

若手まちづくりフォーラム in TOKYO ” 活動開始のご報告

～再開発コーディネーター像に関するアンケート調査を行いました～

若手まちづくりフォーラム in TOKYO 実行委員会

はじめに

「若手まちづくりフォーラム in TOKYO 実行委員会」(以下、若手フォーラム)は、協会の平成 16 年度事業計画に基づき、協会内の若手(40 歳前後)の会員等を中心に将来のまちづくりに係わるコーディネーター像についての議論や、都市再開発に関する調査研究、更には同世代の意見交換・情報交換の活発化等を行う事を目的に、活動をはじめました。

若手フォーラムは常設の機関ではなく、組織的にも柔らかなグループ形態であって、おおむね3年間程度の期間限定での活動を予定しています。

若手フォーラムでは、近い将来に対応すべきまちづくりの現場や業務環境がどのように変わっていくかを探り、イベント等とおして再開発のあり方を考えるなどの活動を検討しています。とりわけ、この分野を担っていく20代・30代の若手関係者が、いま現場でどんな課題を抱えているかを把握し、可能なことについては業界を挙げて対応・改善していくことが、この分野の活性化には必須のことではないかと考えています。

このたび、若手の皆さんの問題意識を把握すること等をねらいとして、再開発プランナー資格者ならびに法人会員に属して都市再開発業務に従事する方のうち、主に20代・30代を対象としてアンケート調査を実施しました。

今後の若手フォーラムの活動にとって参考となる貴重な意見を予想以上に多数いただきました。多忙中でありながら、ご協力をいただいた方々にはこの場をお借りして、深く感謝申し上げます。

この調査の結果、皆さんが今後取り組みたいテー

マには不動産証券化・資金調達手法や低容積率型再開発の進め方など、今日的な一定の傾向がうかがえた一方で、そうした様々なテーマを比較的少数でざっくばらんに研究・意見交換する場が欲しい、もっと情報交換をしたいという要望を強く感じ取ることができました。したがって、こうした声を少しでも実現に結びつけることができますよう、この若手フォーラムなりの「小規模多機能型」の展開ができればと考えています。いくつかの企画については、既に準備をはじめましたので、具体的になった段階でお知らせします。

以下、アンケート調査結果の概要ならびに調査結果をふまえた若手フォーラムの今後の活動イメージとともに、この紙面での報告に先立って、平成 17 年 6 月 2 日(木)に開催された報告会の様子を紹介し

1. 再開発コーディネーター像に関するアンケート調査 集計結果

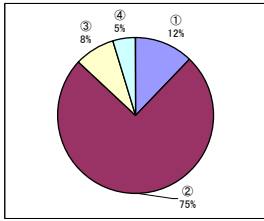
アンケート調査の概要

- 調査の目的
これからのコーディネーター像をさぐるための基本的資料
- アンケートの対象者
20 代・30 代の再開発プランナー有資格者、法人会員に所属される、都市再開発業務に従事されている方(協会会員、プランナー資格の有無は問いません)
- 調査時期 : 平成 17 年 2 月
- 回答数 : 235 件
- 調査方法 : 発送は郵送 回答は Fax 無記名

■回答者の属性と回答率等

①年齢について

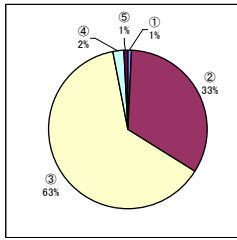
回答数 235



年齢	回答数	回答率
①20代	29	12.3%
②30代	175	74.5%
③40代	20	8.5%
④50歳以上	11	4.7%
合計	235	100.0%

②最終学歴について

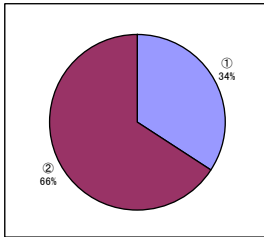
回答数 231



最終学歴	回答数
①大学博士課程修了	2
②大学修士課程修了	76
③大学学部卒	146
学部内訳	
建築学系	89
土木学系	8
都市工学・社会工学系	35
理系その他	13
法学系	15
経済学系	33
文系その他	22
④高校・高専卒	5
⑤その他	2
合計	231

③在学中における都市再開発との接点について

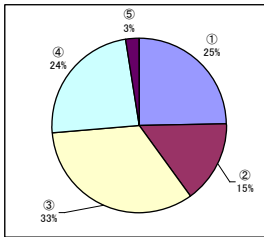
回答数 232



接点の有無	回答数	回答率
①あり	79	34.1%
②なし	153	65.9%
合計	232	100.0%

④これまでの都市再開発業務関連の経験年数について

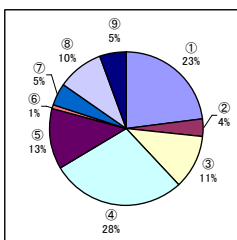
回答数 235



経験年数	回答数	回答率
①3年未満	58	24.7%
②5年未満	36	15.3%
③10年未満	79	33.6%
④20年未満	56	23.8%
⑤20年以上	6	2.6%
合計	235	100.0%

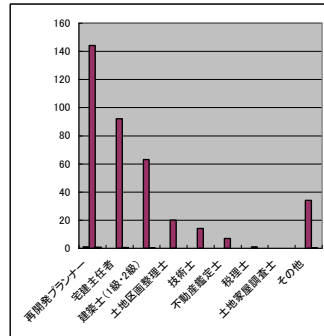
⑤会社の業種について

回答数 221



業種	回答数
①再開発コンサルタント	51
②補償鑑定・会計事務コンサルタント	8
③設計事務所	25
④建設業	63
⑤不動産業	28
⑥金融機関	2
⑦国・自治体	10
⑧機構・公社等	22
⑨その他	12
合計	221

⑥資格について(複数回答可)

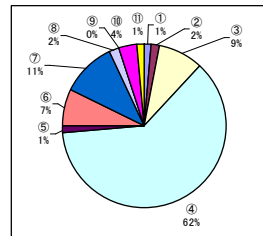


保有資格	人数
再開発プランナー	144
宅建士任者	92
建築士(1級・2級)	63
士地区画整理士	20
技術士	14
不動産鑑定士	7
税理士	1
土地家屋調査士	0
その他	34

※その他には、マンション管理士、マンション建替アドバイザー、不動産コンサルティング技能、補償業務管理士のほか、ファイナンシャルプランナーなど。

⑦勤務地について

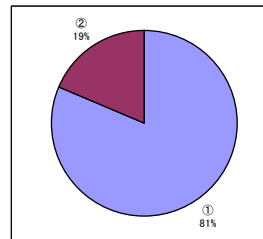
回答数 235



勤務地	回答数
①北海道	3
②東北	4
③関東(除く東京都)	21
④東京都	145
⑤甲信越	3
⑥東海	17
⑦近畿	26
⑧中国	4
⑨四国	0
⑩九州・沖縄	9
その他	3
合計	235

⑧主な業務エリアについて

回答数 232

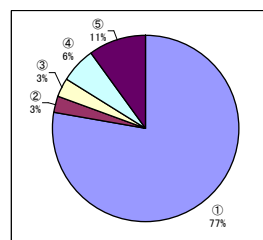


勤務地との同異	回答数
①勤務地と同じ	189
②勤務地と異なる	43
合計	232

1. 再開発に関する業務に携わるようになった経緯・きっかけについて

①現在の会社に入社した(決めた)理由・動機について

回答数 230

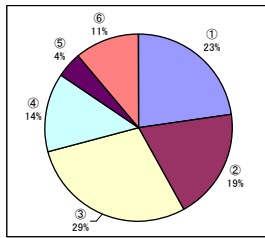


理由・動機	回答数
①希望の業務・職種がある	179
②待遇・労働条件がよい	6
③会社の将来性が高い	8
④会社の業績がよい、規模が大きい	14
⑤その他	23
合計	230

※その他には、自ら創業した、社長が大学の講師だったなど。

②就職時点で、どのような業務を希望しましたか

回答数 227



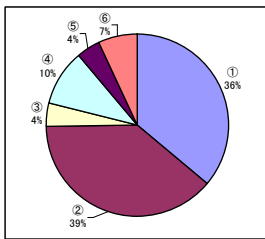
- ① 企画・設計業務を希望した
- ② コンサルタント・コーディネーター業務を希望した
- ③ 不動産開発業務を希望した
- ④ 地元で根ざしたまちづくりの仕事に興味を持った
- ⑤ 行政の立場での都市計画等の業務を希望した
- ⑥ その他

回答数
52
43
66
31
10
25
227

※その他には、営業、不動産鑑定等不動産関連の業務など。

③都市再開発に興味を持った時期・きっかけは何でしたか

回答数 233

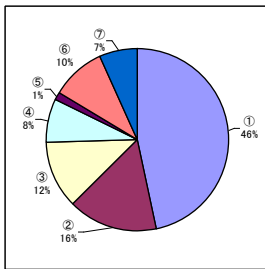


- ① 学生時代(社会人になる前)
- ② 配属された部署が再開発の担当だった
- ③ 他部署が再開発の担当だった
- ④ 業務上で関係する会社(組織)が再開発を手がけていた
- ⑤ 就職後、再開発に興味をもって自ら調べた(関係者に接触したなど)
- ⑥ その他

回答数
84
90
10
23
10
16
233

④都市再開発に興味を持った理由・魅力は？

回答数 208



- ① 社会的な貢献度が高い
- ② 大規模案件が多い
- ③ 知識・技術力が求められる
- ④ 調整能力が必要である
- ⑤ 都心の案件が多い
- ⑥ 色々な会社の人と一緒に業務ができる
- ⑦ その他

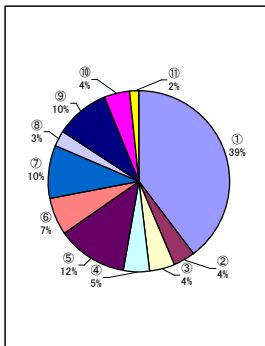
回答数
97
33
25
16
3
20
14
208

※その他には、権利者等関係者と一体となり事業を進められる、まちづくりへの貢献など。

2. 現在あなたの置かれている状況について(業務内容)

①現在の業務における都市再開発との関わりは？

回答数 227



- ① コンサルタント・コーディネーター
- ② 施行者
- ③ 行政の立場(指導監督)
- ④ 設計・測量業務
- ⑤ 事業協力者(事務局業務等)
- ⑥ 床取得等の不動産事業業務
- ⑦ 施工を目的とした営業・営業
- ⑧ 評価・補償・会計税務等
- ⑨ 現在は携っていない
- ⑩ その他
- ⑪ 無回答

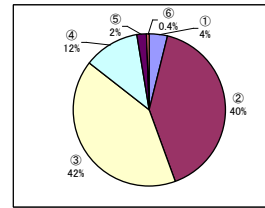
回答数
90
9
10
11
28
15
22
6
22
10
4
227

※その他には、調査研究業務、(事業協力者以外での)事務局業務など。

②現在の労働環境について

<月間の平均労働時間>

回答数 234

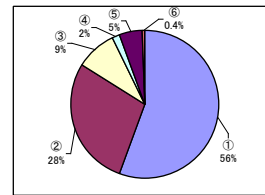


- ① 150時間未満
- ② 200時間未満
- ③ 250時間未満
- ④ 300時間未満
- ⑤ 300時間以上
- ⑥ 無回答

回答数
9
95
96
28
5
1
234

<休暇の取得について>

回答数 234



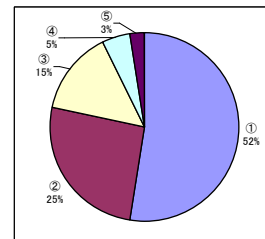
- ① 概ね希望通り休める
- ② 月に数回休日出勤がある
- ③ 月の半分は休日出勤がある
- ④ 休日はほとんど出勤すること
- ⑤ 休日はあっても家で業務をこ
- ⑥ 無回答

回答数
130
66
21
4
12
1
234

3. 業務に対して感じるギャップについて

①入社前と現在で業務に対して感じるギャップはありますか？

回答数 234



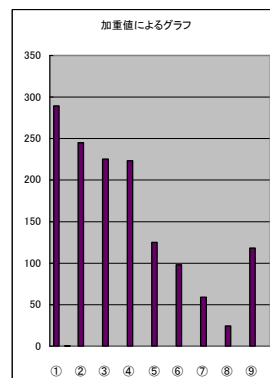
- ① ギャップはない
- ② 待遇・労働条件にギャップがあった
- ③ 希望の部署(業務)に配属したが、内容にギャップがあった
- ④ 希望の部署(業務)ではなかった
- ⑤ 無回答

回答数
123
60
34
11
6
234

※自由回答では、給与・役職等の待遇面での認知度、業務の幅広さなど。

②都市再開発業務のイメージとギャップについて

解答に1位~3位の順位付けをしたもの(3.②、4.①~③)については、1位:3点 2位:2点、3位:1点の加重値を掛けて算出しております。



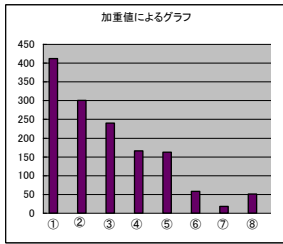
- ① 予想以上に時間がかかる
- ② 業務量(質)の割に正当なフィーを受けていない
- ③ 思った以上に調整ことが多い
- ④ 業務に対する社会的認知度が低い
- ⑤ 裏方仕事が多く地味な仕事だ
- ⑥ 社内的認知度が低い
- ⑦ コーディネーターとしての調整権限が不十分
- ⑧ その他
- ⑨ 無回答

単純計
133
110
114
105
63
54
32
13
78
702

※その他の自由回答には、再開発関係者以外の理解度の低さなど。

4. 都市再開発に係る課題と興味

①日頃都市再開発業務に感じている問題・課題は何ですか？

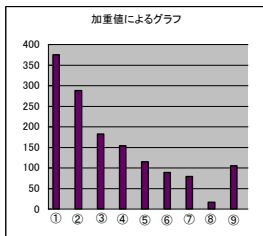


- ① 権利者の合意形成
- ② 保留床の処分
- ③ 初期支援等の事業推進体
- ④ 現行法制度、支援制度
- ⑤ 行政の支援
- ⑥ 建物完成後の管理運営面
- ⑦ その他
- ⑧ 無回答

単純計
178
140
115
91
89
40
8
42
703

※その他の自由回答には、権利者や行政の意思決定、資金調達を含む事業採算性の確保など。

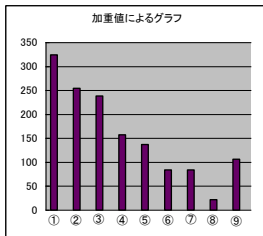
②今後業務として早急に取り組むべき(取り組みたい)テーマはありますか？



- ① 不動産証券化・資金調達手法
- ② 低容積率型再開発事業
- ③ 段階的な整備
- ④ 新しい補助・助成制度
- ⑤ 完成後の床管理運営方法
- ⑥ 再開発ビルの「再々開発」
- ⑦ キーテナント撤退後の対応
- ⑧ その他
- ⑨ 無回答

単純計
157
128
93
82
57
55
44
7
77
700

③都市再開発以外に興味のある分野はどの分野ですか？



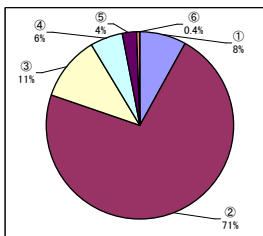
- ① 不動産証券化等不動産開発事業における金融スキーム
- ② マンション建替え
- ③ まち並み、景観づくり
- ④ 大規模土地利用転換
- ⑤ 密集事業・防災街区整備事業
- ⑥ コーポラティブハウス
- ⑦ 規制緩和・提案制度
- ⑧ その他
- ⑨ 無回答

単純計
138
117
117
78
67
43
49
9
84
702

※その他の自由回答では、中心市街地活性化、コンバージョンなど。

5. 10年後の将来像について

①10年後の都市再開発はどうなっていると思われますか？

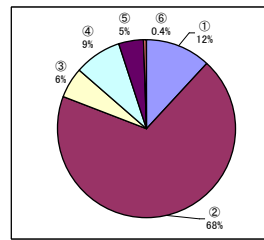


- ① 今後も社会のニーズがあり更に発展すると思われる
- ② 社会のニーズにより今の都市再開発とは若干形を変えながら発展していくと思われる
- ③ 都市再開発の社会的使命は終え今後は縮小もしくは限定されてくると思われる
- ④ 発展も縮小もないと思われる(今の状況が続く)
- ⑤ その他
- ⑥ 無回答

回答数
19
169
26
13
6
1
234

※その他の自由回答では、引き続き再開発のニーズはあるが、事業化が困難になっていくといった回答を複数いただきました。

②10年後のあなた自身の携わる業務はどのようになっていると思われますか？

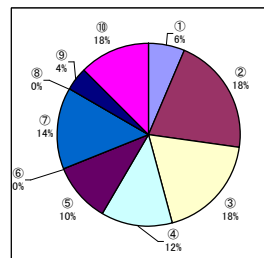


- ① 都市再開発への特化を志向し、この分野のエキスパート(コーディネーター等)として業務に従事している
- ② 都市再開発は重要と考えているが、建設・不動産ビジネスの専門家として幅広く開発分野の業務に従事している
- ③ 都市再開発に関する分野に従事しているが、異なる立場・業務に従事している
- ④ 建設・不動産ビジネスの中で都市再開発以外の業務に従事している
- ⑤ 全く異なる業種・分野に従事している可能性が高い
- ⑥ 無回答

回答数 235

回答数
28
162
13
20
11
1
235

※上記②で、3.4.5と答えた方にお尋ねします。今現在どのような業種・分野に最も興味がありますか？



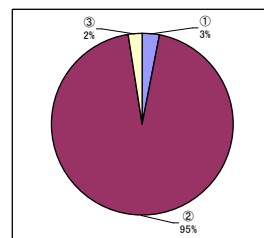
- ① 高い知識・専門性を持つコンサルタント(不動産鑑定・税務等)
- ② 権利者・行政・事業者等を調整するコーディネーター
- ③ 開発の主体 床取得等の不動産事業者
- ④ 指導監督としての行政
- ⑤ 資金調達・証券化スキーム等を考える金融コンサルタント
- ⑥ 投資家や融資の分野
- ⑦ まちづくりNPO
- ⑧ 海外の不動産ビジネス
- ⑨ 情報サービス産業
- ⑩ その他

回答数 48

回答数
3
10
9
6
5
0
7
0
2
6
48

参考アンケート

都市再開発に関連する業務をこれから就職する学生にどのように推薦(PR)すればよいと思われますか？



- ① 再開発事業に特化することを推薦したい
- ② 幅広い業務の一分野として取り組むことを推薦する
- ③ 推薦しない
- その他

回答数 127

回答数
4
120
3
0
127

2. アンケート調査結果をふまえた今後の活動イメージ

アンケート調査結果のまとめ

- このアンケートは、「これからのコーディネーター像を探るための基礎的資料」として、20代、30代の再開発プランナーを中心に調査をした結果、回答者の年齢構成を見ると、20代が12.3%、30代は74.5%となりました（計86.8%）。
- 特に回答の多かった30代は、10年後、20年後には、まちづくりの中心的な役割を担う世代であり、我々、若手フォーラムは、今後、この世代をメインターゲットとして、アンケートで要望の多い内容を基本とした企画・活動を行っていきたいと考えています。

1) アンケート結果からみた30代の再開発業務従事者(※)の像

※ 今回お答えいただいた皆様は再開発に関する業務で、それぞれの立場で多様な関わりをお持ちの方々ですので、便宜上「再開発業務従事者」と総称します。

①背景

この世代は、主として平成元年以降に社会人をスタートした世代であり、次のようなバックグラウンドがあるのではないのでしょうか。

a) バブル時代の建設・不動産業界を経験していない

- ・ バブル時代の事業面・待遇面での右肩あがりを経験していない。
- ・ 「土地は下がるもの」、「苦勞をしている割に待遇面でのうまみが少ない(IT関連や外資系金融機関などと比べて)」という感覚があるのではないかと。

b) 将来に対する漠然とした不安を感じている

- ・ 社内では再開発部門に関して自分より若手が少ない。
- ・ 再開発事業について、今まで経験をつんで、一定の技術を身につけているが、このまま再開発に特化してよいのか不安を感じている。

<30代 再開発業務従事者の属性>

- ・ 現在の30代は昭和40年代(1965~74)生まれ。
- ・ 社会人としてスタートしたのは「平成」(昭和63年~平成10年頃)。

<平成元年~10年頃の社会的背景>

- ・ 株価のピークは平成元年12月29日(日経平均終値38,915円)
- ・ 地価のピークは平成3年(国土交通省「地価公示(住宅地・商業地)」)
- ・ 平成7年1月 阪神大震災

- アンケートでは、1/3が学生時代に都市再開発との接点がある」と回答しています。30代世代は、まさに昭和44年の都市再開発法施行前後に出生し、既に学生時代から「都市再開発」に対する意識・認識をもって職業を選択した世代と言えるのではないのでしょうか。

②仮説

アンケート結果によると、この世代の多数は、

- a) 都市再開発は、これから「社会のニーズにより若干形を変えながら発展していく」と思い、
- b) 「都市再開発は重要と考えているが、建設・不動産ビジネスの専門家として幅広く開発分野の業務に従事して」いこうと考えています。

- コーディネーター像に当てはめてみると、次のような仮説が成立するものではないのでしょうか。

<仮説>

~30代のコーディネーター~
「益々多様化する再開発事業に対して柔軟な対応を求められている、現実的(クール)なコーディネーター」

- 「再開発事業の分野をベースに、いろいろなことにチャレンジしなければならない」という意識が伝わってくるアンケート結果となっています。

2) 今後の活動イメージ

①取り上げるテーマ

- 今回のアンケートを通じて、「早急に取り組むべきテーマ」には多様化する再開発事業を象徴する様々なご意見が寄せられました。
- その中でも、我々、再開発事業に関与する者が他の専門家と差別化できる「権利調整能力」を發揮するために取り組む課題として、「低容積率型再開発事業」「段階的な整備」といったいわゆる「身の丈再開発手法」、「再開発への民間事業者の各種参画促進策」のほか、「密集市街地整備」や「中心市街地活性化」といったテーマについては、今後も取り組んでいく必要があると考えております。
- その一方で、今回のアンケートで最も興味のある（取組みたい）分野は「不動産証券化・資金調達手法」であるという結果となりました。我々が計画を事業として実現させていく上で、この分野の重要性が非常に高まっていることを象徴しているといえます。
- 若手まちづくりフォーラム in TOKYO では、今後、この「不動産証券化・資金調達手法」というテーマについて検討を進め（視点、方法も含め）、イベントを実施していきたいと考えています。

<企画イメージ>

- ・ 投資家・金融機関等から見た「再開発事業」講演会の開催

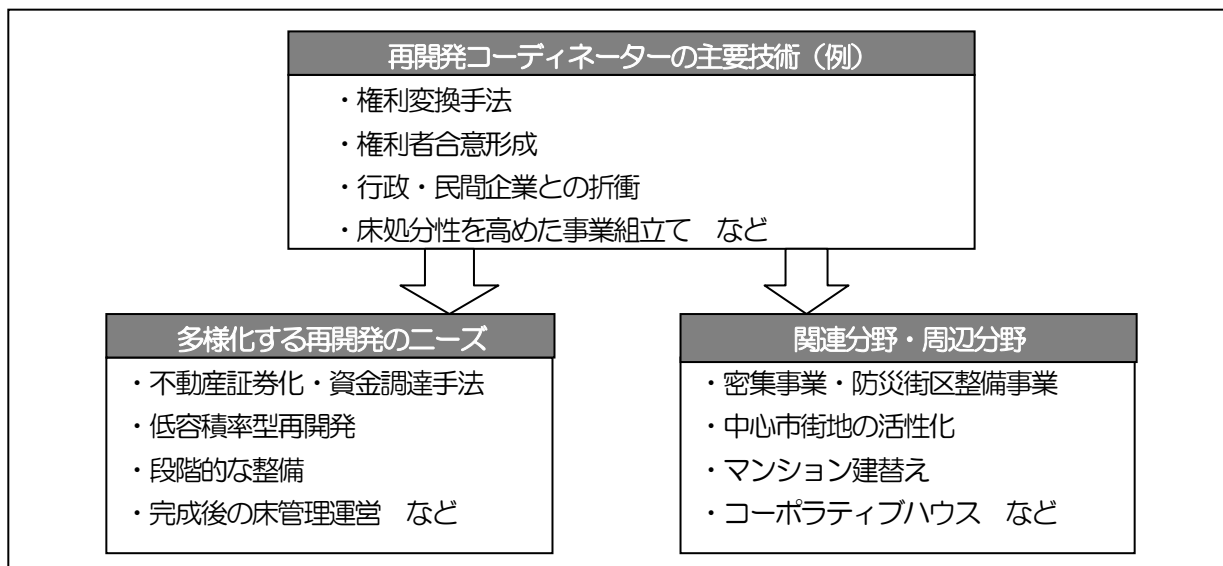
- ・ 不動産証券化関連勉強会の開催
- ・ 不動産証券化と再開発事業をテーマとしたシンポジウムまたはパネルディスカッションの開催

②情報交換・人的交流の場

- 自由回答の中で、情報提供・情報交換へのニーズがあり、「若手まちづくりフォーラム」では同世代の face to face の情報交換のニーズに対応していきたいと考えています。
- 上の世代（40代以上）は、再開発事業の業務を通じて、社外のネットワークを持っていますが、その下の30代は社外ネットワークをあまり持っていない状況ではないでしょうか。（30代前半までは上司の指示を受けて業務に取り組むことが多く、自らが直接社外と交渉する場面は少ない。また、20代であれば、指示された業務をこなすだけで手一杯の状況ではないか。）

<企画イメージ>

- ・ 同世代の情報交換・交流会の開催
- ・ 特定のテーマに対して議論するような勉強会の開催
- ・ 泊り込み研修会の開催



3. 再開発コーディネーター像に関するアンケート調査 結果報告会開催報告

平成17年6月2日(木)には、アンケート回答をいただいた方々を中心に報告会を開催しました。

日時：平成17年6月2日(木) 16:00～18:00

場所：(社)再開発コーディネーター協会

34名の方々の参加をいただき(若手フォーラム関係者を含めると40名)、たいへん盛況な報告会となりました。



報告会会場の模様

報告会では、若手フォーラムからのアンケート調査結果報告に加え、若手フォーラム活動にもオブザーバーとして参加されている国土交通省都市・地域整備局市街地整備課 課長補佐 中澤篤志様に講演をお願いしました。

「再開発コーディネーターへの期待」

1. 「若手」コーディネーターと再開発諸制度の歩み
2. 「若手」コーディネーターの不安と明るい兆し
3. 再開発コーディネーターのコアコンピタンス
4. 「再開発特化」型から「ソリューションビジネス」型へ
5. 今後に向けて～「若手」コーディネーターへの期待～



中澤課長補佐による講演

中澤課長補佐からは、現在取り組んでいる政策や、再開発手法の使い方についての具体的提案を含めた示唆に富む講演をいただきました。

講演では、今回のアンケート結果について、「コーディネート能力が求められる他分野へもどんどん進出していこうという機運が感じられ、意識改革が進んでいることが読み取れる。これは明るい兆しであり、このことを前提に、今後、各々が具体的にどう展開していくかということが大事」と評価、今後のコーディネーターのあり方について、「再開発コーディネーターのコアコンピタンスとして、権利調整能力、不動産開発に係る広範な知識に加えて、まちづくりの課題に対してその全体構造を『つかまえる』能力に優れていることが挙げられるのではないかと。これらを武器に、まちづくりの諸課題に対して何ができるのか、他とどう差別化を図るかを考え、『再開発特化』型から『ソリューションビジネス』型へと展開して欲しい」と、エールをいただきました。

この内容は協会ホームページにて紹介しますので、ご覧ください。



懇親会の模様

＜参考＞ いただいた自由回答から

協会のあり方に関することや今後のフォーラムの活動にとって参考となる貴重な意見を多数いただきました。その一部を抜粋して紹介します。

①再開発コーディネーター協会の今後の活動・あり方に関する要望・意見

対外アピールに関するもの

- 会員以外に対する情報発信、社会全体に対する提言等もっと積極的な活動を実施すべきである。社会的認知（及び有資格者の能力、存在意義、役割など）と国や行政に対する都市計画行政へのご意見番となるべき。（同意見 多数）
- まちづくりに関する様々な要素（生活スタイル、働き方）にまで踏込んだより多様な活動の展開。協会が窓口となって新たな業務を開拓する活動に期待する。（同意見 多数）
- 再開発に携わる専門家向けに最新の手法・事例などを研究・紹介をする一方で一般の市民に対しホームページ、講演、出版などを通じ再開発の意義や事業の概要などをわかりやすく伝える機能を担っていただきたい。一般市民が役所などに相談できるように再開発コーディネーター協会に相談できるような認知度を高める活動に尽力していただきたい。
- 再開発コーディネーターおよび再開発プランナーの社会的認知度および地位の向上に一層の尽力を期待します。
- 再開発協会とコーディネーター協会の区別がわかりづらいと思われます。

情報の発信・蓄積に関するもの

- 協会のホームページ等を利用して、全国各地の事業の進捗、ニュース、成功事例（特に新たな手法等）の紹介・解説、国の報道発表（制度変更等）、開会活動以外の最新情報をどんどん発信していただきたい。（同意見 多数）
- 最新情報、動向についてのメールニュース配信。都市開発業界が今後どのようなビジネスモデルとなるのか再編されていくのか、変化していくのか

について諸先輩のお考えを聞きたい。（同意見 多数）

- 再開発事業完了後の社会への貢献度、税収効果等完成物件のその後についての詳細な資料等についてまとめられた書籍等があればよい。
- 事例のデータベース化。NET上での検索システム
- 若手中心の情報交換の場としてBBS（掲示板）やメルマガリストなどで気軽に参加できるようなものを作ってはいかがか。

研修・交流・若手育成に関するもの

- 再開発業務を行う上で専門分野的な（税務、補償党）スキルアップセミナーの開催。プランナーの資格保有者のスキルアップ無料（もしくは安価な）研究会。（同意見 多数）
- 東京・大阪だけでなく名古屋（や他地域）でも講習会等を開催していただければありがたい。事例、ケーススタディなどを中心とした研修会等。（同意見 複数）
- 若手に対する教育。時代の変化にともなう若手の中心的立場の確立。（同意見 複数）
- 建築業界の先が見えない中、近い世代で将来の「夢」を論議する場の提供。
- 若手プランナーと交流できる機会があれば参加したい。

研究・提案に関するもの

- 保留床価格に対して、市場価格（投資対象としてのプライシング）が求められている現在の社会情勢に対して、低容積型・低コスト型のいつでもリセットできるような再開発（土地・土地権変のみとか）や、現実的な資金計画で行われる方法、手法を模索、提案されたい。（同意見 複数）
- 不動産証券化協会等他団体との交流を更に深め再開発事業の円滑な推進に寄与して頂きたい（共同での提言等も行ってほしい）・海外との交流もさらに深め新たな市場開拓に寄与してほしい。
- 事業で苦勞する（時間ロス）処理事項を例に、制度の改善（事業スピードを高める）を提言してもらいたい。
- 地方都市で仕事をしているのですが、処分がす

まない現状を目の当たりにしてギャップファンド、証券化スキームの導入が重要であると思います。

- 法定でない任意の再開発のあり方、可能性に関する研究。他事業との合併施行など面倒なまちづくりの考え方、手法。
- 特に建替えでの法的改正の助成をして欲しい。耐震性能が著しくおとる物件とそうでない物件を区別したい。
- 行政、官庁への再開発に関する強力な提言部隊として機能することを期待したい。そのための民間での情報集約機能をもお願いしたい。

コーディネーター像に関するもの

- 再開発等専門職の方の機能をいかに都市整備まちづくりの分野で活用していくか、必要とされれば自ずと活躍の場が広がってくると思います。
- コーディネーターとプランナーの役割をつめて検討しておかないと対外的にも運営方針でぐらつくことになる。会員の中でもぼやけた認識となっている。
- 社団法人はその会員によって法人が定義されるものと理解している、私見では正会員は再開発プランナーに限定すべきではないか。協会が誰の利益を守り、又規範を作り、事業展開を助けるべきか目標をしぼって行えるのではないか。
- 街の開発に限らず、マンション建替えに積極的に関わってもらいたい、また東京に限らず地方においても活動をお願いします。

②まちづくりフォーラムの企画について

ワークショップ・議論の場の作り方に関する意見

- 少人数のフリートーキング的な会。経済、政治サイドから考えるまちづくり。個人として参加できる企画。もっと事例、現場の話しを聞きたい。（同意見 複数）
- ネットワークづくりのキッカケとなるもの。通常の業務等でのつながり以外にイベント・その他でネットワークの幅が広がることを皆さんのぞまれているのでは。
- 具体的にある街を見て、その街が今後どのように

変わっていけば（変わっていかなければ）よいか企画検討する様な会なら参加したい。具体的な地方都市の再開発を考えるWS等。

- 技術的な話ばかりでなく、精神論的なやわらかい内容も含めた企画。
- コーディネーター・専門コンサルともに、特定の人がやっている印象が強い。ある意味「参入障壁」があると思うので、どうやったら業界自体をオープンに出来るか若手の活躍の場を広げるための方法等の検討フォーラムなど。
- 任意の共同化を推進する上で直面している課題を共有し、法定再開発のように制度的に守られていない事業のコンサル・ノウハウをともに考えていく同志を探しています。
- あたたかい日に古い町並みを見ながら2～3時間歩いて終電に飲み屋があつてとりとめもない話をして終わるようなコース企画。

異業種交流を含めた、あらたな活動イメージ

- 自らが手を動かすようなワークショップのような企画は面白いのでは。様々な業界の人たちからなる4～5人のチームを作り、再開発や中活などのモデル事業・企画コンペを実施するイメージ。日常業務以外の時間でどれだけ集まりどれだけやれるか分からないが他業種・業態との交流としては良いものだと思う。テーマとしてまちづくり会社のファイナンス、モデルプロジェクト等。（同意見 複数）
- 新規事業分野に関する研究会（ディスカッション型）・まちづくりに関われる「他分野」との異業種交流（行政、NPO、大学etc）
- 再開発事業の当事者となった人、あるいはなりうる人（地権者、ディベロッパー、商業テナント、病院、飲食、オフィステナント等）を含めた異種交流会。
- 名古屋地区での開催があればぜひ参加します。異業種の方々の考え方意見交換会も興味があります。海外での事例など日頃得られない情報に触れたいと考えています。

研究・提案(あらたなテーマ等)に関する要望

- 不動産証券化による資金調達の研究、不動産開発

- 型証券化スキームの研究。(同意見 多数)
- 経済、金融、経営等多方面での第一線の方々から見た今後の街づくりに関する提言を示す講演会等。(同意見 複数)
- 低容積型の再開発等時代のニーズにあった事例、スキームの紹介。新しい補助制度等について。(同意見 多数)
- 地方の旧市街地のまちづくり。例：都心部のスラム化した街区、風俗店が多い街区等のまちづくり。(同意見 複数)
- 再開発ビルの再々開発、コンバージョン、歴史的建造物の再生・活用。(同意見 複数)
- 最新開発事例の紹介。海外を含む。世界諸都市開発コンペの事例。(同意見 複数)
- 地域社会におけるコミュニケーションを維持しつつ街としてもエネルギーをより活性化させていくことを考える企画。
- 商業床の共同運営型スキーム。テナント対策。
- 地権者法人を作った地区のスキーム等について(事例研究)。
- ギャップファンド、証券化スキーム、コーポラティブハウスと再開発を組み合わせた手法の研究会、勉強会。
- まちづくり交付金をからめた事例等について紹介いただけたらと思う。
- より柔軟な権利変換スタイルの検討。新しい再開発法制度(第一種、二種)の提案。
- 自然保護、コンパクトシティ
- 人口減少社会のまちづくり。
- これからの日本の都市のあり方と再開発事業の行方。
- 首都圏と地方都市との交流。
- 東京一極集中とまちづくり。
- NPOは、まちづくりの担い手になり得るか。
- まちづくりの誤算。
- 失敗例の研究。

研修会・講習会の開催形態に関するもの

- 講演会 例：注目事例や画期的な事例を紹介。
- 相談会 例：再開発に携わる担当者の質問に答えてくれる。
- 視察会 例：注目事例を現地で視察する。

- 講習会
- パネルディスカッション(テーマ別)
- 泊り込みの研修会(夜は親睦会)
- エリア対抗スポーツ大会(夜は親睦会)

若手まちづくりフォーラム in TOKYO 実行委員会

氏名	所属(当時)
窪田 敏行	(株)澤田計画事務所
千葉 孝之	(株)大林組
中村 卓也	(株)清水建設
古川 靖史	(株)タカハ都市科学研究所(委員会座長)
松本 久長	(株)新日鉄都市開発
矢野 学	(株)アール・アイ・エー
山田 浩明	(株)大成建設
大貫 英二	

この外にオブザーバーとして、国土交通省担当者、事務方として当協会事務局が参加

現在、若手まちづくりフォーラム in TOKYO 実行委員会は主に「東京Qの会」及び「第四世代の会」の幹事メンバーで構成されています。若手フォーラムの実行委員会に参加を希望する方は、コーディネーター協会(林・安藤)まで、お気軽に声をかけてください。