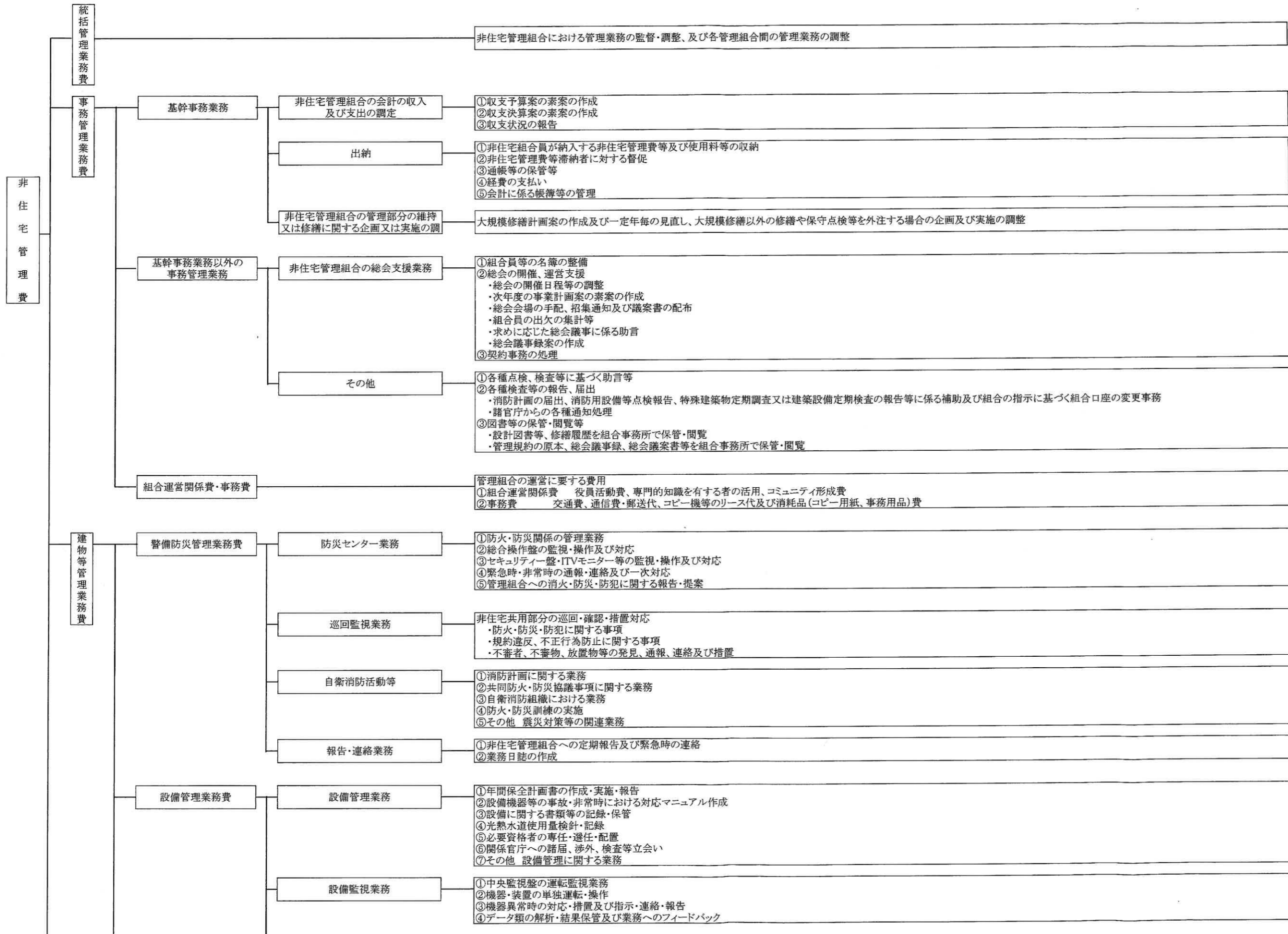
24年1月	管理運営計画勉強会（5月まで全5回）・説明会（12月まで全8回）
25年1月	
3~4月	管理運営計画説明会
	管理規約（案）・諸規則（案）の作成 再開発組合権利者全員の集会によって管理組合を設立、総会により最終決定

[全体管理組合 管理費の構成項目について]



設備管理業務費	報告・連絡業務	①全体管理組合への定期報告及び緊急時の連絡 ②業務日誌の作成
	設備管理業務	①年間保全計画書の作成・実施・報告 ②設備機器等の事故・非常時における対応マニュアル作成 ③設備に関する書類等の記録・保管 ④光熱水道使用量検針・記録 ⑤必要資格者の専任・選任・配置 ⑥関係官庁への諸届、渉外、検査等立会い ⑦その他 設備管理に関する業務
	設備監視業務	①中央監視盤の運転監視業務 ②機器・装置の単独運転・操作 ③機器異常時の対応・措置及び指示・連絡・報告 ④データ類の解析・結果保管及び業務へのフィードバック
	日常点検業務・定期保守業務	①管理エリア内の建築、共用設備・施設の外観目視点検 ②防火・防災設備、施設等の管理業務 ③機器点検結果の報告・連絡・調整・保管 ④設備機器定期保守点検等の立会業務 ⑤工事等の打合せ、立会い、関係図面・図書等の整理・保管
	報告・連絡業務	①法定点検 ・消防用設備等点検 ・エレベーター設備保守点検(官庁検査) ・エスカレーター設備保守点検(官庁検査) ・特高受変電設備 年次点検 ・発電機設備 年次点検 ・低圧電気設備 絶縁測定 ・ゴンドラ設備 定期点検(性能検査) ②定期点検 ・中央監視盤 保守点検 ・自動制御機器 保守点検 ・自動ドア 保守点検 ・自動シャッター 保守点検 ・ITV設備 保守点検
清掃業務費	日常清掃業務	敷地及び全体共用部分(外部)―掃き掃除、散水、ゴミ拾い、除草、排水溝内ゴミ除去 全体共用部分(建物内部)―車路、スロープ、エスカレーターの床面拭き掃き掃除及びベルト磨き ―防災センター、仮眠室等の床面拭き掃き掃除、ゴミ回収
	定期清掃業務	敷地及び全体共用部分(外部)―床面洗浄 全体共用部分(建物内部)―床面洗浄及びタイルカーペット部分の洗浄 全体共用部分 ガラス内外面 清掃 その他―全体共用部の照明器具、カバーの塵払い ―空調用フィルターの清掃
環境衛生管理業務費	空気環境測定	①温度、相対湿度、気流、浮遊粉塵、一酸化炭素、二酸化炭素の測定 ②防災センター:加湿装置の点検・清掃・整備
	排水槽清掃業務	汚水槽、雑排水槽の清掃
	害虫防除	①ネズミ等の生息状況点検 ②状況に応じた適切な防除
特殊建築物・建築設備 定期調査・検査	①特殊建築物定期調査 (複合用途建築物に該当)1回/3年 対象箇所:敷地及び外壁を含む全体共用部分 ②建築設備定期検査 (複合用途建築物に該当)1回/年 対象箇所:全体共用部分の換気・排煙設備、非常照明装置、給排水設備	
植栽管理費	①剪定 ②刈込 ③病虫害防除 ④施肥 ⑤除草 ⑥散水	
損害保険料	①火災保険料 敷地及び全体共用部分等での火災・落雷、水害等に対する保険 ②施設賠償責任保険料 敷地及び全体共用部分等の所有・使用若しくは管理に起因して発生した事故により第三者への損害を賠償する保険	
光熱水道費	敷地及び全体共用部分等で使用する電気料、水道料	

[非住宅管理組合 管理費の構成項目について]



	日常点検業務・定期保守業務	<ul style="list-style-type: none"> ①管理エリア内の建築、共用設備・施設の外観目視点検 ②防火・防災設備、施設等の管理業務 ③機器点検結果の報告・連絡・調整・保管 ④設備機器定期保守点検等の立会業務 ⑤工事等の打合せ、立会い、関係図面・図書等の整理・保管
	報告・連絡業務	<ul style="list-style-type: none"> ①法定点検 <ul style="list-style-type: none"> ・消防用設備等点検 ・エレベータ設備保守点検(官庁検査) ・エスカレーター設備保守点検(官庁検査) ・高圧受変電設備 年次点検 ・低圧電気設備 絶縁測定 ②定期点検 <ul style="list-style-type: none"> ・自動ドア 保守点検 ・自動シャッター 保守点検 ・ITV設備 保守点検 ・給水設備 保守点検
駐車場管理業務費	駐車場誘導業務	<ul style="list-style-type: none"> 庁舎、店舗・事務所への各利用車を間違いなく専用駐車場へ駐車するように誘導する ・定められた場所以外への駐車に関する対応 ・不審者、不審物、放置物等の発見、通報、連絡
清掃業務費	日常清掃業務	<ul style="list-style-type: none"> ①非住宅共用部分・・・駐車場、駐輪場等の床掃き、B2F便所の便器洗浄、衛生備品補充等 ②店舗・事務所共用部分・・・エレベータの床面拭き掃き清掃、溝清掃、前室の床拭き掃き、扉清掃 ③庁舎・店舗・事務所共用部分・・・風除室、アトリウム、EVホール等の床面清掃、低所ガラス清掃等
	定期清掃業務	<ul style="list-style-type: none"> ①非住宅共用部分・・・駐車場、駐輪場等の床掃き、 ②店舗・事務所共用部分・・・前室の床面洗浄 ③庁舎・店舗・事務所共用部分・・・風除室、EVホール等の拭き掃き及びビニルカーペット洗浄 非住宅共用部分 ガラス内外面 清掃 その他—非住宅共用部の照明器具、カバーの塵払い —空調用フィルターの清掃
環境衛生管理業務費	空気環境測定	<ul style="list-style-type: none"> ①温度、相対湿度、気流、浮遊粉塵、一酸化炭素、二酸化炭素の測定 ②防災センター:加湿装置の点検・清掃・整備
	水槽清掃業務	上水受水槽 清掃
	飲料水 水質検査	飲料水(店舗・事務所系統)の水質検査
	残留塩素測定	飲料水(店舗・事務所系統)の残留塩素測定
	排水槽清掃業務	汚水槽、雑排水槽の清掃
	害虫防除	<ul style="list-style-type: none"> ①ネズミ等の生息状況点検 ②状況に応じた適切な防除
特殊建築物・建築設備 定期調査・検査	<ul style="list-style-type: none"> ①特殊建築物定期調査 (複合用途建築物に該当)1回/3年 対象箇所:非住宅共用部分の避難経路・階段、構造関係、防火関係 ②建築設備定期検査 (複合用途建築物に該当)1回/年 対象箇所:非住宅共用部分の換気・排煙設備、非常照明装置、給排水設備 	
損害保険料	<ul style="list-style-type: none"> ①火災保険料 非住宅共用部分での火災・落雷、水害等に対する保険 ②施設賠償責任保険料 非住宅共用部分等の所有・使用若しくは管理に起因して発生した事故により第三者への損害を賠償する保険 	
光熱水道費	非住宅共用部分で使用する電気料、水道料	