

福山市伏見町市街地再開発準備組合
平成 17 年度臨時総会



日時▶平成 17 年 8 月 28 日（日）午後 2 時から

場所▶広島県民文化センターふくやま「文化交流室」
（福山市東桜町 1-21 TEL084-921-9200）



福山市伏見町市街地再開発準備組合

<http://fushimi-town.jp>

*総会当日には、このパンフレットをご持参ください。

福山市伏見町市街地再開発準備組合 平成 17 年度臨時総会次第

1. 開 会 の 辞
2. 理 事 長 挨 拶
3. 来 賓 挨 拶
4. 議 長 選 出
5. 会 議

<審議事項>

- 議案第 1 号 事業パートナーの決定及び基本協定書締結について
- 議案第 2 号 平成 17 年度事業計画作成作業について
- 議案第 3 号 平成 17 年度修正予算（案）について
- 議案第 4 号 コーディネート業務委託契約について

<報告事項>

- 項目 1 号 準備組合事務所の増設について

6. 閉 会 の 辞

議案第 1 号 事業パートナーの決定及び基本協定書締結について

1. 主旨（目的）

権利者が主体となって推進している伏見町市街地再開発事業の実現化を図るために、平成 12 年度に(株)GA 建築設計社を新たに当事業のトータルコーディネーターとして決定して以来、平成 13 年度に基本構想素案を作成し、その素案に基づき平成 14 年度より平成 16 年度までに、組合理事会、及び事業検討委員会とコーディネーターとで「床利用計画」、及び「施設規模」の検証、「事業費の試算」をした上で、それに基づく「事業収支の算定」等の検証を重ね、また個別ヒアリングを通して床の利用希望等の要望を取り入れて、事業計画をより現実性のあるものへとリメイクしてきた。

いよいよ事業を実施するに当たり、外部企業からの提案、及び専門的ノウハウ（具体的には、人材派遣・先行資金の立替・住宅保留床の買取等）を取り入れて、組合と一緒に事業を推進してくれる民間企業の参加を仰ぐ事を目的として事業パートナー企業を選定する。

2. 募集の経過、方法

今回は、趣旨（目的）に添った、事業の推進に必要な専門的知識、資金力等を有する企業を対象に、平成 17 年 3 月 29 日の第 11 回理事会にて企業候補者を選定（82 社をノミネート）し、最終的にゼネコン（8 社）、商業・住宅デベロッパー（15 社）を選定した。

事業パートナー企業（23 社）を対象に出席意向を確認し、合同説明会を 16 社ゼネコン（8 社）、商業・住宅デベロッパー（8 社）出席にて平成 17 年度 4 月 28 日（木）pm2：30～4：00 福山商工会議所 102 号室にて開催した。

3. 選定スケジュール

- | | |
|------------------|----------------------------|
| 1) 事業パートナー合同説明会 | 平成 17 年 4 月 28 日（※次ページ参照） |
| 2) 通常総会での経過報告 | 平成 17 年 5 月 29 日 |
| 3) 各企業からの質疑受付 | 平成 17 年 5 月 31 日（最終締め切り） |
| 4) 組合からの回答 | 平成 17 年 6 月 15 日（企業各社宛） |
| 5) 企業からの回答並びに提案書 | 平成 17 年 6 月 30 日（最終締め切り） |
| 6) 各企業との個別ヒアリング | 平成 17 年 7 月 26 日 |
| 7) 第 4 回理事会にて選定 | 平成 17 年 8 月 9 日 |
| 8) 臨時総会での承認 | 平成 17 年 8 月 28 日（臨時総会開催予定） |

4. 平成 17 年 4 月 28 日の事業パートナー合同説明会での参加企業

(株)アーバンコーポレイション、伊藤忠商事(株)、(株)大林組、鹿島建設(株)、五洋建設(株)、JFE 都市開発(株)、清水建設(株)、セコム(株)、双日(株)、大成建設(株)、(株)竹中工務店、東京建物(株)、戸田建設(株)、日商岩井不動産(株)、(株)間組、丸紅(株) 以上16社

(50音順)

5. 事業パートナーの選定企業について

平成 17 年 8 月 9 日に開催した「第 4 回理事会」において、「JFE 都市開発(株)」、「(株)アーバンコーポレイション」、「五洋建設(株)」の 3 社連合によるコンソーシアム（グループ）を福山伏見町第一種市街地再開発事業の事業パートナーとして選定した。

JFE 都市開発(株)

福山市に製造の拠点を置いて福山市と共に歩んできた強い係わりを持った JFE スチールと同じグループに属する企業として、以前より産業都市福山の駅前の整備は必要性を感じていた。

その中でも玄関口である伏見町の再開発に対しては今回事業パートナーとしての事業参画の要請を受けて、意欲を持って協力すべき事項として受け止めている。

そこで、JFE 都市開発(株)の直接の役割は、将来の参加組合員（又は特定事業参加者）として「共同住宅分譲販売」を広島県内で広く展開している地元）の市況をよく知る企業としての(株)アーバンコーポレイションと共同で行う事を目的に参加する事となる。

但し、商業・業務床についても共同住宅の下にある施設として繁栄させなくてはマンションの価値にも問題を生じさせる事から、地権者法人である床買取会社「福山伏見町商業開発(株)」が将来に渡って無事に運営されるよう、各種の持てるノウハウ・提案・検証等の能力を発揮して組合に協力する。

(株)アーバンコーポレイション

広島に本社を置き、県内の住宅分譲と不動産の流通化事業をメインに急成長を遂げてきた企業として、県内第二の都市である福山での展開には、以前より強い意欲を持っていた。その中でも玄関口である伏見町の再開発に対しては今回事業パートナーとしての事業参画の要請を受けて、今後の企業展開としての大きなチャンスと受け止めている。

そこで、(株)アーバンコーポレイションの直接の役割は、将来の参加組合員（又は特定事業参加者）として「共同住宅分譲販売」を福山市に製造の本地としている大企業の JFE グループの事業会社である JFE 都市開発(株)と共同で行う事を目的に参加し、今まで培ってき

た県下での分譲マンションの企画・販売のノウハウをいかに発揮する事である。

但し、住宅以外の床についてもマンションの下にある施設として繁栄させなくてはマンションの価値に問題が生じさせる事から、地権者法人である床買取会社が将来に渡って無事に運営されるよう、各種の持てるノウハウ・提案・検証等の能力を発揮して組合に協力する。

五洋建設(株)

広島県発祥の港湾土木分野では世界有数の企業であるが、昨今の経済情勢から建設分野にも力を入れてきており、超高層ビルをはじめ各建築の施工実績も順調に伸びてきている建設業者である。

そこで、県内第二の都市である福山の玄関口である伏見町の再開発に対しては今回事業パートナーとしての事業参画の要請を受けて、いち早く広島県に各ゆかりのある JFE 都市開発(株)、(株)アーバンコーポレーションと共にコンソーシアムを組んで、意欲的な事業参加の意思表示をしている。

また、事業パートナーとしての参加に当たっては、将来の施工業者選定時における入札業者として参加資格を得る事を目的に参加する事となる。

そのために、組合が立てる事業計画の中での技術分野において、各種の持てる技術、工法、工程、等のノウハウ・提案・検証等の能力を発揮して組合に協力する。

議案第2号 平成17年度事業計画作成作業について

一、事業計画作成準備作業業務

1. 外郭調査業務

- ・基礎資料作りの検討
- ・事業企画の基礎資料の作成資料として

2. 交通体系調査業務

- ・現況交通の把握調査と企画事業のシミュレーションとして

3. 施設建築物の企画業務

- ・必要施設建築物の基本設計の前段の概要設計として

4. 商業の企画業務

- ・商業業務の床需要と構成設計として

5. 行政機関等との事前協議

6. 他地区との連絡調整

7. 説明会、懇談会、研究会視察等の開催

8. 組合ホームページ、伏見町かわら版等の広報活動

二、準備組合事務所増設

現在、伏見町町内会と併設で使用していますが、組合の業務と町内会の会合や行事が重なるようになってきていますので、業務上、組合事務所を単体で開設する時期が参りました。事業のスケジュール等も考慮した上で、伏見町地区内に借用する予定で考えております。

三、準備組合事務局職員の配置

事務局組織の人員としましては、事業パートナーが決まり現在のGA建築設計社からの事務局常駐者2人に加え、3人ほどの派遣者を配置し、常駐者5名での組合運営人員構成を予定しています。内容としましては、総務・経理担当(1名)業務担当(4名)の体制で本組合設立へ向けて事務局の作業を推進していきます。

議案第3号 平成17年度修正収支予算(案)について

平成17年度修正収支予算(案)

(平成17年8月28日～平成18年3月31日)

(収入の部)

(単位:円)

科目	当初予算額	修正予算(案)	摘要
前期繰越	1,698,719	1,698,719	前年度繰越金
借入金	7,000,000	7,000,000	
先行資金	0	60,000,000	事業パートナーからの平成17年度分の先行資金
町内会より家賃	84,000	84,000	
計	8,782,719	68,782,719	

(支出の部)

(単位:円)

科目	当初予算額	修正予算(案)	摘要
事業費	0	30,000,000	平成17年度事業費の一部
事務費	0	30,000,000	事務局員派遣料、事務所開設
事務用品費	300,000	300,000	
通信費	200,000	200,000	
光熱費	250,000	250,000	
支払家賃	388,080	388,080	
活動費	300,000	300,000	
会議費	250,000	250,000	
支払利息	78,000	78,000	
雑費	50,000	50,000	
予備費	200,000	200,000	
次年度繰越金	6,766,639	6,766,639	
計	8,782,719	68,782,719	

収入支出差引残額 6,766,639 円は、平成18年度へ繰越すものとする。

平成17年8月28日

福山市伏見町市街地再開発準備組合

理事長 藤本 慎介

会計 来山 直之

議案第4号 コーディネート業務委託契約について

トータルコーディネーターである株式会社G A建築設計社と、平成17年5月30日に締結した「コーディネート業務合意書」に基づき、今日まで成功報酬で作業をお願いしてまいりましたが、事業パートナーの決定を受け、基本協定書締結と併せて、トータルコーディネーターである株式会社G A建築設計社と、今後、準備組合として業務委託内容についても、正式に業務合意書に基づき委託契約の承認を諮るものです。

議案第1号資料

福山伏見町地区第一種市街地再開発事業に係わる

事業パートナーに関する基本協定書（案）

福山伏見町市街地再開発準備組合（以下「甲」という）、及び福山伏見町商業開発(株)（以下「乙」という）と、JFE都市開発株式会社株式会社（以下「丙1」という）、株式会社アーバンコーポレイション株式会社（以下「丙2」という）、及び五洋建設株式会社株式会社（以下「丙3」という）（以下総称して「丙」という）は、甲が推進する福山伏見町地区第一種市街地再開発事業（以下「本事業」という）に関し、株式会社ジーエー建築設計社（以下「丁」という）の事業企画コーディネートにより、共同で事業を推進するため乙及び丙が甲の事業パートナーとなることに関して、本日下記条項により合意したので、基本協定書（以下「本協定書」という）を締結する。

第1条（目的）

本協定書は、甲、乙、丙、丁が、本事業の実施にあたって、甲が都市再開発法（昭和44年法第38号・以下「法」という）の規定に従って推進する本事業の事業パートナーとして互いに協力して本事業の推進を図ることを目的とする。

2、乙は、将来、本協定書第3条記載の施行方式決定後における商業・業務床の保留床についての参加組合員（又は特定事業参加者）として、甲の意向を尊重して、本事業の実施及び推進に向けて協力するものとする。

3、丙は、前項の目的に従い、甲の意向を尊重して、本事業の実施及び推進に向けて協力するものとする。

4、丁は、本事業のトータルコーディネーターとして、事業全体の円滑な推進に向けて甲及び乙に協力するものとする。

第2条（事業パートナー確認事項）

甲が推進する本事業の事業パートナーとして、乙、丙、丁は互いに協力して本事業の推進を図るため、下記事項を確認する。

- (1) 乙は、本協定書第1条2項記載のとおり、将来において商業・業務の保留床を取得し運営に努めるものとする。又、その床の運営及び管理方法については丙、丁の持つノウハウ、提案等を受けて甲、乙、丙、丁間で協議検討の上決定するものとする。

- (2) 丙1、丙2は、本協定書第3条記載の施行方式決定後における住宅の保留床についての参加組合員（又は特定事業参加者）として、本協定書第4条に定める本契約に基づき責任を持って住宅の保留床の取得・分譲について協力する立場となる事を前提に、甲に協力するものとする。
尚、住宅保留床の原価・事業スケジュールは、丁の作成した平成17年2月1日付事業計画概要書（以下「本事業計画概要書」という）記載のものを、また、住宅分譲規模については250戸程度を現時点での前提とし、これらが大幅に変更となる場合は、別途、甲、乙、丙、丁にて協議を行うこととする。
- (3) 住宅保留床の住宅計画（住戸割・プラン等）及び仕様は、丙1・丙2の希望を最大限取り入れるために、今後の分譲市況及び建築費の変動等を考慮しながら事業計画の調整を含めて、甲、乙、丙、丁間で協議していくものとする。
- (4) 丙3は、甲が立てる事業計画の技術的な分野において甲に協力するものとする。
- (5) 丙3は、本協定書により事業パートナーの役割を果たすものとし、将来における本事業の施工業者選定入札の際に、丙3が一入札候補企業として入札する資格を有する事を甲、乙、丙1、丙2、丁は確認するものとする。
- (6) 丙は甲への人材派遣・先行資金立替等については共同して甲に協力するものとする。
- (7) 丙は、本条（1）記載事項に基づき、商業・業務床について将来その床を所有し運営にあたる乙と共にその運営方法等につき協議、検討を重ね、甲及び乙に対して丙の持てるノウハウ、及び情報を提供することに努めるものとする。
また、商業、業務床の乙以外の処分先斡旋、またはテナント斡旋等について甲及び乙に協力するものとする。
- (8) 本事業の権利床の規模及び価格は、本事業計画概要書に基づき、甲、乙、丙、丁にて詳細な検討を加え、商業動向、及びマンション市況を考慮した上で、事業認可申請時までには目安を検討し、権利変換計画認可申請時までには確定させるものとする。
但し、事業認可後に於いて大幅な社会、経済情勢及びマンション市況の変化、その他やむを得ない事情が発生した場合は、甲、乙、丙、丁にて別途協議する。

第3条（施行方式）

甲が本事業の施行方式を組合施行方式か再開発会社施行方式かに決定する場合、甲、乙、丙、丁間で協議、検討の上、事業認可申請時までには決定するものとする。

第4条（権利義務の承継）

前条に基づき市街地再開発組合（以下「本組合」という）、又は再開発会社（以下「本会社」という）（以下総称して「甲2」という。）が設立された場合は、甲は、本協定書記載の甲の地位を甲2に承継するものとし、事業認可取得後、甲2と丙は、丙の各社のそれぞれ

れの役割にあわせた契約(以下「本契約」という)を、本協定書の内容、及び精神を承継した形で甲2、乙、丙、丁協議のうえ速やかに締結するものとする。

第5条（事業先行資金の立替）

丙は、甲において本事業遂行のために発生する必要先行資金の内、甲が借入等にて調達した資金以外の金額を、甲に立て替えることを承諾する。立て替えの内容、金額、時期等については、別途協議の上定める。

第6条（負担金、及清算など）

丙1、丙2が事業確定後（平成19年度以降）甲に納付する、法第40条に定める参加組合員（又は特定事業参加者）としての負担金の額、納付時期、納付方法等については、今後、甲、乙、丙、丁協議の上、事業認可時まで決定する。

尚、前条の丙が甲に立て替えた金員は本条の負担金の一部と相殺する事が出来ることを甲、乙、丙、丁は確認する。

又、丙が総体として立替えた金員の丙相互間での清算は、丙内部での協議により行うものとし、甲、乙、丁は一切関与しないものとする。

第7条（事務局への人材派遣）

丙及び丁は、本協定書締結後、甲が本事業を遂行する上で、必要となる人員を派遣するものとし、甲、乙、丙、丁のそれぞれの役割と派遣期間、人件費等の実費負担の額、及び清算方法については別途協議の上取り決めるものとする。

第8条（事業協力者との提携）

丙は、将来甲が他の事業協力者に協力を要請した場合は、可能な限り提携して本事業の推進に協力するものとする。

第9条（本協定書の解除）

社会、経済情勢の変化、その他やむを得ない事情により、本事業の推進が困難と判断された場合、甲、乙、丙、丁はその対応を協議するものとする。

2. 前項の結果、甲、乙、丙、丁が本事業の遂行が不可能と認めたときは、本協定書を解除することができる。

3. 甲、乙、丙1、丙2、丙3及び丁のいずれかが本協定書の各条項に違反したときは、本協定書を解除できるものとし、この場合相手方に与えた損害等について賠償しなければならない。

第10条（権利、義務の譲渡）

甲、乙、丙、丁は、本協定書によって生ずる権利及び義務を第三者に譲渡できないものとする。

第11条（守秘義務）

甲、乙、丙、丁は、業務上知り得た、それぞれの事項等（甲の各構成員及び関係者を含む）の秘密を他に漏らしてはならない。

第12条（協議及び疑義事項）

本協定書に定めなき事項及び記載なき事項について疑義等が生じた場合、民法、その他関係法令、取引慣行に従い甲、乙、丙、丁協議の上決定する。

本協定書成立の証として本書6通を作成し、甲、乙、丙、丁記名捺印のうえ各1通を保有する。

平成 年 月 日

甲 ⑩

乙 ⑩

丙1 ⑩

丙2 ⑩

丙3 ⑩

丁 ⑩

事業の表示

1. 地区概要

所在地	広島県福山市伏見町1番1号他（別紙青枠表示部分）		
面積	都市計画決定区域	約2.8ha	
	施設建築物敷地	約18,700m ²	
	道路他	約9,120m ²	

2. 建物概要

構造	超高層棟RC造・地上40階・27階、一部地下2階		
	中高層棟RC造（地上部s造）地上7階地下1階		
用途	共同住宅、ホテル、店舗、その他商業施設、事務所、駐輪場、駐車場		
建築面積	15,298.11m ²		
延床面積	150,135.71m ²		
容積対象面積	118,477.11m ²		
専有面積	85,846.10m ² （駐輪場、駐車場を除く）		

3. スケジュール

1 平成13年度	基本計画作成
2 平成14年度	基本計画完了
3 平成15年度	床買取会社設立準備
4 平成16年度	床買取会社設立、事業計画の確立
5 平成17年度	事業パートナー選定（予定）
6 平成18年度	市計画決定 事業認可（予定）
7 平成19年度	権利変換認可（予定）
8 平成20年度	第一次工事着工（予定）
9 平成21年度	第二次工事着工（予定）
10 平成22年度	工事竣工及び工事完了グランドオープン



福山市伏見町市街地再開発準備組合

〒720-0062 広島県福山市伏見町 3-7 TEL&FAX084-931-2208

<http://fushimi-town.jp>