

特集「参加のカタチ」  
No.3

# 関わりの 継承

村井 亮治

再開発組合の役員ともなれば多くの会議等へ出席することになり、自分の資産活用のためでやむを得ないとはいえ、基本的には無報酬の場合が多く、息の長いまちづくりボランティアとして取り組むことになる。



大須地区(名古屋市中区二〇〇三年完成)  
権利者法人がビル完成時からビル全体の管理者として管理業務に従事する。

**再開発の権利者という参加のカタチ**  
まちづくりへの参加のカタチは様々あるが、自らの資産を投じて参加する再開発事業の手法を用いた共同化事業もその一つではないだろうか。

再開発事業は、施行者となる再開発組合へ参加するところから始まる(再開発の組合施行の場合、都市再開発法の規定により施行区域内に土地所有権等を有すると、賛成反対の意向に関わらず自ずと組合員となる)。事業が認可され始まる時点で完了までの時間(施行期間)は数年にも及び、その間、自らの資産活用と地域の魅力向上や賑わい創出を目的としたまちづくりへの貢献に向け取り組む。

再開発事業は、完成まで十数年から三十年近くにも及ぶ場合もある。権利者は、再開発事業の施行者として、まちづくり活動の中心的存在となる。

## 施行者から管理者へ

当社が携ってきた再開発事業の多くは、再開発ビル完成と同時に再開発ビルの管理運営を担う権利者による法人(以下「地権者法人」)を設立し、権利者には、施行者から管理者へ移行するしくみを提案してきた。権利者が地権者法人の構成員として再開発ビルの管理運営に携わることで、人任せ(実務的な管理を担う民間管理会社とは別途業務委託を締結)の管理に頼りすぎない自主管理の体制を重視してきたのだ。さらには、その地権者法人が核となり、再開発ビルを拠点としてエリアマネジメント活動等に取り組む効果も期待している。

## 管理主体の継承へ

地権者法人は、再開発ビルの管理運営主体とし手探りの状態ながらもスタートし、ある時期には空き店舗誘致活動にも奔走しながら管理主体としてのノウハウを蓄積していく。

一方で、地権者法人の継承にあたっては、地権者法人の権利者の多くは個人の権利者で構成されるため、いつかの時点で相続や贈与による世代交代による課題が生じる。

親世代の権利者同士の繋がりは深いですが、その子息と世代を超えた繋がりはまた別なケースが多い。権利者の子息は、相続等により再開発ビルの権利を継承すると同時に地権者法人の構成員の立場も継承することになり、世代交代が組織運営へ与える影響は少なくない。

権利者が法人を設立するしくみは、権利者自身で管理運営する有効な方策の一つと考えるが、世代間の関係性の課題を踏まえると、権利者間の協定締結も合わせて提案するとともに、当社のような第三者が権利者間の関係をつなぐ役割を担って関わり続け、地権者法人の事業継承に向けて支援に務めていくことが求められる。



勝川地区(春日井市二〇〇七年完成)  
権利者法人がビル完成時から商業保留床を取得し、権利床とともにテナント管理と商店街のマネジメント業務に従事する。