

## 住宅ディベロッパーへのヒアリング結果

- 再開発ビルのマンション部分を一括購入し、販売する住宅ディベロッパー（不動産開発会社等）に、高島屋南地区における住宅開発についてヒアリングを行いました。
- 事業協力者を通して国内大手14社に問い合わせ、うち13社から高島屋南地区再開発事業に対する考え方を回答いただきました。

このような内容で、  
住宅ディベロッパー13  
社から、回答をいただきました。



### <ディベロッパーへのヒアリング内容>

1. 分譲住宅事業について
  - a. 取り組みのスタンス
  - b. 適正と思われる事業規模
2. 本計画の内容について
  - a. 分譲住宅の施設計画に対する意見
  - b. 分譲住宅以外の施設計画
  - c. 事業スケジュール
  - d. 事業参画方法
3. その他
  - a. 本事業に対する意見・要望

## 結果

3年前、同等のヒアリングを行ったときは、あまり積極的ではなかった企業も、駅前、ダイエー跡地などの開発が進んでいることから、高島屋南地区の再開発に対しても積極的な企業が増えています。

- 積極的企業（11社）：大京、野村不動産、三井不動産、名鉄不動産、三菱地所、住友不動産、積水ハウス、近鉄不動産、大和ハウス工業、東京建物、丸紅
- 共同参加希望企業（2社）：エムジーホーム、三交不動産

## 劇場通権利者に対する説明会

- 劇場通権利者に対して、高島屋南市街地再開発事業の経緯や地区計画についての説明を行ったところ、次のような話し合いがなされました。

日時：平成19年 9月 25日 19:15～

参加者：劇場通権利者 4名

『 今回の同意は、工事期間中の補償なども含めて承諾するという意味なのか？ 』

A: 今は施工業者も決定していない段階で、工事期間中の補償などを判断していただくのは、まだ先のことになります。今回、同意書を出したからといって再開に諸手を挙げて賛成したということではありません。

『 再開だけに重点をおかず、周辺商店街との関わりも考えてほしい。 』

A: この再開はビルの中だけではなく、地域の皆さんと一体となって、まちの活性化をめざす再開を考えています。

『 この再開を根本から反対する人はいない。ただ進めていく過程を心配しているだけである。 』

A: 今後も地域の方のご意見などを聞きながらすすめていきたいと考えていますので、ご理解・ご協力をお願いします。

『 その他のご意見 』

- 居住が中心の再開なら賛成する。劇場通権利者は高齢者も多く、地域に人が住むことが先である。
- 岐阜は観光都市であることも考え、良いまちづくりをしてほしい。この再開は注目しているし、成功すればセンサや長崎屋の再開も進むであろう。
- 今回のように市職員も入った説明ならわかるが、新聞に出たから同意しろと言われても、納得できない。今後も業者任せというのではなく、市も常に一緒になって関わって欲しい。

ちよとーエー

<10月13日 岐阜シティ・タワー43が、オープンしました！>

1・2階の商業施設は、様々な店舗が出店し、連日にぎわっています。  
清々しい秋晴れの日をねらって、43階展望室の絶景を見にきたいものですね。



## 地区内テナントに対する説明会

■地域内のテナントさんから、再開発事業についての説明がほしいとの要望がありましたので、説明会を開催しました。

日時：平成19年 10月 25日 19:00～

出席者 15店舗、16名

『今後も節目で説明会を開催して欲しい。』

**A:** 今後もテナントや借家人に共通することは説明会で話し、皆さんの個々のご事情に関することは個別に対応していきます。

『誰かがゴネ得になるようなことはしないでほしい。』

**A:** 再開発事業では、一個人への優遇が全体の負担になる仕組みとなっています。また、補償費の開示請求があれば開示しなければなりません。このため、一個人を優遇することはできません。

『店舗の位置はどのように決めるのか。』

**A:** 今後、商業コンサルタントにも参加してもらい、商業のコンセプトやゾーニングを決めていきます。魚屋の隣にブティックがあっては魅力的な商業施設になりません。権利者の希望も取り入れながら、全体を調整して店舗の位置を決めていきます。

『再開発ビルの内装費はどうなるのか。』

**A:** 店舗の内装は個々の事情によって違いがあるので、原則として、内装費は個々の負担となります。ただし、これから設計していきますので、住宅が内装付きであるのと同様に、共通的な内装費を含めたり、当初から権利者が希望する内装費を含めたりした権利の交換は可能です。

『現在の店舗の内装に手を加えることが無駄になるのか？』

**A:** 再開発事業は息の長い事業になります。それまでの間、建物や内装がいたれば、営業活動にも支障をきたしますので、店舗の維持のためにも直して欲しいです。

『その他のご意見』

- 説明は理解できた。本日の説明・資料をタタキ台としたい。
- テナントにも補償があるとは思っていなかった。



# 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。

2007.11  
vol.29号

## <事例紹介> 「横浜ベイクォーター」

オープン 2006年8月  
商業棟 約75店舗(物販・サービス) 地下2階、地上8階  
駐車台数 730台  
延床面積 約50,900㎡ / 店舗面積 約12,500㎡  
施工:竹中工務店

住宅棟「ナビュレ横浜タワーレジデンス(分譲)」  
オープン 2007年3月  
高さ 約150メートル、階数 41階 / 総戸数 390戸  
施工:鹿島建設

横浜駅東口から徒歩5分。「ポートサイド地区」の玄関口、かつて三菱倉庫の倉庫群だった約1万9300㎡が再開発され、住宅棟(タワーマンション)、商業棟、業務棟(超高層オフィス)に生まれ変わる。第1期事業として商業棟・横浜ベイクォーターとタワーマンション。第2期事業として超高層オフィスビルが2009年12月完成予定。

商業施設は横浜港を望むウォーターフロントに、「豪華客船」をモチーフに海側に開かれた広いテラスや広場が心地よい。

また、「そごう横浜店」に隣接し、平日の昼間に多い30代から50代の大人の女性が、一步踏み込んで楽しめる施設を目指し、タラソテラピー・スパ、大型インテリアショップ、レストラン群、託児サービスもあり、女性が小さな子供を預けて、自分の時間を楽めるように配慮されている。



1. 住宅ディベロッパーへのヒアリング結果
2. 劇場通権利者に対する説明会
3. 地区内テナントに対する説明会

# CONTENTS