

# Ⅲー土地活用の成否は企画で決まる

## Ⅲ-3 土地活用の企画能力

土地活用の企画スタッフは二種類に分けられます。

### 1. 企画立案スタッフ

### 2. 企画立案&プロデューススタッフ

企画立案スタッフは市場戦略コンセプト立案に始まり建築企画・事業体制企画・事業収支企画・相続対策・開発工程企画など立案が主業務です。そして、この原案を基に具体的な開発者や設計建設者あるいはテナント誘致の候補者など企画の実現化の裏付けを図るのがプロデューサーの業務です。

企画の立案者は地域貢献のコミュニティ・コアの創作能力が、プロデューサーは具現化のためのシステムや人材情報の収集力が評価ポイントです。

従来の土地活用のように、適正な業種・業態を考え、その市場戦略コンセプトと事業を説明す

る建築設計図、インテリアパース、工事費・維持管理費などを事業計画書という形で作成してきましたが、これだけでは不十分なのです。事実、コロナ禍がはじまりウクライナ戦争などの世界的要因でエネルギー代をはじめ諸物価が高騰し建設費は毎年約7%づつ上昇を続け従来の建築設計を従来建設費で計画する案は実現不可能で従来の事業計画書は成り立ちません。

また、市場競争はまちの格差を招いたり、人の繋がりを孤立化させたり経済一本槍の政策の弊害は大きく、加えてICTの進化が加速、多くの人々に将来不安をもたらしています。

従来型の企画では不十分な要因が急増。建設費高騰、所得の伸び悩み、人の繋がる安堵感、Well/being志向など一見別々の要因が同時に発し社会変革が進み、新たな企画方法が必須となっているのです。