

2020年1月25日

柏ビレジ会員の皆様

柏ビレジ自治会

会長 シュピンドラー千恵子



汚水処理場跡地の再開発について（通知）

平素は自治会活動にご協力賜り、誠に有難うございます。

さて、次ページに続く東急不動産株式会社様の説明のとおり、掲題の汚水処理場跡地の再開発について、方針が決まりましたのでお知らせいたします。

別紙経緯のとおり、以前自治会として、柏ビレジと同等もしくはより厳格な宅地開発や、高齢者施設の誘致などの要望を出し、東急不動産様には複数の戸建て事業者等と協議をしていただきました。また、自治会に対しても土地売却の提案をいただきましたが、自治会は土地購入の意思がなく解決に至らなかったため、柏市へ寄付する協議を進めておりました。しかし、宅地開発を目的とする購入希望事業者（日栄商事株式会社）が現れたため、日栄様に売却し、宅地開発、戸建て建設をすることになりました。

東急不動産様は日栄様との土地売買契約に、該当区画ではないにもかかわらず、建築協定や緑地協定等の遵守を条件として下さいましたが、更にビレジ自治会としましても、日栄様と覚書を締結し、柏ビレジ建築協定（専用住宅地区）と柏ビレジ緑地協定の遵守を誓約していただきましたので、当初からの自治会要望に沿う形で結論を迎える運びとなりました。

本件に関しまして、司法書士及び弁護士のアドバイスを受け手続きを進めました。当該地は東急不動産所有であるため、本来は他者の所有地やその契約に関し柏ビレジ自治会は介入できませんが、当方の要望に対し快く応じて下さいました。

現在、周辺地権者全てに挨拶をすませ、測量を実施し、今後2月中旬までを目処に柏市道路管理者と協議の上、それ以降に立会日を設定し境界立会を実施する予定とのことです。

近隣の皆様、ご周知の程お願い致します。

自治会員の皆様におかれましても一層のご理解とご協力をお願い致します。

以 上

2019年12月9日

柏ビレジ自治会

会長 シュピンドラー千恵子 様

東京都渋谷区道玄坂1-21-1

東急不動産株式会社

代表取締役社長 大隈 郁巳

2018年8月付『柏ビレジ汚水処理場跡地に対してのお願い(回答)』の変更について

初冬の候、ますますご盛栄のこととお慶び申し上げます。

平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、「2015年7月付貴自治会からのお願い」に対する、「2018年8月付回答」にて『「柏市」に寄付受納して戴くべく鋭意協議する旨の弊社方針』をご説明させて頂きましたが、今般、「宅地開発を目的に購入を希望する企業様が現れた為、建築協定等の整備基準を遵守することを条件に購入希望企業様に処分する方針」に方針変更した旨を改めて回答させて頂戴きます。

『回答内容』の変更につきましては、下記の経緯によるものですので、ご理解の程、宜しくお願い致します。

記

1. 貴自治会に対する2018年8月付回答からの方針変更経緯

(1)2018年8月付回答経緯について

2015年7月付貴自治会からの①柏ビレジと同等若しくはより厳格な条件での宅地開発②一画への高齢者施設の誘致というご期待、ご要望に対し、延べ20数社のパワービルダー、地元業者を中心とした戸建事業者、高齢者事業者と事業化に向けた協議を実施して参りました。

しかし、2017年末時点で、前向きな回答を得るに至らず、次善の策として、柏市に対し寄付受納の相談をした結果、「他に取得する意向のある者が不在であれば柏市が取得を検討する旨」の判断を戴くに至りました。

そこで、柏市・弊社共に貴自治会に対し「取得意向」を確認したところ、貴自治会より取得の意思がない旨の回答を戴くと共に、当該事実を自治会住民の皆様様に周知する為に、2015年7月付貴自治会からのお願い文に対する検討結果及今後の方針を示した回答文の提示を要請され、柏市と相談の上、柏市と寄付受納協議を進める為に2018年8月付でその時点で

の検討結果及び今後の方針について回答を提示させて頂きました。

(2) 今般の変更経緯

しかしながら、2019年9月、柏市と寄付受納に向けての協議中という状況下で、購入希望企業様が現れ、当初柏市判断の停止条件であった「他に取得する意向のある者が存在」する状況となったため、その取得(購入)意向者様と処分条件を協議し、貴自治会からの2015年7月付お願い文のご要望に部分的にでも沿う形が作れると判断できたと共に、事業会社として処分益を得られるという状況となったため方針を変更させて頂きました。

2. 2018年8月付回答で不調報告させて頂いた宅地開発事業化が可能となる理由について

2018年8月に「民間事業者の事業化は困難」とご報告させて頂きました背景には、まず第一に、地価下落に伴う「柏ビレジ」の宅地価格の低迷、TX「柏たなか駅」前の区画整理事業に伴う宅地供給圧力等に起因する市場環境リスクの存在が挙げられ、本件土地の約3,400㎡という比較的大規模な事業規模が嫌悪されたという事実がございます。

そのような環境下に於いて、地中に「污水处理施設躯体」が埋設残置されている本件土地は、更なるリスク負担を課せられる可能性が高い物件として嫌悪され、検討をお願いした企業様に、積極的にご評価戴けず、踏込んだご検討を戴けなかったことが「事業化が困難」とさせて頂いた最大の理由であると考えております。

この内容を、皆様に説明するにあたり、地中に「污水处理施設躯体」が埋設残置されていることに起因し、建物建築に際し地盤対策原価が過大にかかる可能性が高く、市場に合致した商品を作ることが困難という趣旨の解説をさせて頂きました。

当然のことながら、事業化に当り実際にどのような地盤対策を実施するかは、事業を実施する企業様が、区画割の上、区画毎に建物設計をし、地盤調査結果に基づき、地盤調査企業様及び地盤対策企業様等の見解を基に決定していくことになりますので、当時の検討に際しては、既存の本件土地の地盤データ及び污水处理施設の構造データを基に、一定の想定に基づき、工法を設定し、概算見積を取得し、検討を実施いたしました。

工法の設定に際しては、①地中埋設残置躯体を撤去し支持層まで杭打設(案)、②地中埋設残置躯体に孔を開け支持層まで杭打設(案)、③地中埋設残置躯体上に杭載(案)、④GRRシート工法(案)、⑤地盤調査・対策企業様等による地盤保証付き提案工法(案)等様々な工法を検討いたしましたが、検討時点で追加調査の必要がなく既存データのみで一定の想定及び概算見積が可能な工法として①②案を採用し、検討をお願いした企業様に想定事業スキーム、想定事業収支等を提示しながらご相談をさせて頂きました。

検討をお願いした企業様からは、事業収支改善案として隣接擁壁の底盤上に杭を載せる施工等のように地中埋設残置躯体上に杭を載せる工法の採用等の意見も戴きましたが、結果として上記の総合的なリスク判断により事業化に向けた前向きな回答を戴くには至りませんでした。

しかしながら今般、購入意向を表明されている企業様は地盤調査企業様と組み地中埋設残置躯体上に杭を載せる工法に地盤調査企業様の地盤保証をつけるという事業スキームで地盤対策原価を比較的廉価に抑え上記市場環境リスクを勘案しても市場に合致した商品を作れると踏込んだご判断を戴くに至ったと聴いており、当該スキームを採用するのであれば宅地開発事業化も可能であると弊社としても判断した次第です。

以上