

総合マネジメント制度創設を

再開発ビル活性化ネットワーク

持続可能な枠組みで提言

再開発ビル活性化ネットワーク(藤山正道理事長)は3日、今後の市街地再開発事業と既存再開発ビルの持続可能な枠組みに関する提言を発表した。再開発ビルの整備だけでなくビル運用を適正化するため、権利者が事前に「施設整備事業計画」「統合運用事業計画」「エリアマネジメント



藤山理事長

事業計画」を策定し、三つの事業計画に基づく総合マネジメントの展開を提案。施設整備事業の認可手続きを同時に行ったり短縮したり

して、事業費増加など変動リスクを軽減する案も提示している。

市街地再開発事業のルールを定める都市再開発法が公布50周年を迎えた2019年に同ネットワークでは再開発ビルの管理運営の観点から再開発事業の課題などを検証し、今後の展望を探り提言として取りまとめた。

少子高齢化時代を迎える中で、現在の生活水準と労働生産性を維持・向上するためには、土地の高度利用と都市機能更新を果たして

きた再開発事業に「持続可能な枠組み」を加える必要があると指摘。具体的には、

事業を行う都市の戦略とエリア戦略に基づく取り組みと、企画・開発、建設、運用、解体までの一貫した資産価値維持システムの構築が必要だと提言する。

資産価値維持システムを支えるのが三つの事業計画。建設期間より運用とエリアマネジメントの期間は長くなることから、「統合運用事業計画」と「エリアマネジメント事業計画」を持続的にモニタリングする

制度とそれを担う組織の創設の必要性を訴えている。

一方で、施設整備期間の課題にも着目し、認可手続きの時間が延びると当初計画の建設費が増える事例が多い事への対応策も提示。

施設計画の事前準備の精度を向上するとともに、認可手続きの期間を短縮する事で工事費増大という事業リスクを軽減できるとしている。

藤山理事長は「提言を国土交通省や関係自治体に提出し、説明したい」などと語った。