

# 柏駅東口D街区第一地区



## 再開発だより

第4号 H21.9.8

発行：柏駅東口D街区第一地区市街地再開発準備組合

### H21年度 通常総会の開催

～ 今年度中の組合設立・事業認可を目標に!!! ～

#### ■ H21年度 通常総会の開催

去る8月26日(水)、平成21年度の通常総会を開催いたしました。

本来ならば、年度明け早々に開催すべきところでしたが、昨今の経済環境の激変等の影響により、当初目標であった平成20年度中の組合設立・事業認可申請を行うことができず、事業計画の見直し検討を進めており、開催が遅れてしまいました。計画の見直しにあたっては、商業保留床の一部を住宅へ変更することで事業の成立性の検証を行っており、住宅デベロッパーへのヒアリング等を行いながら事業計画の再検討を行っています。

通常総会当日は、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、下記に4つの議案審議が行われました。

#### 第1号議案 平成20年度事業報告及び収支決算について

平成20年度の実業報告として、最大目標であった平成20年度内の組合設立・事業認可ができなかったことが報告され、大きな理由として昨今の経済環境の激変により商業施設を主体とした再開発ビル案での事業の成立性が難しくなっていることがあげられました。各委託業務については、業務を完了し成果品を受領しているが、基本設計業務、資金計画作成業務については、平成21年度も引き続き事業計画認可申請に向けた必要な対応を継続してもらうことになりました。商業計画業務については、委託費の支払を一部留保し、平成21年度も継続して業務をしてもらうことになりました。

また、収支決算書及び貸借対照表並びに監事からの監査報告により、平成 20 年度の収支決算報告が行われ、全員賛成で承認をいただきました。



### 第 2 号議案 平成 21 年度の事業計画について

平成 21 年度の事業計画として、組合設立・事業計画認可申請を目指し、事業計画案を再検討することにより、事業計画案及び組合定款案等を作成し、関係権利者の合意形成を図り、組合設立・事業認可申請に向けた諸作業及び諸手続きを行っていくことが提案され、全員賛成で承認をいただきました。

### 第 3 号議案 平成 21 年度予算について

平成 21 年度予算として、昨年度からの継続業務が主体となっており、事務費における委託費として昨年度業務からの継続である商業計画業務、事業推進コーディネート業務の支払留保分、その他の事務費として事務員の給料、準備組合事務所の賃料、備品リース料、その他予備費が予算案として提案され、全員賛成で承認をいただきました。

### 第 4 号議案 役員の改選について

役員の改選につきましては、現在の役員全てを留任する提案が行われ、全員賛成で承認をいただきました。

### その他（全体スケジュールについて）

事業の成立性が難しいとされていた商業施設を主体とした再開発ビル案に対して、現在、準備組合が情報発信している商工会議所 HP を見て、柏市再開発課へ問合せがあり、事業への参画を検討したいという企業が現れたと 6 月 30 日の理事会で報告があり、7 月中を目途に検討結果の報告をいただけるという話がありましたが、7 月 31 日の理事会では、「まだ検討中で、あと 2 ヶ月検討期間がほしい」との申し入れがありました。その後、昨年度検討した工事費の積算資料の借用要請があり、その貸出によって検討期間が短縮できるということで、再開発課を経由して資料の貸出を行いました。現時点では、検討結果の回答はいただけておりません。（企業名は非公開）



## ■ 5～8月開催の各種会議の状況報告等

### 5/18 三役会

権利者法人による保留床取得における公的支援のメニュー出しを行い、再検討すべき事項についての確認を行いました。また、商工会議所HPを活用した情報発信の資料の確認をいただきました。



### 5/20 三役+権利者懇談会

日ごろ組合の会議にご参加いただけていない一般組合員である権利者の方々にご出席いただき、現在、組合が検討している状況報告(商業案と住宅複合案を並行して検討している状況報告)を行うとともに、意見交換を行いました。とても活発な意見交換が行われました。

### 5/26 商工会議所HPへ情報発信

本日より、商工会議所HPを活用した情報発信として、「所有を前提とした再開発ビルの床の利用者」の募集記事を掲載しました。

参照 URL [http://www.kashiwa-cci.or.jp/soudansyo/d\\_gaiku/kasiwaDtop.htm](http://www.kashiwa-cci.or.jp/soudansyo/d_gaiku/kasiwaDtop.htm)

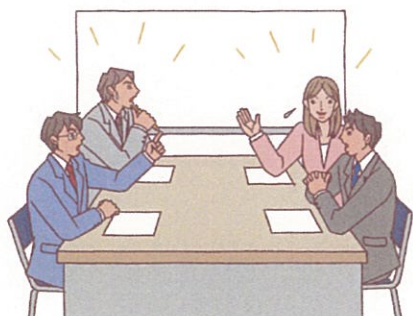
### 5/28 理事会

報告事項として、補助金・事業協力者からの立替金の入金、H20年度の委託業務費の支払、確認書締結(基本設計業務・資金計画作成業務)の報告を行いました。また、事業スキームの比較検討の状況報告を受けて、活発な意見交換が行われ、次回理事会(6/30)までに三役会で協議を行い、具体的な数字を提示することが確認されました。

### 6/10 三役会

方針決定に向けた意見交換が行われました。図書館誘致においては、スケジュール的な問題も生じてくるので、方針決定の時期をそろそろ明確にする必要があることが確認されました。

また、方針決定のみならず、事業への同意取得についても進めていく時期であることが確認



され、代替地や仮営業所の対応についても、本格的な検討がそろそろ必要であることが確認されました。

#### 6/23 三役会 および 6/30 理事会

6/23の三役会において、方針決定に向けた各種資料が提示され、商業案(保留床処分処分と権利者法人での取得)と住宅複合案の比較検討において、住宅複合案での事業推進が望ましいという提案がされました。具体的な数字の検証ということで、資金計画の検討資料、住宅デベロッパーへのヒアリング資料もあわせて提示されました。

6/30の理事会では、三役会で提示した資料を踏まえて、「事業の基本方針の変更について」ということで、商業案から住宅複合案へ方針変更することの提案がなされたが、商業案のまま保留床取得を検討したいという企業から柏市再開発課の方に問合せがあり、7月中には検討結果の回答がもらえるという話があるとのことなので、次回理事会まで先方の検討結果を待つことになりました。

#### 7/24 三役会

組合設立後の資金調達、次年度以降の委託費等の事業支出、代替地等の情報提供に対する行政への要望についての協議を行いました。

#### 7/31 理事会

H21年度の通常総会に諮る議案について提案がなされて、承認されました。また、商業案での保留床取得を検討したいという企業からの回答は得られず、鋭意検討中ではあるが、あと2ヶ月期間がほしいとの報告がありました。

### ■ 9月開催の各種会議等の予定

#### 9/9(水) 理事会

- ・ 方針決定に向けた協議

#### 9月中旬 三役会

- ・ 方針決定に向けた協議
- ・ 保留床処分方法、事業スキームの検討

#### 9月下旬 臨時総会

- ・ 議案：事業推進のための方針決定

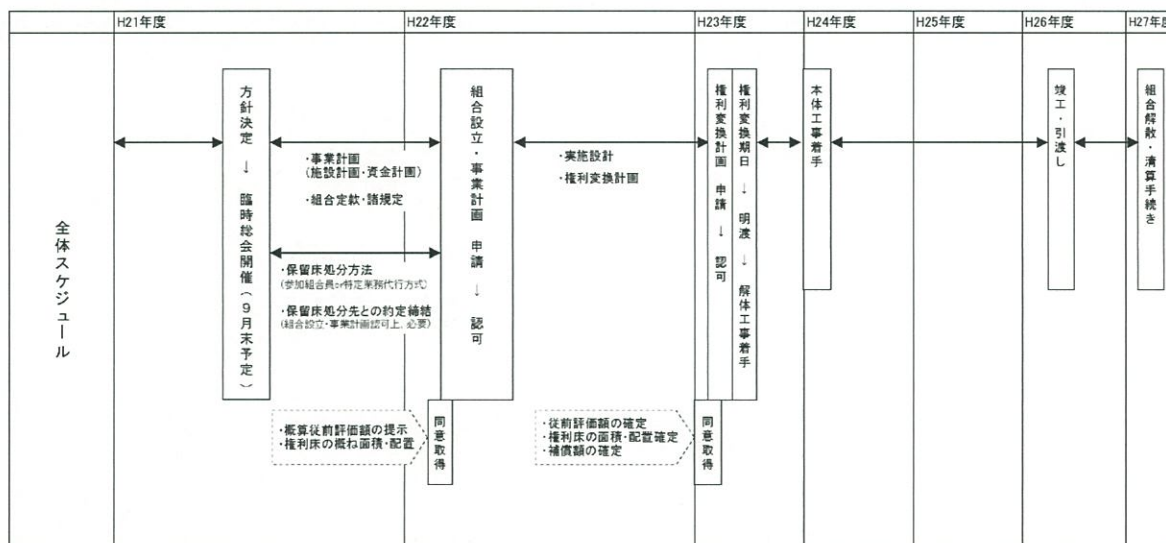


このような状況を踏まえて、当面の目標として、事業の方針決定をいつ行えるかがスケジュールを決める重要な要素となります。

現段階での全体スケジュールとしては、9月末を予定として方針決定を行い、来年度早々の組合設立・事業計画認可申請を目指す案が提示されました。

2009/8/26 通常総会資料

柏駅東口D街区第一地区第一種市街地再開発事業 全体スケジュール(現段階)



### 主な質疑及び意見等

Q1：商工会議所のHPを見て検討するという企業が出てきているが、コンサルタント側では、商業案でデベロッパー等の床取得者とのヒアリングや交渉を継続的に実施しているのか？

A1：4月以降も商業デベロッパーや商社などにヒアリングを実施していますが、商業床を取得できると返答する社はいませんでした。



Q2：商業案で想定賃料から逆算される床価格を提示してほしい。

A2：検証してご提示します。

## ■ 事務局体制変更のお知らせ

5月より参画頂いた佐々木事務局長がご家庭の事情により6月末で退職されました。また、事業協力者から派遣頂いていた事務局員の藤木が会社の事情で9月9日の理事会を最後に他地区へ専従されることになりました。

新たな事務局体制としては、9月より事業協力者から五弓(常駐)、星(週の半分を常駐)が配属されることになりました。

## まめ知識

### ● 保留床処分とその方法

再開発事業は保留床を処分することで事業費を賄う仕組みとなっているので、保留床処分の目途が立たないと、事業計画を組み立てられないこととなります。また、本組合設立・事業計画の認可を取得するためにも、保留床処分の目途が立っているか否かを認可権者から問われます。再開発事業において、保留床処分の目途を立てることはとても重要なことです。

その保留床処分の方法としては、事業推進の時期によっていくつかの方法がありますが、当該地区の状況を踏まえると、「参加組合員制度」・「特定業務代行者制度」の活用が考えられます。

「参加組合員制度」とは、組合設立段階で位置づける保留床取得者のことを参加組合員といい、組合定款に保留床の概要や概算額などを定めることで、保留床処分を担保する制度です。

「特定業務代行者制度」とは、保留床処分の義務と工事施工業務等を民間事業者に代行してもらう制度で、事業費の大きな要素である建築工事費をあらかじめ確定することができるとともに、保留床が処分できない場合に特定業務代行者が取得する義務を負います。また、参加組合員制度を併用する取り組みも事例として行われています。

### 【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：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