

# 再開発の事業主体からみた専門家像の変化

The changing of a specialist for a redevelopment association

横島 毅 全国市町村再開発連絡協議会専務理事

Takeshi Yokojima

National Conference of Redevelopment Executive Director

Redevelopment activities were formally managed by a consultant who made a basic plan of the project. Later, the necessity for the skill to coordinate a whole development has been becoming to be noticed and emphasized. For the profession of redevelopment, it is necessary to know well about a process of the planning for development of a city, to listen to a variety of demands of citizens, and to integrate them to an appropriate plan of the development with high sensibility and great zeal.

## 1. 初期時代の再開発の推進

再開発事業の歴史の中で、初期の時代には再開発事業の推進は基本計画を策定したコンサルタントによって行われ、組合などの事業主体もそのコンサルタントに絶大な期待を寄せていた。いわば事業の推進を計画立案後のサービスの内容として、事業をコーディネートしていたのである。

事業推進を余儀なくされたコンサルタントは、基本計画策定後の権利者との調整や基本計画の修正、推進計画の作成、事業推進上必要な組織作り、関係する専門家の紹介等を行い、事業主体の要求に応じていくことになるが、事務がフィーに結びつく事がまれで事業主体とのトラブルのもとになっていた。

施設建築物の設計が始まると、事業工程の中で重要な権利変換計画作成の段階と重なる。この段階では基本計画作成を行ったコンサルタントは、権利変換を基本的に行うため、フィーの関係もあって、契約上の作業をこなしながら、事業の推進にも関与しているが、設計事務が主になってくるため、時間の経過と共に姿を消していくケースが多く、事業者側からみると不満が高まる(コン=来ない・サル=去る等と揶揄される)状況になってしまう事もしばしばあった。

コーディネーター役のコンサルタントは、実施設計の初期には関わりを持っていても、いざ建築工事が始まると委託契約内容の問題もあり見事に姿を消してしまい、次の調整は設計者で事業を経験している者がサービスで行うような内容になってしまうケースが多かった。

## 2. 再開発コーディネーターの位置づけ

再開発事業は、他の事業手法と比較すると大変複雑な事務手続きを持つ事業であり、組合などの事業主体は事業プロセスの中で起こる現象には初めての経験ばかりで理解が及ばず、事業の推進には信頼できる事業経験者がどうしても必要になった。

このような状況から、事業の全体をコーディネートする立場が必要であることがアメリカの事例などを参考に主張され始めた。いわゆるコーディネーターの登場である。

しかし、フィーが今ひとつ旨く規定できないことから、各地で行われている再開発事業でのコーディネーターの位置づけは様々である。

1979年、その重要性からコーディネーター協議会が設立され、専門の職能として位置づけが行われた。協議会はその後1985年社団法人再開発コーディネーター協会になり、コーディネーター憲章や契約基準も検討され、社会的な信用力を持ち一般化され始めた。しかし我が国においては、コーディネート業務は、コンサルタント契約後のサービスの業務としてしかとらまえていないため、トラブルが絶えない状況になっており、コーディネーター協会もコーディネーターの業務基準の提案を行っているものの、契約内容も未だに曖昧な状況を残したままになっている。

そのような中、1992年、再開発コーディネーターを信用力のある立場として社会的に位置づけるために、再開発プランナー制度が国家資格として位置づけられた。しかしこ



の制度はその後任意の資格制度となる。

コーディネーター協会員や再開発プランナーはそれぞれ経験を求める厳格な基準によって位置づけられているので、事業施工者には委託の対象になりうる立場として受け入れられつつある。

ただ、資格の要件になる事業経験は再開発事業工程上の種々の職種による経験も対称にされているので、資格の保持者が全てコーディネーター足りうるかは疑問である。

コーディネーター業務を総合コンサルタントと置き換えて、事業の全行程に関わりを持たせ成功しているコンサルタントもあるが、一般的に事業者側の理解が得られていないのが実状である。

### 3. コーディネーターに対する期待

最近の社会経済状況の変化には著しいものがあり、事業が必ずしも成功裡に終わるものばかりでなくなっていることから、特定のコーディネーターになることを躊躇する者も現れている始末で、事業施工者としては誰を信じて良いかわからなくなって、一挙に行政に負担がかかっていることも事実である。

さらに、コーディネーターは、再開発事業の資金計画をコントロールし、ディベロッパーを見つけ出す事がノウハウとして必要であるが、近年の経済状況では、その実現を図ることが非常に困難であり、ひいては過去では、そうであった様に、コーディネーターとしての立場を主張することが、困難になって来ている。

また、事業を取り巻く市民や地権者の考え方も多様になってきており、その上経済状況の複雑さから、事業環境が以前と比べると大変悪くなってきていることなどが影響し、これまでのように、一つの再開発事業の経験を唯一のこととして、新しい地区のコーディネートをしていこうとしても、地域が受け入れなくなっている。

いわゆる専門家に対する期待が大きく代わってきており、過去の経験の踏襲では専門家としての立場を保つことができなくなっている。

また初期の時代からコーディネーターとしてノウハウを蓄積してきた優秀な経験者も、リタイヤし始めているが、その業績を次ぐ若いコーディネーターが不足してきていることも事実である。

そのため、準公的機関でもある、新しく発足する「都市再

成機構」のコーディネート業務に、大きく期待したい。

### 4. おわりに

再開発事業もこれまでの事業では、たぶんに事業目的化された事業として実施されてきており、多くの問題を残しながら今世紀に入っている。

また経済的な状況もあって、事業の組立が大変困難な状況になっているが、街づくりの精神からすると、やらねばならない地区が数多く存在する。再開発事業手法は、国の都市再生の課題でもある中心市街地の活性化の重要な事業手段の一つである。

現在の経済社会環境から考えると、これからの再開発事業の専門家としてのコーディネーターに望まれるのは、都市計画(まちづくり)事業のプロセス等を知った上に、市民のニーズに耳を傾け、事業の組立ができる、高い感性を持った、積極的な専門家・コーディネーターでないと、再開発事業をきっかけとした街の活性化は望まれないと強く感じている。

街づくりが民間にシフトしつつある状況の中、街づくりの専門家たる再開発コーディネーターの重要性は益々高まることになるが、他の社会のスペシャリストに比して、事業が成功した段階での立場に対する理解があまりにもお粗末である。再開発事業をより積極的に進めるためにも専門家としての自助努力も必要であるがコーディネーターの成果報酬に対する事業関係者の理解も優秀なコーディネーター育成の重要な要素であると思う。