

柏駅東口D街区第一地区

再開発だより



第13号 H25.7.3

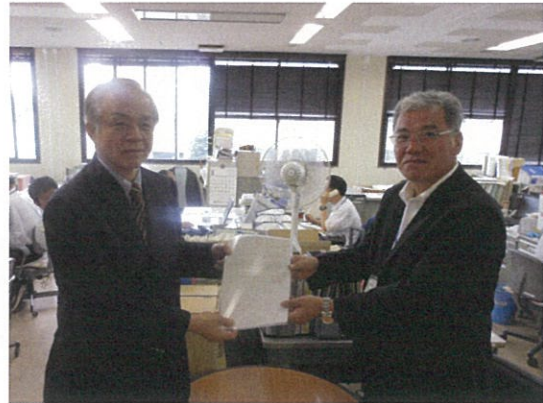
発行：柏駅東口D街区第一地区市街地再開発組合

もうすぐ、明渡し期限となります！

～5/29 権利変換計画認可⇒6/6 権利変換期日⇒7/9・16 明渡し期限～

■権利変換計画認可～権利変換期日

再開発だより第12号でお知らせした通り、5月17日に権利変換計画の認可申請を行い、柏市様の取り計らいによって、2週間弱の5月29日に認可を頂き、翌日の30日に公告を行いました。よって、権利変換期日は6月6日となりました。



■明渡し期限

既に皆様にはお知らせの通り、7月9日（一部16日）を以て、当再開発事業区域内の土地・建物を明渡ししていただくこととなります。スムーズな解体除却工事着手のため、皆様のご協力をお願い致します。明渡しに際してですが、建物の中を事務局立会いの下、残置物がないかを確認させていただき、組合が建物の鍵と引渡書を受領します。万が一、残置物があった場合は、その所有権を放棄して



いただき、かつ、処分費用につきましても後日請求させていただくこととなりますので、くれぐれも残置物がないような対応をお願い致します。



■第一回商業部会の開催

2013年6月13日(木)に第1回商業部会が開催されました。新しく建てる区分所有ビルでは、床の所有者(オーナー)が共同でビルを運営していくこととなります。特にD街区、E街区の商業部分をいかに一体的に運営していくことが、本事業による街の活性化へとつながる鍵となります。

そのためのルール作りを主な目的として、施設オープンに向けて管理規約や館内マニュアル等の作成を目指します。



第一回商業部会

以下の項目について、説明がなされました。

- 部会の構成メンバー：E街区取得者・D街区1～3階施設取得者
これに(株)大京・(株)竹中工務店・柏市・コンサルタントが参加します。
- 商業部会設置の目的と協議テーマについて
 - ①. ビル名称(愛称)の定め方
 - ②. 管理組織の共通認識(⇔管理区分の明確化)
 - ③. 両街区での取決め
 - * D街区1～3階施設の付置義務駐車場・駐輪場がE街区にあることに伴う、利用と負担の調整 など
 - ④. 管理規約・各種細則の原案づくり
 - ⑤. 商業計画(H25:施設イメージ/H26:テナント誘致/H27:内装監理)

※次回(第二回)は、7月下旬～8月上旬ころを予定しています。

	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	
基本スケジュール		除却・整地工事						本棟工事					
		管理規約・細則(原案)					案決定	管理規約認可手続き		印刷製本	住宅販売開始		
ビル名称	決定の方法 *公募するか? (公募方法等)	選考委員会											
管理運営の基本方針の構築・共通認識	管理区分の明確化 管理運営イメージ 両街区の取決め												
管理計画			D街区管理規約(案)・各種細則(案) 管理費・修繕費立金の検討		E街区管理規約(案)・各種細則(案) 管理費・修繕費立金の検討			管理規約認可手続き 総会 → 概覧 → 申請 → 認可					
商業計画	商業視点からの 管理運営イメージ ・管理規約等で定められること ・定められないこと ・当地区の立地計画		商業視点からのアドバイス ・商業開発サイン計画/管理費/テナント管理等		立地計画に基づく商業開発の方向性の提案 ・市庁施設/業種構成案等(保留未/テナントイメージ等)			保留未処分先・誘致テナントイメージ 権利者意向に基づく商業開発の方向性の提案					

■個別税務相談会の開催のお知らせ

補償費の支払いに伴い、様々な税務的な相談ごとが出てくると思いますので、再開発組合より組合会計・税務相談業務を委託している「IS パートナース会計事務所」による税務相談の個別対応を行います。権利者様毎に1時間程度の相談ができるよう、日程調整を行います。

下記の日程の中で、ご希望の日時（第2希望まではお伝え下さい）を事務局へお伝えいただき、日程調整の上、事務局よりご連絡致します。



- ①：7月23日（火）10:00 ～ 18:00
- ②：7月25日（木）10:00 ～ 15:00
- ③：7月30日（火）10:00 ～ 18:00



■固定資産税・都市計画税の納税通知書の提出について

土地・建物（家屋）を所有されている権利者の皆様には、既に（今年の4月）市役所より通知書が届いていると思います。当再開発事業区域においては、権利変換の手続によって、権利変換期日（今年の6月6日）前後で土地・建物の所有状況が変わりますが、税法上、1月1日現在の所有者に課税されますので、現在通知されている納税通知書（平成25年度分）に基づいて納税して下さい。

ただし、権利変換期日以降は、土地に係る固定資産税・都市計画税は権利変換後の持分割合となりますので、皆様から提出していただく納税通知書に基づいて、権利変換後の按分金額を算出し、後日（年内には）、清算させていただきます。

よって、全ての方から納税通知書をご提出いただけないと総額の算出ができませんので、明渡し前のお忙しい時期ではありますが、納税通知書の提出をお願い致します。

※ 権利変換期日以降の建物（家屋）に係る固定資産税・都市計画税は組合の負担

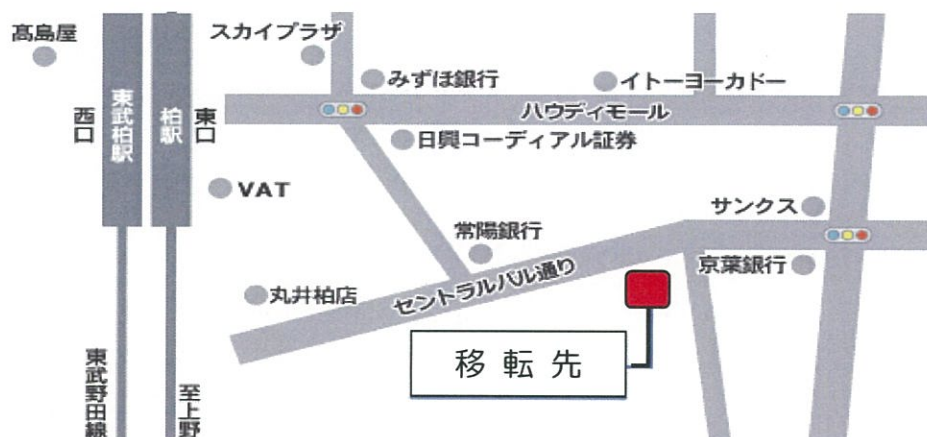


■再開発組合の事務所移転について

解体除却工事に先立って、7月11日に組合事務所が柏センタービル（旧明治安田生命ビル）に移転します。

【移転先】〒277-0021 柏市中央町2-1 柏センタービル4F

TEL：04-7192-8873（変更なし）FAX：04-7167-2229（変更なし）



編集後記

いよいよ7月10日から仮囲い工事、8月からは解体除却工事がスタートします。

気が付けば、今年もすでに半年が過ぎてしまいました。権利変換について議論をしていた

と思っていたら、あっという間に明渡しの時期に…。新しいビルの完成まで約3年ですが、こちらもあっという間かな？



明渡し前の区域内の様子

【お問い合わせ】

●柏駅東口D街区第一地区市街地再開発組合事務所

事務局：佐藤・阿部

住所：柏市柏1丁目4-21 ※7月10日まで

TEL：04-7192-8873 FAX：04-7167-2229

E-mail：d-kashiwa@water.ocn.ne.jp