



発行●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2-4  
TEL084-931-2208 FAX084-931-2218  
http://fushimi-town.jp

## ★全体勉強会 開催報告

6月7日(日) 午後2時30分より、『広島県民文化センターふくやま』にて全体勉強会を開催し、関係権利者22名の方々の出席をいただきました。

当日は、講師に東京都府中駅南口第二地区共有者組合の大室容一副理事長にお越しいただき、ご講演をしていただきました。



### 【講演内容のまとめ】

- ・ 権利者の持分に応じて出資してもらい、権利者法人を立ち上げました。
- ・ 自分たちで、いかに商業施設を発展させるかを考え、商業床は一定規模の広さがないと勝負出来ないと思って取り組んできました。
- ・ 権利者対応はコンサルだけでなく、理事も積極的に同行し説明を行う一方、家族ぐるみの付き合いを行い、スキンシップをとりました。
- ・ 銀行以外は区分所有が1つも無く、共有ビル。
- ・ 各会合を何百回と開催し、最終的に全員同意型で行いました。
- ・ 再開発をしたおかげで、府中の人口が増え、今まで新宿(府中から電車で20分)で買っていた人たちが地元に戻ってきました。

### 【主な質問とその回答】

問：伏見町は以前総会で各種委員会・部会を開催することが決まったが、実際開催したことはありません。

府中では準備組合時にどのような委員会・部会を開催していましたか？

答：準備組合の段階では、部会的なこともしましたが、総論的なものが多かったです。いきなり難しい勉強会ではなく、基本的な再開発のことを勉強することが必要だと思います。事業認可後、本組合では、権利変換部会・住宅部会・建築部会・出店部会などの細かい部会をつくり、各自に責任をもってもらう意味で会費を徴収して、勉強会を開催しました。そうして何度も勉強会を開催したおかげで、地権者の理解が増し、全員同意となったと思います。

(質問者より、「伏見町の執行部のみなさんにも、積極的な部会、勉強会の開催を要望します」)

問：伏見町は保留床処分型で進めています。経済情勢の悪化で、保留床が売れなくなり不透明になってきていると思います。そこで民事信託・定期借地方式など色々な方式があると思います。先ほど、保留床が売れなくなって増床で補ったという話がありましたが、詳しく教えていただきたい。

答：今、証券化など流行っていますが、当時、府中でも研究しましたが、時期尚早で適用事例が少なく採用しませんでした。増床は、基準をつくり権利者に最低、1割の増床をお願いすることにしました。

問：府中の権利者法人(フォルマ)は、今どんな仕事をしているのですか？

答：再開発ビルの管理は一般的には管理会社に委託しますが、自分たちで権利者法人を立ち上げ運営することとしました。業務内容は、ビルの不動産管理、商業管理(テナントの入れ替え等)、資金管理などを行っています。ノウハウを持っていない業務は専門会社に委託しています。



※裏面につづきます…

## ★ 福山伏見町商業開発(株) 株主総会 開催報告

6月7日(日)第5回定時株主総会を開催致しました。

当日は、藤本社長より厳しい経済情勢ではありますが今の計画を基に再開発事業を推進・実現させたい旨の説明があり、事業報告・決算書及び役員改選の議案が原案どおり承認されました。



## 6月理事会の主な動き

### ■ 第20回 理事会開催(平成21年6月2日)

- ① 通常総会について
  - ・ 平成21年度事業計画及び収支予算について検討しました。(継続審議となりました)
  - ・ 平成21年度通常総会を7月5日(日)に開催することで一同承認しました。
- ② 全体勉強会について
  - ・ 当日の進め方について検討しました。

### ■ 第21回 理事会開催(平成21年6月16日)

- ① 通常総会について
  - ・ 通常総会に向けた議案の内容の検討を行いました。
- ② 福山伏見町商業開発株式の取得について(承認)
- ③ 再開発ニュースについて(検討・承認)



## ★ 通常総会 開催のお知らせ

平成21年度 通常総会を下記の日程で開催致します。

日 時： 7月 5日(日) 14:30～

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)

※ なお、上記通常総会のご案内は、後日送付させていただきます。

多数のご出席をお願いします！



### 【ご質問コーナー】

伏見町の方より、ご質問がありましたので紹介します。

1月24日の現況報告会で、総会前には全体説明会を開催すると聞いているが、7月の総会前に全体説明会はしないの？



藤本理事長より  
お答えします・・・

『1月の現況報告会で、総会前に全体説明会を開催する約束をしましたが、全体説明会とはそれまで構築してきた事業計画について変更があった場合に、前もって皆様にご説明を行うことで事業計画の理解を深めていただくことを目的として行っていました。

しかし、今年度は事業計画の変更を行っていませんので、それに代わるものとして今回再開発に関する勉強会を6月7日に開催しました。

今後、準備組合では、機会あるごとに勉強会などを開催して皆様と話し合いができる場を設定してまいります。日ごろ再開発に疑問をもっていることや、ご意見があれば、そうした会合で話し合えるように考えています。また、事務局ではいつでも相談できるよう準備しておりますのでお気軽にご相談ください。』

(ご連絡いただければ、事務局では休日でも対応します)

電話(084)931-2208