

3. 中心市街地の活性化の目標

[1] 中心市街地活性化の目標

岐阜市は、「にぎわいの創出」と「まちなか居住の推進」を目標にして中心市街地の活性化を進めてきた。「にぎわいの創出」については、特に柳ヶ瀬の集客性を高めることを主眼に取り組み、一定のにぎわいを創出してきたものの、集客性を高めるだけでは柳ヶ瀬を商業地として再生するまでには至らなかった。

そこで、本計画では取り組みの手法自体を転換し、柳ヶ瀬を商業地として再生することを主眼に置き、柳ヶ瀬を、次世代につながる新しい魅力が集積した商いの場とすることで、岐阜駅周辺、岐阜大学跡地周辺を合わせた中心市街地全体を持続可能なまちとし、将来の岐阜市を支え、牽引する役割を発揮していく。

目指す中心市街地の都市像	基本的な方針	目標
エリアの 空間需要を喚起し、 投資が起こる 持続可能なまち	まちなかの魅力となる コンテンツの創出	①リノベーションを活用した 新たな商業担い手の創出
		②広域からも来訪したくなるような 魅力の創出・発信による商業の振興
		③都市機能誘導施設等の 誘導、維持、利活用
	まちなかの活力を支える 居住者の確保	④民間活用による居住空間の確保

目標①：リノベーションを活用した新たな商業担い手の創出

来街の動機となる魅力的なコンテンツを集積させるとともに、遊休不動産を利活用していくことで、柳ヶ瀬の魅力向上を図ることが重要である。そのため、リノベーション手法による遊休不動産の利活用と新たな担い手の創出を組み合わせる。

目標②：広域からも来訪したくなるような魅力の創出・発信による商業の振興

まちなかの魅力となるコンテンツのひとつである実店舗を活性化するためには、中心市街地の魅力を広域に発信し、新たな来訪者を獲得することが必要である。そのため、「ぎふ＝信長」ブランドを広域に発信し、実店舗と集客イベントを連携させた「ぎふ信長楽市」を岐阜市を代表する催しとして発展させ、その担い手となる組織等の連携を強化する。

目標③：都市機能誘導施設等の誘導、維持、利活用

都市の空洞化に歯止めをかけ、魅力的なまちにするためには、魅力となるコンテンツが集積する核となる施設の立地が重要である。そのため、岐阜市立地適正化計画に位置づけられた都市機能誘導区域のうち都心区域について、中心市街地の魅力となる商業施設、公共公益施設などの都市機能誘導施設等を誘導するとともに、既存の施設とともにその適正な維持や利活用を図る。

目標④：民間活用による居住空間の確保

中心市街地の活性化には、多様な世代の居住によるコミュニティの維持や日常の消費を下支えする居住者によるまちの活力が必要である。そのため、民間投資を誘発し、居住者の受け皿となる住宅の継続的な供給に取り組む。

〔2〕 計画期間

計画期間は、平成30年4月から令和5年3月までの5年間とする。

〔3〕 目標指標の設定

4つの目標指標と2つの補完指標を設定した。

方針	目 標	目標指標
まちの 魅力となる コンテンツ の創出	①リノベーションを 活用した 新たな商業担い手の創出	・創業数 [遊休不動産等を利活用した、まちの魅力となるコンテンツに資する新たな事業者の数] (柳ヶ瀬)
	②広域からも来訪 したくなるような 魅力の創出・発信による 商業の振興	・歩行者・自転車通行量 [休日と平日の平均] (中心市街地の21地点) 【補完指標】 ・柳ヶ瀬の入り込み客数 [1日平均]
	③都市機能誘導施設等の 誘導、維持、利活用	・都市機能誘導施設等(公共施設)の年間利用者数 (つかさのまち及び高島屋南地区公共施設)
まちの活力 を支える 居住者 の確保	④民間活用による 居住空間の確保	・居住人口の人口動態(中心市街地)
まちの魅力となるコンテンツの創出 + まちの活力を支える居住者の確保		【補完指標】 ・地価 [中心市街地の商業地7地点の増減率の平均]

【目標指標設定の考え方】

「まちの魅力となるコンテンツの創出」を表す指標の考え方

①「リノベーションを活用した新たな商業担い手の創出」に関する目標指標

・創業数
[遊休不動産等を利活用した、まちの魅力となるコンテンツに資する
新たな事業者の数] (柳ヶ瀬)

柳ヶ瀬を商業地として再生するためには、柳ヶ瀬で商いが成り立ち、自立して継続的な事業が運営できるエリアになることが重要である。それには、柳ヶ瀬に消費活動等の目的をもって来街する人を創出し、柳ヶ瀬が消費者に選ばれるまちとなる必要があるため、従来の店舗に加えて、その場所にしかない高付加価値な商品やサービスを提供する、まちの魅力となる店舗や事業所等(ハンドメイドなどの高付加価値商品等を扱う店舗や、まちの魅力の発信力やコミュニティづくりに長けているクリエイティブ関連の事業所等)の集積が重要である。それらを集積するには、入居募集のない空きビルや空き店舗、空き地などの遊休不動

産等を利活用し、解消することが有効である。

柳ヶ瀬が、新たな事業の生まれる環境にあるかを把握するため、店舗・事業所等の集積状況を指標として設定した。

②「広域からも来訪したくなるような魅力の創出・発信による商業の振興」に関する数値目標指標

- ・歩行者・自転車通行量 [休日と平日の平均] (中心市街地の 21 地点)
- ・【補完指標】柳ヶ瀬の入り込み客数 [1 日平均]

「歩行者・自転車通行量」は、市内及び広域から中心市街地への来訪者の動きと量を把握する指標として設定した。

「柳ヶ瀬の入り込み客数」は、柳ヶ瀬のもつまちの魅力のポテンシャルや集客力の状況を把握するため補完指標として設定した。

③「都市機能誘導施設等の誘導、維持、利活用」に関する数値目標指標

- ・都市機能誘導施設等(公共施設)の年間利用者数
(つかさのまち及び高島屋南地区公共施設)

コンテンツが集積する核となる都市機能誘導施設等(公共施設)は、施設自体が多くの人に利用されることで、その周辺への波及効果が期待できることから、施設の集客性を測る指標として設定した。

「まちの活力を支える居住者の確保」を表す指標の考え方

④「民間活用による居住空間の確保」に関する数値目標指標

- ・居住人口の人口動態(中心市街地)

2期計画では、中心市街地の居住人口の社会増減数を指標に設定し、中心市街地への転入・転出は、プラス 117 人(平成 29 年 10 月現在)と好転した。本計画では、民間投資を誘発し継続的な住宅供給による、まちの活力(多様な世代の居住によるコミュニティの維持、日常の消費を下支え)となる中心市街地の居住者の確保を評価するため、社会増減数に自然増減数を合わせた人口動態を指標として設定した。

「まちの魅力となるコンテンツの創出」と「まちの活力を支える居住者の確保」に関する数値目標指標

- ・【補完指標】地価 [中心市街地の商業地 7 地点の増減率の平均]

本計画の目指す中心市街地の姿「エリアの空間需要を喚起し、投資が起こる持続可能なまち」の達成状況を確認するため、中心市街地のエリアの価値の向上の度合いを測る客観的指標として示す、「地価」を補完指標として設定した。

[4] 目標指標の具体的な数値の設定について

(1) 「リノベーションを活用した新たな商業担い手の創出」に関する数値目標

- ・ 数値目標：創業数 [遊休不動産等を利活用した、まちの魅力となるコンテンツに資する新たな事業者の数] (柳ヶ瀬)

現状値	目標値
2 件 (H24 年度～H28 年度)	21 件 (H30 年度～R4 年度)

【創業数の対象エリアについて】

調査対象は、若宮町通り、長良橋通り、金華橋通り、徹明町通りに囲まれた地域を対象とする。



① 目標指標設定の考え方

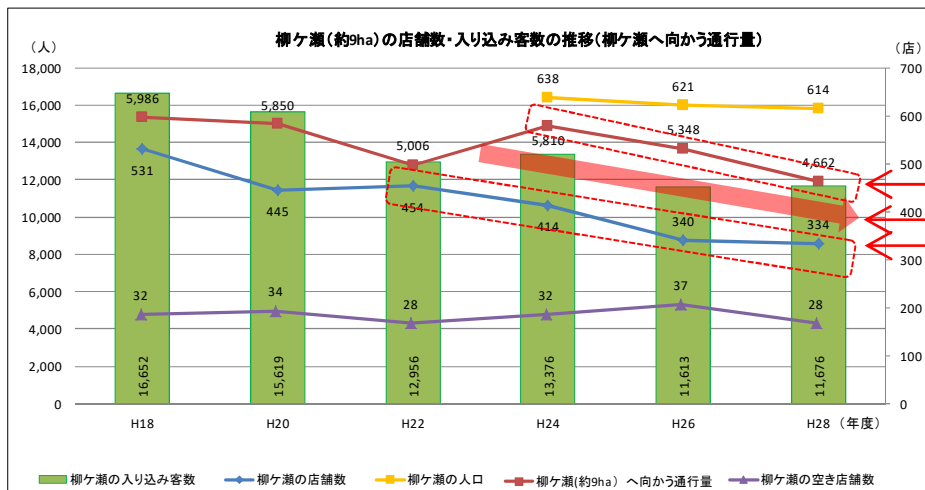
柳ヶ瀬を商業地として再生するためには、柳ヶ瀬に消費活動等の目的をもった来街者を創出することが必要である。そのためには、高付加価値な商品やサービスを提供する、まちの魅力となる店舗・事業所等の集積が重要であり、新たな事業が生まれる環境にあるかを把握するための指標として、創業数を目標指標に設定する。(特に、遊休不動産等をリノベーションにより利活用し空間を小割して新たな商業の担い手(ハンドメイドなどの店舗やクリエイティブ産業等)を創出していく。)

柳ヶ瀬という一定のエリア内に、まちの魅力となる店舗・事業所等が集中した期間(計画期間)に一定数集積することで、そのエリアの特徴が際立ち、それらの回遊を目的とした来街者が増加するとともに、同様の感性や来街者層をもつ店舗・事業所等の立地をさらに呼び込み、新たな創業を加速させる正のスパイラルにつなげていく。

また、こうした店舗・事業所等は、コミュニティを形成し、様々な人々を巻き込みながら、新しいまちの動きをつくることへの適性が高いことが多いため、これらの立地によりまちの活性化につなげていく。

さらに、下図のとおり、柳ヶ瀬の店舗数の減少と入り込み客数、柳ヶ瀬への回遊者数は、相関が高いと考えられる。そこで、まちの魅力となる店舗・事業所等を集積させることで、柳ヶ瀬の全体的なマイナストレンドの引き上げにつなげていく。

■柳ヶ瀬(約9ha)の店舗数・入り込み客数の推移との関連性

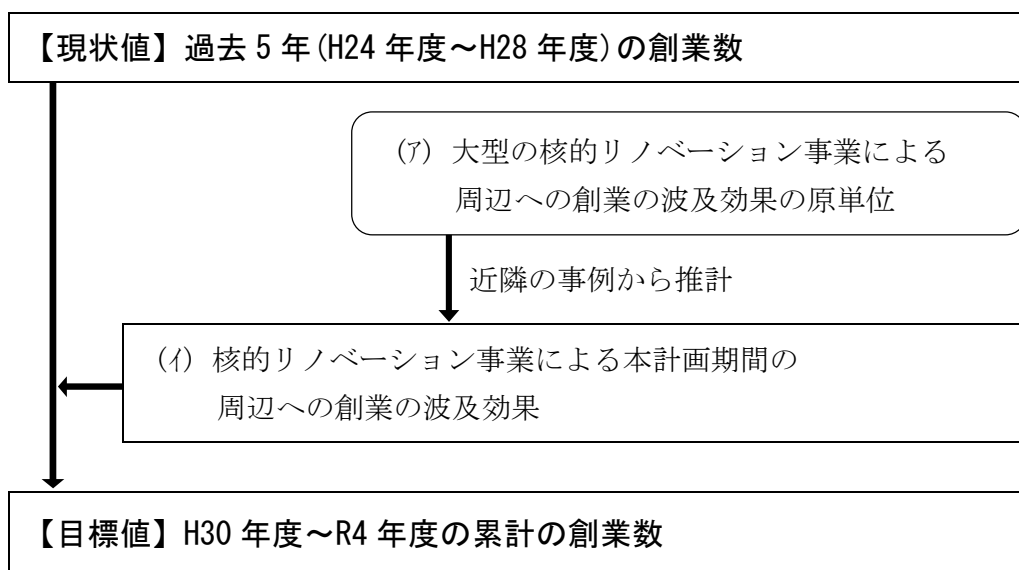


店舗数はマイナストレンド。店舗数の減少は、入り込み客数と柳ヶ瀬への回遊の減少に関連している。

資料：岐阜市「歩行者・自転車通行量調査」
岐阜県商業・金融課「商店街の空き店舗等実態調査」
岐阜市商工観光部調べ
岐阜市「住民基本台帳」

② 目標値の設定の流れ

目標値「H30年度～R4年度の累計の創業数」は、「(ア) 大型の核的リノベーション事業による周辺への創業の波及効果の原単位」を参考にした「(イ) 核的リノベーション事業による本計画期間の周辺への創業の波及効果」を加味した値とした。



③ 目標値設定の内訳

【現状値】

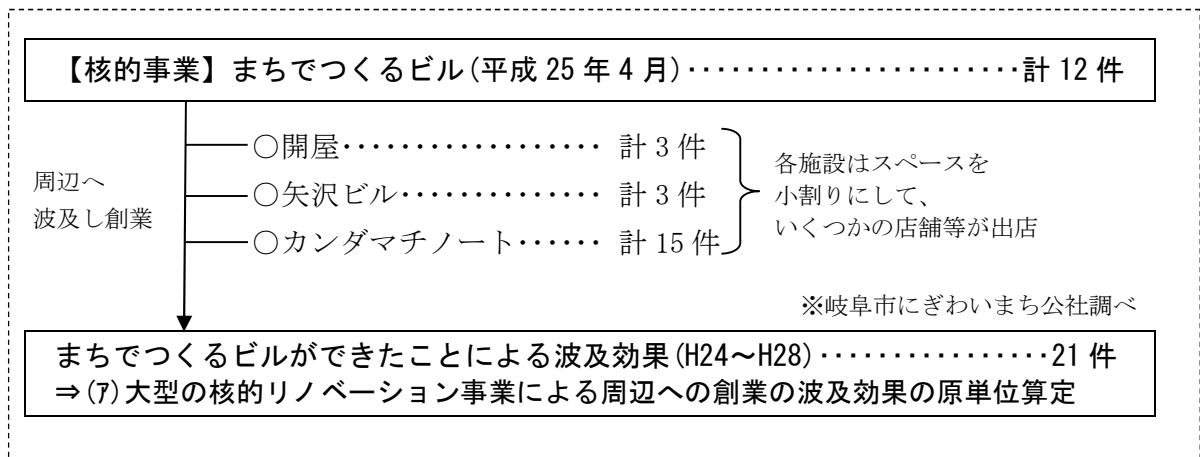
過去5年(H24年度～H28年度)の創業数……………2件

・やながせ倉庫(弥生町):2件 [実験的出店を除く実店舗数]

(ア) 大型の核的リノベーション事業による

周辺への創業の波及効果の原単位算定……………21件

中心市街地では、柳ヶ瀬の近隣エリアである美殿町で大型の核的リノベーション事業「まちでつくるビル(平成25年4月)」が完成したことで、その周辺に類似業種の創業が見られた。そこで、その件数を核的リノベーション事業による周辺の波及効果と捉え、原単位に活用する。



(イ) 核的リノベーション事業による本計画期間の

周辺への創業の波及効果……………21件

柳ヶ瀬に核的リノベーション事業「ロイヤル40」が平成29年10月に完成した。同事業は、美殿町の先行事例である「まちでつくるビル」の店舗・事業者数の集積が同程度の事業規模であり、「ロイヤル40」の柳ヶ瀬における波及効果も同程度とした。また、この事業による周辺へ波及効果は本計画期間内に発現するものとし、その創業数は原単位を考慮し、以下のように算定した。(波及効果を(ア)と同程度とした。)

【核的事業】ロイヤル40……………計11件

↓ 周辺へ波及し創業が生まれる

「まちでつくるビル」と「ロイヤル40」は店舗・事業者数の集積が同程度の事業規模のため、波及効果も同程度とする



まちでつくるビルができたことによる波及効果(H24年～H28年)……………21件
⇒(7) 大型の核的リノベーション事業による周辺への創業の波及効果の原単位算定

【目標値】 H30年度～R4年度の累計の創業数……………21件

「サンデービルディングマーケット」、「不動産のリノベーション及び貸し出し事業」、「空き店舗対策事業」により総合的に創業者の創出に取り組み、目標達成を実現する。

(イ) 核的リノベーション事業による本計画期間の周辺への創業の波及効果……………21件

【目標値】 H30年度～R4年度の累計の創業数……………21件

(2) 「広域からも来訪したくなるような魅力の創出・発信による商業の振興」に関する数値目標

- ・数値目標：歩行者・自転車通行量 [休日と平日の平均] (中心市街地の 21 地点)

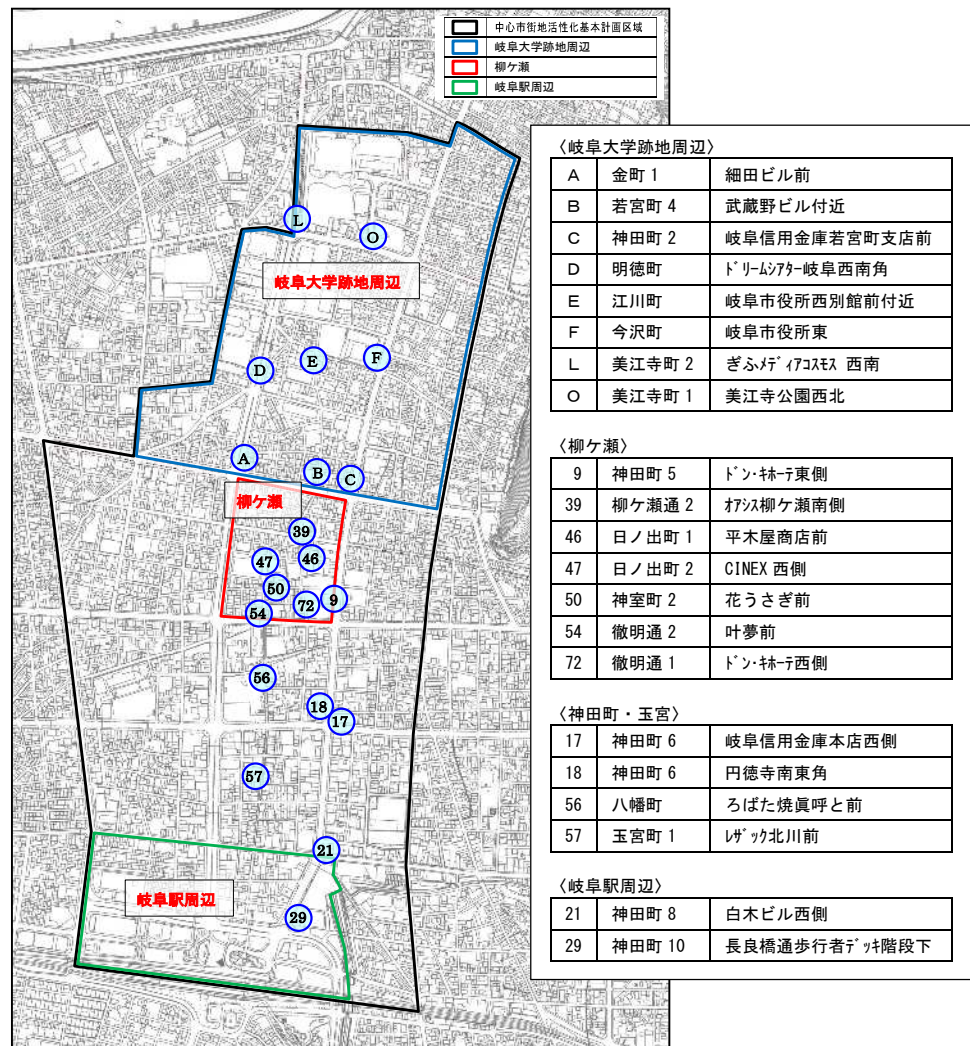
現状値	目標値
52,173 人/日 (H28 年度)	53,600 人/日 (R4 年度)

① 目標指標設定の考え方

中心市街地の活性化の状況を表す指標として、岐阜駅周辺又は岐阜大学跡地周辺と柳ヶ瀬との歩行者・自転車通行量を目標指標として設定した。

歩行者・自転車通行量は休日と平日に調査を行い、中心市街地の 21 地点の合計のそれぞれの平均から算出した。

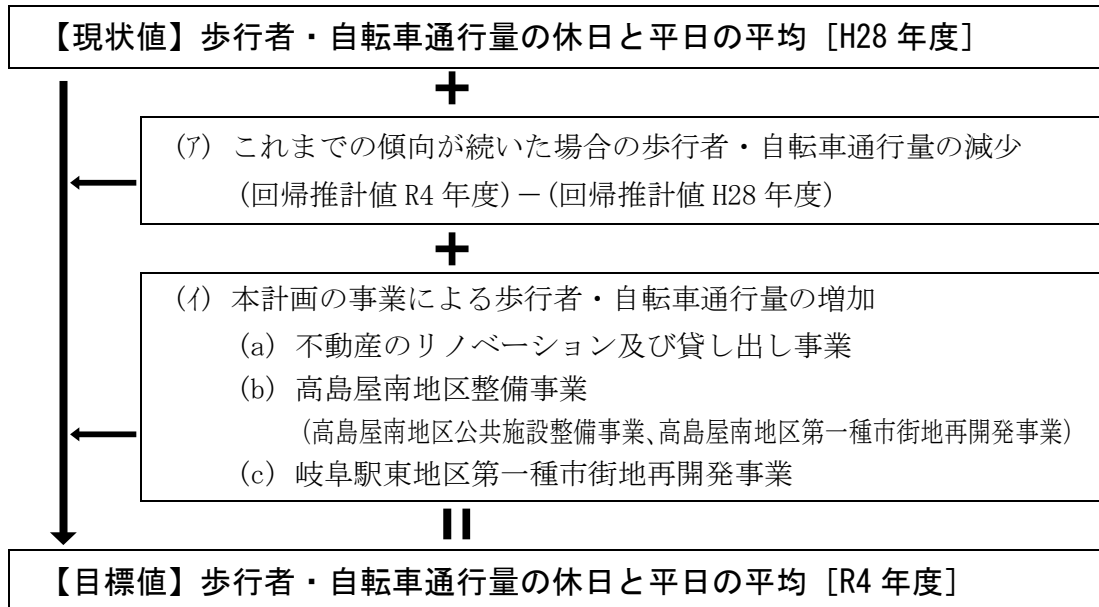
■ 調査地点図



※図中の地点番号：岐阜市「歩行者・自転車通行量調査」の調査地点番号

② 目標値の設定の流れ

目標値「歩行者・自転車通行量の休日と平日の平均 [R4 年度]」は、現状値「歩行者・自転車通行量の休日と平日の平均 [H28 年度]」に「(ア) これまでの傾向が続いた場合の歩行者・自転車通行量の減少」と「(イ) 本計画の事業による歩行者・自転車通行量の増加」を加味した値をもとに設定した。



③ 目標値設定の内訳

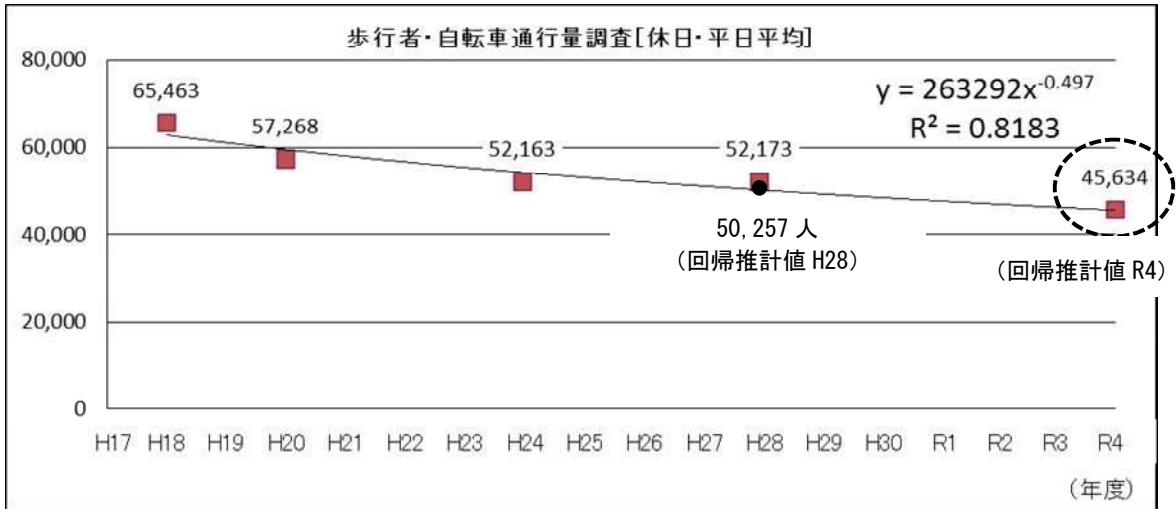
【現状値】歩行者・自転車通行量の休日と平日の平均 [H28 年度] ……52,173 人/日

(ア) これまでの傾向が続いた場合の歩行者・自転車通行量の減少

(回帰推計値 R4) - (回帰推計値 H28 年度) ……△4,623 人/日

平成 18 年度から平成 28 年度までは減少傾向にあり、この傾向を回帰式にあてはめて令和 4 年度の数値を推計する。令和 4 年度の推計値と平成 28 年度の推計値との差が減少量となる。

【歩行者自転車通行量の推計】



資料：岐阜市「歩行者・自転車通行量調査」

(回帰推計値 R4 年度:45,634 人) — (回帰推計値 H28 年度:50,257 人) = △4,623 人/日

(イ) 本計画の事業による歩行者・自転車通行量の増加……………6,091 人/日

算定にあたっては、まず各施設の利用者数等に通行量発生原単位(P66 参照)を乗じて各施設から発生する通行量を算出する。発生した通行者の移動は出発地点から同心円状に均等に広がるものと仮定するなかで、交通量調査対象地点において何人通行するか推計し、歩行者・自転車通行量の増加数とする。

なお、高島屋南地区公共施設整備事業については、施設稼働日における発生人数であるため、非稼働日も含めた1日あたりの発生人数に換算する。

本計画の事業に伴う増加数の推計結果はP67 のとおりである。まず通行量算定に必要な発生原単位と、各施設からの離隔距離と通行量の関係について整理し、その後各施設の通行量について整理する。

- 【施設利用者数から通行量算定までの流れ】
- 1) 施設利用者数の設定
 - ↓ ← (イ)-1 発生原単位
 - 2) 発生通行量の設定
 - ↓ ← (イ)-2 各施設からの離隔距離と通行量の関係
 - 3) 通行量計測対象地点における通行量の算定
 - ↓
 - 4) 非稼働日も含めた1日あたりの発生人数に換算

(イ)-1 発生原単位の設定

各施設で発生または集中する人数を通行量の人数に変換する単位を発生原単位として設定する。

施設については、施設への往路・復路を考慮して増加数1人あたりの発生原単位を2.0人とする。

居住者については、中心市街地居住者は自動車以外のいずれの交通機関を利用する場合も自宅近隣は歩くものと考えられることから、パーソントリップ調査の自動車以外の1日当たり発生トリップ数を活用する。また、目的別では出勤、登校、業務、帰宅を除いた自由目的のみの発生トリップ数を活用する。

中京都市圏パーソントリップ調査(最新(平成23年))の中心市街地に該当する小ゾーンの発生トリップ数は以下の表のとおりとなっている。したがって、中心市街地の自由目的・居住者1人当たり・1日当たり発生トリップ数(0.706)の2倍(往復1.412人)が発生原単位となる。

■中心市街地における交通手段別発生トリップ数[平成23年、自由目的]

(人/トリップ)

小ゾーン 番号	主要町名	交通手段別トリップ数			夜間人口 B	1人当たり 発生トリップ数 A/B
		自動車	自動車以外 A	計		
20103	柳ヶ瀬通4～7他	2,991	2,545	5,536	6,463	0.394
20104	柳ヶ瀬通1～3他	3,312	4,395	7,707	4,627	0.950
20105	徹明通5～7他	1,523	1,702	3,225	3,973	0.428
20106	JR岐阜駅周辺	1,481	718	2,199	691	1.039
20107	名鉄岐阜駅周辺	3,685	3,750	7,435	2,817	1.331
	計	12,992	13,110	26,102	18,571	0.706

資料：中京都市圏総合都市交通協議会「中京都市圏パーソントリップ調査」

(注)パーソントリップ調査

パーソントリップ調査は、交通の主体である「人(パーソン)の動き(トリップ)」を把握することを目的とし、調査内容は、どのような人が、どこからどこへ、どのような目的・交通手段で、どの時間帯に動いたかについて、調査日1日の全ての動きを調べる。中京都市圏では、昭和46年に第1回、以下10年ごとに実施され、最近では平成23年に実施している。

(イ)-2 各施設からの離隔距離と通行量の関係

中心市街地への来街者は、ある品物を購入する場合も複数店舗を見て品定めする、あるいは品物を購入後に食事をする、といった形で中心市街地を歩き回ることも多い。そこで、来街者が発生する地点からの距離圏別に通行量の原単位を設定する。

この原単位を設定する事例として、平成17年10月の岐阜高島屋の増床(増床面積1,800㎡)を活用する。

岐阜高島屋の増床前後で歩行者交通量が増加した調査地点は、次表の岐阜高島屋の増床に伴う歩行者通行量増加量(H16年～H18年)のとおりである。この結果から、それぞれの距離圏の代表値は、岐阜高島屋の増床で大きな影響を受けた地点として上位2地点を抽出し、その平均値とする。

■岐阜高島屋の増床に伴う歩行者通行量増加量(H16年～H18年)

岐阜高島屋からの距離圏	調査地点					(人)
			H16	H18	増加量	代表値
～50m圏	45	日ノ出町2 シモン前	3,698	3,866	168	1,619
	47	日ノ出町2 C I N E X 西側	8,328	9,988	1,660	
	73	金町3 岐阜高島屋西側	2,120	3,698	1,578	
50～100m圏	51	金町4 スギヤマクリーン店前	2,452	2,648	196	648
	52	徹明通2 森屋ビル前	1,784	2,158	374	
	54	徹明通2 八雲前	7,148	8,070	922	

資料：「岐阜市「歩行者通行量調査」

注1) ～50m圏の代表値は、調査地点47と73の平均値とした。

注2) 50～100m圏の代表値は、調査地点52と54の平均値とした。

以上を前提とすると、岐阜高島屋の増床は、店舗から50m圏では1,619人/日、50～100m圏では648人/日、それぞれ歩行者通行量の増加に寄与したことになる。

この事例をもとに、100m圏以上の距離圏における歩行者通行量の増加分を推計し、通行量率を算出する。これについては「商業吸引力は距離の2乗に反比例する」という商圈算定モデル(ハフモデル)の考え方にに基づき算定した。

距離圏別の通行量率は、距離圏別通行量の増加分の推計値から算出すると下記のとおりである。

距離圏	～50m圏	50～100m圏	100～200m圏	200～300m圏
距離の2乗(m)	-	10,000	40,000	90,000
通行量増加分(人)	1,619 (実績)	648 (実績)	162 (推計)	72 (推計)
通行量率(%) (直近 = 100)	100	40.0	10.0	4.4

資料：岐阜市まちづくり推進部調べ

(注)100～200m、200～300mの通行量増加分の推計方法

100～200m: 648 (50～100m実績値) × {10,000 (50～100mの代表距離(100m)の2乗) / 40,000 (100～200mの代表距離(200m)の2乗)}

200～300m: 648 (50～100m実績値) × {10,000 (50～100mの代表距離(100m)の2乗) / 90,000 (200～300mの代表距離(300m)の2乗)}

(イ)-3 各事業による歩行者・自転車の増加通行量の算定

各事業による歩行者・自転車通行量の増加結果をまとめると次のとおりである。以下、各事業に伴う増加量について整理する。

各事業による歩行者・自転車通行量の増加

(a) 不動産のリノベーション及び貸し出し事業による増加……………3,494人/日

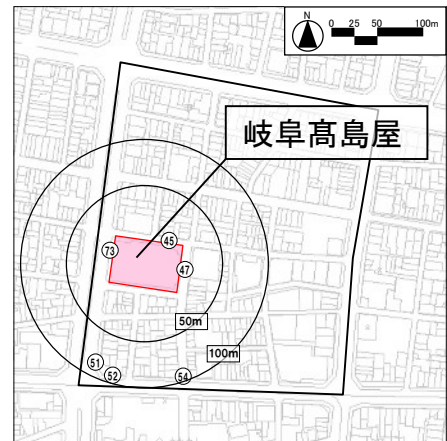
(b) 高島屋南地区整備事業

(高島屋南地区公共施設整備事業、高島屋南地区第一種市街地再開発事業)による増加……………2,521人/日

(c) 岐阜駅東地区第一種市街地再開発事業による増加……………76人/日

本計画の事業による歩行者・自転車通行量の増加……………6,091人/日

【岐阜高島屋周辺で歩行者通行量が増加した地



※図中の地点番号：岐阜市「歩行者・自転車通行量調査」の調査地点番号(P11参照)

資料：岐阜市まちづくり推進部調べ

(a) 不動産のリノベーション及び貸し出し事業による通行量の増加……3,494 人/日

1) 利用者数

不動産のリノベーション及び貸し出し事業による利用者数は735人/日と設定する。1店舗当たりの日集客数と来訪者1人あたりの立ち寄り店舗数から増加が見込まれる1店舗あたりの来店者数を算出する。その来店者数に事業による増加店舗件数を乗じて増加入り込み客数を算出する。

◆事業により増加する店舗件数：21件

◆1店舗の1日あたりの集客数

：1日平均50人/店舗

※類似する実店舗へのヒアリングから算出

◆来店者1人が他の店舗に立ち寄る数

：1人あたり1.5店舗

・柳ヶ瀬での滞在時間
⇒約7～8割の人が1～2時間滞在
30代：75%
(1時間程度：40%、2時間程度：35%)
40代：80%
(1時間程度：50%、2時間程度：30%)
※H24 岐阜市「中心市街地における行動分析調査」より

・立ち寄り店舗数
⇒約7～8割の人が約2店舗立ち寄る
飲食店に1時間、小売店等に30分の滞在を仮定すると、1人あたり1.5店舗立ち寄ることになる。
※7.5割の人が2店舗立ち寄るものを入り込み客全員でならずと、
2店舗×7.5割=1.5店舗

【不動産のリノベーション及び貸し出し事業による通行量の増加】

		不動産のリノベーション及び貸し出し事業		
		利用者数(人/日)		735
		発生通行量(人/日)		1,470
	対象地点	距離圏(m)	通行量率(%)	通行量増加分(人)
柳ヶ瀬	9	100～200	10.0%	147
	39	50～100	40.0%	588
	46	～50	100.0%	1,470
	47	50～100	40.0%	588
	50	100～200	10.0%	147
	54	100～200	10.0%	147
	72	100～200	10.0%	147
玉宮・神田町	17	圏外	-	-
	18	圏外	-	-
	56	200～300	4.4%	65
	57	圏外	-	-
岐阜駅周辺	21	圏外	-	-
	29	圏外	-	-
岐阜大学跡地周辺	A	200～300	4.4%	65
	B	200～300	4.4%	65
	C	200～300	4.4%	65
	D	圏外	-	-
	E	圏外	-	-
	F	圏外	-	-
	L	圏外	-	-
	O	圏外	-	-
柳ヶ瀬計				3,234
玉宮・神田町計				65
岐阜駅周辺計				0
岐阜大学跡地周辺計				195
4地区合計				3,494

◆今後の増加が見込まれる入り込み客数

50人/店舗÷1.5店舗/人=35人/店舗

35人/店舗×21件=735人/日

⇒不動産のリノベーション及び貸し出し事業による増加人数：735人/日

2) 発生通行量

増加人数に発生原単位を乗じて算出する。

735人×2.0 = 1,470人/日

【高島屋南地区公共施設整備事業による通行量の増加】

		高島屋南地区 公共施設整備事業		
		利用者数(人/日)	460	
		発生通行量(人/日)		
		920		
	対象 地点	距離圏 (m)	通行量 率 (%)	通行量 増加分 (人)
柳ヶ瀬	9	200~300	4.4%	41
	39	100~200	10.0%	92
	46	100~200	10.0%	92
	47	50~100	40.0%	368
	50	50~100	40.0%	368
	54	50~100	40.0%	368
	72	100~200	10.0%	92
玉宮・ 神田町	17	圏外	-	-
	18	圏外	-	-
	56	200~300	4.4%	41
	57	圏外	-	-
岐阜駅 周辺	21	圏外	-	-
	29	圏外	-	-
岐阜大学 跡地周辺	A	圏外	-	-
	B	圏外	-	-
	C	圏外	-	-
	D	圏外	-	-
	E	圏外	-	-
	F	圏外	-	-
	L	圏外	-	-
	O	圏外	-	-
柳ヶ瀬計				1,421
玉宮・神田町計				41
岐阜駅周辺計				0
岐阜大学跡地周辺計				0
4地区合計				1,462
4地区合計(補正)				1,202

高島屋南地区公共施設整備事業による通行量の増加……………1,202人/日

<高島屋南地区第一種市街地再開発事業>

1) 増加人口

高島屋南地区第一種市街地再開発事業による増加人数は587人である。供給戸数に1戸当たりの人数及び入居率を乗じて入居人口を算定すると下表のとおりである。

事業名	供給戸数(戸)	居住人口見込み(人)	入居率人口見込み(人)
高島屋南地区第一種市街地再開発事業	ファミリータイプ: 300	690	587

◆1戸あたりの人数	◆入居率: 85%
・ファミリータイプ: 2.3人	
・単身: 1.0人	

↑
事業による増加人数

- 部屋の間取り別で計算し、結果が小数の場合は切り上げを行っているため、表の見た目上計算が合っていないことがある。

・原単位及び入居率の考え方

[入居率]と[1戸あたりの人数(ファミリータイプ)]は、平成24年から平成29年の間に建設されたマンションについて、住民基本台帳の世帯数と人口から算出した。

マンション名	世帯数(人) a	人数(人) b	供給戸数(戸) c	入居率 a/c	1戸当たりの人数 a/b
岐阜スカイウイング37 ザ・ライオンズ一条タワー岐阜	211	469	270	78.1%	2.22人
プレサンスロジェ岐阜金公園	80	191	88	90.9%	2.39人
			平均値	84.5%【約85%】	2.3人/戸

2) 発生通行量

増加人数に発生原単位を乗じて算出する。

$$587 \text{ 人} \times 1.412 = 829 \text{ 人/日}$$

3) 通行量計測対象地点における通行量の算定

高島屋南地区第一種市街地再開発事業の施行地区と通行量計測対象地点との離隔距離から通行量を算定する。通行量は離隔距離と通行量率の関係より、発生通行量に通行量率を乗じて算定する。各計測地点と高島屋南地区第一種市街地再開発事業の施行地区との離隔距離による通行量率及び通行量増加分は、右表のとおりである。

これにより、1日あたり増加量は1,319人となる。

【高島屋南地区第一種市街地再開発事業による通行量の増加】

高島屋南地区 第一種市街地再開発事業				
増加人口(人/日)				587
発生通行量(人/日)				829
対象地点	距離圏(m)	通行量率(%)	通行量増加分(人)	
柳ヶ瀬	9	200~300	4.4%	37
	39	100~200	10.0%	83
	46	100~200	10.0%	83
	47	50~100	40.0%	332
	50	50~100	40.0%	332
	54	50~100	40.0%	332
	72	100~200	10.0%	83
玉宮・神田町	17	圏外	-	-
	18	圏外	-	-
	56	200~300	4.4%	37
	57	圏外	-	-
岐阜駅周辺	21	圏外	-	-
	29	圏外	-	-
岐阜大学跡地周辺	A	圏外	-	-
	B	圏外	-	-
	C	圏外	-	-
	D	圏外	-	-
	E	圏外	-	-
	F	圏外	-	-
	L	圏外	-	-
	O	圏外	-	-
柳ヶ瀬計				1,282
玉宮・神田町計				37
岐阜駅周辺計				0
岐阜大学跡地周辺計				0
4地区合計				1,319

高島屋南地区第一種市街地再開発事業による通行量の増加……………1,319人/日

(b) 高島屋南地区整備事業

高島屋南地区公共施設整備事業による通行量の増加……………1,202人/日

高島屋南地区第一種市街地再開発事業による通行量の増加……………1,319人/日

高島屋南地区整備事業による通行量の増加……………2,521人/日

(c) 岐阜駅東地区第一種市街地再開発事業による通行量の増加……………76 人/日

1) 増加人口

岐阜駅東地区第一種市街地再開発事業による増加人数は 119 人である。供給戸数に 1 戸当たりの人数及び入居率を乗じて入居人口を算定すると下表のとおりである。

事業名	供給戸数 (戸)	居住人口見込み (人)	入居率人口見込み (人)
岐阜駅東地区第一種市街地再開発事業	ファミリータイプ : 26	60	119
	単身 : 80	80	

◆1 戸あたりの人数	◆入居率 : 85%
・ファミリータイプ : 2.3 人	
・単身 : 1.0 人	

↑
事業による増加人数

注) 岐阜駅東地区第一種市街地再開発事業のうち社会福祉施設(介護付き老人ホーム、特別養護老人ホーム)を除く。
また、部屋の間取り別で計算し、結果が小数の場合は切り上げを行っているため、表の見た目上計算が合っていないことがある。

2) 発生通行量

増加人数に発生原単位を乗じて算出する。

$$119 \text{ 人} \times 1.412 = 169 \text{ 人/日}$$

3) 通行量計測対象地点における通行量の算定

岐阜駅東地区第一種市街地再開発事業の施行地区と通行量計測対象地点との離隔距離から通行量を算定する。通行量は離隔距離と通行量率の関係より、発生通行量に通行量率を乗じて算定する。各計測地点と岐阜駅東地区第一種市街地再開発事業の施行地区との離隔距離による通行量率及び通行量増加分は右表のとおりである。

これにより、1 日あたり増加量は 76 人となる。

【岐阜駅東地区第一種市街地再開発事業による通行量の増加】

		岐阜駅東地区第一種市街地再開発事業		
		増加人口(人/日)		119
		発生通行量(人/日)		169
	対象地点	距離圏 (m)	通行量率 (%)	通行量増加分 (人)
柳ヶ瀬	9	圏外	-	-
	39	圏外	-	-
	46	圏外	-	-
	47	圏外	-	-
	50	圏外	-	-
	54	圏外	-	-
玉宮・神田町	72	圏外	-	-
	17	圏外	-	-
	18	圏外	-	-
	56	圏外	-	-
岐阜駅周辺	57	圏外	-	-
	21	200~300	4.4%	8
	29	50~100	40.0%	68
岐阜大学跡地周辺	A	圏外	-	-
	B	圏外	-	-
	C	圏外	-	-
	D	圏外	-	-
	E	圏外	-	-
	F	圏外	-	-
	L	圏外	-	-
O	圏外	-	-	
柳ヶ瀬計				0
玉宮・神田町計				0
岐阜駅周辺計				76
岐阜大学跡地周辺計				0
4地区合計				76

(イ)-4 本計画の事業による歩行者・自転車通行量の増加量のまとめ……6,091人/日
 以上までの(a)～(c)の算定結果をまとめると下表のとおりとなる。

	不動産のリノベーション及び貸し出し事業				高島屋南地区 公共施設整備事業			高島屋南地区 第一種市街地再開発事業			岐阜駅東地区 第一種市街地再開発事業					
	利用者数(人/日)		735		利用者数(人/日)		460		増加人口(人/日)		587		増加人口(人/日)		119	
	発生通行量(人/日)		1,470		発生通行量(人/日)		920		発生通行量(人/日)		829		発生通行量(人/日)		169	
対象地点	距離圏(m)	通行量率(%)	通行量増加分(人)	距離圏(m)	通行量率(%)	通行量増加分(人)	距離圏(m)	通行量率(%)	通行量増加分(人)	距離圏(m)	通行量率(%)	通行量増加分(人)	距離圏(m)	通行量率(%)	通行量増加分(人)	
柳ヶ瀬	9	100~200	10.0%	147	200~300	4.4%	41	200~300	4.4%	37	圏外	-	-	-	-	
	39	50~100	40.0%	588	100~200	10.0%	92	100~200	10.0%	83	圏外	-	-	-	-	
	46	~50	100.0%	1,470	100~200	10.0%	92	100~200	10.0%	83	圏外	-	-	-	-	
	47	50~100	40.0%	588	50~100	40.0%	368	50~100	40.0%	332	圏外	-	-	-	-	
	50	100~200	10.0%	147	50~100	40.0%	368	50~100	40.0%	332	圏外	-	-	-	-	
	54	100~200	10.0%	147	50~100	40.0%	368	50~100	40.0%	332	圏外	-	-	-	-	
	72	100~200	10.0%	147	100~200	10.0%	92	100~200	10.0%	83	圏外	-	-	-	-	
玉宮・神田町	17	圏外	-	-	圏外	-	-	圏外	-	-	圏外	-	-	-	-	
	18	圏外	-	-	圏外	-	-	圏外	-	-	圏外	-	-	-	-	
	56	200~300	4.4%	65	200~300	4.4%	41	200~300	4.4%	37	圏外	-	-	-	-	
	57	圏外	-	-	圏外	-	-	圏外	-	-	圏外	-	-	-	-	
岐阜駅周辺	21	圏外	-	-	圏外	-	-	圏外	-	-	200~300	4.4%	8	-	-	
	29	圏外	-	-	圏外	-	-	圏外	-	-	50~100	40.0%	68	-	-	
岐阜大学跡地周辺	A	200~300	4.4%	65	圏外	-	-	圏外	-	-	圏外	-	-	-	-	
	B	200~300	4.4%	65	圏外	-	-	圏外	-	-	圏外	-	-	-	-	
	C	200~300	4.4%	65	圏外	-	-	圏外	-	-	圏外	-	-	-	-	
	D	圏外	-	-	圏外	-	-	圏外	-	-	圏外	-	-	-	-	
	E	圏外	-	-	圏外	-	-	圏外	-	-	圏外	-	-	-	-	
	F	圏外	-	-	圏外	-	-	圏外	-	-	圏外	-	-	-	-	
	L	圏外	-	-	圏外	-	-	圏外	-	-	圏外	-	-	-	-	
	O	圏外	-	-	圏外	-	-	圏外	-	-	圏外	-	-	-	-	
柳ヶ瀬計				3,234		1,421		1,282				0				
玉宮・神田町計				65		41		37				0				
岐阜駅周辺計				0		0		0				76				
岐阜大学跡地周辺計				195		0		0				0				
4地区合計				3,494		1,462		1,319				76				
4地区合計(補正)				3,494		1,202		1,319				76				

注) 計算結果が小数の場合、切り上げる

【目標値】歩行者・自転車通行量の休日と平日の平均[R4年度]…53,600人/日

「ぎふ信長楽市推進事業」、「柳ヶ瀬の広報戦略事業」により広域への魅力発信に取り組み、まちの魅力の理解を促すことにより、まちなか居住者の確保や「不動産のリノベーション及び貸し出し事業」等を後押しし、目標達成を実現する。

【現状値】歩行者・自転車通行量の休日と平日の平均[H28年度]…52,173人/日

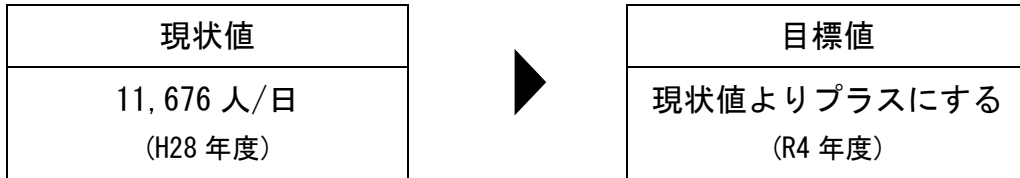
- 1) これまでの傾向が続いた場合の歩行者・自転車通行量の減少…△4,623人/日
- 2) 本計画の事業による歩行者・自転車通行量の増加…6,091人/日

53,641人/日

【目標値】歩行者・自転車通行量の休日と平日の平均[R4年度]…53,600人/日

(3) 「広域からも来訪したくなるような魅力の創出・発信による商業の振興」
 に関する目標指標(補完指標)に関する数値目標

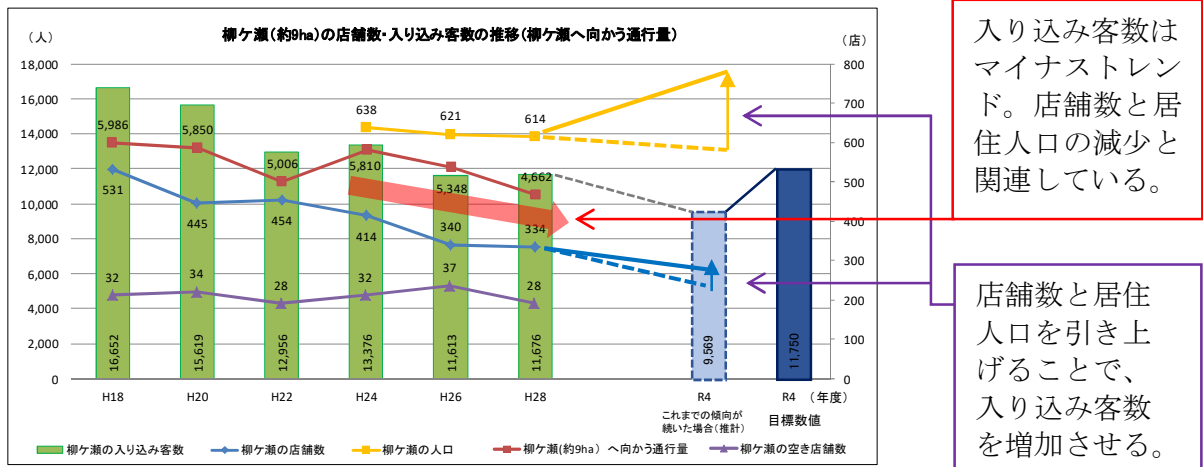
- ・数値目標【補完指標】：柳ヶ瀬の入り込み客数 [1日平均]



① 目標指標設定の考え方

柳ヶ瀬を商業地として再生するには、柳ヶ瀬に消費活動等の目的をもって来街する人を創出することが重要であり、柳ヶ瀬のもつまちの魅力のポテンシャルや集客力の状況を把握するための補完の指標として柳ヶ瀬の入り込み客数を設定する。

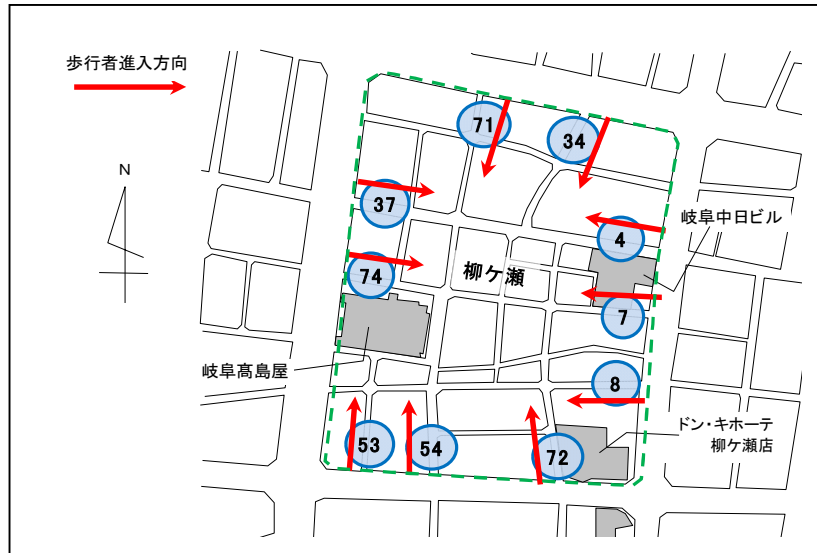
下図のとおり入り込み客数の減少は、店舗数と居住人口の減少に関係していると考えられる。そのためまちの魅力となる店舗と居住人口を増やすことが入り込み客数の増加につながると考えられる。



資料：岐阜市「歩行者・自転車通行量調査」
 岐阜県商業・金融課「商店街の空き店舗等実態調査」
 岐阜市商工観光部調べ
 岐阜市「住民基本台帳」

なお、「柳ヶ瀬の入り込み客数」とは、下図の緑の点線で囲まれた柳ヶ瀬（約9ha）において、地域外縁の道路から地域内に進入してきた歩行者通行量のことをいう。

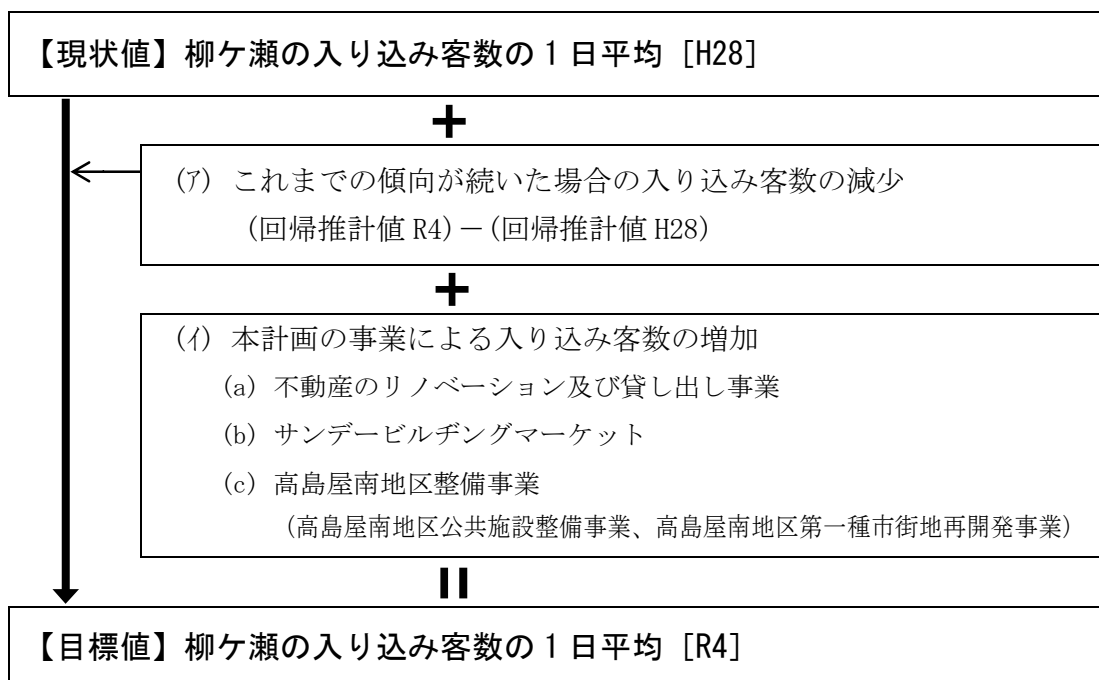
（数の青い丸の地点（10地点）の地域内方向のみの歩行者通行量（赤い矢印））



※図中の地点番号：岐阜市「歩行者・自転車通行量調査」の調査地点番号
< P11 参照 >

② 目標値の設定の流れ

目標値「柳ヶ瀬の入り込み客数の1日平均 [R4]」は、現状値「柳ヶ瀬の入り込み客数の1日平均 [H28]」に「(ア) これまでの傾向が続いた場合の入り込み客数の減少」と「(イ) 本計画の事業による入り込み客数の増加」を加味した値をもとに設定した。



③ 目標値設定の内訳

【現状値】柳ヶ瀬の入り込み客数の1日平均[H28年度]……………11,676人/日

平成28年の調査結果より、調査日(7月の平日、休日1日ずつ)における柳ヶ瀬に進入した歩行者通行量10地点の合計を算出し、これに1か月の平日数(21日)、休日数(サンデービルディングマーケット開催日(日曜日1日)除く9日)をそれぞれ乗じて1か月の通行量を算出する。(サンデービルディングマーケット開催日は、来場者(実績値4,500人)を平成28年の数値にプラスする。)

この1か月の通行量を月日数(31日)で除した結果を現状値(11,676人)とした。

■1か月の通行量の算出

	日数(日) A	1日の通行量(人) B	合計(人) A×B	1日の通行量の算出方法 ※10時～19時
平日	21	11,202	235,242	平日調査日の10地点の合計
土・日・祝 (サンデービルディングマーケット開催日を除く)	9	12,222	109,998	休日調査日の10地点の合計
日 (サンデービルディングマーケット開催日)	1	16,722	16,722	休日調査日の10地点の合計 +サンデービルディングマーケット来場者(4,500人)
1か月の通行量			361,962	

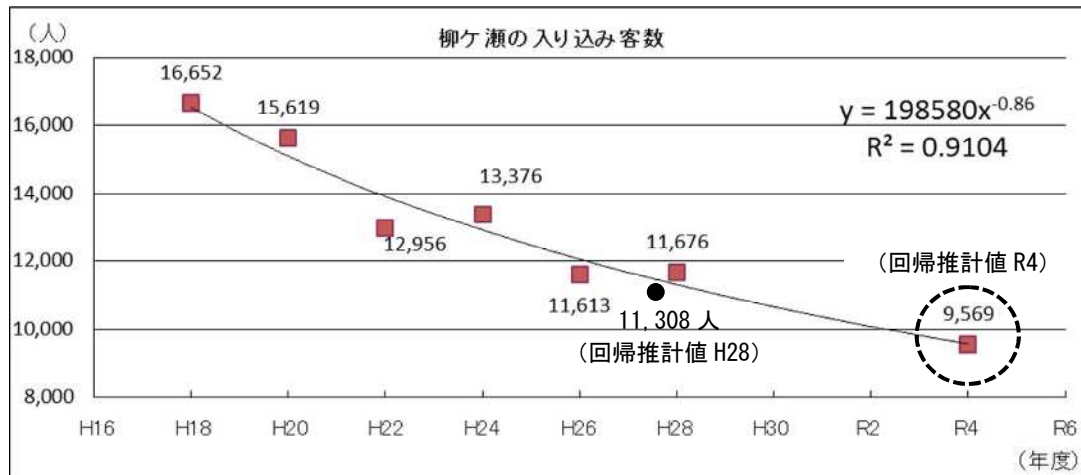
現状値の算出：[1か月]361,962人÷31日=11,676人/日

(7) これまでの傾向が続いた場合の入り込み客数の減少

(回帰推計値 R4 年度) - (回帰推計値 H28 年度)……………△1,739人/日

平成18年度から平成28年度は減少傾向にあり、この傾向を回帰式にあてはめて令和4年度の数値を推計する。令和4年度の推計値と平成28年度の推計値との差が減少量となる。

【柳ヶ瀬の入り込み客数の推計】



資料：岐阜市「歩行者・自転車通行量調査」

(回帰推計値 R4 年度 9,569人) - (回帰推計値 H28 年度 11,308人) = △1,739人/日

(イ) 本計画の事業による歩行者・自転車通行量の増加……………2,232人/日

各事業による入り込み客数の増加

- (a) 不動産のリノベーション及び貸し出し事業による増加……………735人/日
- (b) サンデービルディングマーケットによる増加……………450人/日
- (c) 高島屋南地区整備事業
(高島屋南地区第一種市街地再開発事業、高島屋南地区公共施設整備事業)による増加……………1,047人/日

本計画の事業による入り込み客数の増加……………2,232人

(a) 不動産のリノベーション及び貸し出し事業

不動産のリノベーション及び貸し出し事業による利用者数は735人/日と設定する。

以下の算定根拠と同じ

(2) 「広域からも来訪したくなるような魅力の創出・発信による商業の振興」に関する数値目標

③ 目標値設定の内訳

(イ)-3 各事業による歩行者・自転車の増加通行量の算定

(b) 不動産のリノベーション及び貸し出し事業による増加

1) 利用者数

(b) サンデービルディングマーケット

現状の集客数に対して10%程度の入り込み客数の増加を見込む。

◆現状の集客数(平成27年12月 [出店数:130店舗]) : 4,500人

◆今後に増加が見込まれる入り込み客数

エリア及び出店店舗数[130店舗→145店舗=15店舗(約10%)]の拡大や、認知度向上が見込まれる。

⇒10%向上 : 4,500人×10%=450人/日

⇒サンデービルディングマーケットによる増加 : 450人/日

(c) 高島屋南地区整備事業

<高島屋南地区第一種市街地再開発事業>

住宅供給戸数から増加する居住人口を算出する。

事業名	供給戸数(戸)	居住人口見込み(人)	入居率人口見込み(人)
高島屋南地区第一種市街地再開発事業	ファミリータイプ:300	690	587

事業による増加人数 —△

- ◆1戸あたりの人数
・ファミリータイプ:2.3人
- ◆入居率:85%

▪ 部屋の間取り別で計算し、結果が小数の場合は切り上げを行っているため、表の見た目上計算が合っていないことがある。

⇒高島屋南地区第一種市街地再開発事業による増加 : 587人/日

＜高島屋南地区公共施設整備事業＞

高島屋南地区公共施設整備事業による利用者数は 460 人/日と設定する。

以下の算定根拠と同じ

(2) 「広域からも来訪したくなるような魅力の創出・発信による商業の振興」に関する数値目標

③ 目標値設定の内訳

(イ)-3 各事業による歩行者・自転車の増加通行量の算定

(c) 高島屋南地区公共施設整備事業による増加

1) 利用者数

(c) 高島屋南地区整備事業

高島屋南地区第一種市街地再開発事業による増加……………587 人/日

高島屋南地区公共施設整備事業による増加……………460 人/日

高島屋南地区整備事業による増加……………1,047 人/日

【目標値】柳ヶ瀬の入り込み客数の 1 日平均 [R4 年度] ……現状値よりプラスにする

「ぎふ信長楽市推進事業」、「柳ヶ瀬の広報戦略事業」により広域への魅力発信に取り組み、まちの魅力の理解を促すことにより、まちなか居住者の確保や「不動産のリノベーション及び貸し出し事業」等を後押しし、目標達成を実現する。

【現状値】柳ヶ瀬の入り込み客数の 1 日平均 [H28 年度] ……11,676 人/日

(ア) これまでの傾向が続いた場合の入り込み客数の減少……………△1,739 人/日

(イ) 本計画の事業による入り込み客数の増加……………2,232 人/日

12,169 人/日

【目標値】柳ヶ瀬の入り込み客数の 1 日平均 [R4 年度] ……現状値よりプラスにする

(4) 「都市機能誘導施設等の誘導、維持、利活用」に関する数値目標

- ・ 数値目標：都市機能誘導施設等(公共施設)の年間利用者数

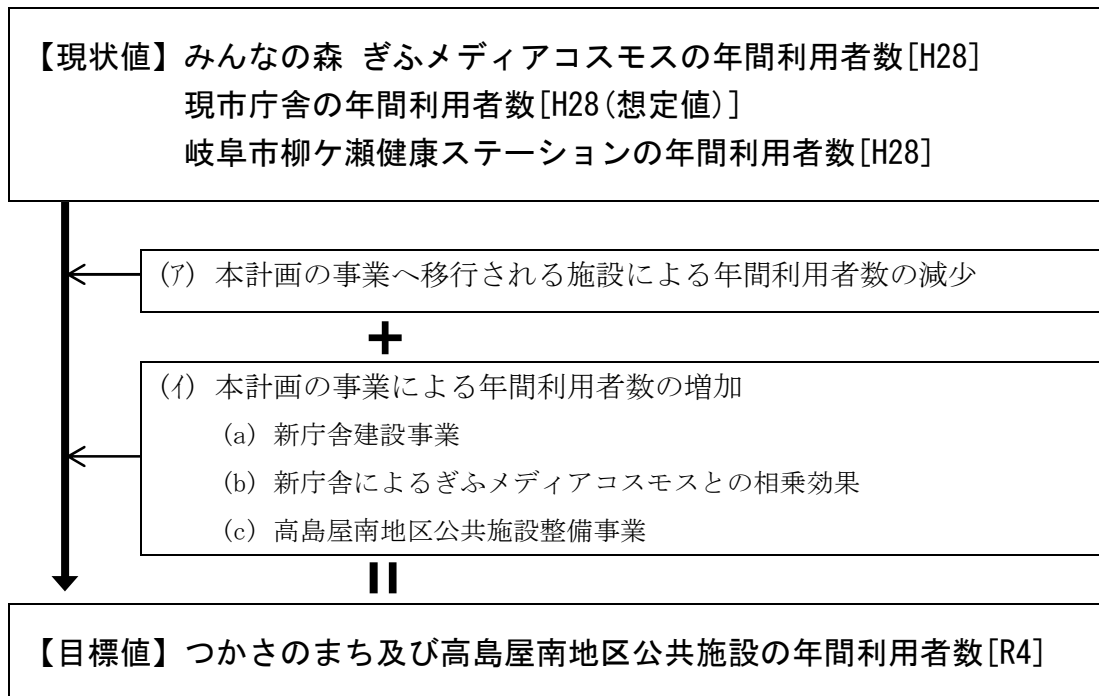
現状値	目標値
2,290,334 人/年 (H28 年)	2,694,000 人/年 (R4 年)

① 目標指標設定の考え方

都市機能誘導施設等の誘導、維持、利活用の状況を確認するために、つかさのまち及び高島屋南地区公共施設の年間利用者数を目標指標として設定する。

② 目標値の設定の流れ

目標値「つかさのまち及び高島屋南地区公共施設の年間利用者数[R4]」は、現状値「年間利用者数(ぎふメディアコスモス、現市庁舎、岐阜市柳ヶ瀬健康ステーション) [H28]」に「(ア) 本計画の事業へ移行される施設による年間利用者数の減少」と「(イ) 本計画の事業による年間利用者数の増加」を加味した値をもとに設定した。



③目標値設定の内訳

**【現状値】年間利用者数(みんなの森 ぎふメディアコスモス、現市庁舎、
岐阜市柳ヶ瀬健康ステーション) [H28] …………… 2,290,334 人/年**

みんなの森 ぎふメディアコスモスの年間利用者数[H28]……………	1,262,921 人/年
現市庁舎の年間利用者数[H28(想定値)]……………	1,000,000 人/年
岐阜市柳ヶ瀬健康ステーションの年間利用者数[H28]……………	27,413 人/年
	2,290,334 人/年

資料：岐阜市市民参画部、健康部調べ

(7) 本計画の事業へ移行される施設による年間利用者数の減少

…………… **△1,027,413 人/年**

現市庁舎の年間利用者数[H28(想定値)]……………	△1,000,000 人/年
岐阜市柳ヶ瀬健康ステーションの年間利用者数[H28]……………	△27,413 人/年
	△1,027,413 人/年

(イ) 本計画の事業による年間利用者数の増加……………1,432,000 人/年

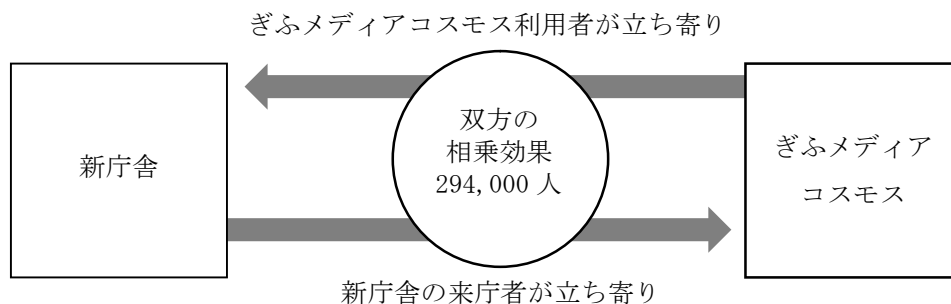
各事業とその影響による年間利用者数の増加	
(a) 新庁舎建設事業による年間利用者数の増加……………	1,000,000 人
(b) 新庁舎によるぎふメディアコスモスとの相乗効果による年間利用者数の増加	……………294,000 人
(c) 高島屋南地区公共施設整備事業による年間利用者数の増加……………	138,000 人
	本計画の事業による年間利用者数の増加……………1,432,000 人

(a) 新庁舎建設事業 …………… 1,000,000 人/年
現市庁舎の年間利用者数を採用した。

(b) 新庁舎によるぎふメディアコスモスとの相乗効果……………294,000人/年
 新庁舎とぎふメディアコスモスの利用者の一定割合が、両施設に立ち寄ると想定される。

これにより、相乗効果分として294,000人(新庁舎(年間100万人)×29.4%)の増加が見込まれる。

※新庁舎の来庁者が、ぎふメディアコスモスに立ち寄るケースを主と想定するため、新庁舎利用者数に29.4%を乗じた。



〈長野県小諸市のアンケート調査結果を参考〉

「市庁舎」と「図書館・市民交流センター」が併設しており、図書館来館者に、図書館以外の立ち寄り施設について1か月間アンケート調査を実施(平成29年8月)した。その結果、「図書館以外で立ち寄った施設として29.4%が市役所と回答」している。

◆相乗効果が見込める要因の例として、次の項目が想定される。

- ・ [平日]新庁舎の来庁者がぎふメディアコスモスへの立ち寄り
- ・ [平日]ぎふメディアコスモス利用者が新庁舎(レストラン、展望室等)への立ち寄り
- ・ [休日]新庁舎の展望室、エントランスモール等の利用

(c) 高島屋南地区公共施設整備事業 ……………138,000人/年
 岐阜市高島屋南地区公共施設整備事業基本計画より、年間目標利用者数は138,000人(開館日数:300日)と設定する。

[子育て支援施設]80,000人/年+[健康・運動施設]58,000人/年=138,000人/年

【目標値】つかさのまち 及び 高島屋南地区公共施設の年間利用者数 [R4]

……………2,694,000 人/年

【現状値】年間利用者数(ぎふメディアコスモス、現市庁舎、

岐阜市柳ヶ瀬健康ステーション) [H28] ……2,290,334 人/年

(ア) 本計画の事業へ移行される施設による年間利用者数の減少 ……△1,027,413 人/年

(イ) 本計画の事業による年間利用者数の増加 ……1,432,000 人/年

2,694,921 人/年

【目標値】つかさのまち及び高島屋南地区公共施設の年間利用者数[R4]

……………2,694,000 人

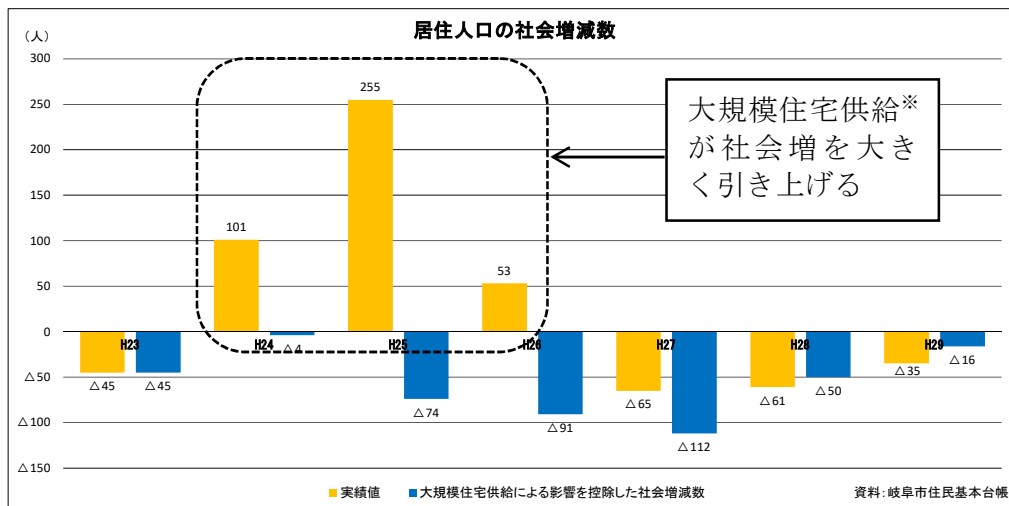
(5) 「民間活用による居住空間の確保」に関する数値目標

・数値目標：居住人口の人口動態(中心市街地)

現状値	目標値
△273 人 (H25 年～H29 年の累計)	100 人 (H30 年～R4 年の累計)

① 目標指標設定の考え方

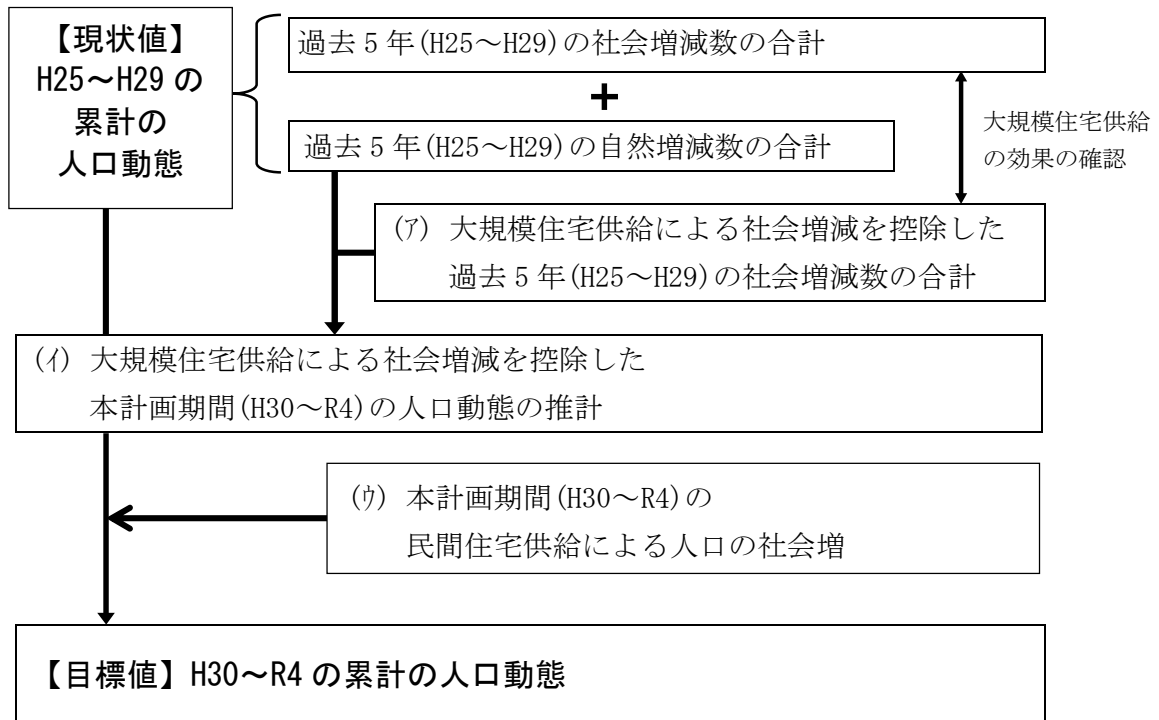
住宅供給と社会増減数の関係を見ると、下のグラフのように、大きく社会増となっている年(H24～H26)においては、大規模住宅供給があったことが読みとれる。これにより、民間投資を誘発し継続的な住宅供給によりまちの活力(多様な世代の居住によるコミュニティの維持、日常の消費を下支え)となる居住者の確保を評価するための指標として、居住人口の人口動態を目標指標に設定する。



※大規模住宅供給：H24.8 岐阜スカイウイング 37 (270 戸)
H26.7 プレサンスロジェ岐阜金公園 (88 戸)

② 目標値の設定の流れ

【目標値】「H30～R4 の累計の人口動態」は、「(イ) 大規模住宅供給による社会増減を控除した本計画期間(H30～R4)の人口動態の推計」(「(ア) 大規模住宅供給による社会増減を控除した過去5年(H25～H29)の社会増減数の合計」をもとに算出)と、「(ウ) 本計画期間(H30～R4)の民間住宅供給による人口の社会増」を加味した値をもとに設定する。



③ 目標値設定の内訳

【現状値】 H25～H29 の累計の人口動態……………△273 人

過去5年(H25～H29)の社会増減数の合計……………	147 人
過去5年(H25～H29)の自然増減数の合計……………	△420 人
【現状値】 H25～H29 の累計の人口動態……………	△273 人

資料：岐阜市「住民基本台帳」
(中心市街地活性化基本区域約 155ha 各年 10/1～9/30 の数値)

・過去5年（H25～H29）の社会増減数の合計……………147人

社会増減数は、各年（前年10月～当年9月）において、その年の「市外からの転入、市内他地区からの転居（入側）」から「市外への転出、市内他地区への転居（出側）」を引いた値である。

過去5年（H25～H29）の社会増減数の合計は、147人となる。

(人)					
	転入	転出	転居 入側	転居 出側	社会増減数
H23 (H22.11～H23.10)	363	△ 332	267	△ 343	△ 45
H24 (H23.10～H24.9)	408	△ 304	403	△ 406	101
◁ 岐阜スカイウイング37 (H24.8 270戸)					
H25 (H24.10～H25.9)	576	△ 382	508	△ 447	255
◁ 2期計画開始					
H26 (H25.10～H26.9)	443	△ 381	416	△ 425	53
◁ プレサンスロジェ岐阜金公園 (H26.8 88戸)					
H27 (H26.10～H27.9)	448	△ 437	321	△ 397	△ 65
H28 (H27.10～H28.9)	386	△ 417	322	△ 352	△ 61
H29 (H28.10～H29.9)	391	△ 362	357	△ 421	△ 35
小計	市外		市内		
	265		△ 118		147
合計	147 (5年間)				
					← H25～H29 (5年間)の社会増減数

・過去5年（H25～H29）の自然増減数の合計……………△420人

自然増減数は、各年（前年10月～当年9月）において、その年の「出生」から「死亡」を引いた値である。

過去5年（H25～H29）の自然増減数の合計は、△420人となる。

(人)			
	出生	死亡	自然増減数
H23 (H22.11～H23.10)	59	△ 144	△ 85
H24 (H23.10～H24.9)	54	△ 144	△ 90
H25 (H24.10～H25.9)	43	△ 154	△ 111
H26 (H25.10～H26.9)	78	△ 139	△ 61
H27 (H26.10～H27.9)	64	△ 124	△ 60
H28 (H27.10～H28.9)	56	△ 152	△ 96
H29 (H28.10～H29.9)	63	△ 155	△ 92
合計	△ 420 (5年間)		
			← H25～H29 (5年間)の自然増減数

(7) 大規模住宅供給による社会増減を控除した

過去5年(H25～H29)の社会増減数の合計……………△343人

大規模住宅供給による社会増減を控除した社会増減数については、平成25年から平成29年までの5年間で、中心市街地に建設された2棟それぞれのマンション建設年以降、毎年、現状値で算出した社会増減数に、マンション建設があった町丁目の転入出、転居入出を加味しないこととした。

これにより、平成25年から平成29年までの合計は△343人となる。

(人)

	転入	転出	転居 入側	転居 出側	社会増減数
H23 (H22.11～H23.10)	363	△ 332	267	△ 343	△ 45
H24 (H23.10～H24.9)	374	△ 304	332	△ 406	△ 4
					◁ 岐阜スカイウイング37(H24.8 270戸)
H25 (H24.10～H25.9)	402	△ 366	306	△ 416	△ 74
					◁ 2期計画開始
H26 (H25.10～H26.9)	370	△ 360	308	△ 409	△ 91
					◁ プレサンスロジェ岐阜金公園(H26.8 88戸)
H27 (H26.10～H27.9)	402	△ 409	281	△ 386	△ 112
H28 (H27.10～H28.9)	371	△ 386	300	△ 335	△ 50
H29 (H28.10～H29.9)	376	△ 340	347	△ 399	△ 16
小計	市外		市内		
	60		△ 403		△ 343
合計	△ 343 (5年間)				

大規模住宅供給による社会増減数を控除したときのH25～H29(5年間)の社会増減数はマイナス

◆ マンション建設があった町丁目の転入出・転居入出を加味しない

(人)

マンション名	年度	市外転入出		市内転居入出	
		転入	転出	転居 入側	転居 出側
岐阜スカイウイング37 ザ・ライオンズ一条タワー岐阜 (吉野町6丁目)	H24 (H23.10～H24.9)	34	0	71	0
	H25 (H24.10～H25.9)	174	△ 16	202	△ 31
	H26 (H25.10～H26.9)	17	△ 17	5	△ 14
	H27 (H26.10～H27.9)	21	△ 23	15	△ 7
	H28 (H27.10～H28.9)	9	△ 15	13	△ 9
	H29 (H28.10～H29.9)	11	△ 16	5	△ 15
プレサンスロジェ岐阜金公園 (蕪城町)	H26 (H25.10～H26.9)	56	△ 4	103	△ 2
	H27 (H26.10～H27.9)	21	△ 5	15	△ 4
	H28 (H27.10～H28.9)	6	△ 16	9	△ 8
	H29 (H28.10～H29.9)	4	△ 6	5	△ 7

(イ) 大規模住宅供給による社会増減を控除した

本計画期間 (H30~R4) の人口動態の推計 ……△763 人

大規模住宅供給による社会増減を控除した本計画期間(H30~R4)の人口動態は、過去5年間(H25~H29)と同様の人口動態であると仮定し、過去5年間(H25~H29)と同数とした。

過去5年(H25~H29)の自然増減数(現状値で算出)……………△420人
(ア) 大規模住宅供給による社会増減を控除した 過去5年(H25~H29)の社会増減数……………△343人
大規模住宅供給による社会増減を控除した
本計画期間(H30~R4)の人口動態 [H30~R4の累計] ……△763人

(ウ) 本計画期間(H30~R4)の民間住宅供給による人口の社会増……………879人

本計画期間に実施する事業による居住人口の社会増を算出する。

(a) 入居率及び1戸当たりの人数

平成24年から平成29年までに建設されたマンションについて、住民基本台帳による世帯数と人口から、[入居率]と[1戸当たりの人数]を算出すると、下表のとおりとなる。これより[入居率：85%]と[1戸当たりの人数：2.3人/戸]と設定する。

マンション名	世帯数(人) a	人数(人) b	供給戸数(戸) c	入居率 a/c	1戸当たりの人数 a/b
岐阜スカイウイング37 ザ・ライオンズ一条タワー岐阜	211	469	270	78.1%	2.22人
プレサンスロジェ岐阜金公園	80	191	88	90.9%	2.39人
平均値				84.5%【約85%】	2.3人/戸

(b) 本計画期間に実施する事業の住宅供給から増加する人口を算出

上記で設定した入居率、一戸当たりの人数を用いて下表のとおり人口見込みを設定する。

事業名	供給戸数(戸)	居住人口見込み(人)	入居率人口見込み(人)	域内転居を除いた人口見込み(人)
高島屋南地区第一種市街地再開発事業	ファミリータイプ：300	690	587	529
岐阜駅東地区第一種市街地再開発事業 (岐阜イーストライジング24)	ファミリータイプ：26	60	289	261
	単身(住宅、福祉施設)：280	280		
ライオンズ岐阜マークスフォート整備事業	ファミリータイプ：50	115	587	89

◆1戸当たりの人数
・ファミリータイプ：2.3人
・単身：1.0人

◆入居率：85% ◆域内転居：10%

事業による増加人数
879人

・部屋の間取り別で計算し、結果が小数の場合は切り上げを行っているため、表の見た目上計算が合っていないことがある。

【目標値】 H30～R4 の累計の人口動態……………100 人

「まちなか居住支援事業」による入居促進や、「「ぎふし子育て応援アプリ」運営事業」による情報発信等により、新たな民間投資を促し、まちなか居住者を確保することで人口動態をプラスにする。

(イ) 大規模住宅供給による社会増減を控除した

本計画期間 (H30～R4) の人口動態 [H30～H34 の累計]……………△763 人

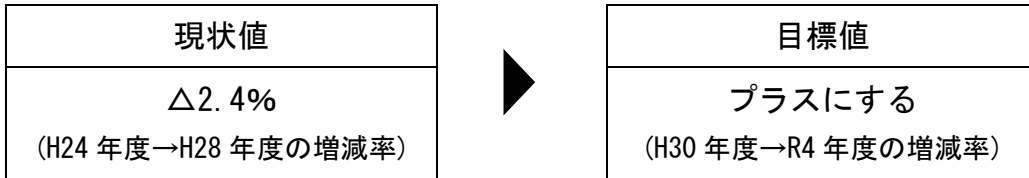
(ウ) 本計画期間 (H30～R4) の民間住宅供給による人口の社会増……………879 人

116 人

【目標値】 H30～R4 の累計の人口動態 ……………100 人

(6) 「まちの魅力となるコンテンツの創出」＋「まちの活力を支える居住者の確保」に関する目標指標(補完指標)に関する数値目標

- ・数値目標【補完】：地価[中心市街地の商業地7地点の増減率の平均]



① 目標指標設定の考え方

本計画の目指す中心市街地の都市像「エリアの空間需要を喚起し、投資が起こる持続可能なまち」の達成状況を確認するため、中心市街地のエリアの価値を総合的に判断して示す「地価」を補完指標として設定する。

② 現状値と目標値の設定について

中心市街地の商業地7地点の増減率の平均(H24～H28)を算出し、これを参考に目標値を設定する。岐阜駅周辺(④吉野町)は地価が上昇に転じ、またその北側エリア(⑥金町)も下げ止まってプラスに転じている状況にある。柳ヶ瀬においても各種施策の実施効果による民間投資を誘発し、中心市街地の地価増減率をプラスにすることを目標とする。

各地点の地価の推移と増減率の平均(地点の位置図:次頁に示す)

通番	場所	用途		地価					H24-H28
				H24	H25	H26	H27	H28	
①	岐阜5-1 柳ヶ瀬通1丁目4番	商業地	地価(円/㎡)	220,000	214,000	209,000	205,000	201,000	△ 8.6
			対前年度比率(%)	-	△ 2.8	△ 2.4	△ 2.0	△ 2.0	
②	岐阜5-2 高野町6丁目13番	商業地	地価(円/㎡)	117,000	115,000	114,000	114,000	114,000	△ 2.5
			対前年度比率(%)	-	△ 1.7	△ 0.9	0.0	0.0	
③	岐阜5-3 金園町1丁目14番外	商業地	地価(円/㎡)	144,000	142,000	140,000	138,000	136,000	△ 5.5
			対前年度比率(%)	-	△ 1.4	△ 1.4	△ 1.4	△ 1.5	
④	岐阜5-5 吉野町5丁目17番外	商業地	地価(円/㎡)	534,000	544,000	552,000	569,000	587,000	9.9
			対前年度比率(%)	-	1.8	1.4	3.0	3.1	
⑤	岐阜5-16 今小町24番2外	商業地	地価(円/㎡)	172,000	168,000	166,000	164,000	163,000	△ 5.2
			対前年度比率(%)	-	△ 2.4	△ 1.2	△ 1.2	△ 0.6	
⑥	岐阜5-18 金町5丁目19番外	商業地	地価(円/㎡)	217,000	213,000	211,000	213,000	215,000	△ 0.9
			対前年度比率(%)	-	△ 1.9	△ 0.9	0.9	0.9	
⑦	岐阜5-23 若宮町8丁目11番外	商業地	地価(円/㎡)	123,000	121,000	120,000	119,000	118,000	△ 4.0
			対前年度比率(%)	-	△ 1.7	△ 0.8	△ 0.8	△ 0.8	

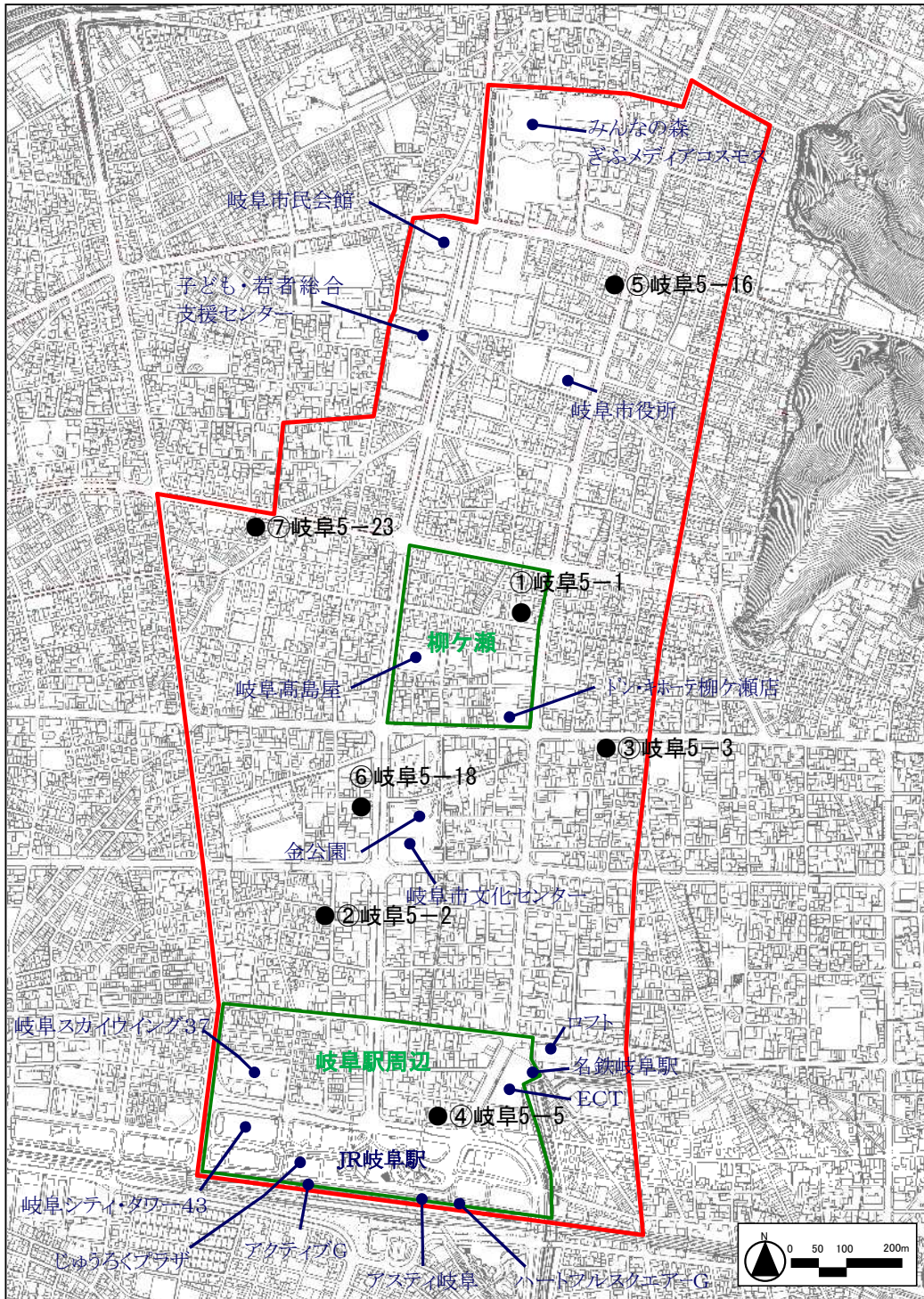
対前年度比率 平均	△ 1.4	△ 0.9	△ 0.2	△ 0.1	△ 2.4
-----------	-------	-------	-------	-------	-------



【目標値】 プラスにする [H30→R4]

資料：国土交通省「地価公示」

【地価公示における商業地7地点の位置図】



【5】 フォローアップの考え方

数値目標のフォローアップについては、まず、計画期間の毎年度の終了後に目標指標の現状値や事業の進捗状況を把握し、達成状況を把握する。また、達成状況に応じて、事業の追加や内容変更など目標達成に向けた措置を講じる。

(1) 創業数(柳ヶ瀬)

岐阜市にぎわいまち公社が地元商店街、柳ヶ瀬を楽しいまちにする株式会社等へ行うヒアリング調査の結果を活用し、フォローアップを行う。

本計画における創業数の定義は、対象エリアにおいて、遊休不動産等を利活用した施設等に入居し、まちの魅力となるコンテンツに資する、新規事業者と既存事業者による新規事業とする。

(2) 歩行者・自転車通行量[休日と平日の平均](中心市街地の21地点)

岐阜市「歩行者・自転車通行量調査」の休日と平日各1日(主に7月)調査の結果を活用し、フォローアップを行う。

(3) 柳ヶ瀬の入り込み客数 [1日平均]

岐阜市「歩行者・自転車通行量調査」の休日の3日、平日の1日(主に7月)調査の結果を活用し、フォローアップを行う。

(4) 都市機能誘導施設等(公共施設)の年間利用者数

ぎふメディアコスモス、新庁舎及び高島屋南地区公共施設のそれぞれで計測する来館者数の結果を活用し、フォローアップを行う。

(5) 居住人口の人口動態(中心市街地)

岐阜市「住民基本台帳人口」の町丁目別集計(毎月)をもとに、10月から翌年9月までの1年の数値を活用し、フォローアップを行う。

(6) 地価 [中心市街地の商業地7地点の増減率の平均]

毎年3月に公表される国土交通省「地価公示」を活用し、フォローアップを行う。