

外郭団体に関する特別委員会資料

令和3年度

雲井通5丁目再開発株式会社

事業概要

都市局

目 次

第 1	会社設立の趣旨	1
第 2	会社の概要	2
第 3	定 款	4
第 4	令和 2 年度事業報告	1 0
1	事業の概要	1 0
2	財務諸表	1 1
第 5	令和 3 年度事業計画	1 3
1	事業の概要	1 3
2	予定財務諸表	1 4

第1 会社設立の趣旨

神戸の玄関口である三宮周辺地区の再整備に向け、平成27年9月に神戸市が策定した、「三宮周辺地区の『再整備基本構想』」では、中・長距離バスの乗り場が分散し、利便性や交通弱者への配慮が十分でない等の課題解消を目指し、乗降場を集約した新たなバスターミナルを整備することが位置づけられている。

また、平成30年3月に策定された「新たな中・長距離バスターミナルの整備に向けた雲井通5・6丁目再整備基本計画」においては、雲井通5・6丁目エリアは、新たなバスターミナルの整備に加え、神戸ならではの魅力と高いポテンシャルを活かした新たな都市機能の集積や地域の特色を活かした賑わい空間の形成などを再整備のコンセプトとしている。

I期のブロックにあたる雲井通5丁目は、よりスピード感をもって事業進捗を図るため、地権者の意見を反映しつつ、迅速な意思決定ができ、民間事業者のノウハウ・資金等を最大限に活用することが可能な「再開発会社施行」による市街地再開発事業の実施を目指すものとされている。

併せて、地権者と神戸市において、再整備の具体化に向けた検討、協議が進められ、平成30年5月に神戸市、一般財団法人神戸すまいまちづくり公社、兵庫県、その他地権者全員の出資により、「雲井通5丁目再開発株式会社」が発足した。

〔沿革〕

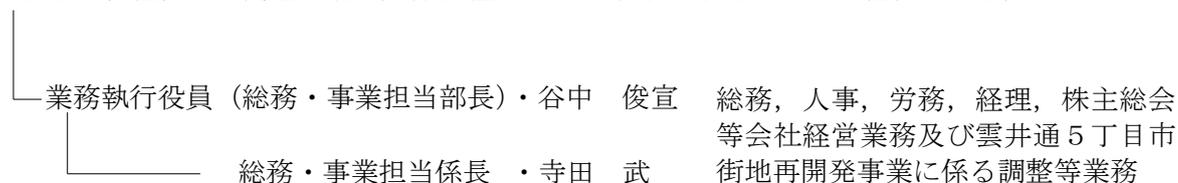
平成27年	9月	三宮周辺地区の『再整備基本構想』策定
平成30年	3月	新たな中・長距離バスターミナルの整備に向けた雲井通5・6丁目再整備基本計画策定
平成30年	5月	雲井通5丁目再開発株式会社創立総会
平成30年	5月	雲井通5丁目再開発株式会社設立登記

第2 会社の概要

- 1 商 号 雲井通5丁目再開発株式会社
- 2 本店所在地 神戸市中央区雲井通5丁目3番1号サンパル7階
- 3 設立年月日 平成30年5月16日
- 4 資 本 金 5,000千円
(神戸市出資額 2,550千円 51株 51.00%)

5 組 織

代表取締役社長 ◦ 鳥居 聡 (一般財団法人神戸すまいまちづくり公社代表理事)



- ・印は神戸市派遣職員
- 印は神戸市を退職した職員 (退職派遣を除く)

6 社員数

令和3年7月1日現在

所 属	部 長	課 長	係 長	合 計
総務・事業部	1 (1)		1 (1)	2 (2)
合 計	1 (1)		1 (1)	2 (2)

※ () 内は市派遣職員で、内数を表す。

7 役員

令和3年7月1日現在

役 職 名	氏 名	備 考
代表取締役社長	鳥 居 聡	一般財団法人神戸すまいまちづくり公社代表理事
取 締 役	中 原 信	神戸市都市局都心再整備本部長
〃	尤 泰 基	株式会社アサヒ代表取締役
監 査 役	岩 崎 和 文	岩崎公認会計士・税理士事務所所長

第3 定 款

第1章 総 則

(商 号)

第1条 当社は、雲井通5丁目再開発株式会社と称する。

(目 的)

第2条 当社は、次の事業を営むことを目的とする。

1. 都市再開発法第2条の2第3項に基づく市街地再開発事業の施行にかかる業務
2. 前号に付帯関連する一切の業務

(本店の所在地)

第3条 当社は、本店を兵庫県神戸市に置く。

(公告の方法)

第4条 当社の公告は、官報に掲載する方法により行う。

第2章 株 式

(発行可能株式総数)

第5条 当社の発行可能株式総数は、200株とする。

(株式の譲渡制限)

第6条 当社の発行する株式は譲渡制限株式とし、これを譲渡により取得するには、株主又は取得者は、当社の承認を要する。

- 2 前項の承認機関は取締役会とする。

(株主割当てによる募集株式の発行等)

第7条 株主に株式（自己株式の処分による株式を含む。）の割当てを受ける権利を与えて募集株式の発行等を行う場合には、その募集事項、株主に当該株式の割当てを受ける権利を与える旨及び引受けの申込みの期日は、取締役会の決議によって定める。

(相続人等に対する売渡しの請求)

第8条 当社は、相続その他の一般承継により当社の株式を取得した者に対し、当該株式を当会社に売り渡すことを請求することができる。

(自己株式取得の場合の売主追加請求権の排除)

第9条 当社は株主総会の決議によって、特定の株主からその有する株式の全部又は一部を取得することができる。

- 2 前項の場合、当該特定の株主以外の株主は、自己を売主に追加することを請求することができない。

(株主名簿記載事項の記載又は記録の請求)

第10条 当社の株式取得者が株主名簿記載事項を株主名簿に記載し、又は記録することを請求するには、当社所定の書式による請求書に、株式取得者と、その取得した株式の株主として株主名簿に記載され、もしくは記録された者又はその相続

人その他の一般承継人が、記名押印し、共同して提出しなければならない。ただし、法務省令で定める場合は、株式取得者が単独で上記請求をすることができる。

(質権登録等)

第11条 当会社の株式につき質権の登録、変更又は抹消、信託財産の表示又は抹消を請求するときは、所定の請求書を当会社に提出するものとする。

(届出)

第12条 株主、登録株式質権者、信託株式の受託者又はその法定代理人は、その氏名又は名称、住所及び印鑑を所定の書式により当会社に届け出るものとする。

2 前項の届出事項に変更があったときも同様とする。

(基準日)

第13条 当会社は、毎年3月31日の最終の株主名簿に記載又は記録された議決権を有する株主をもって、その事業年度にかかる定時株主総会において、権利を行使することができる株主とする。

2 前項のほか、株主又は登録株式質権者として権利を行使することができる者を確定するため必要があるときは、あらかじめ公告して、臨時に基準日を定めることができる。

第3章 株主総会

(株主総会の決議事項)

第14条 株主総会は、法令又は定款で定める事項を決議する。

(株主総会の招集)

第15条 定時株主総会は、毎事業年度末日の翌日より3ヶ月以内に招集し、臨時株主総会は、必要に応じて随時これを招集する。

(株主総会の招集手続)

第16条 株主総会を招集するには、株主総会の日の1週間前までに、議決権を行使することができる株主に対して招集通知を発するものとする。

2 株主総会は、前項の規定にかかわらず、その総会において議決権を行使することができる株主の全員の同意があるときは、招集の手続を経ることなく開催することができる。

(株主総会の招集権者及び議長)

第17条 株主総会は、法令に別段の定めがある場合を除き、取締役会の決議によって、取締役社長がこれを招集し、議長となる。取締役社長に事故あるときは、予め取締役会が定めた順序により、他の取締役がこれにあたる。

(株主総会の決議方法)

第18条 株主総会の決議は、法令又は定款に別段の定めがある場合を除き、議決権を行使することができる株主の議決権の過半数を有する株主が出席し、出席した当該株主の議決権の過半数をもって行う。

2 会社法第309条第2項に定める株主総会の決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の過半数を有する株主が出席し、出席した当該株主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって行う。

(株主総会の決議の省略)

第19条 取締役又は株主が株主総会の目的である事項について提案をした場合において、当該事項について議決権を行使することができる株主の全員が当該提案につき書面又は電磁的記録により同意の意思表示をしたときは、当該提案を可決する旨の株主総会の決議があったものとみなす。

(議決権の代理行使)

第20条 株主は、当会社の議決権を有する他の株主1名を代理人として、議決権を行使することができる。この場合、株主又は代理人は、株主総会ごとに代理権を証する書面を当会社に提出しなければならない。

(株主総会の議事録)

第21条 株主総会の議事の経過の要領及びその結果並びにその他法令に定める事項については、議事録に記載又は記録する。

第4章 取締役、代表取締役及び取締役会

(取締役の員数)

第22条 当会社の取締役は3名以上とする。

(取締役の選任)

第23条 当会社の取締役は、株主総会において、議決権を行使することができる株主の議決権の過半数を有する株主が出席し、出席した当該株主の議決権の過半数による賛成をもって選任するものとする。取締役の選任決議は、累積投票によらないものとする。

(取締役の任期)

第24条 取締役の任期は、選任後2年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時株主総会の終結の時までとする。

2 補欠あるいは増員のため選任された取締役の任期は、前任者の任期あるいは他の在任取締役の任期が満了すべき時までとする。

(取締役会の設置)

第25条 当会社には、取締役会を置く。

(代表取締役)

第26条 取締役会の決議により、当会社を代表する取締役を選定するものとする。代表取締役は、会社を代表し、会社の業務を執行する。

(役付取締役)

第27条 取締役会の決議により、代表取締役の中から社長1名を選定し、必要に応じて取締役中から常務、専務その他役付取締役を選定できるものとする。

(取締役会の招集権者及び議長)

第28条 取締役会は、法令に別段の定めがある場合を除き、取締役社長が招集し、その議長となる。取締役社長に事故あるときは、予め取締役会が定めた順序により、他の取締役がこれにあたる。

(取締役会の招集手続)

第29条 取締役会の招集通知は、会日の1週間前までに各取締役及び各監査役に発することを要する。ただし、緊急を要する場合は更に短縮することができる。

2 取締役及び監査役全員の同意がある場合には、前項の期間を短縮し、又は通知を省略してこれを開催することができる。

(取締役会の決議方法)

第30条 取締役会の決議は、議決に加わることができる取締役の過半数が出席し、その過半数をもって行う。

(取締役会の決議の省略)

第31条 取締役が取締役会の決議の目的である事項について提案をした場合において、当該提案につき取締役（当該事項について議決に加わることができるものに限る。）の全員が書面又は電磁的記録により同意の意思表示をしたときは、当該提案を可決する旨の取締役会の決議があったものとみなす。ただし、監査役が異議を述べたときはこの限りではない。

(取締役の報酬等)

第32条 取締役の報酬、賞与、退職慰労金その他の職務執行の対価として当会社から受ける財産上の利益は、株主総会の決議により定める。

(取締役会の議事録)

第33条 取締役会の議事の経過の要領及びその結果並びにその他法令に定める事項については、議事録に記載又は記録し、議長及び出席取締役並びに出席監査役がこれに記名押印又は電子署名を行う。

(取締役の責任免除)

第34条 当会社は、会社法第426条第1項の規定により、取締役会の議決をもって、同法第423条第1項の取締役（取締役であった者を含む。）の責任を法令の限度内において免除することができる。

(非業務執行取締役との責任限定契約)

第35条 当会社は、会社法第427条第1項の規定により、取締役（業務執行取締役等である者を除く。）との間に、損害賠償責任を限定する契約を締結することができる。ただし、当該契約に基づく責任の限度額は、法令の定める額とする。

(取締役会規程)

第36条 取締役会に関する事項は、法令又は本定款のほか、取締役会において定める取締役会規程による。

第5章 監査役

(監査役の設置)

第37条 当会社には、監査役を置く。

(監査役の員数)

第38条 当会社の監査役は1名以上とする。

(監査役の選任)

第39条 当社の監査役は、株主総会において、議決権を行使することができる株主の議決権の過半数を有する株主が出席し、出席した当該株主の議決権の過半数による賛成をもって選任するものとする。

(監査役の任期)

第40条 監査役の任期は、選任後4年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時株主総会の終結の時までとする。

2 任期の満了前に退任した監査役の補欠として選任された監査役の任期は、退任した監査役の任期が満了すべき時までとする。

(監査役の報酬等)

第41条 監査役の報酬、賞与、退職慰労金その他の職務執行の対価として当会社から受ける財産上の利益は、株主総会の決議により定める。

(監査役の責任免除)

第42条 当会社は、会社法第426条第1項の規定により、取締役会の議決をもって、同法第423条第1項の監査役（監査役であった者を含む。）の責任を法令の限度内において免除することができる。

(監査役との責任限定契約)

第43条 当会社は、会社法第427条第1項の規定により、監査役との間に、損害賠償責任を限定する契約を締結することができる。ただし、当該契約に基づく責任の限度額は、法令の定める額とする。

第6章 計算

(事業年度)

第44条 当社の事業年度は毎年4月1日より翌年3月31日までとし、その末日を決算期とする。

(剰余金の配当)

第45条 当会社は、株主総会の決議によって、毎事業年度末日最終の株主名簿に記載又は記録されている株主又は登録株式質権者に対し、剰余金の配当をすることができる。

2 配当財産は、利息をつけないものとする。

3 配当財産が交付の日から3年以内に受領されないときは、当会社は交付の義務を免れるものとする。

附 則

(設立に際して出資される財産の最低額)

第46条 当社の設立に際して出資される財産の最低額は、金3,000,000円とする。

(最初の事業年度)

第47条 当社の最初の事業年度は、当会社成立の日から平成31年3月31日までとする。

(発起人の氏名又は名称及び住所)

第48条 当会社の発起人の氏名又は名称及び住所は、次のとおりである。

(名称) 神戸市

(住所) 兵庫県神戸市中央区加納町六丁目5番1号

(名称) 一般財団法人神戸すまいまちづくり公社

(住所) 兵庫県神戸市中央区雲井通五丁目3番1号

(名称) 株式会社有馬芳香堂

(住所) 兵庫県神戸市兵庫区下沢通七丁目1番2号

第4 令和2年度事業報告

1 事業の概要

平成30年3月に神戸市が策定した「新たな中・長距離バスターミナル整備に向けた雲井通5・6丁目再整備基本計画」では、地権者の方々が中心となり、行政や公共施設管理者等の協力を得ながら、民間事業者の技術やノウハウを活用しつつ進めていくとしている。また、出来るだけ早期に民間事業者を活用して技術面・資金面での協力を得ることとし、スピーディかつ安定的な事業進捗を図るものとしている。

当社においては、基本計画に基づき、市街地再開発事業の事業化に向けて、株主である地権者の皆様と情報連絡会や個別ヒアリング等を通じて意見を聴きながら、事業協力者、神戸市等と連携し、関係者との協議・調整を図り、事業化に向けた検討を進めてきた。

令和2年3月に決定された都市計画に基づき、再開発ビルの基本設計等を行うとともに、保留床の取得や工事の施工などを行う民間参画事業者の選定を行った。選定された民間参画事業者とともに、事業計画をとりまとめ、地権者の同意を得て、令和3年3月に施行認可された。

(1) 施行認可に向けた調査，設計

事業の施行認可に向けた再開発ビルの基本設計を行うとともに、従前資産額算定のための建物調査、資金計画案の作成や関係者との協議・調整を進めた。

(2) 民間参画事業者の公募及び選定

民間参画事業者のノウハウ・資金等を最大限活用するため、再開発ビルの保留床を取得する「特定事業参加者」と再開発ビルの工事等を行う「特定業務代行者」を同時に、且つ両者の共同提案を求める公募を実施した。

選定委員会の選定結果を受け、令和2年11月に特定事業参加者として、三菱地所株式会社、三菱倉庫株式会社、神鋼不動産株式会社並びに特定業務代行者として、株式会社大林組を選定した。

(3) 事業計画の策定及び施行認可申請

選定された民間参画事業者と、再開発ビルの設計概要や資金計画等を定めた事業計画をとりまとめ、地権者の同意を得て、神戸市に施行認可申請を提出した。神戸市において縦覧などの手続きが進められ、令和3年3月29日に施行認可された。

(4) 地権者等との協議・調整

地権者を対象とした「情報連絡会」を開催し、事業の進捗状況などの情報共有や意見聴取を行った。また、個別ヒアリングを通じて、個別の事情に応じた意向把握や合意形成を進めた。

また、具体的な進め方や進捗状況について、関係者に周知するため、「再整備ニュース」を発行した。

2 財務諸表

(1) 損益計算書 (令和2年4月1日～令和3年3月31日, 単位: 円)

費用の部		収益の部	
科目	金額	科目	金額
営業費用		営業収益	
営業外費用		営業外収益	
特別損失		特別利益	
合計	0	合計	0
		税引前当期純利益	0
		法人税等	0
(1) 補助金 一 千円		当期純利益	0
(2) 受託料 一 千円		前期繰越利益剰余金	0
		繰越利益剰余金	0

(2) 貸借対照表 (令和3年3月31日現在, 単位: 円)

科目	金額	科目	金額
(資産の部)		(負債の部)	
流動資産	1,430,490,644	流動負債	1,030,490,644
現金及び預金	280,993,517	短期借入金	1,000,000,000
未成工事支出金 ※1	959,497,127	未払金	30,165,300
未収入金	190,000,000	預り金	253,344
		未払法人税等	72,000
		固定負債	395,000,000
		仮受金 ※2	395,000,000
		負債合計	1,425,490,644
		(純資産の部)	
		株主資本	
		資本金	5,000,000
		純資産合計	5,000,000
資産合計	1,430,490,644	負債・純資産合計	1,430,490,644

※1 未成工事支出金（過年度の累計額）の内訳は下記のとおり (単位：円)

科 目	総 額	内 訳			
		人 件 費	物 件 費 等	減価償却費	事 業 費
平成 30 年度	64,823,889	20,544,539	4,855,030		39,424,320
令和元年度	117,049,233	24,334,526	6,105,147		86,609,560
令和 2 年度	777,624,005	26,703,579	7,838,526		743,081,900
合 計	959,497,127	71,302,444	19,078,903		869,115,780

※2 仮受金の内訳（過年度の累計額）は下記のとおり (単位：円)

科 目	収 入	内 訳			
		事業収入	受託料収入	補助金収入	受取利息他
平成 30 年度	15,000,000			15,000,000	
令和元年度	0			0	
令和 2 年度	380,000,000			380,000,000	
合 計	395,000,000			395,000,000	

※神戸市からの収入

- (1) 補助金 102,500,000 円
- (2) 受託料 ー 円

第5 令和3年度事業計画

1 事業の概要

令和3年3月に認可された事業計画等に基づき、株主である地権者と合意形成を図りながら、神戸市や特定事業参加者及び特定業務代行者と連携し、権利変換計画策定等の市街地再開発事業の手続きを進めていく。

令和3年度は、地権者の同意を得て、年度内の権利変換計画の認可を目指し、再開発ビルの実施設計や資金調達のための金融機関の選定を行うとともに、既存建築物からの移転に向けた移転先や補償協議を進め、既存建築物の解体工事や再開発ビルの新築工事着手に向けた準備を行っていく。

(1) 権利変換計画策定及び認可申請

従前資産の基準となる土地調書及び物件調書を作成すると共に、従前資産に代わる再開発ビルの従後床評価や配置計画を行い、地権者の同意を得て、権利変換計画を策定する。併せて、年度内の認可を目指して申請を行う。

(2) 再開発ビル等の実施設計

特定事業参加者及び特定業務代行者のノウハウを最大限に活用し、既存建築物の解体工事及び再開発ビルの新築工事着手に向け、工事施工に必要なとなる詳細設計や東側拡幅道路等の公共施設設計を行う。

併せて、工事着手に必要なとなる申請等の諸手続について、関係機関と協議調整を進める。

(3) 既存建築物からの移転対応

令和4年度の既存建築物の解体工事着手に向け、個別面談において権利者の意向把握を十分に行いながら、工事期間中の仮店舗などの移転先選定や移転にかかる補償等についての合意形成を進め、早期転出を希望する権利者への先行移転対応など、個別の事情に応じた移転の意向に対応していく。

(4) 地権者等との協議・調整

地権者を対象とした「情報連絡会」を開催し、事業の進捗状況などの情報共有や意見聴取を行うとともに、個別ヒアリングを通じて、個別の事情に応じた意向把握や合意形成を進める。

また、具体的な進め方や進捗状況について、関係者に周知するため、「再整備ニュース」を発行するほか、特定事業参加者及び特定業務代行者と連携し、関係者を対象とした事業や計画についての勉強会等を行いながら事業を進めていく。

2 予定財務諸表

(1) 予定損益計算書 (令和3年4月1日～令和4年3月31日, 単位: 千円)

費用の部		収益の部	
科目	金額	科目	金額
営業費用		営業収益	
営業外費用		営業外収益	
特別損失		特別利益	
合計	0	合計	0
		税引前当期純利益	0
		法人税等	0
(1) 補助金 一 千円		当期純利益	0
(2) 受託料 一 千円		前期繰越利益剰余金	0
		繰越利益剰余金	0

(2) 予定貸借対照表(令和4年3月31日現在, 単位: 千円)

科目	金額	科目	金額
(資産の部)		(負債の部)	
流動資産	12,390,292	流動負債	1,537,692
現金及び預金	533,858	未払金	1,537,436
未収入金	4,452,600	未払法人税等	72
未成工事支出金 ※1	7,403,834	預り金	184
		固定負債	10,847,600
		長期借入金	6,000,000
		仮受金 ※2	4,847,600
		負債合計	12,385,292
		(純資産の部)	
		株主資本	5,000
		資本金	5,000
		純資産合計	5,000
資産合計	12,390,292	負債・純資産合計	12,390,292

※1 未成工事支出金（過年度の累計額）の内訳は下記のとおり (単位：千円)

科 目	総 額	内 訳			
		人 件 費	物 件 費 等	減価償却費	事 業 費
平成 30 年度	64,824	20,545	4,855		39,424
令和元年度	117,049	24,334	6,105		86,610
令和 2 年度	777,624	26,703	7,839		743,082
令和 3 年度 (予定)	6,444,337	30,020	27,152		6,387,165
合 計	7,403,834	101,602	45,951		7,256,281

※2 仮受金（過年度の累計額）の内訳は下記のとおり (単位：千円)

科 目	収 入	内 訳			
		事業収入	受託料収入	補助金収入	受取利息他
平成 30 年度	15,000			15,000	
令和元年度	0			0	
令和 2 年度	380,000			380,000	
令和 3 年度 (予定)	4,452,600			4,452,600	
合 計	4,847,600			4,847,600	

※神戸市からの収入

- (1) 補助金 1,315,050千円
- (2) 受託料 ー 千円