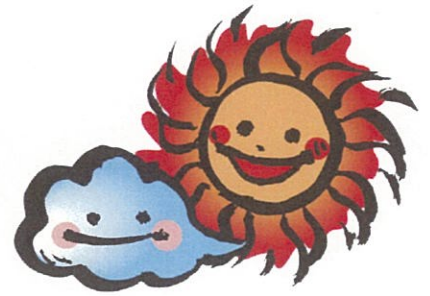


柏駅東口D街区第一地区

再開発だより



第7号 H22.9.6

発行：柏駅東口D街区第一地区市街地再開発準備組合

臨時総会開催と事業方針の決定について

～ 商業・住宅複合案へ事業方針を変更 ～

■ H22年度 第1回臨時総会の開催

去る8月24日(火)、平成22年度の第1回臨時総会を開催いたしました。

臨時総会当日は、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、下記の議案審議が行われました。

第1号議案 事業方針の決定について

5月に開催された通常総会において承認された今年度の事業計画である「関係権利者の合意形成を図り、事業推進可能な事業計画案を作成し候補地として選定されている『新中央図書館』の当該再開発事業への参画に向けた協議を行い、組合設立(事業計画)認可申請及び組合設立に向けた諸作業及び諸手続きを進める」を推進すべく、事業推進可能な事業計画案について6月・7月と理事会・三役会で検討を進めてきました。

8月5日(木)の理事会において、これまで代替案として検討を進めてきた『商業・住宅複合案』を事業推進可能な事業計画として方針決定を行い、今後はこの方針決定に沿って都市計画の変更手続きに着手し、組合設立(事業計画)認可



申請及び組合設立に向けた諸作業及び諸手続きを進めることを決定し、臨時総会において準備組合として正式決定することが提案されました。

議案説明として、施設構成概念図・概算資金計画資料・今年度スケジュール案が配布され、「商業・住宅複合案」における施設構成や用途別規模等の説明、概算資金計画におけるチェックポイントの説明、都市計画の変更手続や事業認可・組合設立認可申請に向けた今後のスケジュールの説明が行われました。議案審議の結果、出席者全員賛成で承認をいただきました。

その他報告事項

先般、準備組合より「商業計画業務(その2)」を委託しました「株式会社シーズ環境開発企画」のご紹介及びご挨拶がありました。



(株式会社シーズ環境開発企画 加藤氏)

主な質疑

Q 1 : 本議案の「事業方針の決定」とは、これまで決まっていた現行都市計画案(商業案)を説明資料(施設構成概念図)に描かれている『商業・住宅複合案』へ変更するということか。

A 1 : そうということです。

Q 2 : 図書館部分についてはまだ決まっていらないようだが、認可が下りるのは図書館が決まってからなのか。それとも、先行して認可を進めて変更がある場合は後で対応するということなのか。

A 2 : 認可手続きに入る前には、図書館部分が何層になるかということとは決まっていないと手続きに入れない。

Q 3 : 以前、計画していたD街区とE街区をつなぐ連絡通路(上空歩廊)はどうなったのか。

A 3 : 柏市の指導により、連絡通路(上空歩廊)については5階以上での設置となっており、現在の施設計画においては施設の高さの関係上、E街区の屋上部分とD街区6階部分(住宅共用部分・屋上緑化部分)をつなぐ部分での設置となってしまうので、現状においては設置する効果がそれほどないため、設置しない方向で考えております。



Q 4 : 都市計画案が決まると、図書館の見直し内容が決まると、どちらが先に決まるのか。

A 4 : 都市計画の変更案が決まる時には、当然、図書館の見直し内容も決まっていないと都市計画の変更案は固まらないので、図書館の見直し内容が決まるのが先になります。

: 図書館の見直しについては、市の財政的な負担も含めて見直しをしているところで、まだ見直しの内容が決定しておりませんが、できる限り再開発事業のスケジュールに影響がないように、市の見直し内容を進めていきたいと考えております。



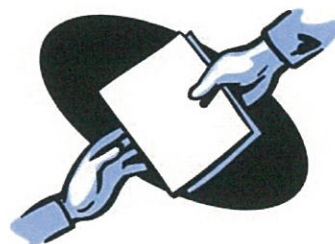
(組合事務所の家庭菜園で取れたゴーヤ)

■ 3回目となる市長面会

去る8月30日(月)、秋山市長との3回目の面会が行われ、準備組合からは坂巻理事長を始め、斉藤副理事長、原副理事長、ちば東葛農協：長妻副組合長・関川常務、株式会社千秋社：鈴木副部長、事務局の計7名が出席しました。

当日は、臨時総会にて承認された「事業方針の決定の報告」(商業・住宅複合案への方針変更)とともに、都市計画変更手続き等への指導・支援と、見直し検討が進められている公共公益施設の整備についての引き続きの検討をお願いした文書及び添付資料をお渡ししてきました。

秋山市長からは、「いろいろな議論を経て一つの意見にまとまったということは大変な決断であり、行政としてもよりスピード上げて対応をしていきたい」、「柏駅前地区はまちづくりとしても重要なエリアとして認識しており、この再開発事業は我々も一緒に検討していきたい」、「公共公益施設については、これから人口増が見込めない中では、交流人口を増やしていきたいと考えており、買物目的以外の人を呼び込めるよう図書館以外を含めて駅前にとってどのような施設が良いのか検討したい」等のご意見を頂きました。



■ 6月～8月開催の各種会議の状況報告等

6/9・10 三役会

商業計画業務(その2)のパートナーコンサルタントの選定に向けた協議を行いました。パートナーコンサルタントの候補企業、選定方法、契約条件や仕様項目等について確認し、6/21or23を候補日としてヒアリングを実施して選定することになりました。

また、5/20の三役会・理事会において承認を得ている市へ提出予定の文書(未提出：時期及び文案については再開発課と協議)に対し、再開発課より文案が提示されましたが、協議した結果、内容を一部再考して書類を提出するということになりました。



6/17 海保都市緑政部長に文書提出

先般、やりとりのあった市へ提出する文書について、坂巻理事長及び事務局にて、海保都市緑政部長へ文書の提出をしてきました。

6/23 三役会

商業計画業務(その2)のパートナーコンサルタントの選定のためのヒアリングを候補企業3社のうち2社行いましたが(1社は辞退)、当日の出席者が少なかったため選定に至りませんでした。

6/25 理事会

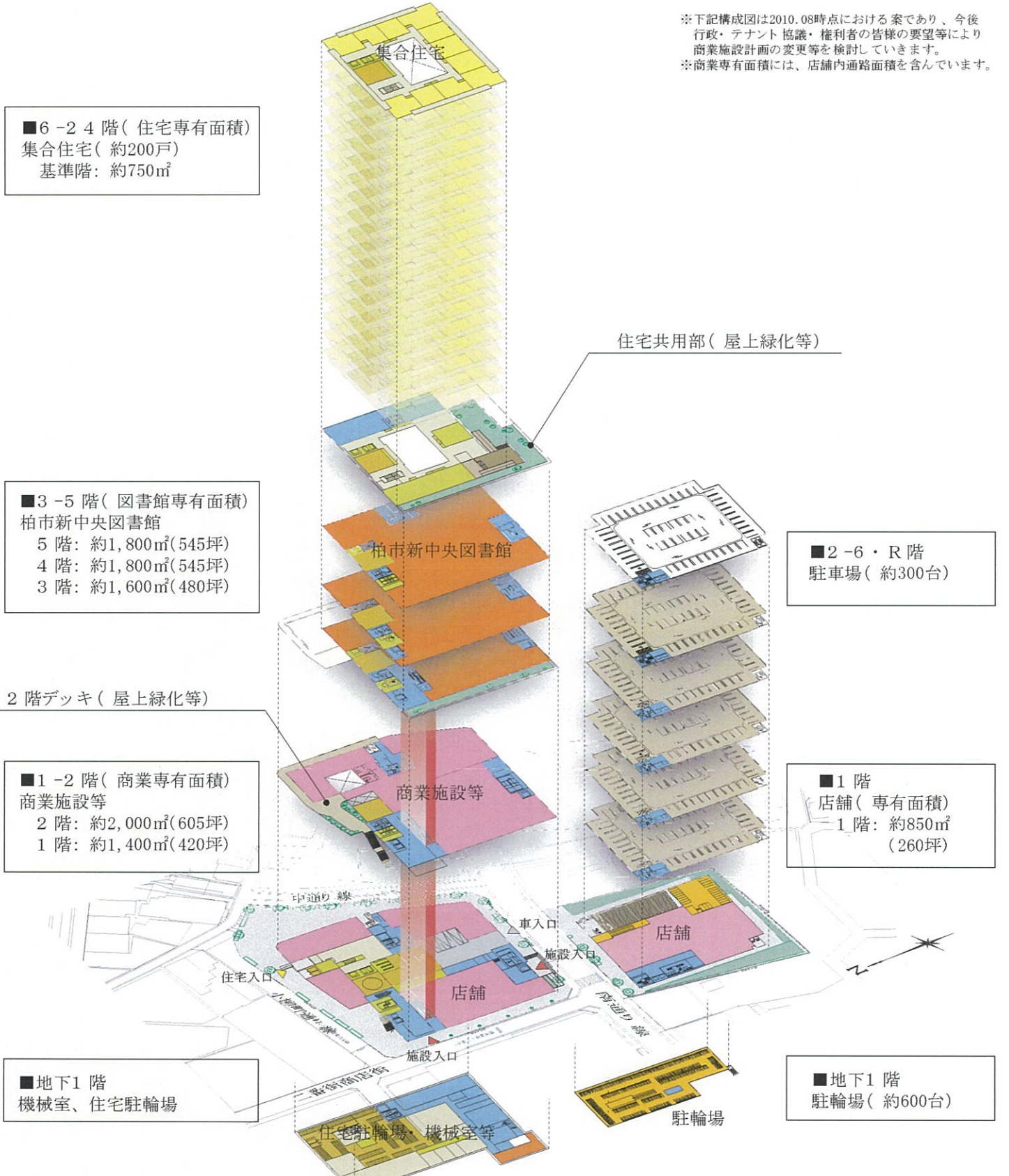
商業計画業務(その2)のパートナーコンサルタント決定について、6/23の三役会までの経過報告と決定後の契約条件などの説明を行いました。また委託先が選定できていないことや契約条件などの事前説明が不足していたこともあって、選定を含めて事前説明をしっかりと行った上で次回理事会に諮ることとなりました。



住宅複合案にて検討した場合の施設全体構成図を下に示します。

D街区1- 階に商業施設、3- 階に柏市新中央図書館を配置しており、6- 2階に集合住宅を整備することを検討しています。

※下記構成図は2010.08時点における案であり、今後行政・テナント協議・権利者の皆様の要望等により商業施設設計画の変更等を検討していきます。
※商業専有面積には、店舗内通路面積を含んでいます。



■6-2 4階(住宅専有面積)
集合住宅(約200戸)
基準階: 約750㎡

■3-5階(図書館専有面積)
柏市新中央図書館
5階: 約1,800㎡(545坪)
4階: 約1,800㎡(545坪)
3階: 約1,600㎡(480坪)

2階デッキ(屋上緑化等)
■1-2階(商業専有面積)
商業施設等
2階: 約2,000㎡(605坪)
1階: 約1,400㎡(420坪)

■地下1階
機械室、住宅駐輪場

■2-6・R階
駐車場(約300台)

■1階
店舗(専有面積)
1階: 約850㎡(260坪)

■地下1階
駐輪場(約600台)

D街区(商業・図書館・住宅複合棟)

E街区(店舗・駐車場棟)

施設構成概念図

7/16 理事会

前回理事会で議論できなかった商業計画業務(その2)の委託の議案について、委託するコンサルタントとして「株式会社シーズ環境開発企画」を選定したこと、ニューシティ計画とは契約変更を行い委託内容のすみ分けをして業務推進してもらうことなどの説明が行われ、協議の結果、全員賛成で承認をいただきました。

その他報告事項として、容積率600%の確保の話がありました。旧水戸街道までの都市計画道路:南通り線(セントラルパル商店会の通り)の街路事業の認可が容積率600%確保の条件となっており、市の大きな課題である財政再建・事業見直しという大きな括りの中で南通り線の事業認可が行われないという判断が出された場合、違う方法で容積率600%を確保する方法を検討する必要があるとのことでした。

また、今年度スケジュール目標である組合設立・事業認可において求められる保留床の処分目処を立てるための方法について、参考資料が配布されて、手法や制度の説明が行われました。

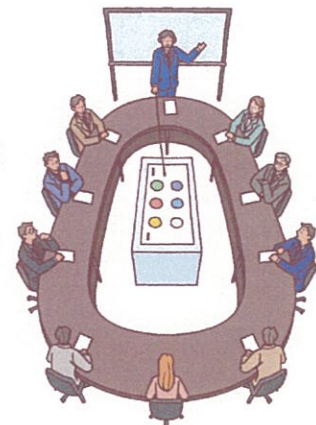
7/16 三役会

事業方針の決定に向けた今後の進め方について、行政も含めた活発な議論が行われました。図書館については見直し検討が行われているものの、商業・住宅複合案への方針変更に対して行政も理解していることが確認されました。

次回理事会に向けて、方針決定に向けた行政との協議を進めるとともに、権利者の方々に理解してもらうよう個別対応での取り組みを進めることが確認されました。

8/2 三役会

次回理事会の議案となる「事業方針の決定及び臨時総会の開催」、「立替金支出依頼」についての議論を行い、原案通り、次回理事会に諮ることが確認されました。



8/5 理事会

議案「事業方針の決定及び臨時総会の開催」及び「立替金支出依頼」についての議論を行い、出席者全員賛成で承認いただきました。臨時総会は、8/24(火)15時からの開催で決定しました。

■ 9月開催の各種会議等の予定

9/8（水） 理事会・三役会

- ・ 9月議会の一般質問内容の確認
- ・ スケジュール確認(都市計画変更手続を踏まえて)
- ・ 風環境シミュレーションの委託 など



まめ知識

● 組合設立・事業認可に向けて

① 組合設立の手続き

市街地再開発組合(本組合)を設立するには、市街地再開発事業を施行する地区内の宅地について所有権又は借地権を有する5人以上が共同して発起人となり、組合の定款と事業計画を定め、地区内の権利者の同意(2/3以上)を得たうえで、県知事に組合設立認可の申請をしなければなりません。

② 組合運営のルール

本組合は、法人の資格を与えられることとなりますが、これは組合が法律のもとに運営され、事業を行う権限を与えられているということです。定款は、組合が民主的に運営されるための、いわば組合の憲法というべきもので、一般の株式会社等で定めているものと同じようなものです。

③ 事業計画の縦覧

県知事は、組合設立認可申請があると、市長にその事業計画を2週間縦覧させます。そして、その事業計画について意見のある関係権利者は、縦覧が終わって2週間以内に県知事に対して意見書を提出することができます。

【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