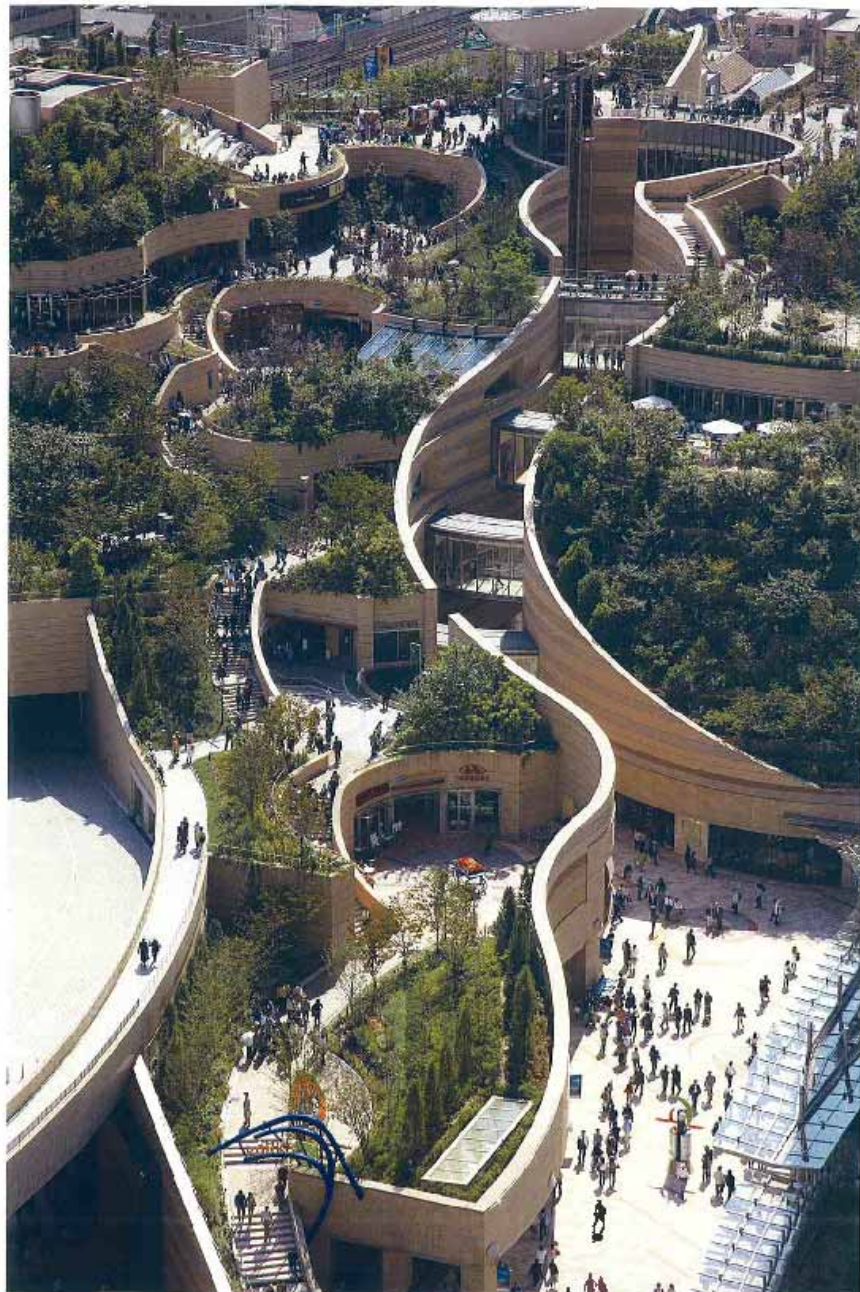


# 高島屋南・まちづくりニュース

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

2007. 1  
VOL25号



## <事例紹介>

大阪 ミナミ

### 「なんばパークス 屋上庭園」

■南海なんば駅 南側隣接

2004年にも、商業施設は、ニュースで取り上げましたが、今回は、屋上公園を紹介します。

なんばパークスは、商業施設、高層オフィス、屋上公園などで構成される複合緑化都市です。段丘状の屋上公園は、各階のテラスで店舗とつながり、都市と自然を行来できるようにデザインされています。

屋上公園は、広さ 8,000 m<sup>2</sup>、235種類もの植物が、四季の彩りを演出します。大規模な緑化は、都心のヒートアイランド現象の緩和、省エネルギー効果、自然環境を回復する効果があり、“環境共生都市”としての機能も備えています。

1. 都市計画決定の意向調査報告
2. 今後のスケジュール
3. 準備組合 活動報告

# CONTENTS

発行 // 高島屋南市街地再開発準備組合 TMK

# 都市計画決定の意向調査報告

昨年6月に行われた平成18年度総会において、行政に都市計画決定の申請をすることが議決されました。そこで、コンサルタントを通じて権利者お一人お一人に計画案を説明し、都市計画決定についてのご意見を伺うと同時に、同意書の提出をお願いいたしました。  
その結果を報告いたします。

- \* ヒアリング実施日 : 平成18年 9月～11月
- \* 対象者 : 65名

## ■ ヒアリング集計

### 1. 人数別同意状況

	同意		消極的同意		未回答者・保留		計	
	人数	%	人数	%	人数	%	人数	%
土地所有者	42	75.0%	6	10.7%	8	14.3%	56	100.0%
借地人	9	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	9	100.0%
計	51	78.5%	6	9.2%	8	12.3%	65	100.0%

### 2. 面積別賛否

	同意		消極的同意		未回答者・保留		計	
	面積	%	面積	%	面積	%	面積	%
土地所有者	3,568.99	78.5%	420.07	9.2%	555.97	12.2%	4,545.03	100.0%
借地人	506.03	90.9%	29.22	5.3%	21.16	3.8%	556.41	100.0%
計	4,075.02	79.9%	449.29	8.8%	577.13	11.3%	5,101.44	100.0%

借地人の面積は、ヒアリングによる契約面積。

同意：同意書を提出した権利者

消極的同意：同意書は提出しないが、再開発事業については、条件次第で大勢に従うと回答した権利者。

## ■ ヒアリング結果

都市計画決定の手続きへと進むことについて、人数別では78.5%、面積別では79.9%となり、結果、全権利者の8割に近い方の同意をいただきました。

さらに、同意率の向上に努めていきます。



## ■ ヒアリングでのご意見

ヒアリング中、権利者の皆さんより頂いた再開発計画案のご意見は次のことなどでした。

### <とくに賛成できるところ>

- 緑が多く、デザインが良い。屋上庭園は良い。
- 公益的なフロアができるのは良い。
- こうして元気な環境づくりをしないと将来はない。
- 駅前が開発もどんどん進んでいる、こういう時に一気にやらないと置いていかれる。
- これから足が動かなくなり車いすの生活者も多くなる。今便利な建物にならなければ皆、暮らせなくなる。

### <計画の不安なところ・質問>

#### \* 計画全体の不安

- 開発の規模が小さい。計画地区がいびつすぎるのではないか。
- 庭園の維持管理が大変ではないか？
- 駐車場は必要か？有料駐車場で大丈夫か？
- マンションはたくさんできているが売れるだろうか？
- 柳ヶ瀬を活性させるにはまずは個人店の努力から始めるべきである。
- この地区は、もめ続けた経緯があり権利者がまとまらないのでは？権利者全員が真剣に考えていない。

#### \* 個人的不安

- マンション暮らしに不安がある。年齢的に新しい建物に移る気力がない。
- 権利変換条件が悪い（店舗が小さくなる）
- 工事期間中の仮店舗・生活の補償、新店舗の費用などの不安。テナントとの対応は？
- 行政に不信感がある。



## 今後のスケジュール

今回のヒアリングにより、多くの権利者の方々から都市計画決定の同意を得ることができました。この結果を踏まえて、準備組合の理事会は、町内会等への説明会を経て、都市計画決定を目指し、行政へ申請の手続きを行います。

都市計画決定後は、権利者の建物・土地などの調査をして、正確かつ公平な評価を定めていきます。（\*調査は、今後の総会で決定する専門家が行います。）そして3年後を目処に、各調整とともに権利者合意を得ていきたいと考えています。

スムーズにいけば、その後約2年の工事期間を経て、5年後の平成24年の完成を目標とします。

## 準備組合 活動報告

下記のように、高島屋南市街地再開発準備組合の活動は行われました。  
理事会のほかに月一回の正副理事会も行っています。

会合名	開催日	検討内容
理事会 4 7	3月16日	① 報告：商業講演会 ② 施設計画案について ③ 視察・研修会について ④ 再開発推進委員会
再開発推進 委員会 17-II	3月22日	① 平成17年度第一回委員会以降の動向 ② 施設計画案 ③ 事業計画案 ④ 施設計画案及び再開発の推進方策
正副理事長会議 28	4月6日	① 総会 ② 再開発ニュース・かわら版
理事会 4 8	4月20日	① 報告：再開発推進委員会／佐藤ゆかり氏と語る会 ② 総会 ③ 事業計画案
理事会 4 9	5月18日	① 総会 ② 今後の進め方
正副理事長会議 29	6月1日	① 総会議案及び運営
理事会 5 0	6月15日	① 総会議案確認 ② 総会運営
平成18年度総会	6月21日	・平成17年度事業報告並びに収支決算承認 監査報告 ・事業推進協力者との協定書有効期間延長承認 ・都市計画決定手続き開始承認 ・平成18年度事業計画（案）並びに平成18年度収支予算（案）
正副理事長会議 30	7月6日	① 報告：総会 ② 都市計画決定に向けた取り組み
理事会 5 1	7月20日	① 都市計画決定に向けた取り組み／・行政協議・採算性の向上 ・権利変換モデルの作成・未同意権利者および周辺権利者への 対応 ② まちづくりニュース発行 ③ まちづくり情報「L S C立川市若葉ケヤキモール」
正副理事長会議 31	8月3日	① 報告：柳ヶ瀬レトロギャラリー ② 都市計画決定に向けた取り組み ③ 平成18年路線価
理事会 5 2	8月24日	① 都市計画決定に向けた取り組み／・施設計画案 ・事業採算性
正副理事長会議 32	9月7日	① 権利者ヒアリングスケジュール調整
理事会 5 3	9月21日	① 権利者ヒアリング報告 ② 完成予想図
理事会 5 4	10月19日	① 権利者ヒアリング報告
正副理事長会議 33	11月7日	① 未同意権利者への対応 ② 臨時総会の対応 ③ 周辺権利者への対応（町内会・自治会・商店街） ④ 再開発推進検討委員会の開催
理事会 5 5	11月16日	① 権利者ヒアリング報告 ② 未同意者への対応 ③ 総会の開催 ④ まちづくりニュース
正副理事長会議 34	12月6日	① 未同意権利者への対応 ② 今後の進め方
岐阜市助役面談	12月12日	・経過報告、支援要請
理事会 5 6	12月21日	① 未同意者への対応 ② 都市計画決定に向けての勉強会 ③ 百貨店の地域貢献活動