

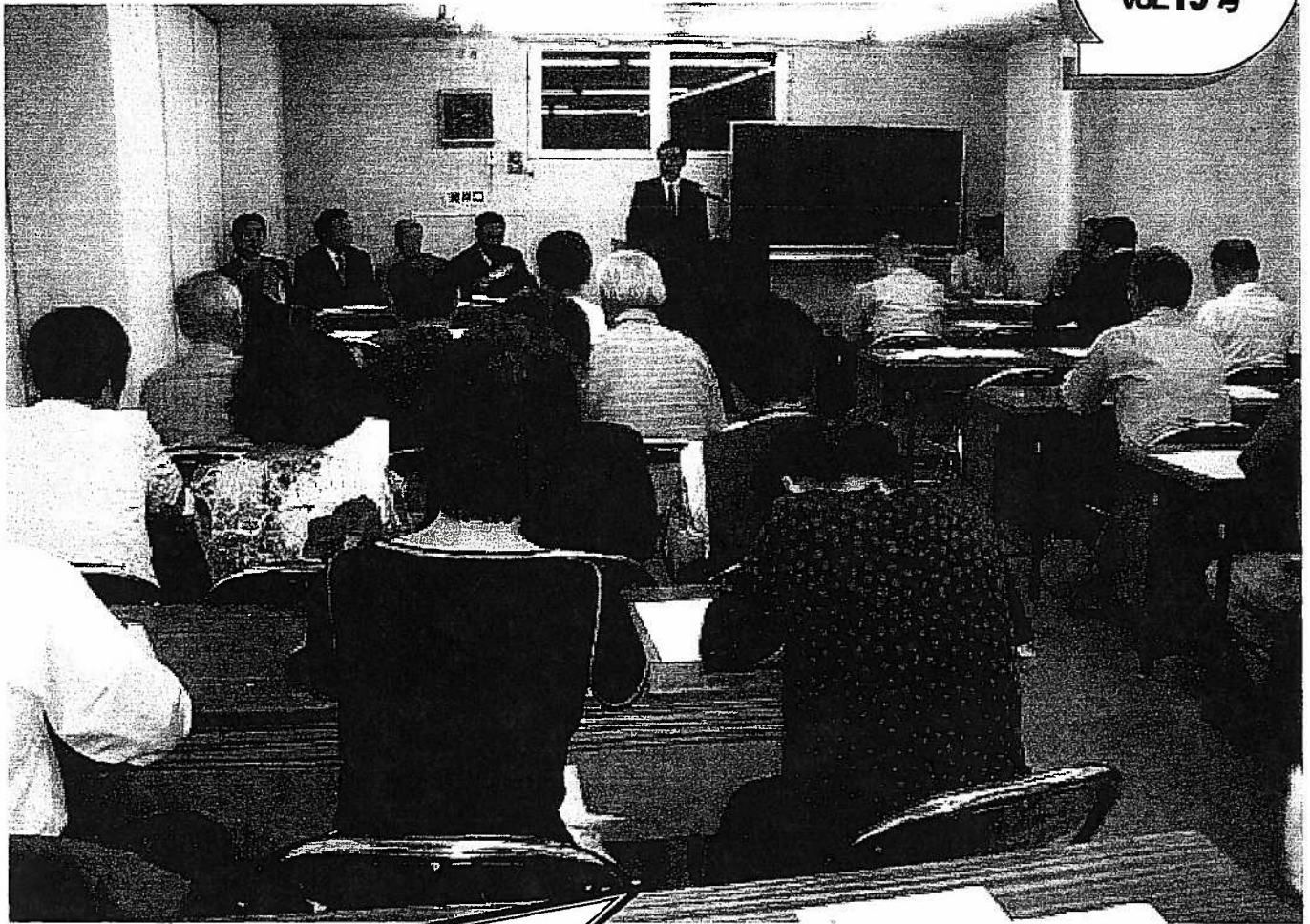
# 高島屋南・まちづくりニュース

このニュースは、地区の皆さんとの意見の交換

また、情報の共有の為に、発行されます。

2004. 09

vol.19号



## 平成 16 年度総会 開催

平成 16 年 8 月 25 日 (水) ロイヤルホールにおいて、  
平成 16 年度総会が開催されました。

1. 総会承認内容
2. 懇親会 質問内容

CONTENTS

発行 // 高島屋南市街地再開発準備組合 TMK

## 総会承認内容

準備組合では、市街地再開発事業の第2段階(都市計画決定)に進むため、権利者の方々の意向を権利者個別ヒアリングという形で確認してまいりました。その結果、多くの方々の賛同を得ましたので、本年度総会におきまして、事業推進への必要議案をお示しました。

総会で提示され、そして承認された議案は、下記の5案です。

### <平成16年度 総会議案>

第一号議案	平成15年度事業報告並びに収支決算承認の件 及び監査報告
第二号議案	都市計画決定手続き開始承認の件
第三号議案	事業推進協力者の選定及び協定書締結の件
第四号議案	平成16年度事業計画(案)並びに平成16年度収支予算(案)議決の件
第五号議案	役員選任の件

### ■ 議案の中の主な承認内容

#### 都市計画決定手続き開始についての承認内容

本準備組合は、5月より都市計画決定にむけた権利者の意向調査を実施した結果、多くの権利者の賛同が得られたので、できる限り早期に都市計画決定の申請が可能となるように、必要な計画案策定及び手続きを開始いたします。

なお、都市計画決定の区域については、準備組合区域外の権利者の意向及び行政との調整を踏まえ、理事会にて決定するものといたします。

#### 事業推進協力者の選定及び協定書締結についての承認内容

準備組合が、今後、早期の都市計画決定や再開発組合等の事業組織の設立をめざしていくには、事業計画の立案、保留床処分先の選定、権利者の合意形成など精力的な活動を展開していかなばなりません。多くの事業地区に見られるように、市街地再開発事業を熟知し、専門的・技術的ノウハウを活用して準備組合活動を支援してくれる民間企業の導入を図り、強固な推進体制を確立していくことが必要となります。

そこで民間企業10社に対して、役員が書類審査及び面談調査を踏まえて、点数評価を行った結果、事業に積極的な下記2者を事業推進協力者として選定し、協定書内容について承認を得ました。

なお、事業推進協力者には、あくまでも都市計画決定、事業組織の立ち上げや権利者の合意形成に必要な支援を求めるものであり、建物の工事請負に関する契約を締結するものではありません。

### <事業推進協力者>

株式会社大林組名古屋支店

株式会社鹿島建設名古屋支店・鉄建建設株式会社名古屋支店共同企業体

## 平成16年度事業計画

本年度は、再開発事業の都市計画決定にむけて必要な手続きを進めていくことを事業計画の大きな柱とし、昨年度実施できなかった事業内容を含め積極的な事業展開を図っていくことといたします。

### I. 計画策定事業

#### 1. 都市計画案の作成

##### ①再開発推進検討委員会の継続開催

再開発事業の枠組みや計画検討を行うため、昨年度に引き続き、関係機関及び関係者による委員会を開催する。

##### ②役員会の開催

都市計画案の策定を図るため、昨年にも引き続き概ね月1回(第3木曜日)、定例の役員会を開催する。役員会は、一般権利者の参加を積極的に呼びかけていくものとする。

都市計画の区域については、権利者の意向及び行政との調整を踏まえて、役員会で決定するものとする。

##### ③権利者の意向調整

都市計画決定に消極的な権利者との話し合いを深め、事業賛同者の拡大に努める。

#### 2. 事業計画素案の検討

事業の成立性を高めるため、関係機関との協議・調整を行うとともに、計画内容の充実を図るものとする。

##### ①住宅保留床処分の検討

##### ②地域交流センターの具体的内容の検討と誘致交渉

##### ③再開発組合等事業組織設立の検討

##### ④資金計画及び事業採算性の検討



### II. 準備組合組織の強化と拡大

##### ①事業推進協力者との協定書締結

事業推進協力者と協定書を締結し、事業協力を求める。

##### ②設計協力者の選定

建築のデザイン提案や事業協力についての考え方の提示を受け、事業に協力してくれる設計事務所を選定する(基本設計や実施設計の委託予定者となる)

##### ③準備組合区域外の権利者の意向調整

準備組合区域外の権利者に対して、事業参画の呼びかけを行い、意向を把握する。

### III. 情報収集及び広報

##### ①視察会の実施

コンセプト実現や事業フレームの構築に参考となる事例視察及びヒアリングを行う

##### ②再開発ニュースの発行(3回程度)

##### ③講演会・権利者懇談会等の開催

## 懇親会 質問内容



総会終了後、事業推進協力者を含めて、懇親会が行われました。その中から次のような質問がありました。

### ●マンションは売れるだろうか？ 駅前の開発と競合しないか？

推進協力者：住宅の駅前との差別化は考えていくべきですし、そこが知恵の出どころです。単純にこの地域の住宅ということを見ると、私どもは非常によい場所と判断しています。

コンサル： 現在、マンション住宅の需要は高いと言われてはいますが、それも2010年ころから減少すると言われてはいます。それ以降の需要はマンションメーカーも慎重に考えているので、この再開も早く進めることをお勧めします。

### ●住宅の駐車場は一台では足りないのではないか？

推進協力者：駐車場整備費用をマンション価格に反映すると、採算的に一戸に一台も難しいこともあります。住宅一戸につき一台の駐車場が、業界では通常の数であると考えます。

### ●角地は無理してでもエリアに入れたほうが良くはないか？

コンサル： 大きな理想を追いかけて交渉だけに時間がかかると、事業全体の機を逃してしまいます。権利者の意向調整も同様で、説得に時間をかけて事業が組み立てられないようでは意味がありません。どこかで判断して、まとまった範囲で進めていくことが重要です。エリアは事業推進協力者とも話し合い、十分効果の得られる範囲と判断しています。現状エリアは、さほど小さな規模ではなく、柳ヶ瀬の中でいえば、センサや中日新聞ビルより大きなものになります。

### ●地域交流センターのフロアについての具体的な案はあるのか？

コンサル： 地域交流センターのワンフロアは医療関係を呼びたいと考えています、事業推進協力者からも医療コンサルタントの紹介などいただく予定です。大学病院の移転もあり、ここにいけばすべての医療が受けられるといったフロアを目指して検討しています。

### ●たとえばテーマフードレストランなど、集客を考えた施設計画はないのか？

コンサル： 商業施設の中身をどうしていくかはまだ具体的な案はありませんが、商業コンサルもいれて、テーマ性のあるものを検討していく予定です。

理事長： 事業時期のことを皆さん必ず言われるが、私としては今がその時期だと思っている。このまま何もしなければもっと悪くなると判断して、私どもも都市計画決定へむけて進む決意をしています。今後は事業推進協力者のお力を得て、より現実的に事業の提案をいただきたいと思っておりますし、集客については、絶えず変化のあるテーマ施設を目指したいと思っています。