

福山市伏見町市街地再開発準備組合

平成 22 年度 通常 総会 議案書



日 時：平成 22 年 6 月 27 日(日) 午後 2 時 30 分から

場 所：まなびの館ローズコム「中会議室」(4 階)
(福山市霞町 1-10-1 電話 084-932-7265)

*総会当日には、この議案書をご持参ください。

福山市伏見町市街地再開発準備組合
平成 22 年度 通常 総会 次第

1. 開 会 の 辞

2. 理 事 長 挨 拶

3. 来 賓 挨 拶

福 山 市

福山商工会議所

市 長 羽 田 皓

会 頭 林 克 士

※ 敬称略

4. 議 長 選 出

5. 議 決 事 項

第1号議案 平成 21 年度事業報告及び事業収支決算報告

第2号議案 平成 22 年度事業計画(案)及び事業収支予算(案)

第3号議案 役員選任について

6. そ の 他

7. 閉 会 の 辞

平成21年度事業報告及び事業収支決算報告

福山市伏見町市街地再開発準備組合が、平成21年度に遂行した活動実績の報告及び平成21年度収支決算について承認を求めます。

○平成21年度事業報告

前年度総会にて承認された平成21年度事業計画

1. 事業パートナー企業選定作業
2. 地元対応に向けての作業

に向け活動途中、事業パートナーとコーディネーターが相次いで撤退し、事業の調整役と推進役を失うこととなり、活動内容、スケジュール等に影響を及ぼしたため、主な活動実績は以下の通りです。

《主な活動実績》

- ① 意向確認作業
- ② 先進地区視察
- ③ 新コーディネーター選定作業

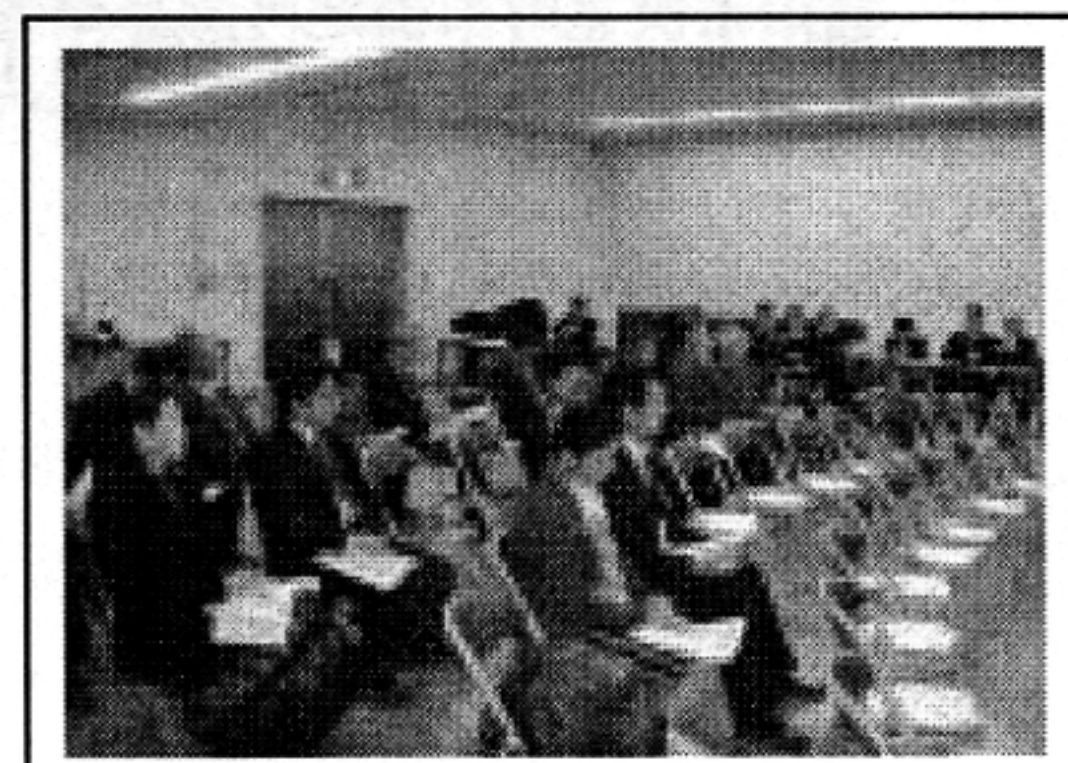
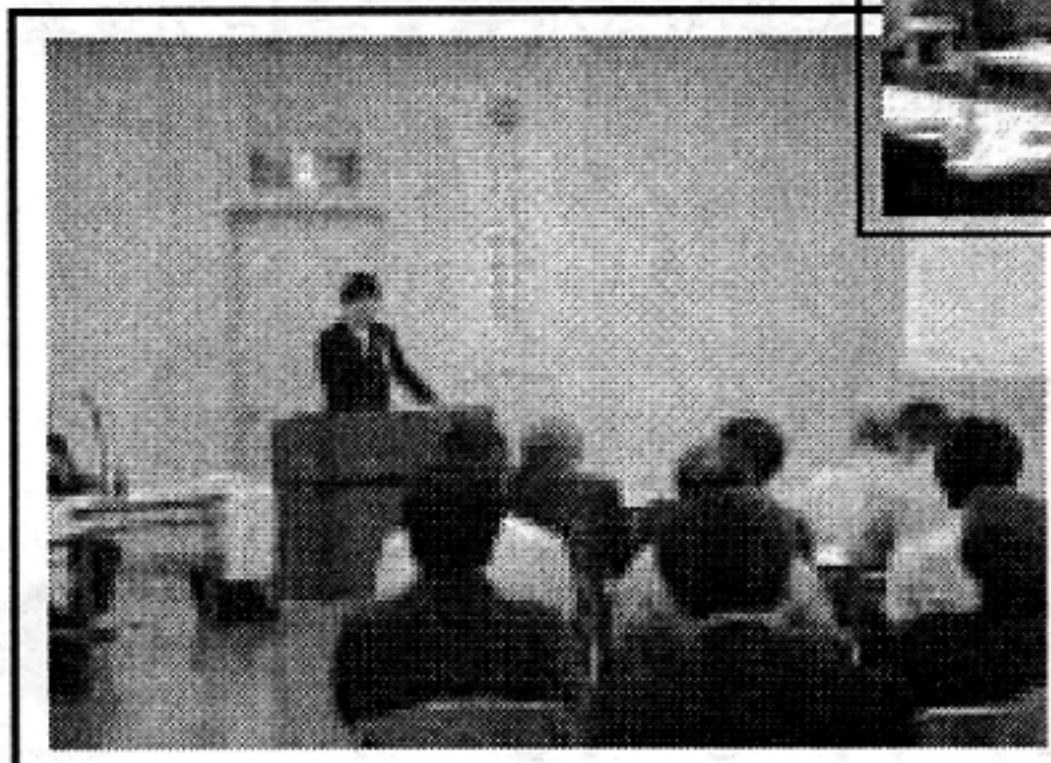
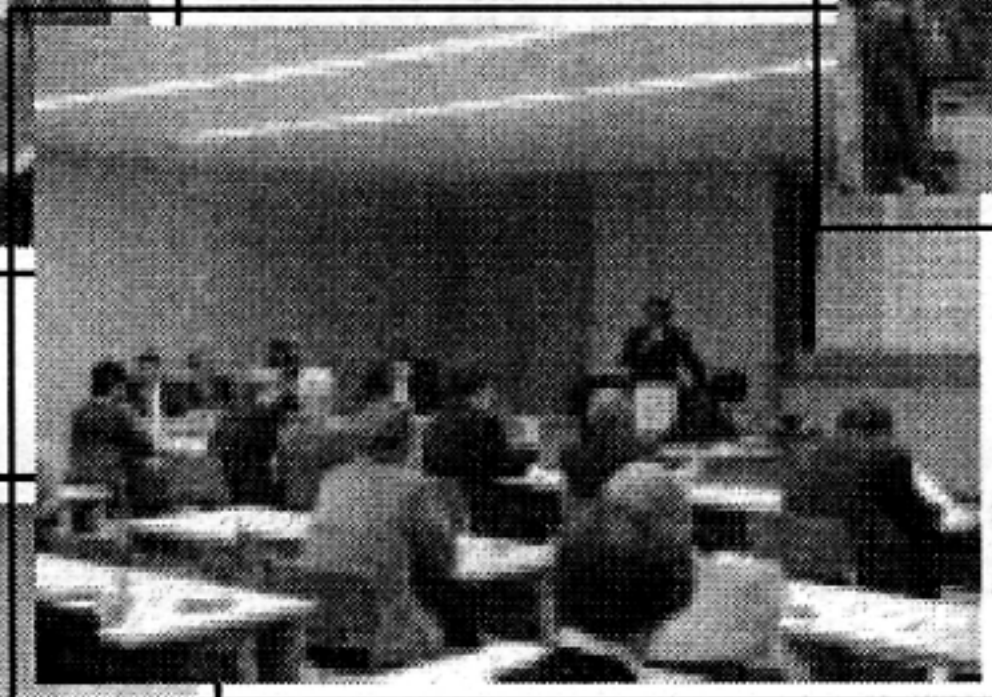
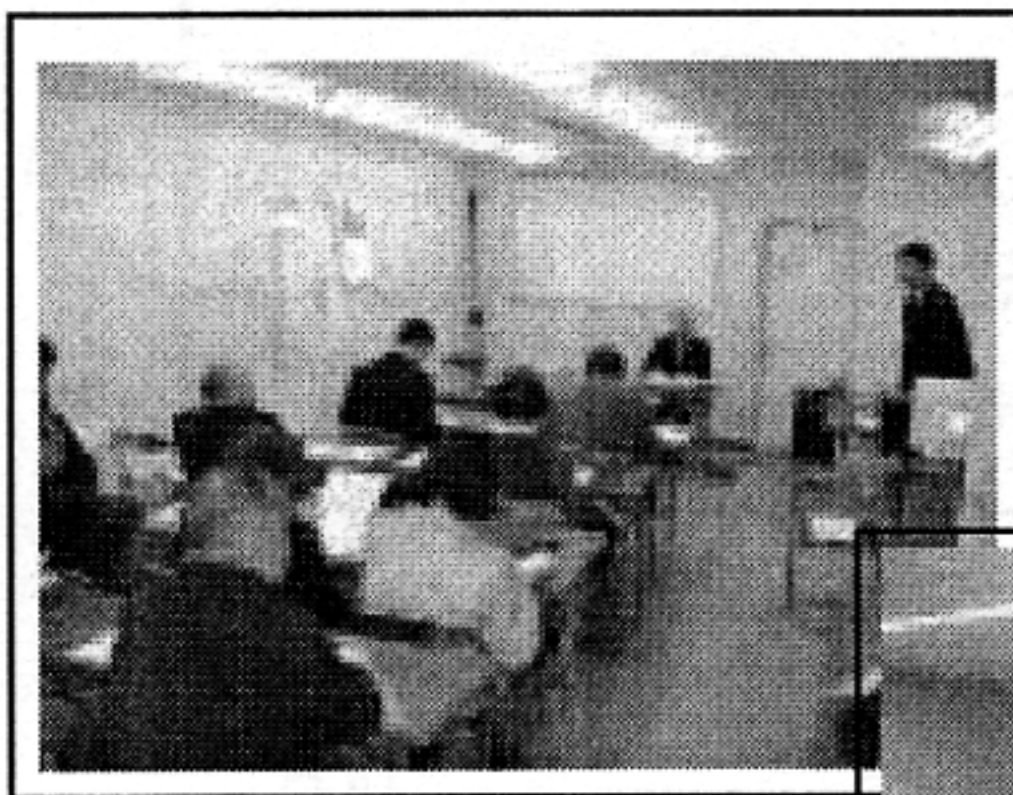
5月22日臨時総会に於いて、企業グループ代表 株式会社ユウデーコンサルタンツ・構成員 株式会社谷澤総合鑑定所をコーディネーター企業として決定

《総会・理事会等の活動内容》

日 時	活 動 内 容
7月5日(日)	『平成21年度通常総会』(県民文化センターふくやま 文化交流室) 平成20年度事業報告及び事業収支決算報告、平成21年度事業計画(案)及び事業収支予算(案)について
7月5日(日)	「第1回理事会」(県民文化センターふくやま 文化交流室) 立替依頼書について/理事勉強会について 立替金の支払い方法を協議。理事勉強会を出来るだけ短期間で集中させるよう日程調整。
8月4日(火)	「第2回理事会」(伏見町集会所) 今後の進め方について JFEが伏見町から撤退する旨の申し入れを行った。理事会は、やむを得ないとしてこれを受け止め、撤退条件等の協議を行うこととした。
8月18日(火)	「第3回理事会」(伏見町集会所) 今後の活動方針について/全体説明会について 今後の活動方針は、8月25日の全体説明会の結果で検討する。再開発ニュースは説明会の結果を盛り込むこととし、9月初めの発行で承認。
8月25日(火)	「全体説明会」(県民文化センターふくやま 文化交流室) 地権者約40名参加。JFEの説明には条件面の質問があり、これに対してはこれまでの立替金の請求権を放棄する方針が示された。
9月29日(火)	「第4回理事会」(伏見町集会所) 今後の進め方につて GAの撤退について申し入れを行った。撤退条件については今後整理。地権者への報告は直ちに行う。また地権者への報告会は、10月10日において行う。
10月6日(火)	「第5回理事会」(伏見町集会所) 今後の進め方について コーディネーター契約の合意解除書について承認。10月の行動スケジュールが示され理事会として合意。意向確認に先立ちお願い文書を送付することとし、行動計画については事務局で調整する。
10月10日(土)	「全体説明会」 参加者22名、主な質問は、今後のスケジュールや地権者意向確認についてであった。早急に意向確認を実施し、結果については説明し、それを踏まえ今後の進め方について方針を出すとの回答をした。
10月10日(土)	「第6回理事会」(伏見町集会所) 今後の対応について 意向確認について、回答書の様式、実施に向けた理事の役割分担について協議。
10月27日(火)	「第7回理事会」(伏見町集会所) 今後の対応について 事務局員減に伴う事務局体制について協議し、事務局業務に理事のかかわりを強化する案で承認。
11月24日(火)	「第8回理事会」(伏見町集会所) 今後の対応について コーディネーター業務委託契約解除に関わる引継ぎ資料の整理の報告。意向確認の現在までの報告で、再開発事業に賛成が3分の2以上になったところが説明された。このことを受け、コーディネーターの選定作業について再開発協会に相談することが承認。

12月5日(土)	「第9回理事会」(伏見町集会所) 新コーディネーターについて 全体説明会において、全国市街地再開発協会に選定作業を依頼するよう、協議を進めていると説明をすることを了解。
12月5日(土)	「全体説明会」 参加者23名。再開発を進めるが67.4%(内このまま進める40.3%、見直す25%)、再開発に反対が15.3%の結果により、今後も進めていくために新コーディネーターの選定作業に早急に取り組むことの説明をした。
12月15日(火)	「第10回理事会」(伏見町集会所) 今後の対応について 新たなコーディネーターの募集を選定するに当たり、その手順と募集企業について方針を決定。来年5月末を目標とする。
1月19日(火)	「第11回理事会」(伏見町集会所) 新コーディネーターについて/勉強会について 新コーディネーターの募集に関わる要請企業13社を承認すると共に、募集要項を決定。また、地権者からの紹介があれば、この企業を追加要請するよう事務手続きすることを再開発ニュースに掲載する。また、地権者から地権者同士の話し合いを事務所でさせて欲しいとの申し入れがあり、これを了承。
2月11日(木)	「第1回勉強会」(伏見町集会所) 講師:全国市町村再開発連絡協議会顧問 横島 毅 講演テーマ:『再開発事業は必要ですか』 参加者20名。コーディネーターの選定作業に先立って理事の勉強会を行うと共に地権者にも公開して勉強会を実施した。再開発を取り巻く現状と今後の進め方について講演を受けた。
3月2日(火)	「第12回理事会」(伏見町集会所) 新コーディネーター応募状況について 応募企業が5グループあったことが報告された。次回理事会で2社から3社に絞り込むことを了承。また、一部地権者から求められていたブロック別の調査状況について説明があり、結果を開示することを了承。
3月9日(土)	視察 兵庫県川西市「能勢口駅周辺の市街地再開発地区」 参加者24名。
3月13日(土)	「第2回勉強会」 講師:全国市町村再開発連絡協議会顧問 横島 毅 講演テーマ:『再開発事業に関わっていく上での注意点・地権者の疑問に答える-』 参加者20名。第1回に続き再開発の必要性と事業に取り組むうえで構想作りが重要であることと、人づくりが鍵となるとの説明があった。終了後講師をかこむ懇談会を実施した。
3月16日(火)	「第13回理事会」(伏見町集会所) 新コーディネーター公募状況について 13社の募集に対し、5社の応募があった。書類審査の内容と横島氏のアドバイスを受けて、審査項目について加点方式で評価を行った結果、得点の上位2社のRIAとUDコンサルタンツからの提案・説明を受けるところを決定。提案説明会を5月8日とし、地権者にも参加できるよう再開発ニュースにより広報する。
4月6日(火)	「第14回理事会」(伏見町集会所) 新コーディネーター選定について 第2次選考の方法について協議した。選考は委員会方式で行い、委員の構成は、横島氏、福山市1名、商工会議者1名、理事会2名、地権者2名とすることを決定した。地権者2名は募集とし、募集方法は再開発ニュースで知らせることとした。

5月7日(金)	「第15回理事会」(準備組合事務所) 新コーディネーター選定について/今後のスケジュールについて 提案説明会と委員会の対応を協議。通常総会までのスケジュール案を決定。
5月8日(土)	『提案説明会』(県民文化センターふくやま 文化交流室) 参加者23名。コーディネーター候補者より説明を受け、質疑応答を行った。
5月11日(火)	「第16回理事会」(準備組合事務所) 新コーディネーター選定について 選考委員会からUDコンサルタントを選考するとの答申を受け、意欲的であり希望が持てる等の意見が出され、UDコンサルタントを臨時総会で諮ることを承認。
5月22日(土)	『平成21年度臨時総会』(県民文化センターふくやま 第一練習室) 組合員134名の内出席78名(委任状提出38名)で臨時総会は成立。UDコンサルタント・谷澤総合鑑定所のグループをコーディネーターとして承認。
5月22日(土)	「第17回理事会」(県民文化センターふくやま 第一練習室) 今後のスケジュールについて 総会に向け来年度の事業計画作成をコーディネーターに依頼。今後計画をまとめるため総会までにコーディネーターの考えを説明し、組合員の意見を聞く場を設けることを決定。
6月8日(火)	「第18回理事会」(準備組合事務所) 平成22年度事業スケジュール案の説明 / 通常総会議案書の説明 / 街づくり公開討論会企画書の説明 / 基本構想検討委員会設置趣意書の説明 / 住宅デベロッパー・ヒアリング先について 来年度の事業計画として「街づくり公開討論会」を開催と基本構想検討委員会の設置を決定。住宅デベロッパー・ヒアリング先の承認。
6月15日(火)	「第19回理事会」(準備組合事務所) 平成22年度事業スケジュール案について / 通常総会議案書について / 街づくり公開討論会企画書について / 基本構想検討委員会趣意書について / 商業需要のヒアリング先について 通常総会議案書、商業需要調査先の承認。



○平成 21 年度事業収支決算報告

平成 21 年度事業収支決算報告書

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

収支計算書(平成 21 年 4 月 1 日～平成 22 年 3 月 31 日)

■収入の部

勘定科目	予算額	決算額	備考
前期繰越金	4,241,407	4,241,407	
先行資金	9,415,000	9,000,000	
町内会より家賃	21,000	21,000	
雑収入		240	
受取利息	6,593	1,349	
合計	13,684,000	13,263,996	

■支出の部

勘定科目	予算額	決算額	備考
事業費	300,000	111,728	
事務費	5,720,000	6,131,975	内、124,563 円は未払い
事務用品費	690,000	303,528	コピー代
通信費	540,000	293,761	
光熱費	550,000	469,250	集会所・事務所 2ヶ所
支払家賃	1,134,000	609,000	事務所家賃
活動費	200,000	192,373	
会議費	80,000	936	
支払利息	80,000	77,785	
租税公課	1,000	1,000	
雑費	120,000	69,975	池永会計他
出資金の買取		300,000	
予備費	4,269,000	0	
次期繰越		4,702,685	
合計	13,684,000	13,263,996	

■監査報告

福山市伏見町市街地再開発準備組法定款第 10 条の規定により、平成 21 年度収入支出について、帳簿並びに諸証券・書類について監査した結果、適正に処理してあることを認めます。

平成 22 年 6 月 14 日

監事

池永 章 

監事

橋本 吉弘 

注記

1. リース取引の処理方法

リース物件については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理になっており、事務費に計上されています。契約期間は5年でリース未払金残高は711,480円です。

2. 敷金

賃貸借契約に基づき、(株)天満屋福山店に90,000円を支出しています。

この敷金は賃貸借契約期間が満了し、当該物件を明け渡した時に返還されます。

3. 借入金

しまなみ信金福山営業本部に対して手形借入残高3,000,000円あります。

返済期日は平成22年10月6日となっています。

4. 事務費

事務費のうち、816,524円は過年度分(平成17年7月1日～平成21年3月31日)のカラーコピーリース料の一括支払い分です。

(株)ジーエー建築設計社への事務局員派遣業務料1,500,000円が含まれています。

5. 出資金

福山伏見町商業開発(株)への出資金は300,000円(6株)を買取りしました。

いずれも、1株50,000円の発行価格にて買取りしました。

当期末残高は3,750,000円(75株)となっています。

6. 次期繰越金内訳

現金	117,220円
普通預金	4,700,028円
出資金	10,000円(しまなみ信用金庫)
未払金	△124,563円
合計	4,702,685円

7. 事業パートナー3社からの先行資金の受入合計額は152,806,601円です。

平成 22 年度事業計画(案)及び事業収支予算(案)

福山市伏見町市街地再開発準備組合の平成 22 年度事業計画及び平成 22 年度収支予算について議決を求めます。

記

○平成 22 年度事業計画(案)

1. 事業の概要

事業パートナー3社のうち2社、商業パートナー、さらにはコーディネーターの相次ぐ撤退という緊急事態を受けて、今期は事業再構築に向けてあらためてスタートを切ることが最大の課題です。

その第一歩として、先の臨時総会で「ユウデーコンサルタンツ・谷澤総合鑑定所グループ」を新コーディネーターに選任いたしました。今後は当再開発事業の骨格を形成するべく、核店舗候補者の出店意向を確認・誘致し、保留床の処分先であるデベロッパ等の選定を行ってまいります。

また、都市計画の原案となる基本計画を策定するため、土地利用計画及び施設計画を見直します。年度内に基本計画を取りまとめ、次年度に事業計画を作成したうえで組合設立の同意取得を開始できるよう準備を進めてまいります。

2. 事業の内容

(1)事業フレームの構築

これまでに天満屋から出店表明をいただいておりますが、施設計画の見直し作業の中で改めて意向確認が必要と考えられます。商業施設の所有形態や運営手法、住宅デベロッパの存在は事業成立の経済的裏付けを確保するうえで最重要ですので、できるだけ早期に選定作業を進めてまいります。

(2)基本計画の策定

学識経験者、市、商工会議所、青年会議所、権利者代表等で構成する(仮称)基本構想検討委員会を設置し、既存の中心市街地活性化構想との整合性を維持しながら新たなまちづくりの方向性を打ち出すとともに、工区分けの考え方について議論を深め、用途ごとの適正規模に留意し、実現可能な基本計画を策定します。

(3)全体説明会の開催

年度内に基本計画を取りまとめることを目標に行政との協議を進めるとともに、計画について権利者の皆様の理解を得るため、全体説明会を開催します。

(4)個別面談の実施

全体説明会の開催と同時に個別面談を実施し、基本計画について各権利者の理解を深めていただき、ご意見や感想をうかがいます。

(5)再開発ニュースの発行

準備組合の活動をお知らせし、再開発事業を理解していただくため、適宜ニュースを発行してまいります。

(6)その他の活動

当事業に対する関心やまちづくりへの機運を高めるため、そして基本構想や基本計画の策定において多くの方々の意見を集めたり交換したりする機会を設けるなど、事業を推進するための多岐にわたる活動を適宜行います。

○平成 22 年度事業収支予算(案)

事業収支予算(案)
(平成 22 年 4 月 1 日～平成 23 年 3 月 31 日)

収 入		支 出	
項 目	金 額	項 目	金 額
前期繰越金	4,702,685	事業費	5,000,000
先行資金	9,778,000	事務費	1,090,000
銀行利息	1,315	事務用品費	841,000
		通信費	480,000
		光熱費	503,000
		支払家賃	1,008,000
		活動費	575,000
		会議費	80,000
		支払利息	80,000
		租税公課	1,000
		雑費	120,000
		予備費	4,704,000
合 計	14,482,000	合 計	14,482,000

役員選任について

定款第15条(役員任期)により、本総会終結の時をもって現理事及び現監事は任期満了となることから、下記のとおり理事及び監事の選任について議決を求めます。

記

○ 理事候補者

1. 井 上 博 司
2. 猪 原 富 美 子
3. 岩 部 善 則
4. 来 山 直 之
5. 坂 本 修 造
6. 高 橋 金 次 郎
7. 土 屋 欣 也
8. 中 居 基 浩
9. 橋 詰 哲 郎
10. 橋 本 吉 弘
11. 藤 本 慎 介
12. 前 川 豊 志
13. 村 上 召 一
14. 吉 田 稔

(順不同)

○ 監事候補者

1. 池 永 章
2. 山 田 進 一

(順不同)

以上

提案理由

新コーディネーターのもと、伏見町にふさわしく実現性の高い基本計画の策定をめざし理事会の体制を強化したいと考えています。