

2009年(平成21年)10月6日(火曜日)

再開発ビル活性化
ネットが研修会

建物の固定資産
税評価テーマに

再開発ビル活性化ネットワーク(柳田勝敏理事長)は9月30日、大阪府中央区の大阪府商工会館で9月研修会を開いた。建物鑑定士の佐藤昭代表取締役が「建物の固定資産税評価の実態と軽減」をテーマに講演した。写真



真。

佐藤氏はまず、一般にはほとんど目に触れることのない総務省の固定資産評価基準に基づいて、工事内訳書と設計図書の確認、現地調査が行われ、「再建築評点」と物価変動率で固定資産税を算出している仕組みを解説。評点などの計算根拠については、開示や説明がなく、不服申し立て制度も事実上機能していない状況など問題点を指摘した。

こつとした実態を踏まえ、延べ床面積5000平方メートル以上の建築物なら固定資産税・都市計画税の還付と次年度以降の軽減などを専門家の支援によって実現できる可能性がある」と説明した。

2009年(平成21年)10月5日(月曜日)

固定資産税の 軽減で研修会

再開発ビル活性化NT
NPO(非営利組織)法人
再開発ビル活性化ネットワー
ク(柳田勝敏理事長)は9月
30日、大阪市中央区の大府
商工会館で9月研修会を開い



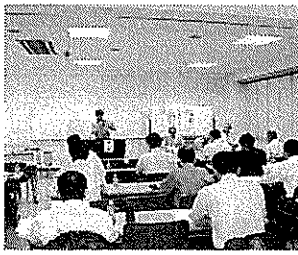
た。
佐藤政昭建物鑑定代表取締役が「建物の固定資産税評価の実態と軽減について」と題して講演した。

冒頭、柳田理事長は「空き店舗の増加や来客数減少による駐車場収入の減少など、皆さんの会社経営が悪化していると思う。そのため、支出経費の軽減が課題となっております。今回は固定資産税の軽減をテ

ーマとした。政権交代により、われわれにとって大変な事態が出てきている。第3セクターの置かれている立場を理解し、会社の健全化に取り組んでほしい」とあいさつした。写真。

佐藤氏は、家屋固定資産評価は誤っていることもあり、是正できる可能性があることを指摘したうえで、「評価の適正化はいつでも可能」と強調した。

2009年(平成21年)8月31日(月曜日)



地域商店街活性化法
と関連施策で研修会
再開発ビルネットワーク
再開発ビル活性化ネッ
トワーク(柳田勝敏理事
長)は25日、大阪市中
央区の大阪府商工会館で地
域商店街活性化法と関連
施策についての研修会を
開いた。写真。

まず近畿経済産業局流
通・サービス産業課の安
藤慎二総括係長が、商店
街の年間販売額や事業者
の推移や、利用者の商店

街に対する期待などにつ
いて解説するとともに、
地域商店街活性化法の目
的や、資金・税制の抜本
的拡充など支援策の内容
を紹介。

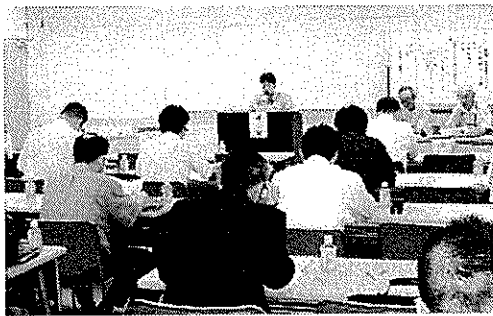
続いて中島和男中心市
街地活性化専門官が、全
国の中心市街地活性化基
本計画の認定状況や戦略
的中心市街地商業等活
性化支援事業について説明
した。

2009年(平成21年)8月28日(金曜日)

地域商店街活性化
法テーマに講演

再開発ビル活性化
NWの8月研修会

NPO(非営利組織)法人
再開発ビル活性化ネットワー
ク(柳田勝敏理事長)は25日、



大阪市中央区の大阪府商工会館で8月研修会を開いた。写真
真。8月1日に施行された
「地域商店街活性化法」につ
いて、近畿経済産業局職員が
講演した。

冒頭、柳田理事長は「これ
までの法律(中心市街地活性
化法)はあくまで中心地のた
めのものであったが、再開発ビ
ルは駅前の中心地だけでな
く、地方部にまで存在する。
地域商店街活性化法は、中心
市街地活性化法の対象外にも
適用される有益なものであ
り、きょうの講演を将来の再
開発ビルの運営のヒントにし
てほしい」とあいさつした。

研修では、安藤慎二近畿経
済産業局流通・サービス産業
課総括係長が「地域商店街活

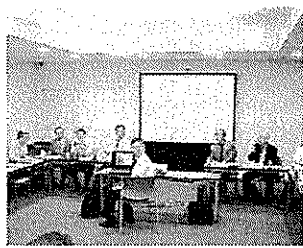
活性化法と関連施策」をテーマ
に講演した。

地域商店街活性化法は、商
店街振興組合などが、商店街
の区域や周辺地域の住民の需
要に応じて、商品の販売や役
務の提供、行事を実施し、商
店街への来訪者が増加するこ
とで、中小小売業者や中小サ
ービス業者の事業機会の増大
を図る取り組み(地域商店街
活性化事業)に対し、国が資
金や税制、人材育成などの面
で支援するもの。

安藤係長は、同法の全体概
要や基本方針、申請方法など
について解説した。

また、同局の中島和男中心
市街地活性化専門官は、中心
市街地活性化法について説明
した。

2009年(平成21年)6月24日(水曜日)



管理会社の緊急対策
テーマに懇談会開く

再開発ビル活性化
ネットワーク

再開発ビル活性化ネット
ワーク(柳田勝敏理事
長)は11日、大阪市中央
区のホールで経営者懇談
会「管理会社が破綻しな

いために「管理会社の緊急対策」を開いた。写真。再開発ビルからのキーテナント撤退や、大手テナントの出店条件と再開発ビル側の意向との乖離(かいり)など第三セクターの再開発ビル管理会社にとってビル運営が深刻化している実態が報告されたほか、管理会社自体のテナント・ニーズへの対応が遅れていることなどが指摘された。

藤山正道理事長代行は、数社の管理会社の経営診断を行った結果、再開発ビルの総合的で具体的な経営理念がなく、商圏が狭小化しているにもかかわらず地域や顧客への対応が遅れていることなどが判明したと報告し、場合によっては管理会社が10社程度が共同出資したPM会社によって経営企画と事業計画の策定、管理・分析・改善を軌道に乗せる提案を示した。

意見交換では、役員個人の保証の必要性や金融機関からの借入れの現状、管理会社の耐力を超えた床取得の課題などが話し合われた。

2009年(平成21年)6月15日(月曜日)

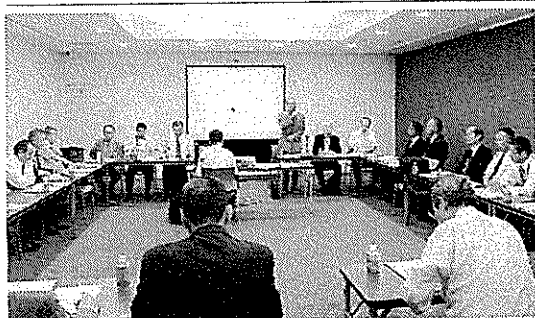
ビルNW 再開発 活性化 管理会社自身が取組み

経営者懇で意見交換

再開発ビル活性化ネットワーク
NPO(非営利組織)法人

|||||

ク(柳田勝敏理事長)は11日、大阪市中央区のハートンホールで第2回経営者懇談会を開いた。写真。理事長代行の藤山正道日本ショッピングセンター協会理事が「管理会社が破綻しないために」をテーマに講演した。



社の収益は減少しているが、この状況だと第3セクターの宿命として、まず管理報酬費が削られる。自治体の財政がひっ迫しているため、資金繰りが厳しい状況だ。いつまでもこの状態を放置しておけない。管理会社自身としての取り組みを進める必要がある」と述べた。

懇談会では藤山会長代行が、テナントの売上高減少が及ぼす、管理会社の資金繰りへの影響について説明した。テナントからの賃料の減額要請に応じる場合は、長期的な損益、資金計画をその時点で見直しておくこと、事業再生に着手する場合は、資金繰りが悪化する前に迅速に対応することなど、重要ポイントについて紹介した。

自由討議では、各出席者が直面している課題などについて報告、相談し、これに対して解決方法をアドバイスするなど、積極的に意見交換し情報を共有した。

2008年(平成20年)11月17日<月曜日>

売り上げ不振で核店舗が撤退、経営責任があいまいで問題は先送り…など、再開発ビルは時を経るに連れ、課題が山積する例が多い。「多くの課題はチャンスでもある。地域にどう愛されるかが分岐点」といい、再開発ビルは「地域共有資産になるべき」と語る。

NPOが2007年にまとめた「再開発ビル活性化への処方せん」では、パー



NPO法人再開発ビル活性化ネットワーク
理事長

柳田 勝敏さん
やなぎ た まさとし

再開発ビルは生まれ変わる

トナーシップ型の再開発ビル運営を提案。管理組合、テナント会、管理会社が連携して活性化に取り組むことを訴える。09年1月には、大阪・南港で開催される日本ショッピングセンター協会のビジネスフェアに出展し、「再開発ビルは生まれ変わる」と社会に広くアピールする考えだ。

作家・五木寛之氏のファンで、特にエッセイ「林住期」に感銘を受けた。

古代インドにさかのぼる林住期の定義は、人生を100年として四つに分けたうち、仕事や家庭、子育てから解放された50歳から75歳にかけての「自分のためにしたいことをし、楽しく生きる時期」のこと。まさにその今、「年を経るごとに人の輪が広がっている」といい、これからも人生を楽しみたい心境だ。68歳。尼崎市出身。

(大阪支局＝増田茂樹)

2008年(平成20年)11月11日<火曜日>

「生まれ変わる」をアピール 再開発ビル活性化ネットワーク

総 会

NPO法人再開発ビル活性化ネットワーク(柳田勝敏理事長)は6日、2008年度定時総会を大阪市内で開いた。

日本ショッピングセンター協会が2009年1月20日から22日にかけて開催する第33回ビジネスフェア大阪大会への出展を新たに盛り込み、再開発ビル活性化に向けた活動を社会に広くアピ



柳田理事長

ルする考えだ。柳田理事長は、約2万人の来場が予想されている同フェアへの出展の経緯などに触れ、「再開発ビルは生まれ変わる、と社会に広く示すいい機会になる」と期待し、会員にも積極的な参加を求めた。

今期は、同フェアへの出展のほか、07年に発表した「再開発

ビル活性化の処方箋」で提案したパートナーシップ型のショッピングセンター(SC)経営などの具体的展開、07年度に開始した再開発ビルSC経営診断事業の推進、再開発ビルの法律・制度上の問題点についての改善要望などを継続して行う。

総会後の情報交換会では、中小企業基盤整備機構近畿支部の長坂泰之課長が中心市街地活性化について「計画を作った後の組織づくり、人づくりが重要」と話したほか、国土交通省都市・地域整備局市街地整備課の森伸太郎係長が暮らし・にぎわい再生事業の活用について講演した。

2008年(平成20年) 11月11日(火曜日)



まちづくりで講演
再開発ビル活性化
ネットワークが総会
再開発ビル活性化
ネットワーク(柳田勝敏理事
長)写真)は6日、大阪
市中央区のハートンホー

ルで08年度定時総会と情
報交換会を開いた。

総会では、07年度事業
・決算報告と08年度事業
計画・予算を承認。

情報交換では、最初に
中小企業基盤整備機構近
畿支部の長坂泰之事業支
援課長が「失敗に学ぶ中
心市街地活性化」をア
マに講演。

まちづくり3法改正
で、地域が策定した活性
化基本計画を中心市街地
活性化本部が認定するし
くみができただが、「策定
して、安心しているケー
スが少なくない。計画内
容を実行してはじめて活
性化できることを忘れて
いる」と指摘する。こと
に、にぎわいを回復する
ためには「中心市街地の
現状を徹底的に分析する
ことが前提なのに、本当
ににぎわいを取り戻して

いるのか疑問」「ほかの
まちより、少し強い要素
を大きく見せる手法も必
要だ」「商業機能だけで
なく、たとえば図書館な
ど確実に毎日人を呼べる
ほかの機能の導入が効果
的」などを語った。

国土交通省都市整備局
市街地整備課の森伸太郎
係長は「暮らし・にぎわ
い再生事業」について説
明。

本年度から、地方都市
で特色あるまちなみや建
築物などをいかした整備
を促進するため、階数や
構造要件を緩和したこと
や、地域防災安全性を高
めるため、再開発事業な
どの採択要件を満たす施
設の新築・建て替え時に
供給処理施設整備費や空
地整備費などが補助対象
に加わったことなどを解
説した。

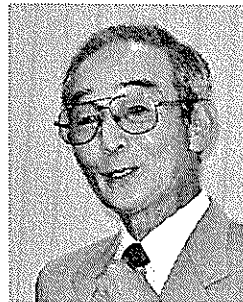
2008年(平成20年)11月10日(月曜日)

前向き、積極的に
問題に取り組みを

再開発ビルNW

NPO(非営利組織)法人再開発ビル活性化ネットワーク(柳田勝敏理事長)は、大阪市中央区のハートンホールで、2008年度定時総会と情報交換会を開いた。会員ら約70人が参加した。

冒頭、柳田理事長は「当法人も設立から4年目を迎えた。事業数は年々増え、前年度は前々年度から倍増したが、それは再開発ビルが抱える問題が増えているということだ。前向きに積極的に取り組んでほしい」とあいさつした。写真。議事では07年度の事業報告と決算報告、08年度の事業計画と収支予算を承認した。



引き続き開いた情報交換会では、長坂泰之独立行政法人中小企業基盤整備機構近畿支部経営支援部支援拠点サポート課長が「失敗に学ぶ、中心市街地活性化」をテーマに、日本各地やイギリスでの取り組みを紹介した。

また、森伸太郎国土交通省都市・地域整備局市街地整備課再開発係長が「今後の市街地整備の目指すべき方向性」をテーマに講演し、国交省の「空きビル再生支援事業」や「暮らしにぎわい再生事業」、09年度の市街地再開発関連予算の概算要求について解説した。

(11・6)

2008年(平成20年)10月6日(月曜日)

パートナーシップ確立が急務

SC経営診断もとに藤山氏

再開発ビル活性化
NWが研修会

関西圏の再開発ビル管理会社などで構成するNPO(非営利組織)再開発ビル活性化

会を開いた。

ネットワーク(柳田勝敏理事長)は1日、大阪市中央区の大府商工会館で、10月研修会を開いた。

再開発ビル内ショッピングセンター(再開発SC)の経営診断事業に関する報告があった。

同グループは07年、独自の指標に基づく再開発SC向け



の経営診断表を作成。この1年で会員企業5社を診断した結果に基づいて、理事長代行の藤山正道氏が、再開発SC

の課題について解説した。

藤山氏は、商圏が縮小しているにもかかわらず、再開発SCの多くで地域や顧客への対応が遅れていると指摘。今後、再開発SCが変革を実現していくためには、総合経営の視点を持ち、商店会や管理組合、管理会社の間でパートナーシップ体制を確立させることが急務だと強調した。

このほか「アピア3」(兵庫県宝塚市)、「パルティ川西」(同川西市)、「シヨルノビル」(堺市)の三つの再開発ビルについて、現状報告もあった。

2008年(平成20年)10月3日<金曜日>

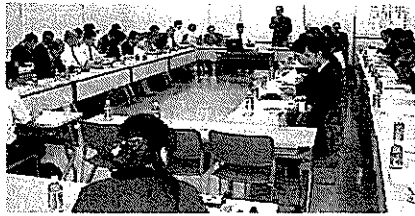
“改修の難しさ”など課題

再開発ビル活性化 ネットワークが研修会

NPO法人再開発ビル活性化ネットワーク(柳田勝敏理事長)は1日、10月の研修会を大阪市内で開いた。

再開発ビルの各管理運営法人が最近の課題や取り組みなどを報告し、NPOが再開発ビル商業施設の経営診断の中間報告を発表した。

再開発ビルについては、▷高コスト体質の改善▷複



再生への取り組みが報告された

雑な権利関係を乗り越え、ニーズに合ったリニューアル▷建物老朽化などによる建て替えや耐震化への取り組みなどの課題が指摘され、権利関係の整理を進めたり、再生委員会を設け建て替えに向けた検討を進めるなど再生への取り組みが報告された。

また、店舗や住居の入居率が良く、経営状態が良い

再開発ビルからは、不動産投資ファンドが一部の信託受益権を取得、役員会へのオブザーバー出席を認めたことから、多くの質問が寄せられるなど、対応に苦慮したといった報告もあった。

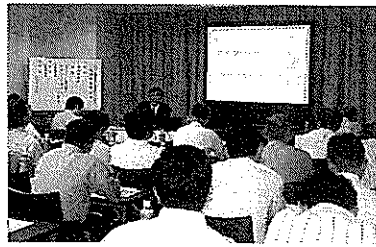
NPOは、再開発ビル内の商業施設の経営や地域活動、管理会社について独自のチェック項目により評価し、再開発ビル活性化のための課題を明確にし、解決の方向を探る経営診断事業の中間報告を行った。「再開発ビルの商業施設は大変革を断行せよ」と強調し、再開発ビルの管理会社からプロのマネジメント会社への変身、トップの統制力と社員の自発的な力による変革など、商業施設の経営体制の整備から始めることを提案した。

2008年(平成20年)8月11日(月曜日)

米国SCCの現状など
ジェイ・広山氏講演

再開発ビル活性化
化ネットワーク

再開発ビル活性化ネット
トワーク(柳田勝敏理事
長)は6日、大阪市中央
区のハートンホールで08
年8月研修会を、米国流
通コーディネーターのジ
エイ・広山氏(オフィス



J. K. 社長を招き開
いた写真。広山氏は

「米国ショッピングセン
ター(SCC)の潮流」を
テーマに講演。米国SCC
業界の現状を説明したう
えで、複合化の広がりや、
顧客のいっその困り込
み、行政との協働などが
進んでいると解説した。

SCCの複合化事例とし
て、複合超高層ビルや、
市役所や警察署なども組
み込んだ複合タウンセン
ターなどを紹介したうえ
で、複合開発のメリット
として、人口流入を図る
ことで地域の活性化と基
礎需要を創出できること
や、地域住民の利便性向
上と地域全体の不動産価
値上昇が見込めるため、
賛同が得られやすいこと
などを挙げた。

日本のSCCについて
は、「駐車場を充実して
いる施設は多いが、駐輪
場を利用しやすい場所に
設けているケースは少な
い。もっと利用頻度の高
い自転車利用者に配慮す
べきだ」と述べることも
に、「これだけ高齢化が
進んでいる社会なのに、
商品構成が20〜40歳代に
偏っている。中高年向け
のSCCが必要」と指摘し
た。

2008年(平成20年)8月8日<金曜日>

「人口の流入」が鍵

再開発ビル活性化 ネットワーク 研修会でジェイ 広山氏

NPO法人再
開発ビル活性化
ネットワーク
(柳田勝敏理事
長)は、8月の
研修会を大阪
市内で開いた。



再開発ビルのキー
テナントになることも多いショ
ッピングセンター(SC)につ
いて、米国・ニューヨーク在住
の流通専門コーディネーター、
ジェイ・広山氏が解説。「米国
では人口流入を図る上での複
合開発が急速に進んでいる。人
口流入という根本が欠落してい
ては街の活性化はできない」と話
した。

広山氏は、米国のSC業界の
潮流をテーマに講演。サブプ
ライムローン問題の影響が米
国の各業界に及んでいるといい、「
踊り場に立ち戻れるのは早く

も来春」と悲観的な見方を示
した。

これら経済環境の変化に合
わせ、SC業界は新たなポジ
ションを模索中で、日本のSC
にも見られる巨大ショッピング
センター=ハコモノビジネスは
限界に来てしていると指摘し
た。こうした中、米国では地
域への人口流入を図るための
複合開発が広がっていると
いい、住居・商業・ビジネス
機能の集積、人口流入促進
とアメニティーづくりとい
ったコンセプトの複合タウン
センターなどの取り組みを紹
介。「キーテナントは地域住
民が集える場所という考え
方に変わってきている」とい
う。

このほか自治体との協働化、
デベロッパーが環境保護政
策を図るグリーンデベロッ
プメントの取り組みが今後
の潮流になると話した。

2008年(平成20年)8月8日(金曜日)

米国SC事情を報告

再開発ビル活性化
NWが研修会

広山氏が講演



NPO(非営利組織)

法人再開発ビル活性化ネ

ットワーク(柳田勝敏理

事長)は6日、大阪市中央

区のハートンホールで、

研修会を開いた。ニュー

ヨーク在住で米国のショ

ッピングセンター(SCC)

事情に詳しいジェイ広山

氏(オフィスJ・K・代

表)が、同国のSCCの現

状について講演した(写

真)。

広山氏は、米国のSCC

について「巨大化を指向

する時代ではなくなっ

た」と指摘。その上で業

界の潮流として、「グロ

ーバル化」「多様化」

「顧客の囲い込み」「行

政との緊密化」「グリー

ンディベロップメント」

の5点を挙げた。

住宅などオフィスなど

との複合開発が増加した

ことで地域社会とのつな

がりを重視する傾向にあ

ることや、SCCがただ買

い物するだけの場所では

なく「より良いショッピ

ング体験ができる場所に

進化している」ことなど

も報告した。

2008年(平成20年)5月12日(月曜日)

商業施設経営テーマに
中山リゾーム社長講演
再開発ビル活性化
ネットワーク研修会

再開発ビル活性化ネット
ワーク(柳田勝敏理事
長)は7日、大阪府中央
区の大阪府商工会館で、
流通小売業向けソフト開
発・コンサルタントのり



ゾームの中山博光社長を
招き08年5月研修会を開
いたII写真。

中山氏は「商業施設の
経営・マーケティング」
をテーマに講演。再開発
ビルの再建にかかわった
時に「地権者や行政職員
らがさまざまな問題でも

めることが多かったし、
何のために再開発を行っ
たのかがその議論からは
感じられなかった」と述
べた。

また、商業施設でも好
調と言われている大型シ
ョッピングセンター(S
C)の先行きも決して楽
観視できる状況にないと
指摘。

「SCをつくりすぎた。

SCはまちの商店に打撃
を与えた。そのSCも景
気が減退して売り上げの
減少が始まっている。もし
SCが撤退すると誰が地
域の人たちにモノを売る
のか心配になる。SCデ
ベロッパーでも地域のこ
とを真剣に考えているの
は電鉄系くらいだ」と現
状を説明した。

商店のあり方にも言及
し「あなたの店がこの街
にあって良かった。あな
たの店でしか買わない」
「同じ買うならこの店
で」と顧客に言われるよ
うな経営を行うことは当
然だと強調した。

2008年(平成20年)5月9日(金曜日)

ビル
開発
活性化
再開発

マネジメントが重要

商業施設の経営など研修



NPO(非営利組織)「営・マーケティング」を法人再開発ビル活性化ネットワーク(柳田勝敏理事長)は7日、大阪市中央区の大府府商工会館で、5月研修会を開いた。リゾム代表取締役の中山博光氏が「商業施設の経

営・マーケティング」をテーマに講演した。

冒頭、柳田理事長は「再開発ビルを取り巻く商業動向などは大きく変化しており、マネジメント能力が問われている。現在、管理会社は施設管

理などハード面を中心業務としているが、これからはソフト面に留意し、全体的かつ統一的なマネジメント業務を担っていかねばならないことを理

解してもらいたい。そのためにも、管理会社のリーダーシップと人材育成が重要だ」と述べた。写真。

研修会では、中山氏が、成長性・収益性・採算性の数値を見ながら協議・判定し、意思決定基準や方向性を共有化することの必要性を説いた。

研修会後、2009年1月20日から22日まで大阪市住之江区のインテックス大阪で開かれる「ビジネスフェア2009」に出展することが報告された。

2008年(平成20年)2月25日(月曜日)

三枝前阪神百貨店会長が講演

再開発ビル活性化NWの研修会

NPO(非営利組織)法人再開発ビル活性化ネットワーク(柳田勝敏理事長)は19日、大阪府中央区の大府府商工会館で、研修会を開いた。写真。三枝輝行氏(サエクス流通研究所代表)が、商業



施設の活性化をテーマに講演した。

三枝氏は、阪神電鉄と阪急電鉄の経営統合を契機に2007年6月に退任するまで阪神百貨店社長・会長を務めた。阪神百貨店の食料品売り場拡充を進め、「デパ地下」ブームの火付け役になったことでも知られる。「楽しくなければ、人

は集まらない」「固定概念を捨てる」など、百貨店での経験に基づく経営理念を披露した。

このほか、同ネットワークの藤山正道理事長代行による「再開発SCの経営診断モデル」についての報告も行われた。

2008年(平成20年)2月21日<木曜日>

「楽しい空間」提供して

再開発ビル活性化 ネットワーク 研修会で三枝氏講演

NPO法人
再開発ビル活
性化ネットワ
ーク(柳田勝
敏理事長)は、
阪神百貨店の
前会長でサエ
グサ流通研究



三枝氏

所社長の三枝輝行氏を招き、2月研修会を開いた。

三枝氏は、阪神百貨店を日本一といわれる「デパ地下」に成長させたことや阪神百貨店を辞めて1週間で設立した現在の会社でのエピソードを紹介。「百貨店に『非日常』はいらない。たまに来るならそれでもいいが、お客さんに毎日来てもらうためには『日常』がいい」「事業遂行に必要な

のはまず自分が感動すること。そうでなければ人を感動させることはできない」「経験が時にはじゃまになることもある」など、固定概念にとらわれないことや発想の柔軟さ、直感力が大切と話した。

再開発ビルの活性化については「分からない」と述べたものの、造ること自体が目的になっているものもあると指摘し、「もうけは後になっても楽しい空間を提供することが必要」と、建てた後のコンセプトの重要性を訴えた。

講演後には、NPOが取りまとめた「再開発SCの経営診断」について報告があった。

2008年(平成20年)2月21日(木曜日)

三枝前阪神百貨
店会長が講演

再開発ビル活性化
ネットワーク研修会

再開発ビル活性化ネットワーク(柳田勝敏理事長)は19日、大阪市中央区の大府商工会館で前阪神百貨店会長の三枝輝行氏(サエクス流通研究所代表)に写真Ⅱを講師として招き、08年2月研修会を開いた。三枝氏は「商業施設の活性化・デパ地下」をテーマに講演した。



冒頭、柳田理事長は「三枝さんは、阪神百貨店時代に、次々と新しい提案をして、日本一の地下階食品売り場(デパ地

下)を実現した。実践してきたお話しをお聞きして、私たちは再開発ビルが地域にとって必要な施設になるよう取り組んでいきたい」とあいさつ。

三枝氏は阪神百貨店での取り組みに触れたうえで「百貨店を非日常な世界でなく、毎日来てもらえる場所に変えようとしてきた。食品と新鮮さ、おいしさ、季節感を提供できると考え、その売り場を充実してきた」と語った。再開発ビルについては「建てること自体は目的ではない。建てることにはならない。購買層を分析すると若年層は少なく、衣料品は売れない。むしろ高齢者向けの施設や、百貨店が扱っていないアウトドア商品や自転車などの店舗の方が期待できる。庶民が集う場所にする必要がある」などと述べた。

2007年(平成19年)11月9日(金曜日)

パートナーシップ型提案

再開発ビル
活性化NWL
SCの姿で処方箋



柳田理事長

NPO(非営利組織)法人再開発ビル活性化ネットワーク(柳田勝敏理事長)は、これまでの調査研究の成果として「再開発ビル活性化への処方箋」をまとめた。今後のショッピングセンター(SC)経営のあるべき姿として、「管理会社、管理組合、テナント会(商店会)がそれぞれの役割を明確にして連携を強める「パートナーシップ型」を提案している。あわせて、この考え方に基づくSC経営診断も進める計画で、さまざまな観点から商業施設の経営を採点・評価する経営診断表案を作成した。年内には会員が管理する5施設を試

行診断し、評価項目などを見直した後、今年度内に全会員の診断を終える見通しだ。

処方箋は、再開発ビルSCを取り巻く商業動向、再開発ビルにおけるSC経営の現状と課題、再生に向けた制度改正の要望などで構成している。

現状の再開発ビル商業施設の運営では、「意識の壁」「経営の壁」「区分所有の壁」が存在し、ステークホルダー(区分所有者、商業者、管理会社など)が共通認識・目標を持つことや、全体を管理するという部分が欠如する傾向がある。

この問題解消に向け、同ネットワークはこれまで、所有と利用を分離するという考えのもと、デイベロッパーが床全体を

取得してマネジメントする「デイベロッパー主導型」を提唱していき

た。しかし、この方式では、膨大な床取得コストが必要になるなどの問題があるため、新たな手法として「パートナーシップ型」を打ち出していく。管理会社が管理組合と

テナント会を結び、この3者が「儲ける」という目標に向けて連携する。これにより、企画などさまざまな面で共通認識を持った行動ができるのが大きなメリットだ。同ネットワークは7日、定時総会と情報交換会を開き、処方箋などを説明した。

2007年(平成19年)11月12日(月曜日)

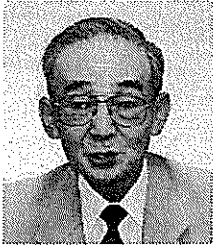
新規にSC経営診断

再開発ビル活性化
NWが定時総会

特定非営利活動法人の

再開発ビル活性化ネット
ワーク(柳田勝敏理事長)
は7日、大阪市中央区の
ハートンホールで07年度
定時総会を開き、06年度
の収支決算や本年度の事
業計画案などを議案を審
議、承認した。

冒頭のあいさつで柳田
理事長(写真)は、ホー
ムページの開設や再開発
ビルマネジメント全国会
議との連携、空き店舗問
題などを抱える再開発ビ
ル活性化の方向性をまと
めた「再開発ビル活性化
への処方箋」といった前
年度の活動を総括し、



「再開発ビルに関する法
律や制度上の問題点につ
いて、関係団体と連携し
て改善要望を行ってい
く」と述べた。

議事では、06年度の事
業報告と収支決算、07年
度の事業計画・収支予算
案、役員選任の5議案を
審議し、いずれも全会一
致で承認。総会后、国土
交通、経済産業省の担当
官らと中心市街地活性化
の最近の動向などについて
意見交換した。

事業計画によると、本
年度は引き続き、再開発
ビルや地域の活性化に向
けた情報交換・提供、相
談・アドバイスのほか、
再開発ビルSC(ショッ
ピングセンター)経営な
どに関する研究事業を展
開。また、新規事業とし
て、再開発ビルが抱える
具体的な課題を明確にし、
解決策を探る「再開発
ビルSC経営診断事業」
を開始する。

2007年(平成19年)11月8日(木曜日)

再開発ビル活性化ネットワーク パートナーシップ型運営提唱 SCC経営診断にも参入

NPO法人再開発ビル活性化ネットワーク(柳田勝敏理事長)は、空き店舗問題などを抱える再開発ビル活性化の方向性をまとめた「再開発ビル活性化の処方箋」を発表

した。現状の所有・利用形態を一時棚上げし管理組合とテナント会、管理会社のパートナーシップを強化し「儲ける」ビル運営を提唱。すでに兵庫県尼崎市の「塚口さんさんタウン」で「パートナーシップ型」の導入可能性を探っている。また、再開発ビルのショッピングセンター(SCC)経営診断に乗り出すと明らかにした。

処方箋は、再開発ビルから大型核店舗をはじめ店舗の撤退が続発しているにもかかわらず、適切

題になっていることから策定。

再開発ビル特有の弱点として▽商業床運営が各区分所有者に委ねられている▽管理組合、店舗会、第三セクターの管理会社との連携が希薄▽関係組織の経営認識が低い―などと指摘し、「再開発ビル商業施設にはSCC経営がない」と分析。

所有と利用を分離し、床利用を一元化する「デベロッパー主導型」のビル経営改善の導入を検討されてきた経過があるものの、意識・経営・区分所有の壁が立ちほだかってきた。そこで同ネットワークが研究してきたのが「パートナーシップ型」。関係組織が「儲ける」こと

で活性化するという方針を共有化し、ビルの管理費も確実に入金されるなどの効果を見込む。現在、塚口さんさんタウンでの導入可能性を探っている。同タウンは78年に完成。3棟で構成し、タイエーなどの店舗、住宅などで構成している。

一方、再開発ビルのSCC経営診断は、来年10月までに会員のビル管理会社26社を対象に行う。商業施設の経営理念や、商店会・管理会社・管理会社の運営など多くの項目について4段階評価するとともに、ヒアリングを実施。試行診断を5社で進めており、診断項目の改善や客観性の確保策なども検討する。

2007年(平成19年)11月9日<金曜日>

経営診断事業で課題明確に

再開発ビル活性化ネットワーク 柳田理事長を再選

総 会

NPO法人再開発ビル活性化ネットワーク(柳田勝敏理事長)は、2007年度の定時総会を大阪市内で開いた。役員改選で柳田理事長を再選したほか、再開発ビルSC(ショッピングセンター)経営診断事業に新たに取り組むなど07年度の事業計画案を承認した。

経営診断事業は、再開発ビル内のSCの経営や地域活動、顧客対応、商店会、管理組合、管理会社について独自のチェック



柳田理事長

項目により評価し、再開発ビル活性化のための課題を明確にし、解決の方向を探る。すでにNPO会員の再開発ビル管理会社5社を対象に、試行的にヒアリングを実施中。試行結果を踏まえ、NPO会員の管理会社26社すべてで実施する。将来的には会員外にも対象を拡大し、再開発におけるSC経営の向上、SC再生のための診断、NPOの機能強化な

どを図る考え。

このほか、07年度は教育・研究事業、個別課題解決のための相談・アドバイス事業、テナント情報の提供、インターネットによる再開発ビル活性化情報の提供などを引き続き行う。

総会後には情報交換会を開き、国土交通省都市地域・整備局市街地整備課の森伸太郎再開発係長が「中心市街地活性化の推進について」、経済産業省近畿経済産業局の八杉訓生中心市街地活性化専門官が「近畿経済の活性化と中心市街地の活性化について」をテーマに講演した。

小冊子
まとめ

パートナーシップ型を提案 再開発ビル活性化への処方せん

NPO法人再開発ビル活性化ネットワーク(柳田勝敏理事長)は、これまでの研修・研究活動の取り組みを踏まえ、再開発ビル活性化への方向性を示した小冊子「再開発ビル活性化への処方せん」をまとめた。再開発ビルを構成する区分所有者(管理組合)とテナント商業者組織(商店会など)、ビル管理会社(第3セクターなど)の「パートナーシップ型」により、再開発ビルショッピングセンター(SC)経営を再生し、再開発ビルの活性化を図る考えを提案している。

従来の再開発ビルは、床の所有と利用を分離し、利用を管理

会社などに一元化して一体的に運営するデベロッパー主導型が主流。これに対し、同NPOが提案するパートナーシップ型は、再開発ビルを構成する3者が有機的に連携しながらそれぞれの役割を果たし、ビルのSC経営の再生=ビルの活性化・資産価値向上を図る。

管理組合は、床の所有者として空き床の解消、商業活動への支援、費用負担、リニューアルなど良好な商業環境の維持、改善を行う。このため、SC経営の利益向上と区分所有の資産価値向上が直結していることを共通認識してもらおうとする。商業者組織は、地域消費者のた

めのSCづくりに主体的な役割を果たす。このため、SC経営理念を定めてこれに基づく方針や目標、計画を実行するようにする。管理会社の役割は、活性化に向け戦略的意図を持ちリーダーシップをとること。このため、「まちづくりの仕掛け人」「活性化のコンダクター」として、経営理念や目標の実行、責任と権限を明確にする民間型企業への転換などの「改革」を行わなければならないとした。

冊子は、①再開発ビルSCを取り巻く商業動向②再開発ビルにおけるSC経営③再生のための制度改正④NPOの活動状況一で構成する。

▷問い合わせ先-NPO事務局・都市問題経営研究所、☎06(6245)5081

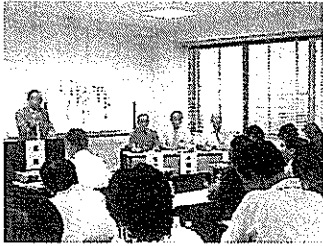
2007年(平成19年)9月18日(火曜日)

空床対策で

重村理事講演

再開発ビルネットワーク

NPO法人の再開発ビル活性化ネットワーク(柳田勝敏理事長)は12日、大阪市中央区の大阪府商工会館で07年9月研修会を開いた。写真。再開発ビルの「空床対策」商業・テナントの最新動向」をテーマに同ネットワーク理事の重村清氏が講演した。



冒頭、柳田理事長は「大手デパートの再編が進み商業界は大きく変化している。また、少子高齢化の進展で、市民の消費行動が変化しているにもかかわらず、我々の対応が遅れている。重村理事には実務を通じて得た情報をもとに説明いただくことになっている」とあいさつ。

重村氏は、最新のテナントの経営状況や業績が向上している業態について触れるとともに、衣料関係の不振やフィットネスとカルチャー関連の伸長を説明。ショッピングセンターの動向について解説し、再開発ビルが参考にするべきモデル的な施設がない状況を指摘した。

2007年(平成19年)9月14日(金曜日)

空床対策でテナント動向を学ぶ

ビル活性化NW

NPO(非営利組織)

法人再開発ビル活性化ネットワーク

(柳田勝敏理事)

事務局長は12日、大阪市中央区

の大阪府商工会館で、

9月の研修会を開いた。

同ネットワーク理事でも

ある重村清新商業環境開

発顧問が研修会の講師を

務め、「空床対策―商業



・テナントの最新動向について解説した。

冒頭、柳田理事長は

「空床問題がなかなか解

決しないが、人口減少、

少子高齢化、消費行動の

変化というユーザー側の

変化に供給側がついてい

くことが重要。」とあいさつした。

重村顧問は、「百貨店

などの売り上げ減が続い

ているが、フィットネス

やカルチャーは伸びてい

る」と紹介した上で、

「ショッピングセンター

のテナント対策は、これ

までの『待ち』ではなく、

『口説く』状況となって

おり、賃料も固定賃料か

ら歩合へと変化してい

る。契約期間は3―5年

を希望するテナントが多

い」と述べた。

2007年(平成19年)8月1日(水曜日)

ホスピタリティ学ぶ

青開発ビル
活性化NPO 平田氏招き講演



NPO(非営利組織)法人再開発ビル活性化ネットワーク(柳田勝敏理事長)は7月27日、大阪市中央区のハートンホテルで、同月の研修会を開いた。写真、「浪速の力



柳田座長

リスマ添乗員」として活躍している日本旅行西日本営業本部販売マネージャーの平田進也氏が「ホスピタリティの真髄はお客様に喜び、笑っていたために」をテーマに講演し、参加者は顧客本位の考え方を吸収しようとした。

うと熱心に耳を傾けた。

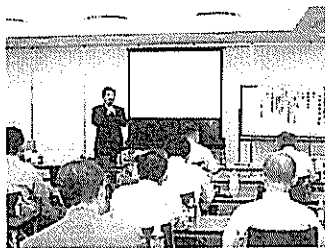
冒頭、柳田理事長は

「大阪で勝ち組みになるには、『おばちゃん』をつかまねばならない。き

ようは、一社員でありながら2万人以上のファンクラブを持つ平田氏の講演を通じて、お客さんへのサービスを学んでもらいたい」とあいさつした。写真

講演後は、質疑応答や会員企業の紹介などが行われた。

2007年(平成19年)7月31日(火曜日)



浪速のカリスマ
添乗員招き研修会
再開発ビル活性化
ネットワーク

NPO法人再開発ビル

活性化ネットワーク(柳田勝敏理事長)は27日、大阪市中央区のハートンホールで07年7月研修会を開催した。写真は、今回は、「浪速のカリスマ添乗員」として関西で抜群の知名度を誇る日本旅行の平田新也氏が「ホスピタリティの真髄」お客様に喜び、笑っていただくために」をテーマに講演し、顧客サービスにおける持論を紹介。参加者は日々の業務に生かそうと

熱心に耳を傾けた。

研修会では冒頭、柳田理事長が「平田氏は人の喜びを自分の喜びとして誠心誠意尽くしてこられた。私自身も行き届いたサービスで心に残る旅行をさせていただいた。今日はお客様に対するサービスとは何かを学び、今後に生かしてほしい」とあいさつした。

平田氏は、講演の中で「お客様はもてなされるプロ。『好きかきらいか』でしか評価しない」と指摘。リピーターを増やすためには「お客様の心の琴線に触れることが重要だ」と強調した。さらに、サービスの本質を「お客様の期待に先手先手で対応すること。満足感の積み重ね」とし、「心もてなしを考えてほしい」と述べた。

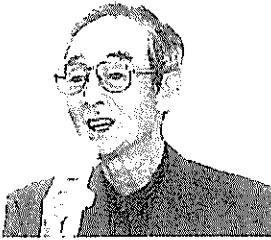
2007年(平成19年)6月5日(火曜日)

仙台14ビルを紹介

所有と利用解決策必要

ビルNW
活性化
再開発

NPO(非営利組織)「理事長」は5月29日、大阪
法人再開発ビル活性化ネ 市中央区の堺筋本町セン
ネットワーク(柳田勝敏理 タービルで、5月の研修
会を開いた。



柳田理事長

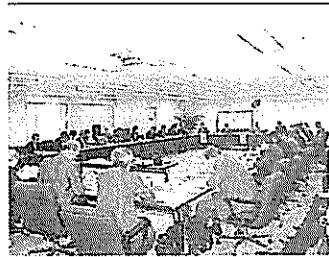
研修会では、中村泰博
一・四・一顧問(元取締
役営業本部長)が「施設
運営におけるES(従業
員満足)・CS(顧客満
足)」について講演し、
仙台市一番町四丁目第一
地区再開発ビルのファッ

ションドーム141にお
けるさまざまな改善事
例、環境問題への取り組
み、従業員教育などを紹
介した。

冒頭、柳田理事長は
「再開発ビルは、計画的
・統一的な商業床の運用
が困難という問題があ
る。所有と利用の分離を
図る抜本的な解決策が必
要だ。今後、各再開発ビ
ルでは管理費の低減が求
められ、会社経営は大き
な転換期を迎える。今日
はファッションドーム1
41で17年にわたって商
業床運営の司令塔として
活躍された中村氏に講演
をお願した。参考にし
てほしい」とあいさつし
た。

2007年(平成19年)6月1日(金曜日)

中村氏が「141」
取り組みを紹介
再開発ビル活性化
ネットワーク研修会



NPO法人再開発ビル
活性化ネットワーク(柳

田勝敏理事長)は5月29日、大阪府中央区の関西都市居住サービスで07年5月研修会を開いた。写真。今回は、多くの再開

発ビル運営会社が注目する仙台市の再開発ビル「ファッシュドーム141」の運営に携わってきた中村泰博氏(一・四・一顧問)が同施設で取り組んできた先進的な事例を紹介。参加者らは自らの施設運営に生かそうと熱心に聴講した。

研修会では冒頭、柳田理事長があいさつし、「再開発ビルでは、計画的・統一的な商業床運営ができていないために多くの問題が解消されていない。このため、当法人は所有と利用の分離が抜本的な解決策と考え、取り組んでいる。売り上げの減少から管理費の低減が求められ、管理会社の

経営に影響を及ぼしている中、この問題を克服し、会社経営を大きく転換させる時期を迎えている」と述べた。



講演する中村氏

講演では、中村氏が「施設運営におけるBS・CS(従業員満足・顧客満足)」をテーマに、これまでの取り組み事例を紹介。この中では「横型組織」が多い再開発ビルの運営形態の弱点を指摘するとともに、地域イベントへの積極的な参加の重要性を強調。「まち全体を考えながら販売促進を考えてきた」と話した。

また、再開発ビルの運営に関しては、テナントや権利者との関係、組織の高齢化、公共施設との融合、ビルの価値と活性化のバランスなどを課題に指摘。「(再開発ビルは)マーケットの変化や消費者ニーズへの対応力の限界到達が早い」と述べ、社員の能力向上や環境の変化に対応する中長期的なビジョンの必要性を訴えた。

2007年(平成19年)3月27日(火曜日)

テナント撤退
など課題報告
再開第ビルマネジ
メント全国会議

再開第ビルマネジメン
ト全国会議(実行委員長
・中井煥裕貴工科大学院
社理工学研究科教授)
が、東京都文京区の住宅
金融公庫「すまい・るホ
ール」で開かれた。再開
第ビルのオーナー、テナ
ント、管理会社、地方官
治体、事業者など350
人が参加し、情報交換や
事例報告、問題解決の対
策発信、制度改善など
今後とも「全国会議の継
続と体制整備」を決議し
た。



会議では中井委員長が
あいさつと基調講演を行
い、竣工後の経年劣化、
キーテナントの撤退など
再開第ビルに直面してい
る課題を明らかにした。
同委員長は「再開第ビル
は空き床が生じたら埋め
ることが困難で再々開発
も難しいことから、マネ
ジメントが不可欠で、ビ
ルの量産性、施設の持続
可能性、公的補助の説明
責任などを担っていく」

とした写真。
来賓として井上俊之國
士交通省住宅局市街地建
築課長が「会議を一回で
終わらせず市街地再開第
協会ともども政策の歩み
につなげてほしい」と述
べた。
会議では沼田正博全国
市街地再開第協会調査員
二部長が調査報告による
「再開第ビルの諸課題」
高木均真急コミニティ
一業務開発事業部第二管
業部長の「管理会社が考
えた再開第ビル管理上の
課題」などが発表された。

2007年(平成19年)3月26日(月曜日)

事業完了後の課題検討

再開発ビルマネジ全国会議

再開発ビルマネジメン
ト全国会議実行委員会
(事務局・全国市街地再
開発協会)は23日、東京
都文京区のすまい・るホ
ールで「再開発ビルマネ
ジメント全国会議」(笑

行委員長・中井検裕東京
工業大大学院教授)を開
いた。写真。過去に整備
された再開発ビルが事業
完了後に衰退する問題が
頻発していることから、
対応策について意見を聞



中井教授が「再開発ビ
ルの狙い。

ルマネジメントの意義」と題して基調講演を行ったほか、「再開発ビルの諸課題」をテーマに同協会の沼田正博全国市街地調査第2部長が講演した。

中井教授は、核テナントが撤退した後、空き床になったままの再開発ビルが全体の約15%（総延べ床面積32万平方メートル）に

上ることを指摘し、特に、経営ノウハウのない管理組織が運営を手掛けているケースが多いことを指摘。ビルマネジメントの重要性を解説した。

このほか、高木均東急コミュニティー業務開発事業部第二営業部長は、「管理会社が考えた再開発ビル管理上の課題について」、金城敦彦大丸有

エリアマネジメント協会事務局長は「エリアマネジメントと企業における地域貢献について」をテーマに講演した。

後半では仙台市や福山市、宝塚市の3地区の再開発ビルについて、管理会社の取り組みや実例が紹介された。

2007年(平成19年)2月28日(水曜日)

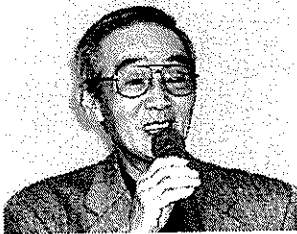
ぐるなびを紹介

食を通じ商業施設活性化

ビルト
開発
再開

NPO(非営利組織)法人再開ビル活性化ネットワーク(柳田勝敏理事長)は23日、大阪北区のユーズ・ツワで、2月の研修会を開いた。会員ら60人が参加し、ぐるなびの吉田真由美取締役営業本部副本部長兼企画部門長による同社のインターネット事業を活用した飲食店活性化の提案などに耳を傾けた。

冒頭、柳田理事長は「今日は講演のほか、3月に開かれる『再開ビル』」



あいさつする柳田理事長

ルマネジメント全国会議」についての報告もある。今日の講演を皆さんの再開発のヒントにしてもらいたい」とあいさつした。

研修会では、ぐるなびの吉田取締役が「商業施設のぐるなび活用術」と題して食のトータルサイトとして展開している同社サイトについて説明した。

「当サイトの利用者数は1カ月当たり約1000万人。飲食店の活性化は周辺の商業施設活性化につながる。みなさんもぐるなびを活用して欲しい」と述べた。

続いて全国市街地再開発協会の大矢正美氏が「再開ビルマネジメント全国会議の開催について」報告した。

2006年(平成18年)12月18日(月曜日)

自転車管理を学ぶ

再開発ビルでの事例紹介

活性化
生活
ビル
ビル

再開発ビル管理者など、大阪市中央区のハートンで構成するNPO(非営利組織)法人再開発ビル(活性化ネットワーク)は14日、

今回は、再開発ビルで、の自転車管理対策の事例について、現場とシステム提供者双方が解説することもあり、会員ら60人が参加した。

冒頭、柳田理事長は、「これは、商業床の運営者としてのマネジメンタル全体の再生プログラムのアップなどについて議論・研究を重ねてきた。現場の悩みは当活動方針の悩みである。気軽に事務局に相談にきてほしい」とあいさつした。



柳田理事長

「これは、商業床の運営者としてのマネジメンタル全体の再生プログラムのアップなどについて議論・研究を重ねてきた。現場の悩みは当活動方針の悩みである。気軽に事務局に相談にきてほしい」とあいさつした。

柳田理事長は、「これは、商業床の運営者としてのマネジメンタル全体の再生プログラムのアップなどについて議論・研究を重ねてきた。現場の悩みは当活動方針の悩みである。気軽に事務局に相談にきてほしい」とあいさつした。

柳田理事長は、「これは、商業床の運営者としてのマネジメンタル全体の再生プログラムのアップなどについて議論・研究を重ねてきた。現場の悩みは当活動方針の悩みである。気軽に事務局に相談にきてほしい」とあいさつした。

同社は、京都府長岡京市の再開発ビル「バンビオ1・2番館」を監理している。地下と地上に駐

輪場を設置しているが、

駐輪が殺到し、施設利用

者のみが地下駐輪場を使

用しているという。その

ため、今後は地下駐輪場

の利用改善を図るとも

に、機械式駐輪場システ

ムの導入も検討するとい

う。

続いて、自転車環境創

造ネットワークの岡賢治

副理事長が「商業施設な

ら、再開発資産のバリュ

ーションなどについて議

論・研究を重ねてきた。一

レなど施設に提供して

現場の悩みは当活動方針

の悩みである。気軽に事

務局に相談にきてほしい

とあいさつした。

柳田理事長は、「これは、商業床の運営者としてのマネジメンタル全体の再生プログラムのアップなどについて議論・研究を重ねてきた。現場の悩みは当活動方針の悩みである。気軽に事務局に相談にきてほしい」とあいさつした。

柳田理事長は、「これは、商業床の運営者としてのマネジメンタル全体の再生プログラムのアップなどについて議論・研究を重ねてきた。現場の悩みは当活動方針の悩みである。気軽に事務局に相談にきてほしい」とあいさつした。

柳田理事長は、「これは、商業床の運営者としてのマネジメンタル全体の再生プログラムのアップなどについて議論・研究を重ねてきた。現場の悩みは当活動方針の悩みである。気軽に事務局に相談にきてほしい」とあいさつした。

柳田理事長は、「これは、商業床の運営者としてのマネジメンタル全体の再生プログラムのアップなどについて議論・研究を重ねてきた。現場の悩みは当活動方針の悩みである。気軽に事務局に相談にきてほしい」とあいさつした。

柳田理事長は、「これは、商業床の運営者としてのマネジメンタル全体の再生プログラムのアップなどについて議論・研究を重ねてきた。現場の悩みは当活動方針の悩みである。気軽に事務局に相談にきてほしい」とあいさつした。

柳田理事長は、「これは、商業床の運営者としてのマネジメンタル全体の再生プログラムのアップなどについて議論・研究を重ねてきた。現場の悩みは当活動方針の悩みである。気軽に事務局に相談にきてほしい」とあいさつした。

2006年(平成18年)12月18日(月曜日)

駐輪事業の現況や
事業手法で講演

再開発ビルNW

NPO法人の再開発ビル
活性化ネットワーク



(柳田勝敏理事長)は14日、大阪市中央区のハー
トンホールで06年12月研
修会を開いた。写真。駅
前に立地していることが
多い再開発ビルでの駐輪
事業で利益を生み出すこ
とに成功したNPO法人
自転車環境創造ネットワ
ークの岡賢治副理事長
が、駐輪事業の現況や事
業手法などについて説明
した。

柳田理事長のあいさつ
に続き、溝入隆長岡京都
市開発専務が「再開発ビ

ルの駐輪問題」をテーマ
に報告。岡賢治副理事長
は「商業施設等における
自転車管理」をテーマに
講演した。

岡氏は駐輪事業を「公
共事業的なものなので、
安定した運営・管理シス
テムが必要」と考え、駐
輪ラックメーカー3社と
管理運営会社3社でNP
Oを立ち上げた。全国に
ある自転車約9000
万台もあるにもかかわらず、駐輪場の収容台数は
延べ400万台分しか

く、圧倒的に駐輪場が不
足している実態も指摘。

高槻市の再開発ビル
「アクトアモレ」では
地上駐輪場に施設装置付
き駐輪機を導入、通勤・
通学者の料金設定を高く
して利用を抑制、逆に買
い物客ら向けの2時間以
内の設定を低く抑えて商
業施設のニーズに応え
た。オープン当初には誘
導・整理員を多数動員し
て駐輪場以外の駐輪を許
さず、現在も継続してい
る状況などを説明した。

2006年(平成18年)12月18日<月曜日>

NPO法人再開発ビル活性化ネットワーク(柳田勝敏理事長)は、12月の研修会を大阪市内で開いた。今回は、実際の現場で起きている問題や成功事例を基に、再開発ビル運営の課題の一つである駐輪対策について考えた。

研修では、JR長岡京駅前再開発ビルのバンビオ1番館・2番館を運営する第3セクター長岡京都市開発の溝入隆専務が再開発ビルの駐輪問題と題し、開業から1年半が過ぎて浮き彫りになっている問題を提

駐輪対策テーマに研修

再開発ビル活性化ネットワーク



成功事例など紹介

起。ビル利用者と駅利用者の混在による駐輪場不足や通行への支障、駐輪設備の使いにくさ、管理員の対応の悪さなどがクレームにつながっており、今後は不慣れな個所の解消や駐輪場の増設など、「問題解決に積極的に取り組みたい」と話した。

NPO法人自転車環境創

造ネットワークの岡賢治副理事長は、商業施設における自転車管理をテーマに講演。9,000万台から9,500万台と言われる日本の自転車保有台数などから、駐輪場不足の現状や駅前美化の必要性を指摘するとともに、高槻駅前の再開発ビルなど、施錠装置付き駐輪機の設置などを提案して管理受託を行っている物件を紹介した。

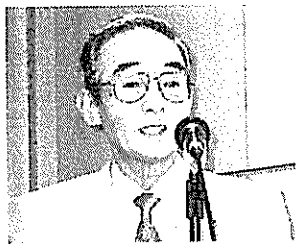
2006年(平成18年)11月15日(水曜日)

総会

地域社会貢献の
思い持ち続ける

再開発ビル
活性化NW

再開発ビルの管理会社などで構成するNPO(非営利組織)法人再開発ビル活性化ネットワーク(柳田勝敏理事長)は9日、大阪市中央区のハートンホールで、2006年度定時総会を開いた。2月の同法人設立以来初の定時総会で、05年度事業報告と収支決算



06年度事業計画案・収支予算案を承認した。

あいさつに立った柳田理事長は、同法人設立から現在までの状況を振り返り、「地方自治体の財政悪化など、厳しい環境にありながら、第3セクターの再開発ビル管理会社は依存体質から脱却できない状況にある。現場の悩み、苦しみはわれわれの苦しみでもあるので、どんなことでも相談してほしい。地域社会に貢献するという思いをもって活動を続けていく」と述べた(写真)。

総会終了後は、近畿経済産業局の日村健二中心市街地活性化専門官と、国土交通省都市地域・整備局の小富士貞市街地整備課係長が講演したほか、懇親会も開かれた。06年度も引き継ぎ再開発ビルに関する情報交換・情報提供事業や相談事業、研究事業などに取り組み。また、ホームページを近日中に立ち上げ、情報発信にも力を入れる。

2006年(平成18年)11月15日<水曜日>

建 議 新 聞

総 会

NPO法人再開発ビル活性化ネットワーク(柳田勝敏理事長)は、2006年度の定時総会を大阪市内で開いた。05年10月の設立総会以来の活動状況を報告するとともに、再開発ビル活性化についての情報提供による会員拡大など06年度の事業計画案などを承認した。

柳田理事長は、再開発ビルの商業床運営の在り方や再生に向けた資金調達、第3セクター管理会社の自立など課題への取り組みを紹介し、「現場の悩みや苦しみは当ネットワークの悩みでもある。活動状況を広く情報提供することで会員の信頼を深め、地域社会の発展にも貢献したい」とあいさつした。

総会で承認された事業計画によると、06年度は①インターネットなどによる再開発ビル活性化情報の提供などによる会員の拡大②会員意向調査や実態調査結果の情報提供③再開発ビルと周辺地域の活性化への課題につ



あいさつする
柳田理事長

いての教育・研究事業④再開発ビルマネジメント全国会議への積極的協力・連携などに取り組むこととした。

総会後には情報交換懇親会を開き、経済産業

省近畿経済産業局の日村健二中心市街地活性化専門官が「まちづくり三法の見直しについて」、国土交通省都市地域・整備局市街地整備課の小富士貴係長が「中心市街地活性化に関する施策について」をテーマに講演。中心市街地の活性化に向け、情報交換を図った。

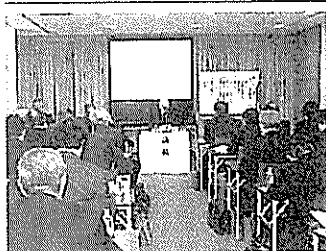
情報提供で会員増を

再開発ビル活性化ネットワーク

2006年(平成18年)11月14日(火曜日)

再生プログラム
理論的構築が課題

再開発ビル
活性化NW総会



特定非営利活動法人再開発ビル活性化ネットワーク(柳田勝敏理事長)は9日、大阪市中央区のハートンホールで06年度定時総会を開き、05年度の収支決算や本年度の事業計画案など計5議案を審議承認した。写真。総会には、正会員、準会員や賛助会員、来賓ら合わせて約40人が出席。冒頭、あいさつした柳田理事長は



柳田理事長

「一日も早い再開発ビル再生プログラムの理論的構築が喫急の課題だ」と強調するとともに、「現場の悩みや苦しみは、われわれの悩み、苦しみでもある。ホームページなどで活動情報を開示することが、皆さんとの信頼関係の構築や理解・支援につながる」と確信している。今後も日々研さんを重ね、当活動法人が理念とする地域社会への貢献の実現に努力していきたいと話した。

議事では、05年度の事業報告と収支決算、06年度の事業計画案および収支予算案、定款変更の5議案を密議し、いずれも全会一致で承認。総会後の情報交換懇親会では、日村健二(経済産業省近畿経済産業局中心市街地活性化専門官)が「まちづくりに三法の見直しについて」小富士(国土交通省都市・地域整備局市街地整備課係長)が「中心市街地活性化に関する施策について」をテーマに講演したほか、最近の動向について意見交換した。

事業計画によると、同協議会では本年度、再開発ビルや地域の活性化に向けた情報交換・提供や相談・アドバイス、証券化や信託手法、事務の共同処理などに関する研究事業を展開。活性化支援活動としてテナントリーシングや人材の登録・マッチング、駐車場再生に取り組むとともに、制度の改善や新設に関する研究と要望活動を推進する。

2006年(平成18年)7月3日(月曜日)

SC活性化テ

ーマに研修会

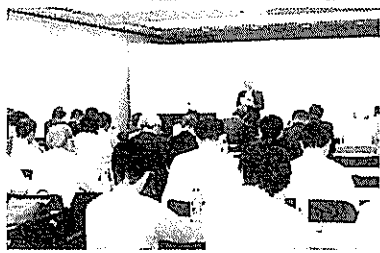
再開発ビルNW

再開発ビル活性化ネットワーク(柳田勝敏理事

長)は、兵庫県宝塚市のアピアホールで、200

6年度6月研修会を開いた。写真は、今回はショッ

ピングセンターの開発・管理や商業集積の活性化



を手がける大西直良ウエ
ルウエスト代表を講師に
招き、「地域住民と連携
したショッピングセンタ
ープロモート戦略」につ
いて講演した。

柳田理事長は、「再開
発ビルの活性化は時期的
にも避けることができな
い問題となっている。4

月に開いたシンポジウム
では多数の方にご参加い
ただいた。当団体に対す
る期待の大きさを実感
し、責任を感じている」
とあいさつした。

大西氏は、ショッピング
センターでの販促の課
題、地域住民との共生、
イベントでのにぎわい演
出などによる活性化につ
いて講演した。「買いた
た。

また、現場からの報告
として、河内長野都市開
発の高橋成明氏が、ショ
ッピングセンター「ノバ
テイながの」の地域イベ
ントへの協賛によるビル
活性化の事例を紹介し

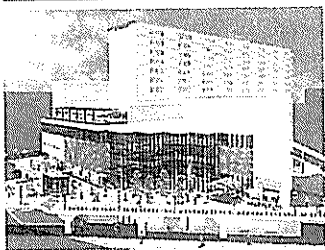
た。

また、現場からの報告
として、河内長野都市開
発の高橋成明氏が、ショ
ッピングセンター「ノバ
テイながの」の地域イベ
ントへの協賛によるビル
活性化の事例を紹介し

た。

また、現場からの報告
として、河内長野都市開
発の高橋成明氏が、ショ
ッピングセンター「ノバ
テイながの」の地域イベ
ントへの協賛によるビル
活性化の事例を紹介し

2006年(平成18年)6月27日(火曜日)



瀬川
アピア

外壁改修など提示

活性化推進委が再生計画

兵庫県宝塚市の阪急逆瀬川駅前再開発ビル「アピア」がわ1・2」の再生計画が明らかになった。区分所有者が参加する逆瀬川アピア活性化推進委員会は22日、05

年度事業報告会「まちづくりのドラマが始まる・キーテナントの撤退を契機に」を開催し、この中で一部外壁の改修やエスカレーター増設、5階テラスのデザイン変更などを盛り込んだ将来イメージを報告書に提示した。報告書は、キーテナント(西友LIVING宝塚店)が今月末で撤退することを踏まえ作成。まちづくりや再開発ビルの今後の方向性・体制や、ビルの将来像を示した。

「アピアについて」売り場から買い場」への意識転換を図るとともに、地域住民の活動の場を提供。また運営管理を一体化するため、アピア1・2の区分所有床を新会社に民事委託する方向性を打ち出している。さらに利便性の高い複合施設として再生するため、フロア構成を明確化し、一部外壁リニューアルやオープンカフェ設置などで存在感をアピールする。

再開発ビルNW研修もアピア活性化推進委員会の報告会に先立ち、再開発ビル活性化ネットワーク(柳田勝敏理事長)は、アピア1で06年6月研修会を開催した。高橋成明河内長野都市開発専務が「再開発ビル活性化への模索」について報告。また大西直良ウエルウェスト代表取締役が「地域住民と連携したS.C.P.プロモート戦略」をテーマに講演、「プレミアムキャンペーン」だけでなく、にぎわいイベントで長期的なファンをつくる必要がある。デベロッパーは自ら企画を立案・行動し、商業床の価値を上げるベルきた」などと語った。

2006年(平成18年)5月9日(火曜日)

地域社会へ貢献

再開発ビル活性化N

Wが設立記念シンポ

2月にNPO(非営利
組織)法人となった再開
発ビル活性化ネットワー
ク(柳田勝敏理事長)は
4月28日、設立記念シン
ポジウムを開いた。「再
開発ビル・リニユーアル
元年」をテーマにパネル
ディスカッションなどを
行い、約170人が参加
した。



冒頭、柳田理事長は

「多くの人に集まってい
ただき、法人活動への期
待の大きさに身が引き締
まる思いだ。再開発ビル
はまちの顔として地域の
利便性向上などに貢献し
てきたが、空き店舗の増

加といった問題が顕在化。政関西学院大商学部教授
している。商業床の運営が「商業活性化とまちづ
と管理会社の在り方を考

くり」について説明した。
え直す必要があり、商業
「商業施設は施設拡大の

床については計画的・統
一的な運営をしていかね
線だけでなく、施設の機

能を外に開くような外へ
は、所有権と利用権を分
離し、利用権を一元化し

と述べたほか、自身が携
わったまちづくりは法見
直しについては「制度も

管理会社はまちづくりへ
の関与と自覚が求めら
れ、その経営と運営の見

直しが不可欠だ。また未
断言できないが、30年後
に貢献したいと強く思っ

た。「と述べた」写真。
た。

基調講演では、石原武
この後、石原氏がコー
ディネーターを務め、成



リニユーアルをテーマに
パネルディスカッション
をパネリストにパネルデ
ィスカッションした。

田潤也国土交通省都市・
地域整備局市街地整備課
課長補佐、日村健二経済
産業省近畿経済産業局中
心市街地活性化専門官、
齋谷山洋司愛媛県総務部
長、藤山正道日本ショッ
ピングセンター協会理事

2006年(平成18年)5月9日(火曜日)

再開発ビル活性化NW 設立記念シンポジウム

基調講演など



柳田理事長

特定非営利活動法人再開発ビル活性化ネットワーク(柳田勝敏理事長)は4月28日、大阪市中央区でNPO設立記念シンポジウム「再開発ビル・リニューアル元年」を開催し、再開発ビルと都市再生・中心市街地の活性化」を開催し、写真、基調講演

やパネルディスカッションが行われた。会場には約170人が駆け付け、講演内容などを熱心に聞いていた。冒頭、柳田理事長はNPO法人化に至るまでの経過を報告し、「再開発ビルの商業床は計画的・統一的な運営が必要で、所有権と利用権の分離と、利用権の一元化と商業床のデベロッパー機能導入が求められる。空き店舗が目立つビルの将来

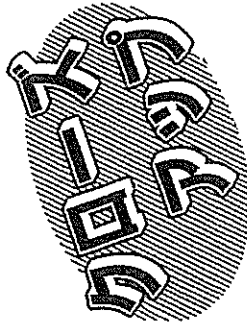
には限界があり、利用権の一元化に向けた端緒を見出す必要がある。また第三セクターのビル管理会社の責任と意義の再検討が不可欠。まちづくり三法のうち中心市街地活性化法と都市計画法の見直しにより、ビル管理会社の経営・運営体制の見直しも必要で、一日も早い自立を目指さなければならぬ。ネットワークへの支援をお願いする」とあいさつ。

石原武政関西学院大学教授は「商業とまちづくり」をテーマに基調講演し、郊外の独立王国的ショッピングセンターのあり方に疑問を投げかけ「企業の社会的貢献という意味からも、施設の機能を外に開いて、まちづくりに貢献すべきだ」と主張。「再開発ビルの改良に全員同意が必要なのか。ストックを通じてまちの魅力を高めるためにもコンバージョンしやすい制度が必要」「まちづくり三法の見直しは、いくつか必要条件を積み重ねて、いよいよまちを目指すことに意義がある」と述べた。

引き続きパネルディスカッションが行われ、成田潤也国土交通省都市・地域整備局市街地整備課課長補佐、日村健二近畿経済産業局中心市街地活性化専門官、讀谷山洋司愛媛県総務部長、藤山正道日本ショッピングセンター協会理事が再開発ビルや中心市街地の活性化などについて意見交換し、石原教授がコーディネートを担当した。

～再開発ビル・リニューアール元年へ～

中心市街地活性化の切り札として実施される市街地再開発事業。建設された再開発ビルは全国636地区(2005年7月現在)にのぼるが、初期に建設されたビルには物理的的老朽化だけでなく、社会的機能の低下が生じ、空き床問題や施設管理などの問題を抱えている地区も少なくない。この問題を解決し、「都市のシンボルをよみがえらせよう」と、特定非営利活動法人(NPO)・再開発ビル活性化ネットワークが関西を拠点に立ち上がり、活動を開始した。まちづくり三法の改定が予定され、再開発ビルの「再開発」が始まる06年度。ネットワークの活動も含み、「再開発ビル・リニューアール元年」となりそうだ。



設立記念シンポジウムであいさつする柳田理事長

都市再開発
行(1969年施行)に基づく
市街地再開発
事業の第1号
は、桑名駅前

NPO再開発ビル活性化NWが活動開始

市街地再開発事業(市施行、72年10月完了公告)。その後、全国に広がり、関西地区だけでも100地区以上を数える。

当初は、「最新」だった再開発ビル内の商業施設も、社会状況の変化により「時代遅れ」となり、売り上げの減少が続くケースが目立っている。加えて、周辺への大規模店舗の出店攻勢で、経営が立ち行かなくなり、店舗さえ撤退。駅前ビルの空き床問題が発生している地方都市は珍しくない。

ならば、リニューアールで「魅力の向上を」と考えても、区分所有が通例の再開発ビルで、全員の同意を得るのは至難の業。管理を任されている地権者法人や第3セクターもノウハウ不足や組織の硬直化で、全体を引っ張ることができない。施設は老朽化するばかりで、ますます客足は遠のく。社会的資産であった再開発ビルが「地域のお荷物」となりつつある。

再開発ビル活性化ネットワークは、関西再開発研究

会の提言で2001年から準備会活動を展開してきた。研究会を重ね、本年2月23日にNPO法人化(大阪府認可)に至る。会員は、関西地区で商業ビルを管理する第3セクターなど。今後、再開発ビルや中心市街地活性化に関する情報交換、情報提供、相談、アドバイスを、教育研修、研究、人材支援、事務処理支援、制度改革などの提言、要望一などの事業を展開する。「再開発ビル・リニューアール元年」と題し、4月28日に開いた設

立記念シンポジウムには満席の参加者を得て、活動に弾みをつけた。

理事長に就任した柳田勝敏さんは、尼崎市の職員として30年以上にわたって都市計画に携わり、第3セクター・尼崎都市開発の代表として商業施設「リベル」の再建に尽力した。この経験から「再開発ビルの再生には利用権の一元化が不可欠。空き店舗がある再開発ビルは『売れない』、貸せない、の悪循環に陥っており、『自分の財産は自分で守る』

という大原則が壊れていく。逆にそこに活路を見出したい」と語る。

06年度は、再開発ビル第1号の桑名駅前の再々開発が始まる。また、国の支援制度が創設され、大店立地法、都市計画法、中心市街地活性化法一のまちづくり三法改定も予定されている。その点からも、リニューアール年にふさわしい年と関係者は考える。

再開発ビルは多額の補助金を投じた公益施設でもある。再生の道筋をつけ、事業当初の輝きを取り戻すことは、社会還元にもつながる活動といえるだろう。

関西の第3セクターがNPO設立

関西で商業ビルを管理する第三セクター二十七社が二月、特定非営利活動法人(NPO法人)再開発ビル活性化ネットワーク(大阪)を立ち上げた。自ら同NPOの設立に奔走し、代



表に就任した柳田勝敏さんは「住友商事などの協力を得て、テナント誘致や商業施設の運営ノウハウを学びたい」と語る。
柳田さんは兵庫県尼崎市の職員として三十年以上に

共同でテナント誘致

柳田 勝敏さん
再開発ビル活性化ネットワーク代表



やなぎた・まさとし
1940年兵庫県生まれ。60年尼崎市役所入所、都市局開発部部長などを経て2000年から04年まで尼崎都市開発代表。06年2月から再開発ビル活性化ネットワーク代表。

わたり、都市計画に携わってきた。二〇〇〇年に第三セクターの尼崎都市開発の代表に就き、核テナントのダイエーが撤退した後の商業施設「リベル」(同市)再建に力を注いだ。

しかし、民間企業が運営する商業施設が改装や販促を迅速に決めるのに対し、第三セクターの運営する再開発ビルは対策が遅々として進まない。「地権者が複雑で、利害調整が難しい」

うえに、運営ノウハウもなためだ。このままでは競合施設に対抗できないと実感し、NPO法人を思いついたという。
再開発ビルネットワークは、定期的な勉強会でテナント誘致や市場調査、不動産証券化の手法などを学ぶ。その上で、各第三セクターが運営する商業ビルについて、デベロッパーや行政機関のOB、コンサルタントなどから指導を受け、事業計画を策定する。「第三セクター同士が助け合うことで、中心市街地の活性化につなげたい」

活性化ビル開発
ネットワーク

NPO法人を取得

理事長に
柳田氏就任
空床問題など解決

再開発ビルが抱える空き床問題、施設運営および管理などの課題解決を通して再開発ビルや中心市街地の活性化を図ることを目的とした「再開発ビル活性化ネットワーク」が、大阪府からNPO(非営利組織)法人を取得した。理事長には柳田勝敏氏(元・尼崎市都市局開発部長、元・尼崎市開発代表取締役専務)が就任した。

多く、経験もなく、横の連絡もないため、同じ失敗を繰り返しているケースも多いという。空き店舗による中心市街地の衰退など、都市再生というまちづくりの観点からも重要な課題となっている。

これまで、関西再開発研究会(横島毅座長)の提言を契機に、2003年から再開発ビル管理法の連携を中心に、13回の研修会を開き、意見交換してきた。今後は、再開発ビル及び中心市街地活性化のために、関係機関との意見交換、情報提供、個別課題に対する相談・アドバイス、再開発ビルの運営や課題に対す

る教育研修・研究事業、活性化のための支援事業、制度改善の提言・要望活動などを行う。
事務局は大阪市中央区南本町4-5-20、都市開発ビル活性化ネットワーク問題経営研究所内・電話06-6245-5081。

4月28日に記念シンポジウムを開催する。また、NPO法人再開発ビル活性化ネットワークの設立を記念して4月28日午後2時から、大阪市中央区のハートンホテルで、「再開発ビルの活性化と都市再生・中心市街地活性化」をテーマに設立記念シンポジウムを開く。参加は無料。
「商業とまちづくり」をテーマに、石原武政大阪市立大学大学院経営学研究所教授が基調講演する。シンポジウムには国土交通省、自治体などから担当者が参加する。

再開発ビルが抱える空き床問題、施設運営および管理などの課題解決を通して再開発ビルや中心市街地の活性化を図ることを目的とした「再開発ビル活性化ネットワーク」が、大阪府からNPO(非営利組織)法人を取得した。理事長には柳田勝敏氏(元・尼崎市都市局開発部長、元・尼崎市開発代表取締役専務)が就任した。

これまで、関西再開発研究会(横島毅座長)の提言を契機に、2003年から再開発ビル管理法の連携を中心に、13回の研修会を開き、意見交換してきた。今後は、再開発ビル及び中心市街地活性化のために、関係機関との意見交換、情報提供、個別課題に対する相談・アドバイス、再開発ビルの運営や課題に対す

る教育研修・研究事業、活性化のための支援事業、制度改善の提言・要望活動などを行う。
事務局は大阪市中央区南本町4-5-20、都市開発ビル活性化ネットワーク問題経営研究所内・電話06-6245-5081。

4月28日に記念シンポジウムを開催する。また、NPO法人再開発ビル活性化ネットワークの設立を記念して4月28日午後2時から、大阪市中央区のハートンホテルで、「再開発ビルの活性化と都市再生・中心市街地活性化」をテーマに設立記念シンポジウムを開く。参加は無料。
「商業とまちづくり」をテーマに、石原武政大阪市立大学大学院経営学研究所教授が基調講演する。シンポジウムには国土交通省、自治体などから担当者が参加する。

2006年(平成18年)2月22日(水曜日)

再開発ビル活性化ネットワーク

準備会として活動していた再開発ビル活性化ネットワーク(柳田勝敏理事長、正会員23名)のNPO法人化が8日、大阪府により認可され、活動を開始した。ネットワークは関西再開発研究会の提言に基づき、03年度から再開発ビルが抱える課題を解決しようとビル管理法人が集まり研修事業などを行ってきた。今後、



柳田理事長

全国的な管理法人に参加を呼びかけることも、再開発ビル活性化に関する調査の受託や、必要な法制度の改正を訴える活動などを行ってきた。『再開発』を担う管理法人が市民の視点を持って自立することが求められている(柳田理事長)現状が背景にある。このため、ネットワークでは、再開発ビルに関連する情

NPO法人に認可／4月28日に記念シンポ

報交換・情報提供、相談・アドバイス、教育研修・研究、テナントリーディングなど活性化支援、制度改善などの提言・要望に取り組んでいく。NPO法人設立を記念し、4月28日午後2時からシンポジウムを大阪市・南船場のハートンホールで開く。テーマは「(仮称)再開発ビルの再生と中心市街地活性化」で、柳田理事長が設立報告を行うとともに、石原武政大阪市長、大学教授が「(仮称)商業とまちづくり」について基調講演し、中澤篤志国土交通省都市・地域整備局市街地整備課課長補佐、日村健二近畿経済産業局中心市街地活性化専門官、読谷山洋司愛媛県総務部長、藤山正道日本シヨッピンクセンター協会理事がパネルディスカッションを行う。参加無料。

空ビル再生 事業を解説

再開発塾らが講演会

再開発塾、大阪市街地
再開発促進協議会、兵庫
県市街地再開発協議会、
再開発コーディネート
協会(関西Qの会)、再
開発ビル活性化ネットワ
ーク共催の「再開発塾」



36回講演会が13日、大阪
市中央区の大阪倶楽部で
開かれた。写真。中澤篤
国土交通省都市・地域整
備局市街地整備課課長補
佐が、国交省が2006
年度から新設する空ビル
再生事業「暮らし・にぎ
わい再生事業」について
講演した。

同事業は、中心市街地
の再生を図るため、国に
よる中心市街地活性化基
本計画の認定を受けた地
区を支援する。06年度予
算案では都市機能のま
なか立地や空ビルの再
生、これらに関連するに
ぎわい空間施設整備や計
画作成・コーディネート

に対し90億円を計上して
いる。