

再開発・まちづくり

no.
5

35年を振り返る

浅野 泰樹

役員を退任するにあたって、会社設立当初より三五年にわたり携わってきた第一種市街地再開発事業（以下「事業」）を振り返り、今後を展望したい。

再開発・まちづくりに関わる契機

再開発・まちづくりに関わる契機は、一九七五年に大学の卒業論文のテーマに再開発を挙げたことから始まる。私が育った学区（名古屋駅東側）では、街路拡幅のため当時の再開発手法であった市街地改造法に基づき、小鳥町第一市街地改造事業（一九六三年～七一年）が進められ、地区内居住の同窓生（親は営業者）の多くが転出を余儀なくされた。道路が拡がり新たな建物が完成したが、コミュニティは崩壊、これが再開発なのかという疑問が生まれた。そのような問題意識のもと、再開発のコンサルタント業界に飛び込み、今日まで至っている。

ボランティアとしての再開発

「名古屋市内第一号の組合施行・大須」

会社設立後、最初に完了した事業は、名古屋市内での組合施行第一号と



大須301（2003年竣工）

なった大須三〇番地区である。準備組織での市の継続的な支援がない中で、地元役員の諦めない粘り強い活動や社内の理解があつて、ほぼボランティアで地元と一体となって推進した手づくり事業であつた。また、初期期から参画した設計事務所ほか民間企業も熱い思いをもって応え、十二年間、非常に密度の濃い活動を経て結実した。大須という繁華な商店街であつたこともあるが、借家人を含む権利者は、ほとんどが権利変換により店舗や住宅を取得し、地域関係を継続した。今年、元再開発組合理事長で大須商業開発（株）の社長は、次の世代にバトンタッチをしたが、当時の権利者や後継者と共に、長年の経験を活かし、まちづくりへの弛まぬ活動より、再開発ビルや商店街の繁栄に努めている。

三〇年以上にわたる

岐阜市内再開発の取り組み

「コミュニティ再生・醸成をめざして」

岐阜市での再開発・まちづくりの関わりは、一九九二年、市の依頼から始まる。岐阜市は、それまで弊社が関わってきた他都市と異なり、事業をまちづくりの大きな柱と位置づけ、人的・財政的支援（コーディネーター派遣）を初期期より継続的に投下する数少ない自治体の一つである。

単年度で採算の合う委託額ではなくとも、財政的支援があれば、継続的な取り組みや事業推進の企画を提案しやすい。地元役員の「このままでは駄目。地域を何とかしたい」というボランティア

精神に基づく組織活動と市担当者の熱い思いに押され、目先の利益追求ではなく長期的展望に立った地元密着型の活動を続けた結果、五地区（問屋町西部南街区、岐阜駅西地区、高島屋南地区、吉野町五丁目東地区、岐阜駅東地区）での事業を完了した。

特に、市担当者と現在ま



大岐阜ビル（2005年竣工）

でも人間関係が継続する契機となった前二地区と事業完了まで携われる最後の事業として事務局まで担った高島屋南地区（現在も管理運営にボランティアとして関与し、権利者との関係を継続中）は、私の人生にとっても意義深い事業となった。

高度利用による機能更新等ハード整備が大きな事業目的ではあるが、事業を通しての長年の活動により、役員等が民主的な組織運営を経験し、また、まちづくりノウハウを蓄積できることは、事業完成後のまちづくりを継続化

今後の再開発・まちづくり

近年、建築資材や労務費の高騰、国や地方自治体の財政事業等により、事業採算確保の点から事業の遂行が大変厳しい状況にある。前述したように、まちづくりは、ハード面の整備だけで

させ、コミュニティの再生・醸成（広義の機能更新）にとって、極めて重要と考える。こうした視点を重視し、単にハード整備ばかりではなく、事業完成後の建物の管理・運営等のソフト面の構築のための部会や委員会を企画・提案し、まちづくりの各種情報を提供・共有する事業展開をめざしてきた。長い事業期間中、権利者、特に役員には、多大な時間的・精神的負担をかけ、さらに事業完成後もまちづくりに関与し続けるシステムを構築してきた。これは、家屋が空き家になったり、維持管理が不十分になったりすれば、荒廃が一気に進むように、持続可能なまち・コミュニティであるためには、主体者がまちづくりに取り組み続ける必要があるとの考えによる。権利者・役員が、今後もまちづくりに取り組み、事業の成果を次世代に受け継げるよう、事業の完了に伴い業務は終了したが、できる限り支援できるよう努めていきたい。

はなく、コミュニティの再生・醸成により持続可能性のあるまちに変革していくことが大きな目的であろう。大都市では、経済面から自律的都市開発の可能性があっても、地方都市の中心市街地では、本来、自律的まちづくりが求められるが、やはり、財政的・人的支援なくして再開発・まちづくりを進

められない、かつ事業の必要性のある地区がまだまだ多い。このため、国・県・市・民間企業を含め、長期的展望に立った、息の長い支援が求められる。二〇二二年号の再掲になるが、事業は、権利者が貴重な資産と多大なる時間をかけ、多くの関係者の思いが結集してこそ成立する、その地区にしかで

きない極めて創造的なコミュニティ活動である。会社設立時に事業を地域密着により人との応答による空間創造として掲げた理念を弊社の次世代が継承し、再開発・まちづくりにはボランティア活動としての一面もあることを忘れず、未来を展望して、地域再生に貢献していくことに期待したい。



岐阜スカイウイング 37（2012 年竣工）



岐阜シティ・タワー43（2007年竣工）



柳ヶ瀬ガラスル 35（2023年竣工）



岐阜イーストライジング24（2019年竣工）