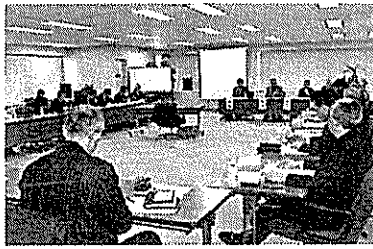


2005年(平成17年)12月6日(火曜日)

米の都市再生 事例交え解説

再開発ビル管理N
W準備会が研修会

再開発ビル管理会社ネ
ットワーク準備会(柳田
勝敏座長)は1日、大阪
市中央区の関西都市居住



サービス会議室で、2005年12月研修会を開いた。写真は、今回は都市プランナーの池澤寛アール・ディ・デザイン代表取締役を講師に招き、「アメリカの都市再生と日本のまちづくり」法の改正について説明した。柳田座長は、「再開発ビルは、既成市街地の衰退、モノの充足、消費量の落ち込み、大資本との競争激化といった要因により、核店舗の撤退や空き店舗の問題に苦しんでいる。これらの問題解決には行政とのかかわりも重要で、今日はまちづく

り法の改正について説明してもらった。講演の内容を有意義なものにしてほしい」とあいさつした。池澤氏は、スライドを交えてアメリカのコンパクトシティの実例などを紹介し、まちづくり法(改正都市計画法、大規模小売店舗立地法、中心市街地活性化法)改正のポイントなどを解説した。

また、準備会はNPO(非営利組織)法人の設立認証申請中で、来年1月には認証される見通しとなっている。

2005年(平成17年)12月5日(月曜日)

池澤寛氏が講演

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(柳田勝敏座長)は1日、大阪市中央区の界筋本町センタービルで、05年12月研修会を開催、アール・ディー・デザイン代表取締役の池澤寛氏(写真)が「アメリカの都市再生と日本のまちづくり3法の改正」について講演した。

柳田座長のあいさつに続き、池澤氏は、映像で



米国のシアトル市やポートランド市、ボイシー市などの「コンパクトで、にぎわいあふれるまちづくり」を目指した「都市再生例を紹介する」とともに、経済産業省の産業構造審議会流通部会・中小企業政策審議会商業部会合同会議で検討している「まちづくり3法」(中心市街地活性化法、大規模小売店舗法、都市計画法)に関連する政策の今後の方向性について説明した。

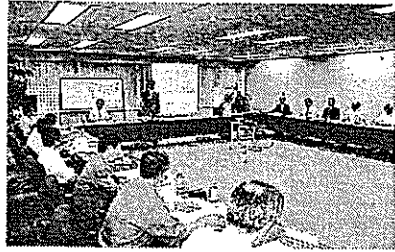
2005年(平成17年)8月4日(木曜日)

再開発ビル管理会社ネット準備会

仙台の事例を紹介

施設運営テーマに研修会

再開発ビル管理会社ネットワーク準備会(柳田勝敏座長)は2日、大阪市中央区の堺筋本町セントアイビルで「再開発ビル



ム141」を事例に、同ビルの管理運営会社「四・一」の山口喜郎取締役業務統括室長が講演した。

冒頭のあいさつで柳田座長は「日常の施設管理を円滑にするためには商業の活性化は避けて通れない。何とかこの問題を解決したいと考えているが、再開発事業の商業床の多くが問題を抱えている。今回は各方面から評価を受けている仙台市の141の取り組みを紹介していただく。今後の施設運営の参考になれば」と述べた。

このあと山口室長が講演し、まず再開発ビルの構想段階からビルが完成するまでの取り組みを紹介したビデオを放映。続いて経営状況やテナントの出店状況を説明し、テナントの売上高は昨年度が91億円と開業時(88億円)とほぼ同じ状況にあることを説明した。ただ、「91年には145億円の売り上げがあり、郊外型店が出店した影響で売

り上げが減少した」と語り、「隣接する三越や商店街がパワーダウンしている」ことも危惧している。テナントの賃料については、「開業後一度引き上げたが、現在は値上げできない状況が続いている。歩合で賃料を決める店も出ており、会社の業績も厳しくなっている」とし、「隣接する三越や商店街がパワーダウンしている」ことも危惧している。

「我々はバランスのとれた商業施設を目指し、市民に『141はいいね』と言われる施設にしたい」と締めくくった。今後も仙台市やその周辺でダイヤモンドシティや大丸など大型店の出店が計画されているが、

「我々はバランスのとれた商業施設を目指し、市民に『141はいいね』と言われる施設にしたい」と締めくくった。今後も仙台市やその周辺でダイヤモンドシティや大丸など大型店の出店が計画されているが、

NPO法人設立へ

認可申請で大阪府と協議

また、研修会に引き続き、同準備会の組織化について報告があり、新たに特定非営利活動(NPO)法人として「再開発ビル活性化ネットワーク」を立ち上げることが明らかになった。現在、大阪府と認可申請に向けての協議を進めており、9月中旬に設立総会を開催したいとしている。早ければ年内にも正式に認可を受け

会員は正会員、準会員、賛助会員で構成し、正会員は再開発ビル管理法人などの団体または再開発ビル活性化にかかわるコンサルタント。準会員は法人事業を利用するために入会した団体またはコンサルタント。賛助会員は個人でも入会できる。事業内容は▽情報交換、情報提供▽相談、ア

ドバイス▽教育研修・研究▽活性化のための支援▽制度改善などの提言、関西再開発研究会や全国市町村再開発連絡協議会ら関係機関と情報交換や意見交換を行うほか、管理会社の個別の課題について、管理会社のOBやコンサルタント、行政経験者が相談に応じ、アドバイスを行う。また、リニューアルや空き店舗対策、管理費の低減策、管理会社の人材育成、不動産証券化などについて研修や研究活動を進める。

同準備会では、8月末にも再開発ビルの管理会社らに入会の案内を送付することになっている。

2005年(平成17年)8月4日(木曜日)

年内にもNPO法人化



再開発ビル管理会社ネットワーク準備会(柳田勝敏座長)は2日、大阪市中央区の関西都市居住サービス会議室で、2005年8月をめぐっている。研究会を開いた。写真。研修のほか、準備会に参加した管理会社を中心メンバーネットワークとし、再開

再開発ビル管理会社ネットワークとしてNPO(非営利組織)法人化する件について事務局が報告した。現在、大阪開発ビル管理法人などの団体の団体・個人、事業をどの団体・個人、事業を

再開発ビル
管理NW準備会

大阪府と協議進む

再開発ビルや管理会社の抱える課題解決のために、①情報交換、情報提供②相談・アドバイス③教育研修・研究④活性化のための支援⑤制度改善などの提言・要望⑥その他――の各種事業を行う。研究会では、柳田座長が

あいさつしたあと、「再開発ビル施設運営の秘訣」をテーマに、仙台市の再開発ビル「141ビル(ファッシュドーム141)」を管理運営する一・四・一の山口喜朗取締役業務統括室長が講演した。

同ビルは、オープン後19年目を迎えるファッシュドームに特化した複合施設で、施設運営や管理手法が業界でも高く評価されている。山口氏は管理会社としてテナント、地権者との折衝や経営戦略について紹介し、現在抱えている課題とその解決へ向けた取り組みなどを語った。

2005年(平成17年)6月23日(木曜日)

黒壁の笹原
前代表講演

再開発ビル管理会社
NW準備会が研修会

再開発ビル管理会社ネ
ットワーク準備会(柳田
勝敏座長)は15日、兵庫
県宝塚市のアピテア1さか
せがわのアピテアホールで
6月研修会を開いた。滋
賀県長浜市の中心市街地
の再生に貢献している第
三セクター「黒壁」の笹

原司朗前代表取締役が
「地域活性化と第三セク
ターの役割・黒壁スクエ
アの事例」について講演
した。写真。

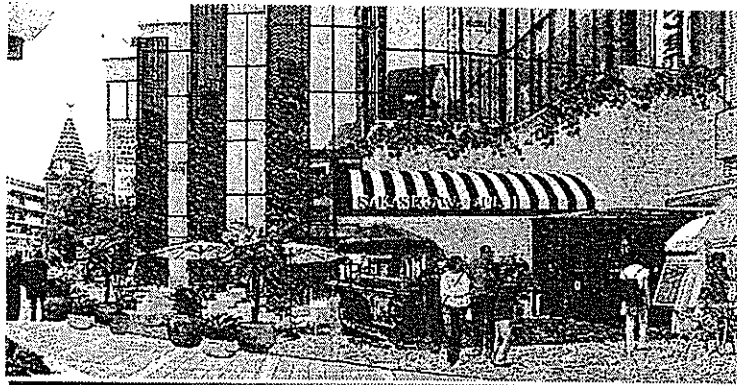
柳田座長のおいさつに
続いて、笹原氏が黒壁設
立に至るまでの経緯や、



設立後の取り組みなどに
ついて説明、「長浜では、
シラク仏大統領が述べ
た、レベルの高い文化情
報を発信するまちに人が
集まる」という言葉が、実
際に証明された」と語っ
た。今や年間210万人
が訪問する長浜市の「黒
壁」がある中心部も74年
以降、郊外に大型店舗の
進出ラッシュにより、そ
れまで活気があった商店
街もさびれていた。そこ
で同市が、売却されよう
としていた黒壁の建物
(明治時代、旧第百三十
銀行長浜支店)の保存と
中心部の活性化を目指し
て、民間企業の8人にと
もに第三セクターを設立
した。「よい中心街をつ
くり周辺にもまちを広げ
よう」との発想でスター
トした。

黒壁では「建物を含め
た歴史性や長浜祭を含め
た文化芸術性、豊かな国
際性」を踏まえて、ガラ
ス工芸品を主力商品に決
め「くくる、見せる、売
る」を展開。さらに黒壁
一帯では、「ガラスをコ
ンセプトとした回遊性の
ある、まちづくりを進め
ていく」なごみを進めた。

山の手ライフスタイルを発信



宝塚のアピアさかせがわ 推進委が活性化計画

阪急逆瀬川駅前の再開発ビル「アピアさかせがわ」(兵庫県宝塚市) Ⅱ写真Ⅱのアピア活性化推進委員会は15日、アピアホールで開いた報告会で活性化計画の報告書を明らかにした。報告書は、駅東側のアピア1・2の再開発ビルを対象に、活性化の方向性として「山の手邸宅のライフスタイルを発信する『もう一つの部屋』づくり」を示すとともに、当面取り組むべき改善事業、新たな運営体制のあり方などを提示。改善事業では、メインエントランスのリニューアルや食料品街入り口バリアフリー化などを盛り込んでいる。

エントランス改修など提示

アピア1・2は、87年 有料や店舗構成などが原 3月12日にオープンした 因で、入館者と売り上げ 阪急逆瀬川駅東側に立地 の減少が著しい。 そこで関係者が活性化 している再開発ビル。周 化推進委員会を設置し、 辺に大型店舗の出店が相 今回、報告書をまとめた。 次ぎ、アピアの核テナン ト撤退、駐車場の不足・ 報告書では活性化の方

向性を提示し、「地域住 民のニーズを最優先した 商業施設への転身が必 要」「逆瀬川駅前ワンス トップステーション」 「心地いい時間を過ごせ る、そんな空気感のある 施設づくり」などのポイ ントを盛り込んだ。 また商業施設として永 続させるため、客用トイ レリニューアル(7月着

工、10月上旬完成予定)、メインエントランスリニ ューアル(ふれあい広場 とショールーム・インドール 間、06年度以降)、食料 品街入り口バリアフリー 化(本年度計画案検討) などを位置付けている。

さらに、アピア1・2 の商業の停滞を招いた要 因の一つに、区分所有型 方式による運営を指摘 し、不動産保有リスクを 一体化運営組織に委ね、 所有と利用の分離を図る 運営を目指すよう提言し た。この方式の導入には 法改正が必要のため、全 国で同じ悩みを抱える再 開発ビル関係者と連携し た取り組みが必要になる といふ。

報告会では、パネルデ ィスカッションも行わ れ、中澤篤史国土交通省 市街地整備課課長補佐、 日村健二経済産業省流通 サービス産業課中心市街 地活性化専門官、横島毅 全国市町村再開発連絡協

議会専務理事、大島憲明 長が再開発ビルが抱える 都市問題経営研究所代 表、斎藤彰良アール・ア イ・エー取締役大阪支社 課長と展望などについて 意見交換した。

2005年(平成17年)6月17日(金曜日)

ビル管理NW準備会が研修会

再開発事例学ぶ

再開発ビル管理会社ネ
ットワーク準備会(柳田
勝敏座長)は15日、兵庫
県宝塚市のアピア1で、
再開発現場の6月研修会
を開いた。写真。冒頭、



柳田座長が「きょうは、

滋賀県長浜市で活動され
ている黒壁の前代表取締
役・笹原司朗氏をお招き
して第3セクターの管理
会社の役割についてお話
を伺うとともに、アピア
さかせが活性化計画報
告会にも参加する。有意
義な研修としてほしい」
とあいさつした。

黒壁スクエアでは、明

治時代に建てられた黒漆
喰の外壁を持つ第百三十
銀行長浜支店を有志8人
が長浜市の支援を受けて

買い取り、第3セクター
会社・黒壁を設立して地
域活性化に向けた取り組
みがスタートした。

笹原氏は「まことに人を
集めるには、建物の修復・
復元をするだけでなく、
文化情報を発信すること
が必要だ。黒壁スクエア
には年間約220万人が
訪れるようになったが、
これはガラス文化情報の
発信によるものだと思
う。また、いい店を選ん
で集めることも重要だ」
と語った。

黒壁スクエアでは、明

治時代に建てられた黒漆
喰の外壁を持つ第百三十
銀行長浜支店を有志8人
が長浜市の支援を受けて

宝塚市長、日村健二経済
産業省近畿経済産業局流
通・サービス産業課中心
市街地活性化専門官、中
澤篤志国土交通省地域整
備局市街地整備課課長補
佐らも参加し、逆瀬川ア
ピアの現状や今後の方向
性が報告された。

黒壁スクエアでは、明

治時代に建てられた黒漆
喰の外壁を持つ第百三十
銀行長浜支店を有志8人
が長浜市の支援を受けて

2005年(平成17年)3月29日(火曜日)

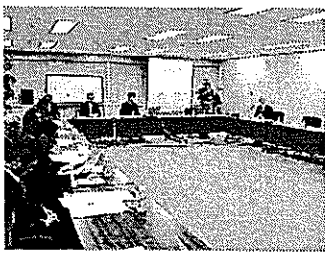
商業振興・活性化テーマに

再開発ビル管理会社
ネットが3月研修会

再開発ビル管理会社ネットワーク準備会(柳田勝敏座長)は28日、再開発ビルの商業振興・活性化の取り組みをテーマに

05年3月研修会を大阪市内で開いた。写真。

冒頭、柳田座長は「現在、再開発ビルには空き店舗などさまざまな課題



があり、管理会社として放置できない時代に来ている。単に施設を管理するだけでなく、施設の活性化を通じて地域振興などに貢献しており、管理会社も一定の公共性がある。まちづくりの中の商業活性化に取り組みたい」とあいさつ。

引き続き兵庫県宝塚市阪急宝塚駅前の再開発ビル管理会社「ソリオ宝塚都市開発」と、富山県高岡市御旅屋の再開発ビルの「オタヤ開発」の現状報告が行われた。

また、日村健二(近畿経済産業局産業部流通・サービス産業課)が経済産業省が取り組んでいる振興・活性化策について説明した。

2005年(平成17年)2月10日(木曜日)

■関西

さまざまな問題に直面している再開発ビル管理会社の課題を、同じ悩みを持つ管理会社が孤立することなく、広く情報交換することにより効率的に施設運営、管理運営をしようという「再開発ビル管理会社ネットワーク準備会」(事務局・都市問題経営研究所、関西都市居住サービス)がスタートして1年半が経過した。

これまで8回の研修会を開き、空き店舗対策、テナントリーシング、長期修繕計画、資金調達、人材育成・社員教育、管理費滞納対策、リニューアルなどについて、管理会社から現場の生の報告を受け、意見交換している。常時20社から30社が集まるなど、参加者の意欲も高い。

管理会社は関西以西で約100社、関西地区だけで約60社に上る。第3セクター、民間会社など会社設立の目的や規模、事業内容、年数などは異なるが、その再開発ビ

地方から地域から

再開発ビルの悩み解決

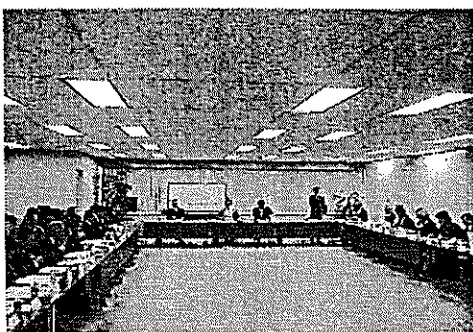
ルしか管理していない場合が多く経験もなく、横の連絡もないため、同じ失敗を繰り返しているケースも多い。

3セクの場合は職員の多くが行政のOBのため、2、3年で移動となりノウハウが蓄積できないという問題もはらんでいる。

なによりも再開発ビルは駅前など街の中心部に位置している。空き店舗が増えてくると、周辺も衰退し、街や自治体そのものにとっても大きなマイナスとなる。税金を投入してできた住民の財産でもあり、管理会社の責任も大きい。

準備会では今後、中心市街地活性化、都市再生というまちづくりの観点から、本格的な組織化と事業展開、課題解決に必要な制度改善や制度要望も積極的に提言していく方針だ。

2005年(平成17年)2月7日(月曜日)



大規模修繕を
テーマに研修会
再開発ビル管理
会社NW準備会

再開発ビル管理会社
ネットワーク準備会
(柳田勝敏座長)は1
月31日、再開発ビルの
改修・修繕をテーマに
05年1月研修会を大阪
市内で開いた。写真。

冒頭、柳田座長は
「今年も、現在の準備

会という体制から、本
務所マネジメントシス
テム部の松野淳氏が、
一般的な建物の修繕計
画の必要性、計画の立
て方、再開発ビルの修
繕計画、問題点を解説。
修繕計画は、永久使用
初期使用の維持が前提
となり、40年目の修繕
は建て替えも視野に入
れる必要があると指摘
した。

また課題が、全国市町
村再開発連絡協議会の
制度改革要望に取り入
れられたので、関連制
度の改正につながるよ
う期待したい。今回の
研修では計画的な大規
模修繕をテーマの中心
として、現場の報告を
聞くとともに意見
交換したい」とあ
いさう。

現場からの報告
では、箕面都市開
発、尼崎都市開発、
吹田市開発ビルの
担当者が、改修・
修繕の具体的な規
模や施工経歴、修
繕積立金、課題な
どについて説明。
安井建築設計事
があるという。

住宅金融公庫まぢづ
くり融資調査役の米谷
拓氏は「マンションす
まい・る償」について
紹介。同償は一定の条
件を満たした管理組合
が対象で、修繕積立金
で毎年利付け10年償を
最高10回購入するシス
テム。元本確実保証、
修繕計画に応じて手数
料なしで途中換金可
能、債券は公庫で無料
保護預かりなどの特徴
があるという。

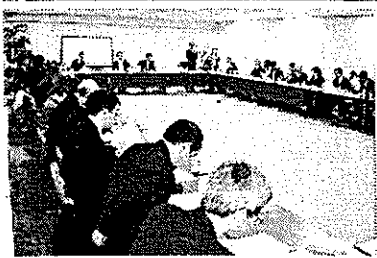
2005年(平成17年)2月2日(水曜日)

本組織へ取組み本格化

再開発ビル改修、修繕研修

管理NW準備会

再開発ビル管理会社ネ
ットワーク準備会(柳田
勝敏座長)は1月31日、
大阪市中央区の関西都市
居住サービス会議室で、
2005年1月研修会を
開いた。写真。今回のテ
ーマは「再開発ビルの改
修、修繕について」。



冒頭、柳田座長は「今
年は準備会から本組織へ
の取組みを本格化して
いきたい」と抱負を述べ、
「きょうは、日常的な施
設の修繕について、具体
的に現場からの報告をし
てもらおう。管理組合との
調整や資金調達、業者の
選定など苦労もあるかと
思うが、その背景も含め
た実態を出してほしい」
とあいさつした。

現場からの報告として
箕面都市開発、尼崎都市
開発、吹田市開発ビルか
ら、実際に行った修繕計
画工事について報告があ
った。次に「再開発ビル

の修繕計画」について設
計者の立場から、安井建
築設計事務所マネジメン
トシステム部の松野敦氏
が修繕計画の必要性、修
繕計画の立て方などに
ついて説明した。

米谷拓住宅金融公庫ま

ちづくり融資課調査役が
「住宅金融公庫の制度に
ついて」と題し、マンシ
ョン共有部分の維持管理
支援として住宅金融公庫
が行っている『マンション
すまい・る債』につい
て話した。

全国市町村開発連絡協
議会の横島毅専務理事
が、04年度に行った再開
発関連の制度改正要望を
説明した。

2004年(平成16年)2月6日(金曜日)



再開発ビル管理会社ネ管理会社へのアンケートで、会社の収益改善とネットワーク準備会(柳田)でも、駐車場問題への関心の活性化につながるよ
勝俊座長)は4日、大阪心は高い。駐車場再生事業にしていかなければなら
市中央区の堺筋本町セン業はすでに成果に結びつい」とあいさつした。

タービルで?

月研修会を行

った。再開発

ビル管理会社

再開発ビル管理NW準備会 駐車場運営学ぶ

2月研修会

この後、会
員から駐車場
運営の現状や
問題点の報告

の関係者ら約40人が参加きにくいのが、改善すべきがあり、大島翼駐車場綜
し、駐車場運営の現状や最重要課題でもある。い合研究所代表取締役が
駐車場再生事業について つまでも商業依存型の駐「駐車場の再生事業」運
車場運営ではなく、駐車営のポイントと採算一
学んだ」写真。

冒頭、柳田座長は「各場を商品化して独立さについて説明した。

2004年(平成16年)3月15日(月曜日)

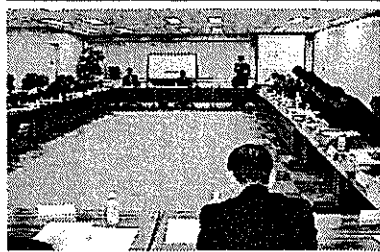
再開発ビルの商業活性化を学ぶ

管理会社NW準備会

再開発ビル管理会社ネットワーク準備会(座長・柳田勝敏)は8日、大阪市中央区の堺筋本町センタービルで研修会を開いた。再開発ビル管理会社の関係者ら約30人が出席し、再開発ビルの商業活性化について学んだ。冒頭、柳田座長は「駅前や中心市街地の再開発ビルが直面している問題に街の衰退があり、今後中心市街地の空洞化が懸念される。再開発

ビルは周辺の都市核でなければならず、街が衰退する中での商業の在り方を考える必要がある。今日のセミナーをそのきっかけにして欲しい」とあいさつした。

続いて、柳田座長が兵庫県尼崎市の「出屋敷リベル」のリニューアルに

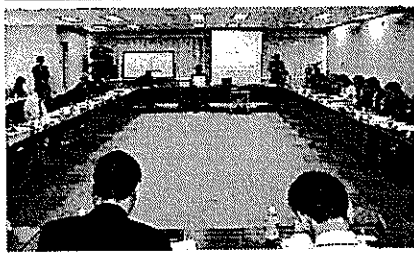


取り組んだ体験談を交えて再開発ビル商業活性化の課題について語り、池澤寛アール・ディー・デザイン代表が「海外の中心市街地活性化事例からみた日本の再開発ビル商業施設への提言」として現地視察に基づき研修した。

2004年(平成16年)5月13日(木曜日)

活性化課題に討議

再開発ビル管理会社ネットワーク準備会が研修会



再開発ビル管理会社ネットワーク準備会(柳田勝後座長)は11日、大阪市中央区の堺筋本町センタービルで5月研修会を開いた。再開発ビル活性化の課題をテーマに、現場での取り組みや、コンサルタントからの助言のほか、国土交通省都市・地域整備局市街地整備課の水谷明大再開発事業対策官が「市街地再開発事業実施と運営における課題」をテーマに講演した。

冒頭、柳田座長が準備

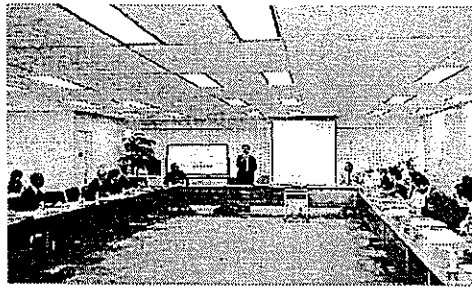
会の経緯を振り返りながら「完成後の再開発ビルの運営に焦点をあてて、共通問題を議論する情報交換の場として発足した」「このままだと準備会のままでは議論すべき時期にきている」とあいさつした。

次にコンサルタントからの助言として、シオ・アカマツの赤松良一相談役が「再開発施設など大規模商業床の有効利用方策」について、全国の実例を挙げながら持論を展開した。

この後、阪急電車今津線の逆瀬川駅の商業施設「アピア1・2」を管理する逆瀬川都市開発の藤井滋紀取締役統括マネジャーが2002年度からの親睦を深めた。

また、水谷対策官が講演の中で国の取り組みを紹介した。質疑応答の後、懇親会に移り、会員相互

2004年(平成16年)5月13日(木曜日)



水谷国交省対策官ら講演

再開発ビル管理会社ネットワーク

最近の課題・動向で研修会開く

再開発ビル管理会社ネットワーク準備会(柳田勝敏座長)は8日、大阪市中央区で5月研修会を開催した。国交省の水谷明大都市・地域整備局市街地整備課再開発事業対策官が「市街地再開発事業実施と運営における課題」をテーマに講演したほか、逆瀬川都市開発の藤井滋紀取締役が「再開発商業ビル活性

化への取り組み」について、シオ・アカマツの赤松良一相談役が「再開発ビル商業活性化に対する助言」について説明した。水谷対策官は、最近の再開発事業の動向について「それぞれの再開発に対して、身の丈にあった再開発だったのか、を検証する必要がある。また再開発ビル建設が再開発の目的となり、まちづく

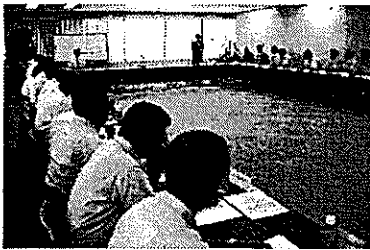
りの手段としての再開発という認識が希薄だったのではないかと疑問に感じるケースがある」と指摘。また再開発ビルの管理運営上の課題については「国交省が解決しておかなければならない問題があれば、対応しなければならぬと考えている」と述べた。

引き続き本年度事業の中から、個別の土地への権利変換を例外的に認める防災街区整備事業や、再開発ビルへの再投資などを想定した新規制度のまちづくり交付金などについて説明。「国が再開発を支援するにも限度はある」「郊外型店舗が増えているが、もう少し自治体は中心市街地を大事にするべきだ」などと語った。

頭悩ます滞納

管理費問題で意見交換

ビル
N W
再
開
管



再開発ビル管理会社ネ
ソトワーク準備会(柳田
勝俊座長)は14日、大阪

市中央区の塚筋本町セン
タービルで7月研修会を
開き、写真、関西の再開
発ビル管理会社29社、約
50人が参加した。今回の
テーマは「管理費等の滞
納問題」で、事前に行っ
たアンケートをもとに、
管理会社の実際の話を支
えるなど情報交換した。

最初に柳田座長が「今
回アンケートをして多く
の協力をいただいた。そ
れによると滞納額の合計
は8億8000万円に上
り、最長期間は216カ
月だった。対応処置とし
て法的手続きなどを取っ
ているが解決に至ってい
ないケースもある。再開
発ビルにとって運営管理
は大切なもので、早い内
に解消に努めていただき
たい」とあいさつした。

現場からの報告として
「ソールノビル管理」
「河内長野都市開発」草
津都市開発「ソリオ宝塚
都市開発」の4社から滞
納状況や訴訟事例などの
説明があった。大島憲明
事務局長がアンケート調
査結果を報告した。

調査は24社から回答が
あり、滞納があったのは
21社で3社は過去・現在
とも滞納が無かった。滞
納費用の種類で多いのは
管理費、光熱費、修繕積

立金、賃料の順で、滞納
理由では営業不振が圧倒
的に多く、次に廃業・閉
店だが、管理会社への不
信といつものもあった。

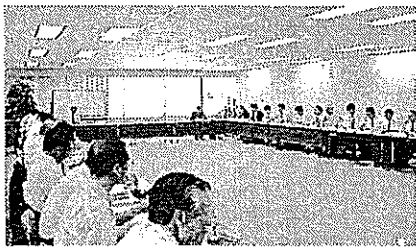
第2部では講師に正木
丈雄法律事務所の前木丈
雄弁護士を招き、「管理
費等の滞納に関する判例
・対策」の話聞き、会
場から質疑応答があっ
た。

2004年(平成16年)7月23日(金曜日)

滞納対策や判例を報告

再開発ビル管理会社
NW準備会が研修会

再開発ビル管理会社ネ
ットワーク準備会(柳田
勝敏座長)は14日、大阪
市中央区で「管理費等の
滞納問題」をテーマにし
た7月研修会を開催した
。写真。



柳田座長は「現在、準備会に参加している管理会社の中で、管理費などの滞納がある施設は23施設で、合計額は約8億8000万円に上る。解決するには、管理会社は施設管理だけでなく運営管理を担っていくことが必要。また管理費に対する十分な説明や、権利者と信頼関係の構築なども重要だが、抜本解決に至っていない」とあいさつ。

再開発ビル管理会社4社は、管理費などの滞納状況と対策などについて報告。この中でシヨルノビル管理(大阪府堺市)の西脇國博代表取締役は「物販業の滞納が多い。滞納理由は営業不振、会社の廃業、管理会社への不信任などが挙げられる。滞納への対応としては、督促、内容証明郵便の郵送、訴訟がある。滞納者の公表という方法もあり、支払ってもらえたケースもあった。訴訟で勝訴できても、判決通りの回収額に至らないこともある」と現状を説明した。

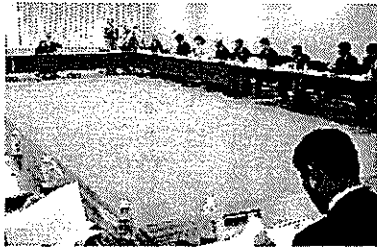
また正木丈雄弁護士が「管理費等の滞納にかんする判例・対策」について講演。管理費の法的解釈や消滅時効などについて実際の判決に基づき解説した。

2004年(平成16年)11月10日(水曜日)

核テナント撤退
テーマに研修会

再開発ビル
管理ネット

再開発ビル管理会社ネ
ットワーク準備会(柳田
勝俊座長)は5日、大阪
市中央区の堺筋本町セン
タービルで11月研修会を
開いた。写真。関西地区
の再開発ビル管理会社関
係者ら約30人が参加し
た。再開発ビルでの核テ
ナント撤退とその後の再
生をテーマとした事例紹



介や講演のほか、再開発
ビル管理会社を対象とし
た核テナントの状況に関
するアンケートの結果が
事務局から報告された。
冒頭、柳田座長は「バ

ブル経済の崩壊後、再開
発ビルから大型店の撤退
が後を絶たない状況で、
私たちの業務にも大きな
支障になってきている。
報告ではテナント誘致の
苦労話なども聞くことが
できると思う」などとあ
いさつした。

現場からの報告とし
て、大阪府泉大津市の再
開発ビルアルザ泉大津」
の事例が紹介された。ア
ルザ泉大津は、2月に核
テナントの大型スーパー
が一部売り場を残して撤

退した。当初は大型店舗
の誘致をめざしたが決ま
らず、最終的には大型専
門店と小売店舗を同居さ
せ、フロアを回復させた。
撤退から4カ月で後継テ
ナントを誘致したものの

「施設コンセプト自体が
変わってしまった」といっ
た課題も指摘された。
続いて大島憲明事務局
長が核テナントの入居状
況に関するアンケート調

査の結果を報告した。ア
ンケートは再開発ビル管
理会社24社から回答があ

った。このうち10社が核
テナントの退店が現在あ
るまたは過去にあったと
し、このうち5社は業態
などを変更し別テナント
を入れている。空き床の
ままという回答も1社あ

った。撤退の影響につい
ては賃料収入や来客数が
減少、他テナントの売上
にも影響しているとの声
が目立った。

このほか、商業開発研
究所の大東行人代表が店
舗再生をテーマに講演し
た。

2004年(平成16年)11月16日(火曜日)

来年度に新体制へ 再開発ビルネットワーク準備会 近く組織化

再開発ビル管理会社ネットワーク準備会(柳田勝敏理事長)は、本年度で都市機構からの支援が終了し、本組織に移行するのに伴い、近く新体制のあり方を決める。新体制では、全国の再開発ビル管理会社だけでなく、再開発ビルの管理組合や販売促進組織、コンサルタント、アドバイザーを広く組織化し、関西再開発研究会や全国市町村再開発連絡協議会などと連携して、制度の改善・新設に向けた提言などを行っていく方針だ。

準備会では、昨年7月から新体制に向けた協議を進めており、約1年間の活動実績と参加者の活動継続の要望を踏まえ、将来的に自立できる組織に移行する方向で検討中。

新体制では、運営の環境が厳しいと言われている再開発ビルの活性化に取り組む組織や、再開発ビル活性化に関係する

すべての人たちに開かれた組織、活動継続性を確保できる経費基盤を持つ組織を目指す。

具体的には、共同事業の実施や、管理会社と専門家とのネットワーク構築、会員以外の参加、会費制の導入などを考えているという。

共同事業では、メンテナンス業務、テナントリレーシングや、PMマネージャー・フロアマネージャーの共同雇用などの分野を想定している。

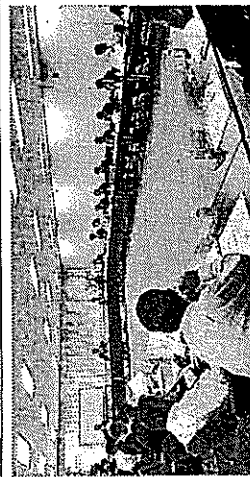
核店舗撤退 テーマに

11月研修会

再開発ビル管理会社ネットワーク準備会(柳田勝敏理事長)は5日、大阪市中央区で「核テナント撤退に伴う店舗再生」をテーマにした11月研修会を開催した。写真。

冒頭、柳田理事長は「従来、再開発事業では核テナントとして大型店舗誘致に意義があったが、再開発ビルから大型店舗がすでに撤退したケースや、撤退しそうなケースが多くなっている。今回はこの大型店舗問題という難問中の難問について講演いただく」とおっしゃった。

研修では、現場からの



報告として、アルザ泉大津部市開発の北村裕教が、現場の実態を報告。

都府問題経営研究所の大島賢明所長が、核テナント撤退に関するアンケート結果を説明。再開発ビル24のうち、8カ所で核テナントまたはサブ核テナントが撤退。2カ所で撤退の可能性があることが判明した。撤退理由については、テナント会社本体の経営破たんが4カ所と最も多く、続いて当該店の営業不振が3カ所と続く。撤退による具体的な影響として、専門店ゾーンの客数減や同一階の地権者店舗の閉店などが挙げられていた。

また商業開発研究所の大東行人氏が核テナント撤退問題について講演した。

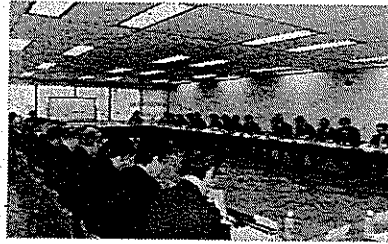
2003年(平成15年)12月18日(木曜日)

「管理費」テーマに研修会開く

再開発ビル管理会社 ネットワーク準備会

再開発ビル管理会社 ネットワーク準備会(柳田勝敏座長)は15日、再開発ビルの「管理費」をテーマにした12月研修会を開いた。写真。

冒頭、柳田座長が「景気低迷で管理費を下げてほしいとの要望が強くなっている。一方で米国企業などは商業施設や設備

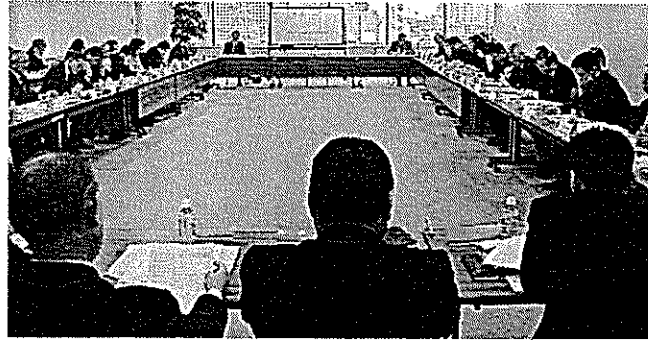


の運営・管理などを総合的にを行い、建物から収入を得ている実態もある。建物を管理している第三セクターにとって転換期

にあり、期待している」とあいさつ。

「管理費の低減の取り組み」をテーマに関西都市居住サービスの3氏が報告。前田孝男専務は報告の経過について説明し、徳永守取締役は兵庫県宝塚市逆瀬川の再開発ビル「アピア3」の管理費削減策について解説。外部委託会社選定に入札を導入するほか、点検料の精査による料金引き下げなどを行い管理費を削減したことを実例を交え

て語った。さらに増田直隆取締役は「管理業務にかかる経費削減」について、ニュータウンのセンター施設の管理費削減を技術職員の視点で実施したケースを報告、こうしたノウハウは「これから再開発ビルの管理費削減でも使える」と指摘した。吉田鉄夫ジオ・アカマツプロパティマネジメンツ本部長が「管理費についてプロパティマネジメントの観点から」をテーマに講演を行った。



管理費低減で事例学ぶ

再開発ビル管理会社ネットワーク準備会は15日、大阪市中央区の堺筋本町センタービルで研修会を開いた。写真。9月の研修会に続く第2回目となるもので、今回はアンケート結果から関心の高かった「管理費」をテーマにした。出席した約50人の参加者は、管理費低減に取り組む現場からの報告と、新しい流れであるプロパティマネジメント(不動産の最適な管理・運営)手法を学んだ。まず、関西都市居住サービスの前田孝男専務が「売上がどんどん下がる厳しい現状から、コスト低減は至

再開発ビル管理NW準備会が研修会

上命題。そのため、今回はテーマに「管理費を減らした」と研修会の趣旨を説明した。次に、再開発ビル管理会社ネットワーク準備会の柳田勝敏座長が「管理費低減は今や社会問題化しつつある。今日の研修会を活用し、今後の空き床対策や収益確保に役立てて欲しい」と述べた。

続いて、「管理費低減の取り組みについて―現場からの報告」として、関西都市居住サービスの徳永守取締役が同社の管理する兵庫県宝塚市の

「アピア3」での取り組みを、増田直隆取締役が管理業務での経費削減について報告した。ジョ・アカマツ

プロパティマネジメント本部の吉田鉄夫本部長がプロパティマネジメントの観点から「管理費について」説明した。資産フレ化が長期化するなど環境が変化する中で、注目を集める不動産流動化の流れを紹介した。

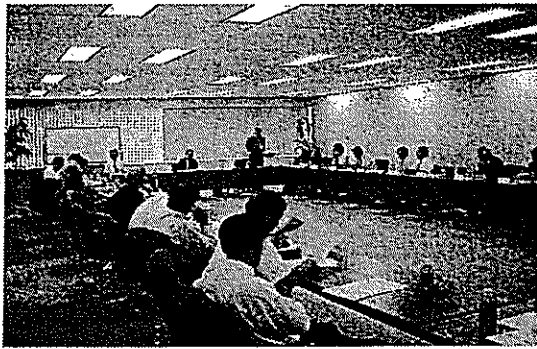
再開発ビル管理会社ネットワークは、02年11月に開催された情報交換会を機に、準備会が発足した。第3セクターの管理会社を中心に、関西地区におけるビル管理会社の横の連携を積極的に図っている。

新しい流れプロパティマネジメント

2003年(平成15年)9月22日(月曜日)

来春にも正式組織へ

再開発事業管理会社ネットワーク準備会



再開発事業管理会社ネ
ットワーク準備会(座長
専務)は、来春にも正式

なネットワーク組織に移
行する見通しだ。今後、
2〜3回程度研修会を開
き、組織の形態や正式組
織の発足時期などを検討
していく。

ネットワークの組織化
は、昨年11月に関西再開
発研究会が再開発事業の
管理会社27社を集めて行
った「管理運営情報交換
会」が発端。出席した会
社が引き続き情報交換会
の開催と、組織化を求め
たため、ひとまず5社で
準備会を発足させた。

準備会は、会社間のコ
ミュニケーションを図
り、組織化の方向を探る
きっかけになるよう研修
会を開催。17日にも大阪
市中央区の関西都市居住
サービスで9月研修会を
行った。

9月研修会「写真」で
は、新商業環境開発の重
村清氏が「テナントリー
シングについて・最近の
テナント状況とリーシン
グ実務」について講演す
ることも、参加者がネ
ットワーク組織のあり方
などについて話し合っ
た。

2003年(平成15年)9月19日(金曜日)

共通問題を意見交換

研修会で経過報告

再開発ビル管理会社代表取締役専務)は17日、ネットワーキング準備会(座長 大阪市中央区の関西都市・柳田勝敏厄崎都市開発「居住サービス会議室」で9月研修会を開いた。写真。関西の再開発ビルの管理会社から18社29人が集まり、それぞれの抱えている共通の問題について、活発な意見交換をした。



柳田座長が「いま3セク会社は、社会的に非常に厳

しい状況にある。一方、足元を見ると長引く不況の影響で大型店の撤退や、空床の問題など深刻な問題が多い。きょうの研修会を有意義なものにしてほしい」とあいさつした。続いて関西再開発研究会幹事の大島憲明都市問題経営研究所長が、2002年11月に設立した「管理運営情報交換会」から、ネットワーキング準備会を設けてきた経過報告をした。

マに、最近のデフレ環境下でのテナント状況とシリング実務について、事例を交えながら具体的に話をした。講演後は出席者と活発に意見交換した。

その後、ネットワーキング組織のあり方や、活動内容について参加者の意見を聞いた。準備会では今後、数回、研修会を開き、意見を聞きながら組織化を図っていく方針だ。

再開発ビル管理会社NW準備会

再開発ビルの管理
運営で問題点議論

関西再開発研
が情報交換会

再開発事業やその運営
についての研究機関「関
西再開発研究会」は、大
阪市中央区の関西都市居
住サービスで、再開発ビ
ル管理会社ネットワーク
情報交換会を開いた。会
場には、再開発ビル管理
会社と自治体の関係者ら
約70人が集まり、再開発
ビル建設後の管理運営に



関する問題点とその解決
策を話し合った。写真。
冒頭、主催者を代表し
関西再開発研究会の横島
毅座長が「(再開発ビル
運営において)非常に大
変な状況にあるが、管理
会社と自治体がいっしょ
にタッグを組んで話し合
うことで、新しい提言が出

てくることを期待してい
る」と述べた。

続いて、国土交通省都
市・地域整備局市街地整
備課の山下英和課長補佐
が「再開発ビルの管理運
営―課題と展望」と題し
講演を行った。

まず地方公共団体を通
じて行った再開発ビルの
実態調査結果をもとに、
再開発ビルのビル運営の
困難化および再々開発な
どリニューアル問題の2
点を直面している問題と
して指摘した。そして、
これに対する対策として
は、初期期から管理運営
段階に至るまでの一貫し
たマネジメントシステム
と円滑な管理運営にも配
慮した事業計画や建築計
画を作成することが重要
であると述べた。

その後、都市問題経営
研究所の大島憲明代表が
再開発ビルの管理運営ア
ンケート調査結果を報告
し、意見交換会の後、懇
親会を行った。

2002年(平成14年)12月3日(火曜日)

日刊 建設 五 業 新 聞

再開発ビルの管理 運営で情報交換会

関西再開発研究会

再開発事業の将来について研究活動を進めている「関西再開発研究会」(横島毅座長)は11月27日、大阪市中央区の関西都市居住サービス会議室で情報交換会を開催した。写真。事業完了後のキーテナントの撤退や空き床、リニューアル対策が課題となる中、再開発ビルの管理会社が連携して共通の課題を解決しよう



と開催したもの。講演や研究会の調査報告のほか、参加者による意見交換が行われ、それぞれの再開発ビルの課題や展望などを話し合っ

情報交換会には、都市基盤整備公団や大阪府、市町村、コンサルタント会社など研究会メンバーのほか、再開発ビルを管理する関西地区の管理会社27社から47人が参加。「再開発ビルの管理運営―課題と展望」をテーマに情報交換を行い、課題解決に向けて活発に議論を展開した。

まず国土交通省都市・地域整備局の山下英和市街地整備課課長補佐が講演。この中で山下課長補佐は「再開発事業の初期期から管理

運営に至るまでの一貫したマネジメントシステムが必要ではないか。早い段階から将来の管理運営に配慮した事業計画や建築計画を検討すべきであり、国としても支援できるかは難しいが、完了後の管理運営を視野に入れ、今後の施策に反映させたい」と語った。このあと、昨年度に研究テーマ2部会が実施した「再開発ビルの管理運営アンケート調査報告」を説明し、最後にテーマに基づき活発に意見交換した。

2002年(平成14年) 11月29日(金曜日)

日刊建設産業新聞

情報交換会開く

関西再開発研究会



都市基盤整備公団関西支社、大阪府、兵庫県、両府県下都市の再開発担当者、関西の再開発コンサルタントらで組織する関西再開発研究会(横島毅座長)は27日、大阪市中央区の堀筋本町ビルで管理運営情報交換会を開催、再開発ビルの管理会社や同研究会など

から約60名が参加した。冒頭、挨拶に立った横島座長は「大変厳しい経済状況の中で、再開発事業にどう取り組むべきか新しい提案をして頂きたい」と述べた。

このあと、山下英和国土交通省都市・地域整備局市街地整備課課長補佐による講演「再開発ビルの管理運営―課題と展望」、関西再開発研究会研究テーマ2部会事務局による再開発ビルの管理運営アンケート調査報告、意見交換会と続いた。意見交換会では、キーテナント撤退や空き床、リニューアル対策、第3セクタ1等の経営問題等、再開発ビルの課題と展望について約2時間にわたり活発な議論が展開された。