

都計

事業認可

権利変換

同時認可を提唱

再開発ビル
活性化NW



藤山理事長

NPO法人再開発ビル活性化ネットワーク（藤山正道理事長）は、「これからの市街地再開発事業と既存再開発ビルへの提言」をまとめた。市街地再開発の準備段階で施設整備事業計画と統合運用事業計画、エリアマネジメント計画を同時に策定することや、都市計画決定、事業認可、権利変換の認可手続きを同時に行うことなどを提唱している。

3日に大阪市内で開いた会見で藤山理事長は「人口減少傾向にある中で、再開発手法は限界に達してきている。事前に建物完成後のハード・ソフトの管理計画をつくり、持続可能な再開発に変わっていく必要がある。準備段階で策

定する3つの計画の整合性が保てない場合は、区画整理など再開発以外の手法も検討すべきだ」と話した。

提言書では、持続可能な再開発事業への大転換を図るため、企画・開発から建設、運用、解体まで一貫したライフサイクル計画を策定し、新たな価値の創造、資産価値の維持・向上を図るシステムの構築が必要とした。

ライフサイクル計画は、事業コンセプトや方針、設計説明、事業期間、資金計画、施

行者などを示す「施設整備事業計画」、用途が複合化した施設全体をいかに統合して運用するか計画し、統合事業として運用する事業責任主体のマネジメント指針となる「統合運用事業計画」、地域の良好な環境や地域の価値の維持、まちづくり、地域経営を積極的に進めるためのビジョン、方針、事業活動、再開発事業との関連事業などを盛り込んだ「エリアマネジメント事業計画」の3つの計画で構成する。

それぞれの整合性を図るため、3つの計画は同時に策定することとし、統合運用事業とエリアマネジメント事業計画についてはモニタリング制度を創設することも提唱している。

認可手続きについては、再開発事業が等価交換である以上、土地や建物の価格、交換比率は同時に決定する必要があるという観点から、都市計

画決定、事業認可、権利変換の認可を同時に行うことを求めている。

このほか、既存再開発ビルの統合運用事業計画と経営健全化計画作成の推進、既存再開発ビル同士の共同化、提携、合併など単体経営からの脱却などを盛り込んだ。

