

財団法人まちみらい千代田
平成24年度第2回理事会議事録

1 日 時

平成24年10月25日（木） 午前10時から午前10時45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 評議員現在数 12名

4 出席者

（1）出席者（7名）

若林尚夫、小嶋勝衛、高木茂、堀田康彦、師岡文男
大畠康平、小池譲二

（2）委任状提出者（5名）

高島豊徳、高橋容、高橋正人、高橋陽子、林勇

5 報告事項

（1）平成24年度財団法人まちみらい千代田事業実施状況について

（2）公益財団法人移行に係る作業進捗状況について

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条の規定により、議長となり開会を宣言した。

引き続き、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条の規定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、師岡文男理事と大畠康平理事の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 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) 平成24年度財団法人まちみらい千代田事業実施状況について

まず「住宅まちづくり」事業では、主なものとしてマンションの維持管理・再生支援による良好な居住環境の整備促進のうち、「マンション管理組合の活性化支援」として9月29日にマンション管理セミナーを開催した。管理組合や居住者が管理会社とどのように上手につきあっていけばよいかという内容で講演を行い、非常に好評であった。引き続き後期にも実施する。マンション理事長連絡会は今年度は隔月で開催しており、理事長連絡会の加入数も若干増え60を超えた。12月に3つのマンションの合同防災訓練を財団主催で実施する予定としており、消防、区、地元町会などの関係団体と協議を進めている。また、「マンションの維持管理の支援」のうちアドバイザー派遣事業の一環としてマンション防災マニュアルの作成支援について区と協定を結んだので、今後アドバイザーの派遣を行っていく。

「借上型区民住宅の供給」では、これまでどおり民間の賃貸住宅を一括して借り上げ、区の補助制度を活用しながらその管理運営業務を行った。借上げの契約期間が20年となっており、区の補助金も含めどうするかということについて区と十分連絡を取りながら、オーナーや入居者との対応を行っていく。

「産業まちづくり」の分野においては、中小企業活性化成長支援の取り組みとして、昨年度実施した第4回千代田ビジネス大賞の受賞企業を紹介するリーフレットを作成した。授賞企業へ1,000部ずつ配付し企業活動に活用していただき非常に好評である。今年度エントリー企業募集の際にも配付するなど、ビジネス大賞に対するインセンティブの向上を図っている。今年度は今のところ24社の応募があり、あと数社上乗せできる見込みである。今後は、2月に実施予定の表彰式に向けて審査を進めていく予定である。他に、千代田区商工団体連携強化連絡会を運営し、区商連、商工連、観光協会、東商千代田支部、中小企業同友会などと情報を一元化して提供する仕組みを検討した。近々にWebサイトを立ち上げ情報の発信を行う予定である。さらに、昨年に引き続き千代田ビジネス起業塾を開催し、女性起業家編については一昨日終了した。今回は区内居住者の割合が高く非常に熱心に受講している。引き続き一般起業家編を11月から開催する。また、ちよだプラットフォームスクウェア2階に市町村サテライトオフィス東京を設置し地方との連携支援を行っているが、現在11団体が入居しており、10月4日には勉強会を開催した。新たに千代田区の姉妹都市である秋田県五城目町が入居したため、五城目町から情報提供を行った。

「普及啓発」においては、市民の自主的なまちづくり活動の支援として実績のある千代田まちづくりサポートを実施した。14回目を迎えた今回は、残念ながら活動について助成対象となった活動は4団体となった。中間発表会を11月10日に、

最終成果発表会を平成25年3月に開催予定である。また、賛助会員の拡大と交流促進については、7月の理事会において規程を改正し、法人会員の会費を2万円、個人会員の会費を3千円にそれぞれ値下げした。会費の見直しに合わせ、継続の意思確認や口数の確認を行い賛助会員の整理を行った結果、現在の財団の事業に関係のない法人の退会があった半面、財団の事業に関する法人の加入も図られた。今後も賛助会員の拡大を図るため様々な機会に勧誘を続けていく。

以上のように報告を行った。

なおその際、次のような質疑応答や意見があった。

- 「マンションサポートちよだ」の発行部数と配布方法はどうなっているのか。また、毎回アンケートがついているが、どのくらい回収できているのか。

(事務局)

発行部数はおよそ3万部程度である。以前は管理組合の理事長と回覧用に送付していたが、管理会社が協力してくれている管理組合については各戸配布を実施している。引き続き、管理会社の協力を得られるようお願いをしていく。アンケートについては毎回10件程度の回収となっている。

- 借上型区民住宅の説明の中で危機感という言葉が出ていたが、どういうことなのか。

(事務局)

特優賃の法律で借上げ期間が20年間となっており、契約期間終了後にマンションの管理はどうなるのか、35年ローンでローンを組んでいる場合、残り15年はどうすればよいのかといったような点をオーナーが持っているということである。

- 信託や銀行などでも同じような問題が発生している。

- マンションの維持管理のところで、災害への対応や大規模修繕といったことがあげられているが、新耐震基準以外のマンションの対応は大きな問題であり、千代田区全体で考えなければならない。もっと積極的に実施しないとマンションのみならず、地域全体に与える影響が大きい。大きなテーマであるが、急いで行う必要がある。

(事務局)

資金の補助ということになれば区の問題だが、財団としてはそれ以前の相談の受け付けやアドバイザーの派遣を実施している。千代田区の状況ではマンションを

所有者の財産としてだけでなく、区全体の財産として判断していく必要があるととらえている。耐震助成については、事業所ビルはかなり進んでいるが、マンションはなかなか進まないのが現状である。今後、都、区、財団が協力をして普及活動を実施する予定である。

- 事業所ビルとマンションでは合意形成のプロセスが全然異なり、マンションでの合意形成は制度だけではなくそのプロセスの推進を後押しする仕組みが必要。住宅は建てたときと大規模修繕や建替えを行う頃では生活の実態が変化してしまっているため、そういったことも含めてマンション対策を検討しないといけない。

(事務局)

区内の分譲マンション約400棟の何割かは旧耐震基準で建てられたマンションである。新耐震基準のマンションについても築後30年以上経過したマンションがかなり増えてきており、マンションの建物自体の老朽化と居住者の高齢化という二つの高齢化という問題が発生してきている。この問題により大規模修繕や建て替えなどを行う場合の合意形成の前提である資金負担の問題がクローズアップされなかなか解決が難しい。

ここまでで、報告事項(1)に関する意見や質疑が終了したので、引き続いて報告事項(2)について報告を行った。

(2) 公益財団法人移行に係る作業進捗状況について

公益法人への移行作業については、平成21年度の評議員会及び理事会において公益財団法人へ移行する旨のご決議をいただき、それに沿ってさまざまな作業に取り組んできたところである。

昨年の12月に移行申請に必要な申請書類について準備ができたため、主務官庁である東京都の担当者へ内容確認のため事前に提出しチェックを受け、その後申請書の内容についての質問や回答等のやり取りを行っている。6月には若林理事長と担当者が東京都の所管部を訪問し、法人における現状の説明を行い、認定審査の状況について話を聞くとともに申請へ向けて協力をお願いした。更に10月になってから小池副理事長と担当者が東京都の所管部を訪問し、担当の課長、係長と面談を行った。その際、都の担当課長より本日配布させていただいた資料のとおり、借上型区民住宅の供給事業に関して今までの話の中ではなかった見解が示された。

1つ目は、ハード系(施設管理)を中心事業としているまちづくり関連法人の公益法人への移行は困難であり、そのことについて以前から説明をし、公益法人へ移行した例もないということ。

2つ目は、ファミリー層の居住継続や確保ということについて住宅政策上の意義は認めるが、入居者がすべて地域活動への参加を行うわけではなく、あくまでも任意のため、地域社会という不特定多数に対して直接的な利益の増進につながっていないということ。

3つ目は、特優賃住宅の運営については指定法人として指定を受けて行うものであり、財団法人ではなくとも一般企業が指定法人の指定を受けて運営することができるということ。

特に2点目が最も重要なポイントと思われるが、人口が減少し地域社会が崩壊の危機に直面していたことを受けて、区の家賃助成制度を活用し、地域活動の中心となるファミリー層の居住の継続や外部からの呼び込みを行ってきたことが直接的な効果ということになっていると財団では考えている。また、そのような地域活動を担うことができる世代の居住者が増えることで、地域活動が活性化することが不特定多数である区民の利益につながるのではないかと考えているので、このあたりの都の見解との相違を埋めなければならない。

平成20年12月の法律の施行後5年以内に、当法人のような以前からの公益法人は、公益法人又は一般法人へ移行しなければみなし解散となってしまうため、残りの期間が1年余りとなり早急にどうするかを判断する必要がある。

報告事項(2)について以上のような説明を行った後、次のような質疑応答や意見が出された。

○公益財団法人への移行をめざしている中、現状はかなり難しいということだが、一般財団法人になるとどのような不都合があるのか。公益財団法人にならないと事業は立ちいかなくなってしまうのか。

(事務局)

公益財団法人に移行した場合と一般財団法人に移行した場合の差異で財団運営に最も影響があるのが税制上の問題である。特に、基本財産等の資金運用を行っている運用益に対して20%の課税がされるため、昨年度の決算ベースで算出するとおよそ1,000万円程度が源泉徴収されることになる。

○今の収入で考えれば単純に1,000万円の赤字になるということか。それならば、その金額以上に今よりも収益事業を増やして今まで通り事業を実施するのか、赤字の分だけ事業をやめるのかということになる。そのあたりもきちんと整理していく必要が出てくる。

○他の区では同じような事例はないのか。

(事務局)

他区で借上型区民住宅を財団で実施しているのは世田谷区だが、人口が多いため人口対策としては説明ができず、また、傾斜家賃となっているため財団で実施するメリットや民間事業者との差別化、公益性ということについて説明がつかないということで、最初は公益財団をめざしていたが一般財団へ移行することに方針変更したときいている。

- 人口問題や高い地価、業務地化等の千代田区の特殊事情を説明しても理解してもらえないということか。

(事務局)

担当者からは、認定委員会にかけると、委員からそこまでして千代田区に人を住まわす必要があるのかと言われると話があった。そのような根本的な話ではなく、担当者としても公益に移行するための理論武装ができれば認定委員会に提出するということを前提としているようだが、どうすれば納得させることができるかといったことについては、こうすればよいということは今までの事例からはないという話であった。

- 借上型区民住宅事業を公益事業から外すことはできないのか。

(事務局)

契約の主体が財団であり、事業の総額が大きいため公益事業から外すと公益事業割合を満たすことができなくなってしまう。年内にはめどをつけて、ダメならば一般財団法人の方向に進むことを検討しなければならない。

- 公益法人移行に関する問題が解決しない限り、現在の理事の任期は続くということになるのか。

(事務局)

申し訳ないが、この問題が片付き移行するまでもうしばらくお願いしたい。

8 閉 会

以上をもってすべての審議を終了したので、午前10時45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10月25日

財団法人まちみらい千代田
平成24年度第2回理事会

議 長 若 林 尚 夫 ⑩

議事録署名人 大 畠 康 平 ⑩

議事録署名人 師 岡 文 男 ⑩