

公園通り西地区市街地再開発準備組合

2020年度（令和2年度）

通常総会

日 時 2020年7月11日（土）10時

場 所 フォーラムエイト 707会議室

公園通り西地区市街地再開発準備組合

総 会 次 第

1. 開会の辞
2. 理事長挨拶
3. 出席者定足数について
4. 議長選出
5. 議事録署名人の選出
6. 報告事項
 - 1) 行政協議等の状況報告
 - 2) 事業コンサルタントの選定について
7. 議案審議
 - 第一号議案 2019年度事業報告の承認について
 - 第二号議案 2019年度収支決算の承認について
 - 第三号議案 2020年度事業計画（案）について
 - 第四号議案 2020年度収支予算（案）について
 - 第五号議案 役員改選について
8. 質疑応答
9. 議長退任
10. 閉会の辞

第一号議案

2019年度事業報告の承認について

標記について、別紙1のとおり承認を求めます。

準備組合同規約

(総会の決議事項)

第18条 この規約で定めるもののほか、次に掲げる事項は総会の議決を経なければならない。

- (1)～(2) 略
- (3) 毎事業年度の事業報告及び収支決算の承認
- (4)～(6) 略

(別紙1)

2019年度事業報告

(自. 2019年4月1日 ~ 至. 2020年3月31日)

2019年度は、都市再開発法に基づく市街地再開発事業による建て替えを目指し、前年度に洗い出された再開発事業を実施するための課題を踏まえ、都市計画に向けた検討を進め、建替え事業を担保する仕組みを構築することを目標に、東京都や渋谷区の各関係部署との協議を進めてきました。

2019年6月より、都市計画コンサルタントを(株)日建設計、行政協議支援の事業協力者を東急不動産(株)に新たに委託し、再開発事業実現に向けた検討を開始しました。

渋谷区との協議により、神南小学校を含めた公共施設への貢献を条件にマンション建替えを市街地再開発事業として位置づけることを主眼とし、引続き検討・協議を行っています。

1. 市街地再開発事業の適用に向けた事前相談

前年度に行った都市計画に関する事前相談や協議で明らかになった課題について再整理したうえで行政協議方針を策定し、市街地再開発事業の適用に向け、渋谷区・東京都との事前相談を行いました。

市街地再開発事業によるマンション建替を実現するため、都市計画上考えられる様々な手法を比較検討し、都市再開発法の要件を充足できる可能性が高い枠組みを構築すべく協議を継続しています。

2. 事業採算素案の検討

行政協議方針の見直し案策定に伴い、施設基本構想案と事業全体の資金計画や事業採算素案についての見直しを行いました。

再開発事業適用の前提条件と考えられる公共施設への貢献を実施することとなった場合の事業計画成立の検証に向けて、その前段階として、事業費の目安など事業計画の概略検討を実施しました。

この検討を行うため、渋谷区内での再開発事業に実績が豊富なコンサルタントの選定を行い、(株)タウンプランニングパートナーに委託することとしました。

3. 権利変換計画素案の検討

行政協議方針の見直し案策定に伴い、合わせて見直しを行った施設

基本構想案および事業採算素案に基づき、再開発事業前後の権利形態及び価格の試算など権利変換計画素案の概略再検証を行いました。

今後、施設計画素案、事業計画素案の検討の進捗に合わせて、引き続き権利変換計画素案の検討を行っていきます。

4. 保留床処分計画の検討

前年度検討の都市計画素案や事業採算素案に基づき、今年度の再検証作業と並行しながら、保留床処分の概略検討を行いました。

概略検討では、前年度までの検討と同様に、保留床は住宅を中心に一部非住宅用途を導入する方針で検討を行いました。

今後、施設計画素案、事業計画素案の検討の進捗に合わせて、引き続き保留床処分計画の検討を行っていきます。

5. 準備組合運営

今年度の準備組合活動では、理事会を中心に、再開発事業を実施するための課題や都市計画に向けた行政協議の方針等の議論を行いました。

また、準備組合員の相互理解や活動状況の周知を図るため、再開発ニュースの発行（3回）、新規に売買や相続等で区分所有者となった方への準備組合活動の説明・加入促進等の活動を行いました。

本年3月に開催を予定していた臨時総会については、議案配布まで行いましたが、新型コロナウイルス感染拡大に関する東京都の指導に基づき、開催を延期することとし、その議案については本年6月の通常総会に合わせて付議することとしました。

< 会議開催日数 >

総会	1回
理事会	12回

以 上

2019年度 市街地再開発準備組合活動経過（参考）

【各種会議等】

日付	会議	テーマ
4月8日	第27回 理事会	協議事項 （1）平成30年度事業コンサルタント業務 業務委託期間延長について 報告事項 （1）行政協議状況について （2）平成30年度第2回臨時総会報告について （3）借家検討部会 平成30年度活動報告について （4）借家契約に関する勉強会の持ち方（案）について （5）第1回権利変換部会の報告について （6）2019年度通常総会の持ち方（案）について （7）神南・宇田川周辺地域まちづくり指針による まちづくり意見交換会について （8）再開発ニュースの発行について その他
5月13日	第28回 理事会	報告事項 （1）行政協議状況について （2）平成30年度事業報告（案）について （3）平成30年度収支決算報告（案）について （4）借家に関する勉強会の報告について その他
6月10日	第29回 理事会	協議事項 （1）事業推進体制の変更について （2）2019年度通常総会議案について 報告事項 （1）監査報告について （2）再開発ニュースの発行について その他
6月29日	令和元年度 通常総会	議案審議 第一号議案 平成30年度事業報告の承認について 第二号議案 平成30年度収支決算の承認について 第三号議案 事業推進体制の変更について 第四号議案 2019年度事業計画（案）について 第五号議案 2019年度収支予算（案）について
7月8日	第30回 理事会	協議事項 （1）令和元年度都市計画コンサルタント業務の発注について （2）事業協力協定書の締結について （3）会計コンサルタント業務の発注について 報告事項 （1）再開発ニュースの発行について （2）通常総会の報告について その他
8月19日	第31回 理事会	報告事項 （1）令和元年度都市計画コンサルタント業務の見積り合せについて （2）事業協力協定書の締結について

		(3) 会計コンサルタント業務委託契約の締結について (4) 神南分庁舎跡地建設工事説明会について (5) 地区計画意見交換会について その他
10月15日	第32回 理事会	協議事項 (1) 事業資金立替依頼について 報告事項 (1) 行政協議の状況について その他
11月11日	第33回 理事会	報告事項 (1) 行政協議の状況について その他 (1) 久米設計との協議状況について
12月9日	第34回 理事会	報告事項 (1) 渋谷区行政協議の状況について 協議事項 (1) 今後の進め方について その他
1月14日	第35回 理事会	協議事項 (1) 全体事業計画（方針、概略事業イメージ）について (2) 全体事業スケジュール（目標） (3) 2020年度事業計画（案） (4) 各種コンサルタントの選定方法・選定基準（案） その他
2月17日	第36回 理事会	協議事項 (1) 久米設計との変更契約について (2) 事業資金立替依頼について 報告事項 (1) 都市計画協議の状況について (2) 2019年度事業計画検討支援業務の発注について (3) 2020年度事業計画（案）について (4) 2020年度事業予算（案）について その他
2月25日	第37回 理事会	協議事項 (1) 2020年度事業計画（案）について (2) 2020年度事業予算（案）について その他
3月9日	第38回 理事会 (書面決議)	協議事項 (1) 2019年度（令和元年度）第一回臨時総会議案について
3月28日	令和元年度 第1回 臨時総会 (中止※)	報告事項 (1) 行政協議等の状況報告 (2) 2020年度事業コンサルタント候補の選定について 議案審議 第一号議案 2020年度事業計画（案）について 第二号議案 2020年度収支予算（案）について

※ 3月28日開催予定の令和元年度第1回臨時総会は、新型コロナウイルス感染拡大に伴う東京都の指導により開催を中止し、議案については7月11日開催の令和2年度通常総会に付議する。

【行政協議】

通年	行政協議	<p>主な協議先</p> <ul style="list-style-type: none"> ・渋谷区役所 【都市整備部】 渋谷駅周辺整備課 ・東京都 【都市整備局】 市街地整備部（企画課企画調査担当、再開発課）
----	------	---

【その他】

通年	弁護士相談	<ul style="list-style-type: none"> ・再開発事業検討に際しての法令解釈の相談 ・借家契約に関する個別相談
通年	会計コンサルタント相談	<ol style="list-style-type: none"> 1. 月次会計チェック 2. 決算報告書作成

第二号議案

2019年度収支決算の承認について

標記について、別紙2のとおり承認を求めます。

準備組合同規約

(総会の決議事項)

第18条 この規約で定めるもののほか、次に掲げる事項は総会の議決を経なければならない。

(1)～(2) 略

(3) 毎事業年度の事業報告及び収支決算の承認

(4)～(6) 略

決 算 報 告 書

第 3 期

自 平成 31 年 4 月 1 日
至 令和 2 年 3 月 31 日

公園通り西地区市街地再開発準備組合

財 産 目 録

令和 2 年 3 月 31 日 現在

(単位:円)

科 目	金 額		
I 資産の部			
1. 流動資産			
普通預金			
みずほ銀行 京橋支店	828,814		
さわやか信用金庫 新宿西支店	100,000		
未成工事支出金			
調査設計計画費他	106,681,186		
流動資産合計		107,610,000	
資産合計			107,610,000
II 負債の部			
1. 流動負債			
未払金			
株式会社タウンプランニングパートナー	990,000		
平野総合法律事務所	654,000		
藤浪会計事務所	396,000		
流動負債合計		2,040,000	
2. 固定負債			
借入金			
清水建設株式会社	105,570,000		
固定負債合計		105,570,000	
負債合計			107,610,000
正味財産			0

貸借対照表

令和2年3月31日 現在

(単位:円)

科 目	当 年 度	前 年 度	増 減
I. 資産の部			
1. 流動資産			
普通預金	928,814	2,605,719	△ 1,676,905
未成工事支出金	106,681,186	87,468,880	19,212,306
流動資産合計	107,610,000	90,074,599	17,535,401
資産合計	107,610,000	90,074,599	17,535,401
II. 負債の部			
1. 流動負債			
未払金	2,040,000	66,794,599	△ 64,754,599
流動負債合計	2,040,000	66,794,599	△ 64,754,599
2. 固定負債			
借入金	105,570,000	23,280,000	82,290,000
固定負債合計	105,570,000	23,280,000	82,290,000
負債合計	107,610,000	90,074,599	17,535,401
III. 正味財産の部			
一般正味財産	0	0	0
正味財産合計	0	0	0
負債及び正味財産合計	107,610,000	90,074,599	17,535,401

正味財産増減計算書

自 平成31年4月1日 至 令和2年3月31日

(単位:円)

科 目	当 年 度	前 年 度	増 減
I 一般正味財産増減の部			
1. 経常増減の部			
(1) 経常収益			
① 事業収入			
地方公共団体補助金	0	0	0
② 付帯収入			
受取利息収入	0	0	0
雑収入	0	0	0
経常収益計	0	0	0
(2) 経常費用			
① 事業費用			
調査設計計画費	11,670,000	24,500,000	△ 12,830,000
土地整備費	0	0	0
補償費	0	0	0
工事費	0	0	0
営業繕費	0	0	0
事業附帯費	0	0	0
② 事務費用			
事業推進業務	4,710,000	800,000	3,910,000
専門コンサル相談料	1,050,000	894,599	155,401
地代家賃	0	0	0
借借料	496,200	495,072	1,128
通信費	340,643	350,160	△ 9,517
消耗品費	609,858	1,166,412	△ 556,554
水道光熱費	74,155	68,583	5,572
旅費交通費	0	0	0
支払手数料	15,360	10,908	4,452
雑費	246,090	50,157	195,933
③ その他			
支払利息	0	0	0
未成工事支出金振替額	△ 19,212,306	△ 28,335,891	9,123,585
経常費用計	0	0	0
当期経常増減額	0	0	0
2. 経常外増減の部			
(1) 経常外収益			
経常外収益計	0	0	0
(2) 経常外費用			
経常外費用計	0	0	0
当期経常外増減額	0	0	0
当期一般正味財産増減額	0	0	0
一般正味財産期首残高	0	0	0
一般正味財産期末残高	0	0	0
II 指定正味財産増減の部			
当期指定正味財産増減額	0	0	0
指定正味財産期首残高	0	0	0
指定正味財産期末残高	0	0	0
III 正味財産期末残高	0	0	0

収支計算書

自平成31年4月1日

至令和2年3月31日

(単位:円)

科 目	予 算	決 算 額	差 額	備 考
収入の部				
1. 組 合 費	【 0 】	【 0 】	【 0 】	
2. 補 助 金	【 0 】	【 0 】	【 0 】	
3. 雑 収 入	【 0 】	【 0 】	【 0 】	
4. 借 入 金 収 入	【 0 】	【 0 】	【 0 】	
(1) 事 業 協 力 者	(0)	(0)	(0)	
(2) 市 中 銀 行	(0)	(0)	(0)	
5. 事 業 協 力 者 立 替 金	【 113,500,000 】	【 82,290,000 】	【 31,210,000 】	
6. 清 算 金	【 0 】	【 0 】	【 0 】	
当 期 収 入 合 計	113,500,000	82,290,000	31,210,000	
前 期 繰 越 収 支 差 額	△ 64,188,880	△ 64,188,880	0	
収 入 合 計	49,311,120	18,101,120	31,210,000	
支出の部				
I 事 業 費				
1. 調 査 設 計 計 画 費	【 93,900,000 】	【 11,670,000 】	【 82,230,000 】	
(1) 都 市 計 画 協 議	(93,900,000)	(11,670,000)	(82,230,000)	
II 事 務 費	【 19,600,000 】	【 7,542,306 】	【 12,057,694 】	
(1) 事 務 局 費	(5,000,000)	(1,782,306)	(3,217,694)	
(2) 事 業 推 進 業 務	(12,400,000)	(4,710,000)	(7,690,000)	
(3) 専 門 コ ン サ ル 相 談 料	(2,200,000)	(1,050,000)	(1,150,000)	
III 借 入 金 利 息	【 0 】	【 0 】	【 0 】	
(1) 事 業 協 力 者	(0)	(0)	(0)	
(2) 市 中 銀 行	(0)	(0)	(0)	
IV 借 入 金 返 済 金	【 0 】	【 0 】	【 0 】	
(1) 事 業 協 力 者	(0)	(0)	(0)	
(2) 市 中 銀 行	(0)	(0)	(0)	
当 期 支 出 合 計	113,500,000	19,212,306	94,287,694	
当 期 収 支 差 額	0	63,077,694	△ 63,077,694	
次 期 繰 越 収 支 差 額	△ 64,188,880	△ 1,111,186	△ 63,077,694	

1. 重要な会計方針

(1) 消費税の会計処理

消費税の会計処理は、税込み方式によっている。

収支計算書に対する注記

1. 資金の範囲について

資金の範囲には、現金預金、未払金を含めている。

なお、当期末残高は下記2に記載するとおりである。

2. 次期繰越収支差額の内容は、次のとおりである。

(単位:円)

科 目	前期末残高	当期末残高
現 金 預 金	2,605,719	928,814
合 計 (1)	2,605,719	928,814
未 払 金	66,794,599	2,040,000
合 計 (2)	66,794,599	2,040,000
次期繰越収支差額(1) - (2)	△ 64,188,880	△ 1,111,186

※令和2年5月に事業協力者立替金収入により支払う予定の事業推進業務費等を未払金として計上しているため、収支差額の当期末残高がマイナスとなって表示されている。

公園通り西地区市街地再開発準備組合
理事長 本藤 武史 殿

監査報告書

公園通り西地区市街地再開発準備組合同約第11条第5項、会計規程第8条及び監査要綱の規定に基づき、理事長から提出のあった収支決算書について監査を行った結果、金銭の収支及び証拠書類などの整理は正確であり、その事務処理ならびに事業の執行状況は適切であると認めます。

2020年5月26日

公園通り西地区市街地再開発準備組合

監事

高木 隆介



監事

河村 朋彦



第三号議案

2020年度事業計画（案）について

標記について、別紙3のとおり承認を求めます。

記

公園通り西地区市街地再開発準備組合の2020年度事業計画を、別紙3のとおりとする。

準備組合同規約

(総会の決議事項)

第18条 この規約で定めるもののほか、次に掲げる事項は総会の議決を経なければならない。

(1)～(3) 略

(4) 毎事業年度の事業計画及び収支予算の決定又は変更

(5)～(6) 略

(別紙3)

公園通り西地区市街地再開発準備組合
2020年度事業計画(案)

2020年度(2020年4月1日～2021年3月31日)の事業目標は、都市再開発法に基づく市街地再開発事業による建替えに向けて、事業性と事業スケジュールとの整合が取れた都市計画案の検討及び行政協議を進め、2021年度中の都市計画提案を目指します。

1. 都市計画案の検討及び行政協議

昨年度(2019年度)に実施した渋谷区との事前相談に基づき、公共施設整備を地域貢献策とする都市計画案の検討・協議を行う。

都市計画案の策定においては、渋谷ホームズ建替えの事業性が毀損しないことを前提に、公共施設整備費用の負担に応じた容積率緩和等の支援策の協議を行う。

また、建替えスケジュールに大きな遅延が生じないように、公共施設整備スケジュールとの調整を行う。

2. 施設基本計画案の検討

行政協議の状況を踏まえ、公共施設整備や容積緩和等を踏まえた施設基本計画案と事業スケジュール案を検討する。

3. 事業計画素案の検討

上記施設基本計画案と事業スケジュール案に基づき、事業全体の資金計画や事業費の概略検討を行う。

4. 権利変換計画素案の検討

上記施設基本計画案、事業スケジュール案、事業計画素案に基づき権利変換計画素案(概略権利変換モデル)の検討を行う。

5. 準備組合運営

関係権利者への行政協議状況や各種検討状況の報告・説明と権利者意向の把握を行い、都市計画案策定に向けた合意形成を図る。

6. 前記各号に係る付帯事項

以上

《参考：目標スケジュール》

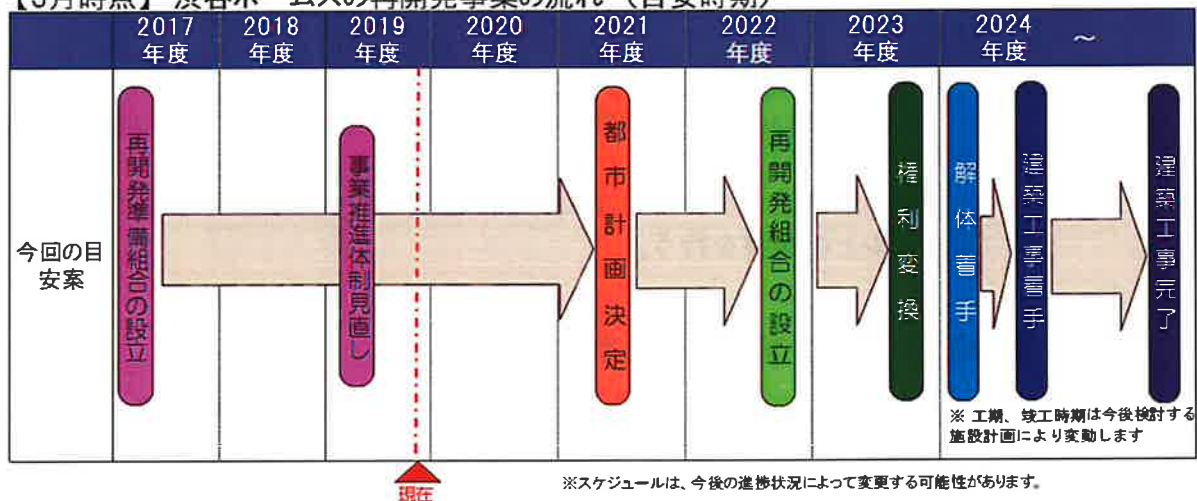
(今年度)

- ・ 2020年4月～ : 都市計画協議

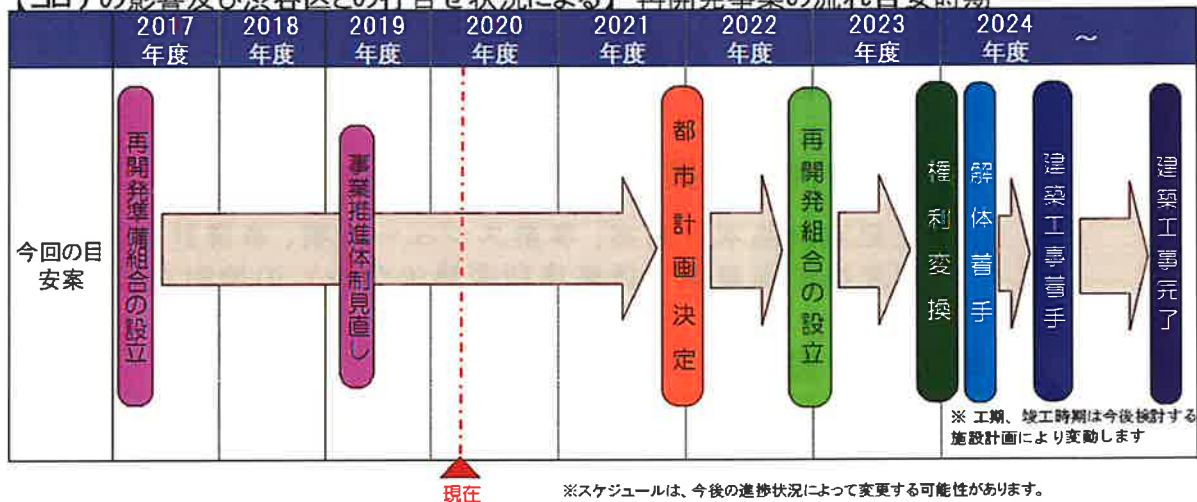
(次年度以降)

- ・ 2021年秋 : 渋谷区への都市計画提案
- ・ 2021年度末頃 : 都市計画決定

【3月時点】渋谷ホームズの再開発事業の流れ（目安時期）



【コロナの影響及び渋谷区との打合せ状況による】再開発事業の流れ目安時期



※工期、竣工時期は今後検討する施設計画により変動します。

※スケジュールは、今後の進捗状況によって変更する可能性があります。

第四号議案

2020年度収支予算（案）について

このことについて、下記の通り議決を求めます。

記

公園通り西地区市街地再開発準備組合の2020年度収支予算を、
収入・支出ともに、217,200,000円とする。
なお、会計区分及び予算区分は別紙4のとおりとする。

準備組合同規約

(総会の決議事項)

第18条 この規約で定めるもののほか、次に掲げる事項は総会の議決を経なければならない。

(1)～(3) 略

(4) 毎事業年度の事業計画及び収支予算の決定又は変更

(5)～(6) 略

2020年度予算(案)

自. 2020年4月1日～至. 2021年3月31日

支出			収入		
項目	2020年度 予算	摘要	項目	2020年度 予算	摘要
調査設計費	150,000,000		組合費	0	
都市計画協議	55,000,000 80,000,000 15,000,000	2019年度都市計画コンサルタント業務繰越分 2020年度都市計画コンサルタント業務 各種調査費用(交通量・風環境・ 電波障害他)	補助金	0	
土地整備費	0		雑収入	0	
補償費	0		借入金収入	0	
工事費	0		事業協力者	0	
営繕費	0		市中銀行	0	
事務費	67,200,000		事業協力者 立替金	218,311,186	
事務局費	5,000,000	備品リース、水光熱費、 貸会議室等	清算金	0	
事業推進業務	60,000,000	2020年度事業コンサルタント業務	前期繰越金	▲1,111,186	
専門コンサル 相談料	2,200,000	会計コンサルタント業務及び 弁護士顧問料			
借入金利息	0				
事業協力者	0				
市中銀行	0				
小計	217,200,000				
清算金	0				
借入金返済金	0				
事業協力者	0				
市中銀行	0				
合計	217,200,000		合計	217,200,000	

第五号議案

役員改選について

このことについて、下記の通り議決を求めます。

記

1. 公園通り西地区市街地再開発準備組規約第13条により、現役員
の任期が満了になることから、規約第10条及び第12条に基づき、
準備組合員のうちから役員（理事及び監事）を選任します。
なお、規約第12条により、理事長、副理事長及び書記担当理事は、
選任された理事の互選となります。
2. 役員を選任にあたり、別紙5（準備組合役員候補案）のとおり
準備組合役員を選任することについて承認を求めます。

準備組規約

（役員）

第10条 組合員は、次の役員をおく。

- | | |
|------------|----------------------------|
| (1) 理事長 | 1名 |
| (2) 副理事長 | 1名 |
| (3) 書記担当理事 | 1名 |
| (4) 理事 | 7名以上11名以下（(1)、(2)、(3)を含む。） |
| (5) 監事 | 2名以内 |

（役員を選出）

第12条 理事及び監事は、総会において組合員（法人にあってはその代表者）のうちから
選出する。

2. 理事長、副理事長及び書記担当理事は、理事の互選とする。

（役員の任期）

第13条 役員の任期は2年とする。ただし補欠の役員の任期は前任者の残任期間とする。

2. 役員は再任されることができる。
3. 任期の満了又は辞任によって退任した役員は、後任者が就任するまで引き続き、
その職務を行うものとする。

