

問屋町西部南街区

市街地再開発事業

権利者176名による全員同意型事業

浅野 泰樹

問屋町西部地区の再開発は、南街区で関係権利者全員が同意し、今年、施設建築物の工事が始まる。平成二十四年には、地上二十七階建の高層住宅と商業・業務・ホテル・駐車場からなる施設が完成し、隣接地で平成十九年に完成した岐阜シティ・タワー43とツインタワーが形成される。

事業の発端

岐阜市、JR岐阜駅の北西、岐阜の基幹産業にまで成長した繊維問屋が密集する問屋町西部地区（約二・四ha）では、JR線高架事業に伴い、アパレル産業の再生と本市の玄関口の整備をめざした再開発を進めるため、平成二年から順次、五つの町内会で再開発研究会が設立された。その調整機関である再開発連絡協議会では、全体再開発の構想づくりが検討されたが、社会経済情勢の変化を踏まえ、



問屋町西部南街区の位置図



現在の問屋町西部南街区

事業パートナーの参加

しかし、海外からの安価な製品の輸入や流通業の構造変革により経済環境が大きく変化する中、岐阜アパレル経営者の結集意欲が徐々に薄れ、事業計画の見直しを余儀なくされた。おりしも、本市の都心居住政策に基づき住宅主体の再開発事業、岐阜シティ・タワー43が完成した。本街区でもそうした事業への期待が高まり、アパレル店舗部分を縮小、高層住宅を中心とする事業計画をまとめ、平成二十年一月に問屋町西部南街区市街地再開発組合を設立した。

事業は順調に進むかと思われたが、その後の建設費の高騰や不動産市況の激変は、参加組合員（組合設立前に四社がエントリーしていた）や業務床等の保留床処分に責任を持つ特定業務代行者など、事業パートナーの最終選定に大きな影響を落とした。組合と候補企業との折衝が重ねられた結果、「権利者の長年の努力を考えれば、是非とも事業を完成させたい」という候補企業の熱い思いを受け、組合は、県内最大分譲戸数となる住宅については（株）大京・（株）一条工務店を、西棟の業務・ホテルについては戸田建設（株）を、事業パートナーとすることに決定した。

全権利者の同意取り付け

準備組合段階から権利者調整は重ねられていたものの、合意形成にむけた本格的な活動が開始されたのは、事業パートナー確定後の平成二十一年度に入ってからである。

権利者数が百七十六名（うち抵当権者十名）と多く、東京・大阪を除けば、この権利者規模での全員同意型市街地再開発事業は前例がない。周囲の関係者及び一部権利者からも、「全員同意なんて不可能。」と言われていた。確かに、折衝は難航し、事業遅延がもう許されない状況に至り、一時は全員同意を断念する検討もされたが、昨年十月九日に最後の権利者の同意を得ることができた。



完成イメージパース

当初の目標時期より遅れたものの、多くの権利者の同意が得られた要因は、①理事長のめざす「問屋街を未来に誇れるまちに再生したい」というロマンが役員共通の理念となり、役員が一丸となり権利者に対応したこと、②研究会設立当初より長年、岐阜市が人的・財的支援を継続したこと、③都市計画決定を契機に、前述した岐阜シティ・タワー43の事業効果が、多くの権利者が「事業をやるべきだ、事業ができればいい」という意識に変化していったこと、④テナントに対して組合が権利者の身になった対応をしたことから移転が円滑に進んだこと、⑤参加組合員の資金負担や地元金融機関の融資が早期に得られたこと、⑥特定業務代行者が営業者の移転先や代替地の確保に大きな役割を担ったこと、などが考えられる。

■事業概要		
所在地	岐阜市問屋町3・4丁目、吉野町6丁目の各一部	
事業名称	問屋町西部南街区第一種市街地再開発事業 問屋町西部南街区市街地再開発組合	
地区面積	約 1.1ha	
建築概要	敷地面積	約 6,900㎡
	建築面積	約 5,900㎡
	延床面積	約 55,000㎡
	積率	約 600%
用途	鉄筋コンクリート造一部鉄骨造 地上37階 商業・業務・住宅(270戸) 駐車場(409台)・駐輪場(269台) 中央棟 西棟 商業・業務・ホテル(154室)	
関係権利者数	従前176件/従後70件(参加組合員は除く)	
権利変換方式	全員同意型(法第110条)	
事業経緯	再開発連絡協議会設立	平成4年2月
	準備組合設立	平成14年6月
	都市計画決定	平成18年3月
	組合設立認可	平成20年1月
	権利変換計画認可	平成21年11月

事業完成にむけて

合意形成という一つのハードルを乗り越えたものの、再開発ビル完成までの限られた三年間で施設管理・運営のためのソフトの構築、商業・業務テナントの誘致など、協議・調整すべき課題も残されている。組合では、長年の活動経験を活かし、事業パートナーも加わり、さらなる権利者の団結と展開をはかるための活動が既に始まっている。