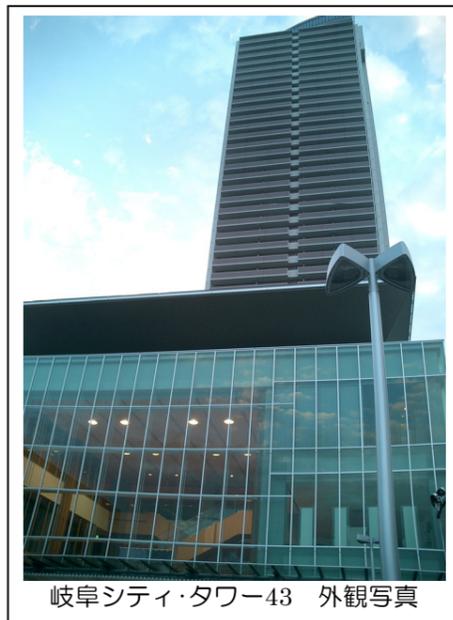


# 岐阜市の駅前再開発

## ～拠点再開発を契機とした都市再生～

浅野 泰樹

多くの地方都市で中心市街地活性化の成果が求められるなか、岐阜市では、公民一体となった駅前拠点再開発事業が起爆剤となって、長年の懸案であった都心再生が大きく動き出し、駅前が変貌を遂げつつある。



岐阜シティ・タワー43 外観写真

### 岐阜シティ・タワー43、開業

JR岐阜駅北口、岐阜駅西地区で市街地再開発事業により進められていた「岐阜シティ・タワー43」が、昨年の十月十三日にグランドオープンした。一九八三年九月に再開発準備会が設立されてからほぼ四半世紀の事業期間を要したが、百貨店等による大規模商業開発から岐阜市の都心居住政策を踏まえた方針転換のもと、企業開発提案を受けてからは、ほぼ五年で開業にこぎつけた。二四三戸の間分譲住宅、岐阜県住宅供給公社による福祉・医療併設型の高齢者向優良賃貸住宅、岐阜放送による放送施設の保留床と、権利床である岐阜市所有のスカイラウンジと権利者共有の商業床等で構成された複合施設は、居住系の複合ビルとしては中部圏一の高さを誇り、駅前のランドマークとなった。岐阜市再生の目玉事業として市民の大きな関心を浴びていたこともあって、華々しい開業となった。また、コンパクトシティの潮流にあったタイムリーな事業として、全国からも注目され、着工以来、まちづくり関係者の視察が絶えず、市の職員が対応に追われる日々が続いている。

### シティ・タワー効果・再開発に拍車

岐阜シティ・タワー43は、まちづくりの起爆剤として計り知れない効果をもたらした。権利者の合意形成の観点から地元が多くが再開発は困難と判断していた問屋町西部地区（駅西地区の北隣）では、

シティ・タワーでの分譲住宅の好評さや背景（現在、四社の住宅デベロッパーと参加組合員に関して交渉中）に、地上三十七階建の高層住宅を中心とする事業計画をまとめ、多くの権利者の理解を得た。この一月に問屋町西部南街区市街地再開発組合の設立総会が開催される。市政百二十周年を迎える〇九年には着工し、四年後には、岐阜シティ・タワー43と対となる複合タワーを完成させる予定である。その他にも、駅前三地区で、新たに準備組合や研究会が誕生し、第二、第三の再開発事業の検討が始まっている。

今後、「岐阜駅前地区」は、再開発の連鎖により、空き店舗の目立つ問屋街の再編・再生が進み、大きく変貌する可能性が高まってきた。また、厳しい商業環境にある中心商店街「柳ヶ瀬地区」でも、駅前地区に負けまいと、柳ヶ瀬北地区では本組合を設立、高島屋南市街地再開発準備組合では、駅前に匹敵する三十四階建の高層住宅とアトリウムやスキップガーデンによる斬新な商業空間をあわせもつ複合ビル計画を公表し、都市計画決定の手続きを進めている。



問屋町西部南街区 外観パース

岐阜駅前から柳ヶ瀬にかけて、まさに中心市街地が、都心再生にむけて大きく動き始めている。

### 岐阜シティ・タワー43の戦略的意義

一つの拠点再開発がこれほどまでに都市再生の起爆剤になり得たのは、国土交通省が昨年十一月に公表した「地方都市における官民連携によるまちづくりの推進方策の検討（中間とりまとめ）」で地域の活性化に寄与している全国の優良なまちづくり事例の一つとして、岐阜シティ・タワー43を「先導開発型」と紹介しているように、行政と権利者が成功事例を作り出そうと、事業の確実性と話題性を追い求めたことによる。岐阜で初の大型分譲マンションは、名古屋支店を持つ住宅デベロッパーからは冷やかな反応があったが、岐阜市民に大きな反響をよび、即日完売という快挙をなした。また、高齢者賃貸住宅も福祉施設との併存をほかり、県公社という安心感を提供することにより、高齢者のニーズを掴んだ。

### 都市再生の成果をめざして

岐阜シティ・タワー43は、華々しく、他を先導する拠点再開発としてデビューした。しかし、「まち」の再生は、拠点再開発のみで完成するものでもなく、一朝一夕にできるものではない。動き始めた他地区が連鎖的に再開発を遂行し、相互に機能を補完しあうことが岐阜シティ・タワー43を都市再生のシンボルタワーとして持続させるためには是非とも必要となる。中心市街地全体の文化性・福祉性を向上させ、都市機能が巧くバランスした「まち」に再生させるには、次なる戦略的再開発が必要となる。

床処分型の市街地再開発事業が行き詰まる中、地方都市でも企画次第で大きなニーズが掘り起こせることを証明した。ただ、これには、単に再開発事業による建築物整備だけにとどまらず、広場デッキ・歩行者デッキの整備等の附帯事業、スカイラウンジの無料開放・話題性のあるレストラン誘致など、再開発ビルの付加価値を向上させるといってハード面での行政支援やまちづくりプロセスをイベント化し、公民の広報手段を最大限に活用した情報活動を通じ、岐阜シティ・タワー43の存在を市民に浸透させていったソフト戦略が大きな成果に繋がっている。



高島屋南 外観パース