

岐阜市庁舎跡活用基本構想 (案)



令和 () 年 月
岐 阜 市

岐阜市庁舎跡活用基本構想

— 目 次 —

第 1	はじめに	1
1	基本構想策定の目的	1
2	本庁舎及び南庁舎の概要	2
(1)	位置図	2
(2)	本庁舎及び南庁舎の概要	3
第 2	庁舎跡に求められる役割	4
1	中心市街地のまちづくりに関する主な上位・関連計画	4
2	中心市街地の状況	7
(1)	人口・経済活動の状況	7
(2)	歩行者・自転車通行量の状況	11
(3)	都市機能の立地状況	12
3	庁舎跡周辺の状況	13
(1)	庁舎跡周辺の特徴	13
(2)	「つかさのまち」と「柳ヶ瀬」の状況	15
4	中心市街地におけるまちづくりの課題と庁舎跡に求められる役割	17
5	庁舎跡周辺におけるまちづくりの課題と庁舎跡に求められる役割	18
第 3	岐阜市庁舎跡活用基本構想	19
1	基本的な考え方	19
(1)	庁舎跡の活用の視点	19
(2)	本庁舎跡の立地特性から導かれる役割	20
(3)	南庁舎跡の立地特性から導かれる役割	20
(4)	庁舎跡の活用に向けた基本的な考え方	20
2	本庁舎跡の活用方針	22
(1)	コンセプト	22
(2)	導入する機能の概要	22
(3)	導入方法	23
3	南庁舎跡の活用方針	24
(1)	コンセプト	24
(2)	導入する機能の概要	25
(3)	導入方法	25
第 4	今後のスケジュール	26
1	本庁舎跡	26
2	南庁舎跡	26
3	スケジュール（想定）	26
	参考資料	27

第1 はじめに

1 基本構想策定の目的

本市の岐阜駅周辺から岐阜公園までをつなぐセンターゾーンは、商業、居住など多様で高次の都市機能を有する都市の顔であり、都市全体が持続発展するためのエンジンであり、極めて重要なゾーンである。

センターゾーンには、これまで築き上げ、受け継がれてきた個性に満ちた駅周辺エリア、柳ヶ瀬エリア、つかさのまちエリア、岐阜公園エリアの4つのエリアがあり、現在、このセンターゾーンにおけるつかさのまちエリアにおいて、令和3(2021)年春の開庁に向け、岐阜市役所新庁舎の建設工事を進めている。

この新庁舎には、現在の本庁舎、南庁舎、西別館、北別館及び明德庁舎の5つの庁舎の機能を統合移転することとしており、これまで、統合移転後のこれらの庁舎跡の活用について、検討を行ってきた。

中でも、本庁舎及び南庁舎跡は、センターゾーンの中で、駅周辺エリアからつかさのまちエリアに至るにぎわいづくりを支える連携軸上にあって、にぎわいの場である柳ヶ瀬エリアとみんなの森 ぎふメディアコスモスや、開庁予定の新庁舎が立地するつかさのまちエリアとの中間に位置するとともに、中心市街地内にあって、貴重な公共空間であり、本市の将来のまちづくりにも大きな影響を及ぼす重要な財産であることから、これまで慎重に検討を重ねてきた。

本基本構想は、本市のまちづくりの方針や庁舎跡が立地する中心市街地及び庁舎跡周辺におけるまちづくりの課題と、そこから庁舎跡に求められる役割を踏まえ、新庁舎移転に伴う本庁舎及び南庁舎跡の活用に向けた本市の基本的な考え方を定め、示すものである。

2 本庁舎及び南庁舎の概要

(1) 位置図

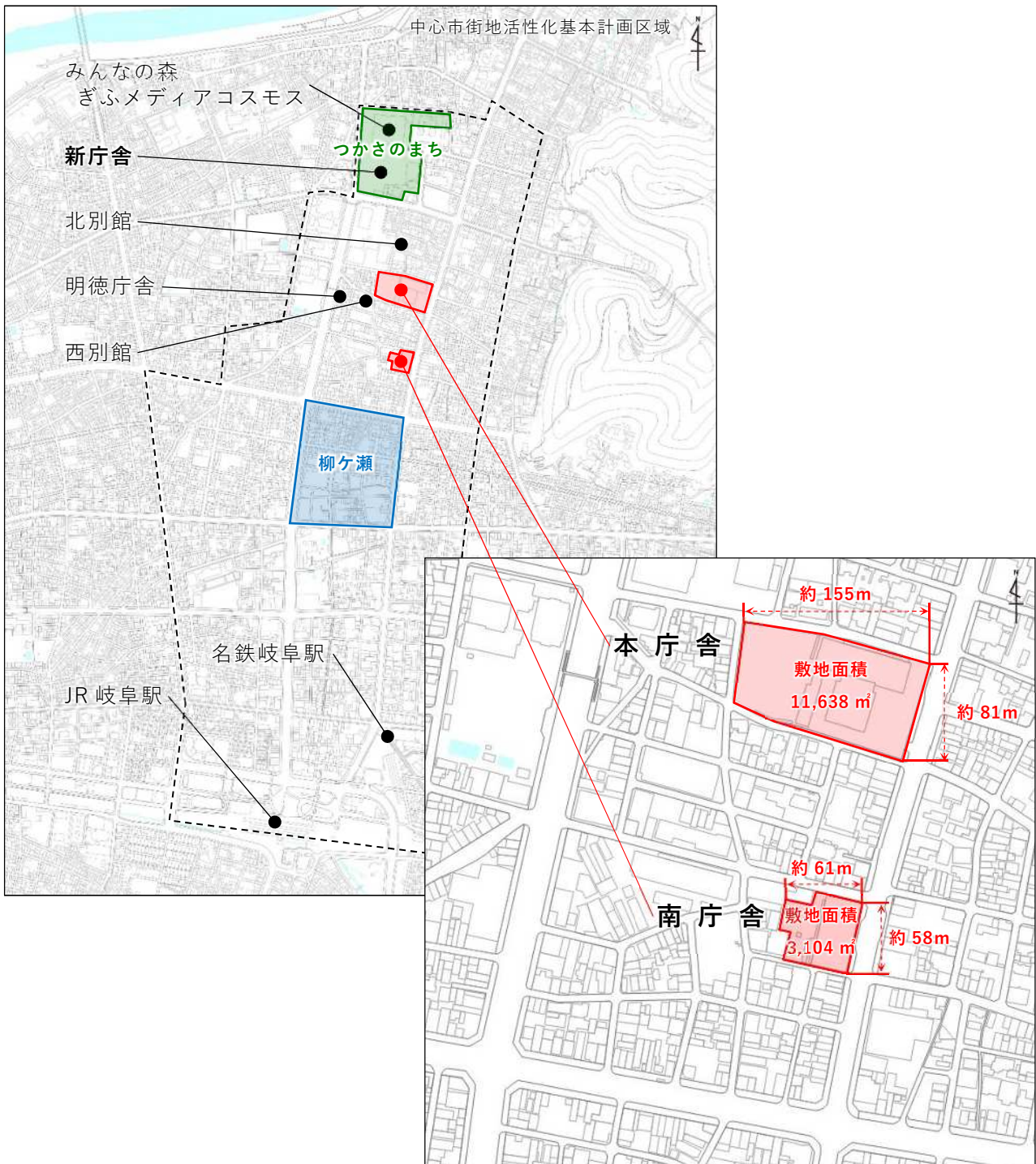


図 1-1 本庁舎・南庁舎位置図

(2) 本庁舎及び南庁舎の概要

表 1-1 本庁舎及び南庁舎の概要

	本庁舎	南庁舎
所在地	岐阜市今沢町 18 番地	岐阜市神田町 1 丁目 11 番地
構造規模	<ul style="list-style-type: none"> ■ 高層部 地上 8 階・塔屋 3 階建 鉄骨鉄筋コンクリート造等 ■ 低層部 地下 2 階・地上 4 階・一部 5 階建 鉄筋コンクリート造等 ■ 附属棟 地下 1 階・地上 2 階建 鉄筋コンクリート造 	地上 4 階・塔屋 2 階建 鉄筋コンクリート造
敷地面積	11,638 m ²	3,104 m ²
建築面積	4,198 m ²	1,301 m ²
延床面積	17,440 m ²	4,986 m ²
竣工年次	昭和 41 (1966) 年	昭和 35 (1960) 年
開設年次	昭和 41 (1966) 年	昭和 56 (1981) 年
経過年数	54 年 (令和 2 (2020) 年時点)	60 年 (令和 2 (2020) 年時点)
用途地域	商業地域	商業地域
建ぺい率	80%	80%
容積率	約 430%※	500%
全 景		
備 考	<ul style="list-style-type: none"> ■ 建物について ・ 解体 (令和 3 (2021) ~ 5 (2023) 年度予定) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 建物について ・ 耐震補強工事 (平成 23 (2011) 年度)

※500%、400%に含まれる敷地面積で按分 (試算値)。

第2 庁舎跡に求められる役割

本庁舎及び南庁舎跡の活用を考えるうえでは、本市の持続可能なまちの実現に向けた様々な課題などに対し、庁舎跡にどのような役割が求められているかを見極める必要がある。

そのため、本市のまちづくりに関する主な上位・関連計画や財政状況、中心市街地や庁舎跡周辺の状況及び課題を整理する。

1 中心市街地のまちづくりに関する主な上位・関連計画

本市のまちづくりに関する主な上位・関連計画を整理する。

その中で示されている、庁舎跡が立地する中心市街地におけるまちづくりに関する記述をまとめると、中心市街地におけるまちづくりの方針として、「**にぎわいの創出**」、「**集約型まちづくり**」、「**健全な財政運営と効率的・効果的な行政経営**」の3つに集約することができる。

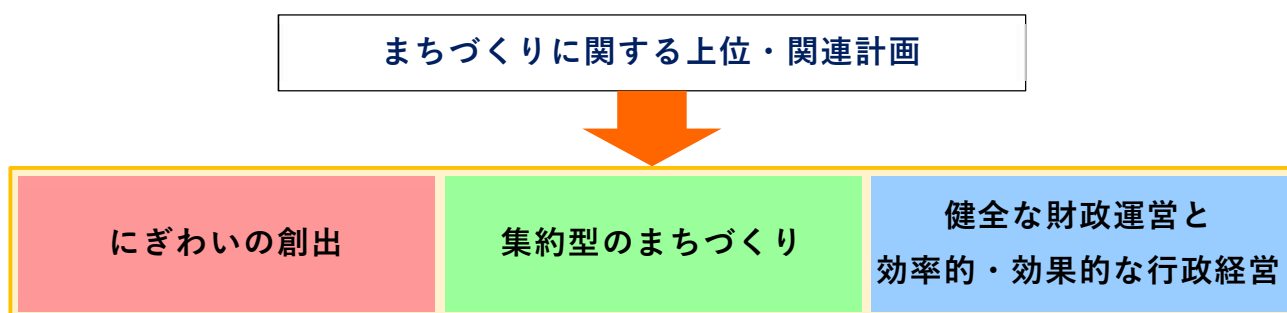


図 2-1 中心市街地におけるまちづくりの方針

① **ぎふし未来地図**（平成 30（2018）年 10 月策定）

《未来都市像》〔中央部①のめざす姿〕

- 岐阜城や金華山、寺社などの地域資源を生かした「ぎふまち」の歴史文化の薫り漂うまち
- 若者から高齢者まで住みやすいまち
- 人が集い、にぎわう活力のあるまち

② **第2期岐阜市まち・ひと・しごと創生総合戦略**（令和元（2019）年 12 月策定）

《5つの基本目標》

- 若者の希望をかなえる都市をつくる
- 中・高齢者がいきいきと暮らせる都市をつくる
- 女性が活躍し輝く都市をつくる
- 外国人にやさしい都市をつくる
- 多くの多様な人々が関わり、訪れたい都市をつくる

③ 岐阜市都市計画マスタープラン〔地域別構想〕（平成 22（2010）年 5 月策定）

《地域別のまちづくりの基本方針》〔中央部①〕

- 本市の都心拠点として、商業・業務機能など高度で多様な都市機能の一層の集積を図り、県都としての本市の魅力の向上を目指す
- 地区特性に応じて、商業・業務機能、居住機能さらに公共・公益機能といった多くの機能を適切に配置することにより、まちなか居住の推進、商業の活性化の増進、にぎわいの創出を目指す
- 高度で多様な都市サービスや公共交通の利便性などが享受でき、日常生活を便利で快適に過ごすことができる都市環境づくりを目指す など

④ 岐阜市立地適正化計画（平成 29（2017）年 3 月策定）

《都市づくりの基本方針》〔都市拠点区域（中心拠点区域）〕

- 都市の顔となる拠点として、業務機能の誘導や便利で快適なまちなか居住の推進など土地の高度利用を図ることで、魅力ある市街地の形成を促進する
- 集約型市街地の形成に向けて、都市構造に大きな影響を与える商業施設等の立地促進や公共公益施設の立地促進を図る

※都市機能誘導施設：医療施設、行政施設、福祉施設、子育て支援施設、教育文化施設、商業施設、金融施設

⑤ 岐阜市中心市街地活性化基本計画

（平成 30（2018）年 3 月策定 [令和 2（2020）年 3 月変更]）

《中心市街地活性化に関する基本的な方針、目標》

- まちの魅力となるコンテンツの創出
 - ・リノベーションを活用した新たな商業担い手の創出
 - ・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
 - ・都市機能誘導施設等の誘導、維持、利活用
- まちの活力を支える居住者の確保
 - ・民間活力による居住空間の確保

⑥ 岐阜市センターゾーンの未来風景 — The future landscape —

（令和 2（2020）年 3 月作成）

《センターゾーンの将来像》

- 古きと新しきが調和したまちなみを演出し、市民や来訪者がこの場でしか体験することのできない、ときめきとやすらぎを提供する都市空間づくりを実現し、未来を切り拓いていく

《エリア間の回遊性を高める連携軸》

- にぎわいづくりを支える連携軸
 - ・駅周辺エリアからつかさのまちエリアに至る 3 つのエリアをつなぐ連携軸が、厚く広がりのあるにぎわいづくりを支える
- エリア間の空間づくり
 - ・エリア間にある空間は人の流れの結節点として重要な機能を有している。公共の用地として存在する空間についても、日常における憩いの場などの機能を持たせながら、人の流動や滞留などにも着目しつつ、長期的な視点で利活用について検討していく

⑦ 岐阜市緑の基本計画（平成 21（2009）年 10 月策定）

《計画の基本方針》〔中心市街地〕〔都市の緑の創出拠点〕

- ・より多くの人々が訪れ、働き、住んでみたくなるような中心市街地づくりを進める中で、できるだけ多くの緑を、道路、公園などの公共空間のみならず民有地においても増やしていく

⑧ 岐阜市公共施設等総合管理計画（平成 29（2017）年 3 月策定）

《マネジメントの基本方針》

- 計画的な維持・更新
 - ・公共施設等の点検、診断を進め、それに基づく予防保全を的確に実施することにより、公共施設等の安全確保と施設の長寿命化によるライフサイクルコストの低減及び更新費用の平準化を図る
- 総合的な資産経営
 - ・公共施設等にかかるコストの縮減と公共施設等を活用した新たな財源を確保することにより、財政負担の軽減を図る
- 施設総量・配置の最適化
 - ・社会情勢の変化に対応し、必要な施設は造り、ニーズに合わない施設は見直すことにより、施設の最適化を図る

⑨ 岐阜大学医学部等跡地整備基本計画（平成 22（2010）年 10 月策定）

《第 2・3 期整備施設の基本方針》

- （第 3 期に（仮称）市民文化ホールを整備していくことを想定する）
- 『『にぎわい』、『地域の文化・芸術によるまちの魅力』の創出』、『都市の『地域力』の創出』及び『新たな自然環境と良好な景観』の創出』を図る

⑩ その他

- 都市再生整備計画（第 3 回変更）岐阜中央部地区（令和 2（2020）年 4 月策定）
- 岐阜市住宅マスタープラン（平成 23（2011）年 3 月策定）
- 岐阜市景観計画（平成 21（2009）年 10 月策定 [平成 31（2019）年 3 月変更]）
- 第 3 次岐阜市総合交通戦略（平成 31（2019）年 3 月策定）
- 岐阜市地域公共交通網形成計画
（平成 27（2015）年 3 月策定 [令和元（2019）年 7 月改正]）
- 岐阜市地域防災計画（令和 2（2020）年 5 月改定）
- 岐阜市行財政改革大綱 2020（令和 2（2020）年 2 月策定） など

2 中心市街地の状況

庁舎跡が立地する中心市街地の状況として、人口・経済活動の状況や来街者数（歩行者・自転車通行量）の状況、都市機能の立地状況について整理する。

(1) 人口・経済活動の状況

市全域、中心市街地ともに人口減少・少子高齢化が進行しており、経済活動については、市全域、中心市街地ともに事業所数、商品販売額などが減少傾向となっている。

これらの傾向は、市全域に比べ、中心市街地において顕著となっている。

一方、中心市街地の面積は、市内宅地（工業用地除く）の3%程度であるものの、市全域の事業所のうち、全産業では約11%、商業（小売業）では約13%が立地している。また、従業員数（全産業）は、市全域の約11%を占め、中心市街地内の人口の2倍以上となっている。このほか、商品販売額（商業（小売業））についても市全域の約12%を占めており、中心市街地には、岐阜市の商業・業務機能が集積していることがわかる。

表 2-1 各指標における市全域と中心市街地の比較

項目		市全域	中心市街地 ¹		備考
				割合	
面積		5,266ha*	約 155 ha	3%	
人口		406,735 人	9,123 人	2%	平成 27 (2015) 年
全産業	事業所数	21,067 事業所	2,399 事業所	11%	平成 28 (2016) 年
	従業員数	189,438 人	20,353 人	11%	
商業 (小売業)	事業所数	2,877 事業所	385 事業所	13%	平成 26 (2014) 年
	年間商品販売額	4,150 億円	485 億円	12%	

※市内宅地（工業用地除く。）。

出典：[人口（市全域）] 国勢調査（総務省）、

[面積（市全域）]・[人口（中心市街地）]・[全産業]・[商業（小売業）] 岐阜市統計書

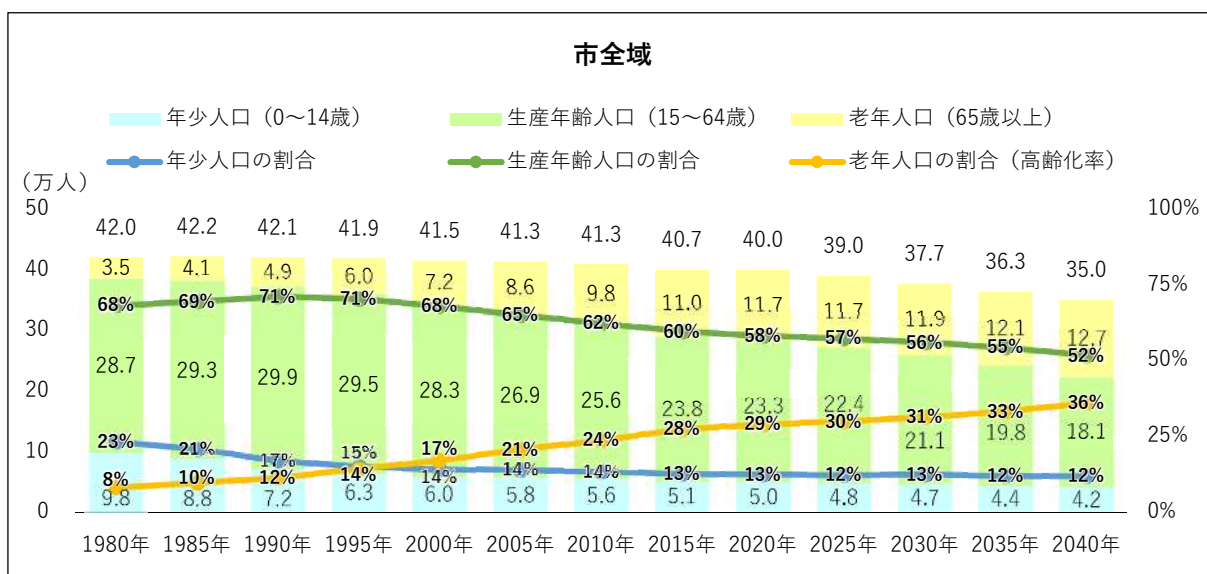
¹ 中心市街地の範囲は、岐阜市中心市街地活性化基本計画（平成 30（2018）年 3 月）の区域（約 155 ha）とし、メッシュ単位、校区単位の集計結果を面積按分して算出している。

① 人口と年齢構成の推移

市全域の人口は、推計で2015年から2040年にかけて約14%減少し、年代別では、年少人口、生産年齢人口がそれぞれ約17%、約24%減少する一方、老年人口は約15%増加し、高齢化率は約36%まで上昇する見込みである。

中心市街地においても同様の傾向にあるものの、老年人口も約17%減少することが見込まれている。

しかしながら、高島屋南地区第一種市街地再開発事業をはじめ、近年、柳ヶ瀬周辺において複数のマンション建設が進んでおり、今後、まちなか居住人口の増加が期待される場所である。



※総人口は、年齢不詳を含む。割合は、年齢不詳を除いて算出。

図 2-2 市全域の人口と年齢構成の推移

出典：[2015年以前] 国勢調査（総務省）、

[2020年以降] 第2期岐阜市まち・ひと・しごと創生総合戦略（令和元（2019）年12月）

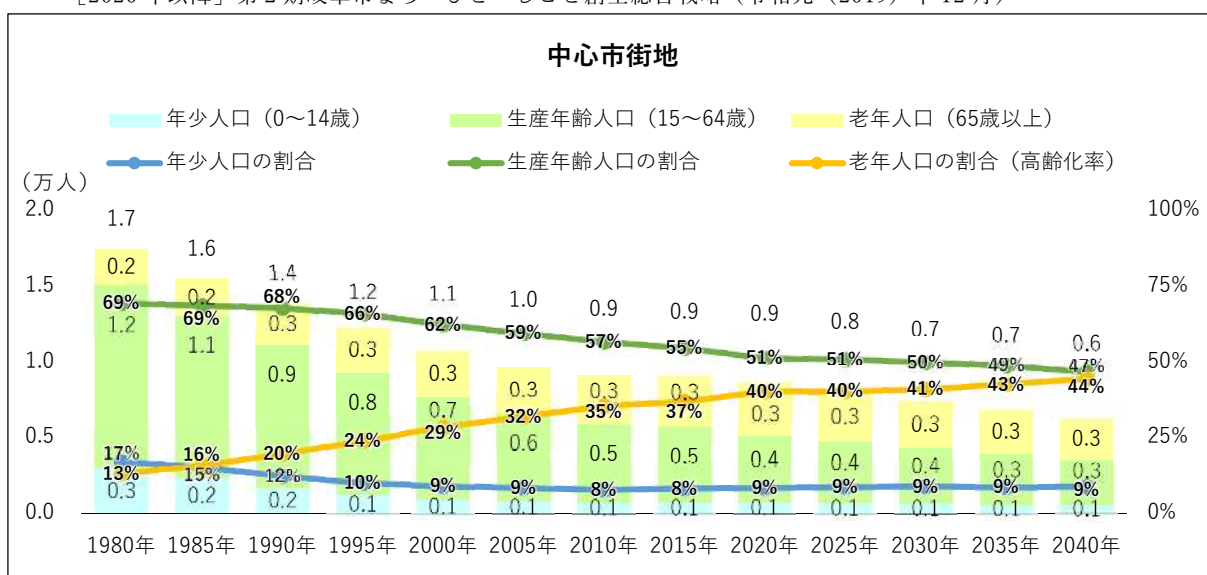


図 2-3 中心市街地の人口と年齢構成の推移

出典：[2015年以前] 岐阜市統計書、

[2020年以降] 国土数値情報 500mメッシュ別将来推計人口データ（H30 国土局推計）（国土交通省）より作成

② [全産業] 事業所数と従業員数の推移

市全域の全産業の事業所数は、1996年から2016年までの20年間で約29%減少し、従業員数は漸減傾向にある。

中心市街地については、事業所数は約49%減少し、従業員数は約36%の減少となっている。

中心市街地には、業務機能が集積し、事業所数、従業員数は、2016年時点において、市全域の約11%を占めているものの、その割合は減少傾向にある。

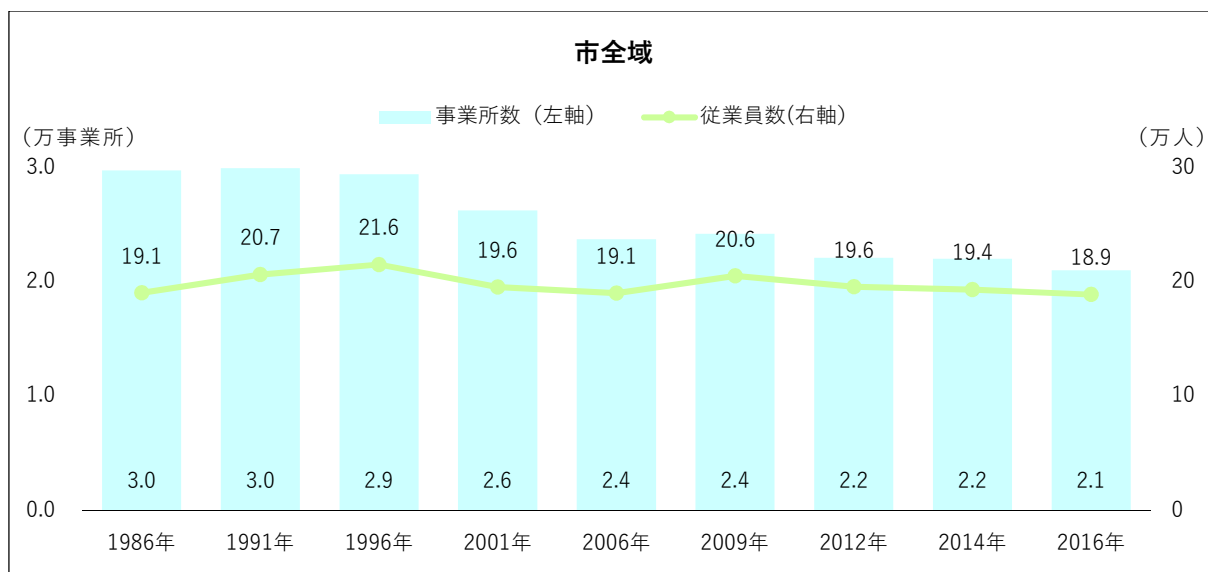


図 2-4 [全産業] 市全域の事業所数と従業員数の推移

出典：岐阜市統計書

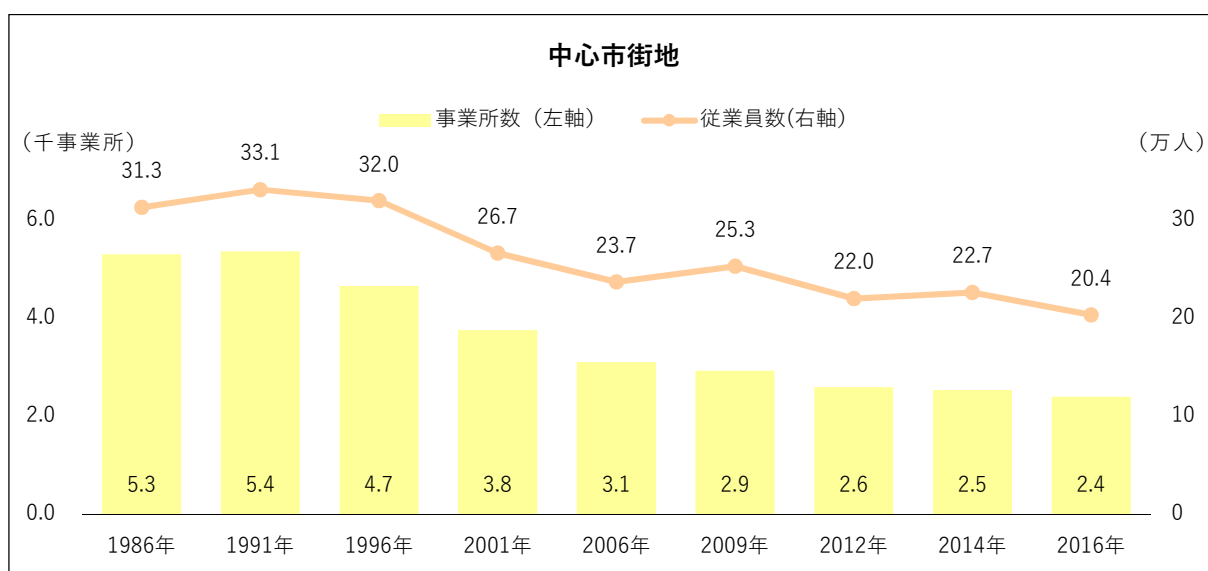


図 2-5 [全産業] 中心市街地の事業所数と従業員数の推移

出典：岐阜市統計書

③ [商業（小売業）] 事業所数と年間商品販売額の推移

市全域の商業（小売業）の事業所数は、1994年から2014年までの20年間で約52%減少し、年間商品販売額は約26%減少している。

中心市街地については、事業所数は約62%減少し、年間商品販売額は約54%の減少となっている。

中心市街地には、商業機能が集積し、2014年時点において、市全域の事業所数の約13%、年間商品販売額の約12%を占めているものの、その割合は減少傾向にある。

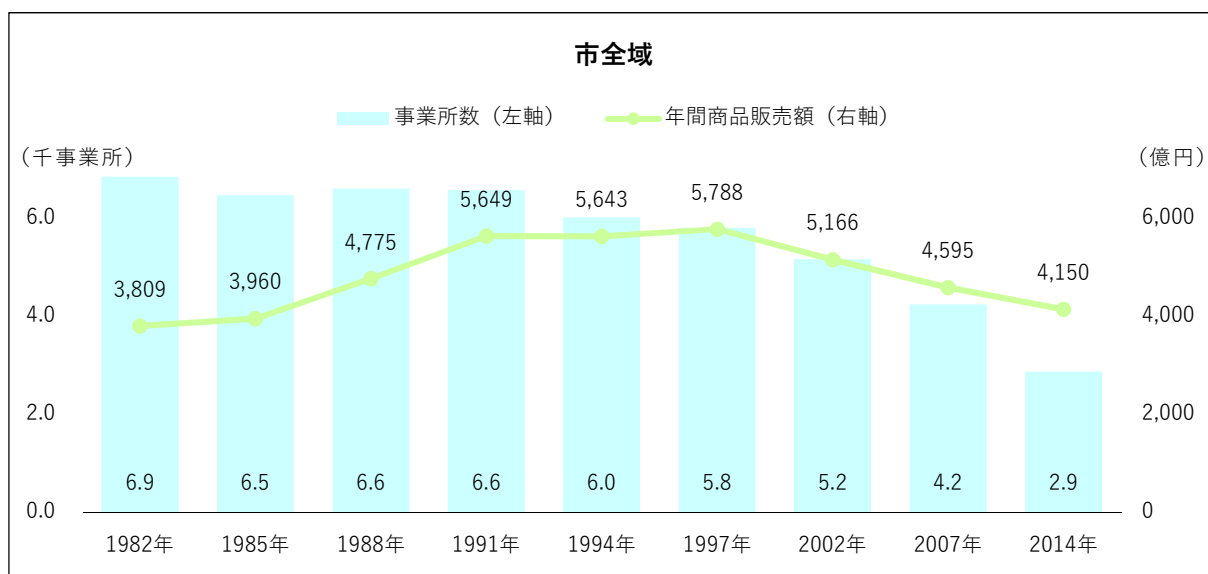


図 2-6 [商業（小売業）] 市全域の事業所数と年間商品販売額の推移

出典：岐阜市統計書

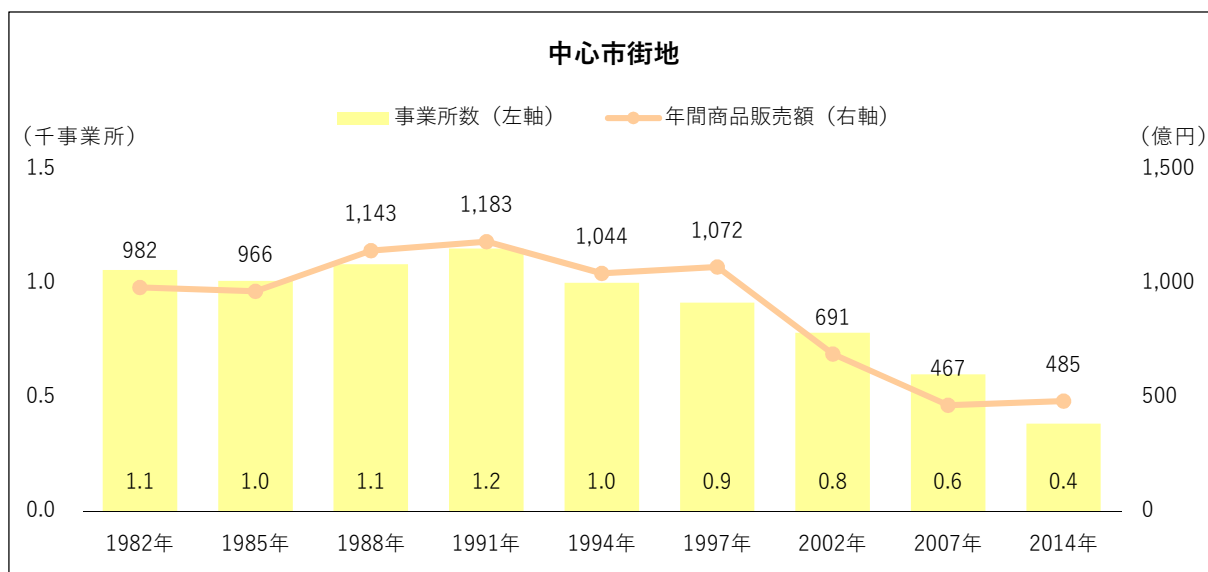
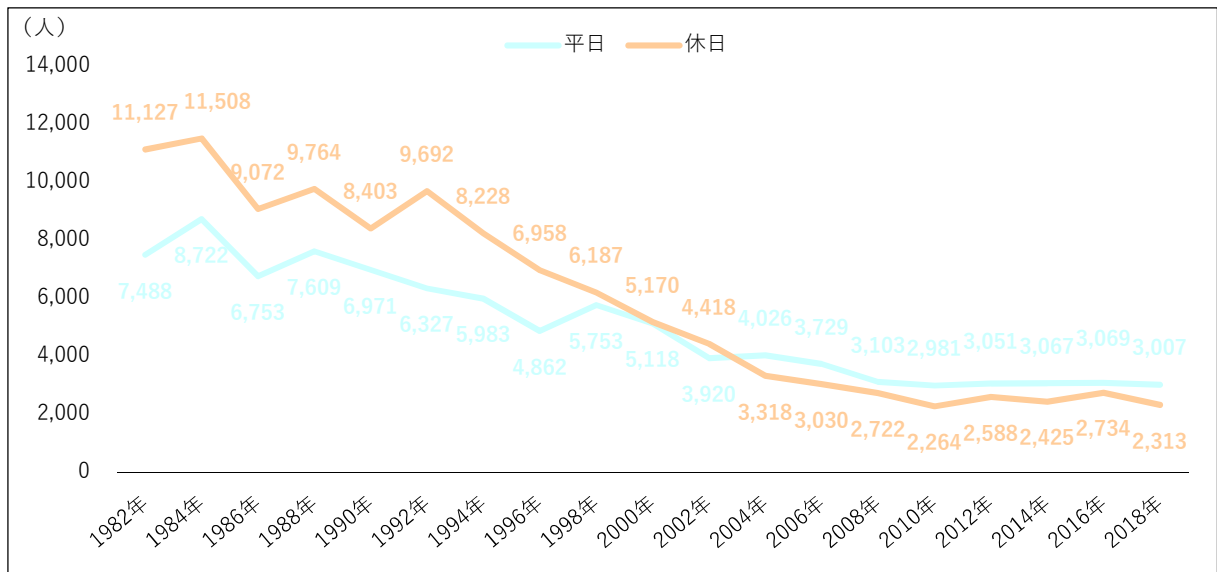


図 2-7 [商業（小売業）] 中心市街地の事業所数と年間商品販売額の推移

出典：岐阜市統計書

(2) 歩行者・自転車通行量の状況

中心市街地の来街者数（歩行者・自転車通行量）は、休日、平日ともに減少傾向にあるが、近年は、いずれも横ばいで推移している。



※1 地点当たり平均通行量。

図 2-8 来街者（歩行者・自転車通行量）の状況

出典：歩行者・自転車通行量調査（岐阜市）

(3) 都市機能の立地状況

中心市街地には、岐阜市役所やみんなの森 ぎふメディアコスモスをはじめとする、行政施設、文化施設、教育施設、公園などの公共公益施設や商業・業務施設など、多様な都市機能が立地している。

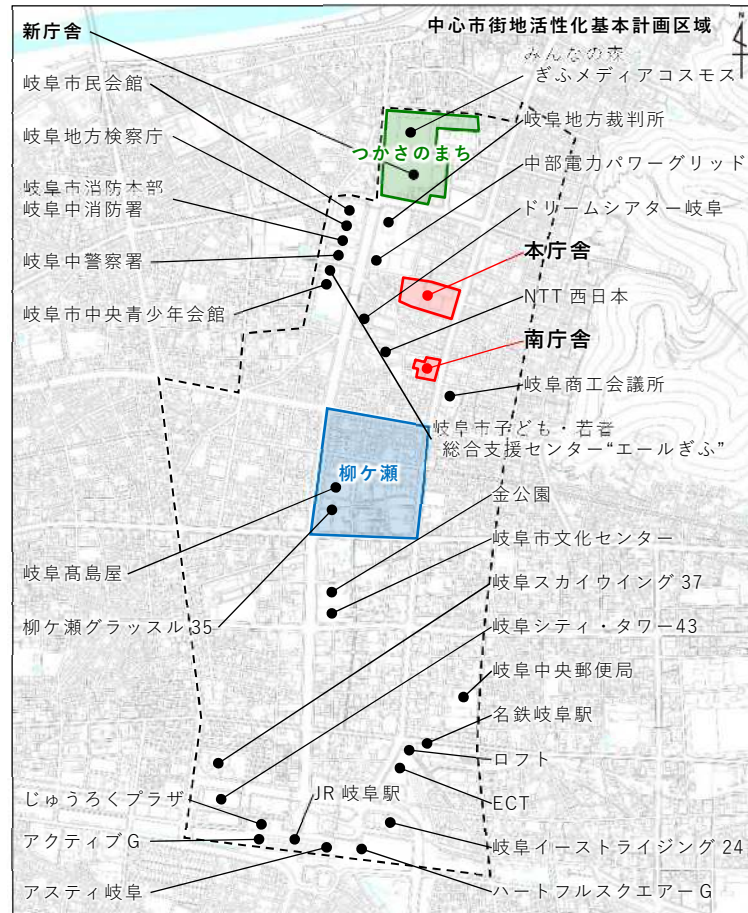


図 2-9 中心市街地における都市機能の立地状況

3 庁舎跡周辺の状況

庁舎跡の周辺の状況について、特徴やにぎわいの状況などの視点から整理する。

(1) 庁舎跡周辺の特徴

本庁舎及び南庁舎跡は、岐阜駅周辺から岐阜公園までをつなぐセンターゾーンの中で、駅周辺エリアからつかさのまちエリアに至るにぎわいづくりを支える連携軸上にあつて、にぎわいの場である柳ヶ瀬エリアとみんなの森 ぎふメディアコスモスや、今春開庁予定の新庁舎が立地するつかさのまちエリアとの中間に位置している。

また、庁舎跡の北側のつかさのまちエリアは、つかさのまちを中心に、文化施設や行政施設のほか、公益企業などが集中して立地し、「文化・行政エリア」を形成している。

一方、庁舎跡の南側の柳ヶ瀬エリアは、岐阜商工会議所が近接し、多くの商業施設や事業所などが立地する柳ヶ瀬を中心とする「商業・業務エリア」を形成している。

また、庁舎跡周辺には、公園は立地していない。

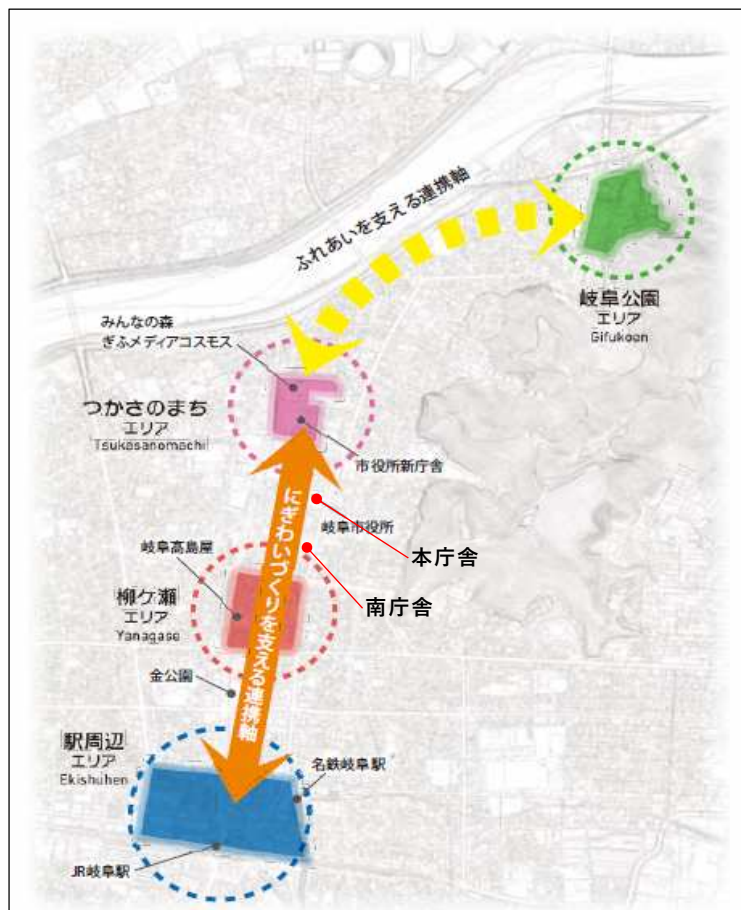


図 2-10 岐阜市のセンターゾーン

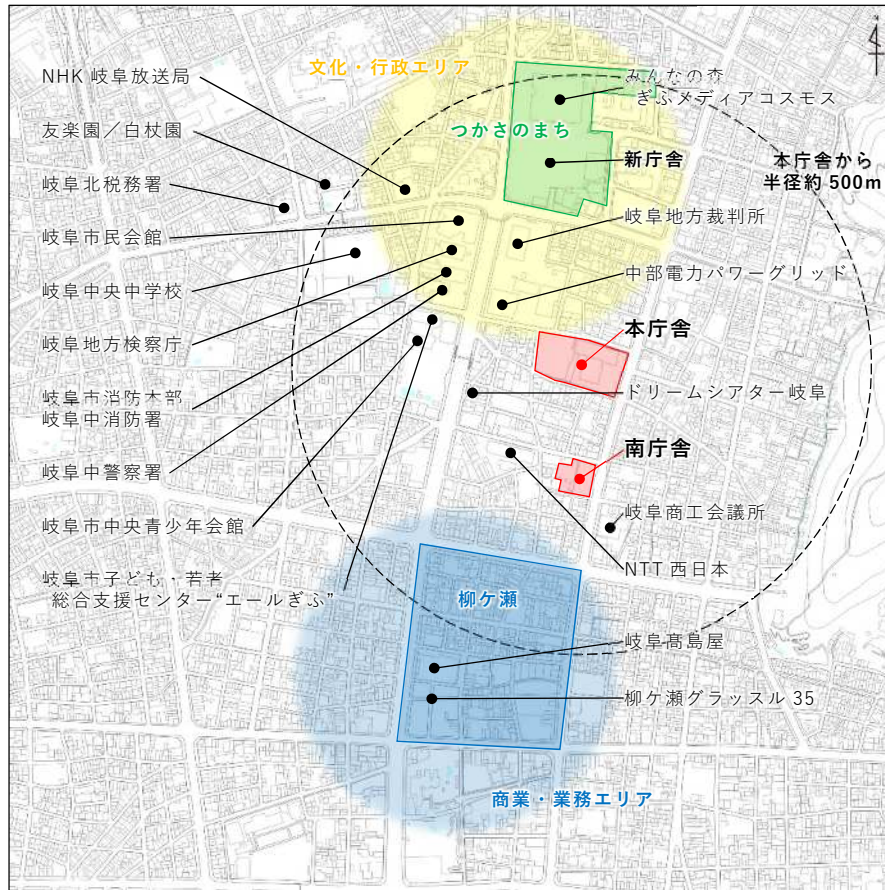


図 2-11 庁舎跡周辺の施設の立地状況

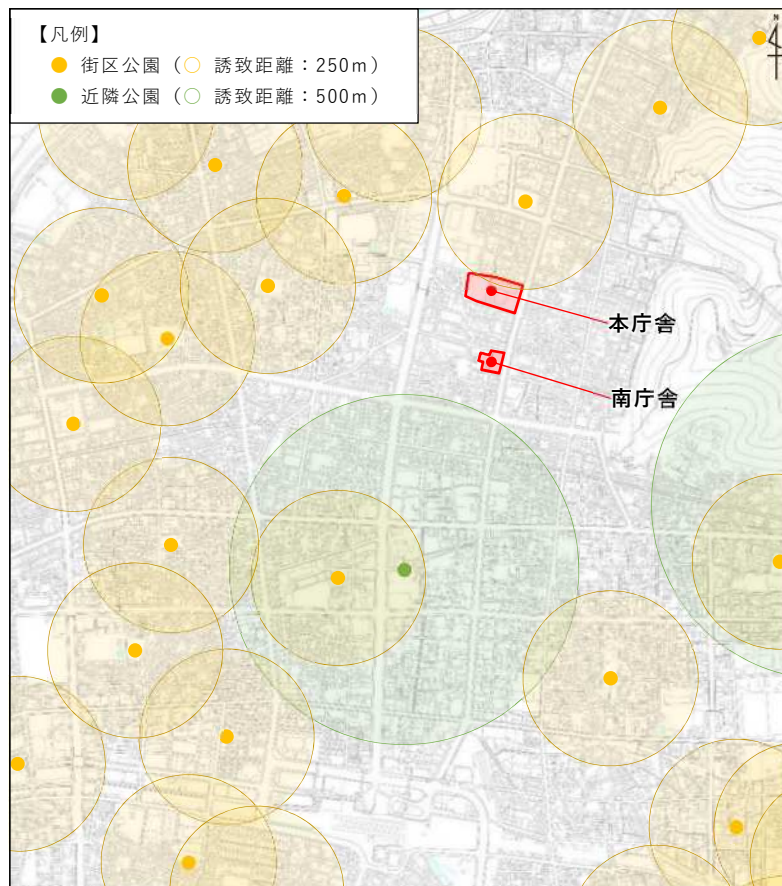


図 2-12 庁舎跡周辺の公園の立地状況

(2) 「つかさのまち」と「柳ヶ瀬」の状況

庁舎跡の北側の「文化・行政エリア」の中心であるつかさのまちは、平成 27 (2015) 年に岐阜市立中央図書館、市民活動交流センター、多文化交流プラザ等が入る複合施設「みんなの森 ぎふメディアコスモス」がオープンし、来館者をはじめとする多くの人の交流が生まれている。

今春開庁予定の新庁舎との相乗効果により、さらに、新たな人の交流が期待されるエリアである。

南側の「商業・業務エリア」の中心である柳ヶ瀬は、入り込み客数が減少傾向となっているものの、新たな空間を創出する市街地再開発事業と新たな価値を提供するリノベーションまちづくりの2つの取り組みを両輪としたまちづくりが進められている。

一方で、つかさのまちと柳ヶ瀬とは、1 km程度の距離であるものの、両地区の回遊はあまり見られない(34・35 ページ参照)。

① 「つかさのまち」のにぎわい

みんなの森 ぎふメディアコスモスの来館者数は、開館後約 10 ヶ月で 100 万人を突破するなど、おおよそ年間 100 万人を上回るペースで増加し、令和 2 (2020) 年 8 月には、600 万人に達した。一日当たりの平均来館者数は、約 3,000 人と多くの人でにぎわう施設となっている。

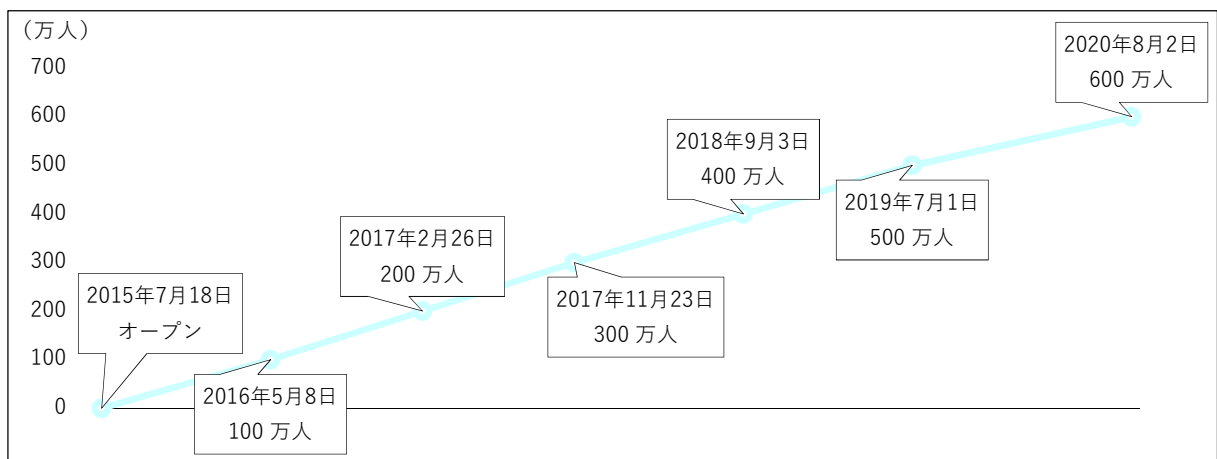


図 2-13 みんなの森 ぎふメディアコスモスの来館者数 (累計値)

出典：岐阜市市民協働推進部調べ

② 「柳ヶ瀬」のにぎわい

柳ヶ瀬への入り込み客数は、減少傾向にあり、2018年時点では、1992年と比べ、平日で約59%、休日で約78%の減少となっている。

しかしながら、近年では、サンデービルディングマーケットの定期開催やロイヤル40などの遊休不動産を活用したリノベーションなど民間主導での取り組みが進んでいる。さらに、リノベーションまちづくりの拠点となる施設「やながせRテラス」がオープンしたところである。

また、高島屋南地区第一種市街地再開発事業をはじめ、周辺における複数のマンション建設などによる居住人口の増加やにぎわいが期待される。

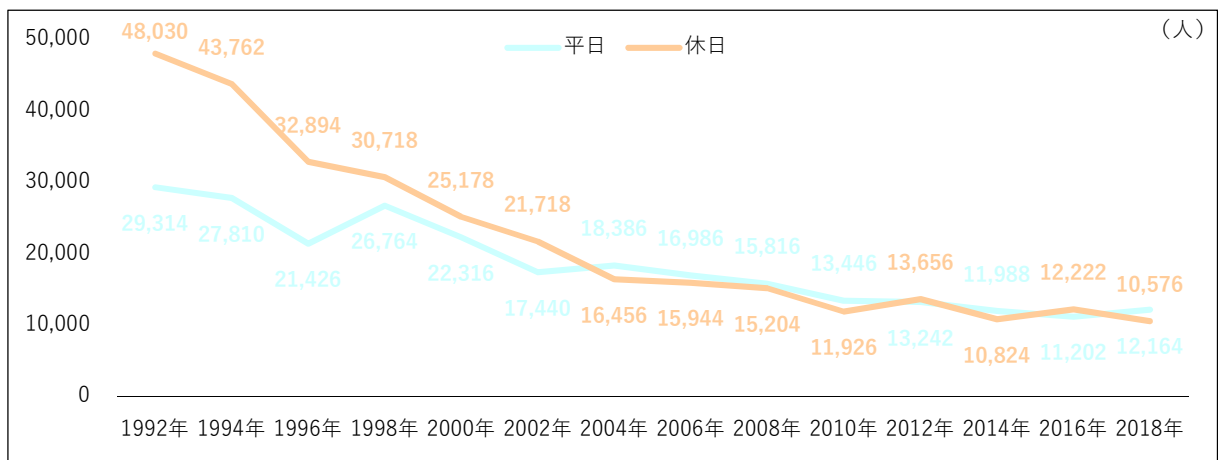


図 2-14 柳ヶ瀬の入り込み客数の推移

出典：歩行者・自転車通行量調査（岐阜市）

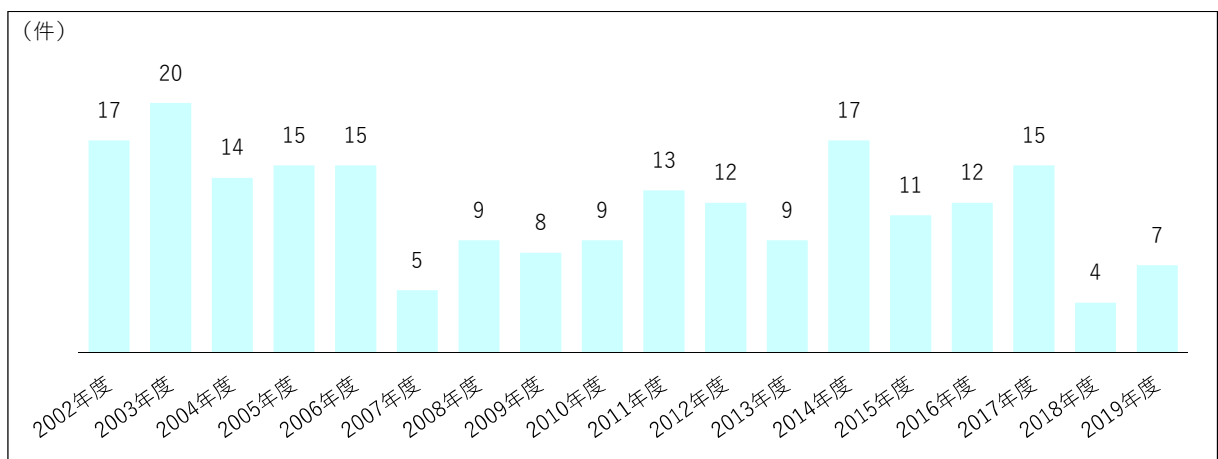


図 2-15 柳ヶ瀬における新規出店店舗数

出典：岐阜市経済部調べ

4 中心市街地におけるまちづくりの課題と庁舎跡に求められる役割

ここでは、「2 中心市街地の状況」(7 ページ) で整理した中心市街地の状況から、中心市街地におけるまちづくりの方針を踏まえ、以下のとおり、中心市街地におけるまちづくりの課題を整理した。

これら課題に対し、庁舎跡には、**人の交流と経済活動の活発化を支えることと、健全な財政運営、効率的・効果的な行政経営との両立を踏まえた活用により、中心市街地の活性化、さらには、持続可能なまちづくりに寄与していくことが役割**として求められている。

■ 中心市街地の状況

<p>①人口減少・少子高齢化の進行</p> <ul style="list-style-type: none"> 市全域、中心市街地ともに人口減少・少子高齢化が進み、今後も進行する見込み 中心市街地では、老年人口も減少する見込みであるなど、市全域に比べ、各年齢層の減少傾向は強く、人口減少の傾向が顕著 一方、近年は、マンション建設が進み、まちなか居住人口の増加が期待
<p>②都市機能・経済活動の集積と衰退</p> <ul style="list-style-type: none"> 中心市街地には、公共公益施設、商業・業務施設など多様な機能が立地している 中心市街地には、事業所が集積し、商業・業務の中心地となっている 市全域・中心市街地ともに事業所数、従業員数、商品販売額が減少傾向にある 事業所数、従業員数、商品販売額の減少傾向は、市全域に比べ、中心市街地において特に顕著で、市全域に占める割合も減少傾向にある
<p>③来街者数の減少</p> <ul style="list-style-type: none"> 中心市街地の歩行者・自転車通行量は、近年、横ばいで推移しているものの減少傾向にある 歩行者・自転車通行量の減少傾向は、平日に比べ、休日において特に顕著

■ 中心市街地におけるまちづくりの課題

にぎわいの創出	<ul style="list-style-type: none"> 人口減少、少子高齢化、経済活動の衰退、来街者数の減少など、にぎわいを形成する様々な要因が縮小傾向であり、中心市街地全体で多様性のあるにぎわい創出が求められる
集約型のまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> 商業・業務の中心地である中心市街地の経済活動の衰退は、求心力の低下、さらには周辺地区にも影響を及ぼす恐れがあり、経済活力を生み出していくことが求められる
健全な財政運営と効率的・効果的な行政経営	<ul style="list-style-type: none"> 人口減少などによる税収減、将来にわたる財政需要の増加などが見込まれる中、にぎわいの創出とまちづくりの推進及び健全な財政運営と効率的・効果的な行政経営の両立が求められる

■ 中心市街地において庁舎跡に求められる役割

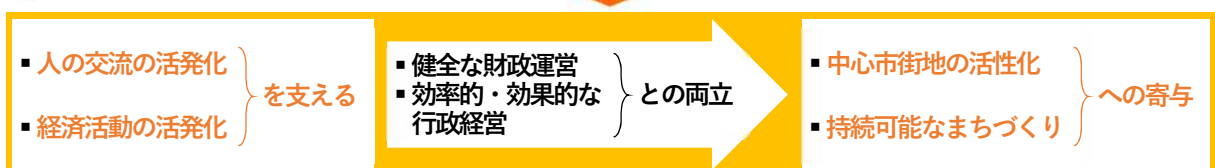


図 2-16 中心市街地におけるまちづくりの課題と庁舎跡に求められる役割

5 庁舎跡周辺におけるまちづくりの課題と庁舎跡に求められる役割

ここでは、「3 庁舎跡周辺の状況」（13 ページ）で整理した庁舎跡周辺の状況から、中心市街地におけるまちづくりの方針を踏まえ、以下のとおり、庁舎跡周辺におけるまちづくりの課題を整理した。

庁舎跡がセンターゾーンにおけるにぎわいづくりを支える連携軸上にあつて、柳ヶ瀬エリアとつかさのまちエリアの中間に位置する中で、これら課題に対し、**柳ヶ瀬エリアとつかさのまちエリアをつなぎ、回遊性を確保し、センターゾーンにおける厚く広がりのあるにぎわいづくりを支えていくことが求められている。**

■ 庁舎跡周辺の状況

- | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ①庁舎跡は、センターゾーンにおけるにぎわいづくりを支える連携軸上にあつて、柳ヶ瀬エリアとつかさのまちエリアの中間に位置 |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ 柳ヶ瀬エリアとつかさのまちエリアをつなぎ、回遊性を確保し、センターゾーンにおける厚く広がりのあるにぎわいづくりを支えていくことが求められる |
| ②庁舎跡周辺は、北側と南側で大きく特徴が異なる |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ 北側はつかさのまちを中心とする「文化・行政エリア」を形成 <ul style="list-style-type: none"> ・つかさのまちでは、みんなの森 ぎふメディアコスモスを核としてにぎわいが創出され、新庁舎との相乗効果によるさらなるにぎわい創出に期待 ▪ 南側は柳ヶ瀬を中心とする「商業・業務エリア」を形成 <ul style="list-style-type: none"> ・柳ヶ瀬は、従来より中心的な繁華街であるものの、にぎわいが低下傾向であるが、市街地再開発事業とリノベーションまちづくりを両輪としたまちづくりが進む |
| ③庁舎跡の北側と南側の回遊が図られていない |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ つかさのまちと柳ヶ瀬の間では、あまり回遊していない |

■ 庁舎跡周辺におけるまちづくりの課題

にぎわいの創出	<ul style="list-style-type: none"> ▪ にぎわいの拠点から創出されるにぎわいをつないでいくため、回遊性の確保が求められる ▪ 庁舎跡周辺の特徴と役割を考慮しながら、にぎわいづくりを支えていくことが求められる
集約型のまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 庁舎跡周辺の特徴を踏まえた都市機能の配置、集積を考慮しながら、庁舎跡周辺の利便性を向上させることが求められる
健全な財政運営と効率的・効果的な行政経営	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 多様性のあるにぎわいを効果的・効率的に創出するためには、多様な担い手を柔軟に活用することが求められる

■ 庁舎跡周辺において庁舎跡に求められる役割

- | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> ● 柳ヶ瀬エリアとつかさのまちエリアをつなぎ、回遊性を確保し、センターゾーンにおける厚く広がりのあるにぎわいづくりを支えていくことが求められる |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

図 2-17 庁舎跡周辺におけるまちづくりの課題と庁舎跡の活用の観点

第3 岐阜市庁舎跡活用基本構想

1 基本的な考え方

ここでは、「第2 庁舎跡に求められる役割」(4 ページ)を踏まえ、庁舎跡の活用の視点を定めるとともに、この庁舎跡の活用の視点のもと、さらに、本庁舎跡、南庁舎跡、それぞれが担うべき役割について、それぞれの庁舎跡の立地特性を踏まえて整理する。

そして、そのうえで、市民の意見や学識経験者等からの意見なども参考にしながら、本市のまちづくりの方針や民間事業者等の意向等を踏まえ、また、SDGs(持続可能な開発目標)²の理念・考え方についても総合的に勘案し、庁舎跡の活用に向けた基本的な考え方を定める。

(1) 庁舎跡の活用の視点

庁舎跡には、中心市街地において、**人の交流と経済活動の活発化を支えること**と、健全な財政運営、効率的・効果的な行政経営との両立を踏まえた活用により、**中心市街地の活性化**、さらには、**持続可能なまちづくりに寄与していくこと**が、その役割として求められている。

また、庁舎跡周辺においては、**柳ヶ瀬エリアとつかさのまちエリアをつなぎ、回遊性を確保し、センターゾーンにおける厚く広がりのあるにぎわいづくりを支えていくこと**が求められている。

そこで、庁舎跡に求められる、これらの役割を踏まえ、庁舎跡の活用の視点を次のとおりとする。

■ 庁舎跡の活用の視点

- センターゾーンにおけるにぎわいづくりを支える連携軸上であって、柳ヶ瀬エリアとつかさのまちエリアの中間に位置する中で、
☞ **にぎわいをつなぎ、回遊性を確保**することで、**にぎわいづくりを支え、人の交流の活発化、経済活動の活発化**を支える

² Sustainable Development Goals. 2015年の国連サミットで全会一致で採択された「誰一人取り残さない」持続可能で多様性と包摂性のある社会の実現のための2030年を年限とする17の国際目標。本市においても、持続可能で成長する都市づくりを進めていくため、SDGsを本格的に推進していくこととしている。

(2) 本庁舎跡の立地特性から導かれる役割

本庁舎跡は、柳ヶ瀬エリアとつかさのまちエリアの間で、新庁舎開庁による新たな人の交流が期待されるつかさのまちを中心とする文化・行政エリアに近接した中心市街地における貴重な大規模な一団の土地である。

そこで、庁舎跡の活用の視点を踏まえ、本庁舎跡については、このような立地特性の中で、大規模な一団の土地を十分に活かした、**人の交流の活発化を支え、気軽に立ち寄り、憩う空間の提供**という役割を担っていくことが必要である。

(3) 南庁舎跡の立地特性から導かれる役割

南庁舎跡は、本庁舎跡と比較してコンパクトな土地であるが、柳ヶ瀬を中心とする商業・業務エリアに近接している。

そこで、庁舎跡の活用の視点を踏まえ、南庁舎跡については、市街地再開発事業とリノベーションまちづくりを両輪としたまちづくりが進む柳ヶ瀬をはじめ、岐阜商工会議所にも近接する立地特性を活かした、産業界と連携・連動した**経済活動の活発化を支える産業の支援と創業・起業の支援に加え、経済活動を担う人材の支援と育成**という役割を担っていくことが必要である。

(4) 庁舎跡の活用に向けた基本的な考え方

人口減少時代の中、持続可能なまちの実現に向けて、中心市街地におけるにぎわいの創出が一層求められている。

そのような中で、庁舎跡の活用にあたっては、求められる役割に対し、庁舎跡の活用の視点のもと、**本庁舎跡**については、立地特性を活かした**人の交流の活発化を支え、気軽に立ち寄り、憩う空間の提供**、**南庁舎跡**については、**経済活動の活発化を支える産業の支援と創業・起業の支援に加え、経済活動を担う人材の支援と育成**という役割を担っていくことが必要である。

一方で、本市の財政状況は、健全な状態を維持しているものの、人口減少の進行などに伴う税収の減少が懸念されるとともに、公共施設等の維持・更新などに係る将来にわたる財政需要の増加などが見込まれる。

こうした状況の中で、持続可能なまちの実現に向けては、にぎわいの創出とまちづくりの推進及び健全な財政運営と効率的・効果的な行政経営の両立が求められる。

そこで、庁舎跡の活用に向けた基本的な考え方を次のとおり設定し、庁舎跡を活用して、活力そのものを生み出すひとびとの行き交いを促すとともに、しごとを支え、育むことで、センターゾーンにおけるまちの活力の源となるにぎわいをつなぎ、回遊性を確保することで、にぎわいづくりを支える空間を形成する。

加えて、未来への投資を着実に進める一方、将来的なそのときどきの時代の要請や行政需要の変化などにも備え、柔軟な活用を図るとともに、効果的・効率的に庁舎跡を活用するため、民間事業者等のアイデアやノウハウ、資金など民間活力の最大限の活用を図る。



図 3-1 庁舎跡の活用に向けた基本的な考え方

2 本庁舎跡の活用方針

本庁舎跡が担うべき役割と庁舎跡の活用に向けた基本的な考え方を踏まえ、本庁舎跡の活用方針を次のとおり定める。

(1) コンセプト

ひとびとの交流を支え、ひとびとが気軽に立ち寄り、憩う空間の形成

■ 本庁舎跡への導入機能

大規模な一団の土地を十分に活かした、センターゾーンにおける各エリアをはじめ、中心市街地を訪れる人々や周辺住民など**ひとびとの交流を支え、ひとびとが気軽に立ち寄り、憩う機能**を導入する。

■ 本庁舎跡の活用の時間軸

中心市街地における貴重な公共用地であることを踏まえ、将来的なそのときどきの時代の要請や行政需要の変化などにも備え、**短・中期的な活用**とする。

■ 本庁舎跡の活用の財政負担

にぎわいをつなぎ、にぎわいづくりを支える空間の形成にあたり、庁舎跡を効果的・効率的に活用するため、民間事業者等のアイデアやノウハウ、資金など**民間活力の最大限の活用**を図ることとする。

■ 本庁舎跡の土地の所有

中心市街地における貴重な大規模な公共用地であり、将来的なそのときどきの時代の要請や行政需要の変化などにも備え、本市がまちづくりの方向性を誘導できるようにするため、**市が所有する**。

(2) 導入する機能の概要

○ひとびとの交流を支え、ひとびとが気軽に立ち寄り、憩う機能

- 芝生や緑が持つ可能性（地域活性化、健康増進、コミュニティ形成、防災機能の向上、都市環境改善）³も考慮し、**ひとびとの交流を支え、ひとびとが気軽に立ち寄り、憩う機能**として、オープンスペース（広場など）を想定する。

³ 参考：『芝生のチカラを活かしたまちの CORE（コア）のつくり方～芝生を活用したまちなか空間の創出ガイドライン～』（国土交通省）

- 発災時の避難場所としての活用なども想定する。

○交流を支え、気軽に立ち寄り、憩う機能との相乗効果を創出する機能

- 中心市街地における大規模な土地であることを十分に活用し、「ひとびとの交流を支え、ひとびとが気軽に立ち寄り、憩う空間」として、**交流を支え、気軽に立ち寄り、憩う機能との相乗効果を創出する機能**も導入する。
- 商業機能のほか、文化・芸術、交流機能などを想定し、柳ヶ瀬エリアをはじめ、まちづくり活動などとの連携・協力を図ることなども想定する。

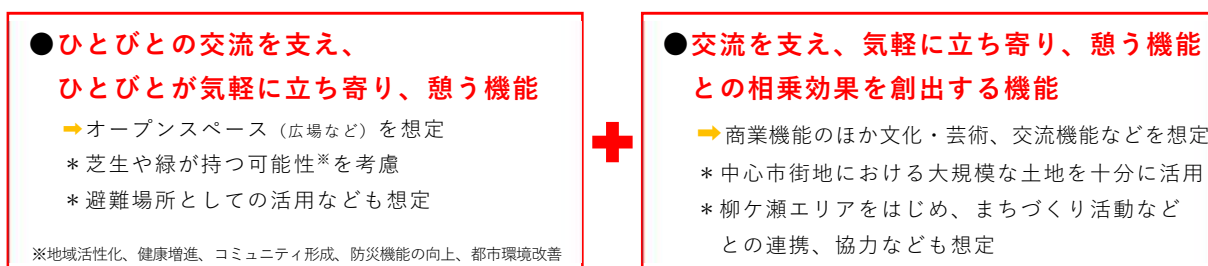


図 3-2 本庁舎跡に導入する機能の概要

(3) 導入方法

- **借地**による**民設民営**及び公平・公正・透明性の観点から**公募**により民間活力を最大限に活用することを基本とする。
- 公募においては、上記機能を導入することを前提とした本庁舎跡の活用の提案を受け、より効果的・効率的な活用を確保する。

3 南庁舎跡の活用方針

南庁舎跡が担うべき役割と庁舎跡の活用に向けた基本的な考え方を踏まえ、南庁舎跡の活用方針を次のとおり定める。

(1) コンセプト

しごと と しごとを担うひとを支え、育む空間の形成

■ 南庁舎跡への導入機能

事業者の経済活動を支援し、新たに創業・起業を志す者や次世代を担う若い世代をはじめとする人材などを育成するしごと と しごとを担うひとを支え、育む機能を導入する。

■ 南庁舎跡の活用の時間軸

中心市街地における貴重な公共用地であることを踏まえ、将来的なそのときどきの時代の要請や行政需要の変化などにも備え、**短・中期的な活用**とする。

現在の建物については、築 60 年が経過しているものの、現時点において直ちに支障をきたすような著しい劣化等が見られないことから、(短・中期的に)使用していくことも想定する。

■ 南庁舎跡の活用の財政負担

にぎわいをつなぎ、にぎわいづくりを支える空間の形成にあたり、庁舎跡を効果的・効率的に活用するため、民間事業者等のアイデアやノウハウ、資金など**民間活力の最大限の活用**を図ることとする。

■ 南庁舎跡の土地の所有

中心市街地における貴重な公共用地であり、将来的なそのときどきの時代の要請や行政需要の変化などにも備え、本市がまちづくりの方向性を誘導できるようにするため、**市が所有する**。

現在の建物の使用または解体については、**民間事業者等の意向を踏まえるものとする**。

(2) 導入する機能の概要

○しごとを支え、育む機能

- **しごとを支え、育む機能**として、既存事業者やスタートアップ、ベンチャーなどのサポートに適した機能（インキュベーション機能など）を想定する。
- 加えて、様々な業種・分野・地域を結びつけ、産業・知的交流を促進し、相乗効果を生み出すような機能（シェアオフィス機能、コワーキングスペース機能など）も想定する。

○しごとを担うひとを支え、育む機能

- **しごとを担うひとを支え、育む機能**として、関係する機関や団体などとも連携した次世代を担う若い世代や新たに創業・起業を志す人材の育成に適した機能を想定する。

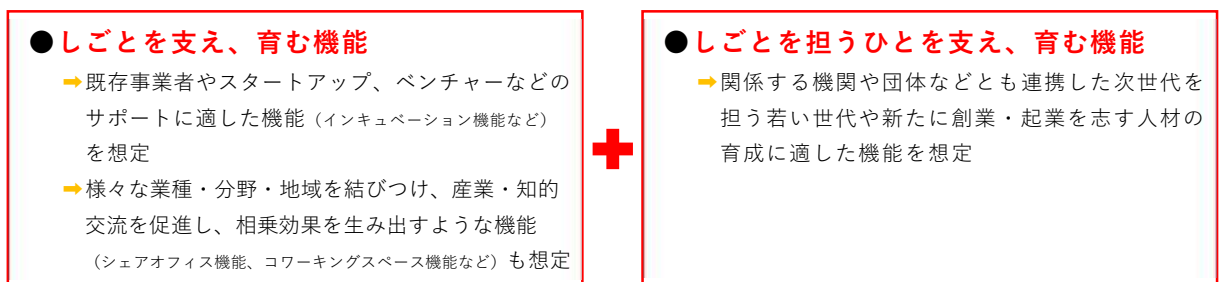


図 3-3 南庁舎跡に導入する機能の概要

(3) 導入方法

- **借地**による**民設民営**及び公平・公正・透明性の観点から**公募**により民間活力を最大限に活用することを基本とする。
- 公募においては、上記機能を導入することを前提とした南庁舎跡の活用の提案を受け、より効果的・効率的な活用を確保する。
- **現在の建物の使用または解体**については、**民間事業者等の意向を踏まえる**ものとする。

第4 今後のスケジュール

今後は、本基本構想の具体化、具現化に向けて、本庁舎及び南庁舎跡について、それぞれ次のとおり進めていくこととする。

1 本庁舎跡

庁舎跡の活用に向けた基本的な考え方及び本庁舎跡の活用方針を具体化、具現化するため、本庁舎解体後、速やかに活用が図られるよう、民間事業者等の募集に向けた募集条件等を定めた募集要項を検討、作成し、募集を行い、民間活力の活用による「ひとびとの交流を支え、ひとびとが気軽に立ち寄り、憩う空間の形成」の実現を図る。

2 南庁舎跡

庁舎跡の活用に向けた基本的な考え方及び南庁舎跡の活用方針を具体化、具現化するため、可能な限り速やかに活用が図られるよう、民間事業者等の募集に向けた募集条件等を定めた募集要項を検討、作成し、募集を行い、民間活力の活用による「しごととしごとを担うひとを支え、育む空間の形成」の実現を図る。

現在の建物の使用または解体については、民間事業者等の意向を踏まえるものとすることから、建物の使用に係る条件等について、一層の検討を要する。なお、整備が進むまでの間は、安全対策や防犯対策等を十分に施し、適切な管理に努める。

3 スケジュール（想定）

表 4-1 今後のスケジュール

年度	令和2 (2020)	令和3 (2021)	令和4 (2022)	令和5 (2023)	令和6 (2024) ~
新庁舎	建設工事	移転・開庁			
本庁舎跡	基本構想 策定 (予定)	募集条件等検討	公募手続・決定・契約	(準備)	整備・活用
南庁舎跡		募集条件等検討	公募手続・決定・契約	(準備・) 整備・活用	

※スケジュールは、現段階でのおおよその想定であり、今後の検討状況により変更等となる場合がある。

參考資料

新庁舎への移転に伴う本庁舎及び南庁舎跡の活用に向けた本市の基本的な考え方は、前述のとおりである。

ここでは、平成 26（2014）年度に、新庁舎を岐阜大学医学部等跡地に建設し移転することが決定されて以降、これまでに実施した庁舎跡の活用の検討にかかる主な調査等について、参考資料として示す。

表 参-1 これまでに実施した主な調査等

年度	項目
H26（2014）	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 庁舎の移転新築が決定
H27（2015） ・ H28（2016）	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 市民アンケート調査（平成 27（2015）年 10～11 月／平成 29（2017）年 2～3 月） ▪ 市民ワークショップ（平成 28（2016）年 2～9 月：全 4 回） ▪ 岐阜市庁舎跡地活用基本構想策定委員会 （平成 28（2016）年 12 月～平成 30（2018）年 11 月：全 8 回）
H30（2018）	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 岐阜市庁舎跡地活用基本構想策定委員会から 「岐阜市庁舎跡地活用基本構想策定検討報告書」提出（平成 30（2018）年 12 月）
R 1（2019） ・ R 2（2020）	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 庁内検討 ▪ 民間事業者等意向調査（令和 2（2020）年度） ▪ 南庁舎劣化診断等調査（令和 2（2020）年度）

■ 市民アンケート調査

庁舎跡に期待することや、庁舎跡の活用の際しての留意点、庁舎跡にあったら良いと思う機能などについて調査した。

○ 平成 27（2015）年度調査

【調査内容】

- 調査期間：平成 27（2015）年 10 月 19 日～11 月 13 日
- 調査対象：16 歳以上の市民等
- 回答者数：1,226 人

【調査結果の概要】

- 庁舎跡の活用方法については、「必要な分だけ公共的に活用し、残りの土地を民間へ売却するか、貸し付ける」という回答が多かった。

[質問] 庁舎跡地の活用について、今後、どのような方法で活用するのが良いとお考えですか。

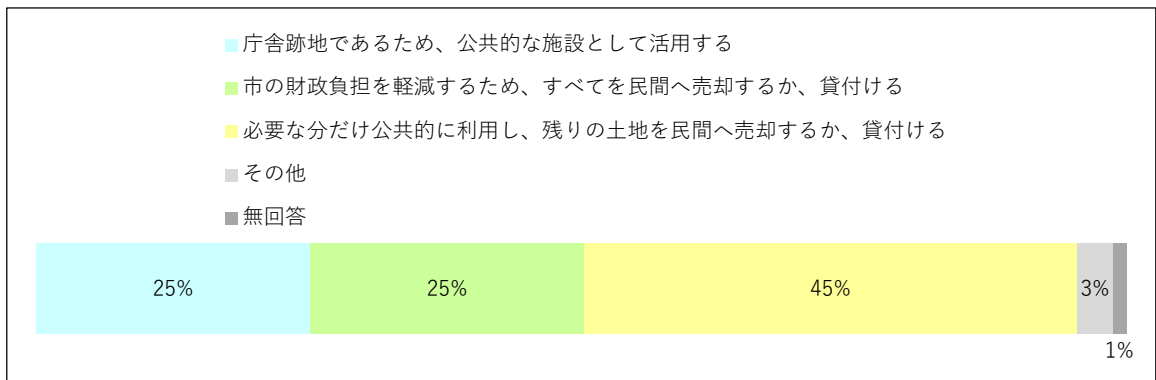


図 参-1 庁舎跡の活用方法

- 庁舎跡の活用に関し留意すべき点として、「市の財政支出の軽減」、「市民意見の反映、情報公開」という回答が多かった。

[質問] 庁舎跡地の活用の際、どのようなことに留意すべきとお考えですか。

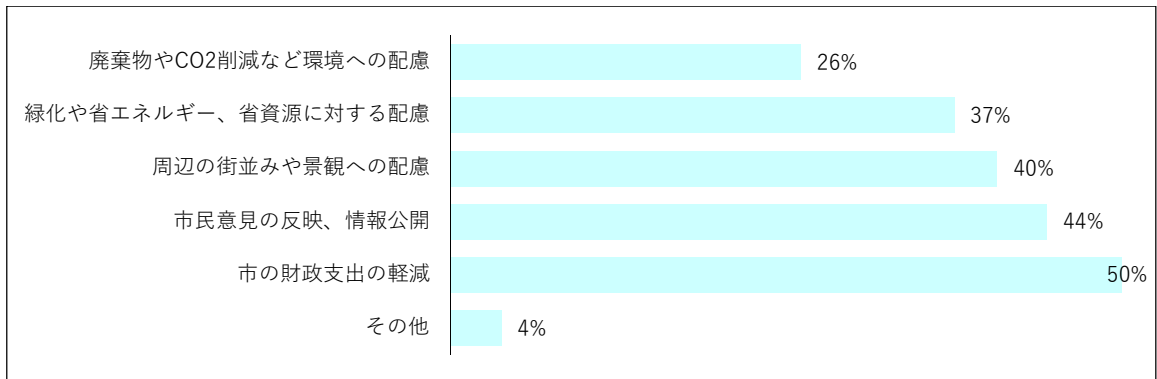


図 参-2 庁舎跡の活用に関し留意すべき点

- 本庁舎跡については、「多くの人を集め、にぎわいが生まれるような場所」、「人々の暮らしを便利にするような場所」を望む声が多く、施設や用途としては、「公園や広場」、「子育て支援施設」を望む声が多かった。

[質問] 現本庁舎跡地をどのような場所とするのが、最も望ましいとお考えですか。

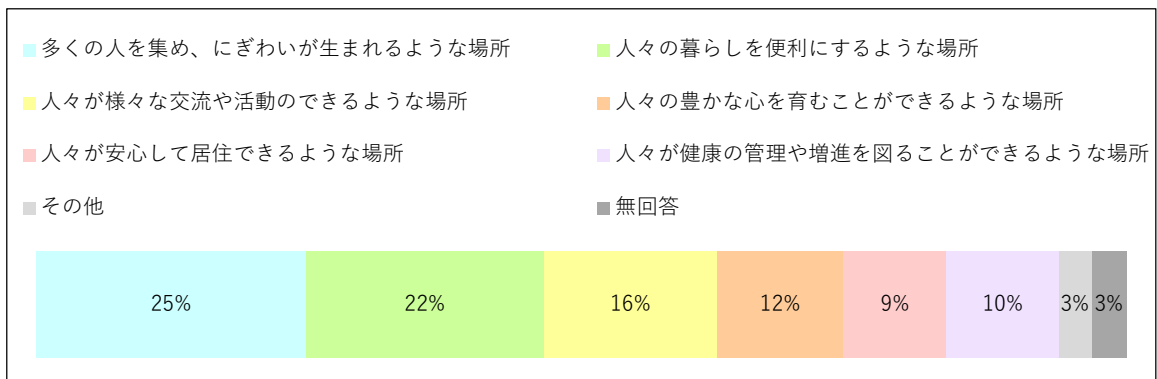


図 参-3 本庁舎跡の場所として望むもの

[質問] 現本庁舎跡地の活用方法として、どのような施設や用途が望ましいとお考えですか。

表 参-2 本庁舎跡の活用方法として、望ましい施設や用途

順位	項目
1位	公園や広場
2位	子育て支援施設（保育所、託児施設など）
3位	文化施設（劇場、ホールなど）

- 南庁舎跡についても、「多くの人を集め、にぎわいが生まれるような場所」、「人々の暮らしを便利にするような場所」を望む声が多く、施設や用途としては、「子育て支援施設」、「公園や広場」を望む声が多かった。

[質問] 現南庁舎跡地をどのような場所とするのが、最も望ましいとお考えですか。

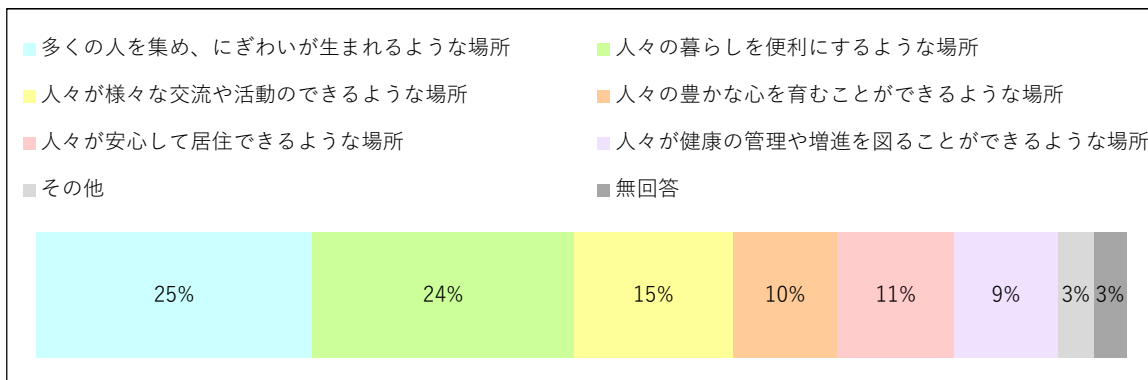


図 参-4 南庁舎跡の場所として望むもの

[質問] 現南庁舎跡地の活用方法として、どのような施設や用途が望ましいとお考えですか。

表 参-3 南庁舎跡の活用方法として、望ましい施設や用途

順位	項目
1位	子育て支援施設（保育所、託児施設など）
2位	公園や広場
3位	医療施設（病院、クリニックなど）

○ 平成 28（2016）年度調査

【調査内容】

- 調査期間：平成 29（2017）年 2 月 15 日～ 3 月 10 日
- 調査対象：16 歳以上の市民等
- 回答者数：1,125 人

【調査結果の概要】

- 中心市街地への訪れる頻度は、「月に数回程度」が最も多く、目的は、「買い物のため」、「飲食のため」という回答が多かった。

[質問] 中心市街地へは、通勤、通学などで通過するだけの場合を除き、どれくらいの頻度で訪れますか。

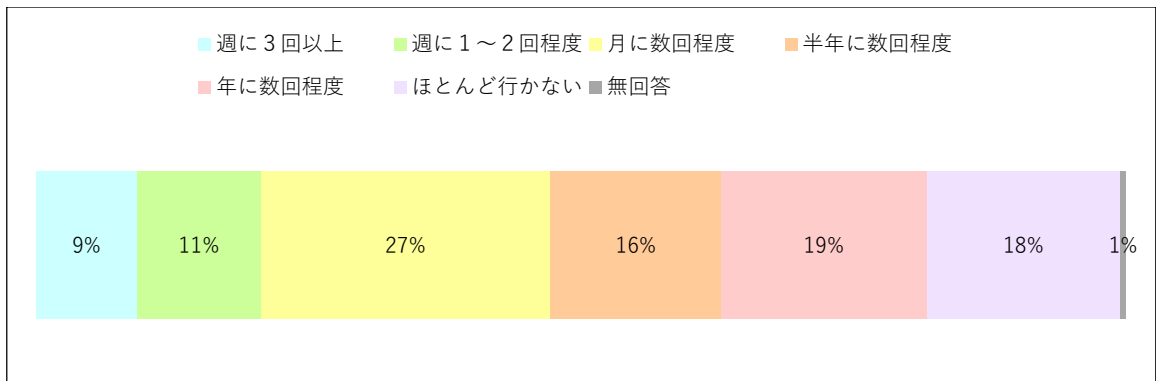


図 参-5 中心市街地への訪れる頻度

[質問] 中心市街地へはどのような目的で訪れますか。

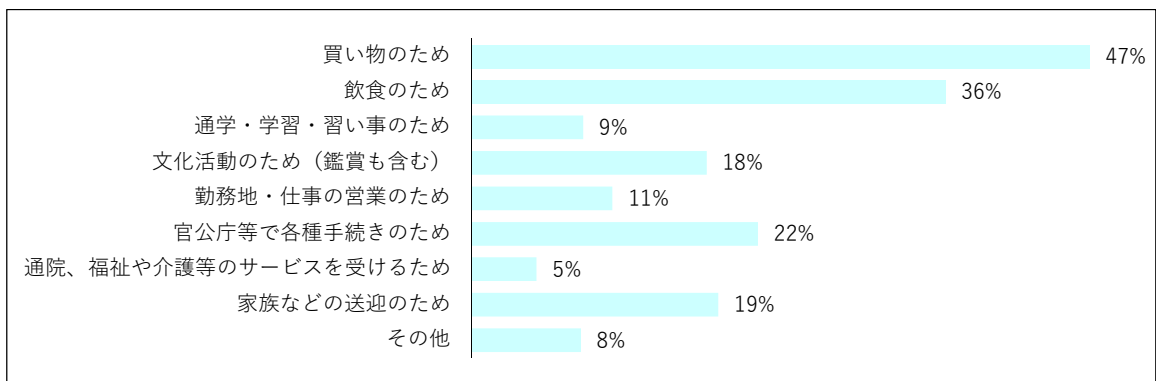


図 参-6 中心市街地への訪れる目的

- みんなの森 ぎふメディアコスモスのオープン（平成 27（2015）年）後のみんなの森 ぎふメディアコスモス周辺と柳ヶ瀬周辺への訪れる頻度について、みんなの森 ぎふメディアコスモス周辺については、上昇しているものの、柳ヶ瀬周辺については、ほとんど変化が見られなかった。

[質問]「ぎふメディアコスモス」周辺に、平成 26 年と平成 28 年において、それぞれの 1 年間でどれくらいの頻度で訪れましたか。

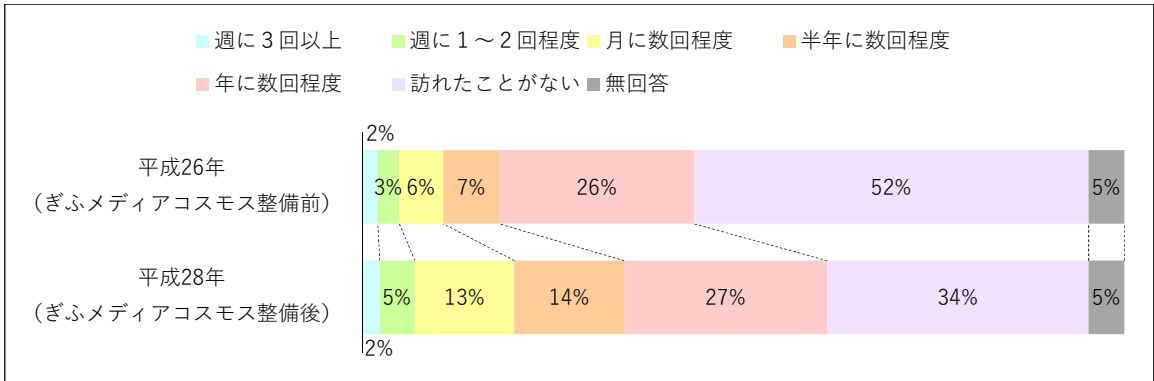


図 参-7 みんなの森 ぎふメディアコスモス周辺に訪れる頻度

[質問]「柳ヶ瀬」周辺に、平成 26 年と平成 28 年において、それぞれの 1 年間でどれくらいの頻度で訪れましたか。

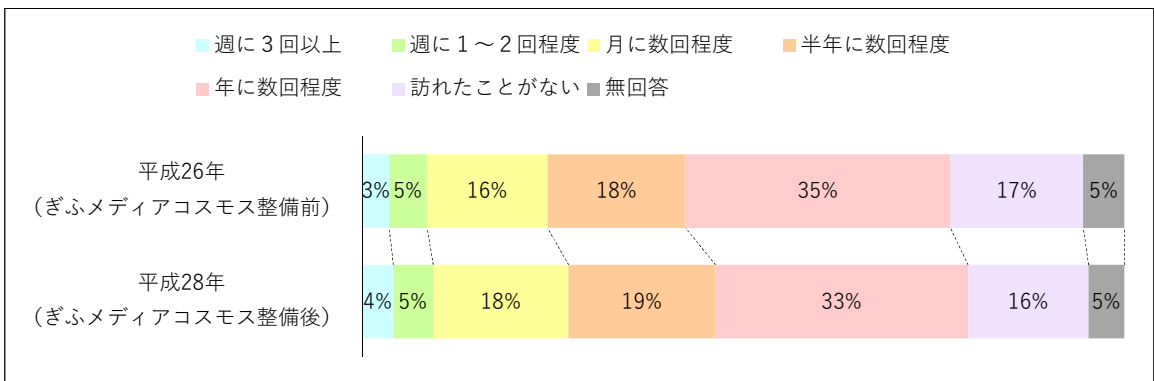


図 参-8 柳ヶ瀬周辺に訪れる頻度

- みんなの森 ぎふメディアコスモス周辺と柳ヶ瀬周辺の両地区の一方から一方への立ち寄り、みんなの森 ぎふメディアコスモスのオープン（平成 27（2015）年）後、増加しているものの、「ほとんど立ち寄らない」という回答が多かった。

[質問]「ぎふメディアコスモス」周辺を訪れた時、「柳ヶ瀬」周辺まで立ち寄ったことはありますか。

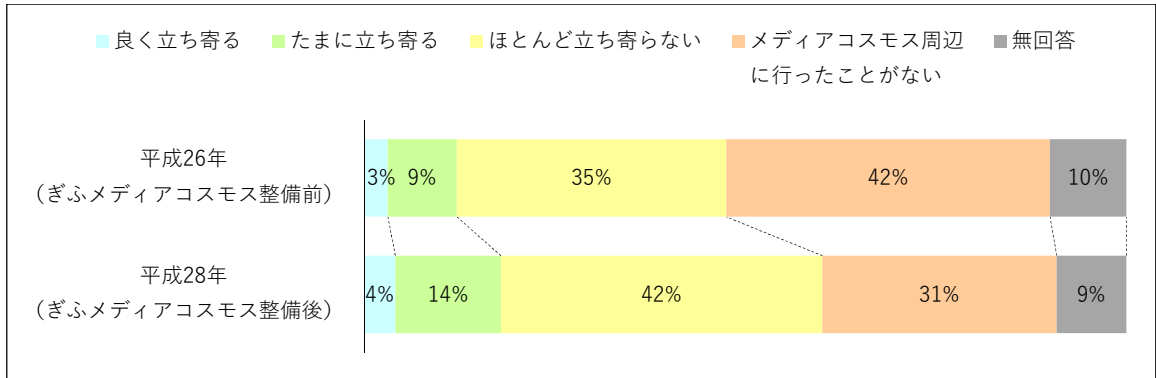


図 参-9 みんなの森 ぎふメディアコスモス周辺から柳ヶ瀬周辺への立ち寄り

[質問]「柳ヶ瀬」周辺を訪れた時、「ぎふメディアコスモス」周辺まで立ち寄ったことはありますか。

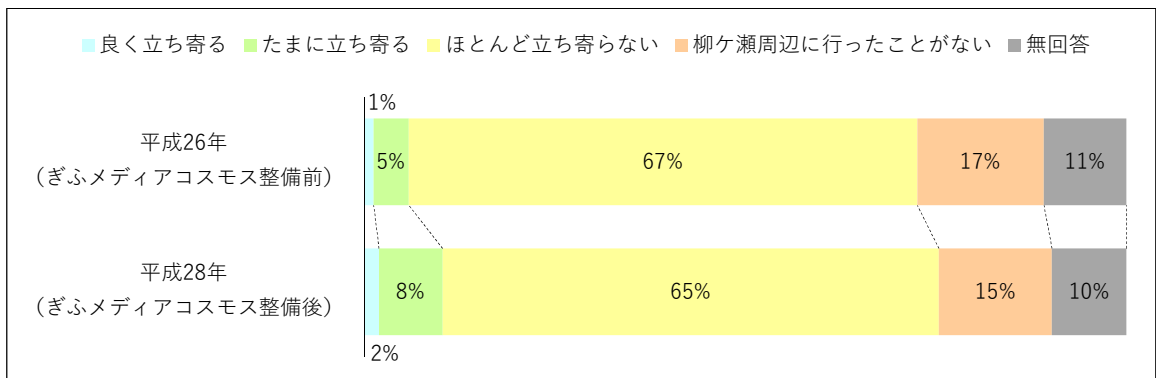


図 参-10 柳ヶ瀬周辺からみんなの森 ぎふメディアコスモス周辺への立ち寄り

- まちなかの回遊に際しては、1km 以下であれば歩いて移動しても良いという回答が多かった。

[質問] まちなかを回遊する場合に、どれくらいまでの距離であれば歩いて移動しても良いと思いますか。

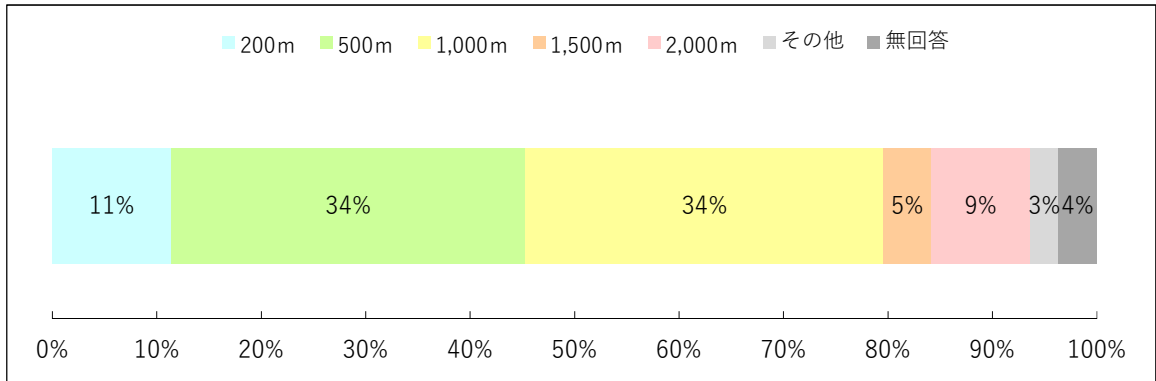


図 参-11 まちなかを歩いて移動しても良い距離

- 庁舎跡に望む活用方法としては、「外食や食べ歩きなどを楽しむことができる場」、「衣料品や雑貨などを見たり、買い物したりできる場」、「屋外で水や緑などの自然にふれあい、楽しむことができる場」を望む声が多かった。

[質問] 庁舎跡地に望む活用方法や、あったら良いと思う機能、サービスは何ですか。

表 参-4 庁舎跡に望む活用方法や、あったら良いと思う機能、サービス

順位	項目
1位	外食や食べ歩きなどを楽しむことができる場
2位	衣料品や雑貨などを見たり、買い物したりできる場
3位	屋外で水や緑などの自然にふれあい、楽しむことができる場
4位	気軽に体を動かしたり、スポーツをしたりして健康づくりができる機能
5位	いろいろなイベントを開催したり、参加したりできる場

■ 市民ワークショップ

参加者が実際にまちを歩き、中心市街地の様子を見たうえで、庁舎跡の活用のアイデアを検討した。

【実施内容】

- 開催期間：平成 28（2016）年 2 月 27 日～9 月 3 日
- 開催回数：4 回
- 参加者数：延べ 50 人（公募市民）

表 参-5 市民ワークショップの実施内容

	テーマ・内容	開催日	参加人数
第 1 回	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 市庁舎跡地活用に期待すること ・参加者それぞれの「市庁舎跡地活用に関する“思い”や“期待”」を共有した。 	平成 28（2016）年 2 月 27 日	A グループ：6 名 B グループ：6 名 C グループ：5 名 計 17 名
第 2 回	<ul style="list-style-type: none"> ▪ まちを歩いて跡地の役割を考えよう ・「まちあるき」を行い、まちの様子を観察し、まちなかの良い点や課題・改善点を見つけるとともに、市庁舎跡地がどのような役割を担うと良いのかを考えた。 	平成 28（2016）年 7 月 2 日	1 グループ：6 名 2 グループ：6 名 計 12 名
第 3 回	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 活用のアイデアを考えよう ・これまでのワークショップの結果を踏まえ、市庁舎跡地が将来担うべき役割を改めて検討し、その実現に向けた条件整理や対応を検討するとともに、活用のコンセプトを考えた。 	平成 28（2016）年 8 月 6 日	1 グループ：6 名 2 グループ：7 名 計 13 名
第 4 回	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 跡地活用のアイデアをまとめよう ・第 3 回ワークショップで設定した役割・コンセプトに基づき、跡地にどのような施設があると良いのかを考え、最後のまとめとして施設全体の愛称をつけた。 	平成 28（2016）年 9 月 3 日	1 グループ：4 名 2 グループ：4 名 計 8 名

【アイデアの概要】

- まちを歩いて庁舎跡の役割を考えたり、SWOT 分析を行いながら、2つのグループに分かれて庁舎跡の活用のアイデアを検討した。
- 「市民も観光客も立ち寄れて語りが生まれる場所」として、広場・親水ゾーン、アスレチックゾーン、イベントゾーン、カフェ・ショップ、カルチャーゾーン（ボルダリング等）のアイデアが出された。
- 「岐阜＝〇〇がわかる場所＋差別化できる場所」として、創造施設、市民参加施設、ICT 活用施設というアイデアが出された。

表 参-6 市民ワークショップでのアイデア

	1 グループ	2 グループ
役割	市民も観光客も立ち寄れて語りが生まれる場所	岐阜＝〇〇がわかる場所＋差別化できる場所
コンセプト	アクティブに憩う	市民の理解・気軽さ、岐阜らしさの融合・交流＋複合施設、文化との連携＋地域の協力
愛称	アソビバ!!ギフ Re パーク	岐阜スクエア
施設概要	1. 広場・親水ゾーン 2. アスレチックゾーン 3. イベントゾーン（半屋外） 4. カフェ・ショップ 5. カルチャーゾーン（ボルダリング等）	1. 創造施設 2. 市民参加施設 3. ICT 活用施設

■ 岐阜市庁舎跡地活用基本構想策定委員会

本庁舎及び南庁舎跡の活用について、学識経験者などからの意見を参考にしながら検討するため、平成 28（2016）年度に「岐阜市庁舎跡地活用基本構想策定委員会」を設置した。

【概要】

- 開催期間：平成 28（2016）年 12 月 15 日～平成 30（2018）年 11 月 7 日
- 開催回数：8 回
- 委 員：学識経験者、各種団体の代表者、公募市民 計 10 人

表 参-7 岐阜市庁舎跡地活用基本構想策定委員会 開催概要

回	日にち	主な内容
第 1 回	平成 28（2016）年 12 月 15 日	▪ 岐阜市庁舎跡地活用基本構想策定の概要について など
第 2 回	平成 29（2017）年 1 月 25 日	▪ 跡地活用の基本方針について など
第 3 回	平成 29（2017）年 5 月 25 日	▪ 関連計画等について など
先進地 視察	平成 29（2017）年 7 月 20 日	▪ 富山市
第 4 回	平成 29（2017）年 11 月 21 日	▪ 跡地活用の基本理念について など
第 5 回	平成 30（2018）年 2 月 22 日	▪ 跡地活用の方向性と機能イメージについて など
第 6 回	平成 30（2018）年 5 月 31 日	▪ 導入機能・施設のイメージについて など
第 7 回	平成 30（2018）年 8 月 6 日	▪ 導入機能素案について など
第 8 回	平成 30（2018）年 11 月 7 日	▪ 岐阜市庁舎跡地活用基本構想素案について など
	平成 30（2018）年 12 月 17 日	▪ 「岐阜市庁舎跡地活用基本構想策定検討報告書」提出

○ 「岐阜市庁舎跡地活用基本構想策定検討報告書」

「岐阜市庁舎跡地活用基本構想策定委員会」において、本庁舎及び南庁舎跡の活用の考え方や活用方針、導入機能や活用イメージなどについて議論を行い、8回の開催を経て、平成30（2018）年12月に、委員会から「岐阜市庁舎跡地活用基本構想策定検討報告書」が提出された。

【概要】

■ 庁舎跡地活用の考え方

○ 庁舎跡地の役割

- 中心市街地における貴重な公共空間を上手に活用し、まちづくりの先導役として中心市街地の活性化など様々な課題解決に寄与

○ 庁舎跡地への導入機能

- 「にぎわいの創出」を図る機能を主体に、跡地のみでなく周辺地区へにぎわいを波及させることを考慮し、本庁舎・南庁舎それぞれの立地特性を生かす機能を検討

○ 庁舎跡地活用の時間軸

- 将来的な跡地活用の要請を現時点で予測するのは困難なため、長期的な変化への対応も考慮しつつ、短～中期的な活用を検討

○ 庁舎跡地活用についての財政負担

- 財政状況が厳しい中で、にぎわい創出や集約型まちづくりと財政負担の軽減を両立することが必要であり、幅広く民間等の参画などを考慮し、最も効率的、効果的な活用を検討

■ 庁舎跡地の活用方針

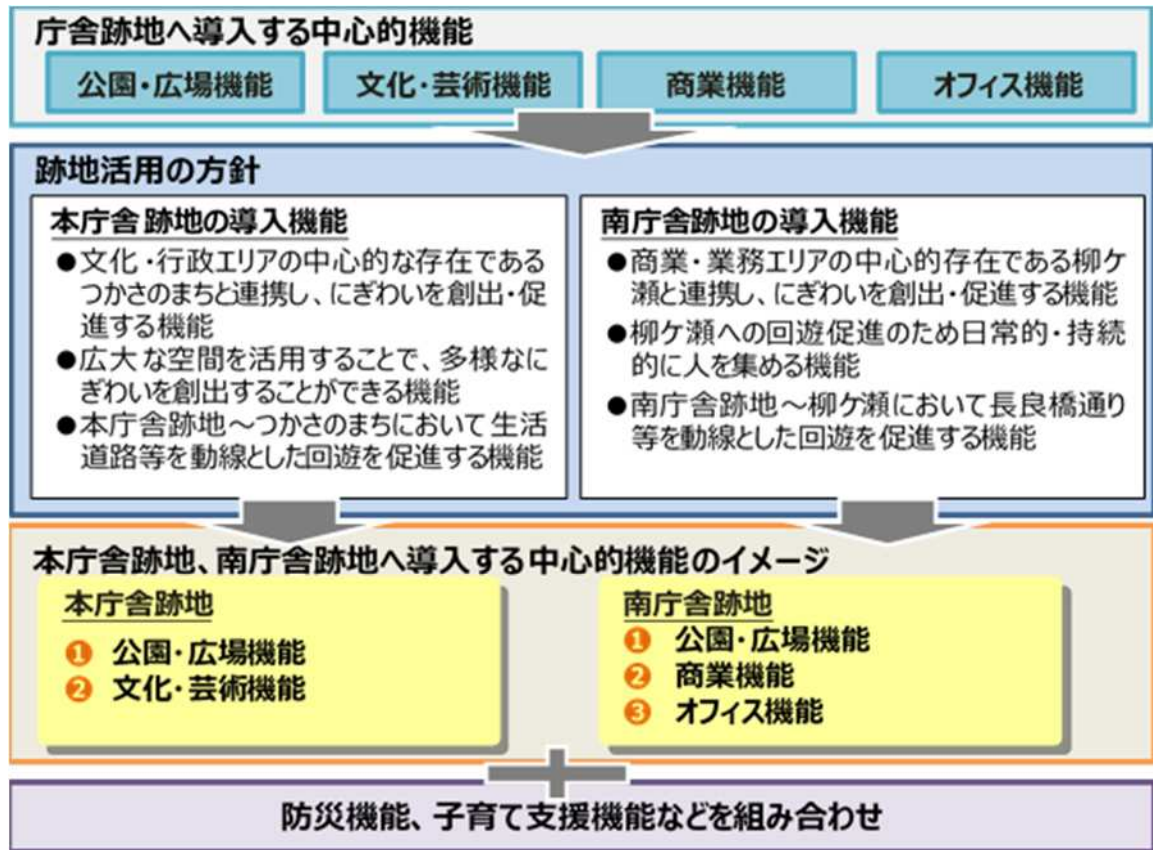
	本庁舎跡地	南庁舎跡地
立地特性	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ぎふメディアコスモスをはじめとする、文化、行政施設が集まる文化・行政エリアに近接 ▪ 面積約 11,600 m²の中心市街地における貴重な大規模な一団の土地 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 庁舎の南側は柳ヶ瀬をはじめとする商業・業務エリアに近接 ▪ 本庁舎と比較してコンパクトな面積約 3,100 m²の土地
土地所有	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 長期的に市が主体的にまちづくりを推進することや、老朽化や社会環境の変化に対応した公共施設の更新等にも備えるため市が所有 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 民間活力が主体となる活用が想定されるが、市がまちづくりの方向性を誘導できるよう、用途を定めない土地の売却は行わない

導入機能	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 文化・行政エリアの中心的な存在であるつかさのまちと連携し、にぎわいを創出・促進する機能 ▪ 広大な空間を活用することで、多様なにぎわいを創出することができる機能 ▪ 本庁舎跡地～つかさのまちにおいて生活道路等を動線とした回遊を促進する機能 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 商業・業務エリアの中心的な存在である柳ケ瀬と連携し、にぎわいを創出・促進する機能 ▪ 柳ケ瀬への回遊促進のため日常的・持続的に人を集める機能 ▪ 南庁舎跡地～柳ケ瀬において長良橋通り等を動線とした回遊を促進する機能
導入施設	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 短～中期的には、財政負担を抑えながら必要機能を実現できる建築物やオープンスペースを利用した施設 ▪ 長期的には、老朽化した公共施設の更新などの必要性が高まった場合は、別途公共施設等の導入も検討 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 財政負担を抑えながら必要機能を実現できる建築物やオープンスペースを利用した施設 ▪ 民間等の積極的な投資により、可能な場合は既存の建物を利用

■機能の内容・期待される効果

機能	内容・期待される効果
公園・広場 機能	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 自然との触れ合い、イベントの開催などにより、休憩や交流ができる機能 ▪ ヒートアイランド現象の緩和や豪雨時の雨水の流出を抑えるなど、良好な都市環境を形成する機能 ▪ 市民による日常的な交流や休憩場所となり、中心市街地における憩いの場として来街者が集まる拠点となるとともに周辺への回遊も促進される
文化・芸術 機能	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 市民の文化活動の練習、成果発表や披露の場、創作プロデュースをする機能 ▪ 音楽や演劇など優れた文化芸術作品を鑑賞できる機能 ▪ 市民の定例的、継続的な活動・イベントにより文化活動によるにぎわいの創出や、来街者による回遊効果にもつながる
商業 機能	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 買回品や専門品を見たり、買い物ができる魅力的な場、外食・軽食や食べ歩きなどを楽しむことができる機能 ▪ 来街者に対する魅力・集客力が高まり、多くの来街者が他店や別エリアの店舗と商品を比較することで、エリア内での消費活動によるにぎわいの創出や回遊促進につながる
オフィス 機能	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 企業や公益団体等のオフィスや取引の拠点、IT等の創造的な産業振興の場、創業支援機能など ▪ 雇用が創出され、また、常時一定数の従業者や業務上の関係者が日常的に集まることで企業等の活動によるにぎわいが生じ、従業者の休憩時や退社後の食事等による回遊効果にもつながる

■庁舎跡地への導入機能



■庁舎跡地の活用イメージ

○本庁舎跡地の活用イメージ

	中心的機能	主要施設	併設施設
A案	公園・広場機能	公園・広場	複合化施設に文化交流スペース、カフェ・飲食店を整備
B案	文化・芸術機能	文化創造スタジオ	複合化施設に広場、カフェ・飲食店を整備

○南庁舎跡地の活用イメージ

	中心的機能	主要施設	併設施設
A案	公園・広場機能	イベント広場	カフェ・飲食店等、トイレ
B案	商業機能 オフィス機能	商業施設 事務所	—
C案	商業機能 オフィス機能	商業施設 事務所	防災施設、福祉・子育て支援施設

■留意事項

○施設の整備、維持管理、運営における留意事項

▪ PPP/PFIによる民間活力の導入

- ・整備する施設の種類や事業の内容に応じて PPP/PFI を適切に導入することで、より効果的、効率的ににぎわいの創出などが期待できる
- ・民間の資金やノウハウを活用することで、施設の整備、維持管理、運営に必要なトータルコストの縮減が期待できる

▪ 市民参画の推進

- ・市と市民が連携して施設運営を進めることは、利便性の向上、財政負担の軽減だけでなく、まちづくりや施設運営に関する人材育成や、まちや施設への愛着を生むなど、様々な効果に繋がる

○にぎわいを波及させるための留意事項

▪ 街路における魅力的な歩行者動線の確保

- ・金華橋通り、長良橋通りといった主要な南北軸におけるまちづくりと一体となった魅力あふれるシンボリックな歩行空間の形成などにより、回遊性を向上させることが期待できる

▪ 小規模な生活道路における安全性、快適性の確保

- ・庁舎跡地周辺の小規模な生活道路における安全・快適な歩行空間の確保により、回遊性を向上させることが期待できる

○今後の検討のための留意事項

- 庁舎跡地活用の目的は、市の発展に貢献すべき役割を持つ貴重な公共空間を活用し、市が目指す長期にわたり持続的に成長するまちを実現すること
- 中心市街地全体のまちづくりの方向性を見据えたうえで、公共施設等の都市機能の配置のあり方やニーズを検討、考慮し、改めて市民や専門家等の意見を聞きながら、庁舎跡地への導入機能や施設の詳細について検討することが必要であり、現時点で想定し得ない活用も排除せず、様々な活用方法を柔軟に検討、選択していくことも必要

図 参-12 岐阜市庁舎跡地活用基本構想策定検討報告書【概要】

■ 民間事業者等意向調査

本庁舎及び南庁舎跡の活用にあたっては、中心市街地のにぎわいに資することが求められるとともに、より質の高いサービスの提供や財政負担の軽減等を図っていくことが必要であり、その方策の一つとして民間事業者等のアイデアやノウハウ、資金などの活力の活用を考える必要があることから、民間事業者等に対し、本庁舎及び南庁舎跡の活用に関する意向調査を実施した。

【調査の概要】

- 調査期間：令和2（2020）年8月12日～8月28日
- 調査対象：建設関連、不動産・開発関連、住宅関連、商業・サービス関連、教育・文化関連、大学などの業種を対象に、本社の所在地や事業展開の規模等を考慮し、岐阜県内、中部、東京等（全国）の3区分から選定した民間事業者等115者を対象に実施
- 実施方法：調査対象に調査票等を郵送により配付・回収（一部、電子メールにより回収）
- 回収状況：52者（回収率45%）

表 参-8 回収状況

業種	回答者数
建設関連	17
不動産・開発関連	5
住宅関連	1
商業・サービス関連	17
教育・文化関連	3
大学	5
その他	4
合計	52

【調査結果の概要】

① 本庁舎跡

- 本庁舎跡を活用した事業展開については、半数以上が関心を示しており、事業内容としては、「生活便利施設」が最多で、次いで「商業施設」となっている。

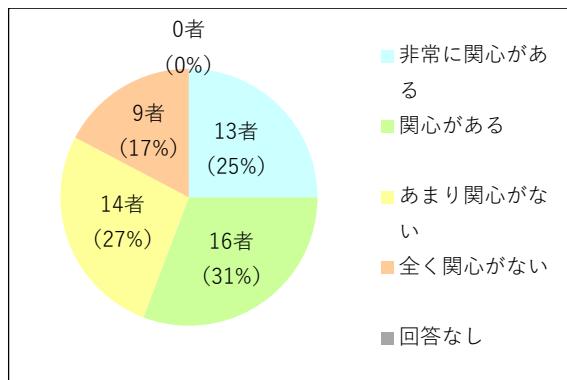


図 参-13 本庁舎跡を活用した事業展開への関心

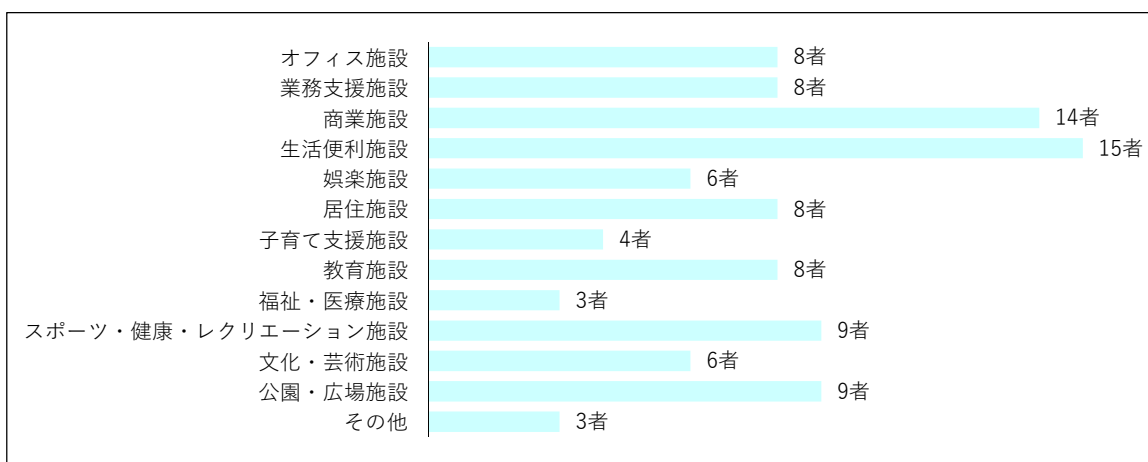


図 参-14 本庁舎跡を活用した事業内容

- 本庁舎跡を活用した事業展開をするにあたっては、「賃借」が最も多く、その場合の年数は、「11～20年」が最も多かった。

※「事業展開への関心」で「非常に興味がある」、「関心がある」と回答した法人。

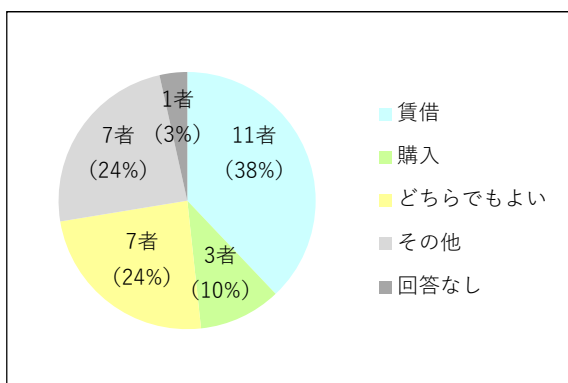


図 参-15 本庁舎跡を活用した事業展開にあたっての望ましい土地の利用

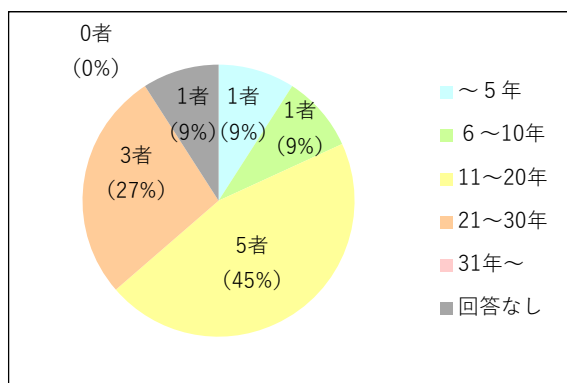


図 参-16 賃借する場合の希望する年数

② 南庁舎跡

- 南庁舎跡を活用した事業展開については、4割程度が関心を示しており、事業内容としては、「生活便利施設」が最多で、次いで「居住施設」となっている。

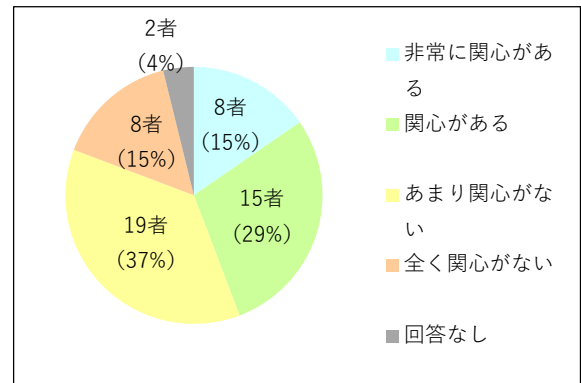


図 参-17 南庁舎跡を活用した事業展開への関心

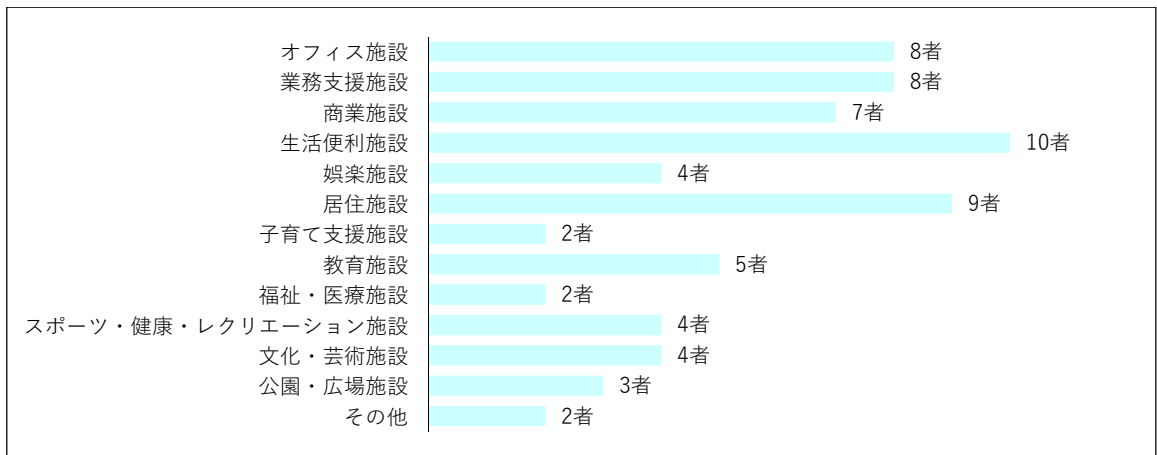


図 参-18 南庁舎跡を活用した事業内容

- 南庁舎跡を活用した事業展開をするにあたっては、「賃借」が最も多く、その場合の年数は、「11～20年」が最も多かった。

※「事業展開への関心」で「非常に関心がある」、「関心がある」と回答した法人。

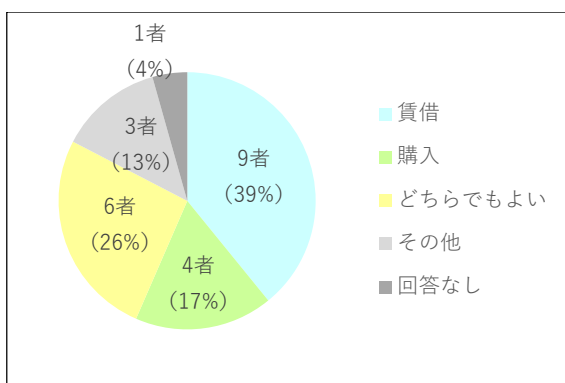


図 参-19 南庁舎跡を活用した事業展開にあたっての望ましい土地の利用形態

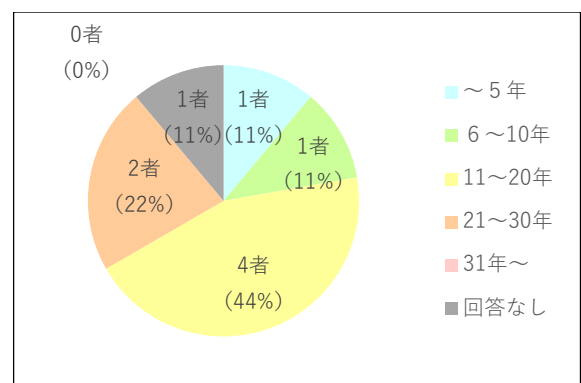


図 参-20 賃借する場合の希望する年数

- 南庁舎の建物の活用意向については、「活用しない」が最も多かった。

※「事業展開への関心」で「非常に関心がある」、「関心がある」と回答した法人。

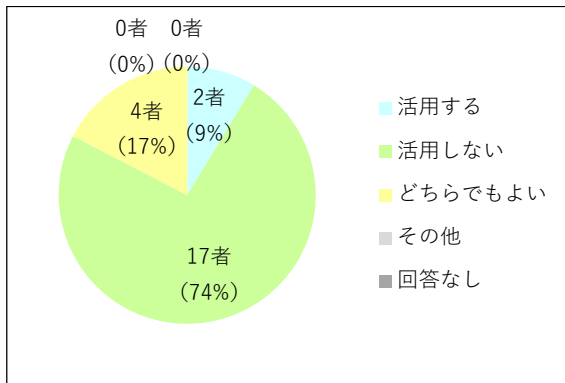


図 参-21

南庁舎跡を活用した事業展開にあたっての建物の活用意向

■ 南庁舎劣化診断等調査

南庁舎の建物は、平成 23（2011）年度に耐震補強工事を実施しているものの、築後約 60 年が経過しており、南庁舎跡の活用にあたっては、現在の建物の使用についても検討する必要があるため、そのためには、建物の劣化状況等を把握する必要があることから、建物の劣化状況等について調査を実施した。

③ 建築

建物の建築について、劣化状況を調査・診断し、劣化度を判定した。

【調査部位】

- 屋根、外観（外壁タイル）、外構、建具（内・外）、内部仕上げ（床・壁・天井）、内部雑、その他

【調査結果の概要】

- 屋根については、全体的に経年劣化しており、今後 20 年の運営を見据えた場合、改修が必要である。
- 外壁については、非改修部分が経年劣化しており、今後 20 年の運営を見据えた場合、改修が必要である。
- 建具については、スチール製建具が経年劣化しており、今後 20 年の運営を見据えた場合、改修が必要である。
- 内部については、全体的にモルタルやタイル部の浮き、クラックが発生しており、トイレ等の共用部や階段等の避難通路となる箇所は早期の修繕が必要と考えられる。

④ 電気設備

電気設備について、劣化状況を調査・診断し、劣化度を判定した。

【調査部位】

- 受変電設備、非常用発電設備（燃料槽を含む。）、電灯・動力、通信・情報、防災（電気）、屋外設備、その他

【調査結果の概要】

- 劣化という観点では、現状は特に問題は見られないが、耐用年数は経過しているため、今後 20 年の運営を見据えた場合、改修が必要である。

⑤ 機械設備

機械設備について、劣化状況を調査・診断し、劣化度を判定した。

【調査部位】

- 空調設備（燃料槽を含む。）、自動制御機器、換気設備、給排水衛生ガス設備（井水を含む。）、消火設備、昇降機、その他

【調査結果の概要】

- 劣化という観点では、現状は特に問題は見られないが、耐用年数は経過しているため、今後 20 年の運営を見据えた場合、改修が必要である。

⑥ 躯体

コンクリート躯体について、コンクリートの中性化、鉄筋の腐食の調査・かぶり厚さについて調査し、躯体の健全性を判定するとともに、コンクリート躯体の残存耐用年数を予測した。

【調査部位】

- 内部（各階の柱・梁 1 箇所ずつ計 8 箇所）、外部（2 箇所）、その他（2 箇所）の計 12 箇所

【調査結果の概要】

- 鉄筋の腐食度

表 参-9 鉄筋の腐食度

グレード	箇所
▪ グレード I ・腐食がない状態、または表面にわずかな点さびが生じている状態	11 箇所
▪ グレード II ・表面に点さびが広がって生じている状態	1 箇所
▪ グレード III ・点さびがつながって面さびとなり、部分的に浮きさびが生じている状態	0 箇所
▪ グレード IV ・浮きさびが広がって生じ、コンクリートにさびが付着し、断面積で 20% 以下の欠損を生じている箇所がある状態	0 箇所
▪ グレード V ・厚い層状のさびが広がって生じ、断面積で 20% を超える著しい欠損を生じている箇所がある状態	0 箇所

■ 推定残存耐用年数※

※コンクリートの中性化が鉄筋に達するまでの年数（試算）。

表 参-10 推定残存耐用年数

年数	箇所
0年未満	0箇所
0年以上20年未満	1箇所（11年）
20年以上100年未満	1箇所（97年）
100年以上	10箇所

※（）内は、推定残存耐用年数。

⑦ 総合判定

- 一部に早期の修繕が必要な劣化等が見られたが、全体的には建築・電気設備・機械設備とも、施設の運営に直ちに支障をきたすような著しい劣化は見られなかった。
- しかし、各部とも経年による劣化は進行しており、今後20年の運営を見据えた場合、改修が必要である。

⑧ その他

- 階段室や防火戸、エレベーターなどにおいて、既存不適格である箇所が見られた。