

問屋町西部南街区第一種市街地再開発事業
関係データ

事業計画概要

所在地	岐阜市吉野町六丁目31番地	
施行者	問屋町西部南街区市街地再開発組合	
ビル名	岐阜スカイウイング37	
都市名	岐阜市 <人口約42万人・平成24年12月時点>	
地区面積	約1.1ha	
事業概要	用途	商業・業務・ホテル・住宅・駐車場
	建築面積	5,868.48㎡
	建ぺい率	85.11%
	延床面積	55,099.02㎡
	容積率	589.81%
構造階数	東棟	RC造一部S造 37階・地下1階
	西棟	S造 11階・地下1階
事業費	約170億円 (平成24年12月時点)	
権利者数	関係権利者(同意対象者) 176名;権利変換前/70名;権利変換後 組合員数(参加組合員を除く) 93名;権利変換前/63名;権利変換後	
権利変換方	全員同意型(110条型)	
コーディネーター (コンサルタント)	基本計画	(株)都市研究所スペースシア
	資金計画	(株)都市研究所スペースシア
	権利変換	(株)船場
	商業計画	(株)大日コンサルタント
設計監理	補償・測量	(株)大建設
	鑑定	(一財)日本不動産研究所
施工	税務・会計	名南税理士法人
	設計	(株)日本設計・大建設(株)
テベロッパ等	参加組合員	(株)一条工務店・(株)大京
主要テナント	特定業務代行者	戸田建設(株)
	保留床取得者	岐阜市信用保証協会 (株)岐阜スカイウイング37開発
管理会社	日本管財(株)、千代田土地建物(株)、 (株)大京アステージ	

事業の経緯

- 平成2年 ○問屋町西部の5町内会で順次、再開発研究会が設立
- 平成4年2月 ○研究会の調整機関として、再開発連絡協議会が設立
- 平成4～9年度 ○事業推進のための需要調査
 - ・まちづくりアンケート調査
 - ・権利者ヒアリング調査
 - ・全国ファッション関連産業への出店意向調査
- 平成10年度 ○全体開発から段階的開発(南街区先行)への方針転換
- 平成12年3月 ○問屋町西部南街区市街地再開発準備会の設立
- 平成14年6月 ○再開発準備組合の設立
- 平成18年3月 ○都市計画決定
- 平成18年8月 ○都市計画変更(1回目)
- 平成19年3月 ○都市計画変更(2回目)
- 平成20年1月 ○事業計画認可公告
○問屋町西部南街区市街地再開発組合の設立
- 平成20年12月 ○(株)大京と参加組合員協定書の締結承認
(その後(株)一条工務店を共同参画者として承認)
○戸田建設(株)と特定業務代行協定書の締結承認
- 平成21年8月 ○記念イベント「ぎふ問屋町プロジェクト2009」
- 平成21年10月 ○参加組合員契約の締結承認
○戸田建設(株)との保留床売買契約の締結承認
- 平成21年11月 ○権利変換計画認可
- 平成22年1月 ○起工式
- 平成22年4月 ○施設建築物本体工事着工
- 平成22年12月 ○再開発ビル名称決定「岐阜スカイウイング37」
・全国から3,080件の応募
- 平成23年5月 ○日本管財(株)・千代田土地建物(株)との管理業務委託契約
締結に関する協定書の締結承認
○問屋町商業共同組合の設立
- 平成23年7月 ○地権者法人である(株)岐阜スカイウイング37開発、
(株)問屋町商業開発の設立
- 平成24年2月 ○上棟式
- 平成24年8月 ○定礎式
○管理組合の設立
- 平成24年8月 ○施設建築物竣工・工事完了公告
(協議会設立から20年、準備組合設立から10年)
- 平成24年9月 ○竣工式
・記念品としてペーパークラフト、うちわを製作
- 平成24年10月 ○完成記念イベント「ツインタワーのあるまち岐阜
イラスト・フォトコンテスト&スタンプラリー」



広い敷地に建つ数寄屋造りの水琴亭。日本庭園に囲まれた4つの個室で食事を提供。

金華山麓に位置する「水琴亭」
料亭「水琴亭」は、創業以来伊奈波神社境内で営業していたが、昭和初期に金華山麓南方に位置する伊奈波神社の参道から少し北の位置に移設された。
数寄屋造りの空間は、昭和初期の大工の匠技と選りすぐりの原材料を駆使し、建築の粋を集めたものである。なかでも最奥にある「天楽の間」は、横浜三溪園「臨春閣 天楽の間」の写しで、岐阜県出身の実業家「原三溪」の指導と助力による。また庭園内にある茶室は、広間と小間があり濃茶と薄茶とができる本格的な茶室である。この茶室を中心に回遊できる庭園は、春はサクラ、初夏はカキツバタ、秋にはドウダンツツジなどと四季折々の草花が咲いて非常に綺麗である。

岐阜の料亭建築と文化性
〜食+イベントによる新たな魅力〜
田中 清之

岐阜県内にある二つの料亭「水琴亭」と「千歳楼」では、より多くの人々に料亭での食事を堪能していただき、また歴史ある優雅な料亭建築の空間を楽しんでもらうために、食と様々な文化的イベントを組み合わせた取り組みを進めています。これまでに関わってきた取り組みを中心に、ご紹介します。



「水琴亭食事会」の様子。厳選された食材と料理人の技を堪能。

水琴亭倶楽部の立ち上げ
平成二十二年からは、「水琴亭」の女将及び主人と協議を重ね、水琴亭倶楽部を立ち上げた。以後、同年十一月には「邦楽コンサートと食事会」、平成二十三年十月には、その年から始まった長良川温泉博覧会(通称:長良川おんぼく)の一環で「食事会&見学会」を実施した。この「食事会&見学会」は、平成二十四年度の長良川おんぼくでも実施された。
現在は、定期的に企画会議を重ね、ホームページ等によるICT技術を利用した集客力アップと、利用しやすい料亭を目指している。

更に、夜間ライトアップされた庭園は、幽玄の世界を演出し、悠久時忘の空間を楽しむことができる。

ARを活用したまちづくりの取り組み

「まちづくりとICT」

藤澤 徹

スマートフォンの普及とともに様々なアプリケーションが開発され、まちづくりの分野でもそれらを利用する動きが見られる。

昨年のラバダブで半田市の観光とICT連携について述べた。そこではAR (Augmented Reality 拡張現実感) の活用方法についても述べたが、本論では、その後の展開と筆者自身が関わっているまちづくりのなかでのARの事例紹介とともに、今後の展開について考えていく。

事例紹介1

半田商工会議所が主催する地域力活用新事業実行委員会では、昨年度に引き続き、アプリケーションの開発と実験をすすめている。今年度にテスト運用されているアプリケーション「半田観光プラス」ではGPS機能を利用して、観光施設と自身との最短ルートを教えてくれる機能や、AR技術を利用しての観光地特有のキャラクターを表示させ記念撮影ができる機能が実装されている。当委員会では、実際に観光にどの役に立つかモニターツアーも実施しており、できるだけ開発側のレベルと使用する側のレベルの共有を目指している。半田市ではこのような技術を利用しながら訪れるお客に対して、最適な観光コースを提供することを



目指している。今後も実用化に向けての実験が繰り返される予定である。

事例紹介2

名古屋市中川運河周辺を中心に活動を続けるキャナルアート実行委員会では、今年で三回目となるアートイベント開催に合わせて、公式アプリをオープンした。アートイベント開催中には、ARを活用して、学生たちに当該地域の未来の姿を表現してもらいそれらを市民に披露するARの参加型イベントを実施した。この仕掛けはスマートフォンでカメラで運河を覗くと事前に学生たちがデジタルで制作した将来的な拡張現実が映し出される。学生たちのクリエイティブな発想がAR技術では表現できる。その場所に来て、その場所の空気を感じながら彼らが考える未来予想図を楽しむことができた。(中川運河キャナルアートの活動そのものに関してはホームページを参照されたい)

AR X 観光アプリの傾向

スマートフォンでのアプリケーションは多岐に渡りさまざまな地域で活用が始まっている。このようなアプリの特徴を整理すると、①現地でGPS機能を使って確認できる情報を提供する。②現地のマーカーやポスターをかざして、観光地特有のキャラクターを表示させ記念撮影できる。③現地で、過去に起きたことや建造物を可視化させる。等であろうか。

その他にはスタンプラリーへの応用であったり、クイズ等への誘導であったりとエンターテイメントの要素を加えての事例が大多数である。

今後の展開

AR技術の応用として、防災ARなるものの開発が各企業で進んでいる。これまでアナログで作られてきたハザードマップと連動してマップにカメラを向けると、その土地での津波の浸水が視覚的に理解できる。また、あるマップでは火災の危険度を理解できる。さらに、避難経路を具体的に知らせるために道路沿いにマーカーをつくり、それらをカメラでかざすことでの誘導や、建物倒壊や危険エリアを視覚的に提供する仕組みも開発されつつある。もちろんこのような取り組みは実際の災害現場ではなく防災教育として事前に理解を促進させるためのものであるが、今後起こり得る事態に向けて多岐に役立つであろう。

さて、AR技術を中心に事例と今後の展開について述べたが、もっとも気になるのは本場にこういったアプリがまちづくりの分野で実用化されるかどうかである。ICTの技術は日進月歩であり、市民側が技術を受容する前に次の展開の波が押し寄せてくる。こういったことにならないよう使用者側と開発側をつなぐ活動が必要である。事例1でも示した半田市でのモニター実験のように今後も現場レベルでの実用化を目指すことが理想である。この分野でもコンサルタント側の状況デザイン力が試されている。



事例2におけるAR参加型イベント、マーカーにカメラをかざし、拡張現実を体験する。※写真はキャナルアート実行委員会提供

皇族、元勳や文人墨客が訪れた「千歳楼」

岐阜県養老町にある料理旅館「千歳楼」は、養老公園内の一角にあり、緑豊かな敷地に歴史と文化が感じられる建造物である。創業は明治十三年(一八八〇)、養老公園を岐阜県が整備した時に開業し、それ以降、明治時代の皇族、元勳や文人墨客が訪れており、宿泊帳や扁額が残されている。

明治中期から昭和初期の建築様式

「千歳楼」の建物二階には、約五十畳の大広間があり、ガラス越しに見える東海平野の眺望は傑出し、庭にある大正天皇御手植えの松と樹木とが調和した景観を醸し出している。

宿泊施設の「桜の間」、「竹の間」、「楓の間」、「松の間」は、木材やガラスなど使用材料が貴重で、明治中期から昭和初期の建築様式と意匠を表しており文化的価値が高い。特に「袖の間」は、明治後期から昭和初期における京都画壇の重鎮であった竹内栖鳳が設計した内装で、室内には竹内自ら描画した絹本や書幅、自らデザインした欄間など、話題性と付加価値のある部屋である。

「千歳楼プロジェクト」の発足と「千歳楼倶楽部」の立ち上げ

二〇一〇年五月より、千歳楼に潜在する価値発掘と広報活動を重ねて営業成績を上げていく「千歳楼プロジェクト」を発足させた。先決問題として、顧客を確保するため、インターネットを活用し、ホームページの更新と新規のブログ投稿等による広報活動をし、予約も行えるようにした。また、広報・宣伝と同時に、時宜に応じた値段設定が必要と考え、昼食と夕食の値段を改定し、期間限定の食事を開発し、インターネット上に告知した。

宿泊については、文化的空間と周囲の自然環境において非日常を体験していただけることをアピールし、値段設定も改善した。

一方で、新規顧客を獲得するために定期的なイベント活動を開始するため、企画実施を行う「千歳楼倶楽部」を立ち上げた。二階大広間を定期的なイベント会場とし、食事とイベントを組み合わせて集客するような企画を実施している。これまでに、①邦楽(琴や三味線)や胡弓など伝統的楽器の演奏会、②クラシックやジャズなどのコンサート、③伝統芸能の舞と唄を実施した。

最後に

歴史的遺産である料亭建造物は、歴史と文化の証明である。したがって歴史的建造物の保存は、所有者と行政にとって大きな課題ではある。たゆまない自立と支援とで保存・活用していきたいと考えている。



↑2階大広間

昼と夜では雰囲気異なる2階大広間→