

2018 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

東京都心部の公有地を含む低未利用地化した大規模施設敷地を題材として、地域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両立する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】

千代田区の公有地を中心とした大規模土地利用転換が予定されている地区

JR 飯田橋駅至近の公有地を中心とした大規模な土地利用転換が予定されている地区について、現在、地元関係者、千代田区、UR 都市機構が活用のあり方を模索している。

活用に当たっては、当地区のみならず、周辺地区にとっての土地利用転換の意義が問われており、単に、経済的に最も優れた土地利用を実現するということにはとどまらず、何らかの地域貢献度合いを総合的に判断して跡地の活用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、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、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

地元関係者及び千代田区は、アイデアを募っている段階であり、どのような地域貢献を求めているのか定かではない。有効な地域貢献とは何かを履修者が独自に探り、この提案型公募を単なる価格競争としないために、その地域貢献の意義をアピールする必要がある。

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1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8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15日）

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

第4回（12月22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5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12日）

土地利用計画・事業計画の立案

第7回（1月19日 **センター試験日**）

土地利用計画・事業計画の立案

第8回（2月2日）

プレゼンテーション資料作成、及びジュリー