

平成19年度通常総会議事メモ

日時：平成19年6月23日（土）PM2:30～5:35

場所：広島県民文化センターふくやま「文化交流室」（地下1階）

出席：68名 委任状 55名 組合員 合計160名（欠席37名）（最終）

福山市役所（堀建設局長、小川参事、三宅次長、横井課長補佐、竹内主事、貴山技師）

福山商工会議所（菅田会頭、福永部長、佐々木課長、後藤係長）

(株)GA建築設計社（田辺所長、畠中常務 瀬間部長、浅井）

(株)ジオ・アカマツ（山上部長、野村PM）

JFE都市開発(株)（佐久間常務、松川部長、大段課長）

(株)アーバンコーポレーション（大浦課長、古市担当）

五洋建設(株)（中山本部長、大藤副本部長）

事務局（開原、田代、西村、石田、山本、西東）

報道（中国新聞、山陽新聞、朝日新聞、読売新聞、太陽新聞、NHK）

①議長選出について（司会：村上副理事長）

・準備組法定款第19条第2項の規定により、議長の職は総会にて決定することになっているが、選任はいかがでしょうか。

司会者一任の声あり

・司会者一任ということなので、例年どおり理事長の藤本様を推薦するが、いいか。

一同拍手（承認）

②議事録について（議長：藤本理事長）

・議事録の作成については、事務局を指名。議事録の署名については、高橋理事、吉田理事を指名する。

③定足数の報告（司会：村上副理事長）

・準備組合員総数は、160名のうち、出席者数67名、委任状の提出者55名、合わせて122名となり、組合員の出席が過半数で総会は成立。

【質疑応答】

- ・委任状の内訳（白紙数）を教えてください。

委任状55名のうち35名が白紙委任である。白紙の委任先の内訳は、議決の時点で報告する。

- ・白紙委任状が35名ということは、委任先を記名したものが20名あるのか。今、その委任先を公表してくれ。

→ 採決のときに委任先がわかるように用紙を渡す。

- ・準備組合への加入の意思表示をしていないのに勝手に名前を載せられ、市にも名簿が提出されている。準備組合員の定義は何か。

→ 定款第6条で、準備組合員とは宅地所有者・借地権者・借家権者・理事会で承認された者となっている。本日11時50分、地権者有志から事務局に準備組合員名簿から名前を抹消して欲しい旨の要望書が届いた。本日の受付で、本人の意思確認が出来た者を準備組合員名簿から削除した。現在の準備組合員組織は、平成14年9月の通常総会で新しく（選出された）現在の役員体制で進めているが、その時の〈選出された総会開催時〉組合員名簿も昭和61年の準備組合設立時点からの名簿を引き継いで使っている。現在の準備組合は、任意の組織で法的根拠はないが、地区内の底地権者、借地権者を組合員にしている。総会は、組合員でなくても参加できるスタンスをとっているため、関係権利者ということで出席いただいている。ただし、準備組合員以外の方は、総会での議決権がないということである。

- ・市役所に本人の了解なく準備組合員として名前を出されている。また、ブロック懇談会の質問に対して書面による回答をお願いしたのに回答がない。

→ Tさんに対しては、準備組合から回答書類を既に提出している。

- ・提出した証拠を見せて欲しい。

→ 再開発ニュースにて、質問の回答をしている。

■議案第1号 平成18年度事業報告及び収支決算報告

【平成18年度事業報告について、田中理事より説明（総会資料参照）】

- ・平成18年度の主な活動は、資料PI～3の通りである。
- ・昨年は、理事会21回を開催し、再開発ニュースを6回発行した。
- ・ブロックごとに開催された懇談会、勉強会に出席しながら地権者の意向を伺ってきた。
- ・4月から説明会、個別ヒアリングを行っている。

【収支決算報告について、来山会計理事より説明（総会資料4頁参照）】

- ・収入の部は、前期からの繰越金、事業パートナーからの先行資金、雑収入等により、収入決算額が、41,312,824円となる。
- ・支出の部は、事業費として23,700,000円の決算となっているが、2つの委託業務は未完了だったので備考欄に業務進行中と記載している。
- ・商業コンサルタント業務は、報告書を検収したので、近日中に支払う予定である。事業計画の作成については、今年度目標の事業認可申請をもって業務完了となる。

【会計監査 土屋監事より報告】

- ・5月23日監査を行い、間違いがない旨を報告。

【質疑応答】

- ・伏見町が、再開発により発展するには、空き店舗が多く出来てはならない。今の施設計画は2階までの吹抜け通路が加わっただけで、店舗が成り立つ場所がない。この施設計画では、自分が再開発ビルへ戻ることが出来るか不安である。
- ・床変換の見通しを立てて、（商業）施設の設計をする旨の説明があった。将来の見通しの見えない中で、皆で痛みを分かち合おうと言われてもわからない。
- ・地権者は地主で、テナントは小作人である。小作人が働いてこそ地主は安泰である。

現在、伏見町で頑張っているテナントや外部からのテナントが出店を希望するような魅力的な設計を進めなければならない。

- ・今の大規模な施設計画では、1階のメイン通路に面した部分しか営業は成り立たない。

もっと小さい規模の建物を多くすることで、通りに面した部分が多くなり、人が東側へ回遊する。小規模建物では床変換が悪くなるというけれど、空き店舗が多くなるほうが効率が悪くなる。

- ・現在、伏見町で働いている人等、出来るだけ多くの人々の意見を取り入れるべきだ。今の進め方は、地権者やテナントのためになる開発か。コメントいただきたい。

今、提示している構想図を設計図とご理解されているのではないか。平成18年度の事業計画では、どれだけの規模の商業施設がどういう役割を担っていけば、福山駅前の魅力に繋がっていくのか等、再開発事業としての施設規模やどうやって運営して採算に乗せていくかを検討した。テナントの方にはまだヒアリングをしていないが、個別ヒアリングを実施した中で、私はどこに戻ってきたらよいかという意見も出ている。事業全体として規模・収支・内容が安全に成立するかを理事会としては1年間かけて検討してきた。誰が出店するか等のヒアリングと専門家を入れた配置計画を次年度に考えている。現在の計画図は設計図という概念ではない。引続き、今の構想図をテナントの方にも説明していき、次の配置計画の資料にさせていただきたい。

・伏見町の再開発は建物を造ることだけを目的としないで、地権者、テナントのための再開発をすることを求める。

・テナントへのヒアリングがない。商業のコンセプトが出来れば説明すると言うが、店舗の位置が決まってからでは遅いのではないか。

・田辺所長は、いつも次年度の話をしている。専門家の意見を聞くのもよいが、本当に聞くのは、地権者の意見ではないか。

・事業報告を監査したということだが、監事の仕事として、業務の内容についても検討する必要があるのではないか。

→すべての理事会には出席し、監査の役目は果たしていると思っている。

・理事会を21回開催しているとのことだが、理事会の具体的な内容がわからない。その都度、内容の報告はないのか。

→理事会の議題を再開発ニュースで伝えている。理事会の議事録は、事務局に保管してあり、閲覧できる体制になっている。理事会の内容報告のアピールが足らなかったことは、今後、広報の仕方を検討していく。

・先程のOさんの質問の回答として、田辺所長は設計図が決まっているわけではないと言われたが、今後具体的にどうなるのか教えて欲しい。

→第2号議案の時にお答えする。

・議案第1号について、挙手にて承認願えるか。（議長：藤本理事長）

→ 多数挙手

・正確に数えてもらえないか。（反対者の委任状も確認）

→ 反対10であり、原案どおり承認された。

■議案第2号 平成19年度事業計画（案）及び収支予算（案）

【平成19年度事業計画（案）について、横谷副理事長より説明（総会資料P7, 8）】

・ 事業計画（案）の詳細検討及び調整と本組合設立認可申請に向けた合意形成を行う。

【GA瀬間部長より補足説明】

・ 本組合設立認可に向けて、定款と事業計画に対する地権者の合意形成が必要である。

- ・ 個別ヒアリングで、従前資産評価について話をしているが、標準地鑑定は、正式なものを取っていない。今後、精度の高い評価が必要となるので、地元鑑定士を入れて正式な鑑定評価書をとるよう考えている。
- ・ 商業床（共有床）の一元運営については、担保権や相続等を法律的に検討していく。また、他地区の事例の研究も行おうと考えている。
- ・ 権利者法人の経営・組織の構築については、出資基準の作成と採算性（2重課税）の検討を行う。
- ・ 外部売却保留床の具体化については、コーディネーターを中心に裏付けの確保を行おうと考えている。
- ・ 検討できたものから、地元協議を行うことを考えている。

【GA田辺所長より補足説明】

- ・ 先程の福原氏の意見で、3つの検討委員会が休眠状態であるということについて、理事会は、こういう構想と仕組みなら事業ができるという案を固めて、それを検討委員会にかけることも考えている。平成18年度は、事業規模と床買取会社の採算について検討を行い、運営の目途が立ち、推進計画（原案）として出した。その裏打ちを取っていくのが、平成19年度の準備組合の大きな事業計画である。これから、各検討委員会を通して、検討していただき、権利者の要望と原案との調整を行っていくことになる。

【収支予算（案）について、来山会計理事より説明（総会資料P.9）】

- ・ 支出の部で本年度の事業計画の精度アップに必要な各種専門コンサルタント業務のため305万円を事業費予算として計上している。

【質疑応答】

- ・ 皆で徹底的に議論を行い、何度も議論をする中で自然と結論が出ていたという内容が、ある都市の例として、NHKで紹介された。議論を重ねながら、皆の意見を聞いてやっていく方法はとてもいいと思った。今の計画は、私達の意見をじっくり聞いてもらえているのかわからない。知らない間に物事が決まってしまうことに不安を持っている。

- ・ これからの再開発は、参加でなく協働である。協働をするには、まず、みんなが対等でなければならない。それに、情報の公開や目的の共有も必要である。再開発事業をするかしないかを議論しなければならない。みんながやろうという気持ちになって実行することが大切である。

→ 既に事業計画が出来ているわけではない。今回の事業計画案は、どういう事業費でどういう権利変換でどれだけの床利用が可能かを理事会で検討したものである。平成19年度内の事業認可申請というスケジュールの中で、事業計画案に対する皆様の意見を聞こうと考えている。

- ・ 先日、個別ヒアリングがあった。現在、賃料収入があるのだが権利変換後、賃料が35%ダウンとなる。事業をすることにより減収になる。賃料を上げると事業採算が苦しいことはわかる。皆さ

んは賛成するのか。皆さんの意向に従う。皆さんの同意がなければ事業は進められないと理解している。

→ 現在、提示している数字は、伏見町商業開発株が保留床を買い取って権利床と併せてテナントに賃貸し、借入金の返済等ができるための権利者への最低家賃を算出している。効率を上げるなど、検討する時間をいただきたい。

・ 土地を買うときの価格は、路線価の2割増が妥当で、売るときは路線価と聞いたことがある。従前資産の評価はどちらでやっているのか。

→ 再開発事業には土地を売って下さいという発想はない。従前資産を新しい床に置換えたらどうなるか。土地の評価が上がれば、床の値段も上がる。今の事業計画では、建築費と土地費の割合は6：4になる。今後、地元の鑑定士を入れて評価していく。

・ コンサルタントは、もっと地権者とコミュニケーションをとって欲しい。

・ 理事会に地権者の意見を反映するためにも、各ブロックの理事を増やして欲しい。

・ 伏見町商業開発株をつくったときに、どういう会社で、どういう定款で行くか等を出資者に十分説明しないで実印や認印を押せというのはおかしいではないか。また、株を売却する者や脱会者も出ている中で、こんな会社に事業を任せてよいのか。

→ 再開発事業は、市街地再開発組合が行う。会社設立時に一部不備があったことは承知している。本日、伏見町商業開発株の株主総会を開催し、定款等を整備し、きちんとしたものになっている。皆様方に出資していただいて保留床を買うことになるので、今後は十分説明し、納得していただけるよう努力していく。

・ 事務費に含まれる人件費は、1日1人当たり約5万円となる。高くないのか。

→ 基準に基づいて算出している。

・ 既に選定した事業協力者が、建設すると決まっているのか。談合がなされているのでないか。

→ 事業協力者の選定であり建設業者の決定ではない。今後、建設業者は競争入札で公正に決めていく。

・ 議案第2号について、挙手にて承認願えるか。（議長：藤本理事長）

→ 多数挙手

・ 正確に数えてもらえないか。

→ 反対20であり、原案どおり承認された。

※2号議案承認後、一部の組合員及び地権者が退場

■議案第3号 理事の一部変更について

【役員改選について 議長より説明】

- ・一部理事の退任の報告と理事体制の強化のための理事の補充を行う。
- ・現理事13名のうち、市場久雄氏と安原幸雄氏が諸般の事情により退任する。
- ・理事会として、新たな理事候補を推薦する西谷栄基氏と中居基浩氏である。
- ・議案第3号について、人事に関する事なので、拍手で承認願えるか。

(議長：藤本理事長)

→ 賛成多数により承認とする。

議長退任

- ・以上で総会のすべての議案を終了する。議長の職を解かせていただく。(藤本理事長)

■報告事項

本組合設立に向けたコーディネーターとしての進め方【GA田辺所長より説明】

- ・収支と規模の検討を昨年行ってきた0今年度は、どうやって実現するのかを具体的に行っていく。今年度、掲げている計画に地権者の意見を取り入れながら、合意形成を図りたい。

【補足説明】

先ほど、談合についての質問があったが、今回の事業パートナーは、事業協力者の選定であって、建設業者を決定したわけではない。建設業者は、今後、競争入札によって決定していく。

【意見】

- ・今の計画は、原案の段階であり、今後地権者の意見を聞いて物事を決定していくことなので安心した。
- ・多目的ホールを入れて欲しいと以前から言っている。
- ・関係権利者の意見を聞いているのか。今日は、意見を言う最後のチャンスだと思ってきた。

■その他

閉会の辞

司会（副理事長） 村上 召一