

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。

2010.01
vol.36号



富山市 総曲輪通り南地区再開発
写真：富山県住まい・街づくり協会HPより

富山へ視察に行ってきました！

平成21年11月4日（水）、権利者&関係者（計23名）で、
富山市^{そうがわ}総曲輪通り南地区再開発の視察を実施しました。

1. 富山視察の様子
2. 準備組合活動報告
3. 再開発Q & A

CONTENTS

発行 // 高島屋南市街地再開発準備組合 TMK

TMK ホームページ <http://www.tmk-yanagase.com>

富山視察の様子

そうがわ
総曲輪地区は富山市最大の商店街・繁華街です。昭和28年にはアーケードが設置され、総曲輪通りでのショッピングを「総ブラ」と呼んで親しまれてきましたが、郊外化に伴う大型店の撤退などが相次いだ結果、歩行者数や売上げの減少など地区の活性化が大きな課題となり、富山市と地元関係者が、中心市街地の賑わい再生に向けた再開発などの事業化を進めてきました。

岐阜市と同様、富山市は平成19年2月に中心市街地活性化基本計画の認定を受けており、中心市街地の活性化の「目玉」として、地元の期待を集めています。

<視察の様子>

当日は岐阜の高島屋南地区からバスで出発。紅葉も美しい東海北陸自動車道を、一路富山へ向いました。昼食に再開発ビル内のレストラン街にて、富山湾の海の幸をいただいた後、富山市役所の方による事業の詳しい説明を受けました。



事業説明の様子



グランドプラザ視察

その後、地元百貨店・大和富山店をキーテナントとした「フェリオ」、権利者店舗を各商業筋面に並べた商業棟と立体駐車場を一体とした再開発ビル「キュービィ」、そしてこの二つの再開発ビル間の市道を拡幅して作られた多目的公共スペース「グランドプラザ」を見学。

またアーケードで繋がる周辺商店街もご案内いただき、商店街の現状を見学しました。



総曲輪商店街視察



総曲輪地区の再開発は、人が街に出てくるように、また出てきた人を街にとどめるために、地域と行政が一緒になって様々な工夫を施し、オープン後も数多くのイベントを行い、賑わいを定着させています。帰り道の反省会でも、『地域の身の丈にあった再開発であった』と評価をした参加者が多数でした。

準備組合 活動報告

理事会のほかに月一回の正副理事長会議も行っています。
 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。

会合名	開催日	検討内容
正副理事長会議 61	4月2日	① 視察・研修会について ② ホームページの開設 ③ 今後の予定について（総会の開催日と都市計画決定手続き）
理事会 8 1	4月16日	① 視察・研修会について ② ホームページの開設 ③ 今後の進め方 ④ 平成20年度事業報告および決算について ⑤ 施設計画案について
正副理事長会議 62	5月7日	① 総会について ② 総会議案について ③ 今後の予定
理事会 8 2	5月21日	① 総会について
正副理事長会議 63	6月4日	① 第三号議案 商業コンサルタントとの協定書締結承認の件について ② 総会の役割分担
理事会 8 3	6月18日	① 総会議案について ② 総会の役割分担とシナリオ
平成21年度 総会	6月24日	① 第一号議案「平成20年度事業報告並びに収支決算承認の件 ・監査報告」 ② 第二号議案「設計協力事務所との協定書有効期間延長承認の件」 ③ 第三号議案「商業コンサルタントとの協定書締結承認の件」 ④ 第四号議案「高島屋南地区市街地再開発事業都市計画決定（案） 及び地区計画（案）承認の件」 ⑤ 第五号議案「平成21年度事業計画（案） 並びに平成21年度収支予算（案）議決の件」
正副理事長会議 64	7月2日	① 総会の報告 ② 今後の行動計画 ③ 同意率の向上について ④ まちづくりニュース
理事会 8 4	7月16日	① 今後の予定について ② まちづくりニュース
正副理事長会議 65	8月6日	① 同意率の向上について ② 施設計画案について
理事会 8 5	8月20日	① 同意率の向上について ② 施設計画案について ③ 富山市総曲輪通り南地区再開発事業について
正副理事長会議 66	9月3日	① 都市計画決定について ② 視察会について
理事会 8 6	9月17日	① 都市計画決定のための同意率向上について ② 視察会について（富山市総曲輪通り再開発事業）
正副理事長会議 67	10月1日	① 視察先について ② 同意率の向上について
理事会 8 7	10月15日	① 都市計画決定のための同意率向上について ② 視察会について
富山視察	11月4日	総曲輪フェリオ/西町・総曲輪CUBY/グランドプラザ
正副理事長会議 68	11月5日	① 未同意者への対応について （配布文について/権利者対応の分担について）
理事会 8 8	11月19日	① 都市計画決定のための同意率向上について ② 視察会の報告・反省
正副理事長会議 69	12月3日	① 未同意者への対応について
理事会 8 9	12月17日	① 都市計画決定のための同意率向上について

●理事会（第3木曜日に開催）は、どなたでも出席できます。皆さん、積極的参加を！

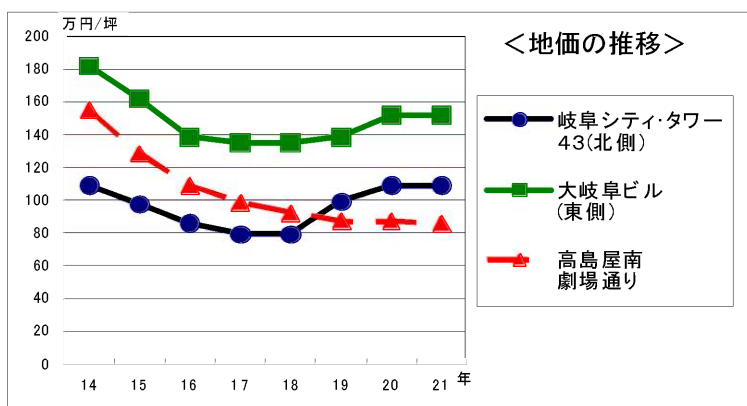
新たな年を迎え、高島屋南地区では、いよいよ市街地再開発事業の都市計画決定の実現を目指します。権利者の中には、「都市計画決定についてよく分からない」との声もあります。そこで、事業の都市計画決定に関して、皆様からのご質問にお答えいたします。

Q1：なぜ今、都市計画決定するのでですか。急ぐ必要があるのですか？

A： 柳ヶ瀬地区は、空き店舗の増加や高齢化の進展、地域に好ましくない店舗等の参入により、商店街の衰退が著しい状況にあります。このまま推移すれば、状況は益々深刻となります。準備組合では、再開発がそれに少しでも歯止めをかけ、地域再生の起爆剤となると考えています。

現に、地価（右図）についていえば、本地区は下がり続けていますが、岐阜市内の再開発完了地区周辺では上昇に転じています。

再開発の完成にはまだまだ時間がかかりますが、その第一歩として都市計画決定が必要なのです。



Q2. 都市計画決定では何か決まるのですか？

A： 準備組合としては、公益的施設整備の決定が最も大きなことと考えています。都市計画決定により、長年、地域に望まれてきた、新しい社会・時代に対応した魅力ある公益的施設の整備が定まります。また、岐阜市が中心市街地活性化のために、本事業に参加することにより、事業成立も確実なものとなります。その他、事業区域や再開発ビルの概ねの規模などが決まります。

Q3. 都市計画決定は全員が同意しなくても決定されるのですか？

A： 都市計画決定には、全員の同意が必要ということではありません。準備組合では、全権利者のご理解をいただけるよう、引き続き理解を得るための努力を続けますが、都市計画決定の必要性を踏まえ手続きを検討しております。

Q4. 都市計画決定がされると、区域内の権利者は事業に同意したことになるのですか？

A： 都市計画決定がされても、権利者が事業に同意したことにはなりません。今後、再開発組合の設立や権利変換計画の認可、補償契約の締結といったいくつかの段階毎に権利者の同意・理解を得て、一步一步進めることとなります。

Q5. 都市計画が決定されると、地区内の権利者はどうなるのですか？

A： 日常生活には全く影響はありません。ただし、地区内の土地・建物の資産の処分や建物の建て替えを行う場合は、事前の届け出が必要となりますが、まちづくりを進める上で、地区に好ましくない施設等の参入が防げるというメリットもあります。
都市計画決定後、国・県・市の補助金を得て、権利者の資産価値に関する調査等を実施し、補償内容、再開発ビルの取得条件、転出先の確保などの具体的条件を明らかにしていきます。

