

アドバイザー等登録シート（閲覧用）①

フリガナ	カブシキカイシャ アール・アイ・エー トキョウシヤ		写真 3.5×4.5cm
氏名	株式会社アール・アイ・エー 東京支社		
居住地又は勤務地	<input type="checkbox"/> 新潟市内（ 区） <input checked="" type="checkbox"/> 市外（ 東京 県・ <u>都</u> ・道・府）		
専門分野	●	エリアマネジメント	派遣希望区 全区
	●	田園集落づくり制度	
	●	地区計画	
	●	建築協定	
	●	景観計画	
	●	景観協定	
	●	緑地協定	
	●	敷地の共同化	
	●	市街地再開発事業等	
	●	土地区画整理事業	
●	その他（具体的に記入）：マンション建替え		
専門分野に関する実績等	分野	実績、経験等	
	エリアマネジメント市街地再開発事業等	<ul style="list-style-type: none"> 古町通7番町地区再開発事業【新潟県新潟市】 浜松町一丁目地区再開発事業【東京都港区】 三田小山町西地区再開発事業【東京都港区】 田町駅前東口地区再開発事業【東京都港区】 武蔵小山駅前通り地区再開発事業【東京都品川区】 中野二丁目地区再開発事業【東京都中野区】 二子玉川東Ⅰ・Ⅱ地区再開発事業【東京都世田谷区】 JR 小岩駅周辺地区都市再開発支援・街区整備計画【東京都江戸川区】 北千住駅東口まちづくり構想策定【東京都足立区】 	
	マンション建替え事業	<ul style="list-style-type: none"> 横浜市南幸二丁目地区(権田ビル)建替え事業【基本計画,事業推進コンサルタント】 外苑ハウス建替え事業【権利変換,事業推進コンサルタント】 メゾン麻布,サカキマンション建替え事業【事業推進コンサルタント】 堺市シオルノビル建替事業【再々開発事業,事業計画案作成】 	
	景観計画	<ul style="list-style-type: none"> 東品川2丁目(天王洲地区)品川区景観計画策定業務【東京都品川区】 糸魚川市駅北復興まちづくり景観指針・サイン計画【新潟県糸魚川市】 	
得意とする支援内容	再開発事業の初動段階から権利変換作成及び管理運営までのトータルのコーディネート		
備考			

まちづくりに関するPR

● エリアマネジメントについて

行政による民間開発に対する規制を中心としたまちづくりから、民間、市民による管理運営を中心に据えた新たな仕組みとして、開発(ディベロップメント)から管理運営(マネジメント)にも配慮したまちづくりであるエリアマネジメントに移行し始めている。行政は平均的、画一的な都市づくりには適しているが、これからのまちづくりは競争の時代の都市づくりとして、積極的に地域特性を重視し、地域価値の低下を防ぎ、さらに高めるまちづくりが必要となっている。

二俣川駅南口では、平成14年の都市計画法の改正で創設された、住民の自主的なまちづくりの推進で土地所有者等が、都市計画の提案をすることが出来る制度を使い、まちづくりのベースとなる都市計画をこの提案制度を使い変更した事例です。

● 市街地再開発事業について

「市街地再開発事業」では、従来からの地元関係権利者と保留床取得する外部からの参加者との権利調整が必要であります。また、事業成立のための各種建築計画や資金計画の様々なシミュレーションが必要となります。さらには、不動産鑑定士、弁護士、税理士等の専門家の情報を総合的に取りまとめることも必要となります。

このように中立的な立場に立って多数の利害関係者の調整を行い、各部門の専門家(コンサルタント)をコントロールし、長期間に渡る事業を着実に完成へと導いた実績が「実績欄」以外にも多くあります。

● 不動産証券化と再開発事業

川崎の再開発の事例では、保留床取得者である参加組合員が、不動産の証券化を目的に、SPC法(資産流動化法)に基づくSPC会社(特定目的会社)を組成し、このSPC会社そのものが参加組合員として、県より認可された我が国で第一号の事例です。

現在テナントビルを運営し、そのテナント賃料を投資家に還元しており、順調に再開発ビルを運用しています。

この事業は新しい事業スキームを取り入れることにより事業が完成した一例ですが、今後もこういった新しいスキームを取り入れながら、事業推進に向けた業務を進めることが重要と思われれます。

● マンションの建替えについて

新潟市の富士マンションは既存不適合マンションの建替えであり、その特徴の第一は隣地の取得を行いつつも容積減から減戸数建替え(72戸から51戸)を実現したこと。第二に、住民主体の自主建替えであること、第三に、費用負担ありの条件下で全員一致の合意形成を成し遂げたことである。また、既存不適合のゆえディベロッパー不在の自主建替えについての総合的コーディネートを行った事例です。

この事業については、計画の初期段階から関わり、権利者の合意形成、行政との調整など苦労しましたが、無事に完成したことに関係者とともに大きな喜びを感じております。