

設立趣旨書（平成17年11月）

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、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、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、再開発ビルでは竣工後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がねません。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、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)

研修会・シンポジウムの開催状況（準備会段階を含む）

日時	研修会テーマ	講師・報告	参加
平成15年9月17日	テナントリーシングについて	新商業環境開発(株) 重村 清氏	18社 31名
平成15年12月15日	管理費の低減について ～PMの観点より～	(株)ジオ・アカマツ 吉田 鉄夫氏 関西都市居住サービス 徳永氏 他	26社 42名
平成16年2月4日	駐車場の再生事業について	(株)駐車場総合研究所 大嶋 翼氏 西宮都市管理(株) 中馬 進氏	22社 36名
平成16年3月8日	再開発ビル商業活性化について	(株)アル・テ・デザイン 池澤 寛氏 尼崎都市開発(株) 柳田 勝敏氏 芦屋都市管理(株) 堀口 良平氏	16社 26名
平成16年5月11日	再開発ビル商業活性化について	国土交通省 再開発事業対策官 水谷 明大氏 逆瀬川都市開発(株) 藤井 滋氏 (株)ジオ・アカマツ 赤松 良一氏	16社 25名
平成16年7月11日	管理費等の滞納について ～対策と判例～	弁護士 正木 丈雄氏 (株)ジョルノビル管理 西脇 國博氏 河内長野都市開発(株) 高橋 成明氏 草津都市開発(株) 我孫子 博氏 刈子宝塚都市開発(株) 堂本 英之氏	26社 42名
平成16年11月5日	核テナント撤退に伴う店舗再生 について	(株)商業開発研究所 大東 行人氏 アルザ 泉大津都市開発 北村 裕教氏	19社 28名
平成17年1月31日	再開発ビルの改修、修繕につい て	(株)安井建築設計事務所 松野 淳氏 住宅金融公庫 米谷 拓氏 箕面都市開発(株) 加藤 博一氏 尼崎都市開発(株) 大音 恭豊氏 吹田市開発ビル(株) 事務局	29社 42名
平成17年3月25日	商業振興・中心市街地の活性化 について	近畿経済産業局 中心市街地活性化専門官 日村健二氏 ソリオ宝塚都市開発(株) 市橋 忠温氏 オタヤ開発(株) 佐野 嘉朗氏	16社2 5名
平成17年6月15日	①地域活性化における第3セク ターの役割 ②アピア活性化報告	前(株)黒壁 代表取締役 笹原司朗氏 国土交通省 中澤篤志課長補佐 経済産業省 日村健二専門官	27社 48名 ② 250名
平成17年8月2日	再開発ビル施設運営の秘訣	(株)一・四・一 取締役業務統轄室長 山口 喜朗氏	19社 28名
平成17年9月27日	駐車場の稼働率、収益向上の手 法～長堀駐車場の事例～	(株)駐車場総合研究所 大嶋 翼氏	25社 40名

平成17年12月2日	アメリカの都市再生と日本の街づくり3法見直し	(株)アール・デー・デザイン 池澤 寛氏	16社 22名
平成18年2月13日 (再開発塾との共催)	国交省の空きビル対策「暮らし・にぎわい再生事業」	国土交通省 中澤篤志課長補佐	22社 43名
平成18年4月28日	設立記念シンポジウム 再開発ビル・リニューアル元年	関西学院大学教授 石原武政氏 国土交通省課長補佐 成田潤也氏 経済産業省専門官 日村健二氏 総務省 読谷山洋司氏 (愛媛県総務部長) 日本SC協会理事 藤山正道氏	97社 171名
平成18年6月22日 (逆瀬川活性化委員会と 合同開催)	①地域住民と連携したSCプロ モート戦略 ②アピア活性化報告とパネルデ ィスカッション	(株)ウエルウェスト 大西 直良氏 経済産業省 日村健二専門官 宝塚市都市産業活力部 村上真祥部長 宝塚市内NPO代表ほか	31社 52名 ② 182 名
平成18年10月16日	再開発ビルの再々開発 ー桑名駅前を事例としてー	三交不動産(株) 安田 尚史氏 (株)環境企画設計 堀口 浩一氏	48社 88名
平成18年12月14日	商業施設等の自転車管理	NPO法人自転車環境創造ネットワーク 副理事長 岡 賢治氏 長岡京都市開発(株) 溝入 隆氏	32社 55名
平成18年10月16日	再開発ビルの再々開発ー桑名駅 前を事例としてー	三交不動産(株) 山田 尚史氏	48社 73名
平成18年12月14日	再開発ビルの駐輪対策ー有料化 の効果ー	長岡京都市開発(株) 溝口 隆 氏 NPO法人自転車環境創造ネットワーク 副理事長 岡 賢治氏	36社 52名
平成19年2月23日	商業施設のぐるなび活用術	(株)ぐるなび 取締役営業本部副本部長 吉田 真由美 氏	31社 45名
平成19年5月29日	施設運営におけるES・CS(従業 員満足・顧客満足)	(株)一・四・一 顧問 中村泰博 氏	28社 46名
平成19年7月27日	ホスピタリティの真髄ーお客様 に喜び、笑っていただくために ー	日本旅行西日本営業本部 販売マネージャー 平田進也 氏	22社 40名
平成19年9月12日	空床対策ー商業・テナントの最 新動向	(株)新商業環境開発 顧問 重村清 氏	32社 49名
平成19年11月7日	①中心市街地活性化の推進につ いて ②近畿経済の活性化と中心市街 地の活性化について	国土交通省市街地整備課 再開発係長 森 伸太郎 氏 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 八杉 訓生 氏	38社 67名

平成20年 2月19日	商業施設の活性化 ーデバ地下ー	(株)サエグサ流通研究所代表取締役 前阪神百貨店会長 三枝 輝行氏	26社 43名
平成20年 5月7日	商業施設の経営・マーケティング	(株)リゾーム 代表取締役 中山 博光 氏	24社 45名
平成20年 8月6日	米国SC業界の潮流	Office J.K. Int' l, Inc 代表 Jay Hiroyama (ジェイ広山氏)	22社 37名
平成20年10月2日	①再開発ビルの直近の課題 と取組み ②再開発SCの経営診断	①ジョルノビル管理、関西都市居住サ ービス、パルティ川西 ②当法人 理事長代行 藤山 正道 氏	31社 52名
平成20年11月6日	情報交換会	①中小企業基盤整備機構 支援拠点サポート課長 長坂泰史 氏 ②国土交通省都市・地域整備局 市街地整備課係長 森伸太郎 氏	31社 46名
平成21年 1月22日	関西商業再編を目前にして	フィールド・ハーツ研究所 代表 山本敬二 氏	17社 29名

これまでの研修会参加団体等一覧

◆行政関係

国土交通省市街地整備課／経済産業省近畿経済産業局産業部流通・サービス産業課／
大阪府都市整備推進グループ／豊中市建築都市部／岸和田市まちづくり推進部／兵庫県
県土整備部市街地整備課

◆管理法人等

- <富山県> (高岡市) オタヤ開発株式会社
- <三重県> (津市) 津駅前都市開発株式会社
- <滋賀県> (草津市) 草津都市開発株式会社
(大津市) 明日都浜大津管理組合法人
- <京都府> (長岡京市) 長岡京都市開発株式会社
- <奈良県> (生駒市) 生駒都市開発株式会社
- <大阪府> (大阪市) 大阪市街地開発株式会社／オーク管理株式会社／株式会社関西都市居住
サービス
(堺市) 株式会社ジョルノビル管理／ポルタス堺管理株式会社
(豊中市) 豊中都市管理株式会社
(摂津市) 摂津都市開発株式会社
(吹田市) 吹田市開発ビル株式会社
(東大阪市) 東大阪再開発株式会社
(松原市) 松原都市開発株式会社
(河内長野市) 河内長野都市開発株式会社／三日市都市開発株式会社
(寝屋川市) アドバンスねやがわ管理株式会社

- (箕面市) 箕面都市開発株式会社
 (泉大津市) アルザ泉大津都市開発株式会社
 (枚方市) 株式会社ピオルネ
 (高槻市) 高槻都市開発株式会社
 (高石市) 高石都市開発株式会社
 (貝塚市) イズミイチ株式会社
- <兵庫県> (神戸市) 財団法人神戸市都市整備公社／みなとがわ未来株式会社／新長田まちづくり株式会社
 (芦屋市) 芦屋都市管理株式会社
 (尼崎市) 尼崎都市開発株式会社／アミング開発株式会社／立花ジョイタウン管理組合
 (川西市) 川西都市開発株式会社／株式会社パルティ川西／株式会社シャンテ／株式会社ジョイン川西
 (宝塚市) 逆瀬川都市開発株式会社／ソリオ宝塚都市開発株式会社
 (伊丹市) 株式会社アリオ
 (西宮市) 西宮都市管理株式会社／夙川グリーンタウン株式会社
 (加古川市) 加古川再開発ビル株式会社／サンライズ加古川管理組合
 (姫路市) 姫路再開発ビル株式会社／イーグレひめじ管理株式会社
- <岡山県> (岡山市) 表町第一開発ビル株式会社

(46社・団体)

◆コンサルタント・その他

(株)URサポート／(株)アーバンスタディ研究所／(株)アール・アイ・エー／(株)アナザーワン／(株)アルプ／(株)NMR流通総研／(株)オーク計画研究所／(株)大阪市開発公社／(株)環境開発研究所／(株)日建設計／(株)地域計画研究所／キクチマルチプランナーズ／(株)商業開発研究所／(株)ザイマックスウェイブ／(株)ジオ・アカマツ／(株)ダイナミックマーケティング／(株)谷澤総合鑑定所／(株)丹青社／(株)駐車場総合研究所／(協)都市設計連合／(株)都市問題経営研究所／(株)野村工芸社／(株)船場／(株)リックコミュニケーション／(株)ユードーコンサルタンツ／(株)再開発研究所／NPO法人自転車環境創造ネットワーク／大阪ガス(株)／関西電力(株)／住友商事(株)／大日本土木(株)／住商アーバン開発(株)／日本管財(株)／近鉄ビルサービス(株)／コスモ建物管理(株)／(株)大阪ガスセキュリティズ／商船三井興産(株)／(有)吉田不動産／(株)広研アドテック／(株)エナジーデザイン／(株)ヒューマン・インダストリアル・デザイン／草津商工会議所／(株)竹中工務店／(株)フジタ／(株)西松建設

◆関係団体

独立行政法人都市再生機構西日本支社／(社)全国市街地再開発協会／(社)日本ショッピングセンター協会／関西再開発研究会／全国市町村再開発連絡協議会／再開発管理運営調査研究会／大阪市街地再開発促進協議会

◆講師等

(株)新商業開発 重村 清
 (株)ジオ・アカマツ プロパティマネジメント本部 本部長 吉田鉄夫氏
 (株)駐車場総合研究所 代表取締役 大嶋翼氏
 (株)アールアンドディ 代表取締役 池澤寛氏

国土交通省 再開発対策官 水谷明大氏
正木丈雄法律事務所 弁護士 正木丈雄氏
株式会社商業開発研究所 代表取締役 大東行人氏
㈱安井建築設計事務所 マネジメントビジネス部 松野淳氏
住宅金融公庫 まちづくり融資課調査役 米谷拓氏
近畿経済産業局産業部流通・サービス産業課中心市街地活性化専門官 日村健二氏
株式会社黒壁 前代表取締役 笹原司朗氏
国土交通省都市・地域整備局 市街地整備課課長補佐 中澤篤志氏
全国市町村再開発連絡協議会 専務理事 横島毅氏
㈱アールアイエー 取締役大阪支社長 斉藤彰良氏
㈱一・四・一 取締役業務統括室長 山口喜朗氏
関西学院大学商学部教授 石原武政氏
国土交通省都市・地域整備局 市街地整備課課長補佐 成田潤也氏
愛媛県総務部長（総務省） 読谷山洋司氏
（社）日本ショッピングセンター協会 理事 藤山正道氏
㈱ウエルウエスト 代表取締役 大西直良氏
三交不動産㈱ 安田尚史氏
㈱環境企画設計 堀口浩一氏
NPO法人自転車環境創造ネットワーク 副理事長 岡 賢治氏
㈱ぐるなび 取締役営業本部副本部長 吉田 真由美 氏
㈱一・四・一 顧問 中村泰博 氏
日本旅行西日本営業本部 販売マネージャー 平田進也 氏
国土交通省市街地整備課 再開発係長 森 伸太郎 氏
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 八杉 訓生 氏
㈱サエグサ流通研究所 代表取締役 三枝輝行 氏（元阪神百貨店社長）
㈱リゾーム 代表取締役 中山博光 氏
Office J.K. Int'l, Inc 代表 Jay Hiroyama（ジェイ広山氏）
中小企業基盤整備機構 長坂泰史 氏
フィールドハーツ 山本敬二 氏

◆マスコミ

日本経済新聞社／建設通信新聞／日刊建設工業新聞／建通新聞社／産業タイムズ社

アドバイザー派遣事業

①草津都市開発㈱

テナントリーシング（空き店舗対策、情報収集）、管理運営（管理費の低減策、リニューアル、長期修繕計画）等に関する相談

②尼崎都市開発㈱

管理組合法人設立検討委員会が行う規約検討会議への出席
規約の抜本的改定、商業施設の管理規約のあり方、必要条文等へのアドバイス

③尼崎都市開発株

商店会設立検討委員会へのアドバイス、会議のコーディネート

④逆瀬川都市開発

活性化調査とまちづくり会社設立に関するアドバイス

⑤イーグレひめじ管理組合法人

長期修繕計画の立案に関するアドバイス

⑥新長田まちづくり会社

空き床対策に関するアドバイス/テナントリーシング

相談・紹介事業

①広研アドテック

河内長野都市開発株から広研アドテックへのマーケット調査委託に対する相談協力

調査・研究

①生駒都市開発株の破産管財人より調査受託

調査依頼—破産管財人より会社資産（駐車場）の収益性、処分価額見込みの調査依頼

②サンビオラ商業協同組合

伊丹市池尻へのイオン出店対策に関する調査

③芦屋都市管理株より調査受託

駐車場サイン計画の見直しに関する調査

④イーグレひめじ管理組合法人

長期修繕計画の立案業務

⑤河内長野都市開発株より調査受託

SC コンセプトの見直しと営業権利床の再配置に関する調査/テナントリーシング

⑥ソリオ宝塚都市開発株より調査受託

SC コンセプトの見直しに関する調査

⑦「再開発ビル活性化への処方箋」のまとめ

- ・再開発ビルSCのあり方についての提言—パートナーシップ型のSC経営の提案
- ・再開発ビル活性化への諸制度の改善についての提言

アンケート調査の実施

2006年、会員の協力により 会員の意向や経営実態、管理費・修繕積立金等について調査を実施。（結果（一部）を会員専用ホームページに掲載）

再開発ビルSCの診断事業

会員アンケートによる経営実態調査を踏まえ、再開発ビルSCの現状を把握し、再生の方策を探るための診断様式を作成、順次診断を実施中（現在5地区終了）。

以上