

まちづくりの優れた道具として再開発事業手法に期待する

はじめに

1. 基本構想の重要さ
2. 計画決定・変更の合理化
3. 100%合意に対する疑問
4. 行政担当者の専門化
5. 組合事務局職員の養成
6. コーディネーターに期待する
7. まとめ

川西市再開発部長 横島 毅

はじめに

20世紀も後半を迎えている今日、まちづくりに対する期待は益々高まっている。

しかし昨今の社会・経済情勢の変化の中で、関係者は大変苦勞されている状況である。

現状を乗り越え、いかに21世紀に繋げていくかを十分検討する必要があると考えている次第である。

まちづくりに関わる制度も、諸先輩のご努力により100に余る制度が準備されているが、その中でも再開発事業手法は、まちづくりの優れた道具の一つであると思う。

異なる地区条件をクリアーしてまちづくりが行えるため、全国的に再開発事業によるまちづくりの成果が多くなっているところである。

そのような道具を利用し、数年間まちづくりに携わってきて、日頃心に思いつづけていた点を列記し、若干の提案を試みた。(後掲別表参照)

1. 基本構想の重要さ

まちづくりにとって、基本構想をベースにした計画・事業の推進が重要な事はいまさら言うまでもない。

市民のニーズと、十分な分析による近未来のあるべき姿を勘案した、基本構想をベースにした計画や事業の推進であれば、その過程の中で提出される種々の問題点に対し十分に答え得るものになる。

昨今のキーテナントの出店にたいする状況も、構想を基にした事業主体側からの、提案型の出店調整があれば、もう少しうまく切り抜けられた様に思える。

大型店舗も市民のニーズに支えられる場合は、公益的施設としてみなされても良いと予予思っている。

無計画な商理論のみの非構想的な出店計画は排除されるべきであろう。

また、この様な計画が、昨今の経済状態の中にあつて再開発事業を困難に導いている元凶となっていると思われ、義憤を感じる。

2. 計画決定・変更の合理化

再開発事業にとって、施行区域の計画決定は必須の条件の一つであり、逃れることのできない手続きである。

事業の公共性、地権者へのある種の強制を考えると当然の内容であろう。

しかし再開発事業では、計画決定後、事業

認可、権利変換計画の認可を経て、無事に施設建築物の工事に着手するまでの間にかかなりの年月を費やすことになる。

現在のような社会・経済情勢の変化が著しい状況下では、計画決定時の施設建築物の計画内容を、そのまま事業化することが困難なばかりか、計画に固守すると事業化が困難になる場合がある。

計画どおり実施できても、時間の経過が激しく、建物が陳腐化することになり兼ねない。

都市計画法では、計画決定の内容としては種類・名称・施行区域及び面積・その他を定めると規定されているが、参考資料として施設建築物の計画概要を添付することになっており、いったん計画決定されると容易に内容の変更をすることが困難になっている。

先に述べた計画上の誤差をのみ込んだ形の変更が合理的に行えるような手続き方法を期待する。

3. 100%合意に対する疑問

再開発事業の実施地区は、土地利用計画上立地条件のよい地域で進められることは、計画的な条件や経済的な条件からも、至極当然のことである。そのような地域には、一般的に多くの生活があり、多数の地権者が存在する。

また権利者の合意形成段階での対応も様々である。

例えば、計画決定段階で、権利変換段階の回答を迫る場合も少なくない。

事業者側も、これを指導する側も、相当数の合意形成率を期待するあまり、従前地価の状況や、建物評価、権利変換モデルの提示などを行い説得に努めることになる。

しかし事業は長期間かかるためその条件は変化し、最終的な答になり得ず、大きな誤差を生み出すことになる。

建前としての100%合意ではなく、計画論的・事業論的な合理的な展開を期待する。

4. 行政担当者の専門化

まちづくりは、市町村の責務であると思う。まちづくりの手法は数多くあるが、その展開の仕方はほぼ同じである。

手引書にかかっている事業の手順では、事業の流れを理解することはできるが、それだけで事業を具体的に動かすことは不可能に近く、経験を要する分野である。

中でも再開発事業はその傾向が強く、かつ事業の行程が長く、事業を始めから終わりまでを経験することは行政の担当者の場合まれである。運よく経験したとしても、次の事業に携わる機会はいずれも、経験したノウ・ハウを生かせず残念の極みである。

このノウ・ハウは腕利きの料理人の味つけの技術そのものであり、事業の組み立て、各種の調整期間の短縮、トラブルの解消、事業期間の短縮に影響を与え、ひいては事業を成功に導く効果がある。行政担当者の資質によって事業期間がかなり伸縮することは、行政が単年度事業の展開・単年度会計の展開を行っていることと、指導の姿勢を組み合わせると考えると明白である。

行政担当者の専門化は、再開発事業が独立採算の考え方を取っているため、より重要で、企業的な感覚も要求される分野である。

なお、専門化の分野は、コンサルタント等としての専門性を身につけると言う意味ではなく、行政を含めて輪を構成している事業推進グループの一員としての立場上の専門性を必要としているとのことである。

5. 組合事務局職員の養成

組合施行の市街地再開発事業で事務局の重要さは言うまでもないことである。むしろ、実態としての事務局が存在するからこそ、組合施行であるといっても過言ではない。

しかし、その事務的なノウ・ハウも事業の性格から、蓄積されることはまれで、組合運営もギクシャクする結果になり、コーディネーターや行政に多大の負担をかけることとなる。

組合の会計、補助申請、権利者対応、膨大な書類の整理、理事会・総会の運営、金融機関その他の団体との調整、保留床の処分、管理規約の作成、管理組織の設立等々に主体的にかかわっていく必要がある。

その経験が管理組織に引き継がれることにもなるのだが、当事者にとって事業期間中が初経験の連続で事業完了で消滅してしまうことになる。

先に述べた行政担当者の専門化の必要性に相当し、その養成機関があれば、事業の当初から専門的に事務を展開できることになり、事業の推進に絶大な効果がある。

6. コーディネーターに期待する

6-1 はじめに

激変する社会情勢の中、各地区で活躍されているコーディネーターは、悪戦苦闘を強いられていると思う。

そのような社会情勢だからこそ、コーディネーターに対する期待は高まり、再開発事業が困難な状況にあるにも拘らず、立場上の責任のように表現されがちである。

一方、事業の性格から、一度事業化が始まると、移動しにくい立場にあり、地権者や地方自治体からの期待を一心に集め信頼されるが、ともすると忙しさの余り、期待が批判に転じ際どい立場に立たされる場面も、甘んじて受けざるを得ない立場にある。

しかし、再開発事業の展開には、豊富な経験から、重要な立場を担うことになるが、事業のスムーズな展開や、事業期間の短縮のために、常駐問題、事務局の指導、事業不可能な地区の指導、責任と権限、その他思い当たる事項について述べてみた。

6-2 常駐問題

先に述べたように「まちづくり」は地方行政の責務であると思うが、担当者は4～5年に一度の慣例による人事異動があり、専門化しないため支障が起こりがちである。

コーディネーターは、事業を一貫して見なければならぬ立場にあり、上記の状況の中

で貴重な立場を持つことになり、信頼も厚くなっている。

しかし、そのフィーの状況から、複数の事業をこなさざるを得なくなり、必要な時にタイミングを外してしまい、関係者との間の信頼関係にミゾができて、事業の進捗に影響を与えてしまうことが多々あって、残念に思う。

適切なフィーによる安定した組織の経営に期待する。

6-3 事務局の指導

再開発事業にとって、事務局業務の大切さは先にも述べたが、事務局員の構成は、一つの事業のために、いわば俄かに構成された組織であり、重要な事業の展開のための組織にはなかなか得ず、事業の進捗に影響を及ぼすことが大である。

マニュアル化された事務の展開と事務局職員の養成によって、事業期間の短縮と、合理化された資金計画の展開、事務局員の福祉が可能である。

事務局員の養成機関がないため、他で事業を経験したコーディネーターによる指導が必須のこととなる。

6-4 「ノー」といわざるを得ない地区の指導

種々の再開発事業の完成事例があり、視察が絶えない状況である。かつて、視察に訪れ種々の教授を願った地区からの来訪もあり、光栄に思っている次第である。

しかし、再開発という言葉の美しさからであろうか、まちづくりの全体構想がない地区での再開発や、地区の立地条件から到底再開発事業の成立が困難な地区での事業の提案があつて驚くことが良くある。

まちづくりの手法は100に及ぶが、単に再開発を提案することなく、別の道具の提案か、場合によっては「ノー」の報告書を期待する。

6-5 責任と権限の付与

コーディネーターが特定の地区で事業に係わる場合、自らの責任と、事業完成の満足感は表裏一体のことであると思われる。

事業上コーディネーターの責任感や、関係

者からの期待により、ともするとフィーを忘れての取り組みに発展しないと、完成に導かれない場合が数多くある。

もちろんコーディネーターは組織に属しており、個人的に事業の成果を享受できる立場でないかも知れないが、事業に対する責任を所属の組織と共に明らかにする意味で、国家資格としてのプランナー制度もできた今日では、事業に対するコーディネーターの特定とまちづくりに特定した権限を付与をすることにより、その責任を明らかにするべきであると考えられる。

その場合、社会情勢の変化や特殊な状況で事業展開が困難になった場合の組織としてのフォローや法律上のフォローを行い、コーディネーターの立場を擁護することによって、事業がスムーズに進むポイントになると考える。

6-6 提案の時期

経済情勢の大きな変化により、各地で再開発事業が困難に陥っているが、一義的にコーディネーターは事業の困難性を表現するべきでないと思う。

どんな経済状況の中でも、再開発事業の特性から、事業の困難性は提唱されていたところであり、創意工夫が事業を完成に導いているのも事実である。

まちづくりの必要な地区は全国いたるところにあり、単純な経済的理由だけでまちづくりをあきらめてしまう理由も見当たらないと思う。

今日こそ、苦しくはあるが十分な調査とマスタープランに基づくまちづくりの提案と事業手法の模索が必要な時期であると考えられる。

7. まとめ

再開発事業は独立採算の事業であるがゆえに、事業の善し悪しが経済的な理由だけで評価されがちである。

まちづくりにおいて経済的な条件は必要であるが、十分な条件ではない。

近未来を見つめた確かなまちづくり構想を

ベースにした再開発事業の展開を行うために、事業関係者が過去に経験し、蓄積したノウハウを利用して、合理的に事業を推進することが、今や可能になっている。

全国の市町村で、21世紀を見つめたまちづくりが、華々しく展開されることを期待する。

別表（事業の代表例）

阪急川西能勢口駅前地区第一工区第一種市街地再開発事業（組合施行）

零細権利者が多く、組合の組織が十分にできなかった住宅・都市整備公団を参加組合員とし、市の積極的な指導と援助

同公団の、建設代行方式

昭和60年6月完成

阪急川西能勢口駅前地区第二工区第一種市街地再開発事業（組合施行）

第一工区と一体化

住宅・都市整備公団を参加組合員とし、市の積極的な指導と援助

隣接の街路事業の権利者の内希望者を参加組合員に

平成7年10月完成予定

川西能勢口駅南地区第二種市街地再開発事業（市施行）

計画地区内に整備すべき公共施設が多かったため第二種を採用

地区内に空閑地が多くあったこと、商業と住宅の機能分化を図るため工区別の管理処分を行った

市の財政力の問題もあり、特定建築者制度を採用

郊外の駅前であるため、低層の開発とした

同時に進捗していた、鉄道高架事業の地権者を再開発事業の権利者と同等に扱った

特建者に一般会計補助をした

市立図書館を導入した

平成元年3月末完成

中央地区立体駐車場建設事業（民間施行）

駅周辺の駐車場不足を補うため、765台の立体駐車場を築造

急を要したため、法定再開発を避けて優良再開発建築物整備促進事業により行った

地価高騰のさなかであったのと、不採算な施設であったため、地価を床価格に顕在化させない土地信託を採用した

平成3年3月完成

川西能勢口駅東地区第一種市街地再開発事業（組合施行）

小規模連鎖型市街地再開発事業で大臣承認済

第一工区につづき第二工区を整備の予定

第一工区平成9年度末完成予定

小花新町地区第一種市街地再開発事業（組合施行）

市立音楽ホールを核にした再開発事業

平成8年1月末完成予定