

柏駅東口D街区第一地区



再開発だより

第3号 H21.5.18

発行：柏駅東口D街区第一地区市街地再開発準備組合

全体説明会の開催

～H20年度各委託業務の報告、H21年度事業計画～

■ 全体説明会の開催

去る、4月23日(木)に全体説明会を開催し、H20年度の各種委託業務の成果報告とH21年度の事業計画・スケジュールについての説明を行いました。

当初、H20年3月に事業計画(本組合設立)認可申請を行う予定で進めておりましたが、昨今の経済状況の激変等の影響により、保留床処分が目途が立っておらず、事業計画の見直しをもう少し時間をかけて検討する必要が生じました。よって、当初スケジュールからは、半年から1年程度遅れる見込みです。



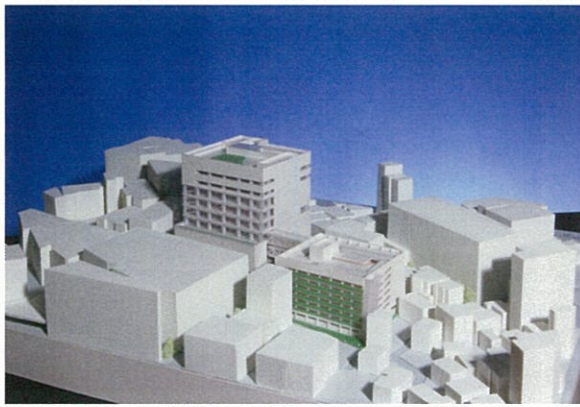
(1) 事業推進コーディネート業務〔現況測量・建物等調査業務を含む〕

各委託業務等の総合調整等、事業全般に係るコーディネート業務の内容報告を行いました。

(2) 土地評価業務〔標準地・各画地〕

従前土地評価の考え方、手順等についてご説明を行い、各権利者様の土地評価の基準となる標準地の評価額をお示しました。

また、昨今の経済状況における不動産マーケットとしての市況感についてもお話をして頂きました。



(3) 基本設計・公共施設（道路）設計業務

業務の流れ、施設建築物の基本設計案、および、再開発に伴う道路整備についてご説明しました。

より具体的に、施設建築物の概要が伝わるように、模型やイメージパースを用いてご説明を行いました。

(4) 資金計画作成・商業計画業務

基本設計、土地評価、建物等調査等、各委託業務の成果をとりまとめた資金計画の結果、および、商業者へのヒアリング状況等についてご説明しました。



■ 1～4月開催の各種会議の状況報告

1/23 理事会：

公共施設設計の状況報告、商業関係のヒアリング状況報告、テナントアンケート調査結果状況報告等、事業進捗状況の報告を行いました。

1/30 再開発事例視察会（浦和・川口）：

権利者様6名にご参加いただき、駅前地区での再開発事業として図書館整備を行っている先進地地区である浦和駅東口駅前地区再開発事業（さいたま市立中央図書館併設）と川口1丁目1番再開発事業（川口市立中央図書館併設）の2地区への視察を行いました。

2/13 三役会 および 2/20 理事会：

事業計画・事業スキームの検討状況等について報告を行いました。



3/11 三役会：

前回に引き続き、事業計画・事業スキームの検討状況等について報告を行いました。保留床処分の方法として、権利者法人での保留床取得や住宅の導入による保留床処分等、事業推進のための再検討案が提示されました。

また、来年度に向けた取り組みスケジュール案についての提示も行いました。

3/30 三役会 および 4/ 3 理事会：

H20年度の各委託業務の検収結果報告及びとりまとめ、H21年度の活動スケジュールについて報告を行いました。基本設計・資金計画・商業計画業務については、事業認可申請に向けてフォローアップしてもらう内容について精査することを確認しました。

4/15 三役会 および 4/23 理事会：

H20年度の各委託業務の支払等について、ご承認いただきました。

4/23 全体説明会：

H20年度の各委託業務の成果報告とH21年度の事業計画・スケジュールについての説明を行いました。

5/ 7 三役会：

保留床処分の検討状況等について報告を行いました。権利者法人による保留床の取得に関して、たたき台の提示を行いました。具体化に向けて、導入可能な支援策の検討を行い、実現化に向けた再検討を行うことを確認しました。



■ 5・6月開催の各種会議等の予定

5/28 (木) 理事会

6月下旬 通常総会

(平成20年度決算、平成21年度予算・活動方針等)



■ 準備組合事務局長のご紹介

5月より、準備組合事務局に、佐々木事務局長をお招きし、事務局業務の統括等、再開発事業の推進に向けたさらなる事務局体制の強化を行いましたので、よろしくお願ひ申し上げます。

(ご挨拶)

この度、当再開発事業をお手伝いさせていただくことになりました、佐々木と申します。権利者の皆様とともに、事業実現に向けてがんばりたいと思ひます。よろしくお願ひいたします。

まめ知識

● 権利床と保留床

「権利床」と「保留床」はともに、事業によって建設される再開発ビル(施設建築物)に置かれる床のことです。

権利床は、権利変換計画により権利者に権利変換されると定められた再開発ビルの床。つまり、権利者が権利変換によって従前資産の対価として、再開発ビルの床を取得する部分のことをいひます。例えば、権利者Aさんの従前資産1,000万円を権利変換する場合、Aさんは従後建設された再開発ビルに1,000万円分の床を持つことになりまひます。

保留床は、権利者が権利変換によって取得した床以外の部分を指しまひます。つまり、権利床以外の部分を保留床といひます。この保留床を新しい居住者や営業者、またはデベロッパーなどに処分することによって、国・県・市などからの補助金などを除く事業費の全てをまかなうことになりまひます。例えば、再開発ビルの総床価額が100億円としたとき、権利者が権利変換する権利床の総額が30億円であれば、70億円分の床が保留床となりまひます。

このように再開発ビルの床は、権利床と保留床によって構成されています。また、権利者が新たな自己資金を投入することで床を買い増すことを「増床」といひます。

【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：佐々木・藤木・渡辺・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