

【再開発シンドローム】第二章 『理事会と総会、意見交換会と全体説明会』 ～2011年1月15日に開催された「全体説明会」で感じた事～

思い起こしますと天満屋がある「元町」と「伏見町」の2つの街を一緒に再開発する計画案をつくり、真剣に検討していた時代がありました。

何と、この度の計画は一つのまち「伏見町」を南北に二分割し、2つの組合がそれぞれに施行すると言う区分計画を、理事会サイドは基本構想検討委員会設置前から既に企んでいました。事前確定的な計画です。

(株)UD社の長尾専務は、「基本構想検討委員会から提案・提言をいただいて出来た計画案です」と繰り返し、「基本構想検討委員会」を利用した企みである事が暴露されました。「基本構想検討委員会」の委員(大学教授)や委員長(横島氏)を上手く利用し、済んだら委員長は首切りで伏見町には二度と関わりが出来ない様にする、全く汚いやりかたです。「基本構想検討委員会」に一般地権者から3名(岩部氏・山口氏と私)が参加していたからこそ、解る事が出来たのです。

このような余りにも強引なやり方では、権利者の合意形成は得られるはずはありません。

■全体説明会で配布された資料には、委員会の提言として『施行地区を分割できるようにする』と記載してありますが、『施行地区を分割できるようにする』という意味には、「街並み再生事業で(地権者合意の施行地区)で、身の丈にあった建築施設の小型連鎖型街再生事業」と理解されていた方もいました。

■(株)UD社の長尾専務は、『施行地区を北地区と南地区と分割で行う基本計画案』を基本構想検討委員会から提案・提言を頂きました』と、「偽りの発言」を何度もされています。

■この様な企みごと(北地区・南地区と分割する計画)をする藤本理事長をはじめとする理事会を信頼し認める事は出来ません。

◆2分割案に対する質問の指摘では、2社のコンサルタント候補選択の説明の際に皆様に提案として説明しているとの回答でした。不可解な回答です。

◆資料の平面図には、「北地区基本計画案の5階全フロアーは、理事長の会社が独占する特別階層」となっていました。ビックリ！ビックリ！

◆更に1階平面図、「南地区基本計画案の理事長の地所には15階のホテル全フロアーの特別階層」ビックリ！

◆南北の両地区に理事長の特別権限を企てている基本計画案です。ビックリ！ビックリ！ビックリ！

■再開発事業における弱者の立場の考え方(対応計画)は、理事長の頭には全くないという事がよくよくわかりました。理事長自身の私利私欲しか考えていない理事長サイドの計画に賛同する者はいないでしょう。

■「全体説明会」は午前午後と3回の予定でしたが、5時からの最終回は出席者がまったくおらず、中止となりました。このため参加総数は理事者を含めて30名にも達しない状況です。これでは、開催の既成事実だけで実質的な説明会の意義をなしていません。

■理事会主催の説明会などの出席を拒んで理事会サイドに無言の対抗をしている方々もお

られます。又、初めから再開発事業には参加したくない反対の地権者の方々もおられます。

■本組合で施行計画する手法（資産等価交換方式111条）は、伏見町では無理という事を地権者は理解する必要があります。【伏見町再生への街づくりタウンマネジメント事業】へと方向修正して進めないといけないと考えます。

●昭和59年12月 伏見町で14軒全半焼の大火があって、3年後の昭和61（1986年）年11月に「伏見町再開発準備組合」設立。

本来なら協議会設立から準備組合設立へと進めるのに順序が当初から間違っている。それから25年が経過しています。

●その間、「そごう百貨店」を核とした再開発計画を検討し「多数の連帯保証人付覚書」の締結をした時代もあり、「そごう百貨店」が伏見町再開発からの撤退の件で、理事数名の独断による覚書の解約事件もありました。

■平成11年6月、「理事候補選挙」と「理事候補指名」によって24名の「第2次理事会」が誕生しましたが、

◆その後【基本計画案】作成の段階で、理事数を半減するにあたり諮問機関として「各検討委員会」を設置することが「理事会・総会の決議事項」でした。

そして「第三次理事会」へ移りましたが・・・「第三次理事会」では、設置している各検討委員会の設置を反故としました。

◆このような理事会の姿勢対応等々に、組合員の不信感は増すばかりで「組合脱会者」、「床買取会社の株主脱会（株式譲渡）」、「各会合の出席拒否」等々が多発している事状況を、（株）UDコンサルタントは理解した上で事を進めておられるのでしょうか？

◆【地権者個々の権利変換の概要説明】が、準備組合設立されてから初めて（株）GAコンサルタントによってなされました。

地権者は、自分の従前資産との【等価交換方式の概要】内容を知り、それから個々の色々な意見が噴出して参りました。

■今回、「全体説明会」に出席し説明をお聞きしましたが、「絵に描いた2つの餅」となるのではと心配です。

■『時間とお金の無駄使いは止めて、スピード感をもって合意形成を得られるステップにて検証・検討出来る専門分野の集団による諮問委員会』で【タウンマネジメント作成】を、皆で協議して進める形でスタートをし直す時に来ています。

■「2つの南北に分けた準備組合の設立」と「伏見町まちづくり協議会」等、「スケジュール通り」に事が運んで行くと思っている理事会側は、かなり重症のシンδροームを患っていると思います。「理事会の反省」と「新たな出直しの組織づくりが必要」と思いました。

■長いこと患っている「伏見町再開発症候群」を治療する処方箋と大手術によって、体調回復し早く再スタートしないといけないと感じました。治療する行為を伸ばすと治る病も治らないと感じます。

平成23年1月16日

直前理事長 福原利捷