

## 都市開発の専門家として

清水建設株式会社

投資開発本部プロジェクト推進三部

土田 冴恵子

### 開発計画・不動産開発の仕事

私は、2015年3月に大阪大学大学院工学研究科地球総合工学専攻建築工学コースを卒業し、清水建設株式会社に就職しました。いわゆるスーパーゼネコンと呼ばれる会社の中で、花形となる施工系、設計系の仕事ではなく、開発計画・不動産開発系という新たなプロジェクトを生み出し推進する仕事をしています。

入社後半年間の現場研修を終え、開発営業、設計、投資開発と4部署のローテーションを経て、入社4年目にしてようやく現在の部署に本配属となりました。他の会社の入社4年目の方にお会いすると、既に専門家としてキャリアを積み、経験のある中堅社員としてばりばり仕事を任されている方が多く、これから本業を始めていく私としては社会人としてスタートが遅れてしまったように感じることもあります。ですが、開発計画・不動産開発系として携わる仕事は大型の案件が多く、スキームも多岐にわたるため、幅広い知識や技術が必要となり、様々な部署で積んだ経験が非常に役に立っています。

開発計画・不動産開発系の業務内容としては、大規模な都市再生事業、大規模工場跡地などの土地有効活用、PFIなどの公民連携型複合開発、市街地再開発事業や共同ビル・マンション建替えおよび多彩な開発プロジェクトの企画・計画立案、推進などがあります。またオフィスビルやマンション、ホテル、物流施設などの投資用不動産を開発し、運営および売却することで収益を獲得する仕事もあり、案件組成スキームは単独での現物取得から特定目的会社への出資まで多岐にわたります。

どの案件も複雑な条件が絡み合っており、特定のお客様だけでなく各関係者との調整も必要になり、営業、設計、施工、技術・エンジニアリングなど関連部署と連携を図り、全社を挙げた総合的なソリューション提供が求められます。会社からは、自ら土地利用・交通・事業方式などのプランニングや関係者調整シナリオを検討すると同時に、社内外連携の中核を担う人材として、成長することを求められています。

### 仕事への向き合い方

入社してからの4年半を振り返ると、入社一年目の頃は上司の話を理解し指示通りに仕事を進めることで精一杯で、

受け身で仕事をしていましたが、2つの経験を通して仕事への姿勢が大きく変化しました。

1つ目は、ある公募型コンペの提案書作成を通じて得た経験です。それまでは上司と共に業務にあたってきましたが、このコンペでは提案書作成のとりまとめ業務を自分一人で担当することになりました。指示を待っていても何も進まないという状況に直面し、常に自ら考え意志をもって周囲を巻き込んで実行していくことの大変さと面白さを学びました。またただ提案書をまとめればよいのではなく、「本当に良い提案なのか？」と反芻しながらチャレンジすることが大切であることと感じました。

2つ目は、現在担当している都内臨海エリアの街区再編を伴う公共基盤整備と業務・商業・宿泊等の用途で構成される大規模複合施設整備プロジェクトの推進を通じて得た経験です。広域的な視点からまちについて考え、まちが持続的に成長していくために、行政やコンサルタント、地主、交通事業者等の多数の関係者との議論や検討、調整を重ねることそのものも刺激的で面白いです。しかしそれ以上に、無事に着工にこぎつけ、建物が出来始めている様子を目の当たりにし、思い描いた建物が実際に出来上がることに感動しました。

これらの経験を通して、現在は「自ら考える、発信する」という姿勢で仕事に取り組んでいます。またこの仕事が社会に与える影響力の大きさを常に意識し、自分が携わった建物が建った後のまちで人の暮らしが続くことを考えて仕事をしています。

### 今後の抱負

これからは性別、年齢、出身国、障害の有無に関わらず、「だれもが豊かに暮らせるまち」の実現が必要と考えています。また、これまで社会で共有されてきた価値観が大きく変わりつつある時代になり、今まで通りの仕事ではその変化についていけなくなることが予想されます。開発の上流段階から開発後のマネジメントも見据えた計画検討・事業提案を行い、他分野とも連携しながら、変化に先んじた価値を提供できる建物・まちづくりをしていきたいと思っています。

(地球総合 平成25年卒 27年前期)