

アドバイザー等登録シート（閲覧用）①

フリガナ	カシガイヤ アール・アイ・エー トキヨウホシヤ	
氏名	株式会社アール・アイ・エー 東京本社	
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・ <input type="checkbox"/> 都・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	
	● その他（具体的に記入）：マンション建替え事業	
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】 武蔵小山駅前通り地区再開発事業【東京都品川区】 国分寺駅北口地区第再開発事業【東京都国分寺市】 宇都宮大手地区再開発事業【栃木県宇都宮市】 川崎駅北口地区第 3 西街区再開発事業【神奈川県川崎市】 農連市場地区防災街区整備事業【沖縄県那覇市】 JR小岩駅周辺地区都市再開発支援等【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"> 富士マンション建替え事業【新潟県新潟市】 外苑ハウス建替事業【東京都渋谷区・新宿区】
	景観計画	<ul style="list-style-type: none"> 東品川 2 丁目 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】
所有資格・免許	分野	専門分野に係る資格・免許等
	建設コンサル	<ul style="list-style-type: none"> 一級建築士事務所登録（東京都知事登録 第 28546 号） 建設コンサルタント登録（建 31 第 1624 号） （都市計画及び地方計画部門）
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		

アドバイザー等登録シート（閲覧用）②

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ます。行政は平均的、画一的な都市づくりには適していますが、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ます。

JR小岩駅周辺地区は、再開発を契機に各再開発地区・周辺商店街・自治会関係者らで構成されるまちづくり協議会及びエリアマネジメント団体を設立し、再開発完了後の持続的なまちづくりを見据え、官民一体となったマネジメント活動を行う事例です。

● 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

川崎駅北口地区第3西街区では、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されます。

● 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す。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。