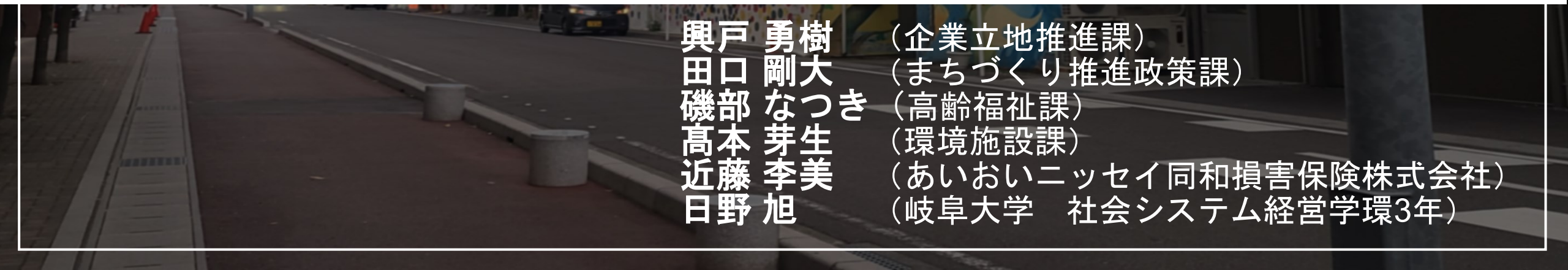




グループ2

コエル問屋町

～現状を超える・声を上げる・声を交わす～



興戸 勇樹
田口 剛大
磯部 なつき
高本 芽生
近藤 李美
日野 旭

(企業立地推進課)
(まちづくり推進政策課)
(高齢福祉課)
(環境施設課)
(あいおいニッセイ同和損害保険株式会社)
(岐阜大学 社会システム経営学環3年)

目次

- 1 着目した岐阜市の現状
- 2 問屋町について
- 3 まちの理想状態
- 4 まちの現在の状態
- 5 ターゲットとする課題
- 6 施策のご提案
- 7 今後のロードマップと目標値の設定

1 着目した岐阜市の現状

センターゾーンにおける取り組み

● 岐阜公園エリア

歴史を感じられる本物志向の拠点として、

岐阜城跡の発掘調査や城郭景観復元、「岐阜城楽市」など

おもてなし空間を創出する取り組み

● 柳ヶ瀬エリア

柳ヶ瀬グラスル35とセントラルパーク金公園に加え、

まちづくりの拠点となる「柳ヶ瀬広場」の整備が進む

また、民間主体による「リノベーションまちづくり」により、

担い手育成・創出の取り組み ⇒ エリア価値向上へ



・出典：岐阜市センターゾーンの未来風景

1 着目した岐阜市の現状

センターゾーンにおける取り組み

● 駅周辺エリア

玉宮通りを中心ににぎわう飲食店街や再開発事業
により魅力ある都市機能を集積していく。

一方で、繊維問屋街は
最盛期に比べ、活気がない状態

駅周辺エリアのうち
問屋町エリアに着目



1 着目した岐阜市の現状

特に着目するエリアと理由

【立地優位性】

- 岐阜駅から徒歩5分圏内
- ツインタワービル東側が2029年度、西側が2030年度に完成予定

【物件的要因、建物更新への備え】

- 築60年超の鉄筋コンクリート
→手を加えれば15年以上使用可能な物件が多い
- 建物の更新に備えてまち全体の意思統一が必要不可欠

【伝統、文化】

- 岐阜の戦後復興の象徴
- 問屋町は主要産業の集積地で多くの人に関わっていたため、思い入れの強い市民が多い

再開発事業西側の周辺エリアをクローズアップ！！



2 問屋町について

問屋町の歴史

- 第二次世界大戦中の空襲により、岐阜市街地の8割が焼失
- 第二次世界大戦後、
北満州からの引揚者により問屋町が形成される
古着商→既製服の販売へ移行 下請けが縫製を行う → 岐阜市の主要産業へ

現在

- 海外製の輸入品が増加したことや、
販売形態の多様化により繊維問屋業の規模は縮小



2 問屋町について

問屋町の特徴【物件的】

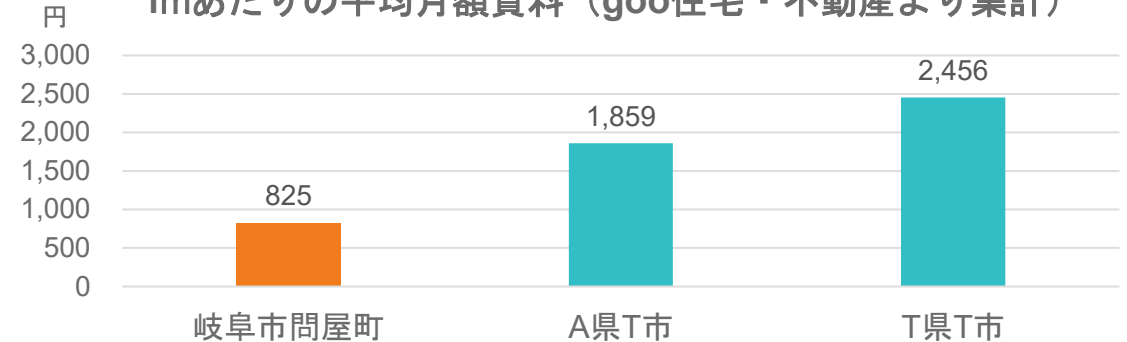
- 空き店舗相場や立地優位性がある
- 建物は築60年以上と老朽化しており、

改修や残置物の撤去が必要

→ 空き店舗が活用されていない

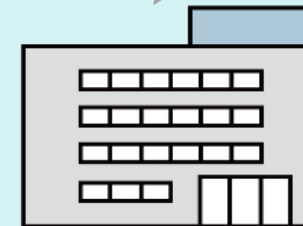
- 当時（最盛期）を思い出せる風景が残る
- 繊維問屋業の特性上、飲食店など
においの強い出店が難しい・・・

近隣中核市における主要駅周辺に所在する古物件の
1㎡あたりの平均月額賃料（goo住宅・不動産より集計）



近隣中核市
(主要駅から徒歩10分圏内の築45年以上の物件を調査)

飲食に非対応な物件も・・・



老朽化

2 問屋町について

問屋町の特徴【人的】

- これからのまちに対しての思いや意図は様々 . . .
- 繊維業者同士のつながりはあるが、
異業種の新規プレイヤーを含めた横のつながりがない
- 地域の自主的なまちづくりの勉強会があるが、
メンバーは高齢化が進む → **自ら動く体力がない**
- 繊維問屋業の特性上、飲食店など
においの強い出店が難しい . . .



とにかく新しい人が
入ってきてほしい

アートで外観をよくしよう！



横のつながりがない

多種多様な人たちが関わる

挑戦したいを応援するまち

＝ 受け入れるまちの機運が高く

新たな担い手により物件が活用されている状態

センターゾーンの起点として
魅力ある岐阜市の玄関口を目指す



4 まちの現在の状態

現実と理想のギャップ

- 受け入れる人たちの意識が醸成されていない

- ・ 最盛期からは、同業種で共通の認識等が自然と作られてきた
- ・ 異業種も受け入れなければならない時代になり、環境（ごみ・におい・治安等）が変わることが不安
- ・ 戦後からの歴史あるまちを大切にしたい

高齢化による
継ぎ手の不安

空き物件を活用するために
いろんな人に貸したいが、
周囲の繊維問屋業店舗の
理解が必要

- ・ 立地の良いこのエリアで
店舗経営にチャレンジしたい
- ・ 横のつながりがない
- ・ まちのルール、マナーがわからない

困りごとがあっても
相談先が無い・・・

ギャップ

繊維問屋業主

不動産オーナー

新規プレイヤー（異業種）

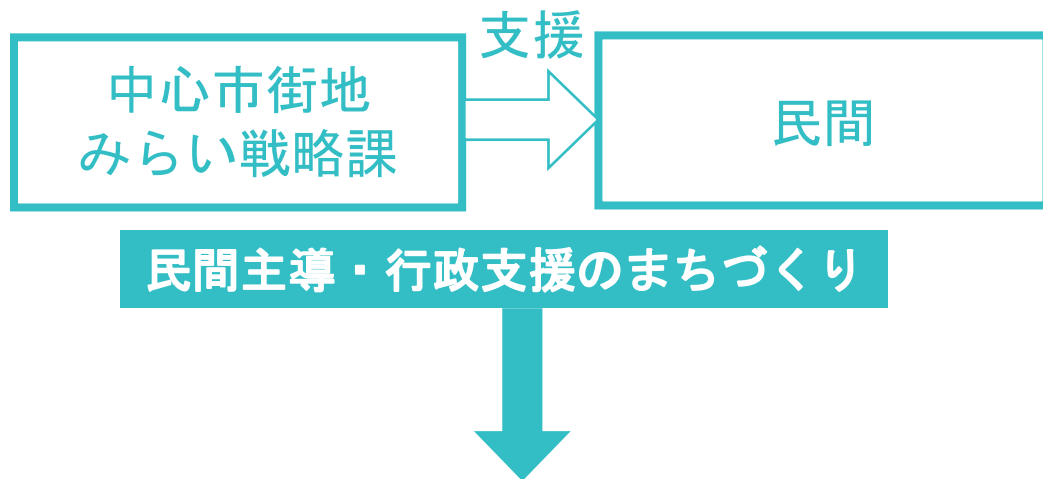


5 ターゲットとする課題

物件活用するプレイヤーを増やす

需要

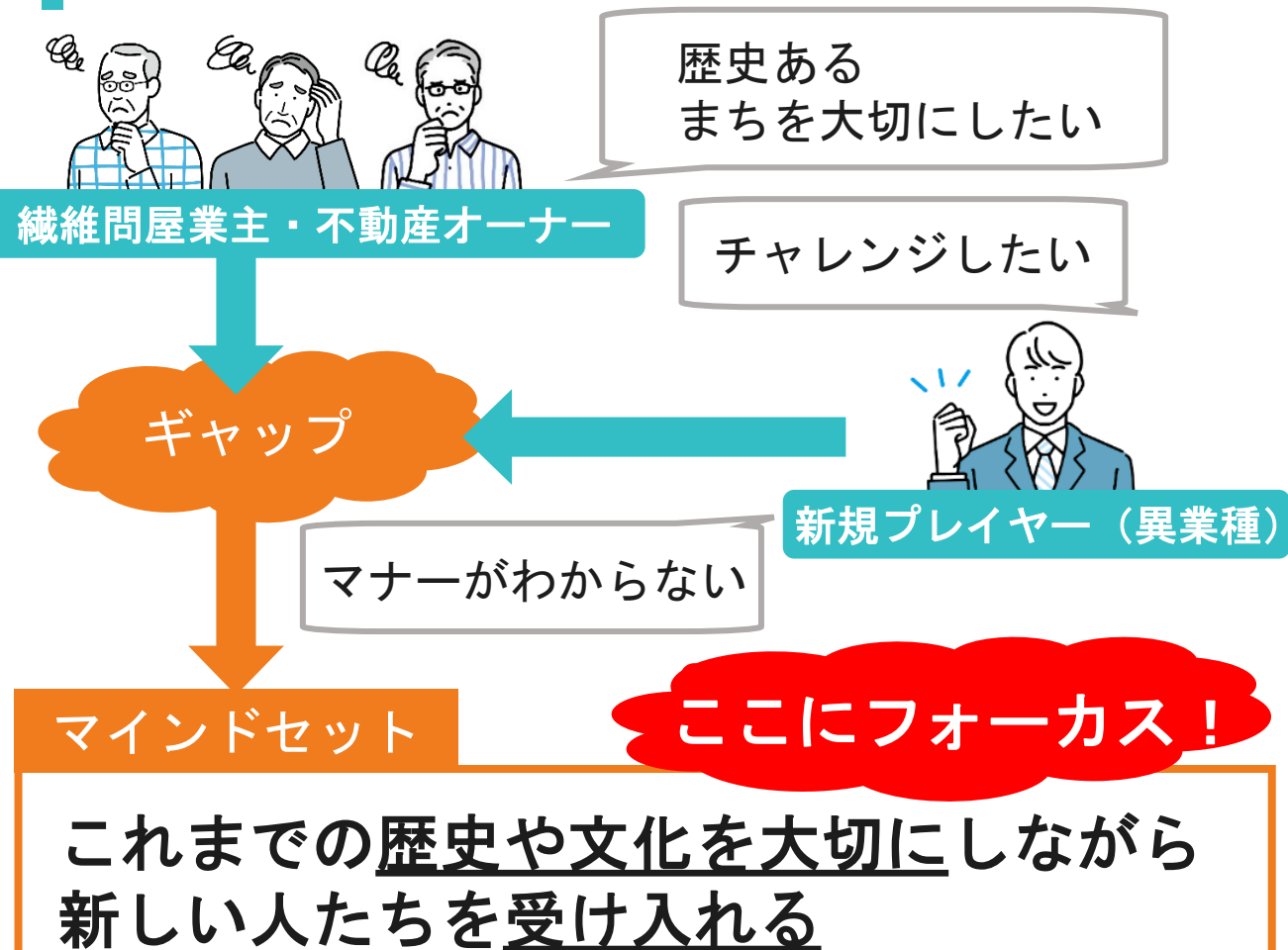
- 空き店舗を活用するには改修が必要
- 物件を活用するプレイヤーがいない



- ・ まちの担い手となる
新たなプレイヤーの創出・育成
- ・ 物件活用の取り組み（民間主導・行政支援）

受け入れる側の意識醸成

供給



5 ターゲットとする課題

物件活用するプレイヤーを増やす

需要

リノベーションまちづくり

- ・ まちの担い手となる
新たなプレイヤーの創出・育成
- ・ 物件活用の取り組み（民間主導・行政支援）

さまざまな業種のプレイヤーが集まり、
協力しながらまちのコンテンツを創出

新たな担い手により
物件が活用されている

受け入れる側の意識醸成

供給

マインドセット

ここにフォーカス！

これまでの歴史や文化を大切にしながら
新しい人たちを受け入れる

- ・ 若い人たちを応援する
- ・ 積極的に物件が開かれている

受け入れるまちの機運が高い

相互作用

多種多様な人たちが関わる挑戦したいを応援するまちへ

5 ターゲットとする課題

エリアのスマール課題

繊維問屋業関連

- ・ 繊維問屋業を営む方の高齢化
- ・ においのある出店が難しい . . .

問屋町の環境

- ・ アーケードの老朽化
- ・ 不法投棄

新規プレイヤー（異業種）関連

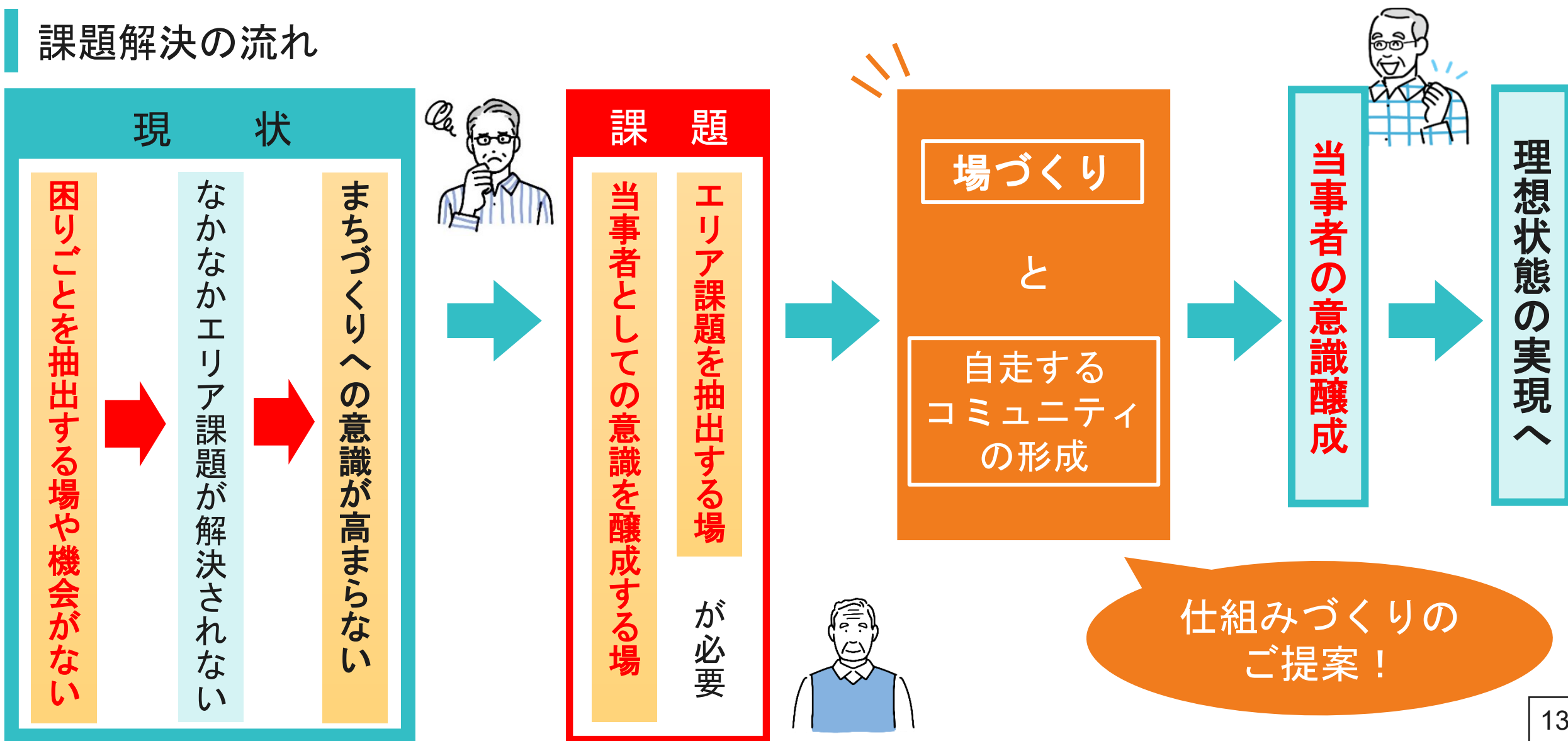
- ・ 新規出店した異業種が参加する機会・場がない
- ・ アジア系食品店など、海外との文化の違いがある

受け入れる側
（繊維問屋業主・不動産オーナー）
の抱える課題

=ビジネスベースに乗らない課題

5 ターゲットとする課題

課題解決の流れ



6 施策のご提案

エリアの悩みを相談・共有し、課題解決に向けた実践を行う場

「TOI-LAB」(トイラボ) を設置



※これからの問屋町の在り方への問いを実験する場という意味

TOI Laboratory

空き物件を活用し、
相談窓口・たまり場
を設置



課題解決策を
考えるワーク

STEP1

悩み・困りごと
相談を受付

STEP2

TOI-LAB
会議

STEP3

実践提案

会議で考えた
案を実践

TOI-LABメンバー

不動産
オーナー

繊維問屋業主

これから
事業を始める
プレイヤー
など

飲食店舗



外国の方

参加

まちづくりに
関わる団体

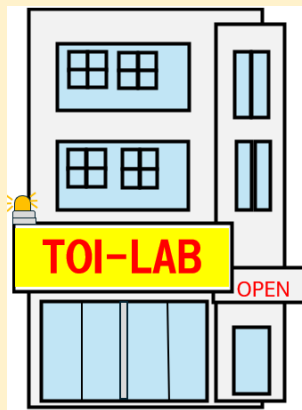
- ★各町内会
- ★岐阜ファッション産業連合会
- ★不動産会社
- ★問屋基地 など

連携

情報共有

「TOI-LAB」（トイラボ）

～ハブ性を持つ～



TOI-LAB管理人

※開場日 まずは、
平日1日・休日1日／週

<主な役割>

問屋町の“たまり場”としての機能

個々に「困りごとの相談・解決策提案」

問屋町の課題解決に向けた

「TOI-LAB会議」の開催

実践提案



- 空き物件確保
- 物件改修



人材選定、確保

広告宣伝

(一財)
岐阜市未来のまちづくり財団

委託



岐阜市

連携

情報共有

6 施策のご提案

STEP1

悩み・困りごと 相談を受付

困りごとと解決のために
一緒に考えてほしい



繊維問屋業主・不動産オーナー

相談

地域の悩みを相談・共有できる場



TOI-LAB管理人

“たまり場”

おしゃべりしに来た



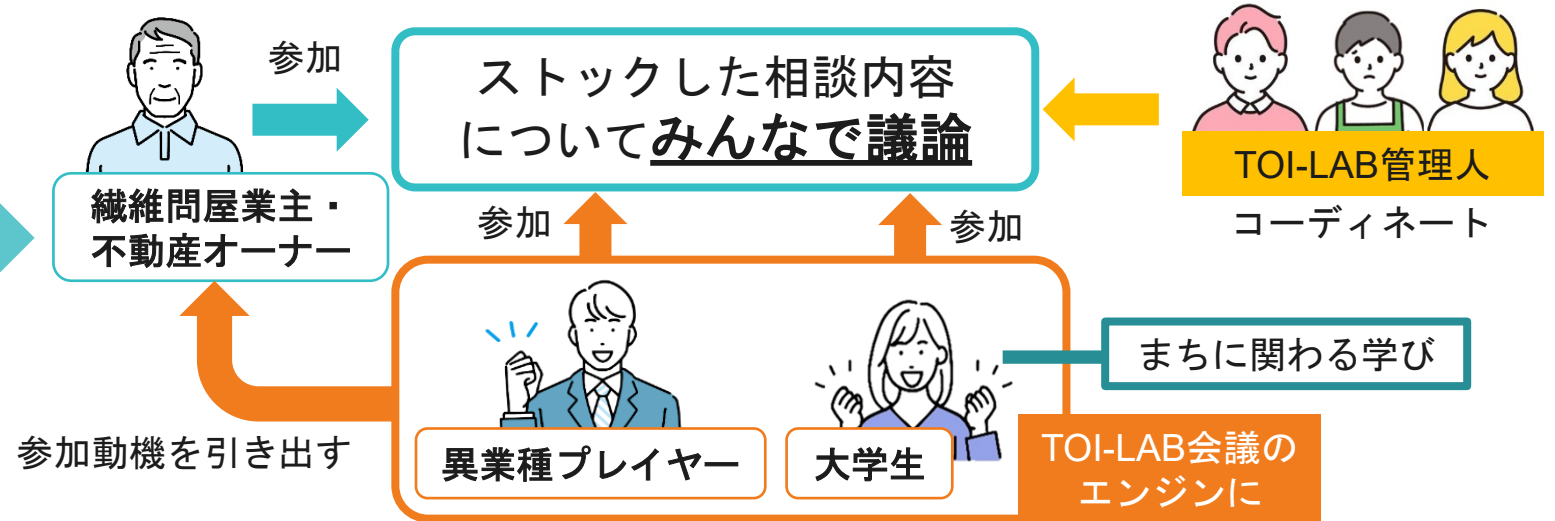
繊維問屋業主・
不動産オーナー

- 空き物件を選定し、**相談窓口・たまり場**の機能を設ける
- 趣旨に賛同する若者を中心に、改修作業をDIYで実施 大学生など
- エリアの相談を受付し、ストックする
 - 相談内容によっては関係団体等へつなぐ
- 飲食物を持ち寄ってお茶ができる休憩・交流スペース まちのハブに
 - 繊維問屋業主や不動産オーナーを中心とした交流を生み出す場



施策のご提案

TOI-LAB
会議



- 開催頻度 4回／年
- 開場時に受け付けた相談内容等をメインにエリア課題について、地域内で解決に向けた考え方や方法を議論
- 会議には、地域の問屋事業主・オーナーだけでなく、エリア内の若手異業種のプレイヤーや大学生をエンジンとして投入
具体的な解決策について若手・大学生を中心に考える
- 高齢者が多い繊維問屋業主や不動産オーナーは、若者をエネルギーとし、活力を与えることで参加動機を引き出す
→ 世代・エリア内外を超えた交流の機会を創出

TOI-LAB会議イメージ

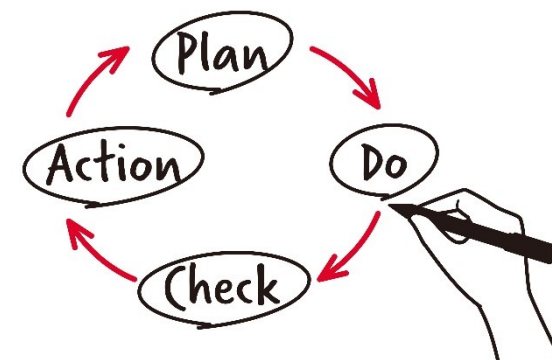


STEP3

実践提案



- TOI-LAB会議で考えた課題解決のための案を地域主体で実践
→ 会議参加者を中心にみんなで取り組む
- 実践に移したTOI-LABの活動をSNSで発信してPR
- 活動の結果抽出された新たな課題は、次回の会議で議論



例：にょいの出る飲食店の出店について考えてみる

- TOI-LAB会議で飲食店の出店希望者にも参加してもらう
- TOI-LABの交流スペースやアーケード内を活用して、1日限定でフードマルシェを開催
- にょいの状況を確認し、土日限定なら出店可能など、可能性を模索

6 施策のご提案

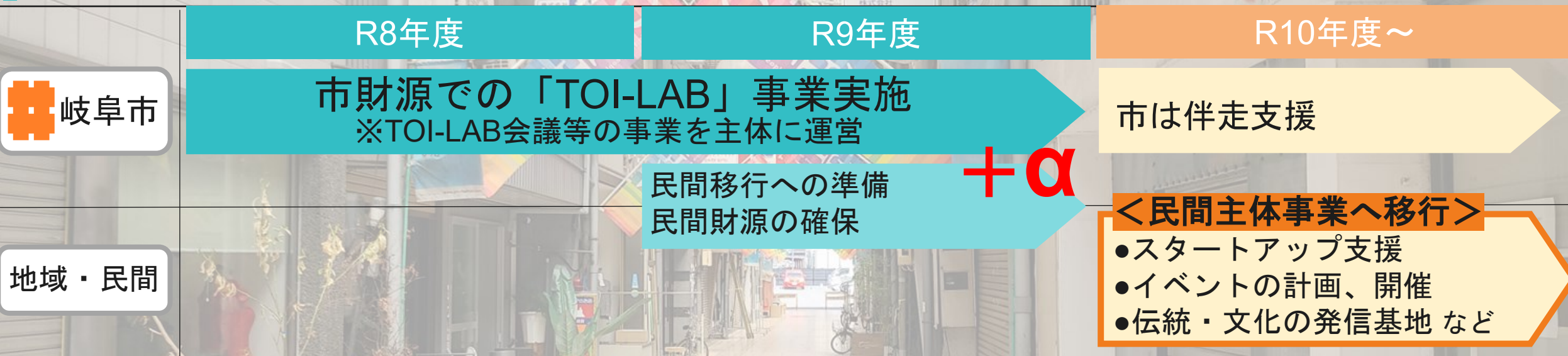
事業費について

令和8年度予算 【支出】

項目	金額（税込）	備考
委託等費用		
運営費	920,000	
人件費	500,000	
広告費	100,000	
改修費（材料費、残置物撤去費）	200,000	（物件の片づけや改修はDIY）
諸経費	280,000	
合計	2,000,000円	

7 今後のロードマップと目標値の設定

今後のロードマップ



目標値

TOI-LAB利用者 150人/年
TOI-LAB会議実施 4回/年

TOI-LAB利用者 250人/年
TOI-LAB会議実施 6回/年

TOI-LAB利用者 500人/年
TOI-LAB会議実施 12回/年
TOI-LAB発の事業スタート者 1人/年
TOI-LAB主催イベントの実施 2回/年

＜長期的目標＞
物件活用増加・税収の増加・雇用増加



ご清聴ありがとうございました

コエル問屋町

～現状を超える・声を上げる・声を交わす～