

平成19年度 総会のご案内

いよいよ  
再開発は本格的始動へ！

平成19年度 総会日程が決定いたしました。  
都市計画決定に進む大切な総会ですので、  
是非ご出席ください。

＜平成19年度 総会＞  
日程 平成19年 6月 27日（水）  
時間 午後 6時 30分より  
会場 シネックス ホール

＜再開発準備組合 視察・研究会のお知らせ＞

大阪なんばパークス視察会

構想案にある屋上庭園や医療モールなどテーマフロアの  
整備に参考となる先進事例の視察・研修会を開催します。

日時 平成19年6月13日（水）

- 会費 お一人につき1,000円（昼食代等）
- 集合時間等 参加希望者に後日ご連絡します。
- 参加申込書提出先 田宮 雅雄

岐阜市徹明通2-4（榊倉総本店）

TEL 058-262-3332

\*バスが定員となり次第締め切りとします。



# 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。

2007.05  
vol.27号

## 都市計画等に関する 説明会 開催

平成19年5月16日（水）と5月17日（木）  
シネックスホールにおいて、地区内及び近隣の住民および  
テナントの方に再開発事業の説明会を開催しました。



1. 都市計画等に関する 説明会 開催
2. 地区計画とは
3. 説明会での質疑応答
4. 平成19年度総会のご案内

# CONTENTS

## 地区計画とは

### ■地区計画とは

市街地再開発事業を進めるためには、再開発事業の都市計画決定と共に、その前提として街区としての「まちづくりの目標」となる地区計画の都市計画決定も必要となっています。

下記の区域を対象にまちづくり（地区計画）の目標と方針を示し、市街地再開発事業区域を地区整備区域として定めます。

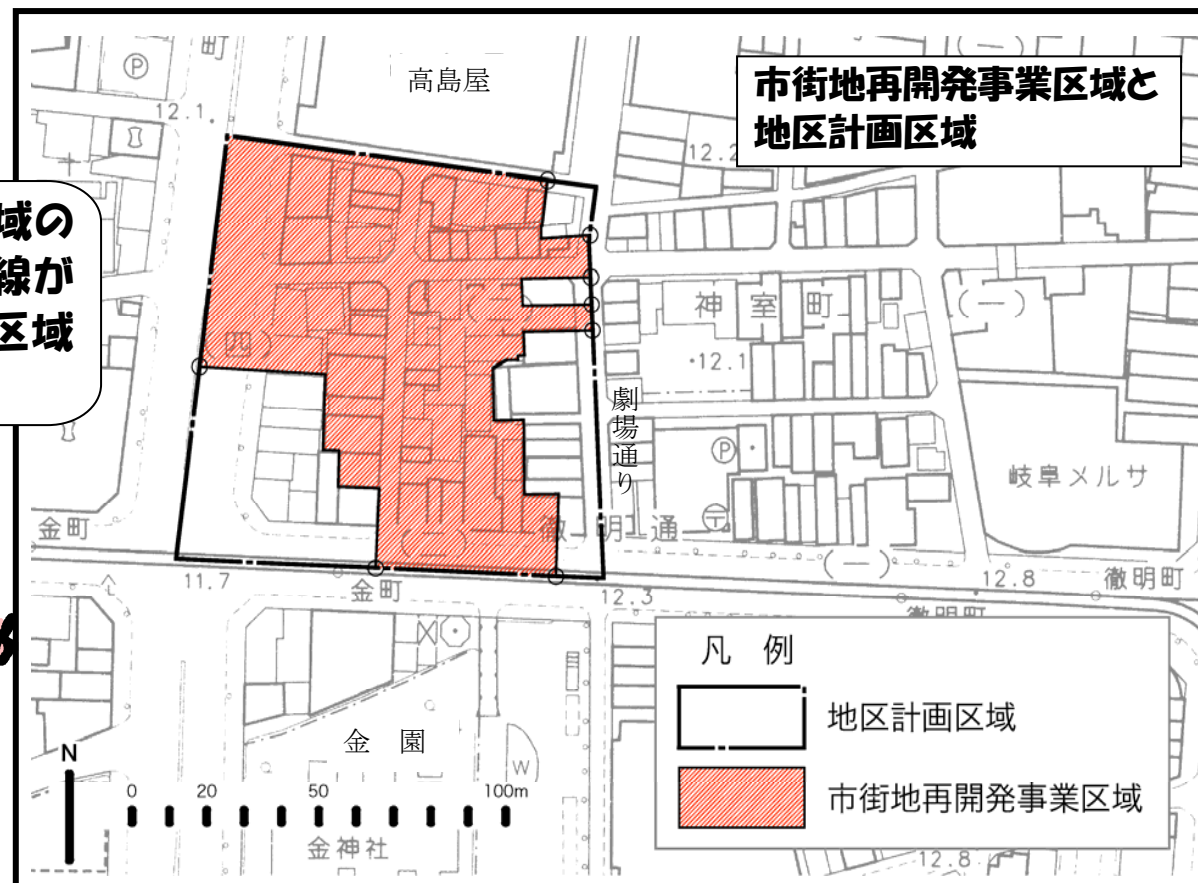
地区計画区域内における市街地再開発事業の区域外では、「まちづくりの目標と方針」が適用されますが、具体的な建築の規制等は何もかかるとはなりません。

### ●まちづくり（地区計画）の目標と方針

【目標】 この地区の特性を活かして商業機能の高度化を目指し、集客性を高めるために、公共施設を整備します。また、まちなか居住の推進を目指すことで、にぎわいを創出し、柳ヶ瀬地区の再生を図ります。

【方針】 1 まちなかやその周辺で暮らす人々の生活を支える商業の振興を目指すため、本地区にふさわしい店舗等の商業施設を主とした土地利用を図ります。  
2 柳ヶ瀬地区の文化や歴史を活かし、まちなか居住者や来街者が様々な活動を展開できるように都市機能を整備し、にぎわいを創出します。

再開発区域の外側の黒線が地区計画区域です。



## 説明会での質疑内容

### ■ 近隣説明会では、参加者から次のような質問がありました。

**Q: 2年間の工事期間、店舗はどうなるのか？また現状の売上げの維持、新しいビルの家賃の値上げが不安である。**

**A:** 再開発事業では、店舗移転について権利者の希望をお聞きしながら、組合・専門家・事業協力者などが手をつくして仮店舗の確保をいたします。また、調査の上でその間の営業補償も検討されます。権利者・テナントの理解のないまま事業を進めることができない仕組みとなっています。

**Q: 地区内に隣接するが、建物が古いため、工事中、壁などが崩れないか心配である。**

**A:** 工事業者はまだ決定していませんが、周辺への養生は事前にしっかりとて工事に入ります。2~3年後、業者が決まれば、周辺へのご理解を含めて、工事に関する説明会を開催します。

**Q: 駐車場は、権利者や新住民が確保すると、現状の台数では不足しないか？また、駐車場は有料か、無料か？**

**A:** 商業の活性化のための住宅であり、住宅の駐車場のために商業に負担がかかるようでは本末転倒です。高齢者が増加する今日では、住宅すべてに駐車場が必要とされないことも多く、都心の住宅であることも考えながら適正な台数を決めていきます。有料か無料かについては、街の中心部であるためどうしても建設コストが高くなります。無料にすればオーナーやテナントの負担になりますので、それらのことも含めて、料金について今後組合で検討します。

**Q: ワンフロアの駐車台数、また住宅の戸数を教えてほしい。**

**A:** 駐車場はワンフロア39台、住宅は5~4戸です。（部屋の規模によって変動します）しかし、まだこの計画はたたき台であり、今の段階の計画案として考えてください。

**Q: 一階二階の商業フロアの提案を聞きたい。**

**A:** 商業施設については、地域の活性化、また住民に寄与できる店舗を基本として、岐阜高島屋との連携も考えていきます。今後は商業コンサルタントも参加させ、その提案と皆さんの意見を聞きながら検討していきます。

**Q: 再開発事業区域で抜けているところがあるが、今後この区域の変更もあろうのか？**

**A:** 組合としては新規の参加を拒んではおらず、まだ周辺権利者には声かけを続けています。地区で一緒にやっていきたいとお考えの方がいれば、是非参加していただきたい。現にこのエリアも当初より拡大しています。

**Q: 再開発をやるなら4ブロック全区域でやるべきではないか？**

**A:** 4街区一体の再開発は、地区や組合でも長年の希望ではありました。しかしようやく10年かかって区域の8割の方の意見をまとめることができましたので、今後も努力はし続けるものの、とにかく今一歩進めることで、8割の賛同の力を前進させようと組合では判断しました。他地区の事例のように、都市計画決定がされることで、本格的に事業が進むことが明確になり、周辺の権利者の新たな参加が得られることもあると考えています。