財団法人まちみらい千代田
平成２４年度第１回理事会議事録

１　日　時

平成２４年５月３１日（木）　午前１０時から午前１１時５５分

２　場　所

ちよだプラットフォームスクウェア５階５０１～５０２会議室

（千代田区神田錦町 3-21）

３　理事現在数　１２名

４　出席者

（１）出席者（８名）

若林尚夫、小池譲二、大畠康平、小嶋勝衛

髙木茂、高橋陽子、高橋容、林勇

（２）委任状提出者（３名）

師岡文男、堀田康彦、高島豊徳、

５　議　題

（１）議案第１号　平成２３年度財団法人まちみらい千代田事業報告について

（２）議案第２号　平成２３年度財団法人まちみらい千代田収支決算について

（３）議案第３号

財団法人まちみらい千代田役員の報酬等に関する規程の改定について

（４）議案第４号

公益財団法人まちみらい千代田評議員の報酬等に関する規程の改定について

（５）議案第５号

公益財団法人まちみらい千代田役員の報酬等に関する規程の改定について

（６）議案第６号

財団法人まちみらい千代田　賛助会員制度に関する規程の改定について

６　開会、挨拶、定足数確認、議事録署名人の選任

定刻に至り、若林理事長より開会の挨拶があり、その後寄附行為第２６条の規程により、若林理事長が議長となり、開会を宣言した。

引き続いて、議長が本日の出席者について事務局から報告をさせ、寄附行為第２７条

の規程で定める定足数を満たしていることを確認し、本理事会が有効に成立している旨を告げた。

続いて、本理事会の議事録署名人として、高橋陽子理事と林勇理事の２名を指名したい旨を諮ったところ、満場一致の賛成があったので、両理事を指名し、本人もこれを承諾した。よって、議案の審議に入った。

７　議事の経過及び結果

（１）議案第１号　平成２３年度財団法人まちみらい千代田事業報告について

（２）議案第２号　平成２３年度財団法人まちみらい千代田収支決算について

議案第１号及び議案第２号は相互に関連があるので、これを一括して審議したい旨を諮ったところ、全員異議なく了承した。

配布資料に基づき、事務局から次のような説明を行った。

平成２３年度は、「住宅まちづくり」「区民住宅の供給」「産業まちづくり」「普及啓発」という４つの事業の柱について、今まで積み上げてきたノウハウの活用や関係諸団体との連携を図りながら、財団としての特性を活かした事業の拡充に努めた。

「住宅まちづくり」では、マンションの維持管理のため、より効果の高い情報提供の方法を模索すると同時に、引き続き無料相談会を開催するなど、きめ細かな支援を図った。また、管理会社や理事長連絡会等、関係する団体との連携を積極的に図った。

マンション管理セミナーは２回開催した。「震災から学ぶ、マンションのコミュニティ」をテーマとした第２回では、宮城県マンション管理士会会長を講師として招聘し、第一部では講演、第２部ではパネルディスカッションを行うなど、相互にコミュニケーションを取れる形態を試みた。その結果好評を博し、参加者は８０名にのぼる盛況となった。

マンション情報紙「マンションサポートちよだ」は、マンション全体での回覧・掲示用として管理組合の理事長あてに送付していたが、情報が行き届かないとの声を踏まえ、第８号からは更なる情報の周知を図るべく、管理会社の協力を得られたマンションについて戸別配布を試みた。

マンション理事長連絡会は、年２回実施から隔月開催へと拡大し、運営内容も情報周知から理事長同士の意見交換を主体とした形に変更した。

「区民住宅の供給」では、これまでどおりの住宅管理運営のほか、２０年間の契約期間満了後を視野に入れ、入居者・オーナー・千代田区と連携し、情報共有・意見交換を開始した。

「産業まちづくり」では、東京都中小企業振興公社、東京都立産業技術研究センターをはじめとする各機関と提携し、中小企業へ経営面等において支援を行っ

た。
４回目の実施となった千代田ビジネス大賞は、２３社から応募があり、審査対象となった１８社の中から、大賞や千代田区長賞など６社を表彰した。表彰式後の懇親会に過去の受賞企業を招くなど、企業同士に多様な繋がりを提供する場を設けた。
「起業塾」の開催では従来の講座のほか、新たに女性起業家を対象とした講座を開講し、大きな反響を得た。
「普及啓発」では、第１３回千代田まちづくりサポートを開催し、応募１４団体のうち、１０団体に対して助成を実施した。
また、地域ＳＮＳ「ちよっピー」は、Facebook 等の普及を踏まえ、検討の結果その役割を終えたとの結論に達したため２４年度中に閉鎖することを決定した。

収支決算について、まず貸借対照表から見る財団の財務状況について報告する。短期的な支払能力は、流動資産が流動負債を上回っているため、経営は安定している。区の補助金が、借上型区民住宅に関連するもののみとなり、その精算方法についても変更されたため、流動負債のうち未払金が昨年度の約 10 分の１になり、流動負債の総額が大きく減少した。
固定負債については、職員の退職手当引当金と借上型区民住宅の入居者からの敷金預り金となっている。固定資産が正味財産を上回っているが、固定資産のほとんどが債券又は現金、預金となっており、減価償却が必要な固定資産は１３，２４７千円である。返済の必要性のある負債を正味財産が大きく上回っているため、経営は安定していると言える。
引き続いて、正味財産増減計算書から見る財団の財務状況について報告する。
債券等で運用している資産を時価評価で見直しを行った結果、昨年度に比べ、４，７４５千円の評価益となった。ただし、投資信託の分配金の中で特別分配金の割合が高かったため、その分一般正味財産への振替額が多くなり、指定正味財産全体の損益は８，７０９千円となっている。
今事業年度は、区からの補助金が借上型区民住宅事業に関するもののみとなったため、運営資金の確保が心配されたが、経費の削減や職員数の減などの支出の削減とともに、財産運用が当初予算時の想定に比べ良い成績となったため、経常増減額が９，５７４千円の増となった。
また、区から財団へ借上型区民住宅の契約主体が変更になった際、区がオーナーへ支払った保証金(敷金)が財団へ譲渡されていたが、計上漏れとなっており、今期経常外収益として５６，７３６千円を計上したため一般正味財産が増加した。
全体として補助金の減額により収益、費用ともに昨年度に比べ少なくなったが、

概ね安定した運営を行うことができたため、正味財産期末残高は１，７３３，０９０千円となり、昨年度に比べ６１，６９６千円の増となった。今後も引き続き、事業及び経費の見直しを図り、効率的で安定した財団運営を目指す。

以上のように説明を行い、監事監査において承認されたことを報告し、出席理事に諮ったところ、全員異議なく議決した。

（３）議案第３号 財団法人まちみらい千代田役員の報酬等に関する規程の改定について

配付資料に基づき、事務局から次のような説明を行った。

この度、千代田区の規程が改定され、これに伴い、副理事長の報酬月額も合わせて１，１００円減額した。規程の内容について変更はない。

この提案を出席理事に諮ったところ、全員異議なく議決した。

なおその際、次のような質疑応答があった。

〇なぜ副理事長の報酬のみが改定されるのか。

（事務局）

副理事長が常任であるため、副理事長のみの改定となった。

（４）議案第４号　公益財団法人まちみらい千代田評議員の報酬等に関する規程の改定について

配付資料に基づき、事務局から次のような説明を行った。

本議案については、平成２３年度第４回理事会にて既に承認されたものであるが、文言等に一部改定があったため、議案として挙げるものである。

現行規程の第１条文内に、評議員でなく理事の規程に関する条文が混在して記載されていたため、これを削除した。

この提案を出席理事に諮ったところ、全員異議なく議決した。

（５）議案第５号 公益財団法人まちみらい千代田役員の報酬等に関する規程の改定について

配付資料に基づき、事務局から次のような説明を行った。

本議案の規程についても、平成２３年度第４回理事会にて既に承認されたものであるが、文言等に一部改定があったため、議案として挙げるものである。

具体的な修正点としては二点ある。第一は、業務執行理事の報酬月額が１，１００円減額となる。第二に、現行規程の第１条文内に、理事ではなく評議員の規程に関する条文が混在して記載されていたため、これを削除した。

この提案を出席評議員に諮ったところ、全員異議なく議決した。

ここで一旦報告事項に入り、賛助会員制度に関する規程について以下のように報告を行った。

（６）－１　報告事項「財団法人まちみらい千代田賛助会費について」

当財団においては、賛助会員制度を設け、趣旨に賛同する多くの方々のご協力を頂いている。現下の経済状況や財団における事業内容の変化等もあり、会費の口数の減や退会の申し出が寄せられる一方、新たな会員の獲得については非常に厳しい状態となっており、会員数の減少が大きな課題となっていることは、先の理事会でも報告したとおりである。この度、類似する他の財団へ調査を行い、新しい会費の金額案を作成した。この場で理事の皆さまのご意見を伺い、可能であれば追加の議案として諮りたい。

なおその際、次のような質疑応答・意見があった。

○企業が賛助会員継続を検討する際に、社内で論点となるのは「総論として賛助を継続することに賛成か否か」である。会計監査時にも、金額がいくらであるかではなく、費目として削減するかどうかが問題とされる。つまり、賛助会員であることの説明がつくか否かが最大の問題であり、金額そのものを改定しても賛助会員の減少を止める根本的な解決にはならないと思うが、どうか。

（事務局）

当財団の趣旨も設立当時のそれとは変化したため、「会員の維持」という点において金額改定はあまり大きな効果は望めないかもしれない。しかし、「会員のすそ野を広げる」という目的から考えると、現行の金額設定は明らかなネックになっている。支持者を増やす目的としては、金額改定に一定の効果が望めると財団は考えている。

○金額を下げることで会員の増減に影響があるという感触を、財団側が得ているのであれば、変更しても良いのではないか。

（６）－２議案第６号　財団法人まちみらい千代田 賛助会員制度に関する規程の改定について

質疑応答の中で理事からの賛同が得られたため、会を一旦休憩とし、休憩後新たに「賛助会員制度に関する規程の改定について」を議事として提案し、事務局から以下のように説明を行った。

先ほどの報告のとおり、まちみらい千代田と類似する他財団への調査を行った結果、現行の会費「法人会員・１口５万円、個人会員１口５千円」を、「法人会員１口２万円、個人会員１口３千円」に改定する。

この提案を出席評議員に諮ったところ、全員異議なく議決した。

９　報告事項の審議経過

配付資料に基づき、事務局から次のような説明を行った。

（1）「中小企業センター活用事業の事業評価検討会」について

ちよだプラットフォームスクウェアが開館して８年が経過したため、今後の契約更新を見据え事業評価検討会を行った旨を前回（平成２３年度第４回）の理事会にて報告した。今回は、この検討会の詳細な検討結果について報告する。

中小企業センター活用事業はそもそも、千代田区の普通財産である千代田中小企業センタービルを活用し、「中小ビル連携による地域産業の活性化と地域コミュニティの再生」を具現化するリーディングプロジェクトとして開始されたものである。

本事業の契約概要は、千代田区（ビルオーナー）がまちみらい（事業主体）にビルの無償貸付を行い、まちみらいとプラットフォームサービス（運営主体）に定期借家契約を結ぶ形となっている。但し、プラットフォームサービスはまちみらいに対して建物全体の賃料を支払っているが、まちみらいはプラットフォームサービスから現在オフィスとして使用している利用フロアの借り返す（賃料を支払う）形を取っている。プラットフォームサービスは入居者を募り、当ビルのフロア貸出等のサービス提供するほか、地域内中小ビルオーナーから空室を借上げ、インキュベーション施設として運用するなど、中小ビル連携による地域内空ビル対策と地域産業振興を行っている。

事業評価の大まかな趣旨としては、インキュベーション施設として順調に運営が行われているのみならず、積極的なアネックス展開など、地域の空きビル対策にも貢献している点、健全な経営を行いながら、当初想定していた以上に地域貢献・社会貢献を行っている点などが非常に高く評価された。しかしながら課題も存在し、入居者の入居期間の長期化や、関係者以外からの認知度の低さなどが指摘された。

また、この事業の期間は平成１６年４月から１０年間の契約で、契約満了は平成２６年３月であるが、契約期間が残り２年を切っているにも関わらず、区との契約更新について見通しが立っていない問題がある。そのため施設運営事業者が新たな

事業展開や投資が出来ず、施設の改善や入居者の契約更新、新規契約に支障が生じてきている。

　このことから、区と財団との契約延長について早急に協議を行う必要があると考えられる。

　報告事項（１）について、以上のような説明を行った。

　その際、次のような質疑があった。

○これだけ外部からの評価が高いのであれば、区が何の対応もしていないとは考えにくい。それにも関わらず今後の対応策が示されていないのは、財団のアピール不足も一因なのではないか。あるいは、内部で盛り上がっているだけとも受け取られてしまうのではないか。

（事務局）

財団としても努力しているが力及ばず、思うようには話が運ばない。今後も最大限アピールして行きたい。

○（資料には）地域貢献を大いに評価されているとあり、一方では区民からの知名度が低いとある。矛盾していないか。

（事務局）

プラットフォームスクウェアが所在する神田錦町地区においては、地域の祭りを手伝うなど大いに地域貢献しており、存在も浸透している。また、まちづくり関連の学会やプロフェッショナルから注目を集めてもいる。しかしながら、千代田区全体や一般の方からの認知度となるとまだまだ低い、という意味である。

○了解した。そうであれば、町会からのバックアップも得て、大いにアピールするべきだ。これだけ外部からの評価が高いのに認知度が低いのではもったいない。

○区としても、これほどの高い評価を外部から得ているのであれば、報告を行うなど何らかのアピールをしてくれれば対応すると思う。現段階での契約延長も可能なはずである。早急に行動を起こしてほしい。

○契約を延長するのであれば、報告にも挙がっているとおり、入居者の長期滞在化への対応策は考えなければならないだろう。

　引き続いて報告事項（２）について報告を行った。

（２）「マンション施策検討会」について

マンション施策検討会は、当財団が千代田区内においてマンション等集合住宅に居住する住民が８０パーセントを超える状況に対応するべく、マンション居住が内包する様々な課題を洗い出し、実現性のある施策を検討することを目的として実施された。平成２３年１１月から平成２４年３月に渡って５回開催され、検討会メンバーは座長が飯田太郎氏、財団からは小池副理事長が委員として参加した。

検討の結果、財団に期待される項目として「マンション生活と管理運営について総合相談窓口としての役割」「高経年マンションの再生、良質なストック形成の支援」「マンションに関係する各主体の相互理解促進」「安全・安心・快適な地域コミュニティの育成促進」「首都直下地震への対策強化」の５項目が挙げられた。

「マンション生活と管理運営について総合相談窓口としての役割」としては、相談者と専門機関をつなぐコーディネーターとしての役割がよりいっそう期待されるとし、財団は提携相談先による既存事業の充実を図る。

「高経年マンションの再生、良質なストック形成の支援」では、今後増加すると見込まれる高経年マンションの長寿命化・再生を支援することが必要であるとし、財団は専門機関等の協力による再生・建替え説明会実施等を検討していく。

「マンションに関係する各主体の相互理解促進」では、マンション内に存在する諸問題の解決のため、マンションに関係する各主体の相互理解が必要であるとした。財団としてはマンション理事長連絡会・マンション管理会社連絡会の発展を図るほか、マンション管理員研修会の実施を検討する。

「安全・安心・快適な地域コミュニティの育成促進」では、マンション増加に伴う環境変化への対応や、町内会と管理組合との関係の在り方を模索することが期待されるとした。これを受け財団は、モデル地区の選定し町内会と管理組合の交流を促進する新事業を検討していく。

「首都直下地震への対策強化」は、各マンション管理組合に対して防災意識の啓発等を積極的に働き掛けることが期待されるとした。

以上のように、財団は行政等の公的機関と民間を結ぶ存在として、積極的な施策を今後も検討・実施していく。

報告事項（２）について以上のような説明を行った。

その際、次のような質疑があった。

○報告書の中にも何度も「コミュニティ」という言葉が登場する。この言葉は耳触りが良いが、実体が不確かなものである。マンション事業においては、ソフト部分の実態をきちんと把握した上で、言葉に振り回されない着実な施策を期待する。

○町会からマンション住民へ何かを働きかけるという構図は良く目にするが、逆に

マンション住民から町会へ、という動きを見たことがない。マンション住民は町会をどのように考えているか、どう捉えているか等のデータを財団で持っていないか。

（事務局）

財団の方針として、まず「マンション内のコミュニティの活性化」、その後「マンションと地域町会とのコミュニティ活性化」というシナリオを描いている。指摘のあったマンション住民の町会に対する認識や意見に関するデータは持っていない。

○ぜひ知りたい。財団での調査を検討してほしい。

８　閉　会

以上をもってすべての審議を終了したので、午前１１時５５分に議長は閉会を宣言し、解散した。

上記の決議を明確にするため、議長及び議事録署名人２名がこれに署名、押印する。

平成２４年５月３１日

財団法人まちみらい千代田
平成２４年度第１回理事会

議　　長	若　林　尚　夫	㊞
議事録署名人	高　橋　陽　子	㊞
議事録署名人	林　　　　勇	㊞