明海大学
不動産学部

不動産の話題 [135]

学生と教員の見方

企業不動産戦略と地域再生③

駅前のにぎわい創出

キテミテマツド 既存ストック活用



【学生の見方&考え方】
（3年 鈴木未莉）

企業不動産戦略では、新たな開発だけでなく、既存不動産を有効に活用しながら地域の価値を高めることが重要な視点となっている。市街地再開発について学ぶなかで、私は身近な施設である「キテミテマツド」を思い浮かべた。

キテミテマツドは、かつて伊勢丹松戸店が入居していた建物をリニューアルして誕生した複合施設である。厳密には市街地再開発事業ではないものの、既存ストックを活用して地域に新たな価値を生み出したという点で、市街地再生の考え方と共通する意義を持つ好事例である。

伊勢丹松戸店が閉店した際には、駅前のにぎわいが失われることが懸念された。しかし、リニューアル後は商業施設に加え、飲食店やイベントスペース、行政サービスなど多様な機能が導入され、幅広い世代が訪れる交流拠点へと生まれ変わった。単なる商業施設ではなく、人々が集い、地域とのつながりを育む場となったことが、駅前の活性化につながっている。

このような既存建物を生かしたまちづくりは、人口減少時代に求められる「身の丈再開発」の考え方にも通じる。地域の人口規模や利用者ニーズに合わせて必要な機能を整備することで、過大な投資を避けながら持続的に利用される都市空間を形成できるからである。

企業不動産戦略の視点から見ると、既存不動産は単なる保有資産ではなく、地域に新たな価値を生み出す経営資源となり得る。キテミテマツドは、建物を更新すること自体が目的ではなく、地域に必要とされる機能を再構築することで駅前の魅力を高めた好例である。人口減少が進むこれからの時代には、既存ストックを活用した地域再生の取り組みが、持続可能なまちづくりを支える重要な手法になると考える。

【教員の展開】
（山本卓教授）

本稿は、身近な施設であるキテミテマツドを題材に、企業不動産戦略と地域再生との関係を考察した点が興味深い。市街地再開発事業と既存建物のリニューアルを区別した上で、既存ストックの活用という共通の視点から地域活性化の意義を捉えている。

わが国では、高度経済成長期に整備された商業施設やオフィスビルが更新期を迎えている。一方で、人口減少や消費行動の変化により、すべてを建て替えることは現実的ではない。このため、既存建物の機能を見直し、新たな用途やサービスを組み合わせることで価値を高める「ストック活用」の重要性が年々高まっている。企業不動産戦略でも、不動産を保有することではなく、いかに有効活用して収益性と社会的価値を高めるかが重要な課題となっている。

キテミテマツドは、既存建物を生かしながら商業機能に加えて公共サービスや交流機能を導入し、多様な人々が集う拠点へと再生した事例である。このような複合的な機能の導入は、施設単体の価値を高めるだけでなく、駅前全体の回遊性やにぎわいの創出にもつながる点に意義がある。また、人口や需要に見合った規模で都市機能を再編する「身の丈再開発」の考え方にも通じており、人口減少時代の都市経営に多くの示唆を与えている。

企業不動産戦略は、建物や土地を経営資源として活用し、地域の課題解決と価値向上を同時に実現するための重要な考え方であり、本稿はその可能性を身近な事例から考察している。

【アピールポイント】
出かけることが大好きで、買い物や散歩をして色々な街を見て、勉強中です。多様な経験をして挑戦し続けたいです。