

2章. 庁舎跡地活用基本構想

- 2.1. 庁舎跡地活用の考え方
- 2.2. 庁舎跡地の活用方針
- 2.3. 庁舎跡地への導入機能
- 2.4. 庁舎跡地の活用イメージ

2.1. 庁舎跡地活用の考え方

1章では中心市街地におけるまちづくりの方針や課題などについてまとめてきました。庁舎跡地の活用にあたっては、これらの方針や課題を踏まえ、次のような考え方に沿って活用を図ることが必要と考えます。

1) 庁舎跡地活用の役割

今後は、人口減少や少子高齢化など大きな社会環境の変化が予想されています。こうした状況においても、長期にわたり持続的に成長するまちを実現するため、中心市街地における貴重な公共空間である庁舎跡地を上手に活用することで、まちづくりの先導役として中心市街地の活性化などさまざまな課題解決に寄与します。

2) 庁舎跡地への導入機能

庁舎跡地への導入機能は、「にぎわいの創出」を図る機能を主体に考えることとします。この場合、にぎわいは跡地のみではなく周辺地区へもにぎわいを波及させられるよう、周辺の機能・施設との連携や回遊促進等も考慮します。

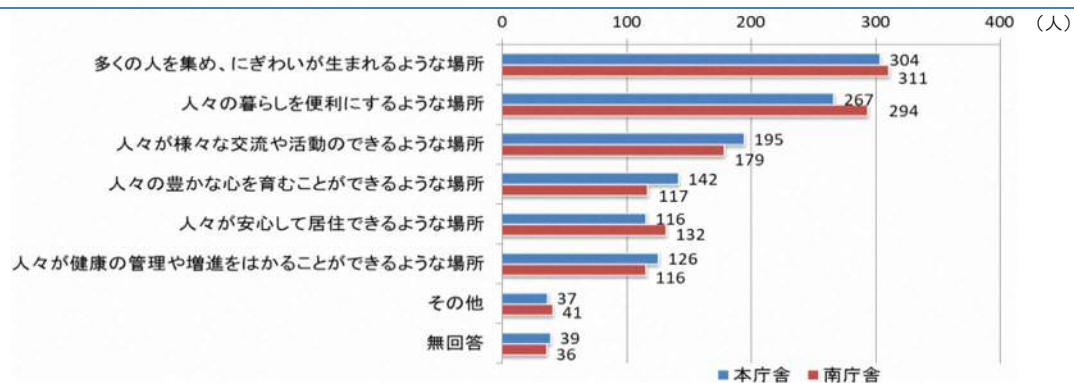
このことから、本庁舎跡地と南庁舎跡地において、それぞれ立地特性を活かし、効率的、効果的に賑わいを創出することができる機能を考えることとします。

Topic

庁舎跡地活用への期待

市庁舎跡地活用に関するアンケート調査で、本庁舎跡地、南庁舎跡地それぞれについて、どのような場所とするのが最も望ましいかを聞いています。この回答から本庁舎跡地、南庁舎跡地とも多くの人を集め、にぎわいが生まれるような場所を望む意見が最も多いことが分かります。

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？
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？



出典：2015年度市庁舎跡地活用に関するアンケート調査結果

3) 庁舎跡地活用の時間軸

庁舎跡地活用には、喫緊の課題である中心市街地の活性化に寄与するとともに、長期にわたる持続可能なまちづくりなどへの貢献も期待されます。しかし、人口減少や少子高齢化の進展、老朽化した公共施設等の更新、市民ニーズの多様化等、まちづくりを取り巻く環境の変化に伴い、庁舎跡地活用への要請も変化していくと考えられますが、それを現時点において正確に予測することは難しいと考えます。

このため、庁舎跡地活用は、長期的な庁舎跡地活用への要請の変化への対応も考慮しつつ、できるだけ早くにぎわい創出が図れるよう現時点で想定しうる短～中期的な活用について考えることが必要と考えます。

本構想では、後述の導入機能や施設については、短～中期的なイメージを示すこととします。

4) 庁舎跡地活用についての財政負担

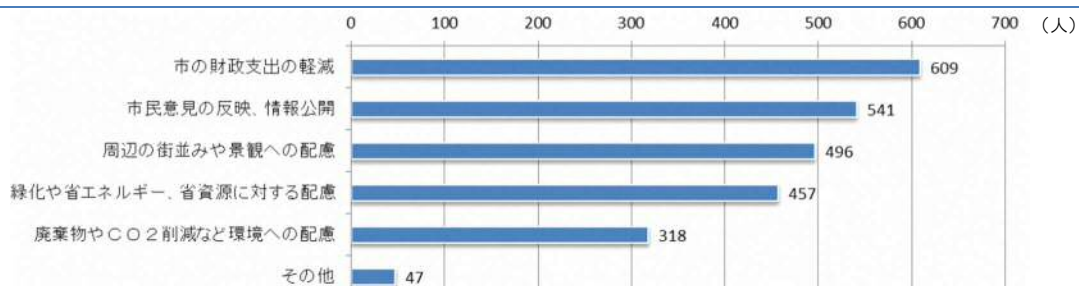
人口減少や少子高齢化に伴う社会保障費の増大や、公共施設の老朽化への対応にかかる事業費の増加が見込まれるため、市の財政状況は今後ますます厳しくなることが予想されます。こうした状況の中で、持続可能なまちづくりを進めるためには、にぎわい創出や集約型まちづくりと市の財政負担の軽減を両立することが必要となります。このため、市による直接整備、運営だけではなく、幅広く民間等の参画などを考慮し、最も効率的、効果的な活用を考えます。

Topic

庁舎跡地活用への留意点

市庁舎跡地活用に関するアンケート調査で、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かを聞いています。この回答から市の財政支出の軽減を望む意見が最も多いことが分かります。

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？



出典：2015年度市庁舎跡地活用に関するアンケート調査結果

2.2. 庁舎跡地の活用方針

2.1.に示した庁舎跡地活用の考え方に基づき、活用にあたっての、土地所有、導入機能、導入施設の方針を定めます。本庁舎跡地と南庁舎跡地は、それぞれ異なる立地特性を有していることから、それぞれに活用方針を定めます（図 2-1）。

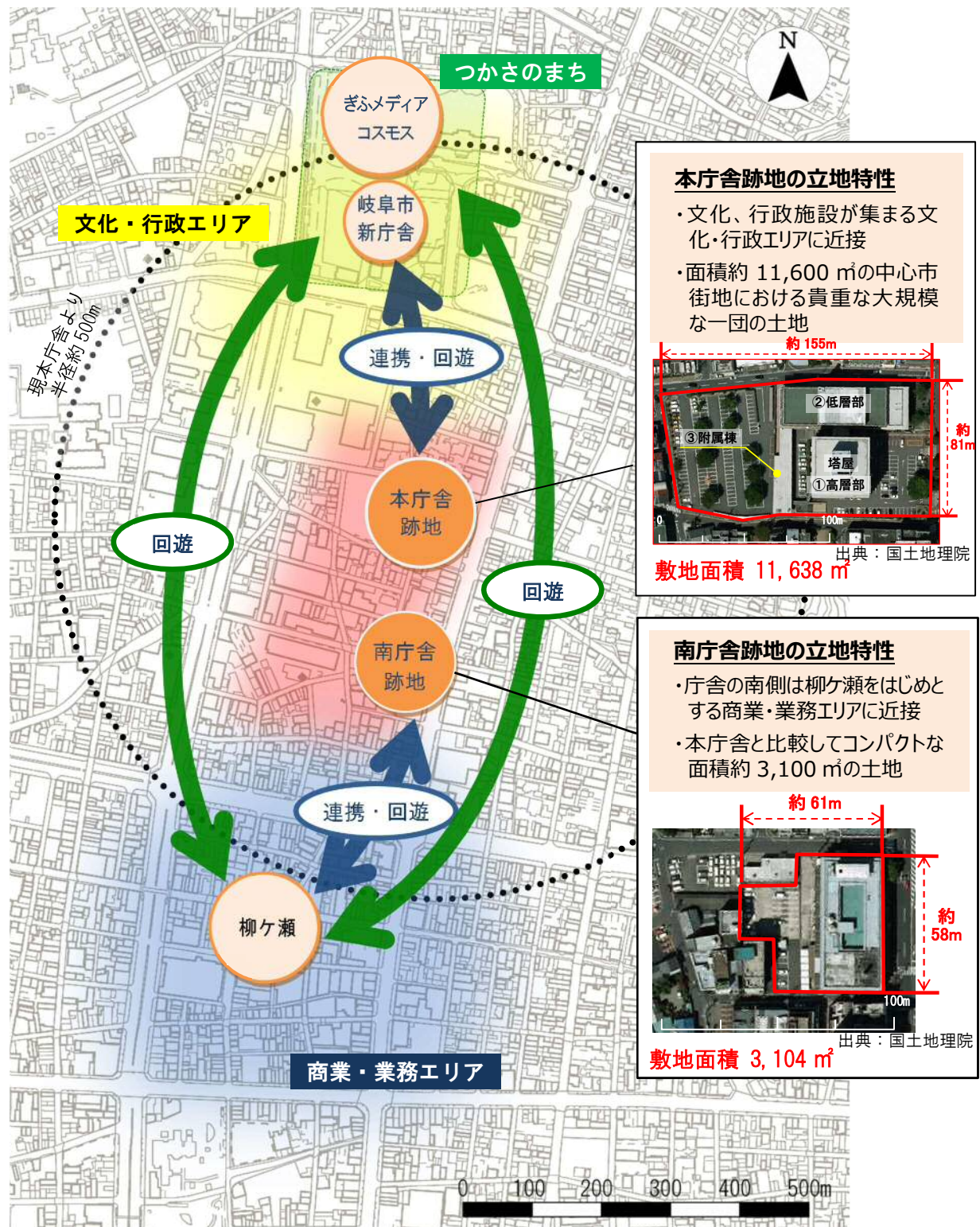


図 2-1 本庁舎跡地、南庁舎跡地の立地状況

2.2.1. 本庁舎跡地の活用方針

本庁舎跡地の立地特性は、図 2-1 に示すとおり、中心市街地における文化・行政エリアに近接した大規模な土地であることです。こうした立地特性を考慮しながら、土地所有、導入機能、導入施設について以下の方針を定めました。

本庁舎跡地の立地特性

- ・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

土地所有

中心市街地における貴重な大規模公共用地であり、長期的に市が本庁舎跡地を活用して主体的にまちづくりを推進することや、公共施設の老朽化や社会環境の変化に対応した公共施設の更新などにも備えるため、市が所有していくこととします。

導入機能

文化・行政エリアに近接していること、大規模な一団の土地であることから、次のような機能を中心的に導入します。

- ①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
- ②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
- ③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

導入施設

短～中期的には、導入施設は、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とします。

長期的には、老朽化した公共施設の更新や適正な配置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することとします。

2.2.2. 南庁舎跡地の活用方針

南庁舎跡地の立地特性は、図 2-1 に示すとおり、商業・業務エリアに近接していることです。こうした立地特性を考慮しながら、土地所有、導入機能、導入施設について以下の方針を定めました。

南庁舎跡地の立地特性

- ・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

柳ヶ瀬をはじめとする商業・業務エリアとの連携したにぎわいづくりのため、民間活力が主体となる活用が想定されます。こうした場合でも市がまちづくりの方向性を誘導できるようにするため、用途を定めない土地の売却は行わないものとします。

導入機能

商業・業務エリアに近接していることから、次のような機能を中心に導入します。

- ① 商業・業務エリアの中心的存在である柳ヶ瀬と連携し、にぎわいを創出・促進する機能
- ② 柳ヶ瀬への回遊促進のため日常的・持続的に人を集める機能
- ③ 南庁舎跡地～柳ヶ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

導入施設は、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とします。

また、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します。

2.3. 庁舎跡地への導入機能

2.2.までの庁舎跡地活用の考え方や方針に基づき、庁舎跡地へ導入する中心的機能を選定します。

1) 選定対象とする機能

庁舎跡地へ導入する中心的機能は、中心市街地における多様なにぎわい創出が期待できる表 2-1 に示す 14 機能の中から効果などを検討し選定します。

表 2-1 対象とする機能

機能分類	事業性	機能の内容
官庁関連	公共中心	・各種申請や手続きを行う行政サービスがコンパクトなエリアにまとまった行政機能
公園・広場		・自然との触れ合い、遊具等を使った遊び、休憩や交流ができる場、有事の際の防災機能
文化・芸術		・市民の文化活動の練習、成果発表や披露、創作プロデュース等をする場 ・音楽や演劇など優れた文化芸術作品を鑑賞できる場
市民参画		・市民活動やボランティア活動などの場や情報交換ができる場、イベントの開催・参加の場 ・岐阜市の歴史、文化、防災などを学習したりPRしたりする機能
教育	公共・民間	・学校などの教育施設、市街地でのOJTなど実践教育の場
スポーツ		・気軽に体を動かしたりスポーツをしたりすることで健康づくりができる機能 ・スポーツ大会を行うことができる場
福祉		・高齢者や障がい者などが福祉サービスを受けられる機能
子育て支援		・託児や子育ての情報交換や相談など、子育て支援を受けられる機能
医療		・様々な医療サービスを受けられる機能
居住	民間中心	・居住の場
オフィス		・企業のオフィスの集積や取引の拠点、IT等の創造的な産業振興の場、起業支援の場
商業		・買回品や専門品を見たり買い物したりできる魅力的な場、外食・軽食や食べ歩きなどを楽しむことができる場
娯楽		・映画等の鑑賞、アミューズメントを楽しむ場
生活便利		・食料品や日用品など最寄品、生活必需品の買い物ができる場

2) 中心的機能選定の考え方

庁舎跡地へ導入する中心的機能は、庁舎跡地や周辺地区のにぎわいを創出・促進する効果と市民ニーズを考慮し選定します。

庁舎跡地周辺におけるにぎわいの姿は、「文化・行政エリア」、「商業・業務エリア」に近接していることを踏まえると、「文化活動」、「消費活動」、「企業活動」、「交流その他の活動」によるにぎわいであると考えられます。このため、それぞれのにぎわいについて効果を検討します。

評価にあたっては、表 2-2 に示すように、「にぎわいの誘引ポテンシャル」、「にぎわいの波及ポテンシャル」、「機能の要求度に関する評価」の 3 項目について評価します。

表 2-2 評価指標

評価項目			
大項目	小項目	機能の評価指標	
にぎわいに関する評価 (配点 35 点)	にぎわいの誘引ポテンシャル (配点 15 点)	集客範囲 (配点 5 点)	当該機能の集客範囲として、「まちなか居住者」「市内全域」「市外・県外」それぞれからの集客が想定できるかを評価する。集客範囲が大きいほど高評価とする。
		利用対象者 (配点 5 点)	当該機能の集客対象世代として、「未成年」「成年」「高齢者」それぞれからの集客が想定できるかを評価する。集客対象の世代が幅広いほど高評価とする。
		利用継続性 (配点 5 点)	当該機能が「平日」「休日」それぞれの利用が想定できるかを評価する。平日・休日どちらの利用も想定される場合を高評価とし、休日のみの場合を低評価とする。
	にぎわいの波及ポテンシャル (配点 20 点)	文化活動 (配点 5 点)	文化的活動によるにぎわいを想定し、当該機能により跡地が直接的な「にぎわい創出拠点」となるか、間接的な周辺「にぎわい促進」となるかを評価する。
		消費活動 (配点 5 点)	消費活動によるにぎわいを想定し、当該機能により跡地が直接的な「にぎわい創出拠点」となるか、間接的な周辺「にぎわい促進」となるかを評価する。
		企業活動 (配点 5 点)	企業活動によるにぎわいを想定し、当該機能により跡地が直接的な「にぎわい創出拠点」となるか、間接的な周辺「にぎわい促進」となるかを評価する。
		交流その他の活動 (配点 5 点)	にぎわいの創出につながる交流等の活動によるにぎわいを想定し、当該機能により跡地が直接的な「にぎわい創出拠点」となるか、間接的な周辺「にぎわい促進」となるかを評価する。
機能の要求度の評価 (配点 5 点)	市民ニーズ (配点 5 点)	市庁舎跡地活用に関する市民アンケート調査結果を活用して、市民ニーズを評価する。市民が求める機能として意見が多い場合を高評価とする。	

3) 庁舎跡地へ導入する中心的機能

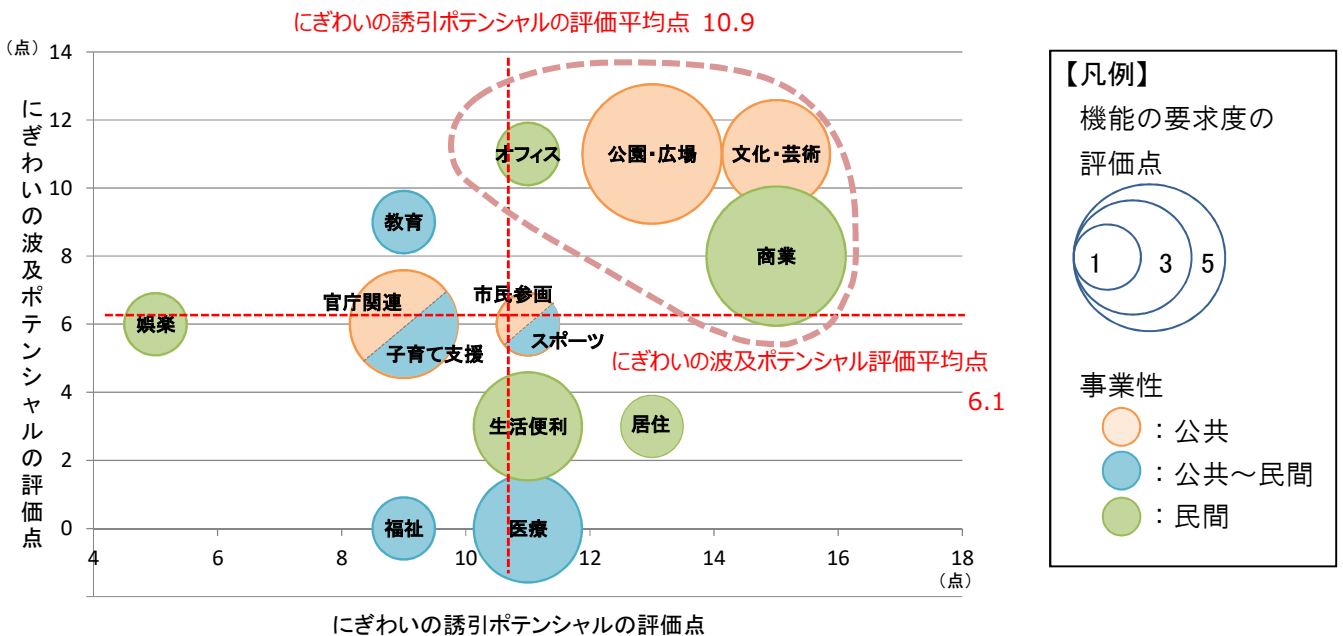
2) の考え方に基づき 14 機能を評価した結果、表 2-3、図 2-2 のとおりとなります。

この中から、「にぎわいの誘引ポテンシャル」、「にぎわいの波及ポテンシャル」の平均点をいずれも上回っている「公園・広場機能」、「文化・芸術機能」、「商業機能」、「オフィス機能」の 4 機能を庁舎跡地へ導入する中心的機能として選定します。

また、この 4 機能において考えられる活動のイメージ例を表 2-4 に示します。

表 2-3 機能の評価結果

機能	官庁 関連	公園・ 広場	文化・ 芸術	市民 参画	教育	スポ ーツ	福祉	子育 て支 援	医療	居住	オフ イス	商業	娯 楽	生活 便利
事業性	公共中心				公共～民間				民間中心					
にぎわいの誘引ポテンシャル(配点 15 点)	9	13	15	11	9	11	9	9	11	13	11	15	5	11
にぎわいの波及ポテンシャル(配点 20 点)	6	11	11	6	9	6	0	6	0	3	11	8	6	3
にぎわいに関する評価の小計(配点 35 点)	15	24	26	17	18	17	9	15	11	16	22	23	11	14
機能の要求度の評価の小計(配点 5 点)	3	5	3	1	1	1	1	3	3	1	1	5	1	3
合計	18	29	29	18	19	18	10	18	14	17	23	28	12	17



注) 官庁関連と子育て支援、市民参画とスポーツは、それぞれ同点で重複している。

図 2-2 評価結果に基づく導入機能の絞り込み

表 2-4 中心的機能の内容・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ます。
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ります。
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ります。
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ります。

市民が跡地に望む機能

市庁舎跡地活用に関するアンケート調査で、庁舎跡地に望む活用方法や、あったら良いと思う機能、サービスについて聞いています。2015年度のアンケートでは、「公園や広場」「子育て支援施設」「文化施設」「医療施設」を望むご意見が多く寄せられています。

また、2016年度のアンケートでは、「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、買い物をしたりできる場」といった商業機能や、「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」などの公園・広場機能を望むご意見が多く寄せられています。

問：現本庁舎跡地、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？

順位	本庁舎	南庁舎
1位	公園や広場	子育て支援施設（保育所、託児所など）
2位	子育て支援施設（保育所、託児所など）	公園や広場
3位	文化施設（劇場・ホールなど）	医療施設（病院、クリニックなど）

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？

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、買い物をしたりできる場
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

出典：2015年度市庁舎跡地活用に関するアンケート調査結果
2016年度市庁舎跡地活用に関するアンケート調査結果

2.4. 庁舎跡地の活用イメージ

2.3.で選定した中心的機能について、庁舎跡地活用の考え方や活用方針に基づき、本庁舎跡地と南庁舎跡地のそれぞれについて「どのような施設」で、「どのような活動」が行われ、「どのようににぎわい創出」が期待できるのかについて検討し、イメージを示していきます。

なお、ここでは個々の機能などの事例としてイメージを示すもので、今後の整備などにあたっては、効率や効果などさらに検討を加え具体化していくことが必要です。

2.4.1. 本庁舎跡地・南庁舎跡地への導入機能

2.3.で選定した4つの機能の中から跡地活用の方針を踏まえ本庁舎跡地と南庁舎跡地への導入する中心的機能のイメージを示します。

本庁舎跡地には、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創出・促進する機能を導入する方針としていることから、中心的機能として①公園・広場機能、②文化・芸術機能を導入することとします。

南庁舎跡地には、商業・業務エリアの中心的な存在である柳ヶ瀬と連携し、にぎわいを創出・促進する機能を導入する方針としていることから、中心的機能として①公園・広場機能、②商業機能、③オフィス機能を導入することとし、これらの中心的機能に、防災機能や子育て支援機能など他の機能を組み合わせることを検討します。

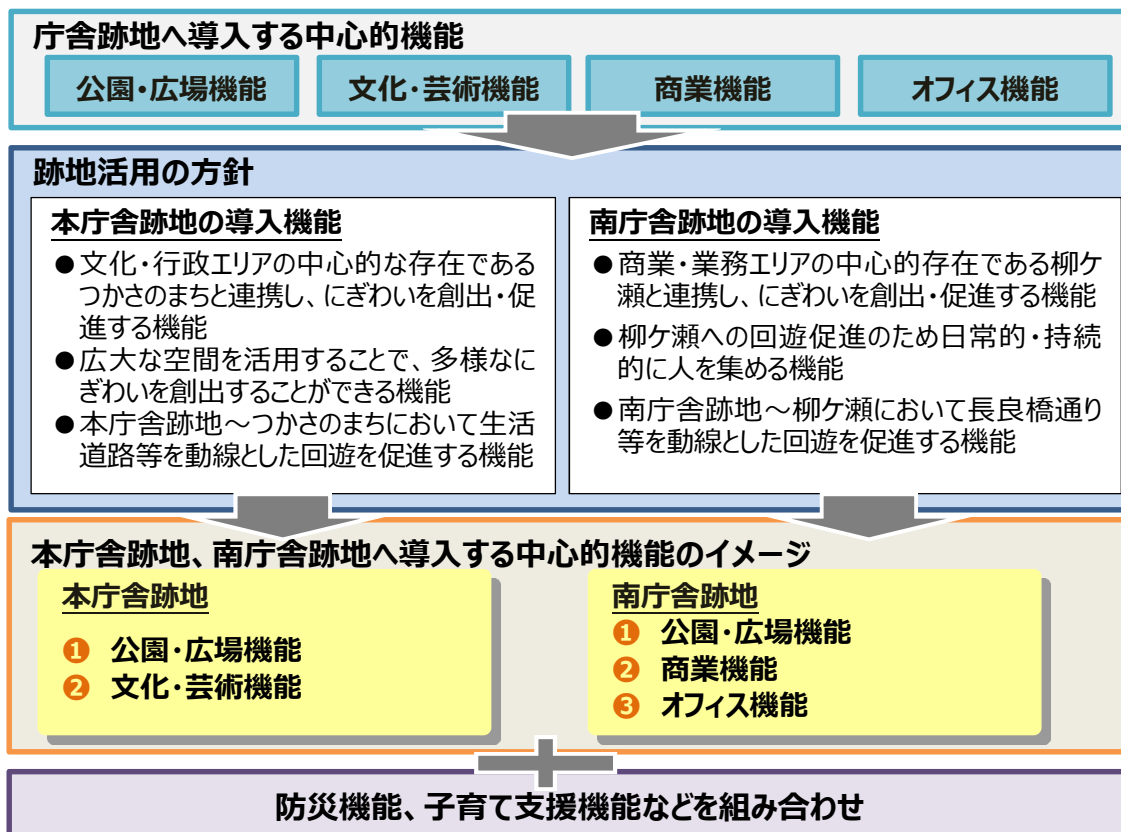


図 2-3 跡地への導入する機能のイメージ

2.4.2. 本庁舎跡地の活用イメージ



1) 施設イメージ

本庁舎跡地には、「公園・広場機能」、「文化・芸術機能」を中心的な機能として導入することとしました。

「公園・広場機能」の施設イメージは、水や緑を適切に配置しながら、市民等の自由な使用を許容する空間を持つ公園・広場としています。一方、「文化・芸術機能」の施設イメージは、劇場など大規模な施設からスタジオといった小規模な施設までさまざまです。この中で、優れた文化芸術作品を鑑賞するための大規模な劇場・ホールは将来的なものとして考えられるため、短～中期的なイメージとして中・小規模で市民等が文化芸術に関する創作活動や発表を行うことができる文化創造スタジオとしています。(次頁 Topic 参照)

また、多様性のあるにぎわいを創出するため、これら中心的機能にカフェなど他の機能を組み合わせることも考えられます。

表 2-5 本庁舎跡地における中心的機能案に対応する施設イメージ

中心的機能	施設名	内容・期待される効果	考えられる最大の規模
	イメージ		
公園・広場機能	・公園・広場	<ul style="list-style-type: none"> ◆都市部における水と緑の配置による日常的な市民等の憩いと交流の場 ◆周辺施設等からこの地を訪れる人による中心市街地の回遊を促進する 	敷地面積 約 11,000 m ²
			
文化・芸術機能	・文化創造スタジオ	<ul style="list-style-type: none"> ◆簡易的な建築物による音楽や演劇の練習、美術作品の制作など文化活動を行う場 ◆市民自らが日常的に文化・芸術活動を行い、文化活動によるにぎわい創出に繋がる 	床面積 1階最大 約 8,800 m ² (建ぺい率：敷地面積約 11,000 m ² の 80%) 延床面積 最大約 47,300 m ² (容積率 430%)
			

※イメージの出典

- ・公園・広場：中野四季の森公園（東京都 中野区）
- ・文化創造スタジオ：さっぽろ天神山アートスタジオ（北海道 札幌市）

「文化・芸術機能」について

本構想では活用の考え方や活用方針に基づき、本庁舎跡地における「文化・芸術機能」を果たす施設のイメージを「文化創造スタジオ」としました。

岐阜市庁舎跡地活用基本構想策定委員会では、この他にも「劇場・ホール」についても議論しました。このなかでは、文化活動によるにぎわいを創出するため、広く市外からも集客できるような「劇場・ホール」を拠点的文化施設として整備することの必要性や時期などについて意見を交わしています。

こうした「劇場・ホール」は、文化活動によるにぎわい創出に大きな効果が期待できますが、施設としては2,000席クラスの大ホールや小ホールなどを兼ね備えると整備費は150億円を超える大規模な施設になる可能性が考えられます。

このため、こうした大規模な「劇場・ホール」は、将来的に必要性が高まったうえで、収益性なども考慮しながら規模の適切性を検討し整備することが、長期的な本庁舎跡地活用のイメージとして考えられます。

【岐阜市庁舎跡地活用基本構想策定委員会

清水裕之副委員長による「文化・芸術機能」への意見要旨】

少子高齢化が進む今、劇場・ホールは大きな変革期にある。市民が求める芸術文化のジャンルは細分化し、採算分岐点を超える観客動員は厳しさを増している。その中で、県庁所在地としての強みを生かし、最高の催し物が可能で、広域から人を呼び込むことができる、2,000席クラスの大ホールを整備するという考え方は一理ある。しかし、今、市民が求めているのは優れた大型公演ばかりでなく、自らが気の合った仲間と創りたい、演じたい、そして、見せたいという自己実現の思いを満たす施設である。それは、多様な練習空間が充実した創造型の芸術文化施設であり、その手助けをしてくれる専門的なサポート体制である。

これらの期待を合わせると、大型の大ホールと創造型の空間を兼ね備えた芸術文化コンプレックスが必要だが、それは延床面積2万㎡、建設費150億円をこえる公共投資を必要とする。しかし、今、その巨大な支出に対する社会的合意が形成されているとは言い難い。このような段階では、アダプティブ・デザインに基づく2段階施設整備計画を考えることが望ましい。

それは、岐阜市にふさわしい芸術文化コンプレックスを最終整備の視野に入れつつも、まずは、第一ステップとして、岐阜市における芸術文化状況の市民理解を深めながら、市民の日常の芸術文化活動を活性化するような施設を計画し、同時に、広く市民参加プロセスを取り入れることで、時間をかけて芸術文化に対する公共投資への理解を求めてゆくことである。また、同時に、官民学が専門のスキルを出し合い、市民と芸術文化の距離を縮める能力を持つプロデューサー、プログラムオフィサーなどの専門家の育成を図り、岐阜の新しい文化芸術状況を生み出すことも重要である。そして、そこで生み出された成果をもとに次のステップ、つまり、次にあるべき施設の検討に入れればよい。また、段階的計画のなかでは、まちづくりや地球環境への配慮など、より大きな視点での公共施設計画を考えていくべきである。

2) 活用イメージ

1) の施設イメージを本庁舎跡地に導入する場合の施設配置や創出されるにぎわいのイメージは、次のものが考えられます。

A

【概要】

- ◆憩いの場である「公園・広場」に立ち寄りスポットとなる「カフェ・飲食店」、文化・芸術、歴史、防災等の学習ができる「文化交流スペース」を整備することで、日常的により多くの人が集まり交流等によるにぎわい創出を図ります。
- ◆「文化交流スペース」と「カフェ・飲食店」は、最小限の建築面積の簡易的な建築物とすることで、財政負担の軽減を図ります。

中心的機能	主要施設	併設施設
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

【概要】

- ◆市民自らの文化・芸術活動を行う「文化創造スタジオ」を整備して市民の文化活動を活発化するとともに、文化・芸術に対する関心の向上を図ります。
- ◆「文化創造スタジオ」には、専門家の指導による市民のワークショップの場などとして活用するホールや、市民が文化・芸術に関する練習や創作ができる場を設け、市民の定期的な文化活動によるにぎわい創出を図ります。
- ◆憩いの場である「広場」や立ち寄りスポットとなる「カフェ・飲食店」により、日常的に多くの人を集めて多様なにぎわい創出を図るとともに、まちなかの回遊を促進します。
- ◆「文化創造スタジオ」は、最小限の建築面積の簡易的な建築物とすることで、施設導入や維持・管理に費用を最小限に抑えることで、財政負担の軽減を図ることができません。

中心的機能	主要施設	併設施設
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



2.4.3. 南庁舎跡地の活用イメージ

1) 施設イメージ


南庁舎跡地には、「公園・広場機能」、「商業機能」、「オフィス機能」を中心的な機能として導入することとしました。

「公園・広場機能」の施設イメージは、市民等が日常的に憩い、回遊時に立ち寄り、定期的にイベントが開催できる公園・広場としています。また、「商業機能」の施設イメージは、買回り品などの商業施設やカフェ・飲食店とし、「オフィス機能」の施設イメージは、企業や公益団体などの事務所としています。

なお、「商業機能」や「オフィス機能」は民間企業や公益団体などが主体となるため、施設整備に際しては、民間企業等の意向などに基づき検討することとなります。

また、多様性のあるにぎわいを創出するため、これら中心的機能に防災機能など他の機能を組み合わせることも考えられます。

表 2-6 南庁舎跡地における中心的機能案に対応する施設イメージ

中心的機能	施設名	内容・期待される効果	考えられる最大の規模
	イメージ		
公園・広場機能	・公園・広場 	<ul style="list-style-type: none"> ◆日常的な市民等の憩い・立ち寄りの場、定期的にイベントが開催され交流する場 ◆周辺施設等からこの地を訪れる人による中心市街地の回遊を促進する 	敷地面積 約 3,000 m ²
	商業機能	・商業施設 	<ul style="list-style-type: none"> ◆専門店、飲食店などの集積した施設 ◆特に休日には、周辺の市民等が集まり、消費活動によるにぎわい創出や回遊促進に繋がる
		・カフェ・飲食店 	<ul style="list-style-type: none"> ◆カフェ、飲食店、イートスペースなどの集積した施設 ◆周辺の市民等や企業で働く人たちが気軽に立ち寄り、にぎわい創出や回遊促進に繋がる
オフィス機能	・事務所 	<ul style="list-style-type: none"> ◆企業等の事務所（創業支援・インキュベーション施設を含む） ◆平日に企業等で働く人が多く訪れ、周辺商業施設の消費促進にも繋がる 	<ul style="list-style-type: none"> 床面積 1階最大約 2,400 m² (建ぺい率：敷地面積約 3,000 m² の 80%) ・3階程度を想定
※中心的機能に組み合わせる機能	<ul style="list-style-type: none"> ・防災機能：防災に関する学習や一時的な避難場所、防災用資材等の備蓄施設 ・子育て支援機能：子どもの一時預かりや子育て世代の交流が図れる施設など 		

※イメージの出典

- ・公園・広場：グランドプラザ（富山県 富山市）
- ・商業施設：きらっ都・奈良（奈良県 奈良市）
- ・カフェ・飲食店：ぎふメディアコスモス内店舗（岐阜県 岐阜市）

2) 活用イメージ

1) の施設イメージを南庁舎跡地に導入する場合の施設配置や創出されるにぎわいのイメージは、次のものが考えられます。

A 案

中心的機能	主要施設	併設施設
公園・広場機能	イベント広場	カフェ・飲食店等 トイレ

【概要】

- ◆ 憩いの場であり、イベント開催が可能な「広場」に立ち寄りスポットとなる「カフェ・飲食店」を整備し、日常的なにぎわいを生み出すとともに、まちなかの回遊を促進します。
- ◆ まちなか回遊をサポートする「トイレ」を整備します。
- ◆ 「カフェ・飲食店」は、最小限の建築面積の簡易的な建築物とすることで、財政負担の軽減を図ります。



B 案

中心的機能	主要施設	併設施設
商業機能 オフィス機能	商業施設 事務所	—

【概要】

- ◆ 低層部に「商業施設」を整備し、まちなかに人を呼び込んで消費活動によるにぎわいを創出するとともに、まちなか回遊の促進を図ります。高層部には民間事業者の「事務所」を整備し、企業等で働く人が多く訪れます。
- ◆ 民間企業等の意向により施設内容を柔軟に検討します。

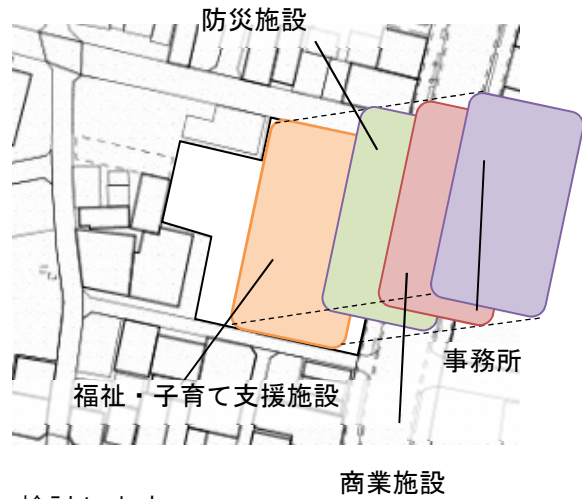


C案

中心的機能	主要施設	併設施設
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

【概要】

◆1階に高齢者や子どもが同じ空間で、福祉や保育などのサービスを受けることができる「福祉・子育て支援施設」を、2階に防災についての学習や防災グッズ等を展示・備蓄する「防災施設」を、3階に「商業施設」、4階に民間事業者の「事務所」を導入することで、地域の福祉や防災力の強化、消費活動や新たな雇用などによるにぎわいの創出を図ります。



◆民間企業等の意向により施設内容は柔軟に検討します。