

岐阜市本庁舎跡活用事業

募集要項

令和 5（2023）年 3 月

岐阜市

目 次

1	募集要項の位置付け	1
2	事業の趣旨	2
3	事業の概要	3
(1)	事業名称	3
(2)	事業内容	3
(3)	事業対象地	3
(4)	事業方式	3
(5)	募集及び選定の基本的な考え方	3
(6)	募集及び選定のスケジュール	4
4	本庁舎跡の概要	5
(1)	岐阜市の概要	5
(2)	本庁舎跡の立地	6
(3)	事業対象地に関する主な事項	8
5	基本構想及び関連計画等	13
(1)	基本構想（令和3（2021）年3月策定）	13
(2)	関連計画等の概要	15
6	本庁舎跡の活用条件等	24
(1)	新施設等の整備等の内容に関する事項	24
(2)	事業方式	26
(3)	契約に係る事項	30
(4)	その他留意事項	32
(5)	リスク分担	33
(6)	地域及び市への説明・報告	33
7	活用事業者の募集に関する事項	35
(1)	応募資格に関する事項	35
(2)	募集要項に関する事業者からの質問の受付	36
(3)	提案書類等に関する事項	37
8	提案の審査及び選定に関する事項	39
(1)	審査委員会の設置	39
(2)	審査方法及び審査基準	39
(3)	審査の手順	39
(4)	審査結果の通知	40
(5)	審査講評の公表	40
(6)	留意事項	41

9 契約の手順	43
(1) 基本協定	43
10 事務局	44

【添付資料】

- ・添付資料1：審査基準
- ・添付資料2：基本協定書（案）
- ・添付資料3：事業用定期借地権設定契約書（案）
- ・添付資料4：様式集
- ・添付資料5：参考資料集

※ 添付資料2及び添付資料3については、優先交渉権者の提案内容等を踏まえ、岐阜市と優先交渉権者との協議により、各添付資料における各条項を適宜修正します。

1 募集要項の位置付け

岐阜市（以下「市」という。）は、岐阜市役所本庁舎跡（以下「本庁舎跡」という。）について、令和 3（2021）年 3 月に策定した「岐阜市庁舎跡活用基本構想」（以下「基本構想」という。）で示す基本的な考え方や本庁舎跡に求められる役割（詳細は、図 10（14 ページ）を参照）に沿った活用を図るため、「岐阜市本庁舎跡活用事業」（以下「本事業」という。）において、公募型プロポーザル方式により本庁舎跡を活用する事業者（以下「活用事業者」という。）を選定し、事業者のアイデアやノウハウ、資金など民間活力を活用することとします。

この募集要項（添付資料を含む。以下同じ。）は、活用事業者を公募型プロポーザル方式により選定するにあたり、本事業の概要や本庁舎跡の活用条件等について定めたものです。

なお、募集要項と、これらに先行して市が公表した本事業に関する資料との間に異なる点がある場合には、募集要項が優先するものとします。

2 事業の趣旨

市には、清流長良川や金華山をはじめとする豊かな自然、岐阜城や城下町、神社仏閣、ぎふ長良川の鵜飼に代表される歴史文化の資源が数多くあります。

また、岐阜県唯一の中核市として、JR 岐阜駅などの交通拠点、柳ヶ瀬商店街や複合文化施設「みんなの森 ぎふメディアコスモス」など経済の活性化や市民生活の充実につながる都市機能も有しています。岐阜駅周辺から北におよそ 4 kmにある岐阜公園までの一帯には、「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」といった、4 つのエリアが存在し、市ではその一帯を「センターゾーン」と銘打ち、古きと新しきが調和したまちなみときめきとやすらぎを提供する都市空間づくりを進めています。

このような中、令和 3（2021）年 5 月に、「センターゾーン」内の「つかさのまちエリア」において、それまでの岐阜市役所本庁舎、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した岐阜市役所新庁舎（以下「新庁舎」という。）が開庁しました。

この新庁舎への移転に伴う本庁舎跡及び南庁舎跡（以下「庁舎跡」という。）の活用にあたっては、「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」の中間に位置するとともに、中心市街地における貴重な公共空間であり、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、こうした立地特性、さらには、市のまちづくりの方針や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、庁舎跡の活用に向けた基本的な考え方を定め、示すものとして、令和 3（2021）年 3 月に基本構想を策定しました。

基本構想では、庁舎跡について、「持続可能なまちの実現に向けた 活力の源となるにぎわいをつなぎ、にぎわいづくりを支える空間の形成」を活用に向けた基本的な考え方として定めるとともに、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しています。

本事業の実施にあたっては、岐阜市議会などにおける議論や様々なご意見なども踏まえた上で、基本構想で示す基本的な考え方や本庁舎跡に求められる役割に沿った活用を図り、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導入による本庁舎跡の活用を目指すこととしました。

今後、本事業の実施により、基本構想で示す庁舎跡の活用に向けた基本的な考え方である、「活力の源となるにぎわいをつなぎ、にぎわいづくりを支える空間の形成」を実現するとともに、「センターゾーン」全体の魅力の向上、活性化、さらには、持続可能で選ばれるまちの実現につながることを期待しています。

3 事業の概要

(1) 事業名称

岐阜市本庁舎跡活用事業

(2) 事業内容

基本構想で示す庁舎跡の活用に向けた基本的な考え方である、「持続可能なまちの実現に向けた 活力の源となるにぎわいをつなぎ、にぎわいづくりを支える空間の形成」を実現するとともに、「センターゾーン」全体の魅力の向上及び活性化、さらには、持続可能で選ばれるまちの実現につなげることを目的として実施するものです。

活用事業者は、自らの責任と費用負担により本庁舎跡を活用した事業を実施するものとします。

(3) 事業対象地

岐阜市今沢町 18 番地

岐阜市鷹見町 10、12、19、20、21、22、31 番地

(4) 事業方式

市が事業対象地を活用事業者に貸し付けた上で、活用事業者が新たに施設（以下「新設施設」という。）及び新設施設の用に供される外構（以下これらを総称して「新設施設等」という。）を整備して活用するものとします。

表 1 事業方式の概要

内 容	・市が事業対象地を活用事業者に貸し付けた上で、活用事業者が新設施設等を整備して活用
契 約 形 態	・借地借家法第 23 条第 1 項の規定に基づく事業用定期借地権設定契約
貸 付 期 間	・30 年以上 50 年未満
事業方式図	The diagram illustrates the business model structure. At the top, a box labeled '【新設施設】 所有権:活用事業者' (New Facility, Ownership: Operator) sits on a box labeled '【土地】 賃借権:活用事業者 所有権:市' (Land, Leasehold: Operator, Ownership: City). Below the land box is a horizontal line representing the '市' (City). Below the city line is a box for the '活用事業者' (Operator). A box labeled '事業用定期借地権設定契約' (Business-use leasehold right setting contract) connects the City and the Operator. Arrows indicate the flow of payments: '貸付料' (Lease fee) from the Operator to the City, and '固定資産税・都市計画税 (新設施設)' (Fixed asset tax and urban planning tax (New Facility)) from the Operator to the City.

(5) 募集及び選定の基本的な考え方

活用事業者の募集及び選定の方法は、事業者のアイデアやノウハウ、資金など民間活力を活用するため、公募型プロポーザル方式によることとし、最も優れた提案を行った者を優先交渉権者として選定します。

(6) 募集及び選定のスケジュール

活用事業者の募集及び選定のスケジュールは、以下を予定します。

表 2 募集及び選定のスケジュール

項目	予定時期
募集要項の公表	令和 5（2023）年 3 月 1 日（水）
募集要項に関する質問の受付期間	令和 5（2023）年 3 月 1 日（水）～同月 29 日（水）17 時
募集要項に関する質問の回答期限	令和 5（2023）年 4 月 21 日（金）（予定）
参加表明書の提出期限	令和 5（2023）年 5 月 17 日（水）17 時
提案書類の提出期限	令和 5（2023）年 5 月 31 日（水）17 時
プレゼン、ヒアリング審査	令和 5（2023）年 6 月（予定）
優先交渉権者の決定	令和 5（2023）年 6 月（予定）
基本協定及び契約の締結	優先交渉権者の決定後

4 本庁舎跡の概要

(1) 岐阜市の概要

市は、人口 40 万人を有する岐阜県の県庁所在地であり、高度な都市機能を備えた県内唯一の中核市として圏域の社会経済を牽引する役割を担っています。

岐阜県の南西部に位置し、三大都市圏の名古屋とは約 30 km、東京とは約 250 km、大阪とは約 140 km の距離にあります。

名古屋とは、JR 東海道本線、名鉄名古屋本線により結ばれており、電車を利用した所要時間は約 20 分～30 分となっています。

市内北部に山林、南部に市街地が広がり、中央には岐阜城を頂く緑豊かな金華山と、1,300 年以上の歴史を誇るぎふ長良川の鵜飼で有名な清流長良川を有しています。



図 1 岐阜市の位置



図 2 岐阜市の主要道路・鉄道

表 3 岐阜市の面積等（令和 4（2022）年 4 月 1 日現在）

面 積	203.60 km ²
総 人 口	402,965 人
世 帯 数	183,506 世帯

(2) 本庁舎跡の立地

本庁舎跡は、市の中心市街地にあり、本庁舎跡の北側には、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、展示ギャラリー等からなる複合文化施設「みんなの森 ぎふメディアコスモス」や令和3（2021）年5月に開庁した新庁舎が立地する「つかさのまち」を中心に、文化施設や行政施設のほか、公共性の高い企業などが集中して立地し、「文化・行政エリア」を形成しています。

一方、本庁舎跡の南側には、岐阜商工会議所をはじめ、市の中心的な商店街である柳ヶ瀬地区を中心に多くの商業施設や事業所などが立地しており、「商業・業務エリア」を形成しています。

また、本庁舎跡は、JR 岐阜駅から北へ約 1.7 km に位置しており、最寄りのバス停から JR 岐阜駅までは約 10 分、名鉄岐阜駅までは約 8 分と、公共交通機関によるアクセスが便利な場所にあります。

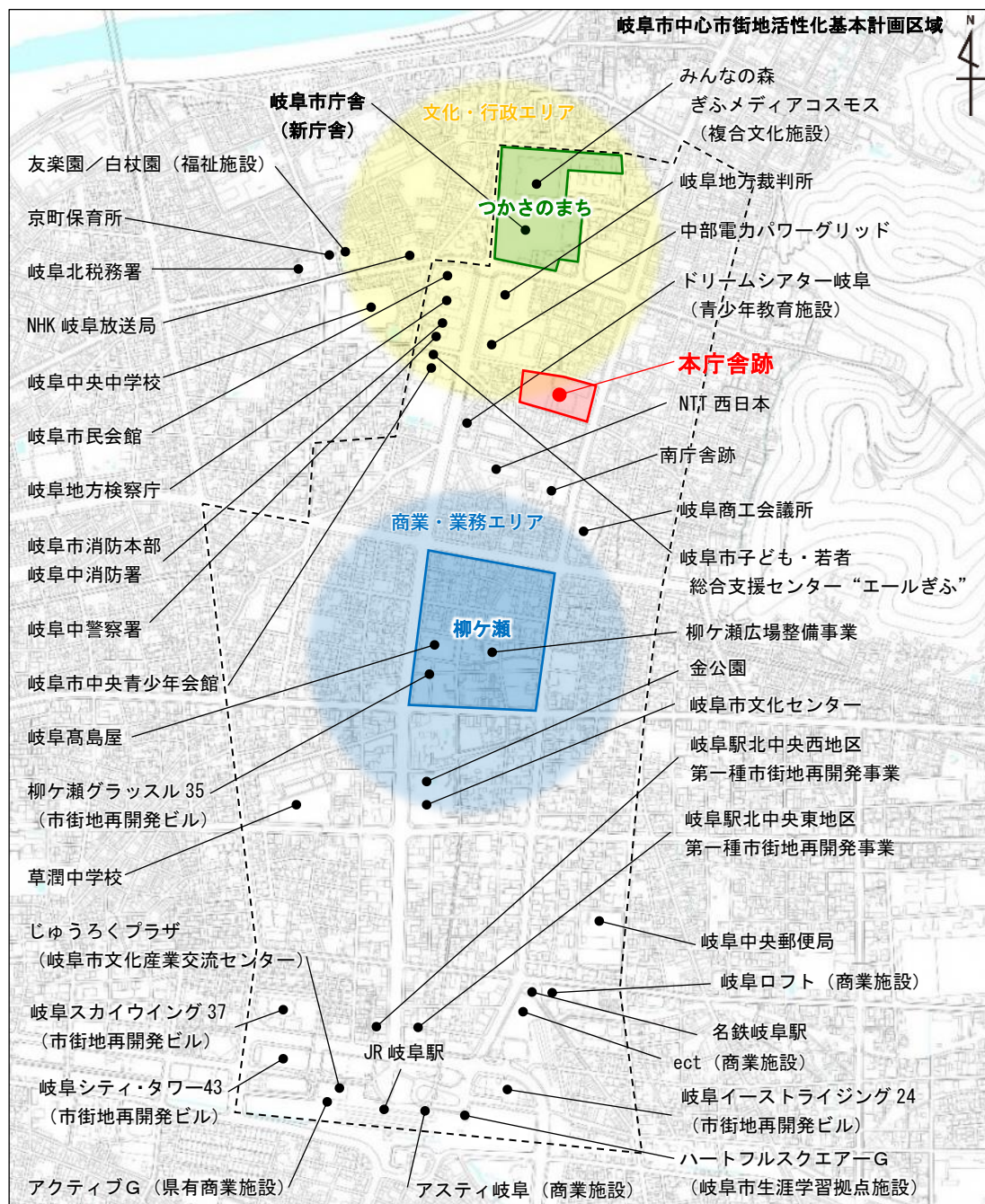


図 3 本庁舎跡の立地



図 4 本庁舎跡の立地（拡大図）

(3) 事業対象地に関する主な事項

事業対象地に関する主な事項の概要は、次のとおりです。

土地に関する図面については、添付資料 5（参考資料 3 及び参考資料 4）を参照してください。

表 4 事業対象地に関する主な事項の概要

事業対象地		岐阜市今沢町 18 番地 岐阜市鷹見町 10、12、19、20、21、22、31 番地
敷地面積		11,868.09 m ² ※登記簿面積（平成 30（2018）年 8 月 31 日国土調査）によるものです。
地域指定	区域区分	都市計画区域／市街化区域
	用途地域	商業地域
	建ぺい率の最高限度	80%
	容積率の最高限度	500%（一部 400%） ※容積率の最高限度については、図 5（10 ページ）を参照してください。
	防火・準防火地域	防火地域及び準防火地域 ※防火・準防火地域については、図 6（10 ページ）を参照してください。
	駐車場	駐車場整備地区
	景観	景観計画区域
建築の制限	日影規制	なし
	道路斜線制限	斜線勾配 1.5
	隣地斜線制限	立上り 31 m／斜線勾配 2.5
	北側斜線制限	なし
その他	事業対象地上の工作物等	旧本庁舎の建物等については、令和 5（2023）年度中に市が解体・撤去を行う予定です。 旧本庁舎の建物等の解体・撤去後も、以下の工作物等については、残置する予定です。 ・市の占用許可物件（電柱（2 本）・架線等） ・市が管理する照明柱（2 本）、歩行者系案内看板（1 本）、 「（仮称）岐阜市庁跡」記念碑、敷地境界の木杭・ロープ等 ※配置等については、図 7（11 ページ）・表 12（28 ページ）を参照してください。
	土壌汚染	市において、事前に土壌汚染の調査は行っていない。 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）に基づく指定区域（要措置区域又は形質変更時要届出区域）には指定されていません。

その他	変遷	戦前から昭和 30 年代まで 岐阜地方裁判所敷地 昭和 41 (1966) 年 旧本庁舎竣工 令和 3 (2021) 年 新庁舎 (司町 40 番地 1) へ移転 ※うち鷹見町 10・12・19・20・21・22 番地の土地は、旧本庁舎竣工後に土地を取得し、来庁者用駐車場として整備・利用していました。
	埋蔵文化財	埋蔵文化財包蔵地 (遺跡) ではありません。
	地中障害物	市において、事前に地中障害物の調査は行っていません。
	伝搬障害防止区域	事業対象地は、電波法 (昭和 25 年法律第 131 号) に定める伝搬障害防止区域に含まれている部分があります。 (図 8 (12 ページ) を参照してください。) 伝搬障害防止区域内において、地表からの高さが 31 m を超える建築物等を新築等する場合は、東海総合通信局への届出が必要です。 当該建築物等が重要無線通信の障害原因になると判定された場合は、障害の原因となる部分の工事について 2 年間制限が課されます。ただし、工事の計画の変更や中継無線局の設置、電波の迂回等により障害の原因について、重要無線通信の無線局免許人との協議が調った場合は、制限が解除されます。 無線局免許人との事前協議も可能とされていますので、詳しくは、直接、東海総合通信局 (無線通信部 陸上課) にお問い合わせください。 (【電話】 052-971-9621。【URL】 http://www.soumu.go.jp/soutsu/tokai/musen/denpansyougai/index.html) なお、伝搬障害防止区域については、伝搬障害防止区域図縦覧システム (【URL】 https://www.juran.denpa.soumu.go.jp/gis/index.html) から伝搬障害防止区域図を縦覧できます。

※事業対象地に関する主な事項について、現況と相違する場合は、現況が優先します。

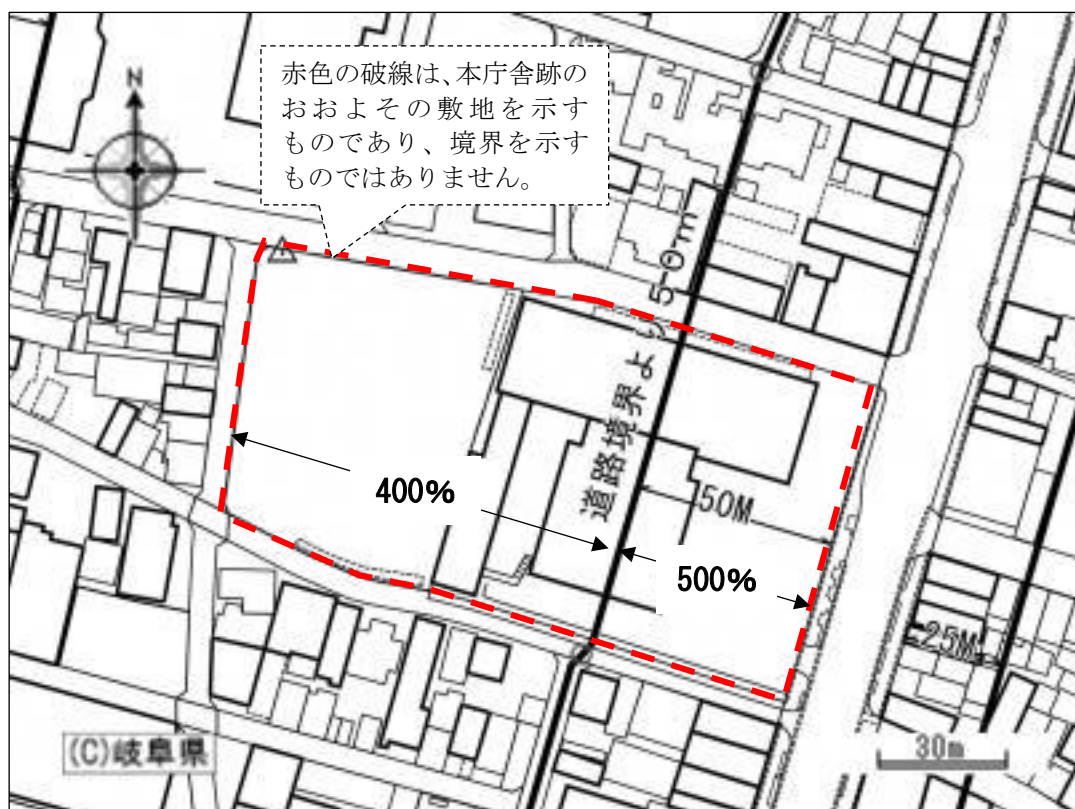


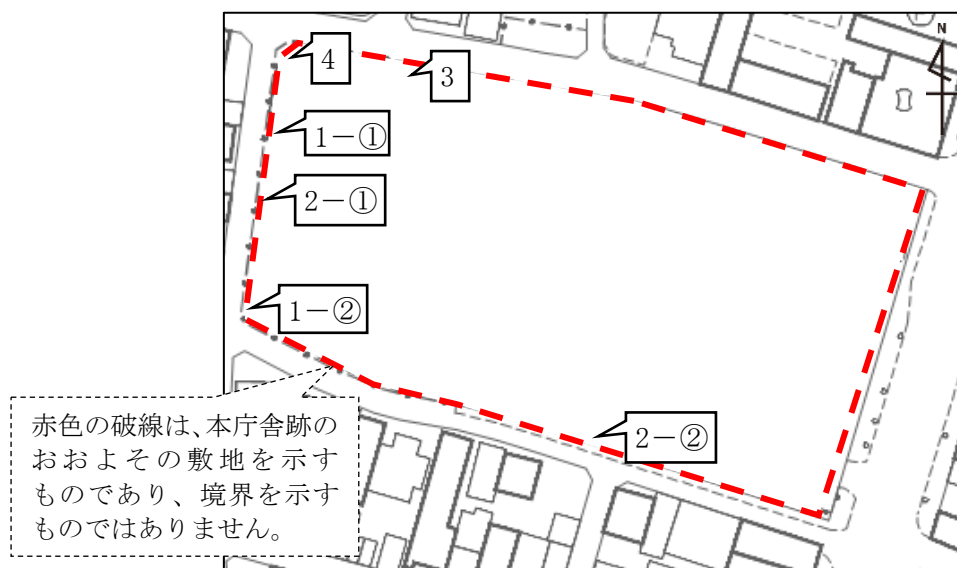
図5 本庁舎跡の容積率（道路境界より 50 m まで：500%、その他：400%）

出典：県域統合型 GIS ぎふ 岐阜市都市計画情報。一部加筆



図6 本庁舎跡の防火・準防火地域（道路境界より 11 m まで：防火地域、その他：準防火地域）

出典：県域統合型 GIS ぎふ 岐阜市都市計画情報。一部加筆



※地図上の番号は、各工作物等のおおよその位置を示しています。

	1-① 電柱 ・電柱番号：50 ア 321 ・高さ：約 13 m（全長：16 m、地下埋設部分：3 m） ・直径：28.6 cm
	1-② 電柱 ・電柱番号：50 ア 221 ・高さ：約 13 m（全長：16 m、地下埋設部分：3 m） ・直径：37 cm
	2-① 照明柱 ・灯種：LED20VA ・高さ：約 6 m ・基礎：500 mm×500 mm×1,200 mm
	2-② 照明柱 ・灯種：LED20VA ・高さ：約 6 m ・基礎：500 mm×500 mm×1,200 mm
	3 歩行者系案内看板 ・高さ：約 3.3 m×幅：約 1.4 m×奥行き：約 0.3 m ・地下埋設部分：約 1 m ・基礎：800 mm×800 mm×800 mm
	4 「（仮称）岐阜市庁跡」記念碑 ・御影石 ・700 mm×700 mm×500 mm 程度（予定） ※設置場所については予定

図 7 事業対象地上の工作物等

※事業対象地上の工作物等の取扱いについては、表 12（28 ページ）を参照してください。

5 基本構想及び関連計画等

(1) 基本構想（令和3（2021）年3月策定）

令和3（2021）年3月に、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、新庁舎移転に伴う庁舎跡の活用に向けた基本的な考え方を定め、示すものとして、基本構想を策定しました。

その中で、中心市街地においては、「人口減少・少子高齢化の進行」、「経済活動の停滞と求心力の低下」、「来街者数の減少」といった状況から、中心市街地におけるまちづくりの課題を整理し、これらの課題に対し、庁舎跡に求められる役割を、「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」としています。

また、庁舎跡周辺においては、「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って、「柳ヶ瀬エリア」と「つかさのまちエリア」の中間に位置」、「庁舎跡周辺は、北側と南側で大きく特徴が異なる」、「庁舎跡の北側と南側の回遊が図られていない」といった状況から、庁舎跡周辺におけるまちづくりの課題を整理し、これらの課題に対し、庁舎跡に求められる役割を、「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」としています。

基本構想では、これらを踏まえ、庁舎跡の活用に向けた基本的な考え方を図10（14ページ）のとおり示しています。

本庁舎跡の活用にあたっては、これら基本構想の基本的な考え方や求められる役割に沿った活用を図ることとしており、本事業に応募する者（以下「応募者」という。）は、これを踏まえた提案をしてください。

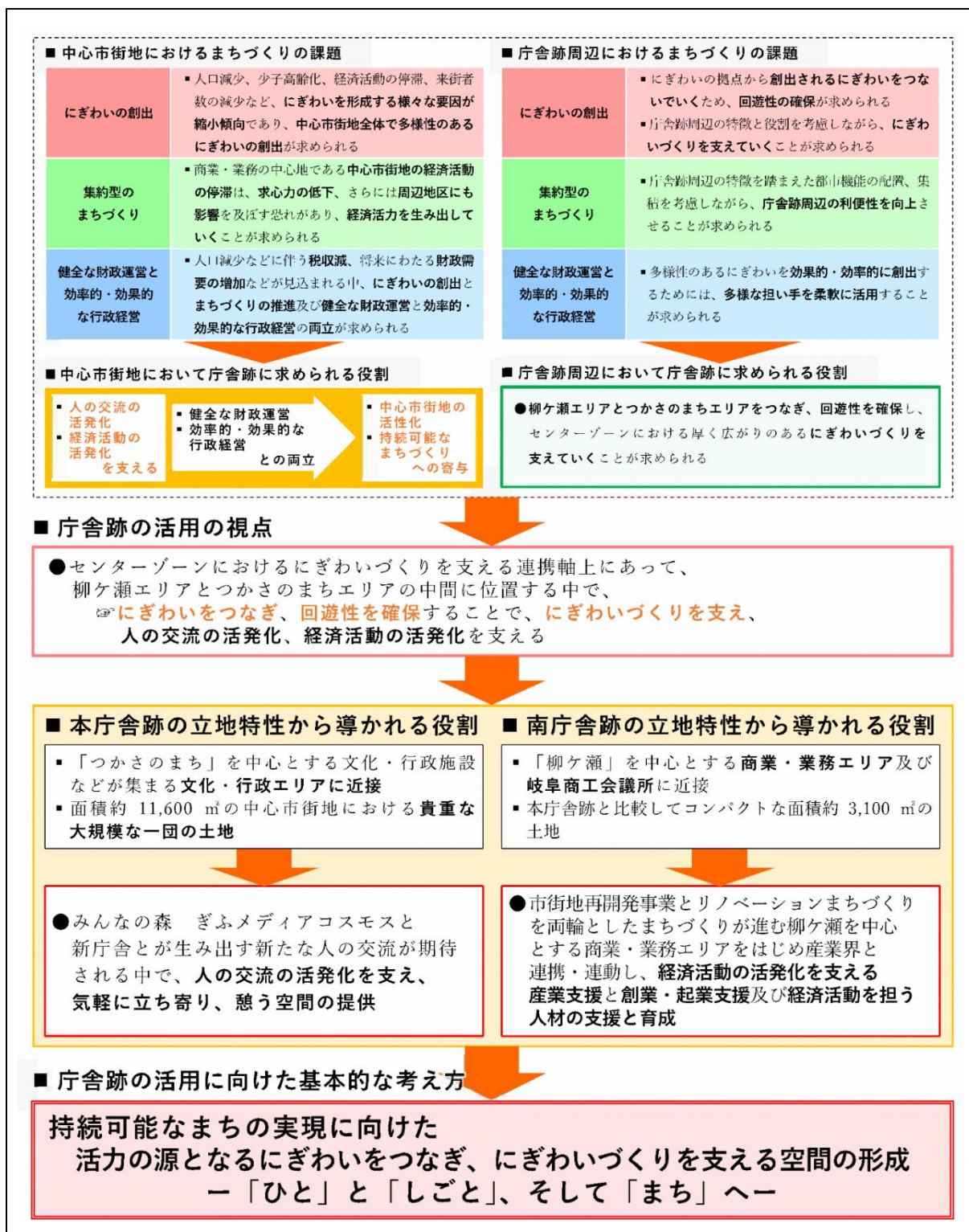


図 10 庁舎跡の活用に向けた基本的な考え方

出典：岐阜市庁舎跡活用基本構想

(2) 関連計画等の概要

ア 岐阜市未来のまちづくり構想（令和4（2022）年2月策定）

市では、コロナ禍で浮き彫りとなった課題や人口減少などの従来からの課題を踏まえ、市の新たな将来像を示し、安心して暮らせるまちを実現するためのまちづくりの総合的な方針として「岐阜市未来のまちづくり構想」を策定しました。

「岐阜市未来のまちづくり構想」では、市の自然や伝統文化、都市機能などを活かしながら、2040年頃に「人がつながる 創造が生まれる しなやかさのあるまち」になることを目指すこととし、この将来像の実現に向けたまちづくりの方向性として「オール岐阜のまちづくり」、「シビックプライドの醸成」、「DXと脱炭素化」、「持続可能で選ばれるまち」の4つをまちづくりの基本的な考え方とした上で、「教育・子育て」、「健康・福祉・医療」、「市民協働・防災・環境」、「産業・労働・交流」、「都市基盤整備・交通・中心市街地活性化」の5つの分野ごとのまちづくりに取り組んでいくこととしています。

表5 岐阜市未来のまちづくり構想の概要

岐阜市未来のまちづくり構想（令和4（2022）年2月策定）	
■岐阜市の将来像 人がつながる 創造が生まれる しなやかさのあるまち ■将来像の実現に向けたまちづくりの方向性 ○まちづくりの基本的な考え方 ・オール岐阜のまちづくり ・シビックプライドの醸成 ・DXと脱炭素化 ・持続可能で選ばれるまち ○分野ごとのまちづくりの方向性 ※本事業に関連する部分を抜粋して掲載しています。 【活力と暮らしやすさのあるまちへ（都市基盤整備・交通・中心市街地活性化）】	
憩い・潤い・安らぎのある緑のまちへ ・市街地において、官民連携のもと公共施設及び民有地の緑化を進め、市民や来街者の安らぎと潤いの場、緑豊かな親しみやすい空間・環境を創出し、市民の居住満足度の向上、交流人口の増大や地域活性化、まちなかのにぎわい創出を図る	
センターゾーンにおける官民連携まちづくり ・センターゾーンにおいて、民間投資を促し、市全体の成長のエンジンとして、さらなる活力の創出やまちなかへの居住を促進 ・センターゾーンの各エリアとエリア間をつなぐ連携軸の魅力や利便性を高めるとともに、ゾーン内にある公共空間や民間の空地などのオープンスペースの有効利用や、民間の力の活用により、ゾーン全体のにぎわいや快適性の創出及び回遊性の向上を図る ・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て推進し、エリアの価値向上を図る ・多様な主体が連携し、ゾーン全体やエリアごとのビジョンを共有して様々な取組を行うエリアマネジメントを推進 ・都市の魅力や経営課題を発見し、地域を動かす術を身に付け、健全な地域発展に貢献する官民におけるクリエイティブな人材・組織の創出、集積、交流、共鳴によるイノベーションを促進	

出典：岐阜市未来のまちづくり構想

イ 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）

市の「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」といったこれまで築き上げ、受け継がれてきた個性に満ちた4つのエリアを含む、岐阜駅周辺から岐阜公園までの一帯は、商業、居住などの多様で高次の都市機能を有する岐阜都市圏の核であり、市のみならず、圏域全体が持続発展するためのエンジンとして極めて重要なゾーンです。

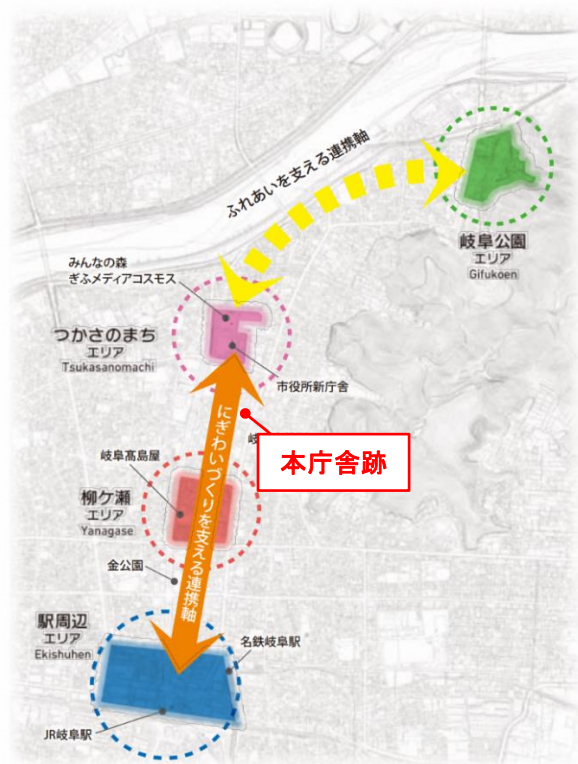
このゾーンの推進力をさらに強めるためには、民間と行政とが力をあわせながら、まちの魅力を高め、潜在的な価値を向上させることが不可欠です。

そこで、市では、このゾーンを「センターゾーン」と銘打ち、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を進めるなど、「センターゾーン」における民間活力・投資の誘発やまちなか居住のさらなる誘導を図り、「センターゾーン」の将来像として掲げる「ときめきとやすらぎを体感する都市空間を創出し、未来を拓くセンターゾーン」の実現に向けた取組を進めています。

本庁舎跡は、南庁舎跡とともに、この「センターゾーン」の中で、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」との中間に位置しており、両エリアをつなぎ、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ます。

表6 岐阜市センターゾーンの未来風景の概要

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	ときめきとやすらぎを体感する都市空間を創出し、未来を拓くセンターゾーンへ
■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つのエリアをつなぎ連携軸が、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。



出典：岐阜市センターゾーンの未来風景 — The future landscape —。一部加筆

ウ 岐阜市都市計画マスタープラン（令和4（2022）年3月改定）

都市計画法（昭和43年法律第100号）第18条の2に定める「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として、都市の長期的な都市づくりの方針を総合的・体系的に示す「岐阜市都市計画マスタープラン」では、本庁舎跡が立地する地域を、岐阜駅周辺から「柳ヶ瀬」、「つかさのまち」に至る、高度で多様な都市機能が集積した、岐阜連携都市圏の中心的な役割を担う「都心拠点」としています。

加えて、「都心商業地区」として、中心市街地において、都市全体が持続的に発展するためのエンジンである「センターゾーン」の一角として、商業、業務など多様で高次な都市機能のさらなる誘導を図るとともに、まとまりのある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などや公共公益施設の立地誘導を図るとしています。

また、市域を5つのエリアに分け、地域の姿を示す「地域別構想」では、本庁舎跡が立地する「中央部」の都市づくりの方向性として、「官民一体による「センターゾーン」のさらなるにぎわい創出と本市を象徴する多様な歴史と文化が薫る、シビックプライドを高めるまち」を掲げています。

表7 岐阜市都市計画マスタープランの概要

岐阜市都市計画マスタープラン（令和4（2022）年3月改定）

■都市づくりの理念

豊かな自然と歴史・文化に恵まれ、快適でコンパクトな市街地が互いに連携した、健やかに住み続けられる活力あふれる県都

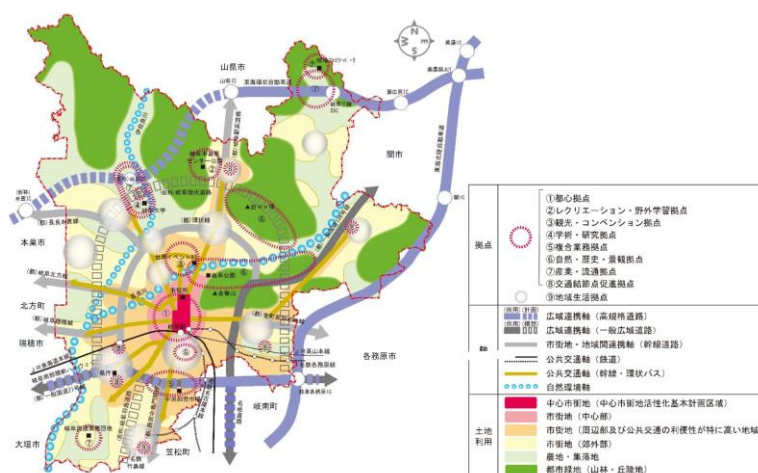
■都市づくりの目標

- 目標1 まとまりのある市街地と公共交通を軸とする交通体系が連携する都市
- 目標2 交流促進による活力とにぎわいのある都市
- 目標3 都市の魅力を高める美しい景観・環境が維持・創出された都市
- 目標4 災害に強く、安全・安心で居住環境の整った都市
- 目標5 まちづくりの担い手の育成と、市民協働によるまちづくり

■将来都市像

コンパクト・プラス・ネットワークによる集約型都市

■将来都市構造図

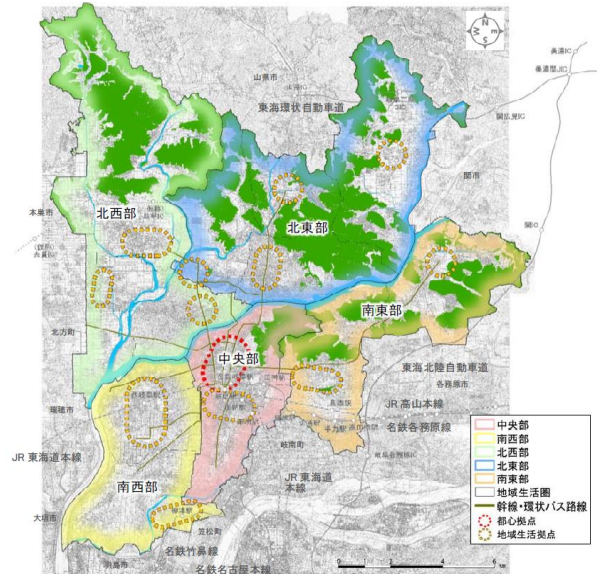


【地域別構想（中央部）】

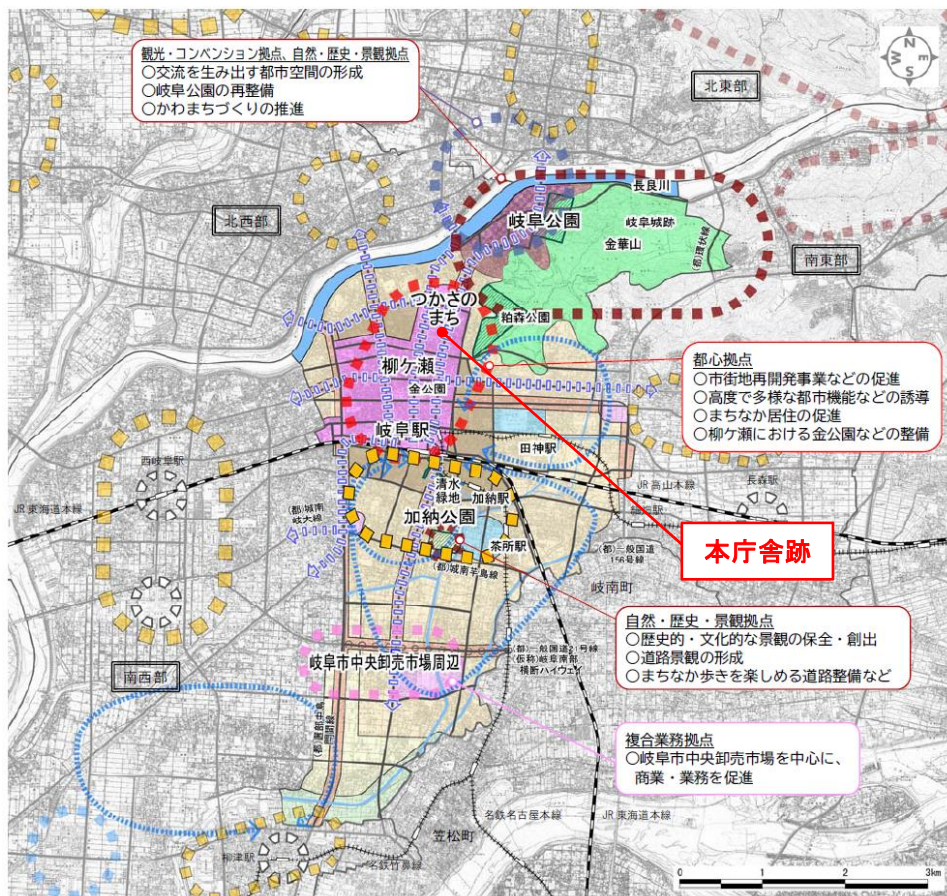
■地域の都市づくりの方向性

○官民一体による「センターゾーン」のさらなるにぎわい創出と本市を象徴する多様な歴史と文化が薫る、シビックプライドを高めるまち

- ・高度で多様な都市機能の集積を誘導し、本市が持続的に発展するためのエンジンとなる「センターゾーン」の活力と魅力の向上を図ります。
- ・本市における交通の主要な結節点としての機能強化を図りつつ、歩いて楽しい人中心の交通環境の形成に取り組みます。
- ・長良川や金華山、御鯨街道、中山道、加納城跡などの本市を代表する自然・歴史資産を守り、活用するとともに、市街地整備などによる新しい都市景観の形成に取り組みます。
- ・洪水や土砂災害に対する防災・減災対策を官民の連携により推進し、災害に強いまちにします。



■中央部の都市づくりの方針図



出典：岐阜市都市計画マスタープラン。一部加筆

エ 岐阜市立地適正化計画（平成 29（2017）年 3 月策定）

都市全体の構造を見渡し、コンパクト・プラス・ネットワークの考え方で、居住や医療、福祉、子育て、商業など、生活利便施設がまとまって立地するよう緩やかに誘導を図りながら、公共交通と連携したまちづくりを推進するものとして、平成 29（2017）年 3 月に策定した「岐阜市立地適正化計画」では、本庁舎跡が含まれる都心区域を、高度で多様な都市サービスを享受できる「まちなか居住促進区域」、集約型都市を先導する都市の顔となる「都心拠点区域（中心拠点区域）」としています。

加えて、立地適正化計画制度で定めることとなっている、生活サービス施設など都市機能を誘導する「都市機能誘導区域」に設定しています。

表 8 岐阜市立地適正化計画の概要

岐阜市立地適正化計画（平成 29（2017）年 3 月策定）							
■都市づくりの基本理念 豊かな自然と歴史に恵まれた環境の中で、快適でコンパクトな市街地が互いに連携し、健やかに住み続けられる活力あふれる県都 ～賑わいのある中心市街地と暮らしやすい生活圏が結びあった、歩いて出かけたくなる健幸都市～							
■将来都市像 高度で多様な都市機能が集積した中心市街地と、身近な生活拠点が適切に配置された日常生活圏とが、公共交通など総合的な交通体系により効率的に連絡しあう、多様な地域核のある集約型都市							
■都市づくりの基本方針 ・都市全体からの視点として、豊かな環境の中、活力あふれるコンパクトな市街地が互いに連携した都市構造の構築を図ります。 ・既存の都市基盤の有効活用を基本に、地域生活拠点等を中心とし、必要な機能が集積した生活圏が形成された集約型の市街地形成を図ります。 ・市街地において、公共交通軸の沿線及びトランジットセンター・拠点バス停の近傍に都市機能の誘導を図り、公共交通の利便性が高い地域への集住を促進し、公共交通を都市の基軸としたコンパクトなまちづくりの実現を目指します。							
■居住区域の基本方針 <table border="1"> <tr> <td colspan="2">まちなか居住促進区域</td></tr> <tr> <td>定 義</td><td>岐阜市まちなか居住支援事業に位置付けられているまちなか居住促進区域の範囲</td></tr> <tr> <td>基 本 方 針</td><td>高度で多様な都市サービスを多くの人が享受できるよう、公共交通の利便性にあわせて、集合型の居住機能の立地促進と、居住者の生活を支える様々な機能の立地促進を図ります。また、幹線バス路線沿線において、都市機能を集積することでにぎわいの創出を図ります。</td></tr> </table>		まちなか居住促進区域		定 義	岐阜市まちなか居住支援事業に位置付けられているまちなか居住促進区域の範囲	基 本 方 針	高度で多様な都市サービスを多くの人が享受できるよう、公共交通の利便性にあわせて、集合型の居住機能の立地促進と、居住者の生活を支える様々な機能の立地促進を図ります。また、幹線バス路線沿線において、都市機能を集積することでにぎわいの創出を図ります。
まちなか居住促進区域							
定 義	岐阜市まちなか居住支援事業に位置付けられているまちなか居住促進区域の範囲						
基 本 方 針	高度で多様な都市サービスを多くの人が享受できるよう、公共交通の利便性にあわせて、集合型の居住機能の立地促進と、居住者の生活を支える様々な機能の立地促進を図ります。また、幹線バス路線沿線において、都市機能を集積することでにぎわいの創出を図ります。						

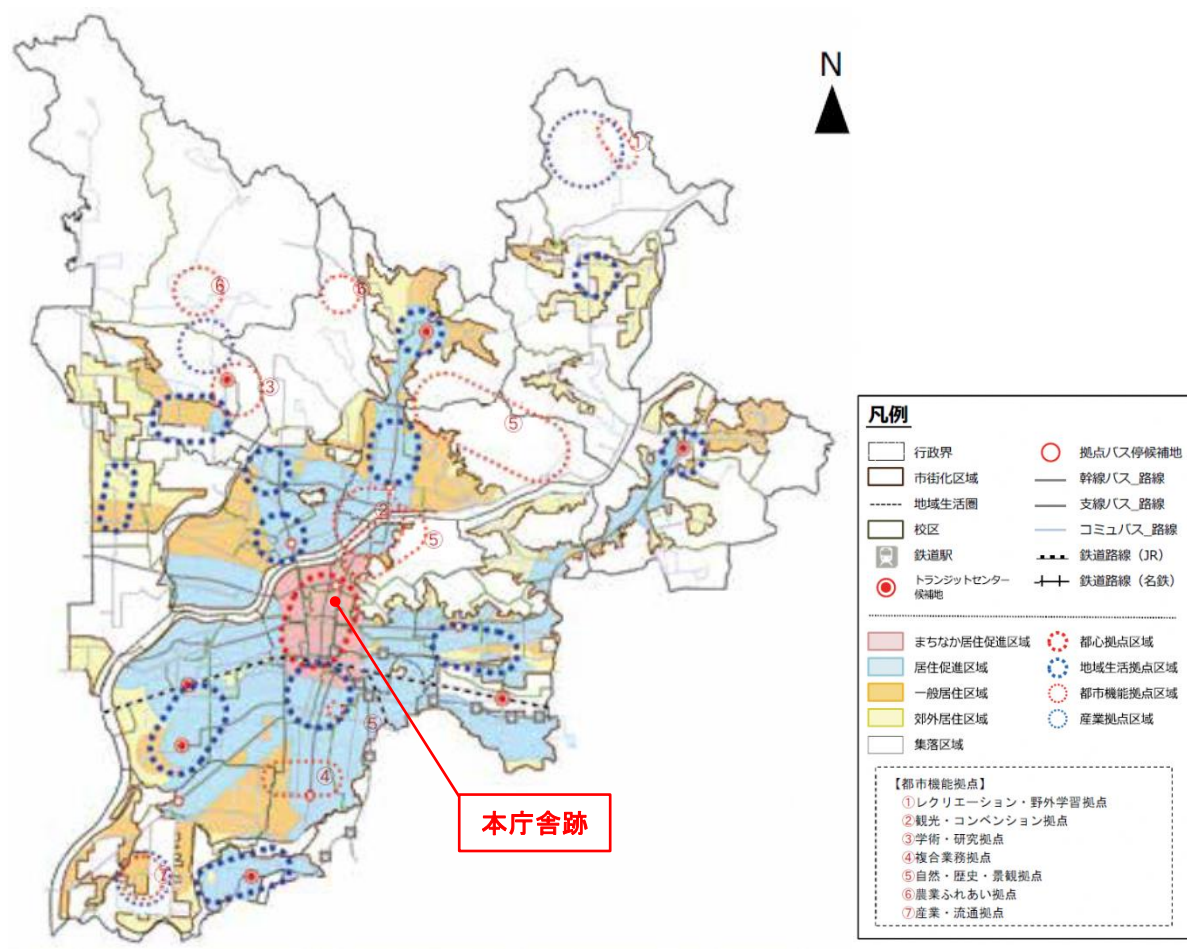
■拠点区域の基本方針

都心拠点区域（中心拠点区域）	
定 義	都市再生緊急整備地域、中心市街地活性化基本計画区域及び都市計画マスタープランで示す中心商業地区
基 本 方 針	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します。 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ります。

■都市機能誘導区域

- ・医療、福祉、商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に維持・誘導することにより、これらの各種サービスを持続的に提供する区域

■目指すべき都市構造イメージ



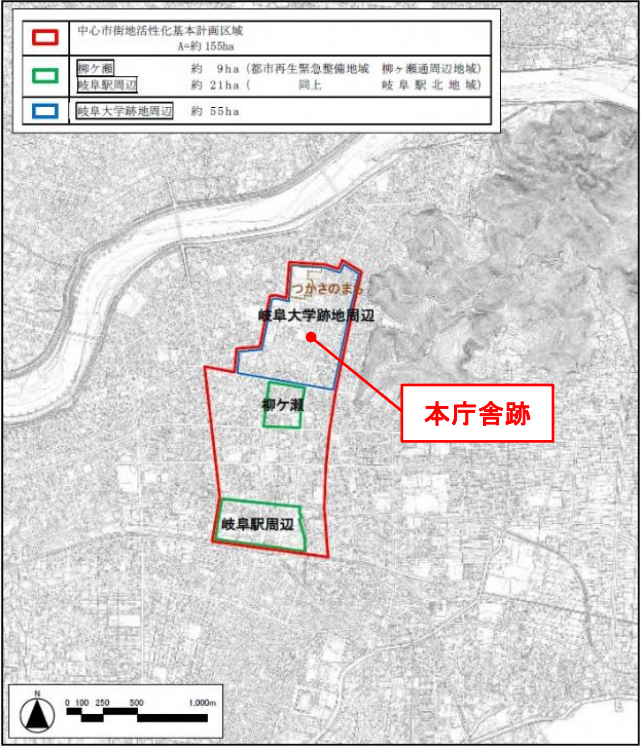
出典：岐阜市立地適正化計画。一部加筆

オ 岐阜市中心市街地活性化基本計画（平成 30（2018）年 3 月認定）

「岐阜市中心市街地活性化基本計画」では、本庁舎跡が立地する中心市街地について、活性化に関する基本的な考え方を、「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、中心市街地全体を持続可能なまちとし、将来の市を支え、牽引する役割を発揮していくことを目指す」とし、その目指す中心市街地の都市像や基本的な方針を次のとおり掲げています。

※「岐阜市中心市街地活性化基本計画」については、新たな計画の認定手続を進めています。認定を受けた場合は、令和 5（2023）年 3 月下旬に認定後の計画を公表予定ですので、市 HP にて確認してください。

表 9 岐阜市中心市街地活性化基本計画の概要

岐阜市中心市街地活性化基本計画（平成 30（2018）年 3 月認定 [令和 4（2022）年 8 月変更]）	
■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 ■基本的な方針 〈Ⅰ〉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 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 〈Ⅱ〉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 ■位置図	
	

出典：岐阜市中心市街地活性化基本計画。一部加筆

カ 岐阜市みどりの基本計画（令和4（2022）年3月改定）

市では、緑を活かしたまちづくりを推進するため、都市緑地法（昭和48年法律第72号）第4条第1項の規定により「市町村の緑地の保全及び緑化の推進に関する基本計画」として定めた「岐阜市みどりの基本計画」に基づき、市の豊かな緑の保全、緑化の推進及び都市公園の適正な維持管理等を図っています。

本庁舎跡が立地する中心市街地については、賑わいの緑、交流の緑のエリアで構成される“都市の軸”として、重点的に緑化の推進を図っていくとし、“都市の軸”の形成と、地域生活拠点などの形成に資する地域の身近な公園緑地の整備推進を目的とする「緑化重点地区（中心市街地緑化重点地区）」に設定しています。

「快適にまちを歩き楽しめるネットワークと緑化拠点づくり」を基本テーマとする中心市街地緑化重点地区の緑化方針のもと、多くの人々が訪れ、働き、住みたくなるまちづくりを進めるため、魅力ある環境整備に取り組んでいくこととしています。

表 10 岐阜市みどりの基本計画の概要

岐阜市みどりの基本計画（令和4（2022）年3月改定）
■緑の将来像 清流と深緑の山々に恵まれ、緑とともに暮らす快適都市・岐阜 ■緑のまちづくりの3つの基本方針 方針1 長良川、金華山に代表される自然、歴史・文化・農の緑の継承 ○本市の緑の骨格となる緑の継承 ○貴重な自然や歴史・文化を伝える緑の継承 方針2 快適な生活環境を支える緑の質的向上と再生 ○多様なレクリエーション需要への対応 ○水と緑のネットワークの形成 ○市街地緑化の推進 方針3 賑わいと交流を引き出す緑の活用 ○中心市街地におけるにぎわいと交流の緑づくり ・「岐阜駅周辺」から「つかさのまち」にかけての中心市街地では、公共施設の再整備や市街地再開発の展開に合わせて都市に賑わいを創出する緑づくりを進めます。 ○緑への関心を高める情報の発信や緑化を支援する仕組みづくり ■中心市街地緑化重点地区の緑化方針 ○基本テーマ 快適にまち歩きを楽しめるネットワークと緑化拠点づくり ①緑化拠点づくり ②基幹的ネットワーク軸の形成 ③ネットワークづくり ④面整備に伴う緑化推進地区 ⑤行政施設等集積エリアの重点的緑化 ⑥地域資源の再生 ⑦地区全体の緑化方針

■中心市街地におけるにぎわいと交流の緑づくり

○長良橋通りの緑化方針

- ・多くのバスが走行する公共交通軸である長良橋通りでは、これまでに、歩道に設置されたアート作品やアーケードを利用したフラッグアートなどによる景観演出が図られており、これらの雰囲気と調和した低木主体の緑化や花などにより景観の魅力向上を図ります。

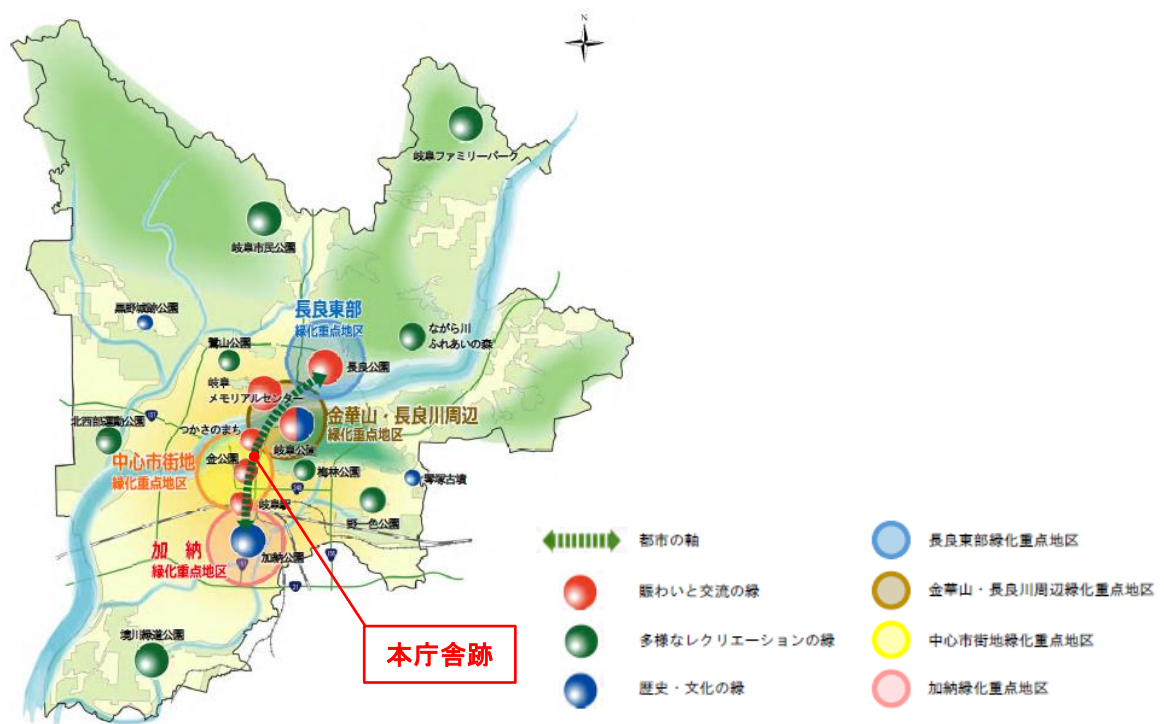
■都市緑化の目標

○緑化の目標水準 市街地内の建築物敷地における緑化

- ・“都市の軸”を形成する区域の内、特に緑の少ない長良川以南について、建築敷地等の緑化の目標水準を次のように設定

“都市の軸”の内、長良川以南における緑化	建築敷地の10%以上
----------------------	------------

■緑化重点地区及び緑の拠点の配置図



出典：岐阜市みどりの基本計画。一部加筆

6 本庁舎跡の活用条件等

(1) 新施設等の整備等の内容に関する事項

基本構想では、庁舎跡が、市の「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」の中間に位置することから、庁舎跡には、この「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とし、「持続可能なまちの実現に向けた 活力の源となるにぎわいをつなぎ、にぎわいづくりを支える空間の形成」を、庁舎跡の活用に向けた基本的な考え方としています。

そこで、この求められる役割や基本的な考え方の実現に向け、本庁舎跡において、「柳ヶ瀬エリア」と「つかさのまちエリア」のにぎわいをつなぎ、にぎわいづくりを支える空間を形成するため、本事業における活用条件等は次のとおりとします。

なお、本庁舎跡には、戦前から昭和 30 年代まで岐阜地方裁判所の敷地として活用され、その後、昭和 41（1966）年に旧本庁舎が竣工し、以来、令和 3（2021）年 5 月に新庁舎（岐阜市司町 40 番地 1）へ移転するまで、行政施設として活用されてきた土地の歴史がありますので、こうした歴史を尊重した提案を期待しています。

加えて、現在、本庁舎跡周辺では、「つかさのまち」をはじめ、行政施設や公共性の高い企業などが集中して立地し、「文化・行政エリア」を形成していますので、こうした立地特性なども踏まえて提案してください。

ア 活用条件等

「にぎわいをつなぎ、にぎわいづくりを支える空間の形成」にあたっては、本庁舎跡を目的として訪れる人が、「柳ヶ瀬エリア」や「つかさのまちエリア」へ足を延ばしたり、周辺エリアを訪れた人が本庁舎跡にも立ち寄りたりすることで、それぞれの魅力を高め、互いに相乗効果を発揮し、中心市街地の活性化に寄与するような提案を期待しています。

例えば、本庁舎跡が、飲食や買い物など暮らしや楽しみを支える場、音楽や演劇など文化芸術に触れる場、市民活動や地域交流の場、日常的な人の集まりを生む働く場などとして様々な活用がなされることで、新たな人の流れが生まれ、それが市街地再開発とリノベーションまちづくりを両輪としてそれぞれの相乗効果を発揮するまちづくりが進む「柳ヶ瀬エリア」や、「みんなの森 ぎふメディアコスモス」や岐阜市役所の移転により、新たなにぎわい創出の場としての利用が図られ、多くの人々による交流が生まれている「つかさのまちエリア」へと波及していくことを期待しています。

また、本庁舎跡が、日常的に立ち寄りたくなるような魅力ある活用がなされることにより、「柳ヶ瀬エリア」や「つかさのまちエリア」から、本庁舎跡への人の流れを創出し、波及していくことも期待しているところです。

そして、こういった人の流れの創出効果が、本庁舎跡を介して、「柳ヶ瀬エリア」と「つかさのまちエリア」の回遊性の向上を図り、居心地がよく歩きたくなるまちなかの実現へとつなげ、ひいては、中心市街地全体の魅力の向上、活性化につながっていくことを期待していますので、応募者において、より効果的・効率的であると考えられるものを提案してください。

なお、表 11 に記載のとおり、本庁舎跡に、広く一般に開放され、利用等に供される空地（以下「公開空地」という。）を設け、人々が気軽に立ち寄り、交流し、憩うことができるような空間となるよう、活用事業者の責任と費用負担において当該公開空地の維持管理、運営等を行ってください。ただし、公開空地の形状及び規模については応募者の提案によるものとします。

表 11 公開空地の条件

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">・ 広く一般に開放し、利用等に供する公開空地を設けること。・ この公開空地には、芝生や緑の空間を含めること。 |
|---|

活用事業者が公開空地を設置し、活用することで、例えば、訪れた人が遊んだり、食事をして寛いで時間を過ごしたり、イベントや催しを開催し、にぎわいや交流を生み出したりするなど、人々が気軽に立ち寄り、憩い、交流する場として、周辺住民をはじめ、多くの人々に利用される空間となることを期待しています。

また、発災時には、この公開空地が一時避難場所として活用されることも期待していますので、活用事業者は、自らの責任と費用負担により、最適な公開空地を整備し、適切な維持管理と運営に努めてください。

イ 責任及び費用負担

活用事業者は、自らの責任と費用負担により、本庁舎跡の活用（公開空地を含む。）に係る整備並びに運営及び維持管理等を行うものとします。

ウ 用途指定等

活用事業者は、提案した用途以外の用途で本庁舎跡を活用することはできません。ただし、あらかじめ市の書面による承認がある場合は、この限りではありません。

また、提案した内容を変更する場合は、あらかじめ市の書面による承認が必要です。

エ 禁止する用途

- (7) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 1 項に規定する風俗営業、同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業、同条第 11 項に規定する特定遊興飲食店営業その他これらに類する用途
- (イ) 岐阜市が行う契約からの暴力団排除に関する措置要綱（平成 23 年 3 月 31 日決裁）第 3 条に規定する排除措置対象法人等の利用など公序良俗に反する用に供する用途
- (ウ) 悪臭、騒音、粉塵、振動等近隣住民に迷惑を及ぼすおそれのある用途
- (エ) 政治的又は宗教的な用に供する用途
- (オ) 居住の用に供する用途
- (カ) その他本事業の趣旨にそぐわない用途

(2) 事業方式

ア 契約形態

市は、活用事業者と事業用定期借地権設定契約を締結し、借地借家法第 23 条第 1 項に規定する事業用定期借地権を設定して、事業対象地を活用事業者に貸し付けます。

活用事業者は、自らの責任と費用負担により、新施設等を整備し、本庁舎跡活用事業を行うものとしします。

(7) 事業用定期借地権設定契約

事業対象地の貸付けにあたっては、事業用定期借地権設定契約を締結します。

事業用定期借地権設定契約は、公正証書にて作成し、それに要する費用は、活用事業者が負担するものとしします。

契約の締結にあたっては、9 に示す契約の手順のとおり、基本協定を締結した上で、契約を締結します。

イ 貸付期間

貸付期間は、30 年以上 50 年未満とし、応募者の提案によるものとしします。貸付期間には、本事業の実施にあたって必要となる新施設等整備及び原状回復等に要する期間を含みます。貸付けは、令和 6（2024）年 4 月 1 日以降であって、新施設等整備に係る工事について、市と活用事業者の協議により定める期日の属する月の初日から開始することとしします。

ウ 貸付料

(7) 貸付料の決定

貸付料は、(ウ) に示す基準貸付料以上の金額で、応募者が提案した貸付料（以下「提案貸付料」という。）をもって活用事業者が市に支払うべき貸付料としします。

(イ) 工事期間中の貸付料の免除

新施設等整備に係る工事期間中の貸付料については、免除するものとしします。

なお、免除の対象とする期間については、市と活用事業者との協議により定めることとしします。

また、工事期間中の貸付料の免除にあたっては、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 96 条第 1 項第 6 号及び第 237 条第 2 項の規定に基づき議会の議決が必要となる場合があります。

(ウ) 基準貸付料

基準貸付料は、不動産鑑定評価を踏まえ、次のとおりとしします。応募者は、基準貸付料以上の金額を提案してください。

4,200,000 円／月

(イ) 貸付料の納付

貸付料は、年度ごとに、市が指定する期日までに全額納付するものとしします。ただし、市が特に認める場合は、分割して納付することができるものとしします。

(オ) 貸付料の更新

貸付料は、普通財産（土地及び建物）貸付料算定基準（令和 5 年 2 月 22 日決裁。以下「算定基準」という。）の規定に基づき、3 年ごとに更新するものとします。

なお、算定基準の改正があった場合は、改正後の算定基準を用いることとします。

(カ) 一部滅失等による賃料減額

民法第 611 条の規定は本事業には適用しないものとし、賃借物の一部滅失等に伴う貸付料の減額については、添付資料 3 に示す規定に基づき活用事業者の責めに帰することができない事由によるものであると市が認める場合に限り行うこととします。

この場合において、活用事業者は、別に定める日までに、発生日時、経緯、管理方法等を記載した書面により、市に通知するとともに、賃借物の一部滅失等が活用事業者の責めに帰さないことを示す書類を提出しなければならないものとします。

なお、減額する貸付料の額については、市と活用事業者との協議により定めることとします。

エ 事業対象地の貸付条件

(7) 貸付時の事業対象地の状況

事業対象地は、旧本庁舎の建物等の解体・撤去後における現状有姿にて貸し付けます。

旧本庁舎の建物等の解体・撤去後は、更地にした状態とする予定ですが、**図 7** (11 ページ) に示す工作物等を残置する予定であり、その取扱いは**表 12** のとおりとします。

表 12 事業対象地上の工作物等の取扱い

1-①、1-② 電柱 (本柱2本、架線等)	・事業対象地を活用事業者に貸し付けた後も引き続き、電柱としての機能を維持した上で、残置する場所において設置することとします。 ・当該電柱に係る敷地については、市が当該電柱の所有者である中部電力パワーグリッド株式会社 岐阜営業所に貸し付けています。本庁舎跡の活用にあたっては、活用事業者に対し、当該敷地も含めて事業対象地を貸し付けますので、活用事業者は、市の書面による承認を得た上で、中部電力パワーグリッド株式会社 岐阜営業所に転貸していただくこととします。 ・本庁舎跡の活用にあたり、移設が必要な場合は、移設する場所等の詳細について、市及び中部電力パワーグリッド株式会社 岐阜営業所との協議が必要です。
2-①、2-② 照明柱 (2本)	・事業対象地を活用事業者に貸し付けた後も引き続き、照明柱としての機能を維持した上で、残置する場所において設置することとします。 ・電気代は市が負担します。 ・本庁舎跡の活用にあたり、移設が必要な場合は、移設する場所等の詳細について、市と活用事業者の協議により決定することとし、移設に係る費用は活用事業者の負担とします。
3 歩行者系案内看板 (1本)	・事業対象地を活用事業者に貸し付けた後も引き続き、案内看板としての機能を維持した上で、残置する場所において設置することとします。 ・本庁舎跡の活用にあたり、移設が必要な場合は、移設する場所等の詳細について、市と活用事業者の協議により決定することとし、移設に係る費用は活用事業者の負担とします。
4 「(仮称) 岐阜市庁跡」記念碑 (1個)	・令和 5 (2023) 年度中に、市が作製し、事業対象地内に設置する予定です。 ・事業対象地を活用事業者に貸し付けた後も引き続き、残置する場所において設置することとします。 ・本庁舎跡の活用にあたり、移設が必要な場合は、移設する場所等の詳細について、市と活用事業者の協議により決定することとします。
木杭・ロープ等	・事業対象地内への立入りを防ぐことを目的として、旧本庁舎の建物等の解体・撤去工事後、市が敷地境界に設置する予定です。 ・契約締結後、活用事業者の責任と費用負担により撤去及び処分を行ってください。

※事業対象地上の工作物等については、**図 7** (11 ページ) を参照してください。

(イ) 土地の転貸等

第三者への転貸は、禁止します。ただし、あらかじめ市の書面による承認がある場合は、この限りではありません。

賃借権の譲渡又は担保権その他の使用権若しくは収益を目的とする権利の設定は禁止します。

(ウ) 土地の現状の変更

土地の現状を変更しようとする場合は、あらかじめ市の書面による承認が必要です。

(エ) 土地の契約不適合責任

土地の引渡し後に発見された契約不適合については、添付資料 3 に示す規定に基づき、対応するものとします。

(オ) 土地の修繕

市は、民法第 606 条第 1 項に規定する修繕義務を負わないものとします。

(カ) 土地の返還

貸付期間満了時まで、活用事業者において整備した新施設等を撤去し、原状回復した上で、土地を返還してください。ただし、(ウ) により市が土地の現状の変更に係る承認をした際に原状回復を義務付けていない場合又は市の書面による承認がある場合は、この限りではありません。

また、活用事業者は、貸付期間の満了前に、活用事業者が整備した新施設等の取扱い等契約の終了に際して必要な事項を決定するための協議を市と行うことができます。詳細は、添付資料 3 を参照してください。

活用事業者は、土地等の返還に伴う原状回復、更地返還等（以下「原状回復等」という。）に要する費用並びに民法第 608 条第 1 項に規定する必要費及び同条第 2 項に規定する有益費の償還請求権を行使することができないものとします。

活用事業者が原状回復等の義務を履行しない場合は、当該原状回復等に必要な費用相当額及び当該原状回復等の義務を履行しないことにより生じる損害について、活用事業者は賠償責任を負うものとします。ただし、あらかじめ市の書面による承認がある場合は、この限りではありません。

オ 新施設等の整備条件

(7) 新施設等の整備

新施設等の整備にあたっては、活用事業者の責任と費用負担により調査を行い、整備してください。

貸付期間が満了した場合において、活用事業者は、借地借家法第 13 条に規定する建物買取請求権を行使することはできません。

(イ) 新施設の貸付け等

第三者に貸し付ける場合は、当該第三者の名称、住所（法人にあっては、主たる事務所）、貸付期間等を書面により市にあらかじめ通知するものとします。

担保権その他の使用権若しくは収益を目的とする権利の設定は禁止します。ただし、あらかじめ市の書面による承認がある場合は、この限りではありません。

(3) 契約に係る事項

ア 連帯保証人

- (7) 活用事業者は、契約の締結時に連帯保証人を立てるものとします。ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りではありません。
- a 貸付料を納付期限までに全額納付する場合
 - b 連帯保証人に代わる確実な担保を提供する場合
 - c その他市が特別な理由があると認める場合
- (イ) 連帯保証人は、次に掲げる条件をすべて満たすものとします。ただし、市が特別の事情があると認めた場合は、この限りではありません。
- a 市内に1年以上居住していること（法人にあっては、主たる事務所を有していること。）。
 - b 貸付料の年額に相当する固定資産又は年間所得を有すること。
 - c 市税を完納していること。
- (ウ) 活用事業者は、連帯保証人が死亡し、若しくは破産手続開始の決定を受けた場合、市が連帯保証人の財産について、金銭の支払を目的とする債権についての強制執行若しくは担保権の実行を申し立てた場合又は(イ)に掲げる条件を欠くこととなった場合は、速やかに他の連帯保証人を立てなければならないものとします。
- (エ) 連帯保証人は、変更することはできません。ただし、あらかじめ市の書面による承認がある場合は、この限りではありません。

イ 契約保証金

(7) 契約保証金の額及び納付

活用事業者は、契約締結日までに、契約保証金として貸付料の3月分（連帯保証人を立てない場合は、貸付料の6月分）に相当する金額を市に預託しなければならないものとします。

(2) ウ(オ)の規定により貸付料が更新され、増額された場合は、契約保証金は更新後の貸付料の3月分（連帯保証人を立てない場合は、貸付料の6月分）に相当する額に増額されるものとし、市からの請求に基づき、活用事業者は新たな契約保証金の額と従前の契約保証金の額との差額を追納しなければならないものとします。

なお、貸付料が更新により減額された場合は、契約保証金の額は据え置くものとします。

(イ) 契約保証金の充当

市は、次のいずれかに該当する場合は、契約保証金から市の債権額に相当する額を充当することができるものとします。

なお、充当により契約保証金に不足が生じた場合は、活用事業者は、速やかにこれを追納しなければならないものとします。

- a 貸付料が市の指定する期日までに納付されない場合
- b 本事業の契約に基づく賠償金が市の指定する期日までに納付されない場合
- c 本事業の契約に基づき市が負担した活用事業者の債務が市の指定する期日までに納付されない場合
- d その他活用事業者が市に対する債務を市が指定する期日までに履行しない場合

(ウ) 契約保証金の返還

市は、契約保証金を、契約が終了し、活用事業者から賃貸物の返還を受け、明渡しが完了した後に返還します。ただし、その返還額は、返還完了時に納付されている契約保証金元本から返還が完了した日までの未払債務を控除した額となります。

なお、契約保証金には利息を付さないものとします。

(イ) 契約保証金の免除

次のいずれかに該当する場合は、契約保証金の全額又は一部を免除することができるものとします。

a ア(7)のa又はbのいずれかに該当する場合

b その他市が特別な理由があると認める場合

ウ 届出事項

活用事業者は、次のいずれかに該当する場合は、速やかに市に届け出なければならないものとします。

(7) 活用事業者（応募グループの場合は、各構成法人）の名称又は主たる事務所の所在地を変更した場合

(イ) アの規定により連帯保証人を立てた場合において、連帯保証人の氏名又は住所（法人にあつては、名称又は主たる事務所の所在地）を変更した場合

(ウ) 活用事業者（応募グループの場合は、各構成法人）について合併その他の承継が生じた場合

(イ) 貸し付けた土地が滅失し、又は毀損した場合

エ 光熱水費等の負担

本庁舎跡の活用に伴う電気、ガス、水道、電話等の使用に係る必要な手続及び経費並びにこれらの使用に係る必要な工事に係る手続及び費用については、すべて活用事業者の責任と費用負担により行ってください。

オ 損害保険料の負担

本事業の実施にあたり、建設工事保険、第三者賠償責任保険、火災保険、施設賠償責任保険等必要な各種保険等については、活用事業者の責任と費用負担により加入してください。

カ 原状回復等の義務

原状回復等に係る協議は、貸付期間の満了の日の前から行うことができるものとします。

なお、当該協議にあたっては、あらかじめ協議する事項を、書面により市に通知しなければならないものとします。

キ 損害賠償責任

活用事業者は、契約に定める条項に違反し、これにより市に損害を与えた場合は、これを賠償しなければならないものとします。

ク 新施設等の整備に係る工事の着手義務

活用事業者は、新施設等の整備に係る工事について、市と活用事業者の協議により定める期日までに着手しなければならないものとします。

ケ 供用開始義務

活用事業者は、市と活用事業者の協議により定める期日までに、新施設等の供用を開始しなければならないものとします。

(4) その他留意事項

活用事業者は、本庁舎跡の活用にあたり、新施設等の整備、運営、維持管理等において、次に示す事項に留意してください。

ア 関係法令の遵守

本事業の実施にあたっては、都市計画法、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）、消防法（昭和 23 年法律第 186 号）等の関係法令、条例、規則等の規定をはじめ、各種基準、指針等を遵守し、必要に応じ、関係法令に基づく必要な資格を有する者を配置してください。

イ 本事業の実施に必要な許認可等

本事業の実施に必要な許認可及び各種申請等の行政手続（事前の協議等が必要な場合は、当該協議等を含む。）については、活用事業者の責任と費用負担により、関係機関と協議した上で実施してください。

なお、電波法をはじめ、関係法令に基づく行政手続により、工事等に遅延が生じ、費用や事業期間に影響が生じても、市は一切の責任を負わないものとします。

ウ 市との連携・協力

市の事業や広報に可能な限り協力するとともに、市との連携に努めてください。

エ 地域との連携・協力

近接する「柳ヶ瀬エリア」における商店街をはじめ、地域の住民や団体との連携、協力に努めてください。

また、市民等が気軽に利用できるようにするなど地域に開かれた施設となるように努めてください。

オ 地域経済への配慮

市内事業者の参画や市民の雇用等に配慮してください。

カ 安全性への配慮

利用者の安全性に配慮してください。

また、本庁舎跡に接する道路（江川町線及び鷹見町線）の一部は、市内小中学校の通学路となっています。関係機関と連携を図り、児童・生徒の登下校の安全に配慮してください。

キ 地域環境への配慮

図 4 (7 ページ) に示すとおり、本庁舎跡周辺には、住居や幼児教育施設等が立地しています。本事業の実施にあたっては、騒音や粉塵、振動等の低減、交通安全の確保のほか、日影、光害、風害、電波障害、臭気、景観等地域環境に与える影響に配慮してください。

ク ユニバーサルデザインへの配慮

本事業の実施にあたっては、ユニバーサルデザインの考え方を取り入れ、高齢者や子ども、妊婦、障がいのある人等をはじめ、市民、利用者等すべての人が利用しやすいと感じられるよう配慮してください。

ケ 環境負荷低減への配慮

省資源、省エネルギー等環境負荷の低減に配慮してください。

コ 美観維持への配慮

こまめな清掃やメンテナンスにより美観を維持する等清潔感ある施設運営に配慮してください。

サ 運営時間

深夜及び早朝の時間帯（午後 10 時頃から翌日の午前 6 時頃までの間をいう。）については、周辺地域の住環境への配慮と対策を行った上、活用事業者の責任により、新施設等の運営時間の可否を判断してください。

シ 災害時における近隣住民等への支援

災害時におけるトイレの提供等一時滞在施設として被災者の受入れに協力してください。

ス 緊急時の対応

事故・火災等による非常時及び緊急時は、市及び関係機関に報告するとともに、緊密に連携し、速やかに対応してください。

(5) リスク分担

本事業の実施にあたってのリスク分担については、添付資料 3 を参照してください。

なお、最終的なリスク分担については、市と優先交渉権者との協議により、決定するものとします。

(6) 地域及び市への説明・報告

ア 優先交渉権者決定後の地域説明会の開催

優先交渉権者決定後、市と協議の上、地域住民等を対象とした説明会を優先交渉権者の主催により開催していただくことを予定しています。説明会は、優先交渉権者の責任と費用負担により、市内各コミュニティセンター等で開催（15 回程度）していただく予定です。

イ 活用状況の報告

活用事業者は、事業の実施状況（事業の実施実績、事業の収支状況など）や活用事業者の財務状況等について、市に報告してください。報告の頻度及び内容については、市との協議により決定します。

また、報告内容が提案内容と合致しない等の事情がある場合は、市は説明や是正を求めることがあります。活用事業者はこれに対し、真摯に対応するものとします。

7 活用事業者の募集に関する事項

(1) 応募資格に関する事項

ア 応募者の構成等

応募者の構成等は次のとおりとします。

- (7) 応募者は、本庁舎跡の活用にあたり、基本構想で示す庁舎跡の活用に向けた基本的な考え方や本庁舎跡に求められる役割を理解し、6 に示す活用条件等により、本事業を実施する意思及びその能力のある単独の法人（以下「単独応募法人」という。）又は複数の法人（以下「構成法人」という。）により構成するグループ（以下「応募グループ」という。）とします。
- (イ) 応募グループによる応募の場合は、構成法人の中から代表する法人（以下「代表構成法人」という。）を定め、代表構成法人が応募に関する手続きを行ってください。
- (ウ) 応募グループによる応募の場合は、可能な限り市内に本店、支店、営業所等を有する法人を構成法人としてください。
- (エ) 単独応募法人又は応募グループの構成法人は、他の単独応募法人又は応募グループの構成法人となることはできません。
- (オ) 応募グループの代表構成法人は、提案書類提出以降の変更はできません。
- (カ) 応募グループの構成法人は、提案書類提出以降の変更及び追加はできません。ただし、あらかじめ市の書面による承認がある場合は、この限りではありません。
- (キ) 提案書類提出の日から契約の締結の日までの間に、応募者に参加資格を欠く事態が生じた場合は、当該応募者を失格とします。ただし、応募グループによる応募の場合は、当該応募グループの申出により、市の書面による承認を条件として参加資格を欠く構成法人を変更することができます。

イ SPC を設立する場合の要件

応募グループは、本事業のみを実施する特別目的会社（以下「SPC」という。）を設立することができます。SPC を設立する場合の要件は、次のとおりとします。

- (7) SPC は会社法（平成 17 年法律第 86 号）等に基づく法人としてください。
- (イ) 契約の締結までに SPC を設立してください。
- (ウ) 提案書類の提出時には、SPC を設立する予定であることを明記してください。
- (エ) SPC は市内に設立し、貸付期間中は市外に転出することはできません。
- (オ) すべての構成法人は、SPC に対して出資するものとし、議決権を有する株式による出資者は、構成法人のみとしてください。
- (カ) 代表構成法人は、貸付期間を通じて、SPC における出資比率及び議決権割合はいずれも出資者の中で最大を有してください。
- (キ) 構成法人は、本事業が終了するまで SPC の株式を保有するものとし、譲渡、担保権等の設定その他の一切の処分を行うことはできません。ただし、あらかじめ市の書面による承認がある場合は、この限りではありません。
- (ク) 構成法人は、SPC の市に対する債務すべてについて連帯して負担してください。

ウ 応募者の参加資格

応募者（応募グループの構成法人を含む。以下同じ。）は、次に掲げる参加資格をすべて満たすものとします。

- (ア) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当しない者
- (イ) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）の規定による更生手続開始の申立て及び民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）の規定による再生手続開始の申立てがなされていない者
- (ウ) 岐阜市競争入札参加資格停止措置要領（昭和 62 年 3 月 27 日決裁）の規定による資格停止措置を受けていない者
- (エ) 岐阜市が行う契約からの暴力団排除に関する措置要綱第 3 条に規定する排除措置対象法人等でない者
- (オ) 宗教活動又は政治活動を主たる目的としない者
- (カ) 市税等（法人市民税、法人税、消費税及び地方消費税、固定資産税、都市計画税、法人事業税、地方法人特別税、事業所税等）の滞納がない者
- (キ) 「岐阜市庁舎跡活用事業者選定支援業務委託」に關与した八千代エンジニアリング株式会社及びアンダーソン・毛利・友常法律事務所外国法共同事業でない者であり、かつ、これらの法人と資本、人的又は取引・営業関係等の経済的関係がない者
- (ク) 8（1）で示す本庁舎跡活用事業者審査委員会の委員が属する法人でない者であり、かつ、当該委員又は当該委員が属する法人と資本、人的又は取引・営業関係等の経済的関係がない者

(2) 募集要項に関する事業者からの質問の受付

募集要項に関し質問のある事業者は、次に示す要領で書類を提出してください。

表 13 募集要項に関する質問の提出

質問の受付期間	令和 5（2023）年 3 月 1 日（水）から同月 29 日（水）17 時まで
提出方法	・様式 1 に必要事項を記載の上、10 に示す事務局宛てに電子メールにより提出してください。 ・電子メールの件名は「岐阜市本庁舎跡活用事業 募集要項に関する質問 ●●」（●●は事業者名）としてください。 ・提出後、事務局に対し、電話にて受信確認をしてください。
回答について	・令和 5（2023）年 4 月 21 日（金）までに、市公式ホームページにて質問に対する回答を公表する予定です。 ・質問を提出した事業者名は公表しません。 - また、意見表明と解されるものには回答しないことがあります。 ・回答は、募集要項の修正とみなします。

(3) 提案書類等に関する事項

応募にあたり必要となる参加表明書及び提案書類（以下「提案書類等」という。）は、添付資料 4 に示しています。応募者は、添付資料 4 に示す提案書類等の作成上の留意点を熟読した上で、提案書類等を作成し、提出してください。

ア 参加表明書（様式 2-1 又は様式 2-2）の提出

応募者は、参加表明書を、以下の期日までに提出してください。以下の期日までに参加表明書の提出がない場合は、イの提案書類の提出は認めません。

表 14 参加表明書（様式 2-1 又は様式 2-2）の提出

提出期限	令和 5（2023）年 5 月 17 日（水）17 時
提出先	10 に示す事務局に同じ。
提出部数	1 部
提出方法	・参加表明書は、持参、郵送、宅配便又は電子メールにより提出してください。 ・持参による場合は、あらかじめ 10 に示す事務局に電話の上、来課してください。 ・郵送又は宅配便による場合は、包装の表面に「参加表明書在中」と朱書きし、期限までに必着とします。提出後、事務局に対し、電話にて受領確認をしてください。 ・電子メールによる場合は、10 に示す事務局宛てに電子メールにより提出してください。電子メールの件名は「岐阜市本庁舎跡活用事業 参加表明書 ●●」（●●は事業者名）としてください。提出後、事務局に対し、電話にて受信確認をしてください。

イ 提案書類（様式 3-1 又は様式 3-2 及び様式 4 から様式 10-5）の提出

応募者は、提案書類を、以下の期日までに提出してください。

表 15 提案書類（様式 3-1 又は様式 3-2 及び様式 4 から様式 10-5）の提出

提出期限	令和 5（2023）年 5 月 31 日（水）17 時
提出先	10 に示す事務局に同じ。
提出部数	正本 1 部及び副本 10 部（一部様式を除く。）及び CD-R 2 枚
提出方法	・提案書類は、持参、郵送又は宅配便により提出してください。 ・持参による場合は、あらかじめ 10 に示す事務局に電話予約の上、来課してください。 ・郵送又は宅配便による場合は、包装の表面に「提案書類在中」と朱書きし、期限までに必着とします。 ・提出後、事務局に対し、電話にて受領確認をしてください。 ・電子メールでの提出は認めません。 ・提案書類の確認等に時間を要することが想定されることから、提出期限には余裕を持つての提出をお願いします。

ウ 提案書類等の取扱い

- (7) 提出期限終了後は、提案書類等の追加、訂正及び再提出は認めません。ただし、市が必要と認めた場合は、この限りではありません。
- (イ) 提案書類等は返却しません。
- (ウ) 提案書類等は、優先交渉権者の選定を行う作業に必要な範囲で複製を作成することがあります。
- (エ) 提案書類等（上記の複製を含む。）は、本プロポーザルの目的以外の目的には使用しません。
- (オ) 提案書類等について情報公開請求がなされた場合は、市は、岐阜市情報公開条例（昭和 60 年岐阜市条例第 28 号）の規定に基づき公開の可否を判断しますので、応募者はこれを了解した上で、提案書類等を提出してください。
なお、市は公開の可否を判断するため、応募者に対し意見聴取をする場合があります。
- (カ) 個人情報の取扱いは、岐阜市個人情報保護条例（平成 16 年岐阜市条例第 1 号）の規定により行います。
- (キ) 提案書類等の内容について、別途確認する場合があります。

8 提案の審査及び選定に関する事項

(1) 審査委員会の設置

活用事業者を選定するため、岐阜市プロポーザル審査委員会規則（平成 25 年岐阜市規則第 18 号）の規定に基づき、本庁舎跡活用事業者審査委員会（以下「審査委員会」という。）において、審査を行います。

審査委員会は、委員 5 名で組織し、非公開で行います。

(2) 審査方法及び審査基準

審査委員会で定めた審査基準に基づき、審査委員会において、応募者から提出された提案書類に対して、提案貸付料、提案内容等について総合的に審査し、最優秀提案を選定し、以降の順位付けを行います。審査基準については、添付資料 1 を参照してください。

市は、審査委員会による審査結果を踏まえ、優先交渉権者及び次点以降の交渉権者を決定します。

なお、審査は応募者の実名審査とし、応募者が 1 者のみの場合も実施します。

(3) 審査の手順

ア 審査の手順

審査は、次の図 11 に示す手順により実施します。

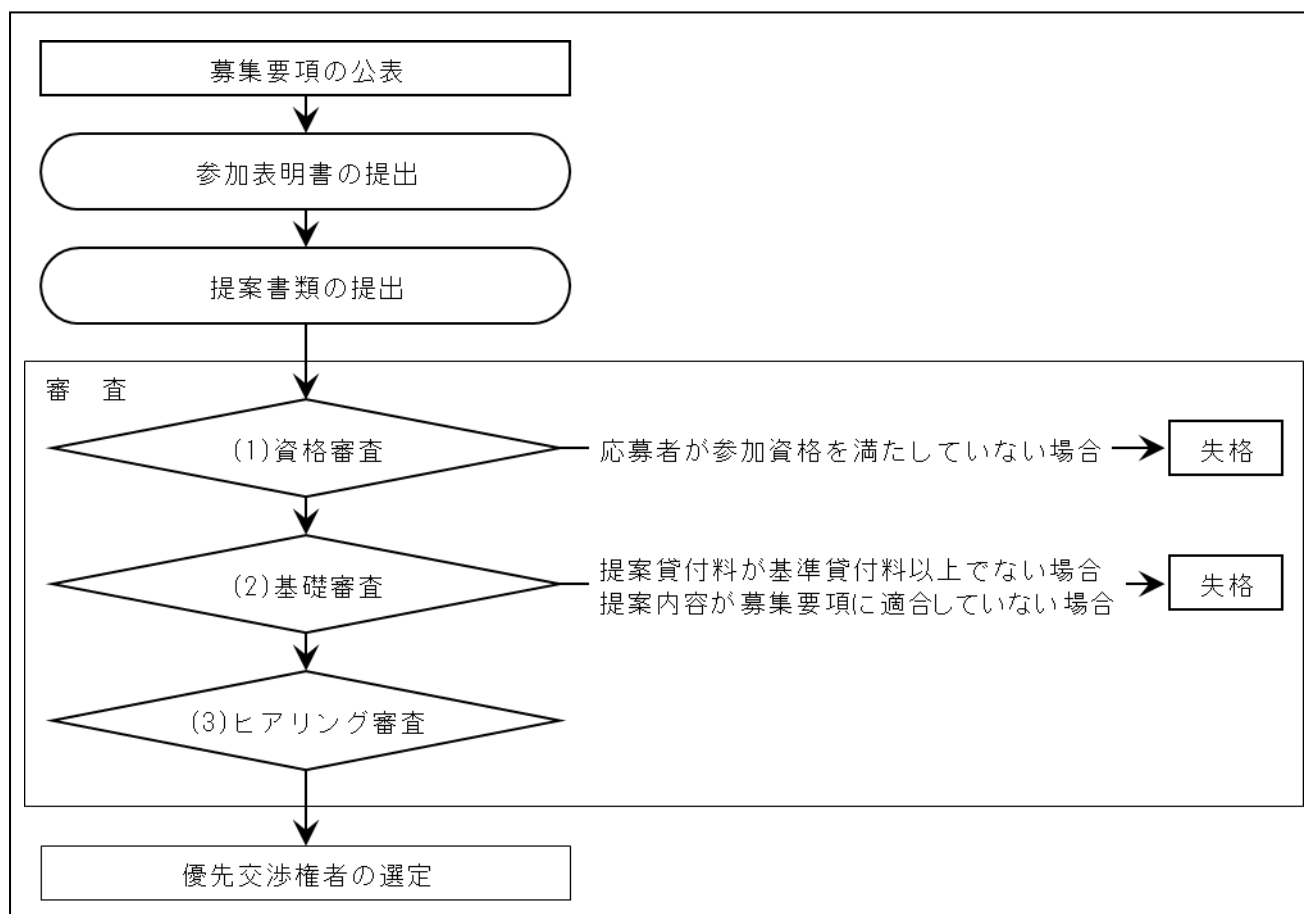


図 11 審査の手順

イ 資格審査

資格審査では、提案書類の提出期限日を基準日として、応募者から提出される資格審査に関する提案書類を基に、応募者が参加資格を満たしているか否かを審査します。

応募者が参加資格を満たしていない場合は失格とします。

資格審査における確認内容は、添付資料 1 を参照してください。

ウ 基礎審査

基礎審査では、応募者からの提案内容について、提案貸付料が基準貸付料以上であるか否か、提案内容が募集要項に適合しているか否かを審査します。

基礎審査の結果については、点数化は行いません。

提案貸付料が基準貸付料以上でない場合又は提案内容が募集要項に適合していない場合は失格とします。

エ ヒアリング審査

ヒアリング審査では、各応募者に対し、ヒアリングを実施し、審査基準に示すとおり、大きく「提案貸付料」及び「提案内容」の 2 つの項目で評価を行います。

ヒアリングは令和 5（2023）年 6 月を予定していますが、詳細については、提案書類の提出期限終了後に、改めて市から各応募者に通知します。

「提案貸付料」の評価を 10 点、「提案内容」の評価を 110 点とし、合計 120 点で評価します。

採点は各委員が行い、委員全員の合計点が最も高い提案を最優秀提案として選定し、以降の順位付けを行います。

ヒアリング審査の結果が、360 点（合計 600 点の 6 割。以下「基準点」という。）に満たない提案は選定しません。

(4) 審査結果の通知

審査結果は、審査完了後、応募者全員（ただし、応募グループの場合は、代表構成法人）に文書で通知します。

また、市公式ホームページにおいて公表します。

なお、評価項目ごとの点数及び提案貸付料を点数化するための計算式は公表しないものとし、結果に対する異議は一切受け付けません。

(5) 審査講評の公表

優先交渉権者等の決定後に、審査の経緯及び審査の結果を記載した審査講評を市公式ホームページにおいて公表する予定です。

(6) 留意事項

ア 共通事項

- (ア) 1 応募者につき、1 提案とします。
- (イ) 応募者は、募集要項を熟読し、これを遵守してください。
- (ウ) 応募者は、募集要項の内容及び審査結果について、不明、錯誤等を理由に異議を申し立てることはできません。
- (エ) 市が必要と認めた場合は、募集を延期し、中止し、又は取り消すことがあります。
- (オ) 応募者がいない場合又は基準点を上回る提案がない場合は、再度、募集する場合があります。

イ 失格事項

次のいずれかに該当する場合は、失格とします。

- (ア) 応募資格を満たさない場合
- (イ) 提案書類等に虚偽の内容が記載されている場合
- (ウ) 提案貸付料の金額が基準貸付料を下回った場合
- (エ) 提案書類等の提出方法、提出先又は提出期限に適合しない場合
- (オ) 提案書類等に記載すべき内容の全部又は一部が記載されていない場合
- (カ) 他の応募者と提案内容等について協議等を行った場合
- (キ) 募集要項に定める手続以外の方法により、審査委員会の委員に応募に対する援助を直接若しくは間接に求めた場合又は不正な行為をしたと認められる場合
- (ク) (ア) から (キ) までに掲げる場合のほか、募集要項に違反したと市が認めた場合

ウ 著作権、特許権等

提案書類等に含まれる著作物の著作権については、本事業の関係で公表する場合又は市が必要と認めた場合は、市は応募者と協議の上、二次利用を行うことができるものとします。

また、提案書類等の内容に含まれる著作権、特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他法令に基づいて保護される第三者の権利の対象になっている事業手法等を用いた結果、生じた事象に係る責任は、すべて応募者の負担とします。

エ 費用負担

応募者の応募に要する費用は、すべて応募者の負担とします。

オ その他

- (ア) 市は、9 に示す契約の手順のとおり、優先交渉権者決定後、決定された優先交渉権者と基本協定及び契約の締結に向けた協議を行い、協議が調った場合は、当該優先交渉権者を活用事業者として決定します。

また、市は、優先交渉権者との基本協定及び契約の締結に向けた協議に際し、必要に応じて、優先交渉権者の提案内容に対して修正を求めることができるものとし、優先交渉権者は、これに誠実に応えるものとします。そのため、優先交渉権者の決定をもって応募者の提案内容すべてを承認するものではなく、活用事業者として決定するものではありません。

- (イ) 提案書類等に虚偽の記載をしたと市が判断した場合は、提案を無効とするとともに、虚偽の記載をした者に対して岐阜市競争入札参加資格停止措置要領の規定により資格停止措置を行うことがあります。
- (ウ) 岐阜市公契約条例（令和 2 年岐阜市条例第 16 号）等関係法令を遵守してください。

9 契約の手順

市は、優先交渉権者決定後、優先交渉権者と協議の上、基本協定を締結します。

また、市は、基本協定の締結後、優先交渉権者と協議の上、基本協定に基づき、優先交渉権者と事業用定期借地権設定契約を締結します。

なお、6(2)ウ(イ)に示すとおり、新施設等整備に係る工事期間中の貸付料の免除にあたり、議会の議決が必要となる場合は、基本協定の締結後、事業用定期借地権設定契約に係る仮契約を締結し、議会の議決を経て、本契約を締結することになります。

議会の議決を得られなかった場合は、基本協定及び事業用定期借地権設定契約に係る仮契約は無効とし、本事業を停止する場合があります。

この場合において、優先交渉権者は、その際に生ずる一切の損害の賠償を市に請求できないものとします。

また、優先交渉権者決定後、失格事項若しくは不正と認められる行為が判明した場合又は基本協定若しくは契約の締結の際の協議が不調となった場合は、次点以降の交渉権者と順に基本協定及び契約の締結に向けた交渉を行うものとします。

(1) 基本協定

ア 基本協定の目的

優先交渉権者決定後、速やかに、市と優先交渉権者は、契約の締結に向けた双方の協力義務等を定めた基本協定を締結します。

詳細は、添付資料2を参照ください。

イ 基本協定の当事者

優先交渉権者として決定した応募者を契約当事者とします。

ウ 地位の第三者譲渡

基本協定の締結後に協定上の地位を第三者に譲渡することはできません。

エ 基本協定の解除

優先交渉権者が基本協定の各条項に違反する事実があり、市の催告にも関わらず、これを是正しない場合は、市は基本協定を解除できるものとします。

10 事務局

本事業及び本募集要項に関する問合せ及び書類等の提出は、次に示す事務局までご連絡ください。
なお、書類等の受付を含め、すべての事務取扱は、平日の9時から17時までとします。

<事務局>

岐阜市 企画部 政策調整課 (担当：後藤、宮前、波賀野)

住 所：〒500-8701 岐阜市司町 40 番地 1

電 話：058-214-2039 (直通)

F A X：058-264-1719

E-mail：chousei@city.gifu.gifu.jp