

高島屋南地区市街地再開発事業

柳ヶ瀬地区の都市創造プロジェクト

浅野 泰樹

かつて全国に名を馳せた柳ヶ瀬地区の一角、柳ヶ瀬再生の事業が紆余曲折を経て、今、結実に向けて大きく動き始めた。長年、事業に携わった者として事業を紹介し、今後を展望する。

事業の経緯

岐阜市の中心商店街・柳ヶ瀬地区の南玄関口に位置する高島屋南地区(四街区、約一・一ヘクタール)では、長きに亘るまちづくりの検討を経て、二〇一四年十月に、約〇・七ヘクタールを市街地再開発事業の施行区域とする高島屋南市街地再開発組合(通称・TMK)が設立された。

本組合設立による事業気運の高揚と権利者の高齢化や世代交代が相まって区域隣接地の一部権利者より事業参加の申し出があり、周辺権利者の再度の意向調整の結果、施行区域を約〇・九ヘクタールに拡大することが可能となった。

本組合は、事業リスクの増大が見込まれるものの、一層の中心市街地の再生とまちなか居住の推進につながることから、特定業務代行者及び参加組合員のグループを全国に公募し、事業成立が可能となる事業提案を求めた。

その結果、特定業務代行者に戸田建設株式会社、参加組合員候補者に株式会社大京を決定し、事業フレームの構築が可能となったことから、都市計画決定の変更(二〇一六年三月)を経て、同年七月二十六日付で岐阜県知事より組合定款及び事業計画の変更認可を得た。

事業計画の概要

新たな事業計画では、変更前の事業計画と比べ、建築敷地面積が約四千四百から約六千五百平方メートルに、施設建築物の延べ床面積が約三万四千から約五万



区域	■事業計画の概要	
	2014年10月時点	2016年7月時点
敷地面積 (ha)	0.7	0.9
敷地面積 (㎡)	4,400	6,500
延べ床面積 (㎡)	34,000	57,000
階数 (階)	27	35
主要用途	商業施設 公益的施設	住宅 駐車場
住宅目標戸数 (戸)	170	330

※面積、戸数は、約表現。

をはじめ、多様な世代が定住、共住できる都市居住の実現を図る計画である。

今後の展望

本再開発組合は、ほぼ二十年の歳月をかけ、当初の検討区域とほぼ同じ区域での市街地再開発事業をめざし、現在、実施設計や権利変換計画作成などの業務推進を図っている。

本地区は、土地・建物権利者の多くが権利額の小さな居住併用の営業者である。柳ヶ瀬地区の再生とともに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」という当初の目的をいかに実現させるのが大きな課題となる。土地評価額が下落する一方で、建設工費が高騰する環境下にあつて、以前にも増して厳しい状況となっている。

また、権利者の高齢化が進み、移転に伴う不安が大きくなっていると同時に、一刻も早い施設建築物の完成が強く望まれている。

借家人等を含む関係権利者は、岐阜市内最大規模であった間屋町西部南街区の百七十六人を超える見込みであり、全権利者の合意形成に難航する可能性もある。こうした課題を克服し、事業を結実させるには、組合役員をはじめ事業関係者がこれまで以上に一丸となって事業に邁進する必要がある。これからがまさに、事業の正念場である。

岐阜駅前前風に雷神現る

岐阜駅東地区第一種市街地再開発事業

村井 亮治

昨春、長きに亘り進められてきたJR岐阜駅東地区第一種市街地再開発事業の施設建築物新築工事が始まり、足元の地下部分から本格的な建屋の工へと移行しつつある。現地の今と今後について紹介する。

進む建築工事

JR東海道本線岐阜駅北口の広大な駅前広場の東に面する区域で施行されてきたJR岐阜駅東地区第一種市街地再開発事業(以下、「事業」という。)の工事が昨春始まり、昨秋には、現地に大型タワークレーン二基が設置され、岐阜駅近郊から駅方面を望むとも目立ち、その存在感から、事業の進捗がより実感できる。

注目の再開発事業

事業はここに至る間、経済情勢の変化や権利者の事情等により、一時立ち止まり、検討を重ね、事業スキームの再構築が図られてきた。当初計画とは異なるが、工事着工に至ったことは、関わってきた者として、感慨深い。

この事業の主な特徴としては、事業により整備される施設建築物の保留度を参加組合員として予め選定した社会福祉法人が取得し福祉施設等で運営するもので、駅に近接して社会福祉施設を展開するスキームは、超高齢社会に向かう今後を見据えた新たな事業モデルともいえ、注目度は高い。再開発ビルは、JRと名鉄の岐阜駅に近接し、人々の往来が交わる好立地にあり、商業・業務、住宅と福祉施設とが融合し、多世代の人々が集い交流もできる新たな都市機能として期待されている。



南面建物外観予想パース (工事着工時点)

施設概要等	
敷地面積	約2,800㎡
施設構成	商業・業務・福祉・住宅・駐車場
規模	地上24階建 延床面積約24,100㎡
完成予定	平成30年度

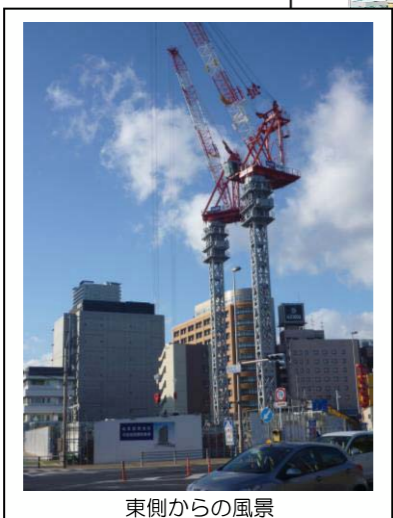
事業は次なるステップへ

建築工事が進むにつれ、現地が目に見えて変化し、より関心が高まり、商業・業務テナントの誘致へは「ずみがつく」と思われる。また、昨秋には、再開発ビルの総合名称が広く一般に公募され、全国から二千を超える応募があり、選定作業が進んでいる。

今後は、前述の社会福祉施設以外で計画されている保留床(商業・業務・住宅・駐車場)についても処分に向けた調整を進め、円滑な事業推進を図っていく必要がある。長きに亘り事業に取り組んできた権利者の思いや期待に応えられるよう、これまで携ってきた者として邁進したい。



風神 & 雷神



東側からの風景

事業を見守る風神と雷神
本稿のタイトルにもある「風神」、「雷神」は、二基のタワークレーンの愛称で、施工会社の担当者が命名した。風神、雷神の謂れは様々だが、関係者の思いは、工事の安全を見守る神々として崇めたいという点である。

我々も、工事関係者とともに工事の安全を祈念しつつ、権利者、行政、工事関係者等との調整に努め、事業の完成をめざしたい。

コミュニティカフェのすすめ

コミュニティカフェによるまちづくり

櫻井 高志

「コミュニティカフェ、それは、地域の中の「居場所」や「たまり場」になっているところの総称。人と人の出会いがあったり、趣味や食べ物、子育て、地域の活性化など様々なテーマで人と交流ができた、またひとりでゆっくり過ごすことができたりと、誰でも気軽に立ち寄ることができると地域の「縁側」のような場所を指す。

コミュニティカフェとは

近年全国各地でコミュニティカフェが増えている。ある統計では全国で三万か所以上あるという。その背景には、地域のコミュニティが希薄になり、機能が低下しつつあること、高齢化によって孤独な高齢者が増加していること、子育て環境も孤立化していることなど、孤独感が強まり、居場所の無さを感じつつある今の地域社会において、もう一度一人ひとりの居場所を確保し、地域のつながりをつくり直し、支えあえる社会を取り戻したいという意思が働いているからだと思う。

気軽に立ち寄り、集まりやすいという良さを持つ「カフェ」や「サロン」という形態をとって、居場所やつながりづくりが展開されているのだ。

いろんなコミュニティカフェ

- ① 地域の居場所、誰でもタイプ
空き家や空き店舗などを活用した常設型で誰でも出入り自由な場。飲食やおしゃべりなど自由に過ごせる。スタッフが場を見守って居心地のよい空間をつくらせている。
- ② お年寄りのサロンタイプ
近所のお年寄りに呼び掛けて集まって
- ③ 親子カフェタイプ
子育て中の親と子どもが主な対象。保育士付きの子ども遊び場などを併設し、子どもを遊ばせながら親同士が交流や相談などができる。
- ④ 趣味でつながるタイプ
手芸やカラオケなどの趣味やサークル活動など共通の楽しみをもった人が集まり、交流を図る。
- ⑤ 子ども立ち寄りタイプ
放課後などに子どもが立ち寄って宿題ができた、子どもが楽しめる企画を用意したり、地域で子どもを見守る場。

地域とつながる仕掛け

前述したタイプはいずれも利用者の居場所づくりの側面が強い。地域に居場所ができれば必然的に地域とつながりができる。しかし、もう少し積極的にならなくては地域活性化にシフトさせたい。現在、弊社はコミュニティカフェに関する調査に携わっている。その中で地域住民向けアンケートを行ったところ、コミュニティカフェを利用したい大きな目的の一つが「地域との関わりを持ちたい」だった。また、コミュニティカフェを運営したい人も、地域活動への関心や参加

意図が強かった。利用者が地域と関わる仕掛けをうまく取り入れれば、まちや地域の活性化につながるはずだ。最初は飲食や友達づくりだけが目的だったとしても、徐々に地域とつながり、地域活動へも参加していく効果を期待したい。事例を調べてみると、地域活動への波及のために、運営者が取り組むいろんな仕掛けが見えてきた。

例えば情報拠点になるために、掲示板やフリーペーパーなどで地域の情報をやりとりできたり、町内会役員がスタッフとして困りごとの相談に乗ったり、地域を考えるワークショップを開いたり... 例えば地域の活動拠点になるために、貸しスペースがあれば地域活動の場に使用

コミュニティカフェってどんな場所?

カフェといっても「喫茶店」ではなく、それぞれの地域、それぞれの運営者により、いろいろな形のコミュニティカフェがあります。

