

福山市伏見町市街地再開発準備組合

平成 21 年度 臨時 総会 議案書



日 時：平成 22 年 5 月 22 日(土) 午後 5 時から

場 所：広島県民文化センターふくやま「第一練習室」

(福山市東桜町 1-21 TEL:084-921-9200)

*総会当日には、この議案書をご持参ください。

福山市伏見町市街地再開発準備組合

平成 21 年度 臨時 総会 次第

1. 開 会 の 辞

2. 理 事 長 挨 拶

3. 議 長 選 出

4. 議 決 事 項

第1号議案 新コーディネーターの選定について

5. そ の 他

6. 閉 会 の 辞

<第1号議案>

新コーディネーターの選定について

福山市伏見町市街地再開発事業における新コーディネーターを、下記の企業に選定することについて議決を求めます。

福山市伏見町市街地再開発準備組合

理事長 藤本 慎介

記

【株式会社ユーデーコンサルタンツ・株式会社谷澤総合鑑定所】

によるグループ

以上

参考:別紙1 新コーディネーター選定の背景と目的
新コーディネーターの選定経緯等
新コーディネーターの最終選考理由
新コーディネーター候補者企業の提案
新コーディネーター候補者企業の概要

■新コーディネーター選定の背景と目的

- ・ 昨年9月に株GA建築設計社（コーディネーター）が撤退したことで事業の推進役・調整役を失うことになった。そこで昨年11月に、今後とも再開発に引き続き取り組むべきかを問うため、地権者の意向調査を行った。その結果取り組むべきとの意向が3分の2を上回り、引き続き取り組むこととした。しかし、このまま進むことは困難であり、現状認識を行った上で、事業化への建て直しが必要となっている。
- ・ 現計画を検証し、その評価を行い、社会情勢に沿った伏見町にふさわしい計画に修正又は変更するためには新たなコーディネーターが是非とも必要となるため、募集を行った。

■新コーディネーターの選定経緯等

1. 対象業者

- ・ (社)全国市街地再開発協会や(社)再開発コーディネーター協会に加盟していること
- ・ 関西圏や中国地方で活動実績のあること
- ・ 有資格者（再開発プランナー）が複数いること
- ・ 資力信用があること

等を考慮し、13社に募集の呼びかけをした。

2. 選定方法

- ・ 第一次選考（書類審査）

5者のコンサルタント企業から応募を受け2者に絞込み

- ・ 審査委員会の設置

専門家（全国市町村再開発協議会顧問 横島毅氏）、福山市、商工会議所、理事2名、地権者の計6名で構成しご意見やアドバイスを教授

- ・ 第二次選考（提案説明）

地権者への公開説明会を経て上記委員会で1者を選出（5月8日）

- ・ 理事会

委員会の検討結果を承認（5月11日）

■新コーディネーターの最終選考理由

提案会での説明と選考委員会からの答申を受け、理事会で検討協議した結果

- ① 選考委員会の答申を尊重する。
- ② 提案者の熱意が強く感じられ、再開発の再スタートにふさわしい。
- ③ 事業の推進体制が具体的に示された。

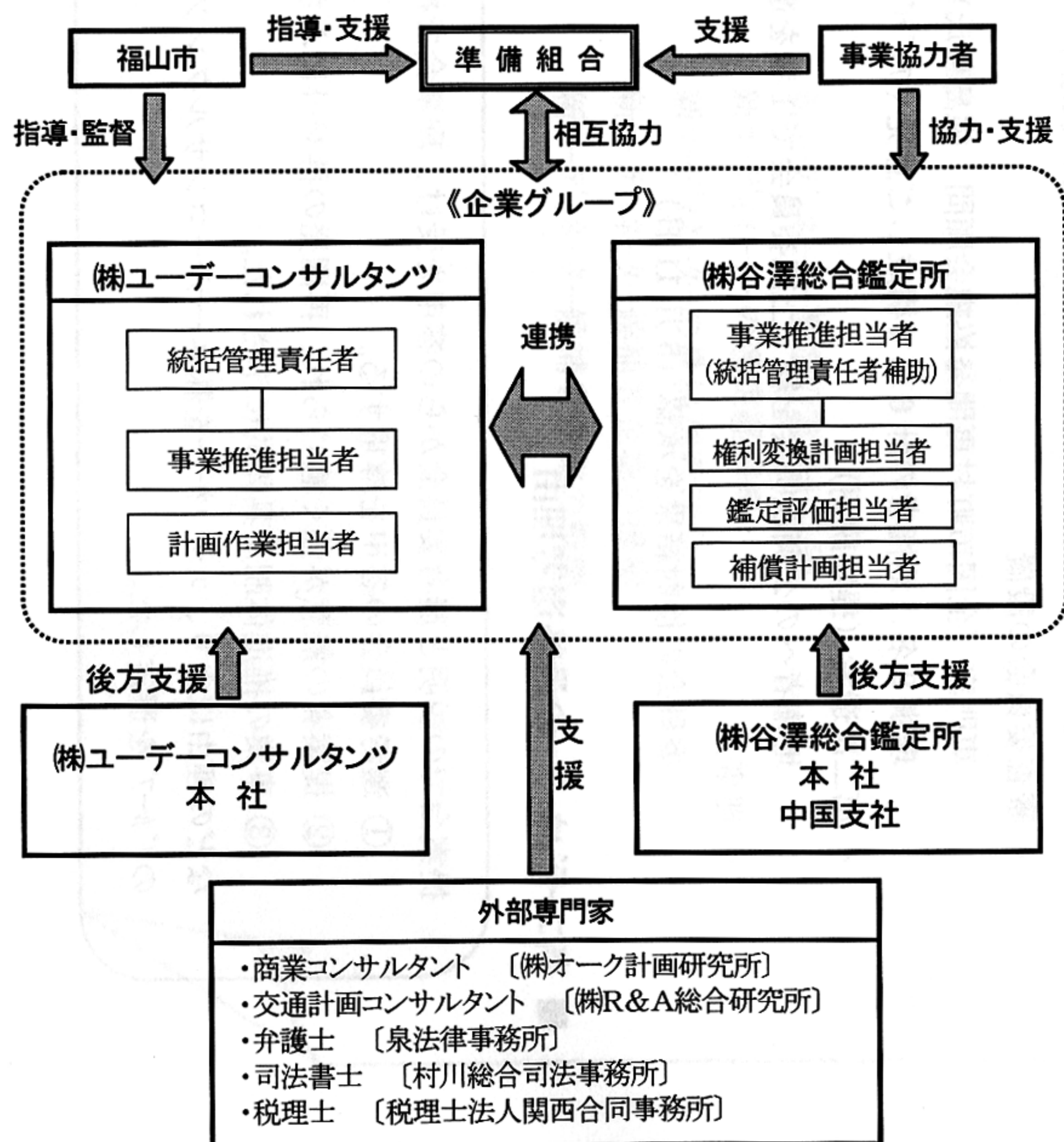
などの理由により、コーディネーターを株ユーデーコンサルタンツと株谷澤総合鑑定所のグループを選定した。

◆伏見町地区第一種市街地再開発事業総合コーディネーター募集に関するご提案(概要版)

株式会社 ユーデーコンサルタンツ
株式会社 谷澤総合鑑定所

1. 事業推進体制について

株式会社ユーデーコンサルタンツと株式会社谷澤総合鑑定所は、全国各地における法定市街地再開発事業の経験とノウハウを活かし、2社が協力、各々の得意分野で力を発揮して、連携を図りながら当該再開発事業の推進を下図の体制により取り組んでまいります。



2. 再開発事業を取り巻く現状の分析

近年の再開発事業を取り巻く現状として次のような課題と問題点が挙げられます。

- ① 少子高齢化による人口減少社会の到来
- ② 環境／循環型社会への転換
- ③ 都市景観に対する意識高揚
- ④ 流通業界の変動と再開発ビルマネジメント機能の欠如
- ⑤ 用途混在による維持管理コストの高止まり

これらの問題点を打開するため、これからの再開発事業は次のようなあり方であると考えています。

- ① 事業規模の適正化
- ② 床価格の低減
- ③ 用途機能の多様化
- ④ 持続可能な街づくり

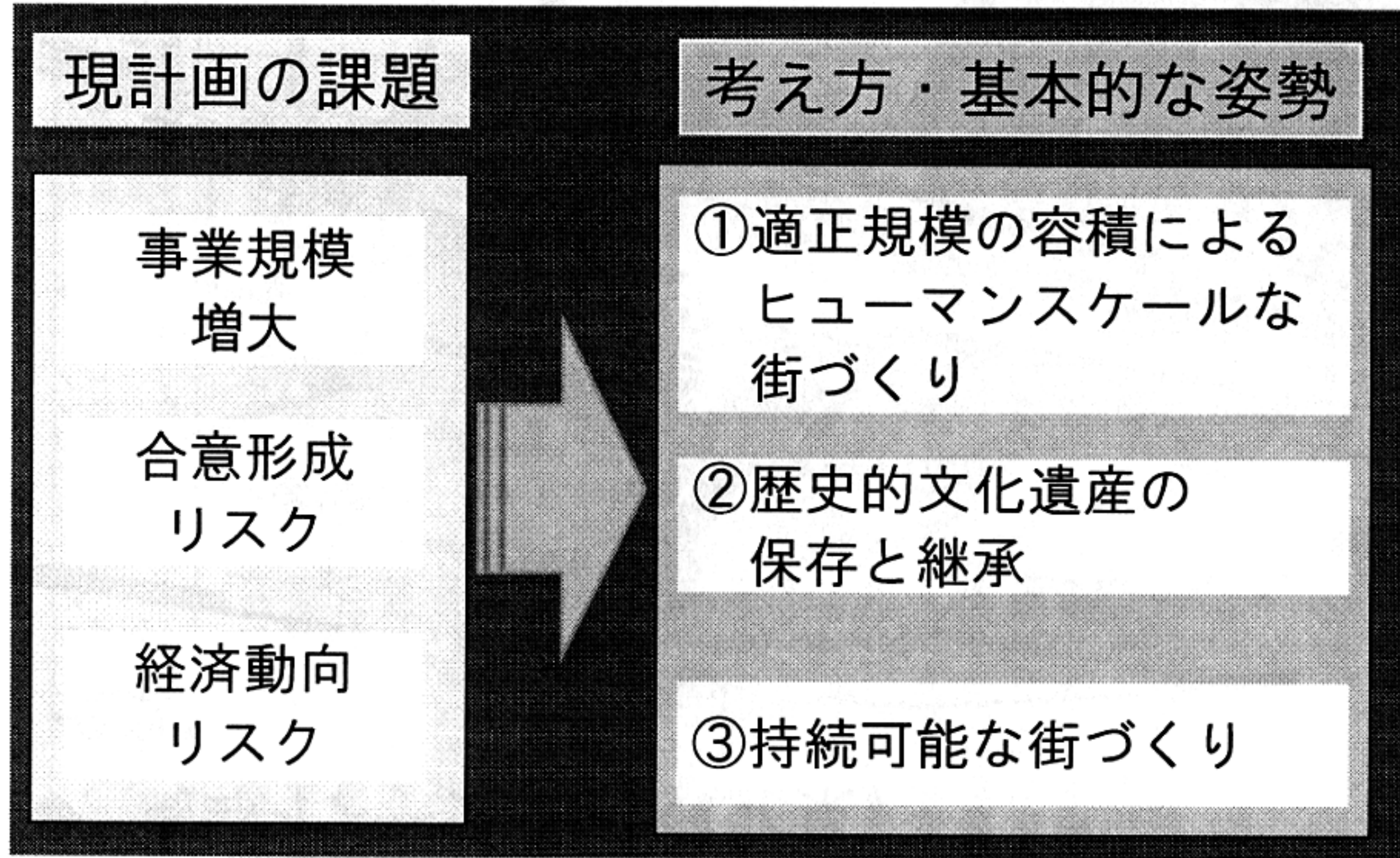
3. 伏見町地区の立地評価

当該地区は、備後広域都市圏 63 万人の中心都市である福山市の玄関口に位置しており、交通、商業、行政、文化の中心地の一角にあり、今後も市における最重要地区として発展していくことが期待されています。

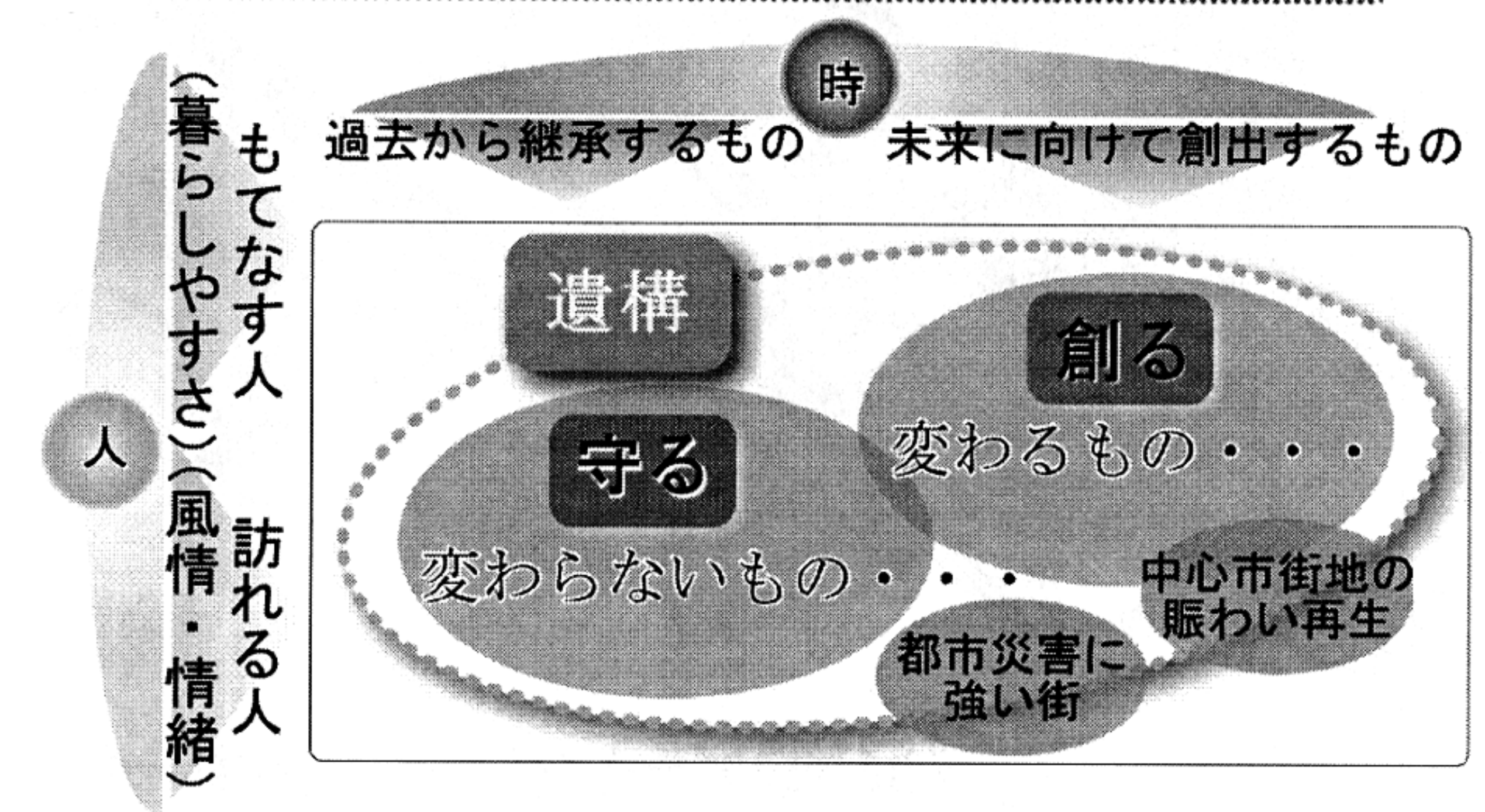
今後、再開発事業を推進していくにあたっては、以下のような課題に留意して整備をおこなっていく必要があると考えています。

- ① 福山市の玄関口として相応しい都市機能の整備と中心市街地の活性化
- ② 交流結節拠点として魅力ある景観の整備
- ③ 都市災害に強い街づくり

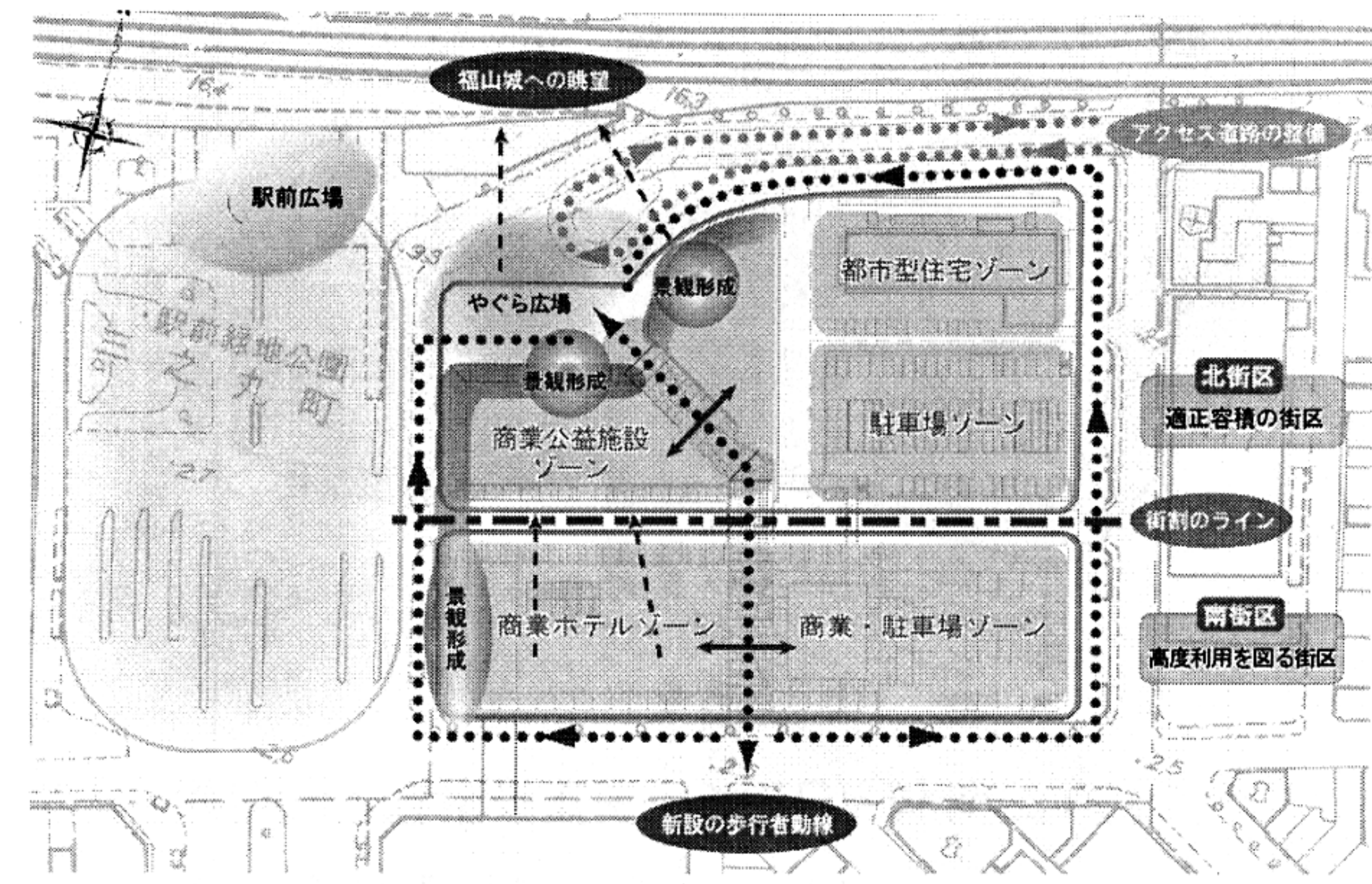
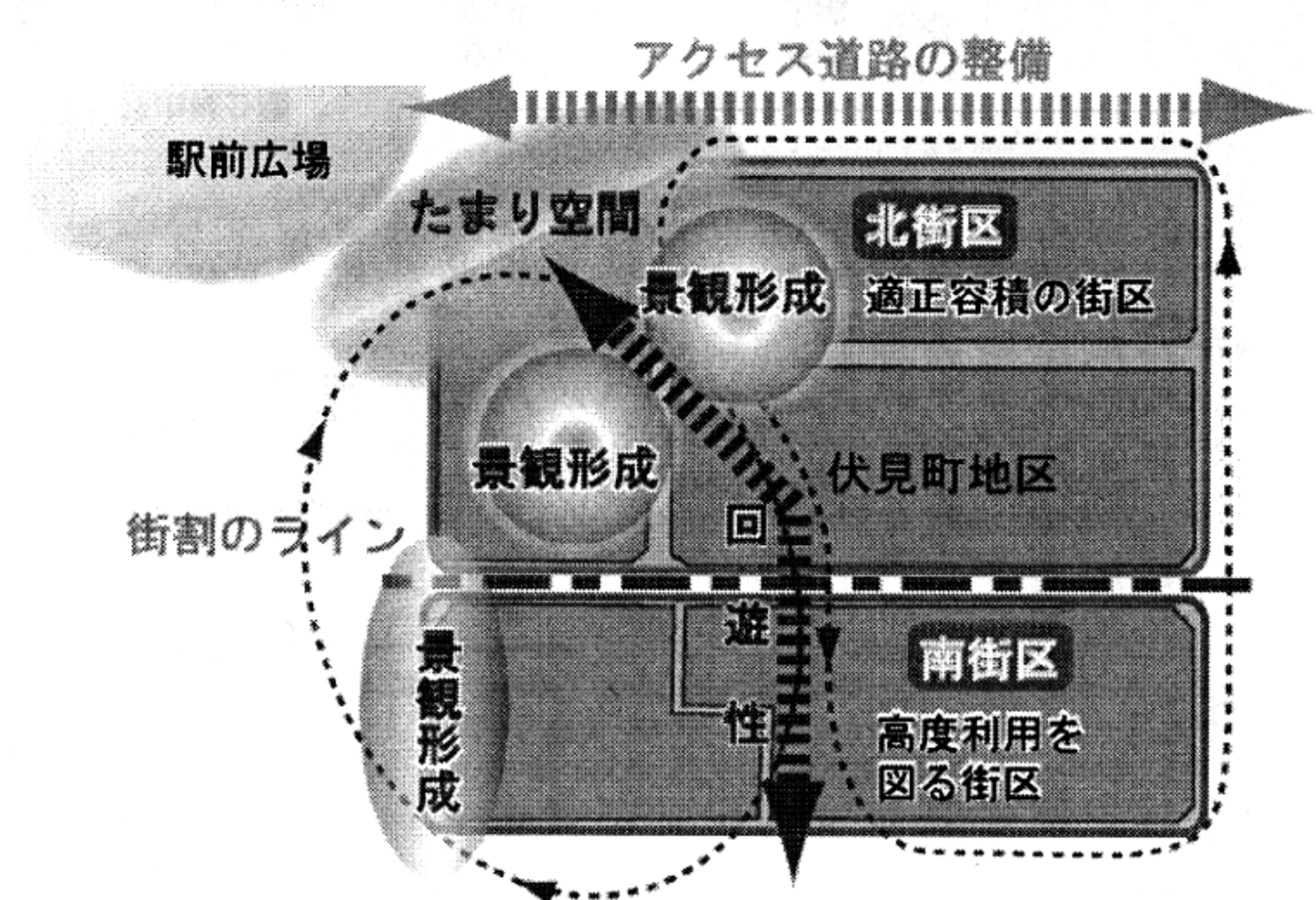
4. 現計画に対する当企業グループの 考え方・基本的な姿勢



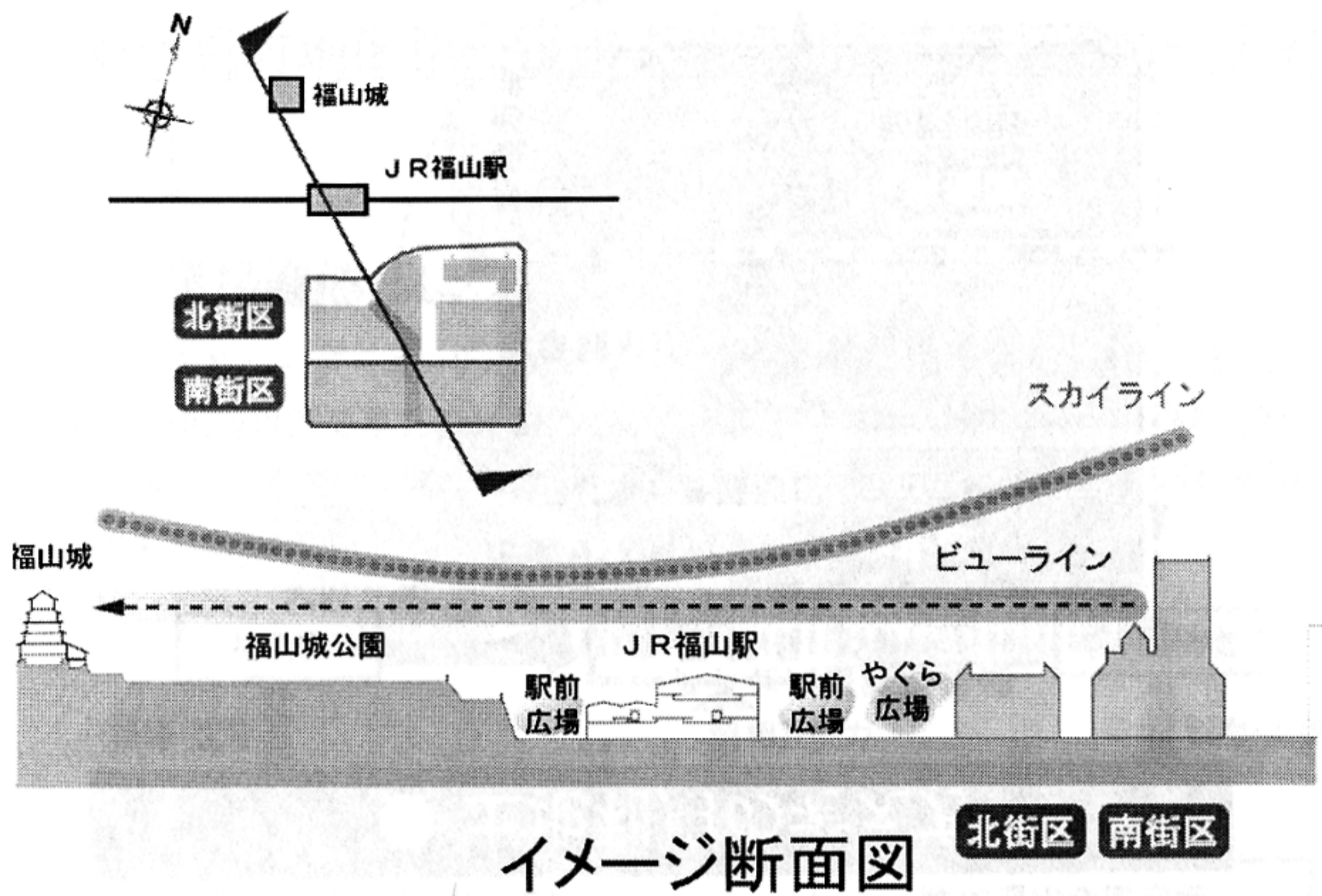
● まちづくりコンセプト ● ～ 遺構がつなぐ人と時 ～



● 土地利用の考え方



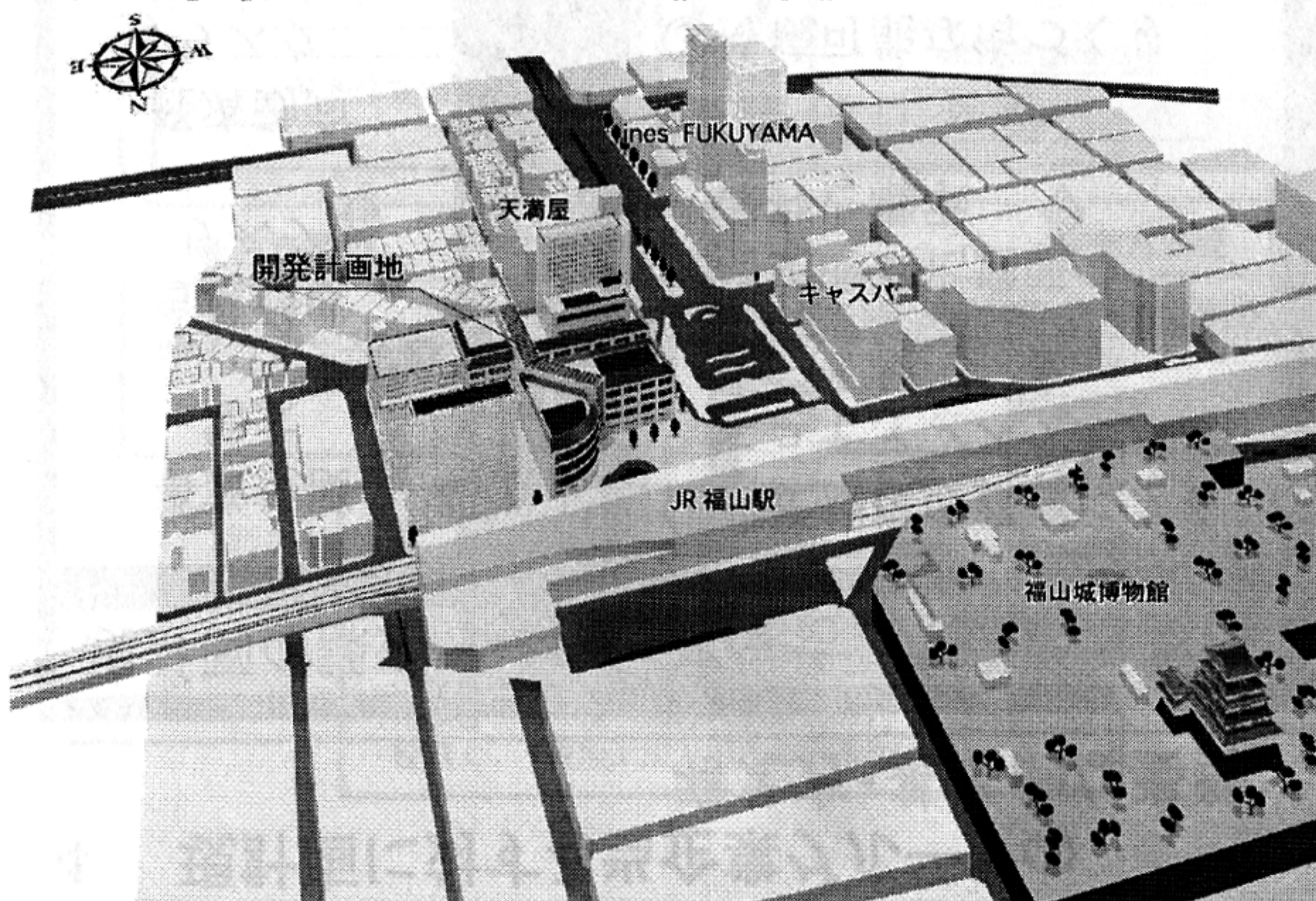
土地利用ゾーニング図



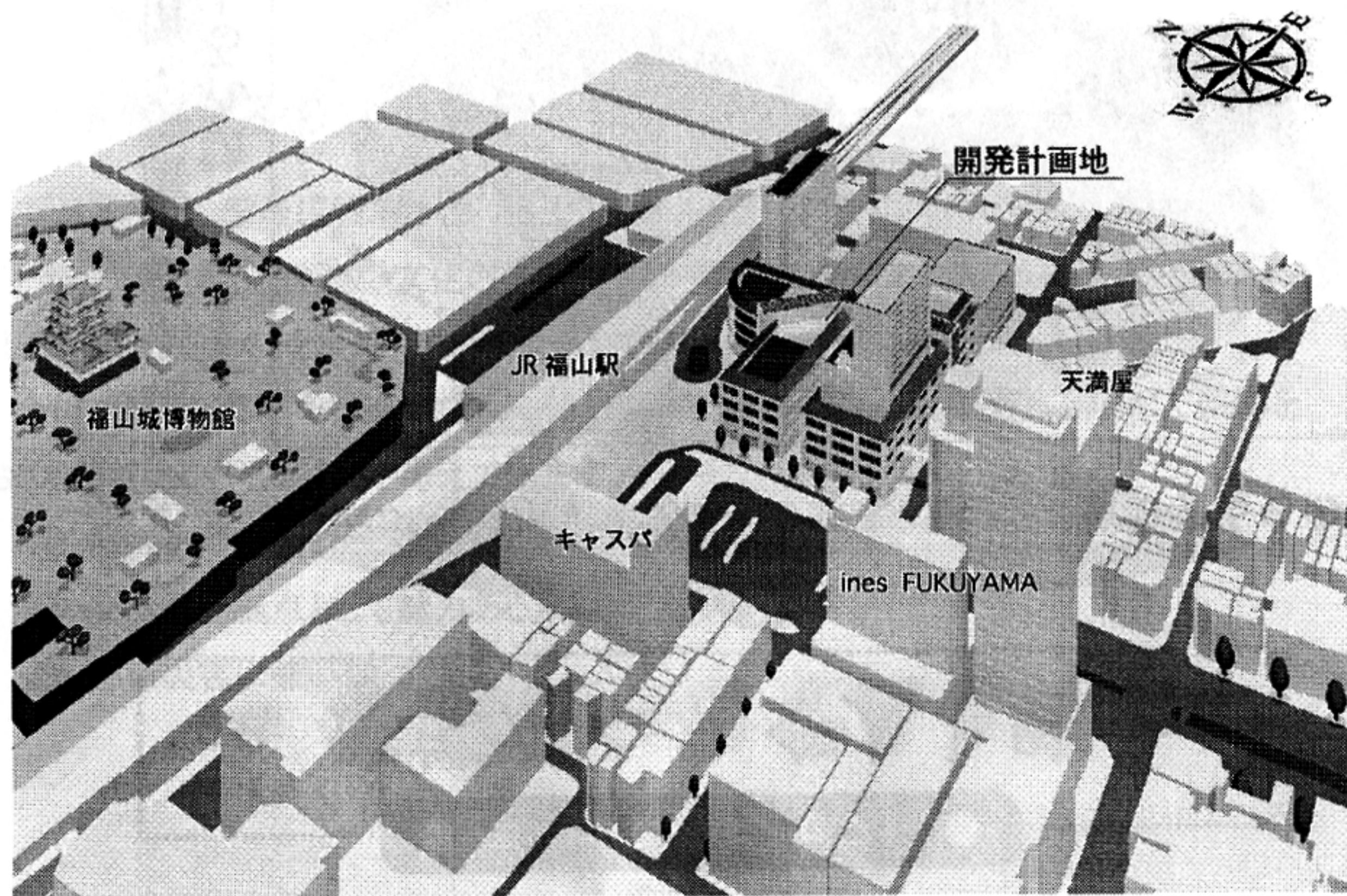
◆ やぐら広場イメージパース
～櫓と勾配屋根をモチーフにした外観デザイン～



◆ 鳥瞰イメージパース《北東》



◆ 鳥瞰イメージパース《南西》



フリガナ	カブシキガイシャ ユーデーコンサルタンツ						
社名	株式会社 ユーデーコンサルタンツ						
代表者名	代表取締役社長	西田 修	設立年月	1983年 12月			
主要業務	市街地再開発・土地区画整理・商店街近代化事業等都市再開発に関する総合的な調査・企画・計画・設計・監理及びコンサルタント業務						
所在地	(名称)	(郵便番号)	(所在地・地番)	(電話番号) (FAX番号)			
	本社	〒541-0053	大阪府中央区本町4-7-4 本町グランドビル5F	06-6265-5588 06-6265-5589			
	沖縄事務所	〒902-0065	沖縄県那覇市壺屋1-22-35-202	098- 863-6730			
	その他支社等						
業務登録	一級建築士事務所 建設コンサルタント	所属団体名	(社)全国市街地再開発協会 (社)再開発コーディネーター協会 (社)日本土地区画整理協会 (社)日本技術士会 (社)大阪建築士事務所協会 等				
資本金	30 百万円 (払込資本)						
職種別職員数	1. 技術系	建築 9名 土木 2名 都市工 名 経営工 名 その他 5名	2. 事務系	営業 名 事務 10名			
			3. 職員合計	26名			
資格保有者数	1. 再開発プランナー 9名 2. 技術士 1名	3. 一級建築士 9名 4. 不動産鑑定士 名					
都市再開発 関係部門 担当者名	(氏名)	(ヨ)	(生年)	(最終学歴)	(卒業)	(免許)*	(経験年数)
	西田 修	ニシタ オサム	1953	大阪大学建築工学科	1977	再ブ, 建士, 再コ	30
	長尾 忍	ナガオ シノブ	1955	岡山大学法学部	1977	再ブ, 宅地, 再コ	32
	藤村 晴彦	フジムラ ハルヒコ	1947	神戸大学建築学科	1972	再ブ, 建士, 宅地, 再コ	35
	森澤 廣昭	モリサキ ヒロアキ	1948	高知中央高等学校	1969	宅地	27
	入口 嘉憲	イリグチ ヨシノリ	1954	神戸大学建築学科	1978	建士, 技術	29
	山口 信一	ヤマグチ シンイチ	1959	関西大学商学部	1983	再ブ	24
	高野 茂	タカノ シゲル	1962	三重大学工学部	1985	再ブ, 建士	22
	滝沢 靖之	タキザワ ヨシノブ	1964	関西大学工学部	1987	建士	20
	土井 剛	ドイ ケンジ	1965	信州大学経済学部	1987	再ブ, 宅地	16
	真鍋 昌雄	マナベ ヒサオ	1970	立命館大学産業社会学部	1992	再ブ	14
	竹内 拓也	タケuchi タクヤ	1971	神戸大学建築学科	1995	建士	13
	高野 基晴	タカノ モトハル	1976	立命館大学政策科学部政策科学科	1998	再ブ	10
	岡本 健一	オカモト ケンイチ	1971	大阪市立大学経済学部	1993	再ブ, 宅地, マ管, 土区	9
	島田 聖	シマダ ヒロシ	1976	和歌山大学大学院システム工学研究科	2002	建士	7
	洪 潤清	フナト ヨシキヨシ	1975	福井大学工学部環境設計工学科	2000		5
	加藤 秀一	カトウ シュウイチ	1972	武蔵野美術大学造形学部建築学科	1995	建士	5
	中林 武	ナカバヤシ タケシ	1981	熊本大学大学院自然科学研究科	2006	建士	3
	玉城 賢二	タマシロ ケンジ	1976	大阪工業技術専門学校建築学科	1997		2
	宇都宮 可奈	ウツミヤ カナ	1981	関西大学大学院工学研究科	2007		2
	小倉 麻子	オクラ マコ	1977	京都工芸繊維大学造形工学科	2000		1
【注】再ブ：再開発プランナー、技術：技術士、建士：一級建築士、構建：構造設計一級建築士、設建：設備設計一級建築士、不動：不動産鑑定士、補償：補償業務管理士、税理：税理士、会計：会計士、土区：土地区画整理士、建設：建築設備士、建積：建築積算士、中小：中小企業診断士、測量：測量士、ビル：ビル経営管理士、土家：土地家屋調査士、商業：商業施設士、宅地：宅地建物取引主任者、再コ：再開発コーディネーター協会個人正会員、マ管：マンション管理士、マ建：マンション建替えアドバイザー							

都市再開発関係部門における主な業務実績

牧志・安里地区市街地再開発事業 平成18年度事業推進業務 (分野) 再開発/事業推進計画 (特性) 地域: 沖縄県那覇市(人口31万人) 立地: 駅前, 中心部 環境: 商業, 住宅, 遊休地	(発注者) 那覇市牧志・安里地区市街地再開発事業準備組合 (履行期間) 2006/7-2007/3 (技術者) 管理: 西田 修 担当: 高野 基晴 (内容) 氾濫河川改修と駅前広場整備を伴う第一種再開発事業の事業推進業務を担当。
牧志・安里地区市街地再開発事業 資金計画作成、権利変換計画作成等 (分野) 再開発/事業推進計画 (特性) 地域: 沖縄県那覇市(人口31万人) 立地: 駅前, 中心部 環境: 商業, 住宅, 遊休地	(発注者) 大和ハウス工業(株) (履行期間) 2006/7-2008/2 (技術者) 管理: 西田 修 担当: 高野 基晴 (内容) 氾濫河川改修と駅前広場整備を伴う第一種再開発事業の資金計画作成業務、権利変換基準等作成業務を担当。
牧志・安里地区市街地再開発事業 平成17~19年度事業推進業務 (分野) 再開発/事業推進計画 (特性) 地域: 沖縄県那覇市(人口31万人) 立地: 駅前, 中心部 環境: 商業, 住宅, 遊休地	(発注者) (社) 全国市街地再開発協会 (履行期間) 2005/11-2008/3 (技術者) 管理: 西田 修 担当: 高野 基晴 (内容) 氾濫河川改修と駅前広場整備を伴う第一種再開発事業、都市計画決定及び変更を支援。準備組合の特定業務代行者公募・選定・契約作業を担当。権利者合意形成活動を実施。
牧志・安里地区市街地再開発基本設計(南・北敷地) 実施設計(北敷地) (分野) 再開発/施設建築物実施設計 (特性) 地域: 沖縄県那覇市(人口31万人) 立地: 駅前, 中心部 環境: 商業, 住宅, 遊休地	(発注者) 大和ハウス工業(株) (履行期間) 2006/7-2008/2 (技術者) 管理: 西田 修 担当: 滝沢 靖之 (内容) 氾濫河川改修と駅前広場整備を伴う第一種再開発事業の基本設計(南・北敷地)・実施設計(北敷地)を担当。
牧志・安里地区市街地再開発事業 実施設計(南敷地) (分野) 再開発/施設建築物実施設計 (特性) 地域: 沖縄県那覇市(人口31万人) 立地: 駅前, 中心部 環境: 商業, 住宅, 遊休地	(発注者) (株) 大林組 九州支店 (履行期間) 2007/12-2008/2 (技術者) 管理: 西田 修 担当: 滝沢 靖之 (内容) 氾濫河川改修と駅前広場整備を伴う第一種再開発事業の実施設計(南敷地)を担当。
河内花園駅前地区市街地再開発事業 平成15~19年度事業推進資金計画他 (分野) 再開発/事業推進計画 (特性) 地域: 大阪府東大阪市(人口51万人) 立地: 駅前, 郊外 環境: 商業, 住宅	(発注者) 河内花園駅前地区市街地再開発組合 (履行期間) 2003/6-2008/3 (技術者) 管理: 長尾 忍 担当: 藤村 晴彦, 森澤 広昭 (内容) 鉄道の連続立体交差事業と併せて駅前を再整備。公共施設整備、既存商店街の活性化、都市型住宅の供給等を目的とした事業の事業化を推進。
河内花園駅前地区市街地再開発事業 平成17~19年度管理運営計画業務 (分野) 再開発/管理運営計画 (特性) 地域: 大阪府東大阪市(人口51万人) 立地: 駅前, 郊外 環境: 商業, 住宅	(発注者) 河内花園駅前地区市街地再開発組合 (履行期間) 2005/9-2008/3 (技術者) 管理: 長尾 忍 担当: 山口 信一 (内容) 管理規約、管理仕様の作成。管理費等の算定。管理会社の選定。管理組合設立の支援。
河内花園駅前地区市街地再開発事業 事業推進関連調査 (分野) 再開発/事業推進計画 (特性) 地域: 大阪府東大阪市(人口51万人) 立地: 駅前, 郊外 環境: 商業, 住宅	(発注者) (財) 大阪府都市整備推進センター (履行期間) 2000/6-2003/3 (技術者) 管理: 藤村 晴彦 担当: 長尾 忍, 入口 嘉憲 (内容) 駅前再開発事業の推進計画の策定。並びにそれに伴う調査業務。
河内花園駅前地区第一種市街地再開発事業 基本・実施・設計等、工事監理 (分野) 再開発/施設建築物基本設計 (特性) 地域: 大阪府東大阪市(人口51万人) 立地: 駅前, 郊外 環境: 商業, 住宅	(発注者) 河内花園駅前地区市街地再開発組合 (履行期間) 2003/6-2008/3 (技術者) 管理: 入口 嘉憲 担当: 滝沢 靖之, 末廣 尚 (内容) 公共施設整備、既存商店街の活性化、都市型住宅の供給等を目的とした事業を、地域開発需要に応じた規模等の検討を加えて、基本設計業務を担当。
茶屋町東地区市街地再開発事業 平成19年度総合コンサルタント業務 (分野) 再開発/総合コーディネーター業務 (特性) 地域: 大阪府大阪市(人口262万人) 立地: 駅前, 中心部 環境: 業務, 商業, 住宅	(発注者) 茶屋町東地区市街地再開発組合 (履行期間) 2007/7-2008/3 (技術者) 管理: 土井 剛 担当: 真鍋 昌雄 (内容) メガターミナルに隣接する地区で商業・業務施設、都市型住宅等を権利者の意向に基づき複数棟建設。事業のコーディネート、権利者の調整等を担当。
佐世保栄・常盤地区市街地再開発事業 コーディネーター補助、H19事業推進 (分野) 再開発/事業推進計画 (特性) 地域: 福岡市博多区(人口19万人) 立地: 中心部 環境: 商業	(発注者) (履行期間) 2005/5-2008/3 (技術者) 管理: 森澤 廣昭 担当: 洪 潤清 (内容) 事業推進に伴う補助業務。事業推進計画、資金計画、管理運営計画、権利変換計画等。
手寄地区第一種市街地再開発事業 管理運営計画作成、管理組合運営支援 (分野) 再開発/管理運営計画 (特性) 地域: 福井県福井市(人口26万人) 立地: 駅前, 中心部 環境: 業務, 住宅	(発注者) 手寄地区市街地再開発組合 (履行期間) 2003/10-2008/1 (技術者) 管理: 山口 信一 担当: 土井 剛 (内容) 再開発ビルの管理運営計画立案、作成等。
福井市三の丸地区市街地再開発事業 管理運営計画、平成15年度事業推進 (分野) 再開発/管理運営計画 (特性) 地域: 福井県福井市(人口26万人) 立地: 駅前, 中心部 環境: 業務, 遊休地	(発注者) 福井市三の丸地区市街地再開発組合 (履行期間) 2001/8-2004/3 (技術者) 管理: 土井 剛 担当: 山口 信一 (内容) 「県都福井市」の駅前にあふさわしい地区形成を目的とし、医療、健康増進、福祉関連施設を取り入れた計画。管理運営計画の策定、管理組合設立並びに共有床組合設立の支援業務等。
福井中央1丁目地区優良建築物等整備事業 平成17年度事業推進業務 (分野) 優良建築物等整備事業 (特性) 地域: 福井県福井市(人口26万人) 立地: 駅前, 中心部 環境: 業務, 商業, その他	(発注者) (履行期間) 2005/8-2006/8 (技術者) 管理: 土井 剛 担当: (内容) 地方都市における中心市街地の活性化を目的とし、主要用途が駐車場の共同ビルを建設した事業の事業コーディネート、権利調整、資金計画を担当。
福井中央1丁目地区優良建築物等整備事業 実施設計業務 (分野) 優良建築物等整備事業 (特性) 地域: 福井県福井市(人口26万人) 立地: 駅前, 中心部 環境: 業務, 商業, その他	(発注者) (履行期間) 2005/8-2005/10 (技術者) 管理: 高野 茂 担当: 竹内 拓也 (内容) 地方都市における中心市街地の活性化を目的とし、主要用途が駐車場の共同ビルを建設。基本設計、実施設計を担当。
北条駅周辺地区市街地再開発 平成6~15年度コンサルタント業務 (分野) 再開発/事業推進計画 (特性) 地域: 兵庫県加西市(人口4万人) 立地: 駅前 環境: 商業	(発注者) 北条駅周辺地区市街地再開発組合 (履行期間) 1994/4-2004/1 (技術者) 管理: 土井 剛 担当: 山口 信一, 真鍋 昌雄 (内容) 当初の中心市街地であった商店街を含む北条駅周辺地区の活性化、大型商業施設と公益施設を中心とした市のランドマークとなる施設を計画、事業化を推進。管理運営計画等。
尾張瀬戸駅地区第二種市街地再開発事業 事業推進業務 (分野) 再開発/事業化推進/その他 (特性) 地域: 愛知県瀬戸市(人口13万人) 立地: 駅前 環境: 商業, 住宅	(発注者) (社) 全国市街地再開発協会 (履行期間) 2003/7-2005/3 (技術者) 管理: 山口 信一 担当: 真鍋 昌雄 (内容) 保留床・テナントリーシング業務、管理運営計画作成業務、保留床取得法人事業推進業務。
高野台サブ近隣センター地区建替計画 事業推進・事業計画・権利変換計画 (分野) マンション建替事業 (特性) 地域: 大阪府吹田市(人口35万人) 立地: 郊外 環境: 商業, 住宅	(発注者) 日本エスリード(株) (履行期間) 2005/5-2006/3 (技術者) 管理: 入口 嘉憲 担当: 真鍋 昌雄 (内容) ニュータウン内の近隣センターの建替をマンション建替円滑化法により建替え。事業コーディネート、権利変換を担当。
高野台サブ近隣センター地区建替計画 調査・基本設計業務 (分野) マンション建替事業 (特性) 地域: 大阪府吹田市(人口35万人) 立地: 郊外 環境: 商業, 住宅	(発注者) 日本エスリード(株) (履行期間) 2004/12-2005/6 (技術者) 管理: 入口 嘉憲 担当: 滝沢 靖之 (内容) ニュータウン内の近隣センターの建替をマンション建替円滑化法により建替え。基本設計を担当。
豊中本町1丁目地区優良建築物等整備事業 平成18年度事業推進補助業務等 (分野) 優良建築物等整備事業 (特性) 地域: 大阪府豊中市(人口38万人) 立地: 中心部, 駅前 環境: 商業	(発注者) 積和不動産関西(株) (履行期間) 2005/12-2011/3 (技術者) 管理: 土井 剛 担当: 土井 剛, 洪 潤清 (内容) 昭和40年代に共同化して高度利用をした市場を含む商業施設の建替え事業における等価交換案の作成、権利者合意形成、補助金申請等の業務。

社名株式会社 谷澤総合鑑定所

代表者名	代表取締役	谷澤 靖隆	設立年月	1967年 2月			
主要業務	不動産鑑定評価をベースとして、補償のコンサルテーション、不動産の価格に関するシステム開発等の専門化した業務部門を持つ。都市再開発関係では、専門コンサルテーションを中心に、事業推進計画段階から、事業完了まで広範囲にわたる業務を行っている。						
所在地	(名称)	(郵便番号)	(所在地・地番)	(電話番号)	(FAX番号)		
	本社	〒530-0005	大阪市北区中之島2-2-7	06-6208-3500	06-6208-3591		
	東京本社	〒100-0005	東京都千代田区丸の内2-1-1	03-3215-2033	03-3215-2366		
	中部支社	〒450-0002	愛知県名古屋市中村区名駅2-45-7	052- 533-7011	052- 533-7012		
	神戸支社	〒651-0086	兵庫県神戸市中央区磯上通7-1-8	078- 231-0701	078- 231-0729		
	中国支社	〒730-0032	広島県広島市中区立町1-23	082- 241-6464	082- 241-6468		
	九州支社	〒812-0011	福岡県福岡市博多区博多駅前3-2-8	092- 471-6078	092- 471-5937		
	その他支社等						
業務登録	不動産鑑定業 補償コンサルタント業 一級建築士事務所	所属団体名	(社)日本不動産鑑定協会 (社)日本補償コンサルタント協会 (社)再開発コーディネーター協会 (社)全国市街地再開発協会 日本不動産学会				
資本金	25 百万円 (払込資本)						
職種別職員数	1. 技術系	建築 8 名 土木 1 名 都市工 名 経営工 名 その他 19 名	2. 事務系	営業 名 事務 29 名	3. 職員合計 119 名		
資格保有者数	1. 再開発プランナー 19 名 2. 技術士 名	3. 一級建築士 5 名 4. 不動産鑑定士 59 名					
都市再開発 関係部門 担当者名	(氏名)	(ヨ)	(生年)	(最終学歴)	(卒業)	(免許)*	(経験年数)
	仲肥 照暁	ナヒ テルアキ	1947	八幡大学法律学科	1970	再ブ, 不動, 再コ	39
	次田 眞直	ツギタ マサナオ	1950	岡山大学地球物理学科	1974	再ブ, 再コ	27
	村田 京三	ムラタ キョウゾウ	1954	立命館大学経済学科	1977	再ブ, 再コ	27
	川村 一仁	カワムラ カズヒト	1960	神戸大学経済学科	1982	再ブ, マ管	20
	吉田 純一	ヨシダ ジュンイチ	1957	東京理科大学建築学科	1980	再ブ, 建士	18
	八家 和也	ヤチカズヤ	1966	京都産業大学経済学科	1989	不動	6
	村上 文雄	ムラカミ フミオ	1966	広島経済大学経営学科	1990	再ブ	17
	内富 淳二	ウチミ ジュンジ	1968	神戸大学経営学科	1991	不動	6
	金谷 正雄	カニヤ マサオ	1946	大阪工業大学 (短) 建築科	1968	再ブ, 不動, 補償, 再コ	41
	入田 裕和	イリダ ヒロカズ	1967	関西学院大学法学部	1991	不動	13
	上河内 正和	カミカウチ マサカズ	1951	中央大学理工学部	1976	再ブ, 不動, 補償, 再コ	31
	田代 隆康	タノ タカユキ	1959	中央大学法学部	1984	再ブ, 再コ	23
	福本 浩二	フクモト コウジ	1964	早稲田大学法学部	1987	再ブ, 再コ	18
	待鳥 修一	マトリ シュウイチ	1967	長崎北陽台高校	1986	再ブ	18
	岡村 秀樹	オカムラ ヒデキ	1949	京都産業大学法学部	1972	再ブ, 不動, 再コ	34
	川藤 等	カワフジ ヒトシ	1955	中央大学法学部	1980	再ブ, 不動, 補償, 再コ	29
	金藤 匠哉	カネフジ タカヤ	1960	法政大学工学部土木工学科	1984	再ブ, 不動, 補償, 再コ	15
	水口 忠美	ミヅグチ タダミ	1954	中央大学法学部	1978	再ブ	21
	栗原 豊	クリハラ ユカ	1964	北海道立札幌北高等学校	1983	再ブ	12
	西村 邦広	ニシムラ ケンヒロ	1955	立命館大学法学部	1979	不動	29

【注】再ブ：再開発プランナー、技術：技術士、建士：一級建築士、構建：構造設計一級建築士、設建：設備設計一級建築士、不動：不動産鑑定士、補償：補償業務管理士、税理：税理士、会計：会計士、土区：土地区画整理士、建設：建築設備士、建積：建築積算士、中小：中小企業診断士、測量：測量士、ビル：ビル経営管理士、土家：土地家屋調査士、商業：商業施設士、宅地：宅地建物取引主任者、再コ：再開発コーディネーター協会個人正会員、マ管：マンション管理士、マ建：マンション建替アドバイザー

都市再開発関係部門における主な業務実績

北千住駅西口地区第一種市街地再開発事業に係るコーディネート業務 (発注者) 北千住駅西口地区市街地再開発組合	
(分野) 再開発/総合コーディネーター業務 (特性) 地域: 東京都足立区(人口62万人) 立地: 駅前, 中心部 環境: 業務, 商業, 住宅	(履行期間) 2007/4-2007/9 (技術者) 管理: 仲肥 照暁 担当: 川藤 等, 川村 一仁 (内容) 駅周辺公共施設の整備、商業活性化、都市型住宅の整備を主体とした事業。事業化のコーディネートを担当。
六本木7丁目マンション建替事業に係る従前従後資産評価 (発注者) 六本木7丁目マンション建替組合	
(分野) マンション建替事業 (特性) 地域: 東京都港区(人口18万人) 立地: 中心部 環境: 住宅	(履行期間) 2005/3-2006/3 (技術者) 管理: 金藤 匠哉 担当: 金藤 匠哉 (内容) マンション2棟、隣接敷地を含む円滑化法に基づくマンション建替事業の権利変換計画作成のための従前従後資産評価。
神田淡路町二丁目地区従前従後資産評価 (発注者) 神田淡路町二丁目地区市街地再開発組合	
(分野) 再開発/評価補償/その他 (特性) 地域: 東京都千代田区(人口4万人) 立地: 中心部 環境: 商業	(履行期間) 2008/9-2009/3 (技術者) 管理: 金藤 匠哉 担当: 栗原 豊 (内容) 権利変換計画作成のための従前従後資産評価。
市街地再開発事業施行認可に向けた従前従後資産評価 (発注者) 鹿島田駅西部地区再開発(株)	
(分野) 再開発/評価補償/その他 (特性) 地域: 神奈川県川崎市(人口132万人) 立地: 駅前 環境: 商業, 住宅	(履行期間) 2007/5-2008/7 (技術者) 管理: 金藤 匠哉 担当: 金藤 匠哉 (内容) 会社施行による駅周辺の商業機能の再生及び都市型住宅の整備を目的とした事業。権利変換計画作成のための従前従後資産評価。
日本橋人形町一丁目地区第一種市街地再開発事業価格確定業務 (発注者) 日本橋人形町一丁目地区市街地再開発組合	
(分野) 再開発/権利変換/その他 (特性) 地域: 東京都中央区(人口9万人) 立地: 中心部 環境: 商業, 業務, 住宅	(履行期間) 2007/8-2008/3 (技術者) 管理: 金藤 匠哉 担当: 水口 忠美 (内容) 都心における商業・業務機能の再生と都市型住宅の整備を目的とした事業。価格確定業務を担当。
20-用途転換類型団地他用途活用検討基礎調査業務 (発注者) (独)都市再生機構 中部支社	
(分野) 地域構想及び土地利用構想 (特性) 地域: 石川県金沢市(人口45万人) 立地: 駅前, 中心部, 郊外 環境: 住宅, 商業	(履行期間) 2009/1-2009/5 (技術者) 管理: 次田 真直 担当: 吉田 純一 (内容) URが所有する基本的類型「用途転換」団地、4団地における周辺環境の状況、地域の人口、産業等の動向を把握。市街地整備課題等の整理。土地の有効活用方策の検討。
茶屋町東地区第一種市街地に係る再開発事業管理運営計画作成業務 (発注者) 茶屋町東地区市街地再開発組合	
(分野) 再開発/管理運営計画 (特性) 地域: 大阪府大阪市(人口262万人) 立地: 駅前, 中心部 環境: 業務, 商業, 住宅	(履行期間) 2007/3-2007/12 (技術者) 管理: 仲肥 照暁 担当: 村田 京三, 川村 一仁 (内容) 中心部の都市機能更新を主体とした事業。管理運営計画を担当。
阿倍野A1地区第二種市街地再開発事業に係る見込評価等業務 (発注者) 大阪市 建設局	
(分野) 再開発/新資産評価 (特性) 地域: 大阪府大阪市阿倍野区(人口10万人) 立地: 駅前 環境: 商業	(履行期間) 2007/5-2008/3 (技術者) 管理: 仲肥 照暁 担当: 村上 文雄 (内容) 都市機能の更新を主体とした事業。新資産見込評価業務を担当。
和泉府中駅東第一地区第二種市街地再開発に伴う特定建築者選定等業務 (発注者) 和泉市	
(分野) 再開発/業務代行、特建者等 (特性) 地域: 大阪府和泉市(人口17万人) 立地: 駅前 環境: 商業, 住宅	(履行期間) 2007/11-2008/7 (技術者) 管理: 次田 真直 担当: 吉田 純一 (内容) 駅周辺公共施設整備と駅前の商業機能の再生及び都市型住宅の整備を目的とした第二種事業。特定建築者公募に当たってアドバイザー業務を担当。
けやき大通り第一種市街地再開発事業 権利変換計画作成業務 (発注者) けやき個人施行者(昭和倉庫(株)・日本レイト(株))	
(分野) 再開発/資金計画 (特性) 地域: 和歌山県和歌山市(人口37万人) 立地: 駅前 環境: 商業, 業務	(履行期間) 2008/2-2008/3 (技術者) 管理: 次田 真直 担当: 泰地 直幸, 小山 勉 (内容) 中心市街地における商業機能の再生と宿泊施設・都市型住宅の整備を目的とした事業。権利変換計画作成を担当。
新蒲田住宅マンション建替事業に係る従前従後資産評価業務 (発注者) 新蒲田住宅マンション建替組合	
(分野) マンション建替事業 (特性) 地域: 東京都大田区(人口66万人) 立地: 中心部 環境: 住宅	(履行期間) 2006/1-2008/9 (技術者) 管理: 村田 京三 担当: 白井 裕, 村上 文雄 (内容) マンション建替円滑化法に基づく従前従後評価を担当。
ミッドランドスクエア整備事業に係る効用比確定業務 (発注者) トヨタ自動車(株)・毎日新聞社(株)・東和不動産(株)	
(分野) 再開発/新資産評価 (特性) 地域: 愛知県名古屋市(人口221万人) 立地: 駅前 環境: 業務, 商業	(履行期間) 2006/2-2006/7 (技術者) 管理: 次田 真直 担当: 内富 淳二 (内容) 駅前の高度商業地における商業機能の更新を目的とした事業で新資産の床効用比の査定を担当。
土浦駅前北地区市街地再開発事業に係る事業計画作成業務・資金計画作成 (発注者) (株)昭和設計	
(分野) 再開発/資金計画 (特性) 地域: 茨城県土浦市(人口14万人) 立地: 駅前, 中心部 環境: 商業, 業務, 住宅	(履行期間) 2006/8-2007/4 (技術者) 管理: 村田 京三 担当: 川村 一仁 (内容) 中心市街地活性化に資するため都市基盤の整備を行い、土地の高度利用と都市機能の更新、居住人口の回復を目的とする事業で、事業計画の作成支援と資金計画を担当。
道玄坂一丁目駅前地区従前土地・建物価格調査業務 (発注者) 道玄坂一丁目駅前地区市街地再開発準備組合	
(分野) 再開発/従前土地借地権等評価 (特性) 地域: 東京都渋谷区(人口20万人) 立地: 駅前, 中心部 環境: 業務, 商業	(履行期間) 2008/10-2009/3 (技術者) 管理: 村田 京三 担当: 内富 淳二 (内容) 大都市圏における都市機能の更新を目的とする事業。初動期基本計画策定と権利変換方式検討の参考とするための従前土地建物価格の調査。
河内花園駅前地区第一種市街地再開発事業に係る新資産確定評価業務 (発注者) 河内花園駅前地区再開発組合	
(分野) 再開発/新資産評価 (特性) 地域: 大阪府東大阪市(人口51万人) 立地: 駅前 環境: 商業	(履行期間) 2008/2-2008/3 (技術者) 管理: 仲肥 照暁 担当: 村田 京三, 村上 文雄 (内容) 鉄道の連続立体交差事業に関連した駅前整備を目的とした事業。従前土地建物評価、従後確定評価等を担当。
寝屋川市駅前地区第二種市街地再開発事業に係る全画地評価業務 (発注者) (株)オーユーアール	
(分野) 再開発/従前土地借地権等評価 (特性) 地域: 大阪府寝屋川市(人口24万人) 立地: 駅前, 中心部 環境: 商業, 住宅	(履行期間) 2006/7-2007/3 (技術者) 管理: 次田 真直 担当: 八家 和也 (内容) 駅周辺における公共施設の機能更新及び大学ホール等の教育文化施設等の整備を目的とした事業で従前資産の評価を担当。
唐津大手口街区優良建築物等整備事業に係る権利調整等 (発注者) 西日本技術開発(株)	
(分野) 優良建築物等整備事業 (特性) 地域: 佐賀県唐津市(人口13万人) 立地: 中心部 環境: 商業	(履行期間) 2008/5-2008/8 (技術者) 管理: 田代 隆康 担当: 福本 浩二, 伊藤 整 (内容) 従前土地評価。従前建物調査。等価交換契約作成。
西小倉駅前第一地区 資金計画・権利変換計画・従前従後資産評価・補償 (発注者) (株)大林組(特定業務代行者)	
(分野) 再開発/資金計画 (特性) 地域: 福岡県北九州市(人口99万人) 立地: 駅前 環境: 商業, 業務, 住宅	(履行期間) 2007/9-2008/3 (技術者) 管理: 福本 浩二 担当: 待鳥 修一, 伊藤 整 (内容) 第一種事業の資金計画、権利変換計画作成。別途、再開発組合よりコーディネート業務。
天神Nビル計画事業化検討業務 (発注者) 福岡地所(株)	
(分野) 再開発/事業化推進/その他 (特性) 地域: 福岡県福岡市(人口140万人) 立地: 中心部 環境: 商業, 業務	(履行期間) 2007/4-2009/3 (技術者) 管理: 田代 隆康 担当: 福本 浩二, 藤野 裕三 (内容) 建替え時期の近づいた街区の共同建替えの事業化検討。
渡辺通一丁目地区再生モデル調査 (発注者) 福岡市	
(分野) 都市再生モデル調査 (特性) 地域: 福岡県福岡市(人口140万人) 立地: 中心部 環境: 商業, 業務	(履行期間) 2005/5-2008/3 (技術者) 管理: 田代 隆康 担当: 福本 浩二, 待鳥 修一 (内容) 空き店舗が増加した再開発ビルの再生(建替え等)の検討・区分所有者調整。



福山市伏見町市街地再開発準備組合

〒720-0062 広島県福山市伏見町 2-4

Tel:084-931-2208/Fax:084-931-2218

<http://fushimi-town.jp>