

問屋町西部南街区第一種市街地再開発事業

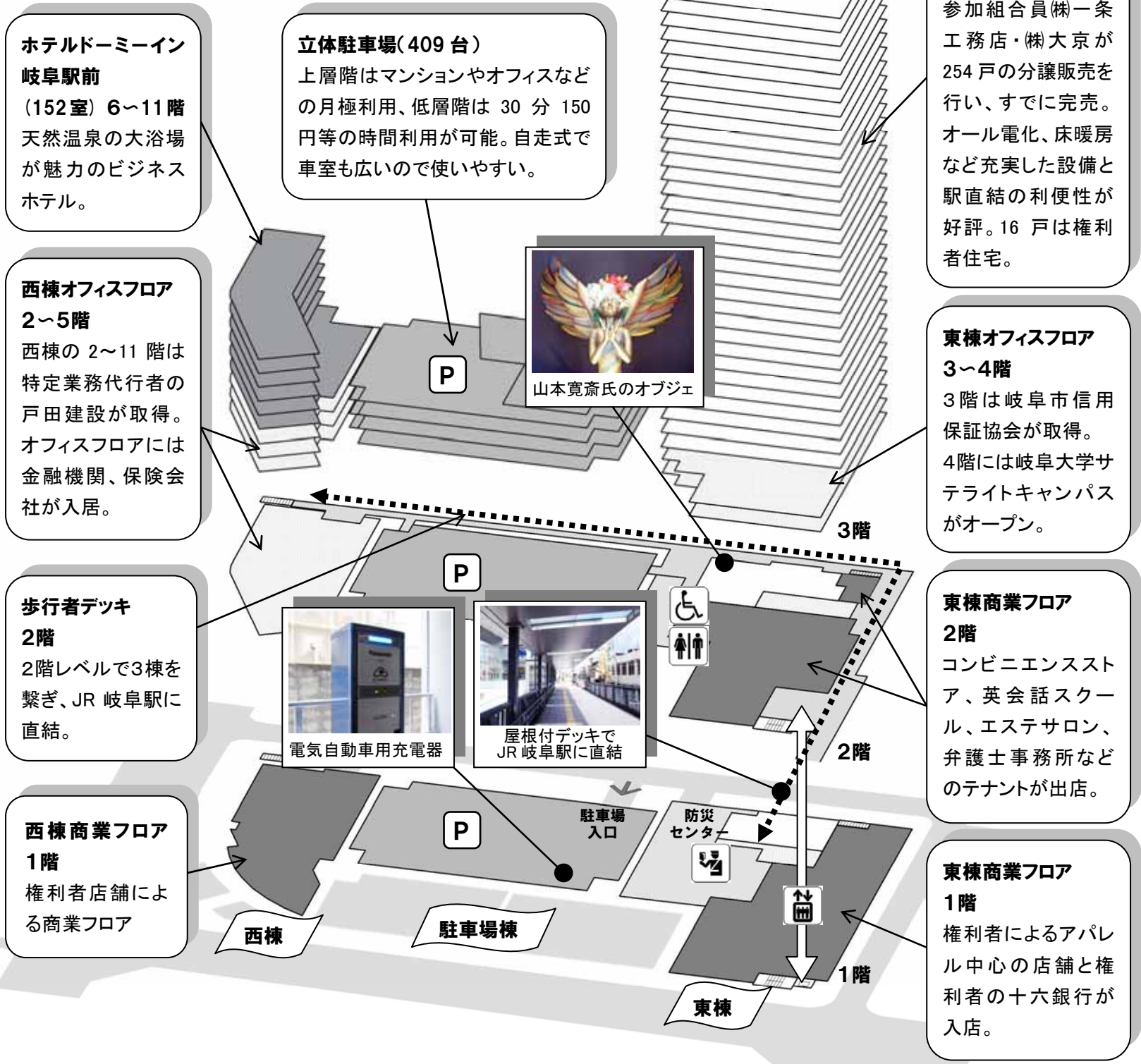
完成!

岐阜駅前新たなシンボル「岐阜スカイウイング37」の誕生

足かけ20年、総事業費約170億円、関係権利者176名、全員同意の権利者数では中部圏最大規模の再開発事業「岐阜スカイウイング37」が昨年八月に完成した。そのプロジェクトの全容を紹介する。

浅野 泰樹
堀内 研自
山崎 崇

岐阜スカイウイング37の施設構成



ザ・ライオンズ 一条タワー岐阜
(270戸) 5～37階
参加組合員(株)一条工務店・(株)大京が254戸の分譲販売を行い、すでに完売。オール電化、床暖房など充実した設備と駅直結の利便性が好評。16戸は権利者住宅。

東棟オフィスフロア 3～4階
3階は岐阜市信用保証協会が取得。4階には岐阜大学サテライトキャンパスがオープン。

東棟商業フロア 2階
コンビニエンスストア、英会話スクール、エステサロン、弁護士事務所などのテナントが出店。

東棟商業フロア 1階
権利者によるアパレル中心の店舗と権利者の十六銀行が入店。

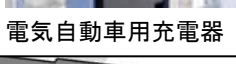
ホテルドリーミン 岐阜駅前
(152室) 6～11階
天然温泉の大浴場が魅力のビジネスホテル。

西棟オフィスフロア 2～5階
西棟の2～11階は特定業務代行者の戸田建設が取得。オフィスフロアには金融機関、保険会社が入居。

歩行者デッキ 2階
2階レベルで3棟を繋ぎ、JR岐阜駅に直結。

西棟商業フロア 1階
権利者店舗による商業フロア

立体駐車場(409台)
上層階はマンションやオフィスなどの月極利用、低層階は30分150円等の時間利用が可能。自走式で車室も広いので使いやすい。



■全員同意型の権利変換

権利者の権利変換計画に対する合意形成に向けて本格的な調整が開始されたのは、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。

アパレル営業のテナントを含め同意対象となる関係権利者は、176名(うち抵当権者10名)。これほど多くの権利者の全員同意を得て行う市街地再開発事業は、中部圏では前例がなく、また、全国の地方都市でも初めてのケース。他のコンサルタントからは、「当然、全員同意ではなく縦覧型で進めるのですよね」とも言われた。

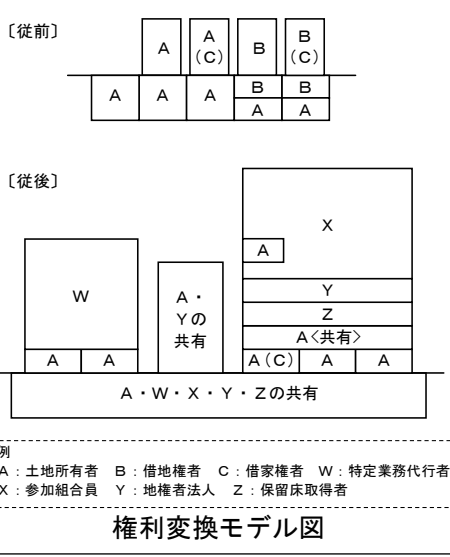
しかし、アパレル産業の発展に尽くしてこられた故山内道夫理事長の「世代は変わっても、苦勞をしてアパレル産業を築いてきた仲間。将来に変な疑いを残さないために、100%の満足は得られなくとも、皆が納得して事業を進めたい」という強い意向を受け、事業パートナーとの着工時期に関する合意事項を守るため、平成二十一年八月末までに全員同意を得ることが目標となった。これまで役員等が信頼関係を構築してきたことや特定業務代行者が営業者の移転先や代替地を精力的に斡旋・確保したことが功を奏し、多くの権利者が合意したものの、一部権利者との折衝は難航し、目標期限を過ぎても同意が得られなかった。連日のように役員が一丸となって数人の権利者に対応し、最終的には理事長と権利者が話し合い、平成二十一年十月九日に全員の同意を得ることができた。

計画では、当初、アパレル産業の集積が目指されたが、多くの営業者が地区周辺の空き店舗での営業を希望又は事業を契機とした廃業を望んだため、1階店舗部分は、ビル内で営業継続を希望した権利者の権利床のみを確保することになった。特に、営業者の意向により、通りに面する部分に外向きの区画店舗を配置し、連続性のあるストリートタイプのアパレル店舗を確保することとなった。

また、多くの権利者が転出する一方、

従前よりテナントに賃貸していた権利者や戦後に親が苦勞して築いた資産を受け継いだ権利者の多くが、不動産として権利を残したいという意向があったことから、東棟の2階商業床と駐車場に共有床として権利変換した。また、住宅を希望した権利者16名には、参加組合員と調整し、一定の条件で優先的に住宅を確保した。保留床は、参加組合員が住宅254戸を、特定業務代行者が西棟の2階以上の業務・ホテルを取得した。また、当初、権利床として計画した東棟3階・4階の業務床は、最終段階で権利者が転出することになり、やむなく保留床となった。権利変換計画の認可段階では、保留床処分が目処が付いておらず、権利者から不安の声もあつたが、万が一処分ができない場合は、正副理事長が中心となって買い取ることを約束していた。着工後、岐阜市信用保証協会が現地建替えを検討している情報を入手、岐阜市の協力を得て積極的な誘致交渉を重ねた結果、3階を当該協会に取得してもらうことができた。

4階は、第三者処分先が見つからず、竣工前に、正副理事長が中心となって設立した会社(株)岐阜スカイウイング37開発以下「スカイウイング37開発」が、駐車場255台と併せて買い取った。現在、4階は、岐阜大学が駅前サテライトキャンパスとして進出し、また、大手生命保険会社が入室している。



■管理運営

①管理組合・部会による管理形態

岐阜スカイウイング37は、3棟構成の複合用途・複数床所有からなる区分所有建物である。共用部分は、全体共用部分の他に、用途間の一部共用部分が8種類にも及んでいる。「建物の区分所有に関する法律（いわゆる区分所有法）」に基づき、床所有者からなる管理組合を組織している。しかし、管理組合では、圧倒的に専有床面積の大きい住宅の所有者が多くの議決権を有することから、全ての管理を管理組合の一元的な管理に委ねれば、苦勞して事業を遂行してきた権利者の意志が管理組合の中で尊重されないとも限らない。そこで、管理組織としては複雑となるが、全体共用部分を管理する「全体管理組合」の他に、一部共用部分を管理する「部会」を組織している。8種類の共用部分の構成員を考慮し、組織運営が煩雑にならないように四部会（西棟部会、東棟部会、東棟施設部会、住宅部会）を設置。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管理ができるようにしている。

②特定管理方式の導入

区分所有建物の外壁は、区分所有法では全体共用部分であり、本来、東棟の業務・店舗の外壁であっても住宅の区分所有者も管理について応分の負担が求められる。しかし、建物の形態上、理解し難く、また、外壁の修繕等が生じた場合、修繕内容について住宅所有者の意向を反映する必要があり、迅速な対応が困難となる可能性がある。そこで法定共用部分であっても、特定の者（部会等）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」を規約で定め、公平な負担と円滑で合理的な管理が可能なる形態を採用している。

③管理規約の制定と管理会社の選定

こうした管理のあり方については、管理組合で中心的な役割を担うであろう再開発組合の理事を中心に管理検討部会を

組織し、約40回に及ぶ協議を重ねてきた。協議の過程では再開発組合と管理組合の違いや難しい管理内容に戸惑う理事もいたが、徐々に管理内容の知識が蓄積される中で、「ビルが完成した後は自分たちの力で管理する必要があり、そのための勉強である」との声が聞かれるようになった。また、管理組合の管理業務を委託する管理会社については、選定委員会を組織し、複数の管理会社からの企画提案を協議・検討し、選定した。

④商業床の管理運営

2階商業床は32名（相続により現在は31名）の共有となった。相続や譲渡による資産の細分化が懸念され、将来にわたっての資産保全を如何にかかるかが大きな課題であった。そこで、全共有者の同意のもとに定款を定め、資産保全を目的とした民法上の組合（問屋町商業共同組合）を設立した。一方、商業床は、権利者が安定的な収入を期待する資産であり、組合員の合議制を原則とする組合では、社会・経済の変動に迅速かつ柔軟に対応できない恐れもある。そのため、権利者が出資者となり、発言権を有しつつも、不動産の運用に関しては一定の者に権限を委ねられる株式会社（問屋町商業開発。以下「商業開発」）を設立し、商業開発が共同組合より床を賃借し、テナントに転貸する方式を採用した。前掲の保留床取得会社・スカイウイング37開発がその役割を担うことも検討されたものの、借入金リスクを負う会社と借入金リスクのない商業開発との分離が求められ、最終的には、経費面を考慮し、商業開発がスカイウイング37開発に管理運営業務を全面的に委託することで事業組織のスリム化を図っている。

■事業の特徴

①県内最大規模の住宅供給とコミュニティ形成

再開発の初期に比べ、問屋機能が全く様変わりし、アパレル産業の集積を目指す当初の目標は縮小され、岐阜県内最大規模（270戸）の住宅を中心とする事業に

大きく変貌した。住宅については自治会関係者から、入居者の地域との関わりについて心配する声もあったが、参加組合員の販売戦略もあり、岐阜シティ・タワー43では少なかつたファミリー層の入居も多く、児童・生徒が住む新しい居住区が誕生し始めている。また、参加組合員が岐阜らしさを演出し、地域貢献の一助にしたいとエントランス部分に陳列した岐阜に縁のある山本寛齋氏の女神のオブジェは、北側デッキを歩き交う人に一時の安らぎを与えている。

入居者の自治会加入については、学区自治会連合会から、震災時の安否確認等の対応のため、強く要請されたが、あくまでも任意加入を原則としつつ、管理組合全体が自治会活動に協力するという新しい方式で組合と連合会が協定書を締結し、解決を図った。自治会活動への参加には時間を要すると思われるが、岐阜スカイウイング37が自立性を確保しつつ、地域と協調していくものと思われる。

②岐阜県内初の特定業務代行者の導入

参加組合員が取得する住宅の他に、事業採算性の確保のために、権利床として計画された業務床以外に、業務保留床を計画せざるを得ない状況にあった。しかし、平成二十年頃まで業務床の処分については、全く目処が立たなかった。市街地再開発組合の設立以降、事業リスクを軽減するため、特定業務代行者の導入を決定し、全国に公募した。その結果、戸田建設㈱から業務とホテルの提案を受け、学識経験者を含む選定委員会において特定した。その後、建設費及び保留床処分金の調整に合意し、岐阜県下では初めての特定業務代行者を導入した事業となった。

③行政の積極的支援と柔らかな都市計画

本事業は、岐阜市が初期より、財政的にも人的にも長く支援をし続けてきた。行政担当者と一緒に権利者宅や店舗を一軒一軒廻り、話を聞くことからスタートした。最初の頃は、「できるものか！アパレルを潰すつもりか！」と強い口調で

追い返される場面もあったが、行政が常に権利者対応に同行し、粘り強く権利者との対話を続けた。こうした長年の蓄積が、合意形成に繋がっていった。また、多くの自治体では、権利者の合意形成や保留床処分の目処が明確にならないと都市計画決定や組合設立を容認しないことが一般的である。しかし、岐阜市においては、その時々状況や権利者意識の高まりを踏まえ、柔軟に都市計画の決定や変更を行ってきた。全ての地区でそうした方法が適切とは言えないが、本地区の場合、先が完全に見通せない状況でも事業を進めるリスクとメリットを考慮し、行政が手続きを進めながら事業を構築するという決断をしてきたことが事業を前進させる大きな力となった。また、組合設立後は、事業リスクを解消するため、保留床処分や岐阜大学の誘致に関して多くの人的支援を投じている。隣接する岐阜シティ・タワー43の事業化が本地区の役員をはじめ多くの権利者の意識を高揚させ、事業化に繋がったことも事実であるが、行政のこうした見えない部分の力は事業成立の大きな要因となっている。これまでの岐阜市のこうした取り組みが、再開発事業に苦戦している地方都市や今後、再開発を担当する岐阜市職員に規範になることを期待したい。

■今後の展望

①アパレル産業活性化・賑わい空間創出の目標と現実

ストリートに計画したアパレル店舗（6店舗）は、着工後もアパレルの活性化をめざした協議が重ねられ、店舗ファサードの変更、敷地内通路の充実のための変更がされた。しかし、工事期間中の経済情勢の変動・悪化は、仮設店舗で営業するアパレル業者の経営を圧迫し、現在、開業した店舗は2店舗という厳しい現状となっている。経済の回復もさることながら、周辺地区整備を含め、意欲のあるアパレル経営者を誘致し、アパレル店舗によるストリートの形成を急ぐ必要



要がある。

また、2階商業施設でも、8区画のうち6区画（4店舗）が開業、2区画が空き店舗の状況にある。大規模な店舗面積と駐車場を有する郊外大型店のような形態が望めない岐阜市の中心市街地においては、生活圏域でも商売の可能性ある個店を集め、賑わいを創出することが必要であるが、現状では、苦戦を強いられている。再開発による拠点形成が、徐々に岐阜駅前の賑わいに繋がってきていることから、息の長い活動が求められる。

②主体的な維持管理・運営体制の確立

再開発は単に箱を作るのではなく、権利者が築いてきた有形・無形の資産を次の時代に引き継げる資産に活用することにある。岐阜スカイウイング37は、平成二十四年八月に二十年という歳月をかけ、誕生した。しかし、それを真の資産としていくには、権利者をはじめ多くの市民等に十分活用される施設となるよう、権利者が自立・主体的に維持管理・運営を図っていく必要がある。様々な議論・活動を通して設立されたスカイウイング37開発が安定的な収益の確保と維持管理・運営の中心的役割を担い、再開発事業のみでは達成できないまちづくりの諸問題を解決していくことに期待したい。