

# 平成 23 年度 通常 総会 議案書



日時：平成23年7月24日（日） 午後2時から  
場所：福山大学社会連携研究推進センター9階 「903号室」  
（福山駅北口 福山大学宮地茂記念館）  
福山市丸之内1丁目2-40

\*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 23 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 22 年度事業報告及び事業収支決算報告

第2号議案

平成 23 年度事業計画（案）及び事業収支予算（案）

6. 報告事項

7. その他

8. 閉会の辞

## 平成22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22年度に遂行した活動実績の報告及び平成22年度収支決算について承認を求めます。

### ○平成22年度事業報告

#### 《主な活動実績》

都市計画素案のたたき台としての基本計画案を作成した。

そのための作業として以下の活動を行った。

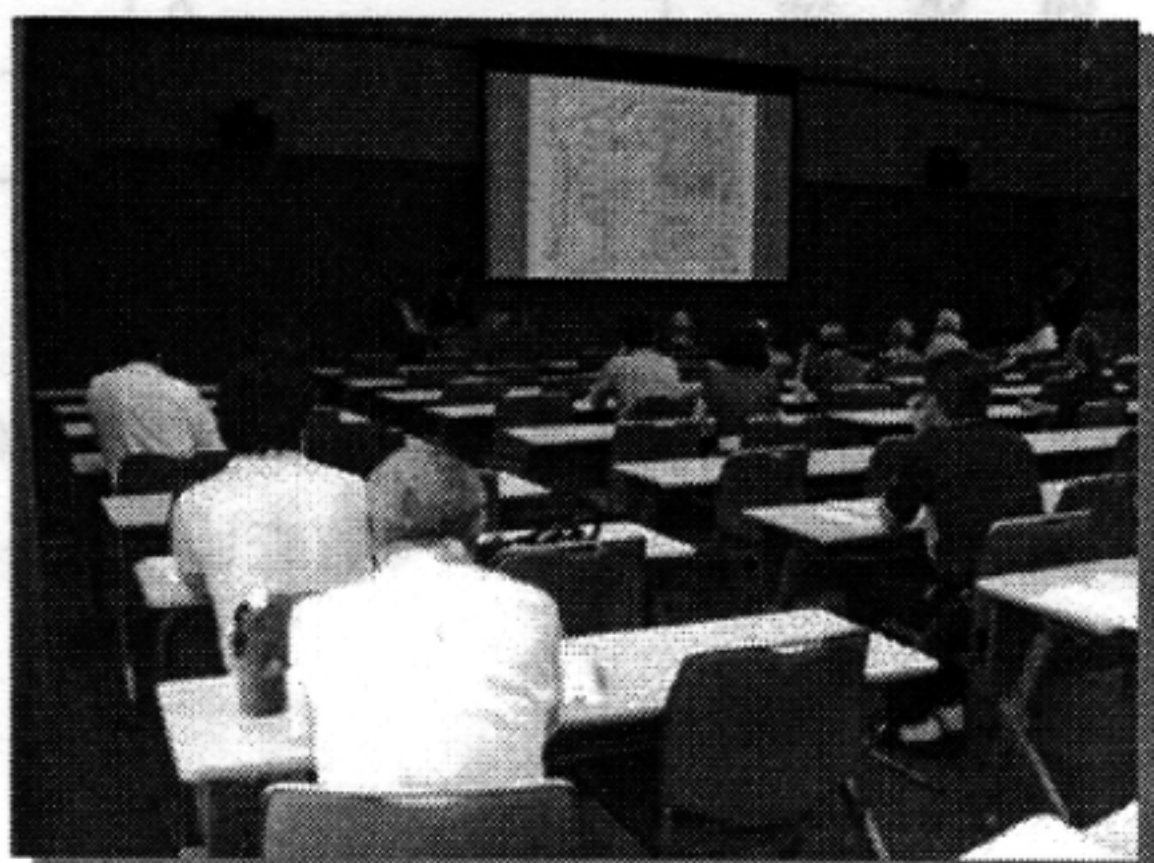
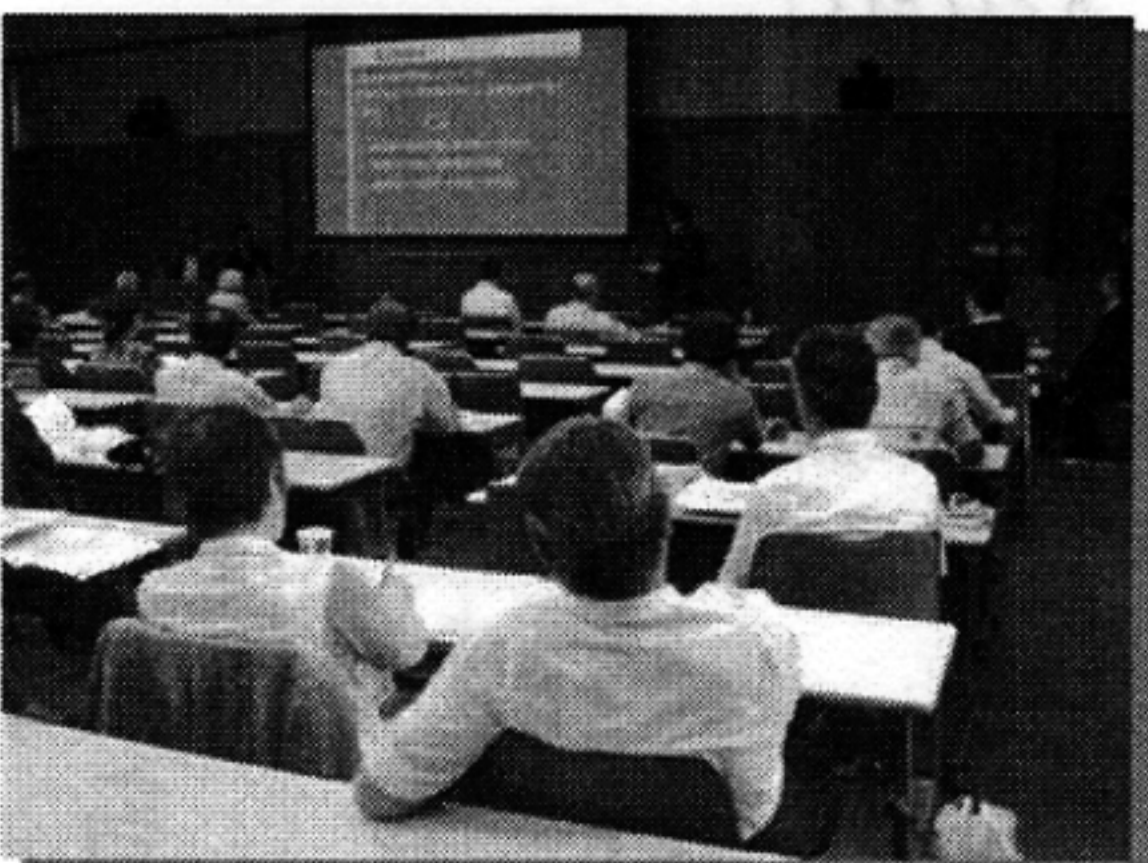
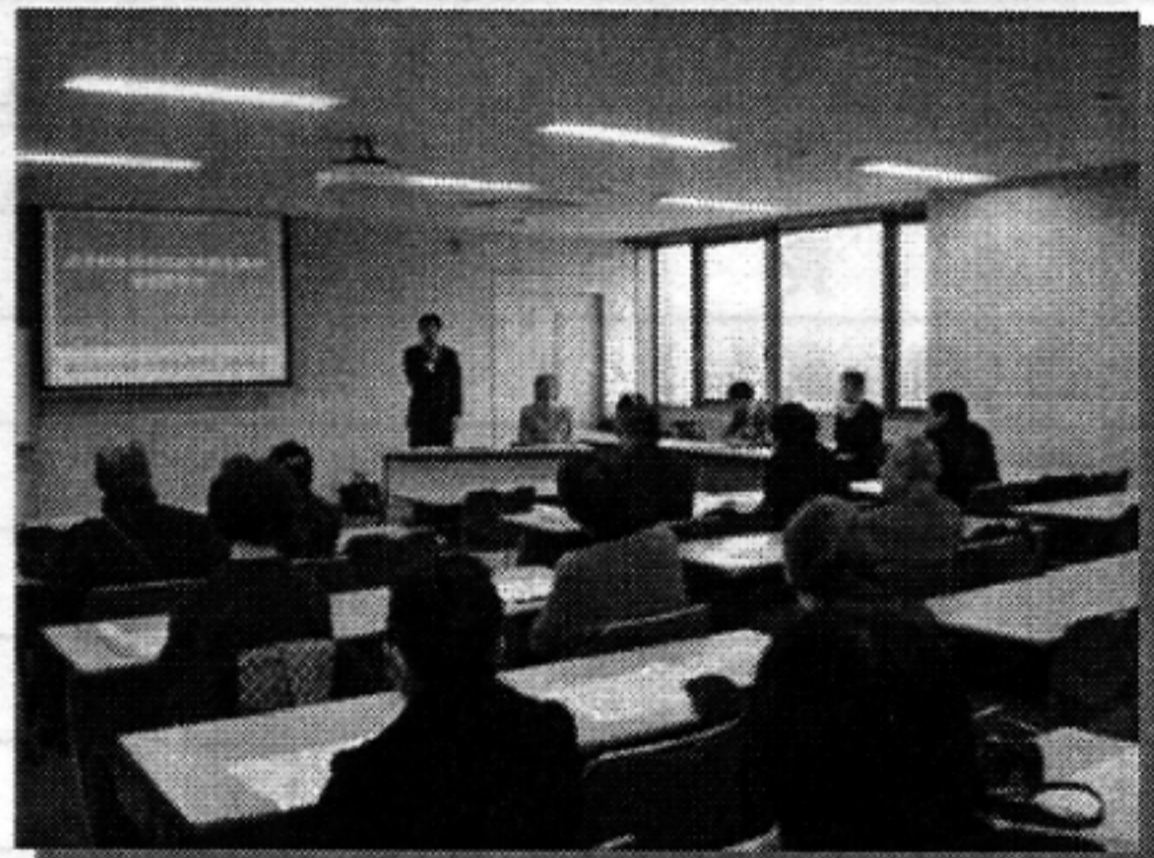
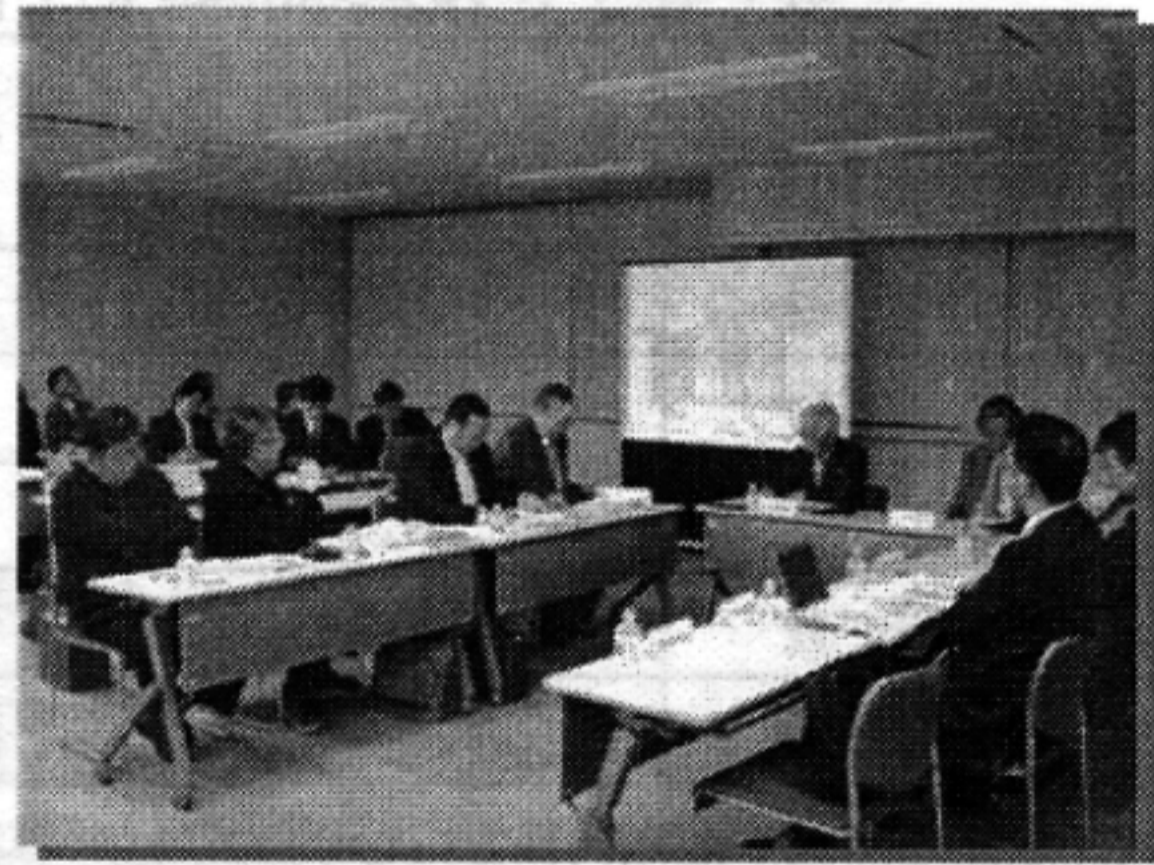
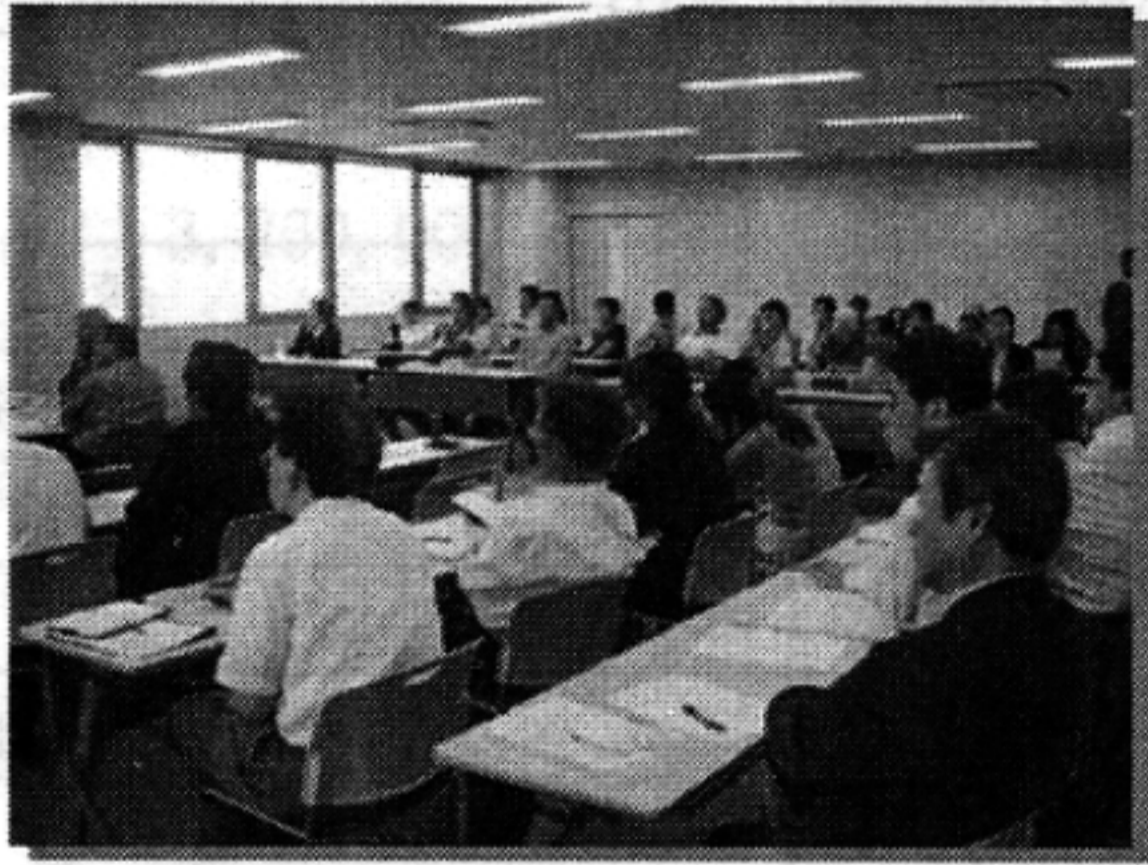
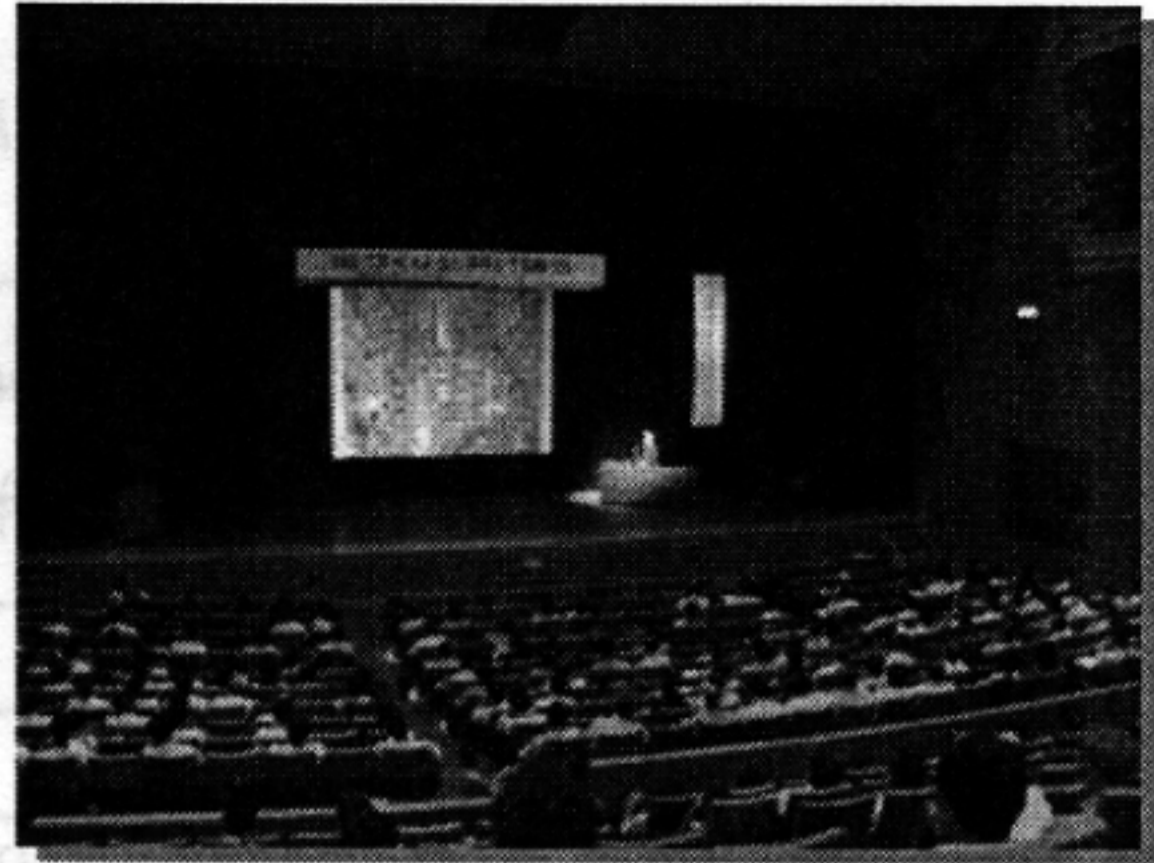
- ① 「街づくり公開討論会」の開催
- ② 「基本構想検討員会」の開催
- ③ 全体説明会及び個別面談の開催

《総会・理事会等の活動内容》

日 時	活 動 内 容
6月27日(日)	『平成22年度通常総会』（まなびの館ローズコム「中会議室」） 平成21年度事業報告及び事業収支決算報告、平成22年度事業計画(案)及び事業収支予算(案)について、役員選任について
6月27日(日)	「第1回理事会」（まなびの館ローズコム「中会議室」） 役員を選任について／街づくり公開討論会・基調講演の副題について 理事長等の互選を行い、理事長を引き続き藤本理事長とすることを決定し、その他の役員については、理事長が中心になって協議したうえで選任することになった。その他として、街づくり公開討論会の準備状況の報告があった。
7月6日(火)	「第2回理事会」（準備組合事務所） 役員を選任について／街づくり公開討論会関連について／基本構想検討委員会関連について 副理事長(村上、井上、高橋、土屋)、専務理事(中居)、会計(来山)の提案が理事長よりあり、全員異議無く承認された。これにより新たな執行体制がスタートすることとなった。基本構想検討委員会を8月3日に開催することになった。
7月27日(火)	「街づくり公開討論会」（広島県民文化センター「ホール」） 伏見町市街地再開発事業の再スタートを切るという位置づけで実施した。伏見町のこれからの進むべき道を模索するうえで、広く意見を聞くためのものであり、参加者は約270人。
8月3日(火)	「基本構想検討委員会」第1回目（福山商工会議所「301号室」） 福山市の上位計画や伏見町地区を取り巻く現状と、UDが選考委員会で提案した内容を説明し、これに対し、各委員の個別の意見が述べられた。
8月3日(火)	「第3回理事会」（準備組合事務所） 平成22年度コーディネート業務委託契約の締結について／第2回基本構想検討委員会の日程について コーディネーターとの業務委託契約が原案通り承認された。また、西田社長を囲む会の実施について、今後は個別面談に切り替えて行う方針が示され、地権者への参加の呼びかけなど理事の協力が求められた。住デベのヒアリングの経過報告もあわせて行われた。
8月24日(火)	「第4回理事会」（準備組合事務所） 地権者面談の状況報告／核店舗等出店意向打診の状況報告 住デベとの協議状況は、3社が興味を示していること、商業関係については現時点では進出に前向きな企業はいないとの報告があった。理事会後に事業収支と床価格の関係など、再開発事業の仕組みについて理事に理解を深めてもらうためUDより説明があった。
9月21日(火)	「第5回理事会」（準備組合事務所） 第2回基本構想検討委員会の内容について／先行資金立替依頼について／地権者面談の状況報告について 第2回検討委員会では、委員長から第1回の経過と各委員からの意見の概要の説明後、基本的な考え方を各委員から提案を受けることにしたい旨の説明があり、これを了承した。また、今年度分の立替依頼を五洋建設に対し行うこともあわせて承認された。議案審議後、地区分割の考え方についてUDから説明があり、これに対し各理事から意見が述べられ、特に中央の広場の活用方法について多くの意見が出た。
9月28日(火)	「基本構想検討委員会」第2回目（福山大学社会連携研究推進センター403号室） 委員長より第1回の意見の概要の説明があり、引き続きその意見に基づく具体的な施設等の意見を求めた。主な意見としては、交流機能、都市住宅、広場などに関する意見が出された。
10月26日(火)	「第6回理事会」（準備組合事務所） 核店舗等出店意向打診の状況について／基本計画素案について

	<p>ホクよりテナントの意向調査の状況が報告された。大手量販店の出店意欲は低下しており出店時期がまだ先の話しであるため今すぐ検討するのは難しいが、1社が興味を示しているという状況が示された。委員会の意見を含めUDからゾーニング案が示され、この案を基本に今後計画を詰めていくこととなった。</p>
11月16日(火)	<p>「第7回理事会」(準備組合事務所) 第3回基本構想検討委員会について</p> <p>基本構想検討委員会に提示するゾーニング図が示され、その考え方が説明された。理事からは、南地区が後発の再開発事業になることに対し、地権者から異論が出る可能性があるとの懸念が示されたが、委員会でのゾーニング案の説明は了承された。また、このゾーニング案を基にした基本計画素案を委員会からの提言を参考に作成し1月中旬に全体説明会を行うこともあわせて承認された。</p>
11月30日(火)	<p>「基本構想検討委員会」第3回目(福山大学社会連携研究推進センター403号室)</p> <p>委員会は、第2回までの意見集約についての説明から始まり、第1回、第2回での意見を基にしたゾーニング案の説明があり、フリートキックを行った。意見はこれまで出尽くした感があり、新たな要望意見が出なかったことから、委員長が作成した提言(案)を委員へ提示し、意見を伺い承認されたため、基本構想検討委員会の提言として準備組合理事長に渡されることとなった。</p>
12月21日(火)	<p>「第8回理事会」(準備組合事務所) 全体説明会の開催について/個別面談の実施について</p> <p>委員会からの提言を参考にUDのまとめた基本計画案が示され、全体説明会でこの計画を説明することとなった。全体説明会は1月15日(土)に3回実施し、地権者等の意見を聞くことになる。その後、1月18日より個別面談に入ることが決まった。</p>
1月11日(火)	<p>「第9回理事会」(準備組合事務所) 全体説明会の開催要領について</p> <p>全体説明会に使用する資料について協議し承認された。</p>
1月15日(土)	<p>「全体説明会」(福山大学社会連携研究推進センター402号室)</p> <p>参加者延べ40名。主に規模について、補助金について、広場の活用について、地権者法人の今後の方針についての質問・意見があった。</p>
2月8日(火)	<p>「第10回理事会」(準備組合事務所) 個別面談の中間報告について</p> <p>個別面談の進捗状況は、全体の59%であり、実施率を上げるため個別面談への参加を地権者へ呼びかけるなど理事の協力が要請された。</p>
3月8日(火)	<p>「第11回理事会」(準備組合事務所) 個別面談の総括について/市に対する要望書の提出について/今後の進め方について</p> <p>個別面談の実施は約80%であり、個別面談での意見を受け、基本計画の修正を行い、次の総会において区域を分割のうえ段階的に施行する方針を決定する。</p>
5月10日(火)	<p>「第12回理事会」(準備組合事務所) 街割りの再考について/全体スケジュールについて/通常総会までのスケジュールについて</p> <p>個別面談で、分割施行に対する反対意見が多いことがわかり、一括施行と分割施行についてメリット・デメリットの概要がUDより提示された。今後基本計画の修正と平行して一括施行の検討をしてもらい、次回理事会で方針決定を行うことになった。</p>
6月14日(火)	<p>「第13回理事会」(準備組合事務所) 事業方針について/全体スケジュールについて</p> <p>一括施行の検討がUDから示された。事業成立も見込め、合意形成にもプラスになるということで、一括施行で進めることが承認された。個別面談での意見を参考に修正を行った基本計画案が示され、全体説明会資料、説明内容について承認された。</p>

6月26日(日)	「全体説明会」(福山大学社会連携研究推進センター 903号室) 参加者延約50名。基本計画案の提案説明があり、多くの質問・意見出された。
7月5日(火)	「第14回理事会」(準備組合事務所) 通常総会開催について 通常総会議案書等について協議がなされ承認された。



# ○平成 22 年度事業収支決算報告

## 平成 22 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 22 年 4 月 1 日～平成 23 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	4,702,685	4,702,685	
先行資金	9,778,000	8,030,046	
雑収入	0	240	
受取利息	1,315	888	
合計	14,482,000	12,733,859	


### ■支出の部


勘定科目	予算額	決算額	備考
事業費	5,000,000	3,990,000	H22 年度コディネーター契約未払い
事務費	1,090,000	899,430	
事務用品費	841,000	238,323	コピーリース代
通信費	480,000	275,196	
光熱費	503,000	391,452	
支払家賃	1,008,000	0	
活動費	575,000	130,638	
会議費	80,000	0	
支払利息	80,000	0	
租税公課	1,000	0	
雑費	120,000	64,306	池永会計他
出資金の買取	0	100,000	
予備費	4,704,000	3,000,000	しまなみ借入金返済
次期繰越	0	3,644,514	
合計	14,482,000	12,733,859	

### ■監査報告

福山市伏見町市街地再開発準備組合定款第 10 条の規定により、平成 22 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 23 年 6 月 30 日

監事 池永章 

監事 山田道一 

## 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。

### 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. 出資金

福山伏見町商業開発(株)への出資金を 100,000 円(2 株)で買取りしました。  
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 3,850,000 円(77 株)となっています。

### 4. 次期繰越金内訳

現 金	7,063 円
普通預金	2,761,355 円
出 資 金	10,000 円 (しまなみ信用金庫)
立 替 金	866,096 円
合 計	3,644,514 円

### 5. 五洋建設(株)様からの先行資金の受入合計額は 53,417,950 円です。

## <第2号議案>

### 平成23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23年度事業計画及び平成23年度収支予算について議決を求めます。

#### 記

### ○平成23年度事業計画(案)

#### 1. 事業推進に向けた作業

##### ・ 事業計画案作成に向けた作業

平成23年6月26日の全体説明会での基本計画案をたたき台として、保留床処分先の検討、施設計画の詳細検討、それに基づく資金計画など事業計画案作成に向けた作業を進めます。

##### ・ 地区計画及び市街地再開発事業の都市計画素案の作成・提案

平成23年6月26日の全体説明会での基本計画案をたたき台として、必要な図書を整備し、関係機関との協議を行い、都市計画素案を取りまとめ、対象区域内の地権者の同意を集め、福山市に対して都市計画決定の手続きに着手するよう提案してまいります。

#### 2. 合意形成に向けての作業

##### ・ 全体説明会、個別面談を開催し合意形成を図る

都市計画素案等について地権者のご理解を頂くために全体説明会・個別面談を実施します。

##### ・ 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。

# ○平成 23 年度事業収支予算(案)

事業収支予算 (案)  
(平成 23 年 4 月 1 日～平成 24 年 3 月 31 日)

収 入		支 出	
項 目	金 額	項 目	金 額
前期繰越金	3,644,514	事業費	4,000,000
先行資金	5,469,034	事務費	337,000
銀行利息	1,452	事務用品費	600,000
		通信費	540,000
		光熱費	444,000
		支払家賃	1,008,000
		活動費	300,000
		会議費	80,000
		雑費	200,000
		予備費	1,606,000
合 計	9,115,000	合 計	9,115,000