

西日暮里駅前地区市街地再開発事業 まちづくりニュース

NO.3

2025年6月号
西日暮里駅前地区市街地再開発組合



令和7年度 再開発組合通常総会を開催致しました

令和7年6月8日（日）に令和7年度通常総会をアートホテル日暮里ラングウッドにて開催致しました。

お忙しいところ、当日は26名の方（共有者又は代理者を含む）にご出席を頂きました。また、22名の議決権行使書及び7名の委任状を頂戴致しました。

当日ご出席の皆さまにおかれましては、総会議事進行へのご協力ありがとうございました。



■ 第1号議案

【令和6年度事業報告並びに令和6年度決算報告について】

・本議案について、組合設立から年度末までの1ヶ月間（3/1～3/31）の事業報告及び決算報告がされました。

➡ 議決権の過半数の賛成により可決されました。

■ 第2号議案

【令和7年度事業計画（案）並びに令和7年度収支予算（案）について】

・組合設立に伴う諸手続き（関係権利者への事業概要説明、権利変換手続開始の登記など）を行うこと、権利変換計画作成に向けた各種業務の実施などについて、提案しました。

➡ 議決権の過半数の賛成により可決されました。

■ 第3号議案

【役員を選出方法について】

・理事1名の退任（荒川区副区長の変更）に伴い役員を選出を選考とすることを提案しました。

➡ 議決権の過半数の賛成により可決されました。

■ 第4号議案

【役員を選任について】

・理事候補（新たに就任した荒川区副区長）を提案しました。

➡ 議決権の過半数の賛成により可決されました。

総会審議の概要

■ 総会の主な審議内容

総会では、ご出席の皆さまから以下のようなご質問、ご意見がございました。

● ご意見

・地権者は、共用部の利用が限られている低層階しか取得出来ないのか。

◀ ご回答

- 地権者でも高層階への権利変換は可能である。管理費を抑えてほしいという要望にお応えする選択肢として、低層階と高層階で共用部の持ち方を変えることを検討している。
- ご質問
 - 低層階は共用部が利用できないのか？
- ◀ ご回答
 - 「利用できない」ではなく、共用部を利用する場合は「従量制」が想定される。
- ご質問
 - 戸建住宅に住んできたので「管理費」のイメージが無い。どういうものなのか？
- ◀ ご回答
 - マンションには、共用階段や共用廊下などがある。管理費とはこれらを維持管理、メンテナンスするための費用や管理人を置く費用などである。また、他にかかる費用として、月毎に徴収する「修繕積立金」などがある。
- ご意見
 - 事業スケジュールは順調に進むのか。
- ◀ ご回答
 - 事業スケジュールが予定通り進むよう、鋭意対応していく。地権者の皆様にもご協力をお願いしたい。
- ご質問
 - 今後賃貸物件が空室になった場合、再開発により賃貸の期間が短いので空室が埋まらないと思う。その場合、欠収する家賃収入に対して補償はされるのか？
- ◀ ご回答
 - 家賃欠収補償については、今後、補償基準を組合で決めていく。

関係権利者説明会を開催致しました

通常総会后、引き続き関係権利者（土地所有者、借地権者）説明会を行いました。今後、同様の説明会を都市再開発法第67条に基づき、関係権利者（借家人、抵当権者等）へ行います。

■主な質疑応答

- ご質問
 - 定期借家権者も権利変換時に補償の対象となるのか？
- ◀ ご回答
 - 定期借家の期限次第である。定期借家の期限が権利変換期日前であると対象外である。
- ご質問
 - 施工業者の選定期間はいつになるのか？
- ◀ ご回答
 - 権利変換以降を予定しているが、専門家や参加組合員の東急不動産と相談しながら判断したい。
- ご質問
 - 建物の解体費用は組合負担なのか、各権利者負担なのか？
- ◀ ご回答
 - 組合が解体費用を負担する。

西日暮里駅前地区市街地再開発組合事務所

〒116-0013 荒川区西日暮里5-21-7 プルミエールビル3階（第2事務所）

電話番号 : 03-6806-7947 F A X : 03-6806-7946

E-mail : nishinipporiekimae@piano.ocn.ne.jp

開所日/開所時間 : 月～金（土日祝日を除く）9:00～18:00まで

