

柏駅東口D街区第一地区

再開発だより



第8号 H24.1.31

発行：柏駅東口D街区第一地区市街地再開発準備組合

都市計画の変更決定が告示されました！

～ 組合設立認可申請に向けた臨時総会開催に向けて ～

■ 平成 23 年度 第 1 回臨時総会の開催

昨年 12 月 21 日 (水)、平成 23 年度の第 1 回臨時総会を開催いたしました。

臨時総会当日は、組合員総数 17 名中、16 名の出席 (委任状出席 5 名含む) をいただき、通常総会以降の経過報告とともに、以下の議案審議が行われました。

1. 経過報告

【 特定業務代行者選定結果の報告 】

平成 23 年 6 月 9 日に全国市街地再開発協会へ特定業務代行者選定審査業務を発注し、計 4 回の選定審査委員会を経て、11 月 2 日の三役会において選定審査結果をご報告頂きました。

9 月 8 日に「大成建設株式会社」から事業提案書が提出され、第 3 回審査委員会 (9 月 27 日開催)、第 4 回審査委員会 (10 月 19 日) で審査した結果、事業提案要領【6】特定業務代行の業務範囲 (4) 保留床処分責任の要件を満たしていないことから、事業提案審査基準に基づく評価を行わないこととし、当再開発事業における特定業務代行候補者として適していないとの結論が出されました。



その後、三役会において議論を行い、再募集することについては確認しましたが、再募集の時期や再募集にあたっての条件設定については、組合設立認可申請の目処を立ててから検討を行うこととしています。

【 参加組合員予定者 (優先交渉先) との協議状況の報告 】

平成 23 年 9 月 15 日の理事会において、株式会社大京を優先交渉先として決定し、基本協定書の締結に向けた協議を続けて参りました。

基本協定書の案文については、募集時の原案から何度かやりとりを行い、更に弁護士にも法務チェックをして頂いた上で、12 月 6 日に最終案として手交しましたが、その後の 12 月 13 日、社会状況・経済情勢の変化と当再開発事業を取り巻く環境が変化したことを踏まえて、8 月に提案・9 月にプレゼンテーション頂いた買取価格について減額の申入れがありました。

【 都市計画変更手続・組合設立認可申請手続の状況報告 】

平成 23 年 6 月 29 日に都市計画変更の計画提案書を受理してもらい、その後、地区計画原案の縦覧(9/15～)、説明会の開催(10/22)、都市計画案の縦覧(11/1～)を経て、11 月 22 日の都市計画審議会に付議される予定でありましたが、延期となりました。

当初、3 階部分の公共公益施設は柏市が取得する予定で事業計画の検討を進めておりましたが、東日本大震災の原発事故の影響による放射線除染対策を行うこととなり、新たな事業に対する経費負担が難しくなったことから、公共公益施設の床取得を断念されたことが延期された理由です。

現在、準備組合としましては、取得にこだわらず賃貸等を含めて公共公益施設として活用していただくようお願いしております。

なお、12 月 16 日に開催される都市計画審議会に付議される予定です。

また、組合設立認可申請手続につきましては、施行地区公告(10/17～)を行ってから、当初予定の 11 月 22 日の都市計画審議会後に千葉県へ事前協議書を提出するべく、権利者の皆様から受領した同意書や印鑑証明書を添付し(同意率:対象総数 86%、対象面積:82%)、認可申請の事前協議書を提出しましたが、受理されませんでした。



2. 議案

【 第1号議案 平成23年度事業計画の期間変更及び補正予算の編成について 】

平成23年度通常総会で議決した事業計画における事業期間は、「平成23年4月1日～平成23年9月30日」と定めておりましたが、報告事項にもある通り、各種手続等の状況を踏まえ、「平成24年3月31日」までと期間変更し、それに合わせた予算編成の提案があり、審議の結果、全員賛成で承認されました。

■ 第103回 理事会の開催

平成24年1月10日に第103回の理事会を開催いたしました。都市計画変更手続きの報告と今後の事業推進に向けた議論が行われました。

1. 都市計画変更手続について

平成23年12月16日に開催された都市計画審議会において、当該地区における都市計画変更の提案に関して議案が付議され、審議の結果、可決されました。その後の手続を経て、12月27日付で都市計画変更の決定告示がなされました。



2. 今後の事業推進に向けて

今後の事業推進に向けて、組合設立認可申請に向けた課題と目標スケジュールがコンサルタントより示されました。(別紙参照)

組合設立認可申請への課題として、ひとつは3階部分の公共公益施設に対する市の方針、もうひとつは参加組合員の特定することです。目標スケジュールとして、第1目標は1月中の組合設立認可申請であり、この1～2週間で2つの課題に結論が出せるかが鍵です。第2目標は今年度内の組合設立認可申請で、来年度中に権利変換計画認可を経て除却工事に着手することです。

【 課題：3階部分の公共公益施設に対する市の方針について 】

理事会において、「具体的な施設利用のイメージはまだできていないが、市と都市振興公社で3階部分全体に関与していく方針は決定した」と柏市中心市

街地整備課鈴木課長より報告がありましたが、理事や監事の方々より、『もう少し具体的な方針決定を書面で頂きたい』との意見や、『見直される事業計画・資金計画の説明も必要』との意見がありました。

【 課題：参加組合員の特定について 】

現在、参加組合員予定者の優先交渉先である株式会社大京より、提案いただいた買取価格の減額要請があり、その対応について議論を行いました。理事や監事の方々からは、「提案後、3~4ヶ月しか経っていない状況での減額は理解できない」、「減額の根拠が理解しがたい」、「大企業であれば、本来、変動リスクを含めて提案するべきではないのか」等のご意見がありました。

それぞれの課題に対する議論を踏まえると、第1目標である1月中の組合設立認可申請を行うことは非常に難しい状況です。とはいえ、第2目標である今年度内の組合設立認可申請も、それほど余裕のあるスケジュールではなく、2月中には2つの課題をクリアして事業計画を見直し、理事会での議論を経て、準備組合としての意思決定＝総会承認を行う必要があります。



今後の事業推進に向けては、2月初旬を目標に、「柏市からの方針決定の書類」を受領し、「株式会社大京との協議」を結論付けられるよう、適宜、会議を開催したいと考えています。

■ 2月開催の各種会議等の予定

三役会（適宜開催）

- ・ 3階部分の公共公益施設に対する柏市との協議について
- ・ 参加組合員予定者の特定に向けて
- ・ 事業計画・資金計画の再検討 など

理事会（2月下旬）

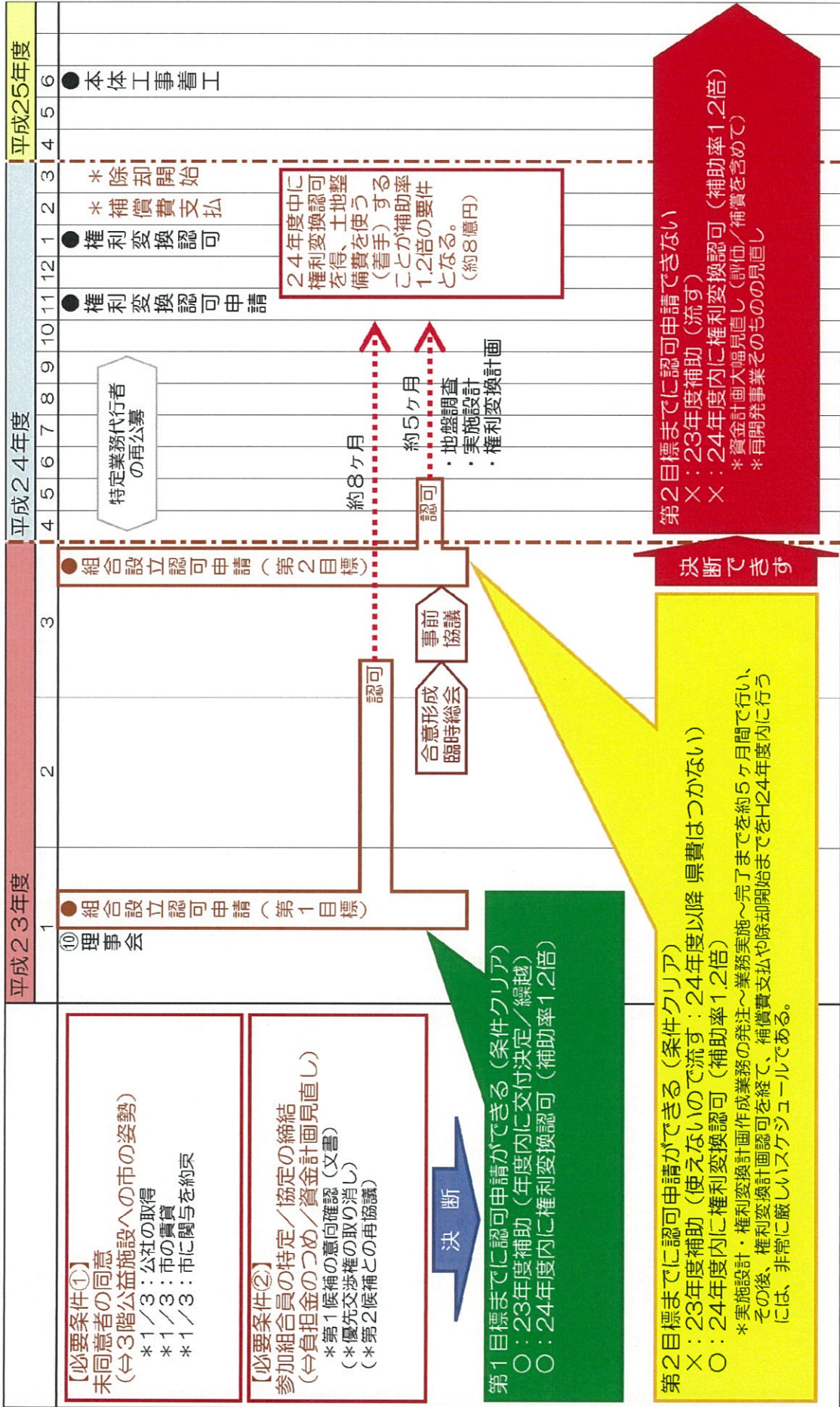
- ・ 三役会での議論を踏まえた事業推進に向けて



別紙：組合設立認可申請に向けた課題と目標スケジュール

組合設立認可申請への課題／スケジュールによる補助金の変動

柏駅東口D街区第一地区



● 参加組合員について

都市再開発法に規定されている組合員であり、従前の権利は持っていないが、再開発ビルの区画のうち、権利者が取得する部分以外の区画(保留床)を購入する組合員のこと。区画(保留床)の売却代金は再開発事業の一部に充当されます。

当再開発事業においては、4階以上の住宅部分を一括して購入してもらいます。特定にあたっては、買取条件や会社の信用力、再開発事業の実績等を加味した上で、準備組合の総会で決定し、参加組合員に関する基本協定書の締結を行います。

編集後記

前号発行から1年半近く経過してしまい、大変申し訳ございませんでした。この1年半の間、様々な出来事がありました。

昨年の2月には新中央図書館の整備が見直され、市が取得する予定だった3~5階の施設計画を見直しました。その直後の3月11日に、東日本大震災に見舞われ、原発事故の影響による放射線除染対策の問題や、ホットスポットとして広く報道されたことによる風評被害など、柏市にも大きな被害をもたらしています。そうした影響が当再開発事業にも出てきてしまい、今年度中の組合設立の目標を変更せざるを得なくなりました。

このような状況ではありますが、2月中に大きな課題である「3階部分の公共公益施設の方針決定」・「参加組合員の特定」をクリアし、今年度内に組合設立認可申請を行いたいと考えております。

権利者の皆様には、2月中旬くらいから個別面談をさせていただきながら、進捗状況のご報告とともに、定款・事業計画の再説明を行い、組合設立に向けた同意書の再提出をお願いすることになります。お忙しいところ大変恐縮ですが、個別面談のお時間をいただき、事業推進へのご理解とご協力をいただけるよう頑張っておりますので、よろしくお願い致します。



【お問い合わせ】

● 柏駅東口D街区第一地区市街地再開発準備組合事務所

事務局：渡辺・五弓・阿部

住所：柏市柏1丁目4-21

TEL：04-7192-8873 FAX：04-7167-2229

E-mail：d-kashiwa@water.ocn.ne.jp