

住宅系再開発ビルの管理手法

岐阜シティ・タワー43のケース

浅野 泰樹

JR岐阜駅の西、市街地再開発事業により二
 五一年一月に着工し
 た高さ百六十メートルを越える都心複合タワー「岐阜シティ・タワー
 43」は、住宅複合系ビルとしては中部一の高さを誇り、福祉施設と一
 体となった高齢者向け優良賃貸住宅の供給や高層分譲住宅二百四十三
 戸の即日完売など、幾度となく駅周辺整備の目玉事業としてマスメ
 ディアに取り上げられてきた。その工事が今年八月に完成する。現在、
 再開発組合では、権利者、保留床取得者や管理会社が一体となってビ
 ルの始動にむけて管理面での検討を進めている。その一端をレポート
 する。

複合ビルとしての管理組織

「岐阜シティ・タワー43」は、岐阜市
 所有の地下駐車場・五階事務所・四十三
 階スカイラウンジ、権利者七名の共有床
 である一階・二階・四階の商業業務、岐
 阜県住宅供給公社所有の三階の福祉・医
 療施設及び六階から十四階の高齢者向け
 優良賃貸住宅、岐阜放送が取得した四階
 の放送施設、参加組合員が販売した十五
 階から四十二階の分譲住宅と百九十二件
 の分譲住宅購入者が共有する立体駐車場
 から構成され、多用途・複数床所有から
 なる区分所有建物である。共用部分は、
 全体共用のほか、用途間の一部共用部
 分が六種類にも及んでいる。「建物の区
 分所有等に関する法律（略称、区分所有
 法）」に基づき、床所有者から構成される
 管理組合による管理を行うため、権利変
 換計画の内容を踏まえ、円滑な管理が可
 能となるように管理規約や規則を検討し
 ている。管理規約は、都市再開発法第百
 三十三条の規定により、県知事の認可を
 得て定める予定である。

本地区の場合、これまで苦勞して事業
 を推進してきた権利者は、床を共有して
 いることから、管理組合の数の上では、
 少数派となる。全ての管理を管理組合の
 一元的な管理に委ねれば、権利者の意向
 が将来、十分に反映されない可能性も考
 えられる。そこで、管理組織としてはや
 や複雑になるが、全体共用部分を管理す
 る「全体管理組合」以外に、一部共用部
 分を管理する「部会」を構成することに
 した。六種類の共用部分の構成員数を考
 慮して、組織運営が煩雑にならないよう
 三部会（分譲住宅の所有者からなる「分
 譲住宅部会」、五階以上の高層棟の所有者
 からなる「住宅棟部会」、地下から四階の
 所有者からなる「施設棟部会」）を構成
 している。全体管理との調和を前提に、
 各部会に管理者となる部会長を置き、部
 会総会における当該共用部分の自主的管
 理を目指している。一つの建物ではある
 が、用途区分による三つの施設が団地を
 構成しているような管理組織である。

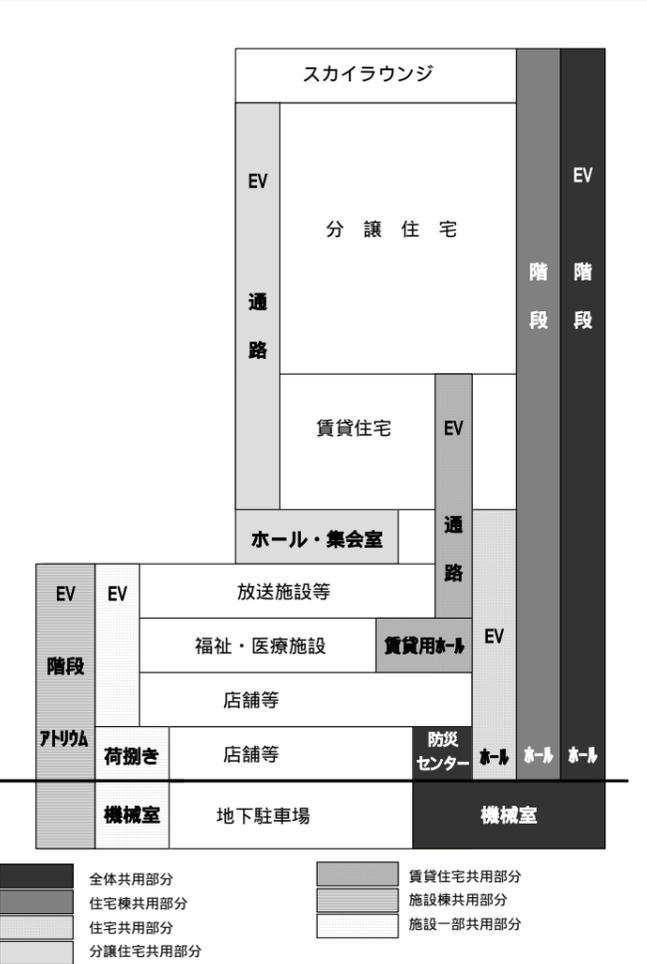
特定管理方式の導入

区分所有法において共用部分とされて
 いる外壁等の共用部分についても、本地
 区の場合は、管理区分を明確にする方式

を採用している。「岐阜シティ・タワー
 43」は、四層の施設の上に、船のマスト
 のように住宅棟が立つ形態となっている。
 このため、施設棟と住宅棟の外壁は、そ
 れぞれ全く別の棟の外壁とも捉えられる。
 このため、施設棟の外壁修繕の際に、全
 体共用部として、住宅棟の所有者にも応
 分の負担を求めれば、「なぜ、住宅が負担
 するのか」という疑問の声が生じかねな
 い。また応分の負担があれば、修繕内容
 についても住宅所有者の意向調整が必要
 となり、迅速な修繕対応が困難になるこ
 とも想定される。そこで、法定共用部分
 であっても、特定の者に、その者の責任
 と負担において、使用・管理を委ねる「特
 定管理方式」を規約に定めている。これ
 により、主に、住宅棟の外壁は住宅棟部
 会が、施設棟の外壁は施設棟部会が特定
 的に管理し、公平な負担による円滑で合
 理的な管理を図ることとした。

管理会社の選定

分譲住宅の管理会社は、再開発組合の
 承認のもと、参加組合員が住宅の販売前
 に決定している。再開発組合では、その
 後、分譲住宅部分を除く施設全体を管理
 する管理会社の選定にあたって、先に決
 定していた分譲住宅の管理会社を含み、
 再開発ビルの管理実績を有する管理会社
 五社に対して、企画提案書・見積書を徴
 集し、各社と面談した。その中から第一
 次候補として三社を選定し、各社が管理
 する再開発ビルの管理実態を視察、再度、
 統一仕様に基づく見積書の徴集と面接を
 行い、総合的に評価の高かった一社を選
 定した。結果は、分譲住宅の管理会社と
 は異なる社が選定されることになった。



岐阜シティ・タワー43のフロア構成と共用部分（模式図）



8月完成を目指して工事が進む岐阜シティ・タワー43

グランドオープンにむけて
 一九八三年に再開発準備会が発足して
 からほぼ四半世紀を経て岐阜駅西地区の
 市街地再開発事業が事業完了をむかえる。
 「岐阜シティ・タワー43」が岐阜のシン
 ボルとして真の輝きを放つには、竣工後
 の管理にかかっているといても過言で
 はないだろう。本稿で紹介した内容は、
 管理形態の整備・確立に過ぎず、もっと
 も重要なことは、権利者共有床・商業施
 設の管理運用会社や管理組合が如何に管
 理ソフトを構築するかにある。今後は、
 管理規約や管理規則をベースに、管理ソ
 フトの充実に急ぐ必要がある。オープ
 ンまでには、まだまだ解決すべき課題も
 多いが、権利者と事業関係者が一丸とな
 って、管理体制を構築できるよう支援し
 ていきたい。