

庁舎跡地活用の基本理念およびコンセプトについて

1. 基本理念とコンセプトの考え方

本基本構想において、庁舎跡地の活用の方向性やイメージを示す基本理念とコンセプトの考え方を定めるものとする。

- ①**基本理念**：庁舎跡地の活用の方向性を簡潔に示すもので、中心市街地の将来像やまちづくりの方針に基づいて定めるものとする。
- ②**コンセプト**：庁舎跡地活用のイメージや考え方を示すもので、これまでの委員の意見を大まかに分類すると「土地所有・利用」、「整備手法・管理・運営」、「導入機能」に関する内容であったため、この3項目についてそれぞれ定めるものとする。

2. 基本理念とコンセプトの検討の流れ

(1) 基本理念の検討

①上位・関連計画からキーワードを抽出

- ・中心市街地の将来像、まちづくりの方針に関するキーワードを抽出する。

上位・関連計画
第2～3回委員会に
おいて説明 [参考-1](#)

②キーワードの分類、まとめ

- ・キーワードを内容ごとに分類し、共通した視点に基づきまとめる。

本日の協議事項

③ぎふメディアコスモスから柳ヶ瀬までのエリアのまちづくりのあり方の検討

- ・庁舎跡地活用の留意事項や方向性を検討するにあたり、現本庁舎・現南庁舎が位置するぎふメディアコスモスから柳ヶ瀬までのエリアにおけるまちづくりのあり方を検討する。

本日の協議事項

④視点毎の留意事項の整理

- ・③の検討結果や委員会意見を踏まえながら、②の視点毎に庁舎跡地活用に際しての留意事項を整理する。

⑤庁舎跡地活用の方向性の検討

- ・④の留意事項を踏まえ、庁舎跡地活用の方向性を検討する。

本日の協議事項

⑥基本理念の検討

- ・⑤の庁舎跡地活用の方向性に基づき、基本理念を検討する。

(2) コンセプトの検討

①上位・関連計画からキーワードを抽出

- ・庁舎跡地活用における「土地所有・利用」「整備手法・管理・運営」「導入機能」に関わるキーワードを抽出する。

②イメージ・考え方の検討

- ・抽出したキーワードと委員会での意見を踏まえながら、基本構想の各主要項目に関するイメージ・考え方を検討する。

③コンセプトの検討

- ・②のイメージ・考え方にに基づきコンセプトを検討する。

3. 基本理念の検討

①上位・関連計画からキーワードを抽出

・「上位・関連計画」（12計画）の記載内容から、以下の通りキーワードを抽出した。

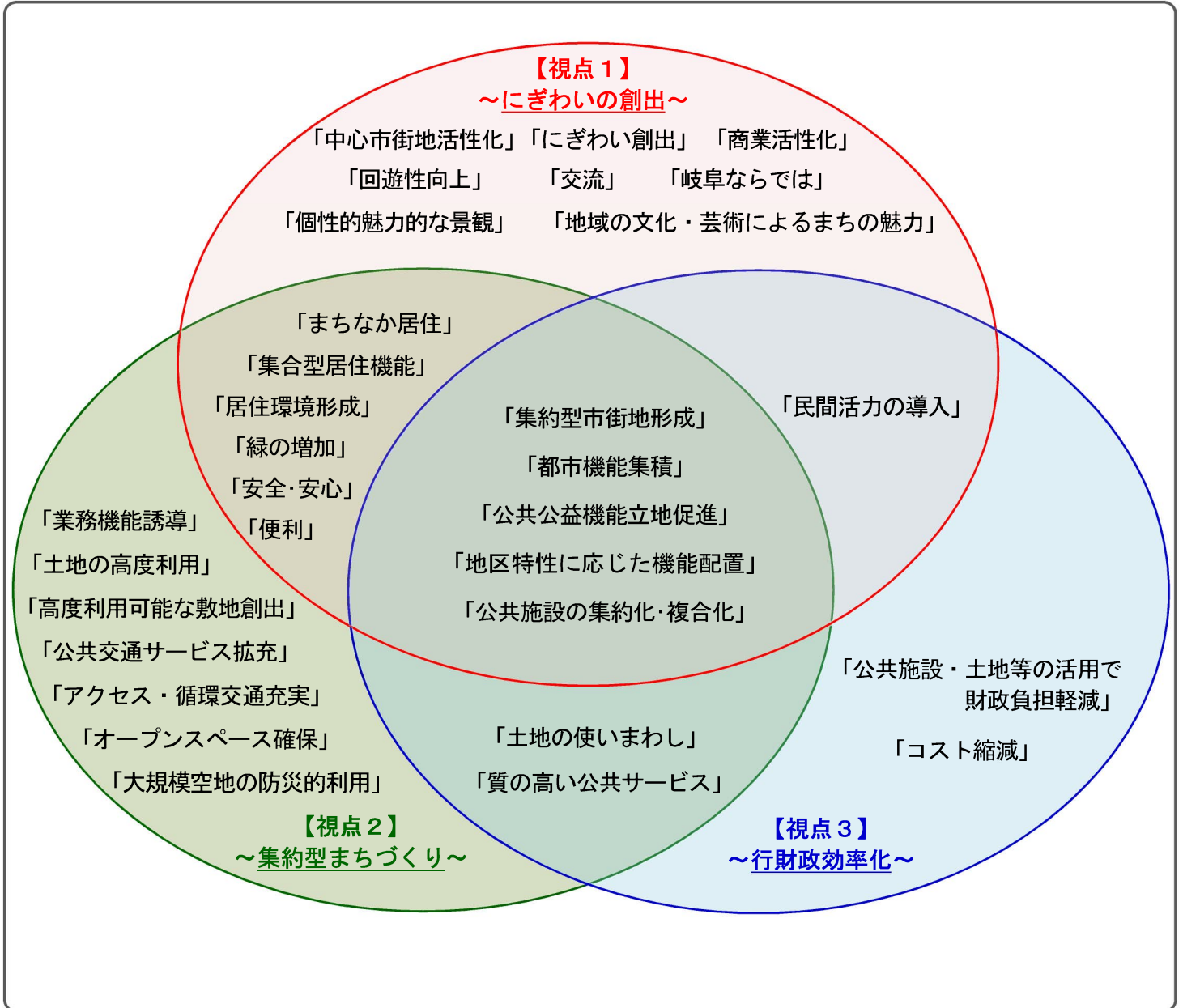
表 上位・関連計画におけるキーワード

計画名称	キーワード
ぎふ躍動プラン・21 岐阜市総合計画 2013-2017	「安全・安心」「便利」「にぎわい」
岐阜市都市計画 マスタープラン	「都市機能集積」「地区特性に応じた機能配置」「まちなか居住」「商業活性化」「にぎわい創出」
岐阜市立地適正化計画	「業務機能誘導」「まちなか居住」「土地の高度利用」「集約型市街地形成」「公共公益機能立地促進」
岐阜市緑の基本計画	「緑の増加」
岐阜市住宅 マスタープラン	「居住環境形成」「集合型居住機能」「まちなか居住」「高度利用可能な敷地創出」
岐阜市景観計画	「回遊」「交流」「岐阜ならではの」「個性的・魅力的な景観」
2期岐阜市中心市街地 活性化基本計画	「公共施設等の集約化・複合化」「民間活力導入」「都心居住支援」「土地の使いまわし」「施設機能強化・高度化」
岐阜市総合交通戦略 (2014-2018)	「中心市街地活性化」「アクセス・循環交通充実」「公共交通サービス拡充」「安全」「賑わい」
岐阜市公共施設等 総合管理計画	「民間活力の活用」「質の高い公共サービス」「コスト縮減」「公共施設・土地等の活用で財政負担軽減」
都市再生整備計画 (第5回変更) 岐阜市中心部地区	「回遊性向上」「にぎわい創出」
岐阜市地域防災計画	「オープンスペース確保」「大規模空地の防災的利用」
岐阜大学医学部等跡地 整備基本計画	「地域の文化・芸術によるまちの魅力」

②キーワードの分類、まとめ

- ・キーワードを内容ごとに分類し、共通した視点に基づきまとめる。

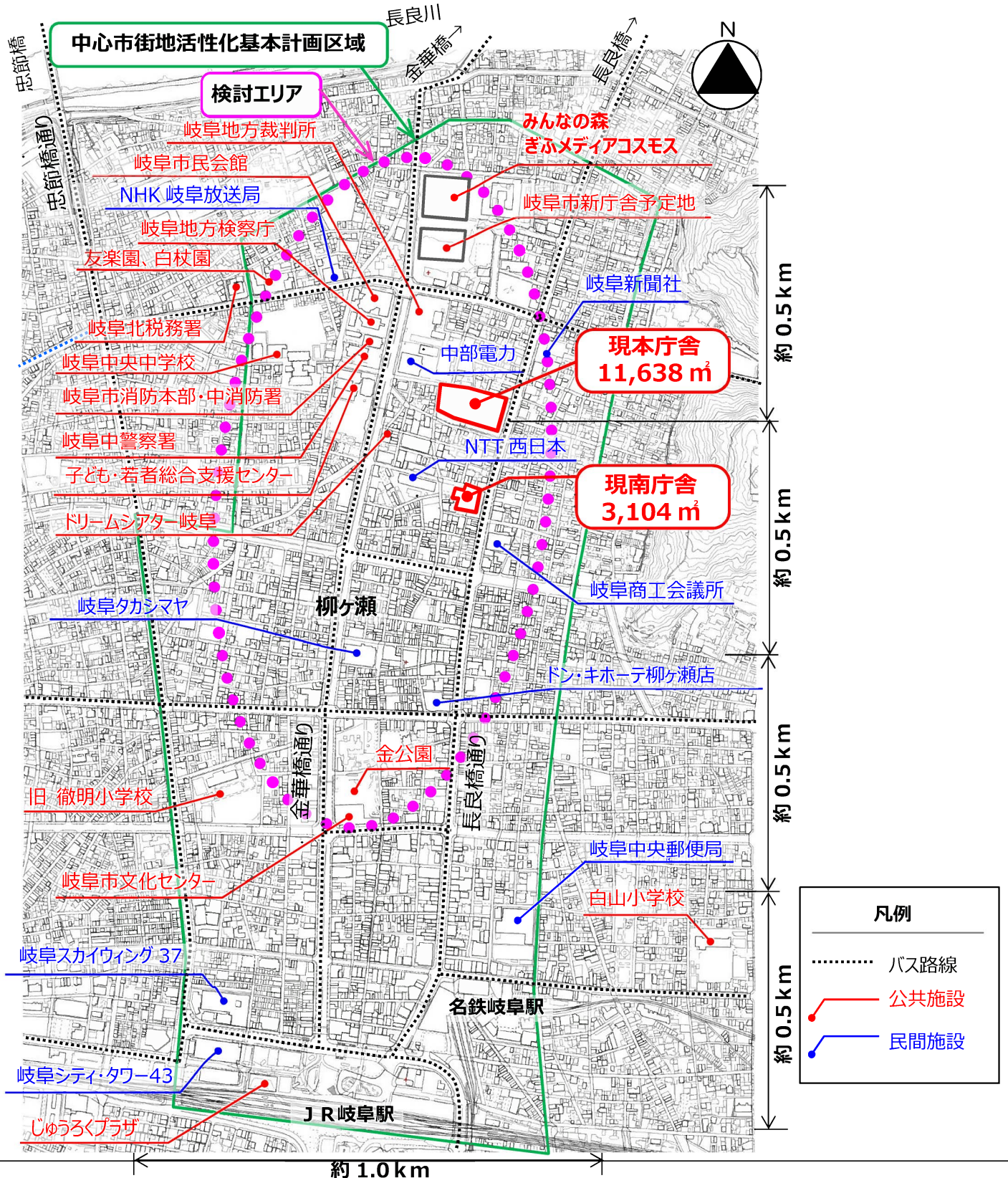
図 上位・関連計画キーワードの視点別のまとめ



③ぎふメディアコスモスから柳ヶ瀬までのエリアのまちづくりのあり方の検討

- ・庁舎跡地活用の留意事項や方向性を検討するにあたり、現本庁舎・現南庁舎が位置するぎふメディアコスモスから柳ヶ瀬までのエリアにおけるまちづくりのあり方を検討する。

<p>エリア概要</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・エリア北部には公共公益施設が多く配置され、とりわけぎふメディアコスモスや予定されている新庁舎の移転などにより大きな賑わいが生み出される。 ・エリア南部の柳ヶ瀬には集客力がある高島屋、ドン・キホーテがあるものの、空き店舗が増加するなど、商店街としての活性化が望まれている。
--------------	---



④視点毎の留意事項の整理

- ・③の検討結果や委員会意見を踏まえながら、②の視点毎に庁舎跡地活用に際しての留意事項を整理する。

表 これまでの委員会における主な関連意見

視点	委員の主な関連意見
にぎわいの創出	活用の方向として共通する思いは、にぎわいの創出、柳ヶ瀬の再生など
	イベント集客を図るのは、跡地のロケーションにおいても非常に良いのではないかと
	柳ヶ瀬を含めたにぎわいづくり、都心部全体のまちづくりから考えると良い
	生活必需品を扱う店舗などの生活便利施設がないと住みづらい
集約型まちづくり	周辺一帯が行政的・文化的中心地であるため、市街地全体を視野に含め、ゾーニングやコンパクト+ネットワークの考え方も踏まえて検討する
	「土地の使いまわし」に関し、土地をリザーブしておき時間をかけて検討するのも良い
	岐阜駅から約 1.5km という距離は、跡地活用にとってマイナス要素
	災害時の活用も見据えてであると良い
行財政効率化	PPP 等により民間ノウハウを活用して事業を行うことが必要
	広場であれば費用負担も少ないのではないかと

表 中心市街地の将来像実現に向けた庁舎跡地活用の留意事項

視点	留意事項
にぎわいの創出	①持続性のあるにぎわい創出 将来的に社会環境やライフスタイルが変化しても、中心市街地を活性化し、活力を維持していくために、跡地活用を通じ交流人口や居住人口の増加を図ることにより、にぎわいが持続的に創出されることが求められる。
	②周辺地区・施設との関連・連携 柳ヶ瀬など中心市街地全体へにぎわいを波及させるため、まち全体の回遊性向上が求められ、跡地と周辺地区・施設との関連性や連携を図ることが重要である。
集約型まちづくり	①土地の高度利用と機能の複合化 集約型まちづくりを進めるためには、限られた空間において魅力的かつ多様な都市機能の集積が必要であり、土地の高度利用や機能の複合化が求められる。
	②市街地全体での都市機能配置も視野に入れた土地活用 庁舎跡地における機能誘導のみでなく、長期的に市街地全体で進められる集約型まちづくりにも資することが可能となる活用が求められる。
行財政効率化	①公共施設等を活用した財政負担の軽減 老朽化した公共施設等の更新などコスト増大等の全市的な課題に対応するため、公共施設等（土地を含む）を有効活用し、施設自体が収益を上げ、新たな財源を確保することが必要である。
	②民間活力の活用 限られた財源の中でより質の高いサービスを提供するためには、専門的な知識やノウハウを持った民間活力を積極的に活用することが必要である。

⑤庁舎跡地活用の方角性の検討

- ・庁舎跡地活用の留意事項を踏まえ、中心市街地の将来像における庁舎跡地の活用の方角性を示す。

表 庁舎跡地活用の方角性

視点	跡地活用の方角性
にぎわいの創出	・市民のライフスタイルやニーズが多様化しても、多くの人々が行き交う拠点性や、住み続けたいくなるまちの魅力を創出するとともに、ぎふメディアコスモスの賑わいを柳ヶ瀬に波及させるための中継点とし、中心市街地における回遊性を向上させる。
集約型まちづくり	・地区特性に応じた都市機能を配置するとともに、市街地全体での都市機能の誘導や更新の循環を促進する活用を図り、集約型まちづくりに貢献する。
行財政効率化	・財政負担の軽減とともに跡地活用を通じた質の高いサービス提供を実現するため、積極的に民間活力を導入し跡地を活用する。

⑥基本理念の検討

- ・庁舎跡地活用の方角性に基づき、基本理念を検討する。

表 基本理念の文案例

文案例
一足先にある楽しさと便利さをつめこんだ常に新しいみんなの空間
まちなかのにぎわいや暮らしを支える新たな拠点
岐阜の未来へと繋いでいく、にぎわい溢れる空間づくり
岐阜の魅力満載の住んでも訪れても楽しいいつも新しいまちなかのシンボル

4. コンセプトの検討

①上位・関連計画から関連する記載内容を抽出

- ・基本構想の主要項目である「土地所有・利用」「整備手法・管理・運営」「導入機能」について、「上位・関連計画」の記載の内容から、以下の通りキーワードを整理した。

表 基本構想の主要項目別の上位・関連計画のキーワード

計画名称	庁舎跡地活用基本構想の主要項目		
	土地所有・利用	整備手法・管理・運営	導入機能
ぎふ躍動プラン・21 岐阜市総合計画 2013-2017	—	—	「安全・安心」「便利」「にぎわい」
岐阜市都市計画 マスタープラン	—	—	「都市機能集積」「地区特性に応じた機能配置」「まちなか居住」「商業活性化」「にぎわい創出」
岐阜市立地適正化計画	「土地の高度利用」 「集約型市街地形成」	—	「業務機能誘導」「まちなか居住」「公共公益機能立地促進」
岐阜市緑の基本計画	—	—	「緑の増加」
岐阜市住宅 マスタープラン	「高度利用可能な敷地創出」	—	「居住環境形成」「集合型居住機能」「まちなか居住」
岐阜市景観計画	—	—	「回遊」「交流」「岐阜ならではの」「個性的・魅力的な景観」
2期岐阜市中心市街地 活性化基本計画	「土地の使いまわし」	「公共施設等の集約化・複合化」「民間活力導入」	「都心居住支援」「施設機能強化・高度化」
岐阜市総合交通戦略 (2014-2018)	—	「公共交通サービス拡充」 「アクセス・循環交通充実」	「中心市街地活性化」「安全」「賑わい」
岐阜市公共施設等 総合管理計画	—	「民間活力の活用」「質の高い公共サービス」「コスト縮減」 「公共施設・土地等の活用で財政負担軽減」	—
都市再生整備計画 (第5回変更) 岐阜市中心部地区	—	—	「回遊性向上」「にぎわい創出」
岐阜市地域防災計画	「オープンスペース確保」 「大規模空地の防災的利用」	—	—
岐阜大学医学部等跡地 整備基本計画	—	—	「地域の文化・芸術によるまちの魅力」

②イメージ・考え方の検討

・委員会での意見を踏まえながら、基本構想の各主要項目に関するイメージ・考え方を検討する。

表 基本構想の主要項目に関する委員の主な関連意見

主要項目	委員の主な関連意見
土地所有・ 利用	公共の土地は多ければ多いほど良い街にしやすい
	正の外部経済を生み出し、周りの人が恩恵を受けられる活用ができるのは公共だけ
	民間に売却した方が良いという意見もある
	土地を一旦リザーブしておき時間をかけて活用方法を検討するのも良い
	将来の公共事業の可能性を残しておくため、民間に定期借地するという選択も良い
公共の土地でも民地のような扱いができる活用も良い	
整備手法・ 管理・運営	PPP等により民間ノウハウを活用して事業を行うことが必要
	行政と民間が協働しているいろいろなことをやるのが良い
	PPPを用いて民間活力を導入すれば何でもできるわけではない
導入機能	周辺一帯が行政的・文化的中心地であるため、市街地全体を視野に含め、ゾーニングやコンパクト+ネットワークの考え方も踏まえて検討する
	活用の方向として共通する思いは、にぎわいの創出、柳ヶ瀬の再生など
	イベント集客を図るのは、跡地のロケーションにおいても非常に良いのではないかと
	柳ヶ瀬を含めたにぎわいづくり、都心部全体のまちづくりから考えると良い
	生活必需品を扱う店舗などの生活便利施設がないと住みづらい

表 基本構想の主要項目に関する活用イメージ・考え方

主要項目	イメージ・考え方
土地所有・ 利用	・長期的に進められる集約型まちづくりに対して、公共の土地を活用した都市機能の誘導による周辺への波及効果と、民間による柔軟な土地利用によるにぎわい創出効果を十分検討し、長期的な視点に立ち公共・民間による土地所有と利用を柔軟かつ適切に組み合わせ、財政負担の軽減を図りつつ、最大の効果を発揮させる。
整備手法・ 管理・運営	・本市の財政負担の軽減を図りつつ、庁舎跡地活用により市民や利用者へのサービス向上を図るため、原則的にPPP等による民間活力を取り入れた最適な整備・管理・運営を行っていく。
導入機能	・今後、中心市街地全体で都市機能の集積と更新が長期的、継続的に進められる中で、住み、働き、交流する人口を増加させるため、にぎわい拠点機能や居住環境形成機能などを他の土地との循環利用を念頭に、地域特性・ゾーニングを考慮し機能を配置する。

③コンセプトの検討

- ・基本構想の各主要項目について庁舎跡地活用の具体的なイメージや考え方が確認できるコンセプトを検討した。

表 コンセプトの文案例

区分		コンセプトの文案例
基本構想の主要項目	土地所有・利用	・持続的なまちづくりへの貢献と財政負担軽減を両立するため、庁舎跡地活用の効果を最大限に引き出せる形態を柔軟に検討し、所有・利用を図ります。
	整備手法・管理・運営	・中心市街地における効率的なサービス向上を図るため、民間活力も活用し財政負担を抑えながら、跡地の整備・管理・運営の最適化を図ります。
	導入機能	・庁舎跡地活用を契機に、中心市街地のにぎわい創出に向け、誰もが住みたくなったり、働きたくなったり、足を運びたくなったりする「まちの魅力」を向上させるため、都市機能の強化・高度化を図ります。