

岐阜で2地区の再開発組合設立

岐阜の中心市街地のまちづくり

新たなステージへ

浅野泰樹・村井亮治・山崎 崇

名古屋まで鉄道利用で約二〇分に位置する中核市・岐阜市では、昨年、相次ぎ2つの地区で、市街地再開発組合が設立された。検討段階から長い歳月をかけ、ようやく、地区内権利者の様々な想いや期待が込められた事業が動き出すことになる。この大きな動きをみせた岐阜の市街地再開発事業を紹介したい。

岐阜駅東地区市街地再開発組合設立

JR東海道本線岐阜駅北口は、この数年、駅前広場整備や土地区画整理事業による基盤整備が行われ様変わりしてきた。

そんな岐阜駅北口の東地区においても、施設整備となる市街地再開発事業「岐阜駅東地区市街地再開発事業（以下、「事業」という。）が計画され、様々な検討の結果、昨年八月に事業主体となる「岐阜駅東地区市街地再開発組合（以下、「組合」という。）」が設立された。

この事業は、平成十四年度に地元権利者の研究会が設立され、土地区画整理事業と市街地再開発事業とを一体的に整備する特殊な事業スキームにより始まった。事業は、権利者主体で進められるが、

施設の一部を保留床として処分する事業の仕組み上、その処分用途をつけることは事業の成否に大きく関わる。保留床は、権利者の期待やまちづくりの方向性とともに、その時代の社会経済情勢の影響を大きく受けるが、実際にその影響を受け紆余曲折を経験しながら今に至っている。

今回組合ではそうした経緯から、建設工事請負とともに保留床処分責任を負う「特定業務代行者」と保留床取得予定の「参加組合員」を同時に選定し、予めリスクヘッジを図る事業推進体制を構築した上で事業認可を得るに至った。

【岐阜駅東地区第一種市街地再開発事業】

事業概要等	
敷地面積	約 2,800 ㎡
組合員数	7 名（参加組合員含む）
特 徴	○都心福祉拠点の整備 ○参加組合員・特定業務代行者の同時選定
用 途	商業・福祉・住宅
規 模	地上 25 階建、延床面積約 24,100 ㎡
事業予定	平成 26 年度 実施設計
	平成 27 年度 工事着工
	平成 29 年度 完 成



岐阜駅東地区 完成予想パース
(事業概要等・完成予想パースは事業認可時点のもの)

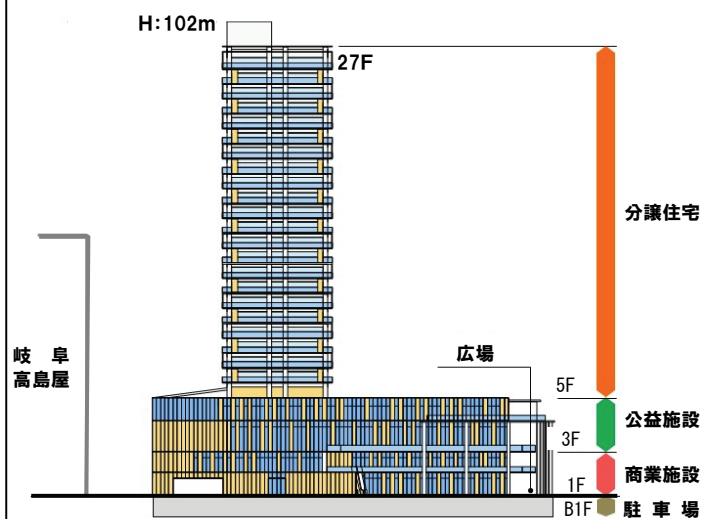
高島屋南地区市街地再開発組合設立

岐阜市の柳ヶ瀬地区は、かつては岐阜都市圏の中心地として繁栄し、美川憲一の「柳ヶ瀬ブルース」に唄われたように全国的にも有名な商店街となったが、近年、大規模商業施設が相次ぎ撤退・閉鎖され、百貨店では岐阜高島屋一店のみとなるほどの厳しい商業環境にある。その高島屋の南側に隣接する約 0.7 ha の高島屋南地区では、昭和六三年頃から再開発の機運が高まったが、権利者の合意形成に至らなかった。平成十年度に入ると「柳ヶ瀬 21 世紀ビジョン」において再開発地区に位置づけられたことを契機に、岐阜市の支援のもと、団塊の世代が中心となり、柳ヶ瀬地区の再生をめざしたまちづくり・再開発の検討が再開された。

その後、まちづくり協議会を経て再開発準備組合を組織化し、長きに亘り継続的な計画検討と合意形成にエネルギーが費やされた。その結果、平成二年十二月に都市計画提案制度を活用した都市計画が決定され、昨年、十月十日に岐阜県より組合設立の認可を得て、同月二八日に高島屋南市街地再開発組合（通称「TMK」）の設立総会が開催された。

【高島屋南地区第一種市街地再開発事業】

事業概要等	
敷地面積	約 4,400 ㎡
組合員数	60 名（土地所有者・借地権者）
特 徴	岐阜市で初となる公益的施設導入型事業
用 途	商業・公益的施設・住宅・駐車場
規 模	地下 1 階地上 27 階建、延床面積約 34,000 ㎡



高島屋南地区再開発ビル 完成予想立面図
(事業概要等・完成予想立面図は事業認可時点のもの)

では、権利者全員の合意形成や細部にわたる事業条件の最終的な確定など、まだまだ解決すべき課題も多い。

まちづくり協議会からのリーダーであり、理事長に就任した田宮氏は、あいさつで「組合を設立したからには、事業を短期にやり遂げなければなりませんし、権利者が我々の共同事業として、協調し、また自ら考え、行動することの重要性を再認識して主体的かつ真剣に事に対応すれば、必ずや再開発は実現できると確信しています。」と力強く語った。柳ヶ瀬地区の浮沈をかけたこの事業が一刻も早く結実できるよう、組合役員をはじめ、権利者とともに頑張りたい。



◆再開発ビルと柳ヶ瀬地区の街並み模型を囲み歓談する組合員