

まちづくり部門

「まちづくり部門」は、都市再生・既存不動産再生、PRE マネジメント、パークマネジメント、スマートシティ・エリアマネジメント、コンパクトシティ・中心市街地活性化など、今後の日本全体の共通の課題である医療・福祉・介護、環境・エネルギー、高齢化・ジェロントロジー（老年学）に深くかかわる先進モデルの創造などに取り組む部門です。

私たち不動産カウンセラーは、都市やまちの創造・運営・管理・再生に関する業務を通して深い見識とノウハウを培い、その実績をベースにさまざまな分野でコンサルティングを実践し、事業の成長発展と、そこに暮らす人々の生活を支援し、人生により豊かさをもたらすアドバイザーです。本会においては、大規模事業から中小規模事業などに至る業務の計画および実現などに関するコンサルティングに長年取り組んでまいりました。

◆都市再生・既存不動産再生

近年、都市再生特別措置法や都市計画法の一部改正などによって、都市再生に向けての一定の条件整備が行われていますが、立地施設のターゲットを絞り切れなかったり、需要予測が不透明であったりすることなどで需要創出に時間がかかっているのが現状の課題です。同時に、従来までの箱物としての建築施設開発だけでは既存施設や郊外施設を新規施設への移動・転換を誘発するにとどまるのみであり、運営・管理などソフト面を含む新規の需要創造にはつながらないと予想されます。海外の先進地事例などを参考にしながら、開発・処分・賃貸など採算性などについての検討を行います。

◆PRE(Public Real Estate：公的不動産)マネジメント

PRE マネジメントとは、国や地方自治体が所有または利用する不動産を長期的な視点からマネジメントし、その所有・利用形態を合理化する戦略です。公共施設のコストマネジメントはもちろんのこと、不動産カウンセラーだからこそできるまちづくりの視点からのマネジメントも行います。

◆パークマネジメント

近年、わが国でも、公有財産である公園について、より地域市民などの利用を促進する目的で、空間の価値を高める方策がとられています。公園が民間により

利活用され、豊かな環境づくりによって、こころの快適性や健康を維持するなどの面から、まちの価値を高める役割を担う面も見られています。こうした動きをパークマネジメントといいます。

具体的には、指定事業者を選定して公園の運営管理事業を民間に委託し、民間活力によって、より市民に使いやすい公園施設として、また地域やまちの憩いの場として活性化させることを目指しています。さらに、民間企業では指定管理制度に加えて自主投資事業などによって、より集客を図り収益事業としての動きも出てきています。

不動産カウンセラーは、新しい試みであるパークマネジメントに関する制度や市場動向などをよく理解し、パークマネジメントにかかわる行政や企業をサポートして、地域社会の発展に貢献する役割を担っていきます。

◆スマートシティ・エリアマネジメント

環境・エネルギーや高齢化・ジェロントロジーなどに配慮したスマートシティの構築、コーポラティブハウス（入居希望者の組合が事業主となって、土地取得から建設行為の手配などまですべてを行う集合住宅）・定期借地権付マンション建設並びに底地ビジネスなどに関する業務、リバースモーゲージによる住み替えなど、先進モデルへの取り組みを行っております。

◆コンパクトシティ・中心市街地活性化

総合的なまちづくりの体系には、景観・防災・福祉・環境・防犯・情報などの市民生活のさまざまな要素があり、各要素、あるいはいくつかの要素が並行して展開されているのが一般的です。今後、人口・世帯構造の変化などにより将来の住宅需要と都市構造などに大きな影響をもたらすことが予想され、従来までの都市発展・まちづくりなどのパターンは見直しを迫られています。

多くの地方都市が取り組むコンパクトシティ構想実現のため、郊外住宅地に代わって新たな受け皿となる都心居住地に関し、地域の実態に即した最適なエリア選定や居住形態並びにその効果などについて調査・研究し、都市計画行政に資産価値増大の可能性を含む有用な基礎的データを発信するなどのコンサルティング・各種アドバイザー業務に携わってまいります。