

中心市街地商業活性化アドバイザー(協議会)に係るアドバイス内容報告書(別紙1)

アドバイザー 荒川 達美 氏

平成23年 7月 8日(金)(17:30~20:30)

①事業計画作成ポイントについてアドバイスを受ける。

開発の目的、中心市街地活性化に資する効果、事業内容、コンセプト、事業主体、運営主体、事業収支計画、資金調達計画、返済計画、計画修繕費の調達と返済計画、収入計画、長期20年の損益計算表と資金繰り表、地権者との調整、公益施設導入等について必要性説明

②現状計画案の問題点と課題

国や市に支援を求める計画書としては、説明が不足している。

提供した資料により数値等妥当性のチェックを受ける。

土地整備費、解体除去費、建設単価、補助制度、減価償却費、事業主体の責任、テナント賃料から、解体費が3倍近く掛る。想定する補助金が公募で事業主体、テナントがほぼ決っていることが必要。

- ・ 補助金が計画通りと成らない場合が予想され、借入金等の事業採算性から検討が必要
- ・ 大型店出店が重要な問題で有り、その可能性について判断が必要
- ・ 都市計画第一種市街地再開発事業について市と協議、コンセプトプランの見直し検討
- ・ 費用対効果を含め、5年後の事業効果検討した実現性の高い計画が必要

平成23年 8月18日(木)(17:30~20:30)

①再開発事業修正事業収支計画のアドバイスを受ける。

マンション計画を除いた開発計画、建設事業費の算定、建設事業費の財源内訳、事業収支計画の考え方、事業費・取得費・減価償却資産・家屋評価、調達資金計画、土地賃借料、不動産関係税額、減価償却額・家屋課税額、建設借入金の返済計画、計画修繕の返済計画、経常修繕乗率、計画改修の減価償却費の条件、テナント賃料計画、損益計算表、資金繰り表により計画の妥当性を明示。

②入居テナントは街なか居住の生活支援拠点として、生鮮食料品店、医療施設を配置した計画の妥当性により、地権者を含め今後開発事業者の決定が必要。

- ・ 収支計画に伴うテナントの入居計画がほぼ確定により、補助金決定でありその対応が重要
- ・ テナント入居状況による建設計画変更への柔軟な対応
- ・ 地権者を含めた開発事業者の決定が急務
- ・ 立地環境についての規制等調査

平成23年9月28日(水)(17:30~20:30)

①前回の協議に基づき再開発事業修正事業計画のアドバイスを受ける。

開発計画、建設事業費の算定、建設事業費の財源内訳、事業収支計画の考え方、事業費・取得費・減価償却資産・家屋評価、調達資金計画、土地賃借料、不動産関係税額、減価償却額・家屋課税額、建設借入金の返済計画、計画修繕の返済計画、経常修繕乗率、計画改修の減価償却費の条件、テナント賃料計画、損益計算表、資金繰り表により計画の成立を明示。

②医療モール、食料品スーパー、高齢者住宅を含めた事業スキーム今後必要。

- ・ 根本的な改善
高齢者賃貸住宅容積率を増やし収益性を高める。
補償費、建設コストの検討
- ・ 確定テナントの入居状況による建設計画変更への対応

平成23年10月24日(月)(17:30~20:30)

①開発事業計画業種、業態事業スキーム作成

②建設事業費の算定、事業収支計画検討

- ・ 再開発事業修正計画に伴う業種、業態事業スキームの確立
- ・ 建設事業計画、事業収支計画による事業の成立

平成23年11月25日(金)(17:30~20:30)

①高齢者住宅10階を含んだ計画ベースとした再開発事業修正事業計画、医療モール、食料品スーパー事業、専門店ゾーンの収支計画アドバイスを受ける。

開発計画、都市計画等の条件、建築計画、土地利用計画、建設事業費の算定、建設

事業費の財源内訳、事業収支計画の考え方、事業費・取得費・減価償却資産・家屋評価、調達資金計画、土地賃借料、不動産関係税額、減価償却額・家屋課税額、建設借入金の返済計画、計画修繕の返済計画、経常修繕乗率、計画改修の減価償却費の条件、テナント賃料計画、損益計算表、資金繰り表により計画の成立を明示。

② 高齢者住宅を除く計画での検討。高齢者住宅10階を除いても成立可能明示

③ 準備会組織を立ち上げ、民間開発も含め検討

- ・ 素案に基づく投資額を縮小し、事業数値から資金繰り表による計画の成立確認
- ・ 今後の事業主体の実現、テナント誘致への基礎資料の確立
- ・ 民間開発も含め組織構築のスケジュール検討

平成23年12月14日(水)(17:30~20:30)

- ・ 関係機関提出最終資料作成(建設事業費、事業収支計画)

① 高齢者住宅10階を含んだ計画ベースとした再開発事業計画、医療モール、食料品スーパー事業、専門店ゾーンの収支計画表提示。

開発計画、都市計画等の条件、建築計画、土地利用計画、建設事業費の算定、建設事業費の財源内訳、事業収支計画の考え方、事業費・取得費・減価償却資産・家屋評価、調達資金計画、土地賃借料、不動産関係税額、減価償却額・家屋課税額、建設借入金の返済計画、計画修繕の返済計画、経常修繕乗率、計画改修の減価償却費の条件、テナント賃料計画、損益計算表、資金繰り表

② 再開発事業計画スケジュール作成

地権者との交渉、運営主体の見通し、テナント誘致、期間的スケジュール提示

③ 準備組合組織の立ち上げと同時に民間事業開発も含め実効性の検討示唆

- ・ 修正素案に基づく投資額を縮小し、事業数値から資金繰り表等による計画構築確立
- ・ 今後の地権者交渉、事業主体の実現、テナント誘致への基礎資料として対応確立
- ・ 民間開発も含め組織構築のスケジュールを年度末、来年度前半にかけて課題確認