

# 柏駅東口D街区第一地区

## 再開発だより



第5号 H22.2.5

発行：柏駅東口D街区第一地区市街地再開発準備組合

### 秋山浩保 新市長との面談実施！！！！

～ 当地区再開発事業についての意見交換 ～

昨年11月の新市長就任後初の12月議会において、当地区再開発事業にかかわる様々な質問がありました。その影響もあり、一部の新聞に取り上げられた図書館整備や再開発事業に関する報道について、準備組合として市の考え方を確認する必要があると考え、年末に秋山浩保新市長と面談を申し入れ、去る1月7日(木)に実現しました。当日は、多くの権利者の方にご出席頂き、約1時間程度の意見交換を行いました。

準備組合側からは、これまでの当地区再開発事業の経緯の説明とご出席頂いた権利者の方々からそれぞれの思いをお伝えするとともに、新聞報道等に対する市の考えをお伺いしました。秋山新市長からも、これまでの経緯や権利者の思いをご理解頂いた上で、「当地区再開発事業への継続的な支援」とともに、「図書館整備については、中断というような報道であったが、中断ではなく『見直し』」とのご説明がありました。



## ■ 9月～1月開催の各種会議の状況報告等

### 理事会・三役会等

#### 9/9 理事会

事業方針の決定に向けて、コンサルタントから住宅複合案における事業計画(施設計画(低層部商業床)及び資金計画)と方針決定後(9月末目標)のスケジュール案の説明が行われました。また、再開発課より商業案における保留床取得希望者の検討状況の報告があり、次回の理事会において状況報告してもらえるように依頼しました。

#### 9/16 三役会(保留床取得希望者との顔合わせ)

再開発課の進行により、保留床取得希望者『大和ハウス工業株式会社』(以下、「大和ハウス」)が紹介され、これまでの検討状況及び10/2の理事会でのプレゼンテーションでの提案内容についての質疑が行われました。

#### 9/29 三役会(事務局・コンサルタント欠席)

大和ハウスより10/2のプレゼンテーション資料を事前に受領しました。

#### 10/1 三役会

10/2の理事会(大和ハウスのプレゼンテーション)の進め方について協議が行われ、プレゼンテーション前の9/16顔合わせ及び9/29事前資料受領時の状況報告等を行った上でプレゼンテーションを受け、質疑対応することとなりました。

#### 10/2 理事会(大和ハウスによるプレゼンテーション)

これまでの検討経過や事業参画に対する考え方の説明はあったものの、保留床取得に関する具体的な提案はなく、詳細な情報提供と年内を目標とする更なる検討期間が必要との話があり、議論の末、検討状況の報告を適宜いただきながら更なる検討を進めてもらうこととなりました。詳細な情報提供に関しては、次回の理事会で議論することとなりました。

#### 10/15 理事会

大和ハウスへの情報提供は、詳細な資料提供ではなく、全体としての資金計画等で対応可能とのことなので、正副理事長の確認の上で開示することが確認されました。



## 11/6 理事会

大和ハウス及び住宅複合案の検討状況の経過報告があり、事業方針の決定に向けた協議が行われました。協議の中で、再開発課より12月末には方針決定してほしい旨の話がありましたが、準備組合として、大和ハウス商業案と住宅複合案のどちらかを選んで方針決定するとは決めていないことを確認しました。

## 11/27 三役会

11/30の理事会(大和ハウスの中間報告)及び方針決定に向けた協議が行われました。大和ハウスの中間報告に対して、図書館の床価格の問題や事業費低減による補助金の問題などの資金計画からの課題及び権利変換希望者に対する管理運営面での課題について、明確にすることが確認されました。

また、H20年度の業務委託料の未払分についての対応策についての協議が行われ、他地区事例を踏まえて対応を検討することが確認されました。

## 11/30 理事会

9月から約2ヶ月間の検討期間を経て、大和ハウスからの中間報告が行われました。報告内容としては、特定業務代行方式での事業参画を前提とした条件提示ということで、市場性を鑑みた利回り7~9%からはじかれる保留床想定価格として専有坪120万円(平均)という提案がなされましたが、工事費・補助金等の資金計画での課題については、事業協力者・コンサルタント側で検証する必要があるとのことで、次回の理事会予定日12/15に三役会を開催し、大和ハウス・行政の出席のもと、再検討することとなりました。また、比較検討するため、住宅複合案での資金計画検討資料についても提示することとなりました。

## 12/15 三役会

コンサルタントによる資金計画再検討資料に基づき、大和ハウスとの協議を行いました。事業参画が可能な条件として、保留床価格が専有坪平均120万円と提案したが、資金計画再検討資料にある工事費では事業推進は難しいとのことでした。事業推進のためには、従前評価や補償費等を含めたその他の支出項目についても大幅な見直しが必要とのことでした。

その他、12月の議会答弁に関する図書館整備についての新聞報道を受けて、秘書課を通じて、市長と組合との話し合いの場の設定をお願いしたことについて、坂巻理事長より報告がありました。

## 12/24 三役会&理事会

三役会では、12/15 三役会の議論の再確認を行いました。コンサルタントより資金計画シミュレーション資料が提示され、工事費だけの削減では保留床価格を専有坪平均で160万円まで引き上げないと成立しないことが分かりました。

理事会では、三役会の議論を踏まえて、大和ハウスへの最終意向確認を三役+ $\alpha$ ・再開発課とで行うことが確認されました。

また、H20年度の各業務委託に対する再協議の件については、継続して協議することが確認されました。

## 1/19 三役会

大和ハウスとの協議(最終意向確認)が行われ、見直しを含めた詳細な検討については、権利者の個別情報がなければ検討できないとのことでした。一方、商業案か住宅複合案かの選択においても、図書館整備の有無は大きな話であり、秋山新市長の考えが明確にならないとこれ以上先には進めないのでは?と意見が一致しました。また、準備組合から市長へ実現可能な事業提案を行うか否かについては、次回、理事会で協議することとなりました。

## 1/20 理事会&懇親会(新年会)

事業方針の決定に向けての協議が行われ、市長の考えを確認するために、再開発課へ再面会の依頼を行いました。再面会時に準備組合から市長へ再開発事業についての提案を行うことについては、理事会では結論が出ず、再面会までの期間に三役会等で再検討することとなりました。

当日は、理事会終了後、準備組合事務所会議室で懇親会が開催されました。



## 大和ハウスとの協議結果の報告

9/29 事前資料提示・10/2 プレゼンテーションにおいて、保留床取得に対する具体的な提案を行うためには、詳細な情報開示と年内を目標とする更なる検討

期間が必要との話があり、検討状況の報告を適宜してもらいながら、継続検討してもらうこととなりました。

#### 10/14 第1回打合せ

まずは、大枠での事業性の検証を行うため、現段階での詳細な情報開示は必要ないとのことでした。事業参画の方法として、特定業務代行方式での提案を想定されており、すでに副社長まで説明は済ませているとの報告がありました。

#### 10/21 第2回打合せ

資金計画関連の資料開示を行い、次回(11/6)理事会時に中間報告を行ってもらうこととなりました。現段階でも賃料収入の逆算から資金計画は組み立てられており、準備組合で検討している資金計画との差額がどの程度で、それをどのように解消するかを検証したいとの話がありました。

#### 11/4 第3回打合せ

中間報告として、保留床利回り9%だと工事費削減45%(=約41億円)、利回り7%だと工事費削減29%(=約27億円)との試算結果の提示があり、工事費削減の詳細検討を進めているとの報告がありました。

#### 11/25 第4回打合せ

11/30の理事会での中間報告に向けた資料を受領しました。図書館の配置場所や権利床の配置場所等の施設計画からの課題、図書館の床価格の問題や事業費低減による補助金の問題などの資金計画からの課題、権利変換希望者に対する管理運営面での課題について、再整理をしていただくことを確認しました。

#### 11/30 理事会での中間報告

9月から約2ヶ月間の検討期間を経て、中間報告が行われました。(報告内容については、前述の「各種会議の状況報告等」に掲載)

#### 12/15 三役会での協議

コンサルタントによる資金計画再検討資料に基づき、大和ハウスと協議が行われました。(協議内容については、前述の「各種会議の状況報告等」に掲載)

#### 1/19 三役会での協議

見直しを含めた詳細な検討については、権利者の個別情報がなければ検討できないとのことでした。

## ■ 2月開催の各種会議等の予定

2/10 (水) 市長との面会

- ・ 図書館整備・再開発事業についての意見交換

2月下旬 理事会&権利者意見交換会

- ・ 市長面会を踏まえた方針決定に向けた協議



## 編集後記

前号発行からあっという間に5ヶ月も経ってしまいました。前号発行時は、9月中に商業床の保留床取得希望者から回答を頂き、事業推進のための方針決定を行う臨時総会を開催する予定でした。しかし、9月上旬に企業名は明らかになったものの、保留床の取得に関する具体的な提案はなく、詳細な資料提供と年内を目標とする更なる検討期間が必要といった回答しかもらえませんでした。6/30の理事会で保留床取得希望者がいるという話が出てから、かれこれ7ヶ月が経ちましたが、結果的には、商業床の保留床取得に関して結論は出ませんでした。

一方、この間に市長選挙が行われ、本多市長に変わり民主党推薦の秋山新市長となり、当該地区の再開発事業においては、少なからず影響は出てきています。12月の議会でも話題となり、様々な報道がありましたが、明確な結論は出ていません。今後、来年度予算編成や3月議会において、図書館整備や再開発事業についての市の方向性が見えてくる時期でもありますので、事務局としても、権利者の方々との個別面談を適宜行いながら、今年度中には方針決定できるように進めてきたいと考えております。



## 【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