

再開発について西田氏を囲んでの懇談会における
西田氏、理事会、横島氏への要望・提案・意見書

- 1、伏見町市街地再開発事業に関わるには、【権利者個票】作成が大事です。
【権利者個票】には【地権者】【借地権者】【借家権者】が居られます。
再開発に対しては【地権者】【借地権者】【借家権者】の千思万考があります。
現状が一変する再開発に対しては権利者それぞれの思い、考え方、要望等々を必ず持つておられます。

- 2、【地権者】【借地権者】【借家権者】の再開発には、次のような仕分けがあり千思万考には様々な課題があります。
 - (1)現状維持を希望する。
 - (2)地区外転出を希望する。（替地希望・転出補償金希望）
 - (3)権利床と増床を取得して更に自営業拡大を希望する。
 - (4)権利床と増床を取得して起業（後継者対応型）を希望する。
 - (5)権利変換した権利床が小さいので生活支援対策協同事業の利益配分を希望する。
 - (6)床を共有して共同事業型生活支援事業計画を希望し参加して生活所得を得たい。
 - (7)権利床（増床）自営業で営業拡大、更に共同事業型再開発事業計画にも参加する。
 - (8)【現状維持者】の意思を尊重して、再開発を希望する権利者だけで行う。
 - (9)「本組合施行」設立は「十分に練られた事業推進計画」でないと可能性はうすい。
 - (10)「本組合施行」でなくても「法定個人施行」（地権者2名以上で可能）で出来る。
 - (11)小型連鎖型再開発事業で伏見町に人が来るにぎわいの街づくり。
 - (12)中心市街地は「文化財を活かした歴史まちづくり」であるべき。
 - (13)歴史文化遺産・遺構等を保存・活用して受け継ぐ文化と魅力ある街づくり。
 - (14)建築家と芸術家とのアートを重視した空間構成とデザインに感動する建築物、心と文化と魅力ある街づくり体制は必修な事項です。
 - (15)デザインコードをタウンマネージメント・プログラムの中に定める。
 - (16)街空間の構成＝人間の環境を評価すべき組成・組織・構造。
 - (17)入場券（引換券付）を払ってでも、何度も街入りしたい楽しいタウンステージ。
 - (18)経済第一の仕掛けづくり「生活支援対策協働事業計画」「新生活再生事業計画」
 - (19)新たな歴史概念の観光でアイデンティティーを回復
 - (20)【プラン】どのように計画をたてるか。
 - (21)【プログラム】事業スキームとデザインコード

(22)都市計画法や建築法に定められた既製の「一般規制」を、オーダーメイドの「ご当地ルール」に着替える必要がある。（福川裕一千葉大学工学教授）

(23)「街づくりは」永久運動であり永久革命である。

(24)硬着的になってはいけないし住民の合意を前提にしつつ、保存を含む想像力に富んだ「開発」を実現していくマネジメントはいかにすれば可能か。街づくり専門家の腕が問われます。

3、以上の観点からそれぞれ検討・研究せねばならない課題項目が出てきますが、この解決方法、どの様な選択をするのか多くの課題解決が必要です。

はたしてトータルコーディネーター〇〇株式会社、一社だけの組織で解決、選択などが出るのか。到底無理というものです。

準備組合の運営に関わる理事会の対応・判断には道義的責任と道義的義務があり大変おもしろいものです。理事会の「共に勉強・研究・検討していく姿勢」が問われます。もはや理事会について行く者はいないでしょう。

権利者の皆さんと共に勉強・研究・検討していく、積み重ねが全くありません。金と時間の浪費です。

その証拠が理事会の決議事項、更に総会の決議事項でありました【3つの検討委員会】は一度も開催されておられません。

理事会だけで検証・検討して「事前確定的事項」を、多数ある白紙委任状を利用したの総会の決議事項を可決してきた理事会側の行為、何度も同じやり方をする総会は民主主義の社会から逸脱しています。

だから、組合脱会者、伏見町再開発株式会社の株主脱会が増え続けております。そうして、本年新しく選任したトータルコーディネーターに何もかも、任せてしまう様な理事会では何の進展も解決もありません。

●事業をどの様に推進していくのか、その都度それなりの専門分野による支援・知識を必要とします。【プラン】と【プログラム】

●マネジメント体制【専門集団組織による会議が開催され正当な検討・検証される組織】無くして課題解決は不可能です。（事例：高松丸亀街）

●以上のような【あらゆる感度から検証・検討を重ねて推進計画をつくれる集団組織】づくりが一番大事です。

●【プランニングというプロセスを通じて合意事項を文章としてまとめる=合意形成のシステムと開発のシステムを実行しながら、たえずフィードバックしてメンテナンスし、街づくりに基本的な重要ごとがきまり、合意形成を維持して行く事が可能となる】

●【プログラム=中心市街地活性化基本計画=支援を受ける申請書】

●【街区タウンマネージメント・プログラム構築事業・実施体制】委員会設置

- 【アドバイザー】
- 【成果を果たす実行力のプロジェクトチームの設置】
- 【まちづくり会社】を中心に実行力のある体制を組む。
- 【実効性の有る中心市街地活性化】
- 【委託機関】 【事務局】
- 【権利者個票】の十分な把握が一番大事です。
- 【地権者】の十分な把握が一番大事です。
- 生活が変わる、暮らし方が変わる、商いが変わる、所得が無くなる・・・。
- 後継者に継続維持されていくには、何をせねばならないか。
- 再開発事業・「街並み再生事業」・「活性化事業」等の区域選定は・・・。
- 事業区域と隣接する区域との整合性を如何に応ずるのか・・・。
- 「これまでの再開発の姿や再開発の組み立て方」をするのか。
- 「新たな再開発のあり方や新たな再開発の組み立て方」になおして進めるのか。
- 「コンクリートの箱物重視」か ◎「人との絆によるまちづくり」を重視するのか。
- 「権利者の土地の一部を売却し、その資金を新たな建物に換える発想」がいいのか。
- 「地権者の土地の権利はそのままとする」
- 「土地の所有と利用を分離し、合理的な土地利用を実現して行く事が中心市街地活性化の成否を握るひとつの鍵と言える」（福川裕一千葉大学工学教授）
- 「土地を取得して開発を行い、事業を成立させることはまず不可能である」。
- 「土地を借上げるか、あるいは信託を受けることが原則となり、この意味でも土地の所有と利用の分離は避けられない」（福川裕一千葉大学工学教授）
- 『もっとも重要なことは、従前の土地所有を温存し、地権者に開発利益を還元し、事業に彼らの主体的な参加を実現していくことである』。
- 「地権者は権利床を得るというよりは、資産を投資しそのリターンを得るという発想へ意識を変えるのである。この場合も、エリア全体を戦略的に開発することである」（福川裕一千葉大学工学教授）
- 「街区再開発事業の転出者の土地を、【第二の街づくり会社＝コミュニティ再投資会社＝特定目的会社（SPC）＝高松丸亀町コミュニティ投資有限会社】を設立して、取得するスキームを組んでいる」「地銀、民都機構の都市再生ファンド、地元関係者の出資を得て信託銀行と契約成立している」（福川裕一千葉大学工学教授）
- 「地権者が設立する『まちづくり会社』が建物を整備し、主として賃貸収入・協同事業収入で、資金を回収する」「余った床を外部に処分しない」
- 「余った床を外部に処分する方式」でいいのか。
- 「定期借地権等の設定」、複数権利者対応「土地信託の設定」による事業の組み立て方「地域ルール設定で全員合意形成が可能」の設定」。
- 事業スキーム「事業の組み立て方」の検討・選択の研究が必要。
- 「まちづくり会社による再生事業」「中心街再生事業」支援【経済産業省】
- 「不動産の所有と利用の分離」で「まちづくり会社」の活用で街再生。

- 「新たな生活支援協働の複数事業多角拡大して利益分配」で後継者へ継続維持。
- 「多角的対応な賃貸住宅を経営して、自らも住宅賃貸者となる」生活再生。
- 「新たな生活支援協働事業の収益配当で住宅賃料と生活費等々を賄う」
- 「総事業費が減額できて、支払い期間は短縮実現、安い賃料で営業利益獲得」
- 施行者の研究が必要 法定本組合施行、法定会社施行、法定個人施行、民間施行
- 「注目されるデザイン力」と「将来を考えたスキームの重要性」