

# 特定非営利活動法人再開発ビル活性化ネットワーク 設立趣旨書

特定非営利活動法人再開発ビル活性化ネットワーク  
設立代表者 柳田 勝敏

## I 設立の目的

市街地再開発事業により建設された再開発ビルは、全国で623地区（平成17年3月31日現在）、関西地区だけでも100地区以上に上り、そのほかにも市街地改造法や防災建築街区造成法により整備された市街地改造ビル、防災ビル等の建築物があります。

これらの再開発ビルには権利者をはじめ多くの居住者、営業者がおり、地方自治体が出資している第三セクター又は地権者だけで設立した地権者法人等の管理会社が管理運営を行っています。これら居住者、営業者、管理会社のいずれもが、社会的資産であり、公共的施設である「再開発ビル」の運営、管理に大きな役割を果たし、中心市街地の活性化に貢献しています。

今日、再開発ビルでは竣功後10年、20年が経過するなかで、物理的老朽化のみならず、社会的機能の低下がみられ、リニューアルが大きな課題になっています。また、10年未満の新しい再開発ビルにおいても、今日の社会経済情勢の大きな変動の中で、核テナントの撤退等による空床問題など、様々な問題が生じています。さらに再開発ビルの多くは複合区分所有ビルであるため、区分所有の問題や複合用途、多数の権利者の存在など、他の一般オーナービルとは異なる要因を内包しており、問題の解決をより難しくしています。

再開発ビルは、中心市街地や駅前など都市の中心部に位置し、地域のシンボル、街の顔であると同時に、都市計画事業により整備された公共的資産であり、商業・業務・文化・居住等の重要な都市機能の一翼を担っています。そのため再開発ビルの空洞化、衰退化は、単に再開発ビルにとどまらず、中心市街地の空洞化、衰退に繋がり、都市の魅力喪失にも繋がりかねません。再開発ビルの活性化は、都市再生、中心市街地等地域活性化の最も重要な課題であり、一般市民の利益に直結するものといえます。

再開発ビルを活性化し、都市再生・地域活性化を実現するためには、そこに居住する住民、営業者及び管理会社の果たすべき役割がきわめて重要です。しかしながらそのための人材・組織、情報・知識、マネジメント能力、資金その他様々な面で極めて不十分な状態であり、それらの強化が強く求められています。

これまで情報交換、共同研修会の開催など、準備会として活動をしてきましたが、以上のような観点から、具体的な事業を行うための組織の確立と責任体制の明確化、事業に関わる会計の透明性の確保、さらなる連携と活動の強化を図るために、特定非営利活動法人再開発ビル活性化ネットワークを設立するものです。

## II 事業・活動内容

特定非営利活動法人再開発ビル活性化ネットワーク（以下「本ネットワーク」といいます。）は、再開発ビル及び中心市街地の活性化のために、以下の事業、活動を行います。

### (1) 情報交換、情報提供事業

- ①全国の再開発ビル、商業施設、管理会社等の情報、中心市街地の活性化に関する事例等の情報、適宜行う調査結果の報告など、再開発ビル及び中心市街地の活性化に関する情報の提供を行う。
- ②本ネットワークと連携する関係機関（関西再開発研究会や全国市町村再開発連絡協議会等）との情報や意見交換を行い、制度や法律改正等の情報提供を行う。

### (2) 相談・アドバイス事業

- ①個別の課題について、経験のある管理会社 OB や本ネットワークに参加するコンサルタント、行政経験者が相談に応じ、アドバイスを行う。
- ②研修会や調査等により事務局に蓄積した情報やデータによる助言、アドバイスを行う。

### (3) 教育研修・研究事業

以下のような共通する課題、問題点についての教育研修・研究事業を行う。

- ①活性化に関する課題－リニューアル、空店舗対策、テナントリーシング、助成制度、活性化事例、等々
- ②管理運営に関する課題－管理費の低減策、滞納対策、長期修繕、資金調達、管理組合法人化、駐車場運営、等々
- ③管理会社に関する課題－人材育成・社員教育、情報化対応、資金調達、権利者対策、等々
- ④不動産証券化等の研究－再開発ビルの床所有と利用との分離を図り、利用の統合を進めるため不動産証券化等について研究、コンバージョン等についての研究等

### (4) 活性化のための支援事業

- ①テナントリーシング事業－空き床の情報集約化と専門会社とのネットワークにより、テナントリーシングの効率化を図る。
- ②人材のマッチング事業－商業運営、ディベロッパー機能を担う人材、PMマネージャー等の人材を本ネットワークに登録し、紹介、派遣等を行う。
- ③事務処理等のシステム共同化推進事業－型式化した事務業務やメンテナンス会社の選考・発注等、共同化を図ることにより、管理組合や営業者、管理会社の負担を軽減できる業務について、共同化の推進を図る。

### (5) 制度改善等の提言、要望事業

再開発ビルのリニューアルや活性化、管理会社の課題、中心市街地の活性化に関する諸問題の解決に必要な制度上の問題、行政の関わり方等について、関西再開発研究会、全国市町村再開発連絡協議会と連携して制度改善、新設等について研究、提言を行うほか、関係機関への要望等を行う。

### (6) その他事業

前記のほか、本ネットワークの目的、事業の達成に関連する必要な事業を行う。

（以上）