

# 高島屋南・都市計画決定

## 高島屋南地区第一種市街地再開発事業

岐阜市・柳ヶ瀬商店街内の高島屋南地区で長年検討が進められてきた市街地再開発事業が都市計画法に基づき地元提案制度の活用により、昨年十二月に都市計画決定され、懸案となっていた中心地区再生のまちづくりがようやく本格的に動きだす。

### 柳ヶ瀬地区の状況と再開発の経緯

岐阜都市圏の中心商店街として繁栄してきた柳ヶ瀬地区は、中心部の人口減少や岐阜市郊外の大規模店舗の立地に伴う競争激化という外的要因と、中心商業地としての地位が長く続いた結果、消費者ニーズの変化に対応した商店街の構造変革や経営者の意識改革に遅れをとるといった内的要因等が相まって、厳しい商業環境に直面している。岐阜近鉄や長崎屋等の核店舗が相次いで閉店し、人口四十二万人の岐阜市内で唯一残る百貨店として善戦している岐阜高島屋（一九七七年に岐阜市初の市街地再開発事業の核店舗として開業）に対しても先行きを不安視する市民・商店経営者が多い状況にある。

その岐阜高島屋の南に隣接する約〇・七ヘクタールの高島屋南地区では、昨年十一月に開催された岐阜市都市計画審議会の承認を経て、十二月に市街地再開発事業の都市計画決定が告示された。

再開発事業としては、まだ初動段階であるが、ここまでの道のりに多くの時間を要した。一九九七年三月に柳ヶ瀬商店街振興組合連合会が策定した「柳ヶ瀬二十一世紀ビジョン」に再開発地区として位置付けられたことを受け、地区内の団塊の世代を中心とする商店主が協議会活



備組合を設立した。

その後、事業推進協力者や設計協力事務所を選定、これらの協力も得て、施設計画案の検討や住宅デイベロップへの意向調査などを実施、二〇〇六年六月に商業・住宅・公益的施設からなる緑豊かな再開発ビルの構想案を公表し、都市計画決定をめざした。

しかし、一部、高齢な権利者等の理解が得られず難航することとなった。構想案以上の条件を提示することができない現状では、事業に対する誤解や不安・不信を払拭するための対応には限界があるとの判断から、同意率の高い地区から都市計画決定を先行させ、事業の具体化を図っていくという方針に変更し、昨年八月、都市計画法第二十一条の二の規定に基づき、準備組合が岐阜市に対して都市計画決定の提案を申請した。

### 再開発計画の概要

計画の概要は、建築面積約三八〇〇平方メートル、延べ床面積約三万五千平方メートル、地下一階地上三十五階建となる予定である。下層階は、商業施設、公益的施設及び駐車場からなり、七階以上に約百二十戸の住宅を配置するタワー型

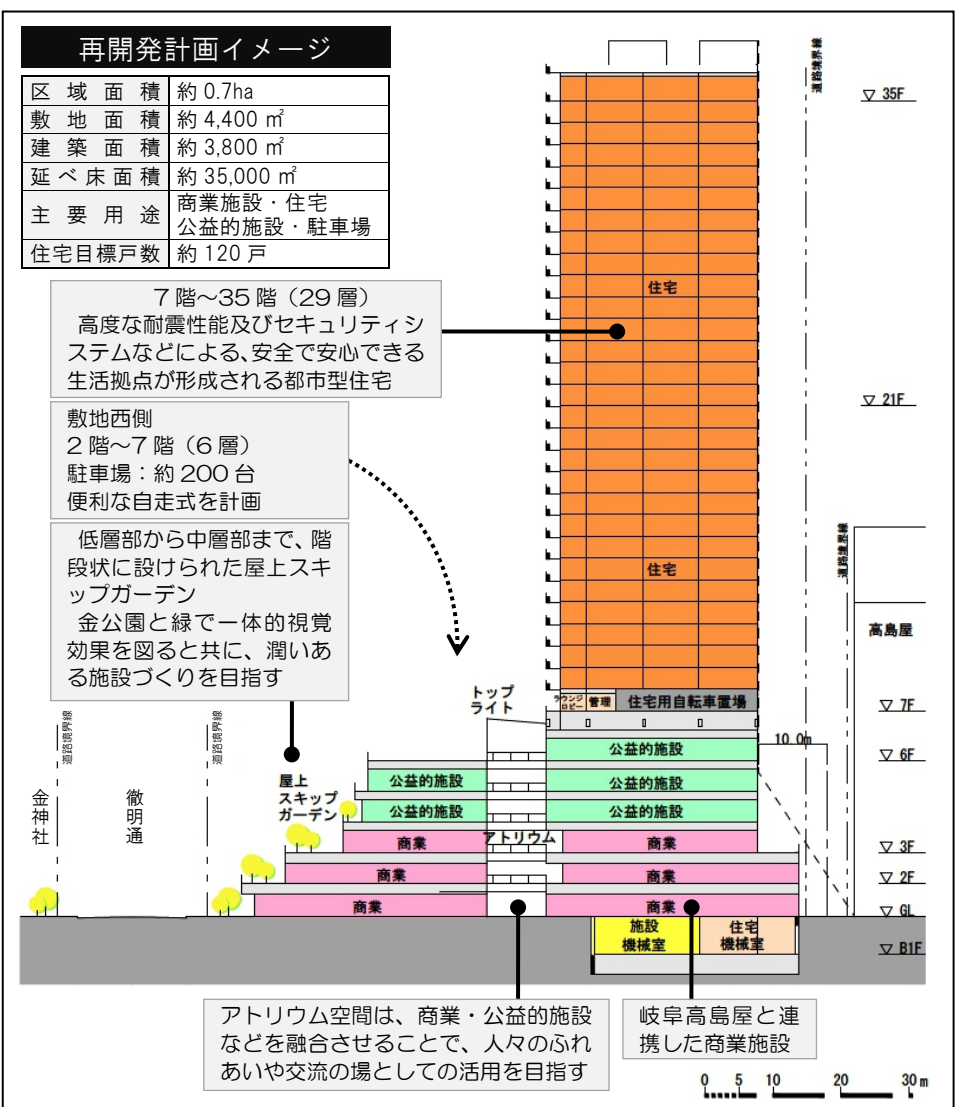
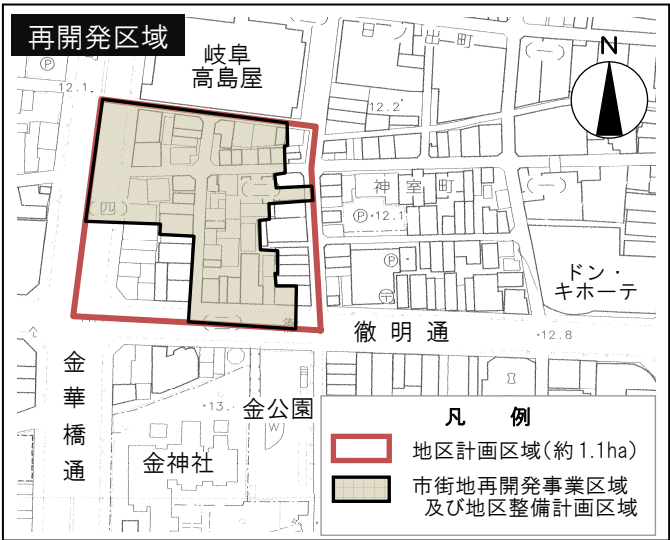
マンション（今年八月に竣工する岐阜スカイウイング37に次いでタワー型マンションとして市内三番目）を計画している。

### 公益的施設の計画的意義

市内再開発で保留床として岐阜市が公益的施設を整備するのは初めてのケースとなる。商業・業務床での保留床処分が困難な状況にあって、床取得による岐阜市の支援は事業成立上、きわめて有意義である。また、店舗面積や駐車台数で圧倒的スケールを有する郊外の大規模商業施設に施設規模では対抗できない状況で、公益的施設整備により柳ヶ瀬地区に不足する機能が充実し、商業施設との相乗効果が発揮できれば、郊外にない柳ヶ瀬地区の新しい魅力拠点を形成できるものと思われる。公益的施設整備は、長年の地元の要望でもあり、都市計画によりそれが担保されたことは、事業を推進してきた権利者にとって大きな力となる。

### 事業推進上の課題

準備組合は、ようやく念願の都市計画決定という第一歩を踏み出すことができた。昨年末より、本組合の設立をめざし、平成二十四年度の総会で事業計画作成費を予算計上するための準備を進めている。しかし、今後、事業を本格的に進めていくには課題も多い。



①本地区の土地・建物権利者は、八十一名と多く、その大半が権利額の小さな居住併用の営業者である。こうした小規模権利者の従前機能をどのように事業の中で確保し、「居住・営業し続けられる環境づくり」という再開発の当初の目的を如何に実現させるのかが大きな課題となっている。

②高齢者が多く、権利移動に伴う大きな環境変化を不安がる者も多い。役員を始め事業関係者が福祉的な立場に立ち、親身になって高齢者の声に耳を傾け、理解を得ていく姿勢が重要となる。

③経済情勢が不安定な時期にあり、事業採算性に対する不安が根強い。保留床として確定していない住宅取得者を早期に決定し、事業性を高めることが急務の課題である。

④権利者合意の観点から、事業区域が変則なものにならないよう得なかつた。都市計画区域内での事業性を高める具体的な検討結果を基に地区周辺権利者に再度折衝し、より事業効果の得られる

区域設定をめざす必要がある。

⑤金融機関の信用力の低い準備組合段階で問題となる本組合設立までに必要となる資金調達の課題は、本地区でも同様である。金融機関からの融資受け付けをはじめ、資金調達の途を見いだす必要がある。

### 早期実現をめざして

協議会当時は五十代であったリーダー達も年を重ね、今後はこれまでのように多くの時間をかけられない年齢に達しつつある。「柳ヶ瀬地区が蓄積してきた有形・無形の財産を次の世代に受け継いでもらえる資産として再生したい」というリーダー達のロマンの実現と柳ヶ瀬地区の浮沈をかけたまちづくりは、いよいよ本番を迎える。準備組合の田宮理事長は「事業のリスクはある。しかし、このままの状態であることの方がリスクは大きい」という。役員たちのさらなる挑戦、頑張りにより期待し、事業関係者として最後まで支援していきたい。