

特定非営利活動法人
再開発ビル活性化ネットワーク

令和6年度定時総会議案書



人・街・ネットワーク

目的（定款より）

市街地再開発事業等によって建設された再開発ビルが抱える、空床問題、施設運営及び管理等の課題解決を通して再開発ビル及び中心市街地の活性化を図り、もって地域社会、地域経済の発展に資することを目的とする。

令和6年11月28日

於 株式会社都市問題経営研究所
（オンライン開催）

特定非営利活動法人
再開発ビル活性化ネットワーク
令和6年度定時総会次第

(1) 開 会

(2) 理事長挨拶

(3) 議長選任

(4) 議 事

第1号議案 令和5年度活動報告の件

第2号議案 令和5年度事業会計収支決算の件

第3号議案 令和6年度活動計画の件

第4号議案 令和6年度事業会計活動予算の件

(5) 議長解任

(6) その他

(7) 閉 会

第1号議案 令和5年度活動報告の件

令和5年度の活動を下記のとおり行いましたので報告します。

I 活動期間

令和5年度の活動期間 令和5年9月1日から令和6年8月31日まで

II 活動状況

(1) 令和5年度の活動・事業方針

昨年の総会（令和5年11月29日）において策定した方針（概要）は、以下のとおりです。

□令和5年度の活動方針

- ①全国の再開発ビル、商業施設との連携、ネットワークの強化
- ②情報発信力の強化
- ③情報交換会、小規模意見交換会の実施と具体的支援

□令和5年度の事業実施方針（要約）

オンラインによる研修会、情報交換会、小規模意見交換会は、参加のしやすさや講師の時間的な制約も減ることから、活動方法として優れた点があるため、引き続き重要な活動形態の一つとして取り組んでいく。

年会費について、情報交換会等の活動をより充実したものとしていくため、また、正味財産の減少を抑え、経費の節減を継続しながら、活動が継続できるよう、通常の手費に戻して活動を進めていく。

(1) ネットワーク構築、活性化・再生情報の発信

- ①専門分野の企業等との連携、情報交換によるネットワークの拡大
- ②オンライン等の方法も含め研修会や小規模意見交換会、情報交換会を開催
- ③双方向の情報交換体制を強化し、再開発ビル活性化に関する情報発信を行う。
- ④全国市町村再開発連絡協議会、（一社）再開発コーディネーター協会との連携。
- ⑤国や地方公共団体をはじめ、関係団体との情報交換、情報交流を図り、再開発ビル活性化に関する法律・制度上の問題点について、国土交通省等関係機関への情報提供、協議、制度改善要望等を行っていく。
- ⑥当法人が事務局を務める「全国商業施設運営管理情報ネット交換会」（略称：「情ネット」）のサイトにより情報発信と情報交換、情報共有を促進する。

(2) 施設運営、活性化のための支援

- ①これまでの支援事業の成果を踏まえ、さらに現場の要請に応じた支援メニューの充実と支援実施体制の強化に努める。
- ②専門ノウハウを活用する体制を整え、積極的な施設運営、活性化の支援を行っていく。

(3) 会員サービス等の充実

- ① 研修会や現地での小規模な意見交換会を開催するなど情報の相互交流、身近な課題を解決する支援体制の強化
- ② 専門分野のノウハウ・技術や支援メニューを充実させ、商業施設運営や再開発ビル活性化に関する情報の質、精度をより高め、情報発信していく。
- ③ 会員に役立つ情報の提供とデータベースの蓄積、充実を図る。
- ④ 月例レポートの発行のほか「情ネット会」に寄せられた意見、質問を整理、会員の問題解決に向けて情報を発信する。

(2) 令和5年度の活動概要

令和5年度は、上記の方針を踏まえて、会費についてはコロナウイルス感染症対策の期間中、会費の徴収を猶予あるいは半額としてきましたが、令和5年度は通常の会費を徴収して活動を進めました。

コロナ対策で始めたオンラインによる活動が効率的であることから、定時総会、研修会、情報交換会などもオンラインを中心に進めました。

令和5年度の活動報告は、以下のとおりです。

1) 会員数は、下記のとおりとなっています。

令和5年度は、退会2がありました。

会員数：53 法人・団体・個人（令和6年8月31日現在）

内 訳：正会員38（法人・団体35、個人3）、準会員13（法人・団体13）

賛助会員2（法人・団体1、個人1）

※増加：正会員0、準会員0、賛助会員0

減少：正会員2、準会員0、賛助会員0

2) 情報交換等及び教育研修・研究活動

□国土交通省の協力、全国市町村再開発連絡協議との共催、(一社)再開発コーディネーター協会の協賛による研修会は、国土交通省や関係団体との連携等により下記のとおり、3月、7月の2回、情報交換会については「再開発ビルのリニューアル、マネジメント」をメインタイトルに当法人会員、情ネット会会員、先進事例の担当者から情報提供を受けることとし、令和5年度は7回実施しました。

◇10月情報交換会（オンライン）

日 時：令和5年10月2日

テーマ：「区分所有建物（マンション等）の第三者管理について」

講 師：一国土交通省住宅局参事官付 企画専門官 小川 洋輔 氏

－新長田まちづくり株式会社 代表取締役 中川 欣哉 氏

－株式会社社長谷工コミュニティ業務推進部 smooth-e 運営課

担当部長 恒吉 正俊 氏

参 加：68名

◇11月情報交換会（オンライン）

日 時：令和5年11月14日

テーマ：「広島駅南口/再開発ビル「エールエールA館」のリニューアルについて」

講 師：広島駅南口開発(株) 営業部長 大宮 務 氏

参 加：39名

◇1月情報交換会（オンライン）

日 時：令和6年1月31日

テーマ：「みのおサンプルザ1号館の敷地売却制度を活用した建替えについて」

講 師：箕面都市開発(株) 統括部長 藤井 慶一 氏

参 加：63名

◇2月情報交換会（オンライン）

日 時：令和6年2月28日

テーマ：「再開発ビルの持続性に向けての取組みー地域連携・エリアマネジメントの視点から」

講 師：八幡駅前開発株式会社 代表取締役 井上 龍子 氏

参 加：60名

◇3月研修会ー全国市町村再開発連絡協議会との共催、(一社)再開発コーディネーター協会の協賛（オンライン）

日 時：令和6年3月26日

テーマ：「市街地再開発事業の動向ー令和6年度重点政策について」

講 師：国土交通省都市局市街地整備課 課長補佐 原 章仁 氏

参 加：91名

◇5月情報交換会（オンライン）

日 時：令和6年5月16日

テーマ：「再開発ビル駐車場のリニューアル」

講 師：三菱地所パークス株式会社 傍島 浩一 氏

参 加：38名

◇6月情報交換会（オンライン）

日 時：令和6年6月28日

テーマ：「青森駅周辺地区再開発における複合商業施設”THREE”の位置づけと役割」

講 師：THREE 運営部門GM 大坂 和俊 氏

参 加：52名

◇7月研修会ー全国市町村再開発連絡協議会との共催、(一社)再開発コーディネーター協会の協賛（オンライン）

日 時：令和6年7月25日

テーマ：「市街地再開発事業の最近の動向ー令和6年度の重点政策ー」

講 師：国土交通省住宅局市街地建築課 企画専門官 小富士 貴 氏

参 加：93名

◇8月情報交換会（オンライン）

日 時：令和6年8月21日

テーマ：「マンション政策の最近の動向についてーマンションにおける外部管理者方式等に関するガイドラインを中心にー」

講 師：国交省住宅局参事官付 企画専門官 田代 悠真 氏

参 加：57名

3) 相談・アドバイス事業及び活性化支援事業

□活性化支援事業の実施

令和5年度は、継続中のテナントリーシング支援事業「SC GATE」の共同利用に対応しました（2件）。

□相談・アドバイス事業

- －会員会社からの「管理組合への貸付け」に関する相談に対応し、会員会社宛回答を依頼、情報を共有しました。
- －会員会社からの建替え事例の相談に関して、他事例を紹介、資料提供を行いました。

4) 制度改善等の提言、要望事業

- －3月、7月研修会の質疑の中で工事費高騰に対する「緊急促進事業」について、制度の延長等の要望を行いました。
- －再開発ビル等非住宅区分所有ビルの建替えに関して「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」に準じた法制度の整備について要望を行いました。

5) 関係機関との連携

□全国市町村再開発連絡協議会

- －令和6年3月研修会、7月研修会を、全再連の再開発塾と共催、情報提供、情報交換を行いました。

□（一社）再開発コーディネーター協会

- －上記の全再連の再開発塾との共催による研修会の開催に後援いただき、協会を通じて協会会員への参加案内を発信しました。

（以上）

□令和5年度の主な活動状況（令和5年9月～令和6年8月）

年月日		事業・活動	内 容
令和5年	前年度より継続	支援事業（継続）	「SC GATE」の共同利用
	9月5日	電子理事会	<ul style="list-style-type: none"> ・令和4年度事業収支について ・会費の75%徴収について ・10月情報交換会の開催について ・理事の退任、交替について
	10月2日	情報交換会（オンライン）	<ul style="list-style-type: none"> ・テーマ「区分所有建物(マンション等)の第三者管理について」 ・講師－国土交通省住宅局参事官付 企画専門官 小川 洋輔 氏 －新長田まちづくり株式会社 代表取締役 中川 欣哉 氏 －株式会社長谷工コミュニティ 業務推進部 smooth-e 運営課 担当部長 恒吉 正俊 氏 ・参加者68名
	10月13日	電子理事会	<ul style="list-style-type: none"> ・会費の100%徴収について－確認 ・11/14情報交換会「広島駅南口再開発ビルのリニューアルについて」の開催要領
	10月30日	電子理事会	<ul style="list-style-type: none"> ・定時総会の日程について－11月29日に確定
	11月8日	電子理事会	<ul style="list-style-type: none"> ・総会議案書（案）について
	11月14日	情報交換会（オンライン）	<ul style="list-style-type: none"> ・テーマ「広島駅南口/再開発ビル「エールエールA館」のリニューアルについて」 ・講師－広島駅南口開発(株) 営業部長 大宮 務 氏 ・参加者39名
	11月29日	令和5年度定時総会（オンラインにて）	<ul style="list-style-type: none"> ・第1号議案 令和4年度活動報告の件 ・第2号議案 令和4年度収支決算の件 ・第3号議案 令和5年度活動計画の件 ・第4号議案 令和5年度活動計画の件 ・第5号議案 役員選任の件 上記いずれも原案どおり承認
	11月30日	電子理事会	<ul style="list-style-type: none"> ・役職者の選任について（事務局提案）
	12月11日	電子理事会	<ul style="list-style-type: none"> ・役職者の決定 理事長 藤山正道 副理事長 大嶋翼 ・1月情報交換会について 情報提供－箕面都市開発(株) ・日本SC協会からの原稿依頼について
令和6年	1月8日	メールマガジン新年号	<ul style="list-style-type: none"> ・理事長新年挨拶 ・1月情報交換会の案内 ・SC協会機関誌への寄稿文
	1月31日	情報交換会（オンライン）	<ul style="list-style-type: none"> ・テーマ「みのおサンプラザ1号館の敷地売却制度を活用した建替えについて」 ・講師 箕面都市開発(株) 統括部長 藤井 慶一 氏 ・参加者63名

年月日	事業・活動	内 容
2月28日	情報交換会（オンライン）	<ul style="list-style-type: none"> ・テーマ「再開発ビルの持続性に向けての取組みー地域連携・エリアマネジメントの視点から」 ・講師 八幡駅前開発株式会社 代表取締役 井上龍子 氏 ・参加者60名
3月25日	相談事項（オンライン）	<ul style="list-style-type: none"> ・管理組合への貸付について ー会員宛回答依頼 ー3月26日に会員会社から回答
3月26日	3月研修会（オンライン） 共催：全国市町村再開発連絡協議会 後援：（一社）再開発コーディネーター協会	<ul style="list-style-type: none"> ・テーマ「市街地再開発事業の最近の動向ー令和6年度重点政策についてー」 ・講師ー国交省市街地整備課 課長補佐 原 章仁 氏 ・参加者91名
4月8日	電子理事会	・次回情報交換会についてーテーマ、講師
5月16日	情報交換会（オンライン）	<ul style="list-style-type: none"> ・テーマ「再開発ビル駐車場のリニューアル」 ・講師ー三菱地所パークス 傍島浩一氏 ・参加者38名
5月25日	電子理事会	・6月情報交換会について
6月26日	電子理事会	・7月研修会についてー国交省の日程確認
6月28日	情報交換会（オンライン）	<ul style="list-style-type: none"> ・テーマ「青森駅周辺地区再開発における複合商業施設”THREE”の位置づけと役割」 ・講師ーTHREE 運営部門GM 大坂和俊 氏 ・参加者52名
7月25日	7月研修会（オンライン） 共催：全国市町村再開発連絡協議会 後援：（一社）再開発コーディネーター協会	<ul style="list-style-type: none"> ・テーマ「市街地再開発事業の最近の動向ー令和6年度の重点政策ー」 ・講師 国交省市街地建築課 企画専門官 小富士 貴 氏 ・参加者93名
7月26日	電子理事会	8月情報交換会開催の件
8月15日	電子理事会	9月情報交換会開催の件 9月20日「エリアマネジメント」 国交省市街地整備課 課長補佐 山田貴大氏
8月21日	情報交換会（オンライン）	<ul style="list-style-type: none"> ・テーマ「マンション政策の最近の動向についてーマンションにおける外部管理者方式等に関するガイドラインを中心にー」 ・講師 国交省住宅局参事官付 企画専門官 田代 悠真 氏 ・参加者57名

第2号議案 令和5年度事業会計収支決算の件

活動計算書

(令和5年9月1日から令和6年8月31日まで)

特定非営利活動法人 再開発ビル活性化ネットワーク
(単位:円)

科 目	金 額	
I 経常収益		
1 入会金	0	0
2 受取会費		
法人正会員会費	660,000	
法人準会員会費	120,000	
法人賛助会員会費	100,000	
個人正会員会費	40,000	
個人賛助会員会費	20,000	940,000
3 事業収益		
研修会収入	0	
懇親会収入	0	
調査・相談アドバイス収入	24,000	24,000
4 その他収益		
普通預金利息	77	
雑収入	64	141
経常収益計		964,141
II 経常費用		
1 事業費		
(1)情報交換・情報提供事業		
情報交換会懇親会会費	0	
ホームページ運営、メールマガジン発行	264,000	264,000
(2)教育研修・研究事業		
会場費	0	
会議費	0	
印刷費	0	
通信費	8,400	
旅費交通費	0	
会費	20,000	28,400
(3)調査相談アドバイス事業		
調査研究費	0	0
事業費計		292,400

科 目		金 額	
2 管理費			
(1)その他経費			
交際費	0		
通信費	22,050		
消耗品費	0		
旅費交通費	0		
雑費	34,430		
支払手数料	162,800		
租税公課	11		
事務委託費	200,000	419,291	
	管理費計	419,291	
経常費用計			711,691
Ⅲ経常外収益			—
Ⅳ経常外費用			—
税引前当期正味財産増減額			252,450
法人税・住民税及び事業税			70,000
当期正味財産増減額			182,450
前期繰越正味財産額			437,640
次期繰越正味財産額			620,090

計算書類の注記

1、重要な会計方針

(6) 消費税の会計方針

消費税等の会計処理は、税込方式によっています。

令和5年度 特定非営利活動に係わる事業会計

貸借対照表

令和6年8月31日現在

特定非営利活動法人 再開発ビル活性化ネットワーク

(単位:円)

科 目		金 額	
I 資産の部			
1、流動資産			
	現金	323,934	
	普通預金	512,156	
	未収金	54,000	
	流動資産合計		890,090
2、固定資産			
		0	
	固定資産合計		0
	資産合計		890,090
II 負債の部			
1、流動負債			
	未払金	200,000	
	仮受金	0	
	未払法人税等	70,000	
	流動負債合計		270,000
2、固定負債			
		0	
	固定負債合計		0
	負債合計		270,000
III 正味財産の部			
	前期繰越正味財産	437,640	
	当期正味財産増減額	182,450	
	正味財産合計		620,090
	負債及び正味財産合計		890,090

特定非営利活動法人
再開発ビル活性化ネットワーク
理事長 藤山正道様

監査報告書

令和5年度（令和5年9月1日から令和6年8月31日まで）における特定非営利活動法人再開発ビル活性化ネットワークの財産の状況及び業務執行状況について監査を行った結果、活動計算書、貸借対照表はいずれも正確に記載されており、法令、定款に従い適切に処理されているものと認めます。

令和6年11月13日

特定非営利活動法人
再開発ビル活性化ネットワーク
監事 横島毅 印

第3号議案 令和6年度活動計画の件

令和6年度活動計画(案) (令和6年9月1日から令和7年8月31日まで)

□目的

市街地再開発事業等によって建設された再開発ビルが抱える、空き床問題、施設運営及び管理等の課題解決を通して再開発ビル及び中心市街地の活性化を図り、もって地域社会、地域経済の発展に資することを目的とする。(定款第3条)

□基本方針

－当法人の活動基本方針

- (1)再開発ビル活性化に関する組織や情報のネットワークの拡大、発展
- (2)再開発ビル施設運営の支援
- (3)会員サービスの充実と会員拡大

－令和6年度の活動方針

- ①全国の再開発ビル、商業施設との連携、ネットワークの強化
- ②情報発信力の強化
- ③情報交換会、小規模意見交換会の実施と具体的支援

□実施方針

令和5年度の活動報告を踏まえ、オンラインによる研修会、情報交換会、小規模意見交換会等、双方向の情報交換、意見交換を中心に、全国の再開発ビル、商業施設とのネットワーク、を強化し、再開発ビルの活性化に役立つ情報発信を行っていきます。

(1) ネットワーク構築、活性化・再生情報の発信

- ① 専門分野の企業等との連携、情報交換によるネットワークの拡大、強化、多様化を図ります。
- ② 研修会や小規模意見交換会、情報交換会を開催し、役立つ情報提供、情報発信を行います。
- ③ 全国市町村再開発連絡協議会、(一社)再開発コーディネーター協会との連携により、国の動向や再開発ビル関連制度、活性化策などをテーマに研修会、情報交換会を実施していきます。
- ④ 再開発ビル活性化に関する法律・制度上の問題点について、国土交通省等関係機関への情報提供、協議、制度改善要望等を行っていきます。
- ⑤ 当法人が事務局を務める「全国商業施設運営管理情報ネット交換会」(略称:「情ネット会」)の会員への情報発信と情報交換を促進します。

(2) 会員サービスの充実、施設運営、活性化のための支援

- ① 身近な課題を解決する支援体制の強化、専門分野のノウハウ・技術や支援メニューの充実を図っていきます。
- ② 専門家の派遣や専門家との意見交換など、個別の現場の課題の解決に役立つ取組みを進めていきます。

(以上)

第4号議案 令和6年度事業会計活動予算の件

活動予算(案)

(令和6年9月1日から令和7年8月31日まで)

特定非営利活動法人 再開発ビル活性化ネットワーク

経常収益、経常費用とも令和5年度の実績をもとに計上することとしています。

(単位:円)

科 目	金 額	
I 経常収益		
1 入会金	0	0
2 受取会費		
法人正会員会費	660,000	
法人準会員会費	120,000	
法人賛助会員会費	100,000	
個人正会員会費	40,000	
個人賛助会員会費	20,000	940,000
3 事業収益		
研修会収入	0	
懇親会収入	0	
調査・相談アドバイス収入	0	0
4 その他収益		
普通預金利息	70	
雑収入	60	130
経常収益計		940,130
II 経常費用		
1 事業費		
(1)情報交換・情報提供事業		
情報交換会懇親会会費	0	
ホームページ運営、メールマガジン発行	264,000	264,000
(2)教育研修・研究事業		
会場費	0	
会議費	0	
印刷費	0	
通信費	8,400	
旅費交通費	0	
会費	20,000	28,400
(3)調査相談アドバイス事業		
調査研究費	0	0
事業費計		292,400

(単位:円)

科 目		金 額	
2 管理費			
(1)その他経費			
交際費	0		
通信費	23,000		
消耗品費	0		
旅費交通費	0		
雑費	35,000		
支払手数料	132,000		
租税公課	10		
事務委託費	200,000	390,010	
	管理費計	390,010	
経常費用計			682,410
Ⅲ経常外収益			—
Ⅳ経常外費用			—
税引前当期正味財産増減額			257,720
法人税・住民税及び事業税			70,000
当期正味財産増減額			187,720
前期繰越正味財産額			620,090
次期繰越正味財産額			807,810