

岐阜シティ・タワー 43

—岐阜駅活性化の起爆剤として— 163mのランドマークタワーの誕生

社団法人中部開発センター

企画事業部 折戸 厚子

2007年10月13日、住居を含んだ複合ビルとしては、中部9県でもっとも高い「岐阜シティ・タワー 43」（高さ163m）が開業した。岐阜駅から歩いて3分、駅に隣接する一等地に建設された43階建てのビルは、これまで10数階建てのビルしかなかった岐阜市内でひととき威容を誇り、新たなランドマークとなるとともに、岐阜市の中心市街地活性化のシンボルとしての期待を背負っている。



平坦ではなかった完成までの道のり

岐阜シティ・タワー 43の敷地である岐阜駅西地区は、駅直近という好立地でありながら、かつては材木場や倉庫、築後30年以上経過した老朽低層建物などで占められており、「駅前のへき地」と呼ばれることもある、人気の無い寂しい地域であったという。

1970年代半ば、それまで岐阜市の中心市街地を分断していた旧国鉄の岐阜駅を高架化する事業が始まった。それに伴って、この駅西地区をもっと活気のある地域として再開発しようと、1983年、

当時の地権者らによって再開発準備組合が発足した。

89年には岐阜駅西地区市街地再開発組合が設立され、百貨店を核とした商業系再開発が計画された。その核テナントの誘致が進められた結果、大手百貨店が出店を表明し、翌年に協定締結するなど順調なスタートをきったかにみえた。しかし、その後、まもなくバブルが崩壊。あえなく出店は辞退されることになった。別の百貨店の進出構想も頓挫、約十年余りの間、着手の目処もたたないまま、事業の実現も危ぶまれた。

住宅用に計画を見直し

こうして事業が長引く中、岐阜市と岐阜駅周辺の状況も変化していった。郊外における大規模商業施設の出店が相次ぐとともに、民営化したJRのダイヤ改正によって名古屋市へのアクセスが向上、買い物客は、郊外、県外へと流れていった。その結果、中心市街地では集客力の弱った既存大型店舗が次々に撤退していく一方で、居住人口もピーク時から40年の間にほぼ半数程度にまで減少し、郊外へと人口が拡散していった。

こうして中心市街地の衰退が問題視されるようになった、2000年3月、岐阜市は「岐阜市都市・居住環境整備基本計画」を策定した。人口を都心へ呼び戻し、中心市街地に賑わいと活力を取戻す、都心居住施策の必要性を強く打ち出した。

それを踏まえて、駅西地区再開発も、これまでの商業メインの施設から、住宅と商業の複合施設案へと再開発の方針を転換し、2002年、企画案を一般公募。応募者の中から、森ビル都市企画(株)・(株)竹中工務店の共同提案を採用し、新たな再開発事業を展開することとなった。

予想に反して、分譲マンションが即日完売

事業収支計画では、事業費を床の売却費と補助金のみで賄い、地権者が長期債務を負わないスキームを目指した結果、民間デベロッパーによる約240戸の分譲マンション、岐阜県住宅供給公社による約100戸の高齢者向け優良賃貸住宅と福祉・医療施設、さらに(株)岐阜放送が床を取得することが決まり、事業成立に向けた資金的条件が整った。

2005年1月、ついに建設に着手。居住を伴う複合ビルとしては中部地区一となる地下1階・地上43階建て(約163m)の超高層タワーで、名称は一般公募によって「岐阜シティ・タワー43」に決定された。

5月には、柱である分譲マンションの販売がスタートした。約240の戸数の多さから、完成まで

の2年間をかけて販売していく見込みであった。しかし、発売開始と同時に申し込みが殺到、抽選により即日完売という結果になって、大きな話題を集めた。続く、2005年の高齢者向け優良賃貸住宅の入居者募集においても高い競争倍率で抽選を終えた。

こうして、「岐阜シティ・タワー43」は、岐阜駅前の新たなランドマークとしての役割はもとより、岐阜市の進める「都心居住」による中心市街地活性化、都市再生に向けてのシンボルとなることになった。

ビル開業後の周辺地域の動き

組合が保有する1・2階、および4階の一部の商業施設部分についても無事に誘致が完了し、2007年10月13日、準備組合発足より、実に四半世紀もの歳月をかけて、「岐阜シティ・タワー43」はついにオープンした。

「岐阜シティ・タワー43」の出現は、他の岐阜市内の再開発計画に刺激を与え、タワーと道路を挟んで北側にある繊維問屋街でも、37階建ての住宅と商業施設の複合ビルの建設が動き出すことになった。岐阜シティ・タワー43の分譲マンション即日完売を受けて、当初の25階建ての構想より、住宅12階分を上乗せしてあり、完成すれば岐阜駅前に、ツインタワーができあがることとなる。また、周辺の柳ヶ瀬通北地区や高島屋南地区の再開発も、まちなか居住を目指して、それぞれ上層階を住宅として計画している。

多彩なフロア構成

岐阜シティ・タワー43のフロア構成は以下のようになっている。

●43階：スカイラウンジ

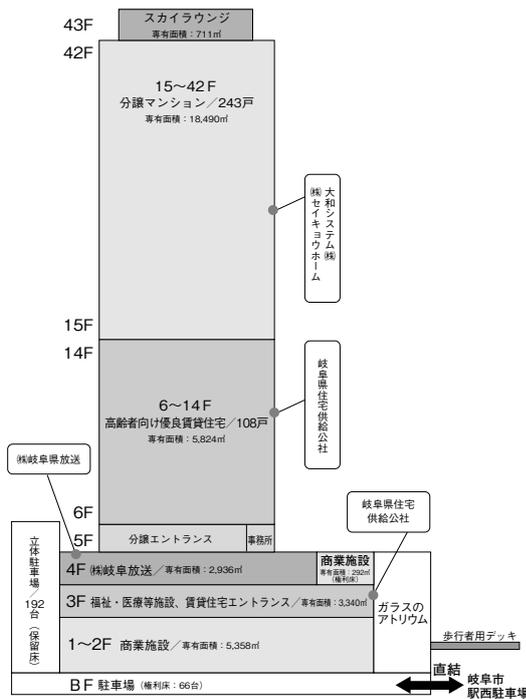
(展望室と展望レストラン)

●15～42階：分譲マンション「スカイアークス」

●6～14階：高齢者向け優良賃貸住宅

「ラシュールメゾン岐阜」

- 5階：分譲マンションエントランス
- 4階：(株)岐阜放送本社・スタジオ
- 3階：福祉・医療施設、賃貸住宅エントランス
- 1階・2階、4階の一部：商業施設
(歩行者用デッキでJR岐阜駅と直結)
- 地下1階：駐車場



フロア構成

従前権利者が所有する1、2階の商業施設は、歩行者用デッキでJR岐阜駅と直結している。「新しくもあり」「懐かしくもある」という2つのコンセプトを持ち、新しい街部分—日々是好ゾーン—は、それぞれの店舗デザインの個性を打ち出し、懐かしい街部分—温故知新ゾーン—は「らっしゃい横丁」と名づけられ、木造とレンガ造りで古き良き岐阜の街角のレトロな雰囲気を再現している。

3階は、6～14階の岐阜県住宅供給公社が管理・運営している高齢者向け優良住宅のエントランスであるとともに、福祉・医療施設が入居している。単に高齢者向け住宅と福祉・医療施設が距離的に近くにあるというだけでなく、緊急時の対応や介護などのソフト面も整備し、高齢者が安心できる暮らしのスタイルを提案している。

4階は(株)岐阜放送で、地上デジタルサービスの

本格的な開始によるサービスを充実させるとともに、「オープnstudio」によるラジオ・テレビ作りを進め、ビルの来訪者が外から見学できるようになっている。

15～42階は、分譲マンション「スカイアークス」で、幅広い世帯構成に対応できるよう、2LDK(専有面積約50㎡)から4LDK(専有面積約150㎡)まで多様な間取りがあり、平均販売価格は約3,400万円。発売当時の価格帯は、1,700万円～1億2,000万円であった。

最上階である43階のスカイラウンジは、岐阜市が所有し、無料の展望室と、展望レストランが開設された。展望レストランには(株)ゼットン(本社名古屋市)が出店している。

高さ160mから見渡すことができる展望は、間近にそびえる金華山と岐阜城、晴れた日には遠くの名古屋の市街地と、昼夜ともに趣のあるものとなっている。



木造とレンガで、ビルの中に古い町を再現



展望室は無料になっている

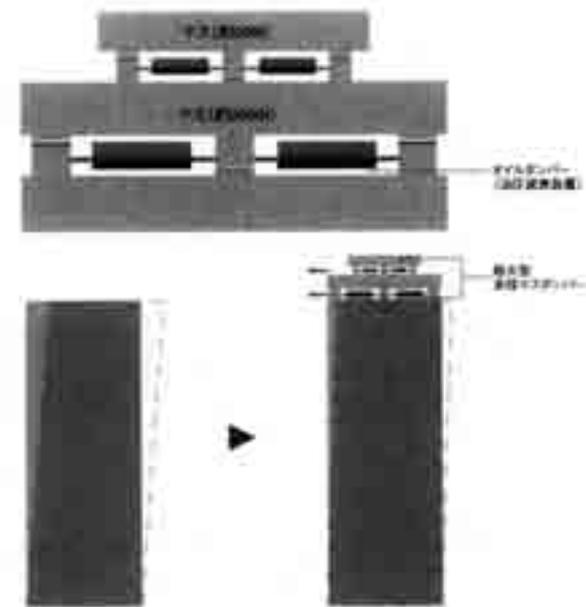
いたるところに岐阜を取り入れたデザイン

「岐阜シティ・タワー 43」は、岐阜市の新たなシンボルという位置付けで、最上部には岐阜城をイメージした屋根を設置、オープンイベントも「誕城祭」と名づけられた。

岐阜の旧地名「井ノ口」の「井」にちなみ中央が吹き抜けとなっており、外壁の水平ラインは岐阜提灯をモチーフにし、各所のエレメントに鵜飼船を取り入れるなど、いたるところに岐阜を意識したデザインとなっている。



タワー正面の広場のベンチも、鵜飼船を意識



制震装置の概念図

日本初の最新式制震システムを採用

震度5弱以上の地震が発生した際、43階スカイラウンジ及び屋上ヘリポートを免震化させ2段式の多段型マスダンパーとすることで、地震時の揺れを最大約2割低減させる日本初となる制震システムを採用している。

杜の中の駅構想

岐阜シティ・タワー 43を核として策定された岐阜市の中心市街地活性化の基本計画（2007年）には、5年後に中心市街地の居住人口を23%増、小売業の商品販売額を22%増などとする目標が掲げられている。

現在、岐阜駅周辺のエリアと、岐阜市、最大の商店街・柳ヶ瀬周辺の地域が、「都市再生特別措置法」に基づいた都市再生緊急整備地区に指定され、都市計画の規制を緩和したり、金融支援を受けやすしたりなどの優遇措置を受けられるようになり、各地域で再開発事業が立ち上がりつつある。

そうした民間の再開発事業と同時に、JR岐阜駅北口の整備事業も進んでいる。すでに整備を終えた南口に続き、北口では「緑」をテーマとした「杜の中の駅」の構想が、市制120周年となる2009年完成予定となっている。

駅前広場、JR岐阜駅、名鉄岐阜駅、バス停、



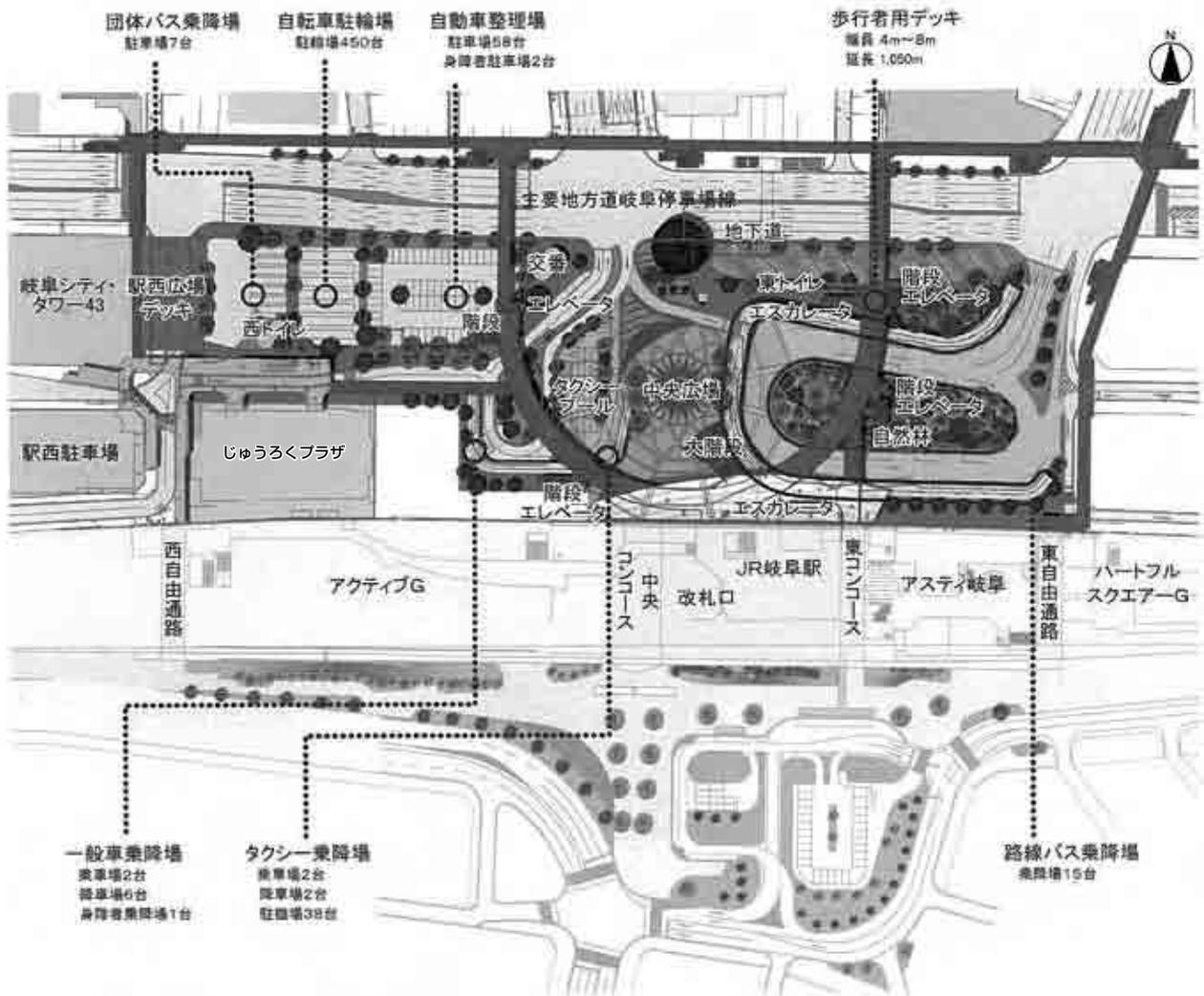
岐阜シティ・タワー 43展望室から見える整備が進みつつある駅前広場

周辺の商業施設などを総延長1,050mもの歩行者用デッキで接続して、雨の日も濡れずに安全に往来できるようにするとともに、駅前広場を緑で埋め、駅周辺施設の一体化と景観の向上を図るものである。

岐阜シティ・タワー 43をはじめとする市街地再開発事業及び駅前広場整備等の影響から、岐阜駅周辺は、バブル崩壊以降続いていた地価の下落傾向が上昇に転じるなど、中心市街地再生へ向けた希望の灯が見えてきている。

施設概要

建物名称	岐阜シティ・タワー 43
所在地	岐阜県岐阜市橋本町 2丁目52番地
TEL	058-213-5043
URL	http://www.gifucity-tower43.jp/
施行者	岐阜駅西地区市街地再開発組合
敷地面積	5,412.12㎡
延床面積	5万7,600.44㎡
規模構造	地上43階（高さ162.82m）、地下1階、RC造
高さ	162.82m
設計・施工	森ビル都市企画(株)・(株)竹中工務店共同企業体



「杜の中の駅」構想

インタビュー

岐阜駅西地区市街地再開発組合理事長兼
株式会社岐阜シティ・タワー 43開発代表取締役
大橋清隆氏



—ご自身と岐阜シティタワービルとの関わりの経緯についてお聞かせください。

ここに土地を所有していた地権者のうちの一人です。繊維業を営んでおり、社の出張所を置くという形で利用していました。今から20年ほど前に、JRの高架化と県道の拡張工事とあわせて、岐阜の駅前を良くしていこうという機運が盛り上がり、我々、地権者に対して協力要請がありました。

—岐阜シティ・タワー 43の特色についてお聞かせください。

なにより、中部9県の中で住宅系のビルとしては最高の高さを誇っていることです。これまで最高だった名古屋市の「ザ・シーン城北」は160m、これから名古屋市最高となる「ザ・ライオンズミッドキャピタルタワー」は161.85mと、たった2mではありますが、こちらのほうが高い（笑）。高さのもたらすインパクトというのは大きなものようで、各メディアにとりあげて話題にされています。

それから、こうした再開発計画にありがちな3セク的な再開発ではなく、岐阜市が入っているとはいえ民間を中心にした組合が、無借金で作った施設だという点も、全国的に珍しく注目を集めて

いると思います。

—無借金なのはなぜでしょうか？

床の多くを売却しているためです。住宅会社に売却し、現在は住人の皆さんが所有されています。借入金で無理をしない、岐阜の身の丈にあった再開発をしています。

事業費の150億円のうち、100億は床の売却分、50億は中心市街地活性化を目的とした国・県・市の補助金でまかっています。建設前から、借金ゼロの再開発として注目され、駅前の再開発の参考にするため、全国の自治体関係者や民間開発業者らが、視察に訪れています。

—マンションを買われたのはどのような方たちなのでしょう？

岐阜市内の方が7割だったと聞いています。これには理由がありまして、他の地区に広告エリアを広げていく前に、すべて売れてしまった。公募を開始したとたん完売してしまったので、あらかじめご存知の方以外は、ほとんど対応できなかったと思います。うれしく、ほっとする反面、市外から人を集めるという意味では、もう少しゆっくり売れてもよかったかもしれません。

—なぜそんなに人気があったのでしょうか？

高齢者用住宅については、将来、車が運転できなくなるかもしれないといった心配をお持ちの方が、移動をするにも、買い物をするにも便利な駅周辺を選んだという点があるでしょう。

分譲マンションについては質に比べて、価格が割安に感じられたというのもあると思います。岐阜駅に直結しており、名古屋駅へのアクセスがわずか17分。展望も抜群でありながら、地価も名古屋の高層マンションより安いと感じられた点が魅力的なのでしょう。

—岐阜シティ・タワー 43がオープンしたことで、どのような変化がありましたか？

まず、市民が誇れるような施設ができたという

点を喜んでもらっています。

それから、人の流れを変えたことです。3月31日でタワーへの入館者が234万人と、今まで人がほとんどいなかった駅西地区に人が来るようになりました。

また、岐阜シティ・タワー 43の完成によって、隣接する問屋町の再開発の機運が盛り上がりました。小さな商店が多く地権者が92名となかなかまとまらずにいたのですが、岐阜シティ・タワー 43に刺激を受けて、2008年1月、超高層再開発ビルを建設する計画が岐阜県より認可され、来年度には着工となる予定です。

—既存大型店舗の撤退、次々に立ち上がる再開発事業と岐阜駅周辺の動きはめまぐるしいですね。

せっかく我々が頑張っている間に、撤退していくなんてと文句を言っているのですが（笑）

最盛期には、約1,500店舗もあった岐阜市の主要産業であったアパレル産業が斜陽化して元気なくなっていることと、それをなんとかしよう頑張っているということが大きいと思います。

岐阜シティ・タワー 43の完成によって、1,000人の定住人口が増えました。その賑わいを次の賑わいへとつなげて行ってほしいです。いつも言っていることですが、岐阜シティ・タワー 43だけなら岐阜駅のピンポイントに過ぎません。これを面的に広げていくことは行政にも頑張っていたかなくてははいけません。

駅前再開発がそれぞれ立ち上がり、切磋琢磨していくことで、他県からも人が集まるような魅力ある駅前にしていきたいです。特に、隣接する問屋街のビルができれば、ツインタワーの相乗効果で、ますます駅周辺に人の流れが呼び込めるはずで。

岐阜駅周辺は、長良川と鶯飼、金華山と岐阜城といった自然と観光資源の宝に恵まれた場所です。岐阜としての特色を出していけば、名古屋にも負けずとも劣らない街ができるという思いで、10数年も骨を折ってきました。実際、これから岐

阜駅周辺だけで、1,000億円近い投資がされるのです。全国的に見てもそんな例はめずらしいと思います。

—これからの予定についてお聞かせください。

岐阜シティ・タワー 43の正面には岐阜市の300坪の広場状デッキがあります。オープン時には盛大にイベントを行いました。これからもそこを利用して、夏には納涼夏祭りなど季節のイベントをしかけていきたいと考えています。