

## 2017 年度冬学期 「まちづくり演習第 4 都市開発事業の企画設計」シラバス（案）

土曜午後（13 時 00 分～17 時 00 分）

担当：遠藤薫、和良地克茂

### □ 演習の目的

東京都区部のある私鉄駅前を中心とした密集市街地を題材として、公共施設の再編、周辺地域への貢献を果たすことと、不動産ファイナンスという面から現実的であることが並び立つ不動産開発事業を立案することに取り組む。これにより、不動産開発事業の組み立てに関する基礎的なスキルを習得するとともに、都市政策との関係、事業を進める上での課題に関する理解を深めることを目的とする。

なお、修士研究などで、まちづくり手法の提案に取り組んでいる、あるいは興味がある履修者には、不動産開発事業という観点から先進的な事業スキームを検討する機会を提供するものである。

### □ 演習の内容

#### 【題材】

大田区の東急池上線池上駅前地区および周辺市街地における大規模な土地利用転換が想定される地区

東急池上線池上駅前地区および周辺市街地について、現在、地元関係者は、比較的まとまった規模の地区を想定して、その土地利用転換のあり方を検討することを通して、地域の活性化などのまちづくり課題に取り組んでいる。

それら想定地区の土地利用転換に当たっては、当該地のみならず、駅周辺地区、さらには広く地域にとっての中心市街地の活性化・再生のあり方、公共施設の総合的な管理という観点からの意義が問われることになる。そこで、単に、経済的に最も優れた土地利用を実現するというにとどまらず、そうした観点からの地域貢献度合いを総合的に判断して土地利用転換のあり方を決める必要がある。

#### 【手順・内容】

実現しようとする土地利用転換の事業的な経済性を追求した上で、地域の活性化・再生のための土地利用転換のあり方、公共施設の総合的な管理という観点から有効な地域貢献を果たすことができる不動産開発事業を立案するため、以下の手順にしたがって演習を進める。

なお、履修者は、公民連携の一方の担い手である不動産開発事業を営む企業の立場を踏まえて演習に臨むこととする。これは、立案する不動産開発事業が、それを進めようとする企業の経営にとっても意味があるものでなければ、実際の形にはならないからである。

#### ① 地域課題の抽出

当該地区の公共施設再編のあり方、地区の活性化・再生のための土地利用転換と公民連携のあり方について履修者が、大田区の基本方針、関係者の取り組み方針をサーベイし、本演習で対象とする土地利用転換地区を選定する。

## ② 不動産マーケット調査

不動産開発事業としての現実味を追求するため、事業を取り巻く市場の条件を見極める。このため、不動産マーケット調査に関する講義と演習を行うので、これをもとに各種データを収集し、分析する。

## ③ 事業スキームの検討

履修者は、実際に不動産開発事業を営む企業の担当者になったつもりで、履修者が考える有効な地域貢献・公民連携のあり方と、事業としての現実性が両立する事業スキームを検討する。

## ④ 土地利用計画・事業計画の作成

土地利用計画・事業計画を作成することによって、検討した事業スキームを表現する。事業計画の作成方法等については、演習の進行を見計らいながら、担当教官がレクチャーする。

## ⑤ ジュリー

疑似プロポーザルでのプレゼンテーションに臨む。

## □ スケジュール

第1回（12月2日）

課題説明と不動産マーケット調査・ファイナンス演習

第2回（12月9日）

現地調査により、地域課題を発掘するとともに、不動産マーケット調査も行う。

第3回（12月16日）

不動産マーケット調査、及び地域課題の選別、地区選定、地域貢献のあり方を検討（中間発表）

第4回（1月6日）

事業スキーム・土地利用計画の検討（事業計画作成方法等について講義予定）

第5回（1月13日 センター試験日）

現地にて事業スキーム・土地利用計画を検討

第6回（1月20日）

土地利用計画・事業計画の立案

第7回（2月3日）

プレゼンテーション資料作成、及びジュリー

（本演習の最終回は、1月27日に予定されている修士研究ジュリーの翌週土曜日とする。）