

# 高島屋南・まちづくりニュース

このニュースは、地区の皆さんとの意見の交換

また、情報の共有の為に、発行されます。

2004. 05  
vol.17号



再開発準備組合では今年中に都市計画の網掛けを目指し、準備を進めていますが、ここに来て、再開発について今ひとつ解かりにくく、実感がないという声を多く聞きます。

5月にはコンサルタントによる個別の面談を行い、皆さんの権利と今後の意向について、お聞きします。

コンサルタントの浅野さんは5年来この地域に関わっていただいています。皆さんも顔はご存知とは思いますが、最近話題になった名古屋の大須の中華街や、岐阜では、大岐阜ビルや問屋町の再開発などを手がけている再開発のコンサルタントです。

面談では、一時間をかけてじっくり聞いていただくようにしましたので、再開発に関しての疑問や不安をしっかりと相談してください。

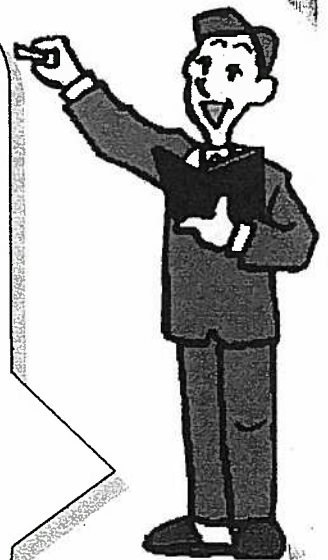
浅野です。

再開発事業は国・県・市からの補助金を使い、また多くの方々の資産を一度に動かすことから、厳しい法律に基づいて行う事業です。

そのため、事業を進めるにあたり、なにかと難しい内容や手続きがあり、理解しにくい面もあります。これまで理事の皆さんとは、勉強会を重ねてきましたが、今後は、地域の皆さんにも理解をしていただく機会も、積極的に設けたいと思っています。

面談を行う前に、高島屋南の再開発事業の内容を、もう一度、このニュースでおさらいしておいてください。

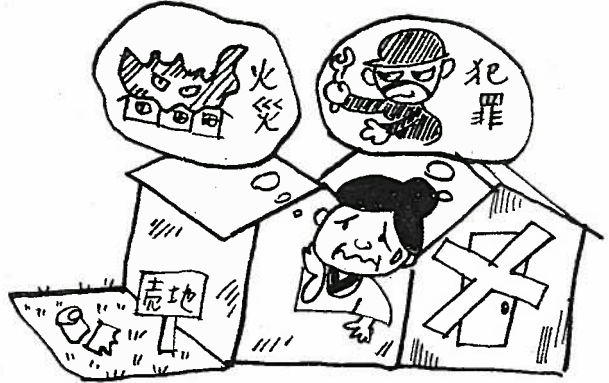
今回の面談では再開発全般の話よりも、お一人お一人のお考えをお聞きすることを重点として、個々のお宅の不明点や解決案をお示ししたいと考えています。



## — 個別面談のお知らせ —

5月～6月の木・金曜日に全権利者 に対して行います。  
奥様、ご子息など、できるだけご家族の皆さんも同席して、是非ご一緒にお聞きください。

## なぜ再開発をするの？

- かつては岐阜の顔であった柳ヶ瀬も、いまやその機能を縮小せざるをえない時代です。  
今後は、人々に支持されない魅力のない地域は取り残されて、ますます活気を失うことになるでしょう。
  - 現在、岐阜の駅前でも再開発が進んでいます。このままではテナントは魅力のある商業地に出て行くばかりです。今後、建物の老朽化が進み、維持費も今以上にかかってきます。収益がなければ自費での修繕や建て替えも難しくなってきます。
  - 住宅としても、一階を店舗にした急階段の多い住宅は、高齢者の方にとって不都合ですし、坪数の少ない商業地のため、住民として新しく入居する人も少ないでしょう。  
周りには空き地・空き家が増えていき、地域は「住めない町」「営業できない町」となり、しだいにゴーストタウンになる危険があります。
- 
- 今は良いけれど、このまま何もせずに数年先はいったいどうなってしまうのか？  
そこで、事業費の1/3もの金額を補助金でまかなえる再開発を機に、広場や公共施設、駐車場などを整備して、人の流れを取り戻し、そして同時に、ここで暮らしてきた自分たちが、これからも住み・営業しつづけていける街づくりをしたいと理事会は考えています。

## 行政・企業・専門家が地域をバックアップ

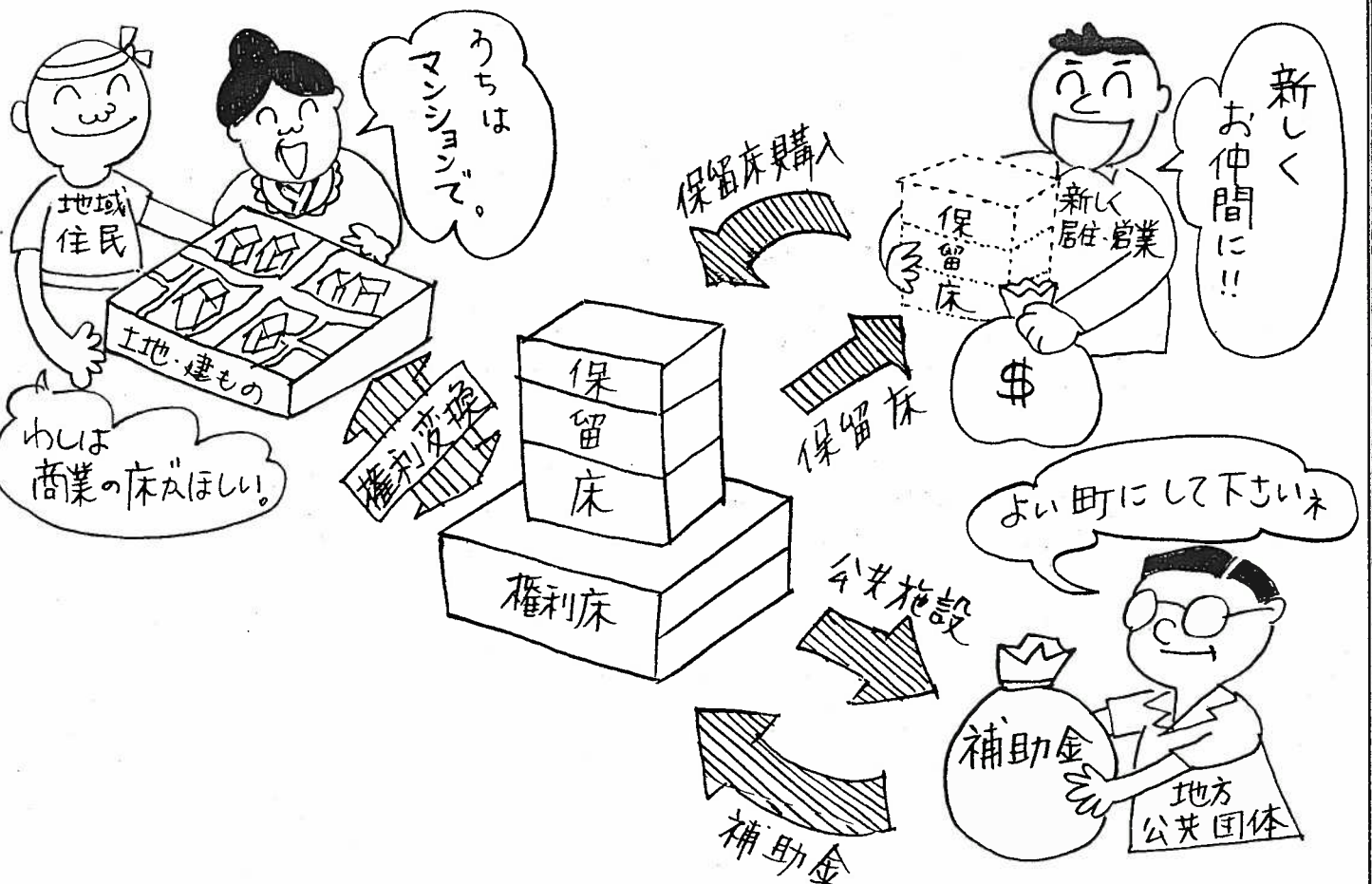
- 行政の支援もさることながら、再開発事業では、法律に基づく多くの手続きやノウハウ、また初動期にどうしても必要な資金などを、手助けしてくれる民間事業者を事業推進協力者として依頼することが、一般的です。
- 協力者には再開発事業に実績のあるゼネコンを選ぶことが多く、高島屋南地区も、理事を中心とした選考会により大手ゼネコンを事業推進協力者の候補として選定しました。
- 事業推進協力者となった企業を、このまま建設施工まで依頼すると決めたわけではありませんが、これから人的支援とノウハウ、ネットワークや情報も運営資金立替などの企業能力を提供してもらうことで、地域とともに事業を進めていく、内情を一番よく解ったゼネコンとして、関わってもらうこととなります。

- このほかにも、高島屋南地区の計画では、商業フロアーや医療フロアーの計画もありますので、導入のための商業や医療などのコンサルタントなど、さまざまな専門家の力をとりいれながら、より魅力的な施設を目指していきます。



## 再開発のしくみは？

- 再開発の方法は、各地域の事情にあわせて、何パターンかあります。
  - 高島屋南地区の現状を考えて、現在、地域にお話しているのは、権利者の皆さんが、改めて資金を出さずに済む方法で、進めています。
- ① 皆さんがお持ちの権利（土地や建物）を資産評価して、再開発ビルの床の値段と同額分の新しい権利（商業床・住宅）を持っていただきます。
  - ② 高度利用・共同化・空地の確保などを条件に、国、県、市は補助金を出してくれます。
  - ③ その補助金と、皆さんの権利以外に増床した商業フロアーやマンション（保留床）を売却したお金で事業費はすべて賄います。



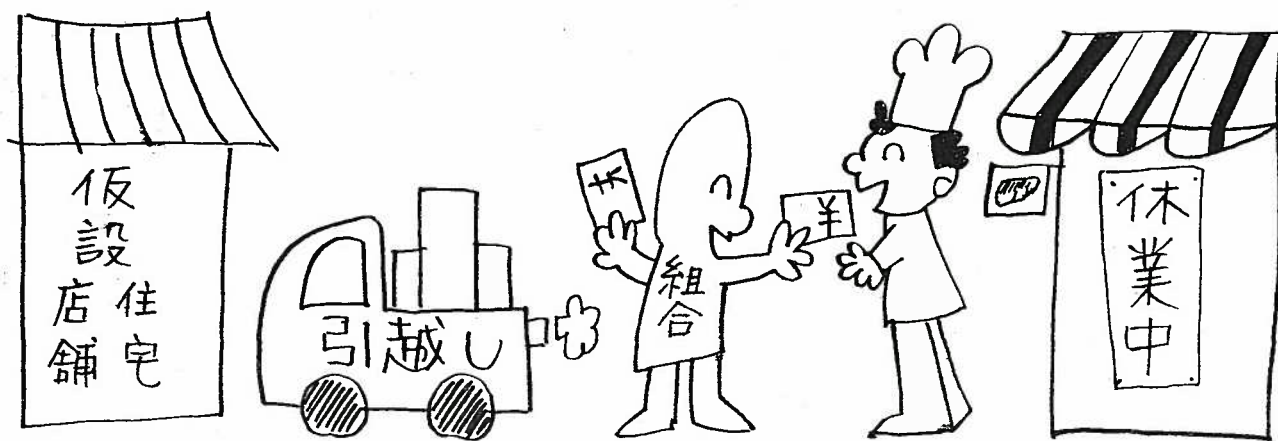
## 補償はどうなるの？

○工事を始めるための引越しや、仮店舗の確保などに必要な費用は補償されます。

その2/3が補助金で賄われます。

- \* 営業補償・・・休業することによる補償
- \* 仮住居補償・・・他に住まいを確保するための補償
- \* 動産移転補償・・・引越しをする場合の経費の補償
- \* 家賃減収補償・・・家主が工事中に受け取ることのできない家賃の補償

権利者の業態や地区の実情により、この他にも事業の準備段階で、十分に検討されます。



## 反対者がいても事業ができるの？

- この再開発地域には、60名以上の権利者がいます。  
今の段階で、これだけ多くの方々の100%の同意を得て進めている再開発はほとんどありません。
- もちろん、100%の同意が理想ですので、そのために各権利者の条件や課題を一つずつクリアしていくことで、最終的には全員同意に向けて頑張っていきます。
- ただし、ほとんどの人の同意があるのに、ほんの一部の不理解で事業が中断するようなことになっては、逆に多くの権利者が犠牲になってしまいます。
- そういったことに対して、全員同意ではない方法に切り替えて、事業を進めている再開発の事例もあります。

事業推進の可否について、面談までにしっかりとお考えください。