

柏駅東口D街区第一地区

再開発だより



第2号 H21.1.28

発行：柏駅東口D街区第一地区市街地再開発準備組合

第64回理事会の開催

～各種委託業務の中間報告～

■ 第64回理事会の開催

去る、12月9日(火)に第64回理事会を開催し、今年度委託業務の進捗状況の説明ということで、各種委託業務の中間報告を行いました。また、図書館導入された再開発事業の事例見学ということで、視察会実施の提案がありました。

(1) 現況測量業務（国内調査測量株式会社：永田氏）

12/2に関係者の敷地境界立会が完了したので、今後は、測量図面を作成し、個別に説明を進めていく予定。

(2) 土地評価業務（株式会社再開発評価：永森氏）

現在、標準価格の最終精査の作業中。従前土地評価の考え方の説明。

(3) 建物等調査及び補償額等算定業務（株式会社東日本エンジニアリング：小川氏）

建物調査は2軒以外は完了。今後は、図面作成など調査内容をまとめていく。まとまった段階で、不明な部分等をさらに詳細をつめるためのヒアリング等を実施する予定。また、補償の考え方を説明。

(4) 基本設計業務（協同組合都市設計連合：屋田氏、黒田氏）

基本設計作業状況の説明。図書館位置6～8階で作業を進めているが、「柏市新図書館整備に係る協議について」の書類を準備組合から柏市に提出し、引き続き、柏市と協議していく予定。

(5) 資金計画業務（株式会社再開発計画技術：吉元氏）

概算資金計画、概算床価格の説明。概算資金計画については、今回の各種調査及び基本設計に基づいた金額はまだ反映していないので、設定した概算の金額を用いている。今後は、個別面談を行うべく作業を進めていく予定。

(6) 視察会実施について

図書館のに入った再開発事業の事例見学ということで、さいたま市及び川口市の再開発事業の視察を来年1月末頃に実施したい旨の提案があり、視察候補日を1月30日(金)として、先方と日程調整していただくこととなった。



■ 12・1月開催の各種会議の状況報告

12/5 三役会：

次回理事会での協議内容についての検討と合わせて、権利者の方々への代替地の問題や高層階へのテナント誘致の問題等についてご検討いただきました。

12/9 理事会：

今年度実施している各種委託業務の中間報告と、事例見学ということで視察会の提案があり、1/30(金)を候補日として実施することとなりました。

12/25 三役会：

現在、検討中である事業フレームにおける問題・課題について議論が行われました。特に、実施スケジュールについて、現在想定しているスケジュールの見直しを含めた検討が必要であることが報告されました。



1/13 三役会懇談会：

保留床処分の方策について、議論が行われ、三菱東京UFJ銀行にお話を聞きに行くことになりました。

■ 1・2月開催の各種会議等の予定

1/23(金) 理事会：報告事項及び事業進捗状況について

1/30(金) 視察会：さいたま市及び川口市の再開発事業の事例見学

2月中旬 三役会：事業フレームの再検討

2/20(金) 理事会：再検討後の事業フレームについて

2月下旬 全体説明会：事業フレームの再検討について

施設のイメージ・施設の概要（施設構成概念図）

	D街区	E街区
容積率/ 建ぺい率	600%/70% (高度利用地区適用)	450%・350%/70% (高度利用地区適用)
敷地面積	約4,600㎡	約2,400㎡
建築面積	約3,000㎡	約1,600㎡
延床面積	約28,300㎡	約11,500㎡
施設規模	B1階/10階建	7階建
構造	S造	S造

■9-10階（専有面積）
業務施設等
10階：約1,700㎡
9階：約1,700㎡

■6-8階（専有面積）
柏市新中央図書館
8階：約1,750㎡
7階：約1,700㎡
6階：約1,500㎡

■地下1・1-5階
（専有面積）
商業施設等
5階：約1,400㎡
4階：約2,200㎡
3階：約2,200㎡
2階：約2,200㎡
1階：約1,800㎡
B1階：約800㎡

□業務施設等
フィットネスや事務所など多様な機能に対応できる施設を計画。

□柏市新中央図書館
中間3層6,000㎡（共用部込）の中央図書館。書架配置に配慮した柱割や整形な空間確保を実現。

□商業施設
柏駅前の商業集客力の強化を図り、検討案の中で最も多くの商業床を確保した案を採用。

■1階（専有面積）
商業等
1階：約200㎡

■1-7・R階（専有面積）
駐車場 1-7・R階：約9,400㎡
駐輪場 1階：約1,300㎡

□駐車場・駐輪場等
駅前全体の駐車場機能整備の強化が求められている地区。安全かつ使い勝手の良い駐車施設を計画。

※上記構成図は2008.11.26時点での案であり、今後テナント協議等により変更になる場合があります。

■ 営業調査へのご協力をお願い

市街地再開発事業において、施行区域内で営業されている方に、移転に伴い必要となる経費や営業を休止することで減る収入を補償します。今年度委託調査において、補償額の算定を行うため、決算書や消費税の申告書などの重要な資料をご提供いただく必要があります。

ご提供いただいた資料は厳重に管理いたします。大変お手数ですが、ご理解の上ご協力のほどよろしくお願い致します。

委託調査会社：(株)東日本エンジニアリング 担当：小川、狩野

連絡先：03-3989-6596

保留床の売却によって事業資金を確保するため、保留床の処分は事業の是非を問う重要な要素です。今回は、この『保留床処分』の方法について解説します。

まめ知識

● 参加組合員方式

保留床の売却先となる企業等を組合設立時に参加組合員(権利者と同等な組合員として法律で位置づけ)として位置づけます。また、組合定款に参加組合員が取得する床の概要、概算額等を記載することで保留床処分を担保します。

● 保留床譲渡方式

権利変換計画では組合が所有することになりますが、その後に譲渡します。通常、権利変換計画の前に「保留床譲渡に関する約定」等を取り交わすことで保留床処分が担保されます。

● 特定業務代行方式

保留床処分義務と工事施工業務等を民間事業者へ代行してもらう方式です。代行者が保留床を処分できない場合は、自らが取得する義務を負いますので、保留床処分を担保できます。

● 権利者法人等による取得方式

第3者に期待せず権利者が新たな法人を設立し、この法人が保留床を取得する方法です。権利者自らが保留床処分のリスクを負うことになるので、資金調達(低利融資あり)・テナント誘致・採算性・管理運営等、事前に十分な検証を行う必要があります。

【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：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