

ビル ネット 開発 活性化 再活

「これからの市街地再開発」で提言

企画／運用一貫で 資産価値の維持を

NPO（非営利組織）法人の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」を公表した。長年、既存再開発ビルの課題解決を目指して活動を続けてきた知見をまとめた。これからの事業について「三つの事業計画」の同時策定による資産価値の維持や、認可手続きの同時化による「変動リスク」の軽減など7項目、既存再開発ビルについては「単体経営からの脱却」など3項目の計10項目を提言している。

69年に公布・施行した都市計画法に基づく市街地再開発事業は、19年3月末で1334万平方が、938地区で完成しているという。「床需要が旺盛」た

った時代から人口オーナス期に移行するなかで、空き床や賃料の逆ザヤといった問題が顕在化している。こうした既存再開発ビルの課題の検証から見えてきた新たな制度、プロセス、手法を、提言している。

三つの事業計画は、従来は施設整備が事業完了だった仕組みを、「施設整備」「統合運用」「エリアマネジメント」の三つをまとめて計画するもので、企画から運用までの一貫した資産価値維持システムの構築を提起している。

また、都市計画決定から工事完了まで平均8・2年（無作為抽出10地区平均）かかっていることが、「保留床」の高価格化や賃料の逆ザヤにつながっている面があるため、都市計画決

定と事業認可、権利交換の認可手続きを同時に実施する「施設整備事業の認可手続きと変動リスク負担の軽減」を提起している。手続きにタイムラグがあることで「等価交換にならない」

との指摘だ。

既存施設の単体経営からの脱却は、多数を占めている単体経営SCの収益増、合理化には限界があるため。第三セクターなど既存単体管理会社の提携や合併に向け、自治体の積極的な支援を求めている。また、施設管理にとどまらずエリアマネジメント事業を検討する「成長戦略としてのエリアマネジメントへの参入」も提起している。

今後、提言についての関係者向け説明会なども検討している。

2020年6月9日

織研新聞