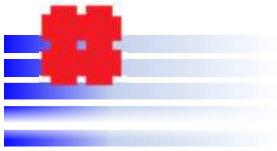


# まちが “大きく動き始め”ました

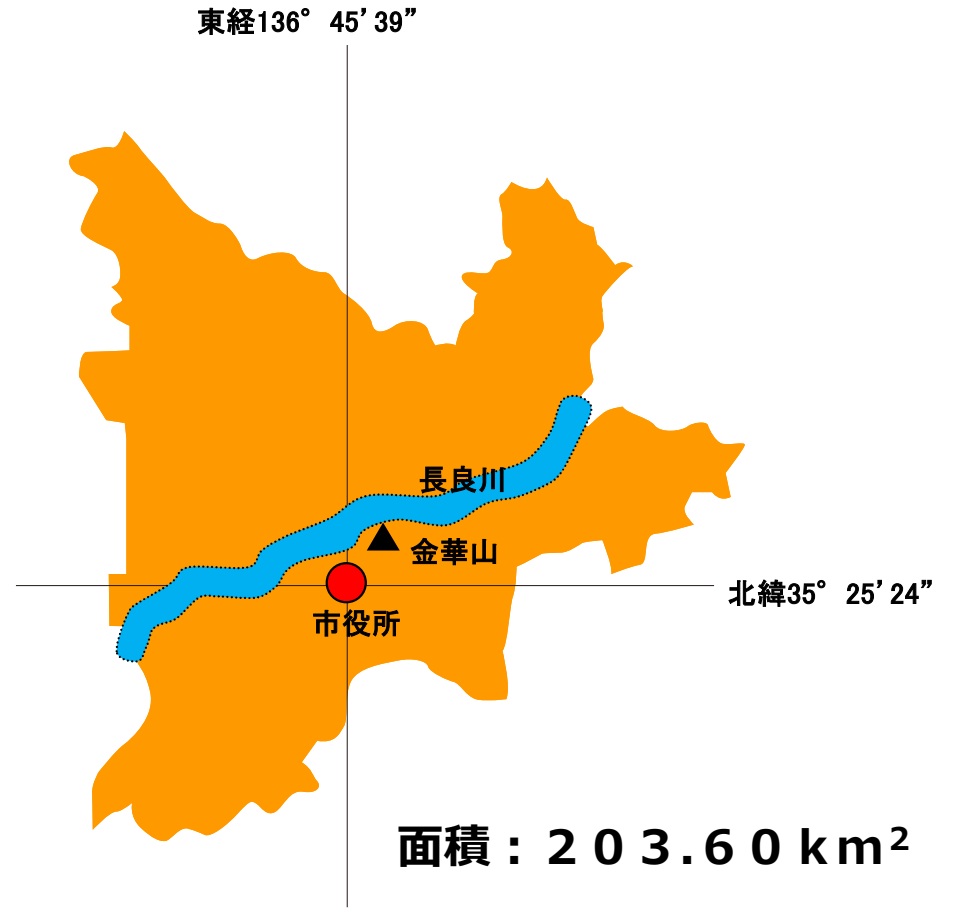
—岐阜市中心市街地活性化基本計画の取り組み—

令和5年5月11日  
岐阜市まちづくり推進部



# 岐阜市の概要

岐阜県  
(Gifu Prefecture)



■ 気候	(R3)
平均気温	16.8℃
最高気温	39.0℃
最低気温	-3.2℃
年間降水量	2249.5mm

(岐阜地方気象台)

■ 人口	(R5.1.1現在)
総人口	402,400人
男	192,475人
女	209,925人
世帯数	185,060世帯

(住民基本台帳世帯人口)

名古屋から約30 km、JRで約20分弱



# 岐阜市の概要

自然



金華山・長良川



ぎふ長良川の鵜飼



かわまちづくり

歴史



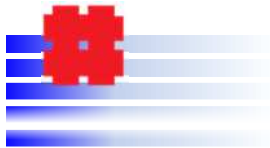
岐阜城跡 (国史跡)



城下町



ぎふ信長まつり  
(騎馬武者行列)



# 岐阜市の概要

時代とともに、まちの中心が1本の都市軸上を移動

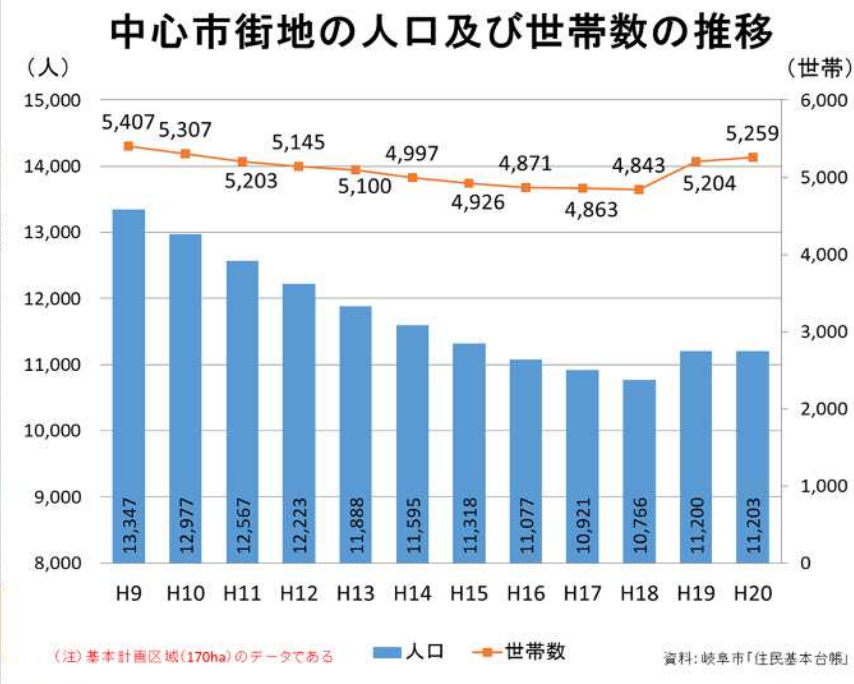
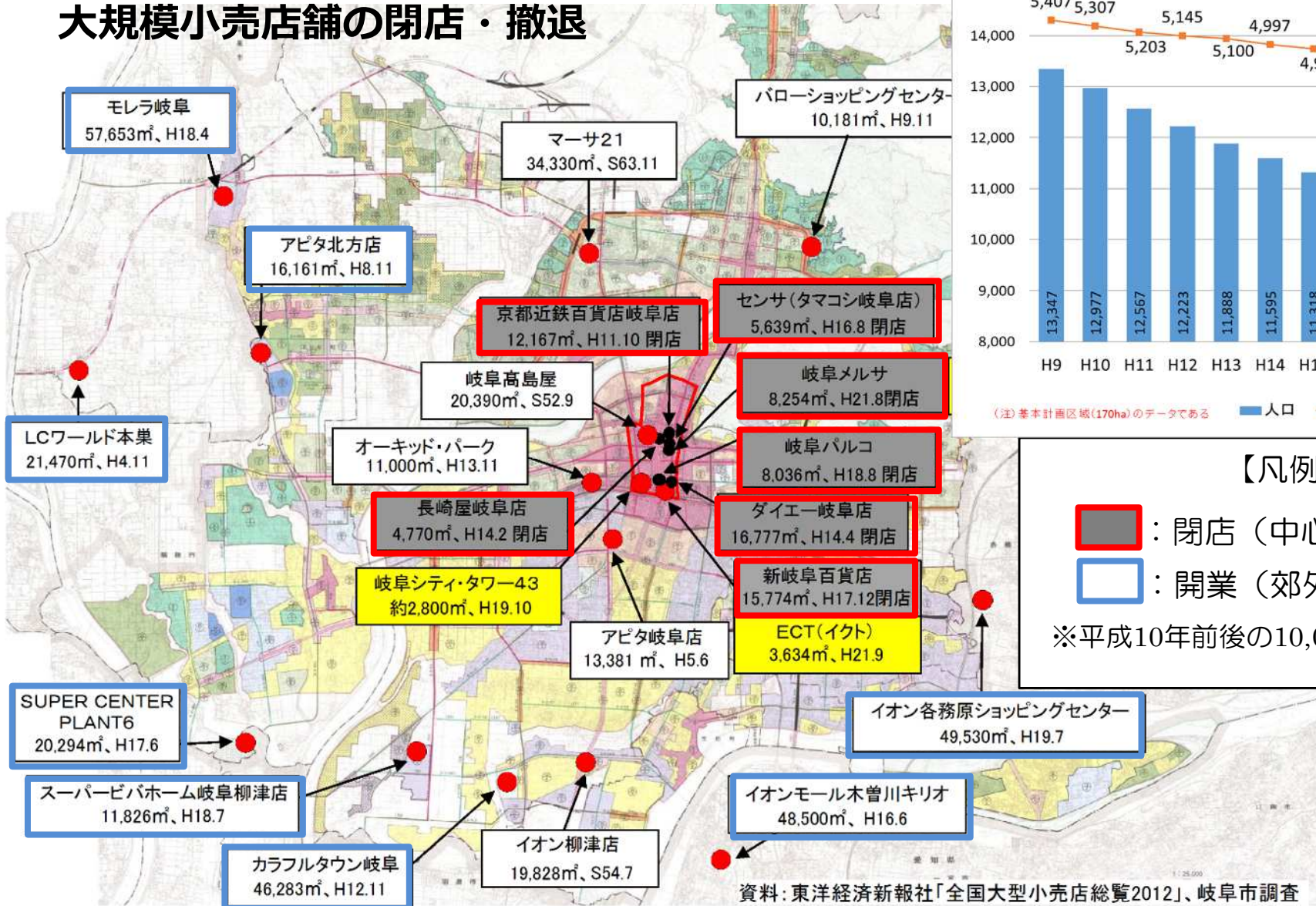


【凡例】  
□: 中心市街地活性化基本計画区域

# 中心市街地活性化基本計画のきっかけ

## 人口・商業機能等の空洞化

### 大規模小売店舗の閉店・撤退

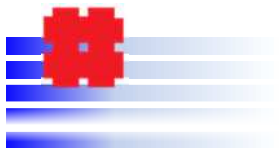


**【凡例】**

- (赤枠) : 閉店 (中心部)
- (青枠) : 開業 (郊外部)

※平成10年前後の10,000㎡以上の店舗

資料: 東洋経済新報社「全国大型小売店総覧2012」、岐阜市調査



# 中心市街地活性化基本計画

## 1. 対象区域（155～170ha）

つかさのまち、柳ヶ瀬、駅周辺エリア（明治期以降のまちの中心）

## 2. 基本的な方針

1期計画（H19） まちなか居住、にぎわいの創出、商業活性化

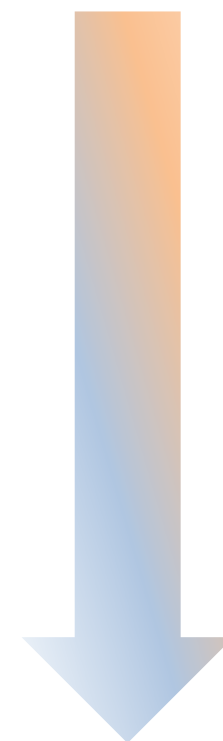
2期計画（H24） まちなか居住、にぎわいの創出

3期計画（H30） まちの魅力となるコンテンツの充実  
まちの活力を支える居住者の確保

4期計画（R5） 時間を消費したくなるような魅力づくり  
選ばれるまちなか暮らし

**まちづくりの方向性が明確化**

・市街地再開発事業、リノベーションまちづくり事業、公共施設整備活用など



# 中心市街地活性化の成果と原動力

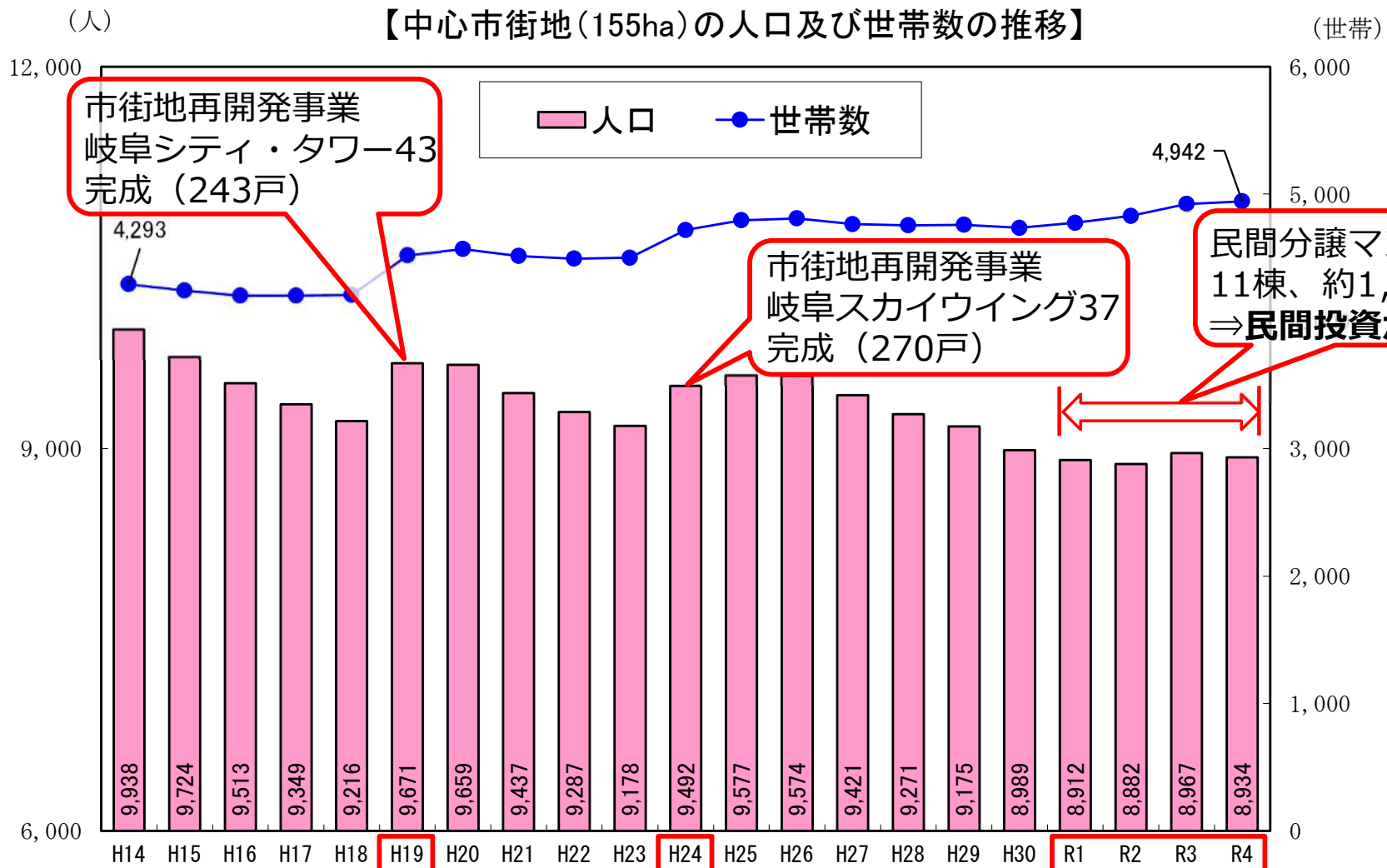
借りて住みたいまち※  
岐阜駅5年連続 No.1

買って住みたいまち※  
岐阜駅 No.2

※2023年住みたい街  
ランキング  
LIFULL HOME'S

## 1. まちなか居住（1期計画～）

H19年以降、**約1,500戸**規模の住宅が供給される！  
（分譲マンション）



(注) 各年10月1日現在

資料：岐阜市まちづくり推進部調べ

# 中心市街地活性化の成果と原動力

## 岐阜市の再開発事業（進行中 及び 完成した事業）

令和5年3月現在

**市街地再開発事業の成功**  
**（岐阜で分譲マンションが売れる！）**  
**⇒再開発の連鎖**  
**⇒一般の分譲マンション建設が進む**

4  
R5完

<p><b>柳ヶ瀬地区第一種市街地再開発事業</b></p> <p>地区面積：約0.6ha 延床面積：約35,900㎡</p> <p>規模構造：地上11階地下1階 SRC造</p> <p>建物用途：商業施設</p> <p>代表者名：柳ヶ瀬市街地再開発組合</p> <p>都市計画決定日：昭和50年11月12日</p> <p>組合設立認可日：昭和51年3月27日</p> <p>完成：昭和52年9月</p> <p><b>平和ビル(岐阜高島屋)</b></p>	<p><b>都市再生特別地区(日ノ出町2丁目地区)</b></p> <p>区域面積：約0.6ha</p> <p>規模構造：地上11階地下1階 SRC造</p> <p>都市計画決定日：平成16年10月22日</p> <p>容積率の緩和：800% → 1,000%</p> <p>延床面積：35,900㎡ → 37,700㎡</p> <p>(1・2階で約1,800㎡の増床)</p> <p>リニューアルオープン：平成17年10月1日</p>
<p><b>高島屋南地区第一種市街地再開発事業</b></p> <p>地区面積：約0.9ha 延床面積：約98,000㎡</p> <p>規模構造：地上35階 RC造一部S造</p> <p>建物用途：住宅、公益的施設、商業施設、駐車場</p> <p>代表者名：高島屋南地区市街地再開発組合</p> <p>理事長：田宮修延</p> <p>都市計画決定日：平成23年12月16日</p> <p>組合設立認可日：平成26年10月10日</p> <p>完成：令和3年3月</p> <p><b>柳ヶ瀬グラッスル35</b></p>	<p><b>岐阜駅北中央東・西地区(イメージバス)</b></p> <p>（柳ヶ瀬周辺：約9ha）</p>
<p><b>間屋町第一地区第一種市街地再開発事業</b></p> <p>地区面積：約0.4ha</p> <p>代表者名：間屋町第一地区再開発準備組合</p> <p>理事長：里田誠一</p> <p>準備組合設立日：平成4年5月15日</p>	<p><b>岐阜駅北中央西地区第一種市街地再開発事業</b></p> <p>地区面積：約0.7ha</p> <p>代表者名：岐阜駅北中央西地区市街地再開発組合</p> <p>理事長：川口憲雄</p> <p>都市計画決定日：令和3年3月12日</p> <p>組合設立認可日：令和5年2月24日</p>
<p><b>吉野町6丁目東地区優良建築物等整備事業</b></p> <p>地区面積：約0.22ha 延床面積：約8,600㎡</p> <p>規模構造：地上13階 S造</p> <p>建物用途：ホテル、商業、駐車場</p> <p>代表者名：マルゼンビル(有)</p> <p>代表取締役：里田誠一</p> <p>工事着手：平成14年2月</p> <p>完成：平成16年3月</p> <p><b>リファ21</b></p>	<p><b>岐阜駅北中央東地区第一種市街地再開発事業</b></p> <p>地区面積：約0.5ha</p> <p>代表者名：岐阜駅北中央東地区市街地再開発組合</p> <p>理事長：菊山哲人</p> <p>都市計画決定日：令和3年3月12日</p> <p>組合設立認可日：令和5年2月24日</p>
<p><b>間屋町西部北街区第一種市街地再開発事業</b></p> <p>地区面積：約0.7ha</p> <p>代表者名：間屋町西部北街区再開発研究会</p> <p>理事長：佐藤守弘</p> <p>研究会設立日：平成13年8月29日</p>	<p><b>吉野町5丁目東地区第一種市街地再開発事業</b></p> <p>地区面積：約0.3ha 延床面積：約14,300㎡</p> <p>規模構造：地上12階S造 地下1階SRC造</p> <p>建物用途：事務所、商業、医療施設、駐車場</p> <p>代表者名：JR岐阜駅前東地区市街地再開発組合</p> <p>理事長：大松利幸</p> <p>都市計画決定日：平成13年3月23日</p> <p>組合設立認可日：平成14年7月2日</p> <p>完成：平成17年5月</p> <p><b>大塚ビル</b></p>
<p><b>間屋町西部南街区第一種市街地再開発事業</b></p> <p>地区面積：約1.1ha 延床面積：約95,000㎡</p> <p>規模構造：地上37階 RC造一部S造</p> <p>建物用途：住宅、商業、業務、ホテル、駐車場</p> <p>代表者名：間屋町西部南街区市街地再開発組合</p> <p>理事長：若原孝行</p> <p>都市計画決定日：平成15年3月31日</p> <p>組合設立認可日：平成20年1月8日</p> <p>完成：平成24年6月</p> <p><b>岐阜スカイウイング37</b></p>	<p><b>岐阜駅東地区第一種市街地再開発事業</b></p> <p>地区面積：約0.5ha 延床面積：約23,800㎡</p> <p>規模構造：地上24階 RC造一部S造</p> <p>建物用途：商業施設、業務(福祉)施設、住宅、駐車場</p> <p>代表者名：岐阜駅東地区市街地再開発組合</p> <p>理事長：丹羽孝明</p> <p>都市計画決定日：平成21年3月19日</p> <p>組合設立認可日：平成26年7月18日</p> <p>完成：平成31年1月</p> <p><b>岐阜イーストライジング24</b></p>
<p><b>岐阜駅西地区第一種市街地再開発事業</b></p> <p>地区面積：約1.1ha 延床面積：約57,600㎡</p> <p>規模構造：地上43階地下1階 RC造一部S造</p> <p>建物用途：住宅、商業、医療福祉施設、放送局、駐車場</p> <p>代表者名：岐阜駅西地区市街地再開発組合</p> <p>理事長：大橋清規</p> <p>都市計画決定日：昭和63年10月25日</p> <p>組合設立認可日：平成元年2月7日</p> <p>完成：平成19年6月</p> <p><b>岐阜シティ・タワー43</b></p>	<p><b>加納清水町3丁目南地区優良建築物等整備事業</b></p> <p>地区面積：約0.19ha 延床面積：約6,700㎡</p> <p>規模構造：地上14階地下1階 SRC造</p> <p>建物用途：住宅、商業、駐車場</p> <p>代表者名：武山廣伸</p> <p>工事着手：平成12年8月</p> <p>完成：平成14年2月</p> <p><b>日本泉ビル</b></p>

2  
H24完

1  
H19完

3  
H31完





# 中心市街地活性化の成果と原動力

## 1. まちの魅力となるコンテンツの創出（3期）

### 1) 空間に変化を生み出す

H26年からR3.6月までに柳ヶ瀬周辺に**約150店舗**新規出店

#### 遊休不動産



空きビル再生「ロイヤル40」

⇒魅力的なコンテンツ創出

若い出店者、床を小割りして賃貸

#### 柳ヶ瀬商店街



定期マーケット「サンデービルディングマーケット」

⇒来街のきっかけづくり

月1回、約130店舗が出店し、約5,000人が来街

### 「柳ヶ瀬を楽しいまちにする株式会社」による取り組み

H28.12月

設立

H29.7月

都市再生推進法人指定

R2.5月

第9回まちづくり法人国土交通大臣賞受賞

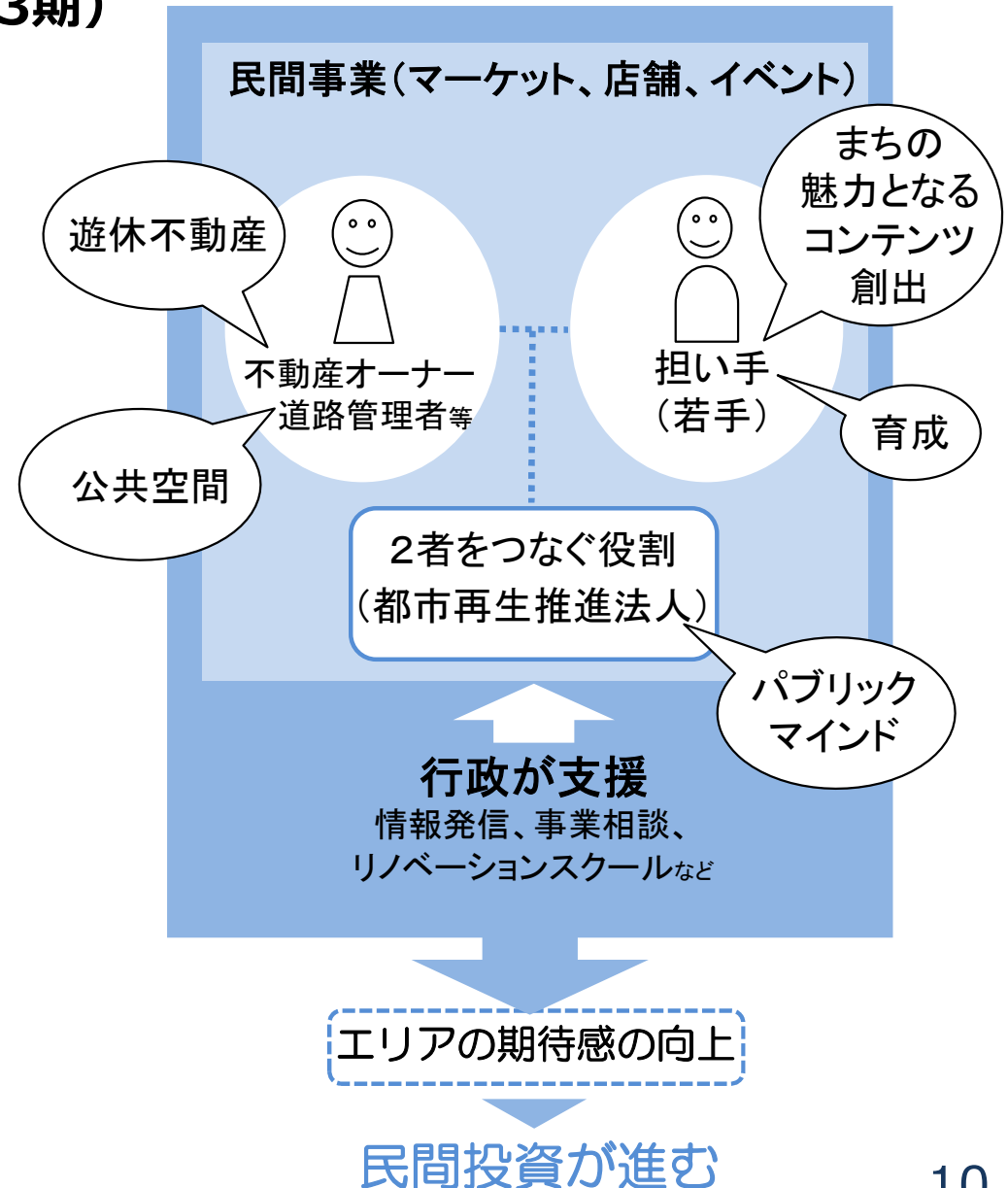
# 中心市街地活性化の成果と原動力

◇ リノベーションまちづくりのイメージ

## 2. まちの魅力となるコンテンツの創出 (3期)

リノベーションまちづくり推進  
(民間主導、行政支援)

このまちの**資産を活かし**、  
**新しい使い方**をすることで、  
**魅力あるコンテンツ**を創出し、  
**エリアの価値**を向上していく



# 中心市街地活性化の成果と原動力

## 2) まちで活躍する人を生み出す リノベーションスクール (R1~R3 : 市主催)

リノベーションスクールとは、遊休不動産などを対象に、  
短期間の集中講座で**エリアの再生を見据えた活用案を作成し**、  
不動産オーナー等へ提案する実践型セミナー。  
スクール開催を通じて、**まちづくりの担い手の育成・創出**



毎回、3~4グループで  
開催 (1グループ6~8名)  
⇒ 3年間で約80名が参加

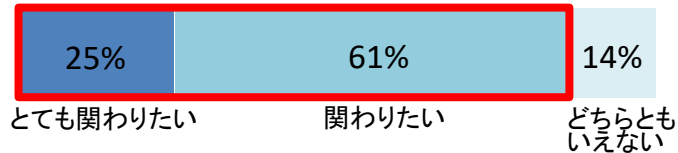


提案の実事業化



### 受講生の意識変化

Q. 受講後に柳ヶ瀬のまちづくりへ関わる意識

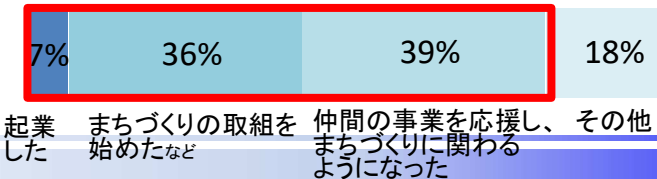


⇒担い手の育成・創出

約9割が柳ヶ瀬に  
関わりたい

### 受講生の行動変化

Q. 受講後の自身の変化



約8割がまちづくりに  
かかる行動の変化

# 中心市街地活性化の成果と原動力

## 3) 公共空間の整備・活用

### みんなの森 ぎふメディアコスモス

設計者：株式会社 伊東豊雄建築設計事務所

#### 施設概要

- ・ 市立中央図書館（知の拠点）
- ・ 市民活動交流センター（絆の拠点）
- ・ 多文化交流プラザ、展示ギャラリーなど（文化の拠点）

#### 来館者数

約15万人 → 123万3965人

（旧本館 H25年）

（メディアコスモス 開館(H27)からの1年間）





# 中心市街地活性化の成果と原動力

## 子どもたちを育む空間



子ども司書制度

(累計120名)

子どもラジオ

(累計77回放送)

メディアリテラシー、情報リテラシーを  
楽しみながら育む



# 世代を超えて都市と人がつながる シビックプライド拠点



図書館を愛する市民が自主的に企画・運営する「ぎふライブラリークラブ」の活動も定着化



# 中心市街地活性化の成果と原動力

## 3) 公共空間の整備・活用

### セントラルパーク 「金公園」

～まちと人がつながる 憩いとうるおいの空間～

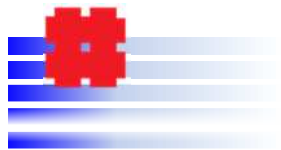
公園という公共空間を、  
市民の皆さんが憩い多様な活動が  
出来る空間に！

(R5.3.4 リニューアルオープン)

#### 施設概要

- ・ 広さ：約1.0ha
- ・ 緑の拠点（芝生広場）
- ・ 遊びの空間
  - 斜面すべり
  - 移動式遊具など
- ・ キッチンスタジオ





# 4 期中心市街地活性化基本計画

## 1. 基本的な方針

消費目的から、日常的に訪れたいくなるまちへ

⇒時間を消費したくなるような魅力づくり

多くの人に選ばれるようにまちなかの環境整備を進める。

⇒選ばれるまちなか暮らし



計画期間

R5.4~R10.3

39の

ハード・ソフト事業

イメージ

# 4 期中心市街地活性化基本計画

## 2-1. 主要事業

### 柳ヶ瀬広場整備事業 (R3~)

【事業の概要】 広さ：約0.13ha

柳ヶ瀬の中心に多機能な機能を有した広場を整備

- ⇒人とまちをつなぐネットワークを形成
- ⇒柳ヶ瀬の魅力創出
  - ・「住む人」「訪れる人」を結ぶ交流空間
  - ・レクリエーション空間



### 柳ヶ瀬の魅力創出



活用イメージ



# 4 期中心市街地活性化基本計画

## 2-2. 主要事業

### リノベーションまちづくり事業 (R4~) 柳ヶ瀬日常二ナーレの開催

#### 【事業の概要】

まちづくりに興味がある人たちが、  
まちの新旧の様々な資源が持つ魅力を活かした  
体験プログラムを企画・運営  
⇒まちづくりの担い手の育成・裾野拡大  
⇒柳ヶ瀬への興味や魅力を深める機会づくり



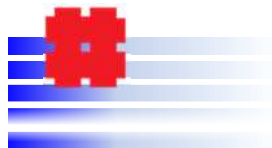
プログラム企画・立案

R4実績 プログラム数：49  
企画・運営に関わった人：163人



体験プログラム  
(柳ヶ瀬映画文化)

R4実績 参加者数：367人



# 4 期中心市街地活性化基本計画

## 2-3. 主要事業

柳ヶ瀬健康運動施設事業（柳ヶ瀬グラスル35 3階）（R5～）

施設名称：“ウゴクテ”

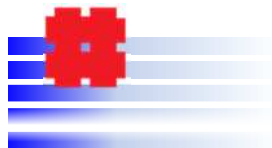
広さ：2,302.87m<sup>2</sup>

### 【事業の概要】

中保健センターと連携し、  
健康に対する意識、  
知識を育み、運動を通じた  
健康づくりを支援

- ・トレーニングジム
- ・フィットネススタジオ
- ・多目的空間など





# 4期中心市街地活性化基本計画

## 2-4. 主要事業

柳ヶ瀬子育て支援施設事業（柳ヶ瀬グラスル35 4階）（R5～）

施設名称：“ツナグテ”

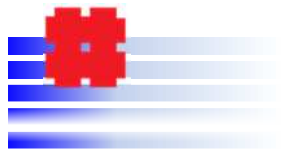
広さ：約1.930m<sup>2</sup>

### 【事業の概要】

遊びを通じて子どもの生きる力を  
養い、次代を担う子どもを育む  
とともに、子育て家庭を支援

- ・ 遊具スペース
- ・ 絵本読み聞かせスペース
- ・ 一時預かりスペース





# 4 期中心市街地活性化基本計画

## 2-5. 主要事業

ぎふしスタートアップ支援事業 (R3~)

(岐阜イーストライジング24 2階)

施設名称 : Neo work-Gifu

(ネオワークギフ)

### 【事業の概要】

多様なライフスタイルに対応できる  
労働環境の提供と起業を志す方や経営課題を  
抱える中小企業のための相談窓口設置

- ・ スタートアップ相談窓口
- ・ シェアオフィスの提供
- ・ コワーキングスペースの提供



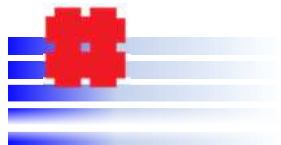
相談風景



ワーキングスペース



シェアオフィス



# 4 期中心市街地活性化基本計画

## 2-6. その他事業

### 岐阜駅北中央東・中央西地区 市街地再開発事業



名称	岐阜駅北中央西地区 第一種市街地再開発事業	岐阜駅北中央東地区 第一種市街地再開発事業
区域面積	約0.7ha	約0.5ha
建築物の整備に関する計画		
建築面積	約1,900㎡	約1,600㎡
延べ面積 (容積対象面積)	約48,000㎡ (約30,500㎡)	約41,500㎡ (約25,500㎡)
建蔽率	約6/10	約6/10
容積率	約95/10	約95/10
主要用途	商業施設、業務施設 住宅、駐車場	商業施設、業務施設 住宅、駐車場
建築敷地の整備に関する計画		
敷地面積	約3,200㎡	約2,700㎡
整備計画	敷地内に歩行者の通行や歩行者用デッキ等の用に供する部分 及び広場状空地を設ける	
住宅建設の目標戸数	約250戸	約200戸

イメージパース



# 4 期中心市街地活性化基本計画

## 2-7. その他事業

### スマートシティ推進事業 公共交通への自動運転技術の導入

中心市街地  
では全国初

中心市街地や川原町、岐阜公園を周遊する自動運転バスを、  
秋頃から5年間の継続運行スタート

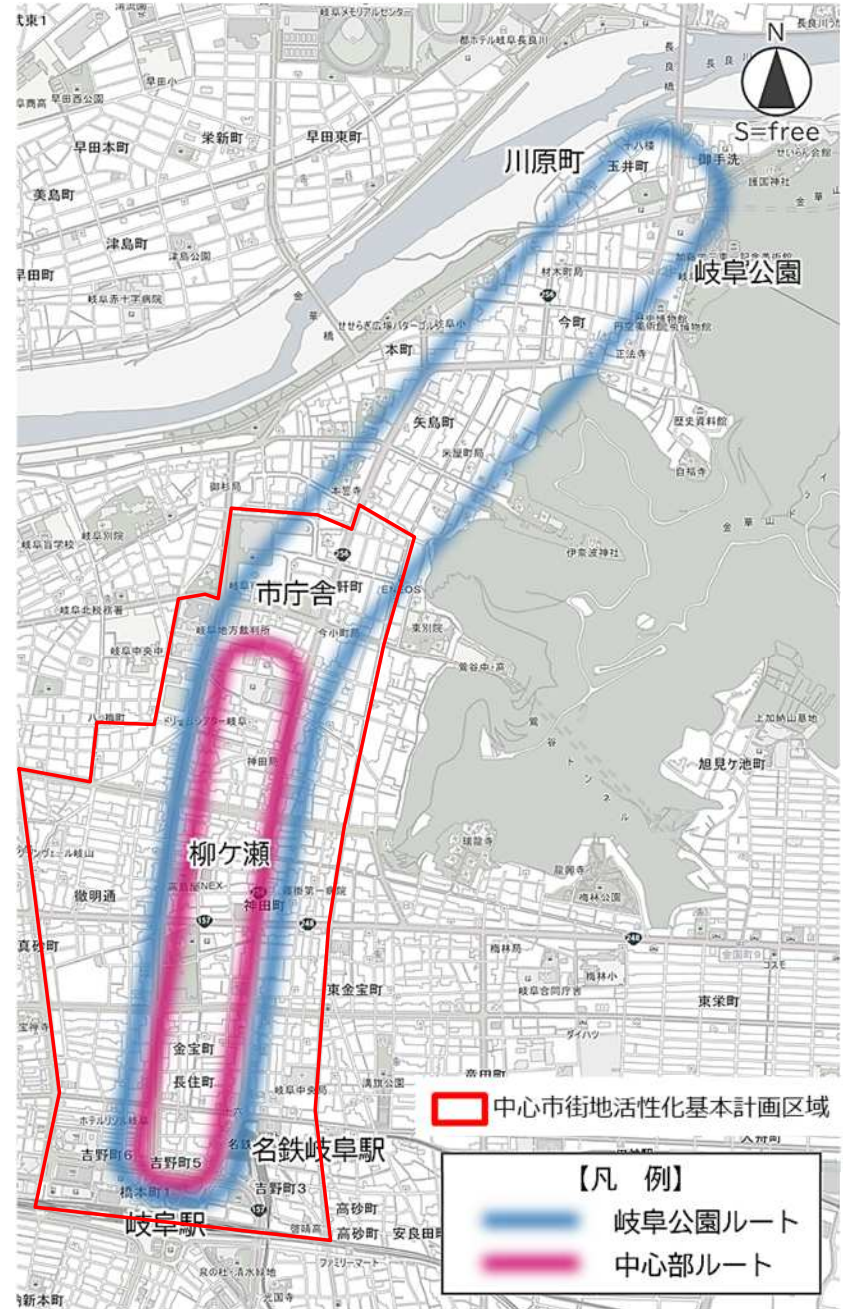
⇒令和9年度までに  
**無人自動運転（レベル4）での自動運転の  
実装**を目指す



中心部ルート

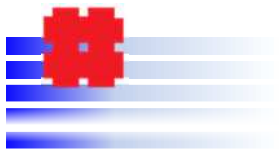


岐阜公園ルート



□ 中心市街地活性化基本計画区域  
【凡例】  
— 岐阜公園ルート  
— 中心部ルート





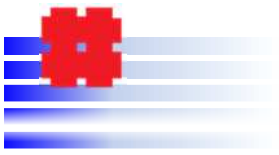
# 今後に向けて

- 1 市街地再開発事業とリノベーションまちづくりの両輪
  - ・ 民間投資を呼び込む
  - ・ エリアの価値（期待値）向上
- 2 民間主導、行政支援
  - ・ 担い手育成・創出、都市再生推進法人との連携
  - ・ 取り組み支援（ハード、ソフト）
- 3 公共空間の活用促進、公共交通自動運転<sup>など</sup>

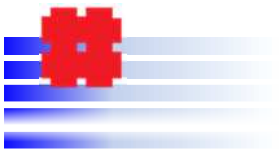


日常的な来街の増加、  
まちなかで暮らしたくなるような環境づくりを推進





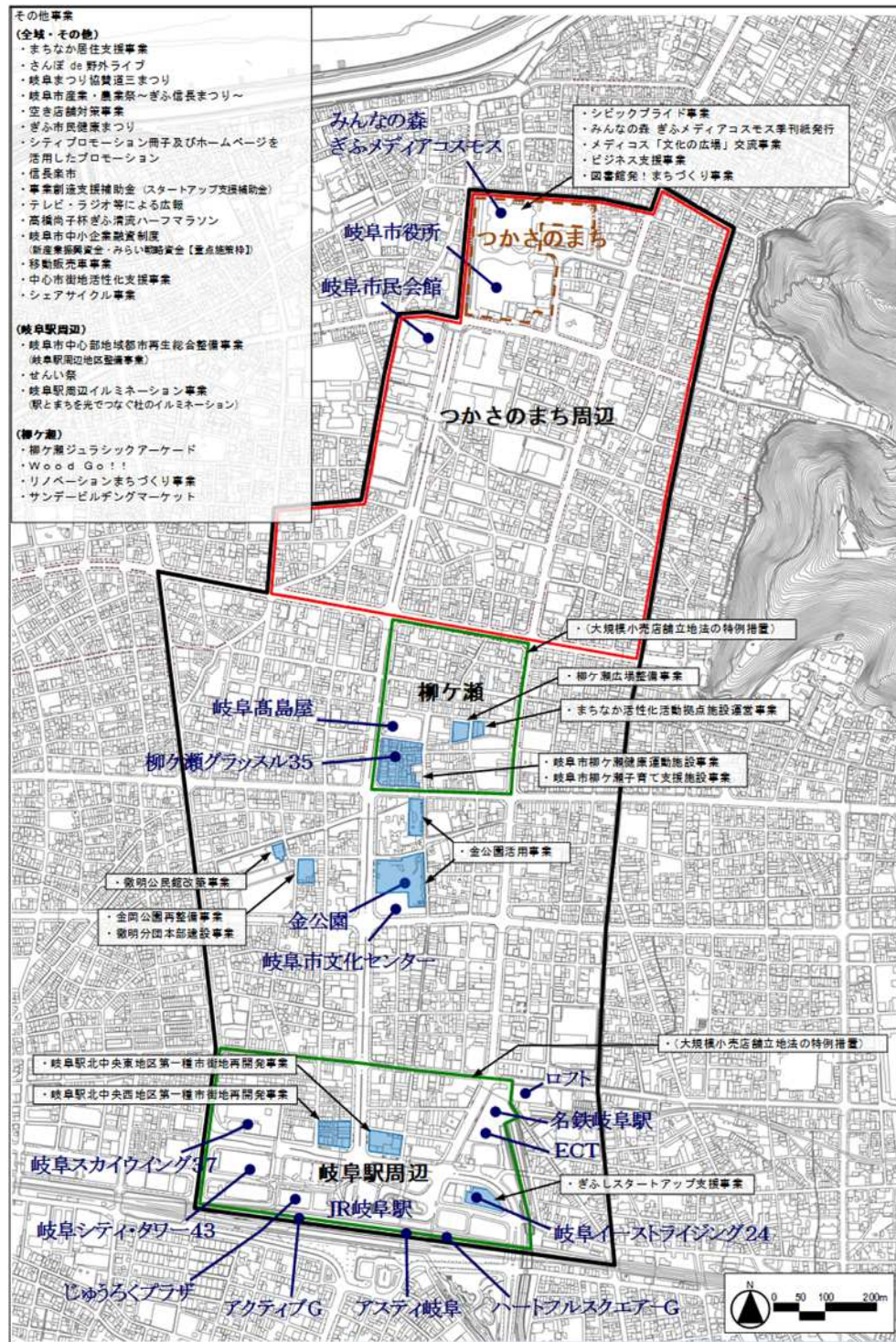
**END**



# 参考

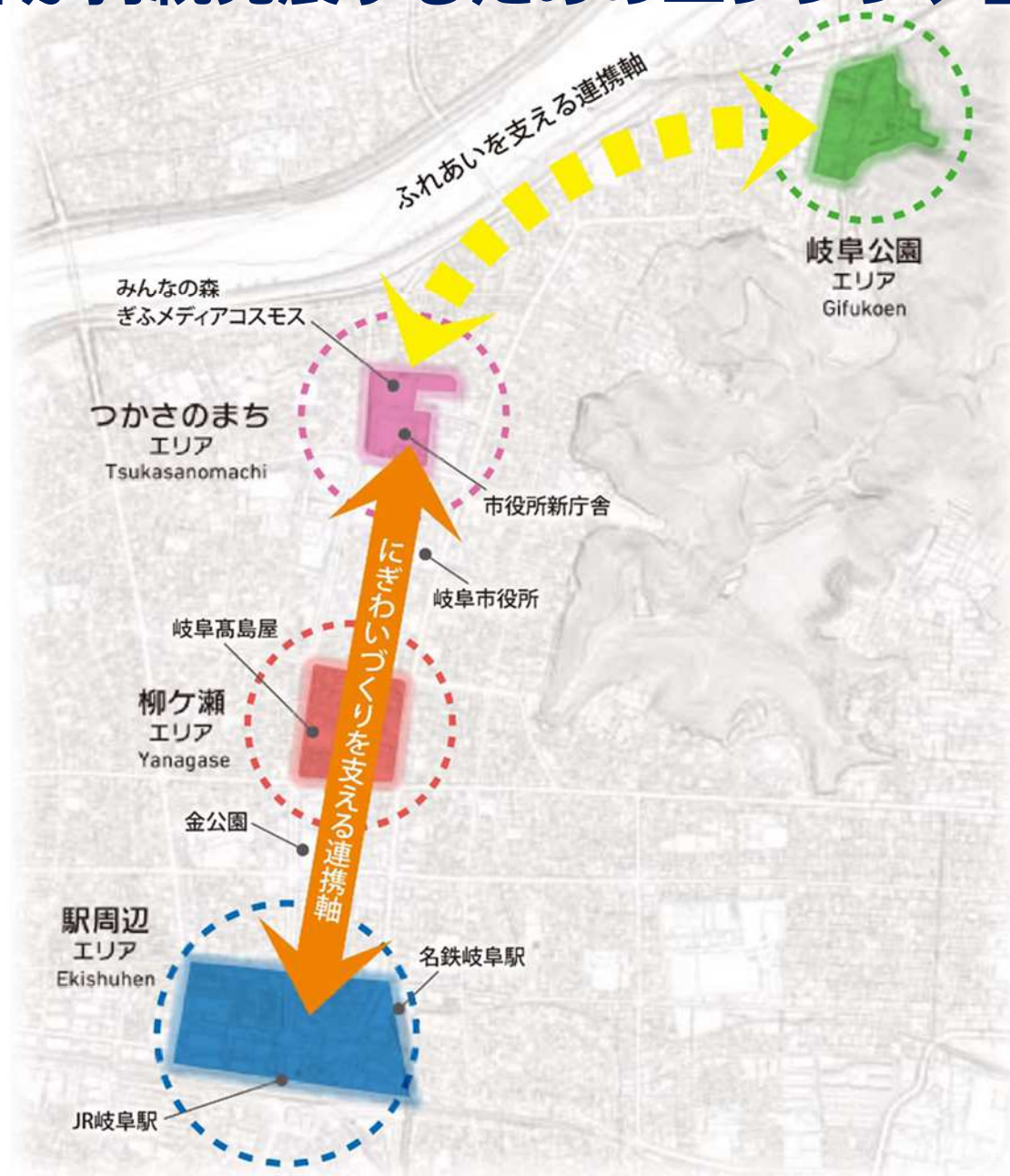


# 参考 1 : 4期計画の掲載事業及び措置の実施箇所



## 参考2：岐阜市センターゾーン

- ・ 商業、居住など多様で高次の都市機能を有する都市の顔
- ・ 都市全体が持続発展するためのエンジン、重要なゾーン



# 参考2：岐阜市センターゾーン（イメージ） 駅周辺・柳ヶ瀬

## イノベーションを創出する地の未来がみえます

— 国内外から絶え間なく多くの人々を迎え入れます —

駅周辺は、交通結節点としての役割のみでなく、多くの人々を迎えるゲートウェイ機能を有する、おちてなしの場であり、宿泊客を呼び入れる施設も増えています。この一帯では良好なアクセス性に起因する、まちなかに居住の促進に加えて新たなオフィス需要の拡大も主としており、クリエイティブな人材の交流による岐阜市郊のイノベーションが生みだされる未来がみえます。

## Eki shuhen 駅周辺エリア

もてなす。



JR岐阜駅北口周辺



JR岐阜駅



コンベンション施設

**求められる主な都市機能**  
オフィス機能／宿泊機能／商業機能／  
教育文化機能／医療機能／防災機能 等

### 未来に向けて

- 新たな働く場となる様々な業種や勤続形態のプラットフォームとしてリモートオフィスの実証実験を行います。
- 鉄道とバスとのシームレスな乗り継ぎなど、進にも優しく利用しやすい交通環境の整備を進めます。
- 名古屋圏に近い良好なアクセス性を生かし、まちなかに居住を支援します。

**主な関連計画**  
岐阜市総合交通戦略／  
岐阜市まち・ひと・しごと創生総合戦略 等



リモートオフィス／  
コワーキングスペース

## 伝統と先進が融合する地の未来がみえます

— お気に入りの出会える個性に彩られた空間が広がります —

柳ヶ瀬は古い街と新興する人々に愛され暮らしてきた、にぎわいの場です。阪東屋が誇る老舗店舗に加え、リノベーションされた建物では、新たに起業を志す店主が店舗を構えるなど、個性に彩られた表通りは景観にあふれています。また、市街地再開発出発を機とする柳ヶ瀬周辺の再開発は、多くの居住空間を創出するなど、新時代のまちづくりを予感させます。伝統と先進が融合したまちなみの新たな未来がみえます。

個性あふれる店舗で再生した  
古くも新しい商業のまちなみ



にぎわう。

## Yanagase 柳ヶ瀬エリア

高島屋南地区  
第一種市街地再開発  
事業と周辺のまちなみ



**求められる主な都市機能**  
商業機能／子育て支援機能／健康づくり機能／教育文化機能 等

### 未来に向けて

- エリア内の新たなリノベーションの展開につなげるため、まちづくりの担い手づくりを進めます。
- 日常生活に欠かすことのできない都市機能とともに、より高度で多様な都市機能が集積する利点を生かし、まちなかに居住を支援します。

**主な関連計画**  
岐阜市中心市街地活性化基本計画 等



出典：高島屋南  
市街地再開発組合

# 参考2：岐阜市センターゾーン（イメージ） つかさのまち・岐阜公園

市民の誇りとなる地の未来がみえます  
— 知とぬくもりを育みながら、多様なふれあいが生まれます —

つかさのまちは、行政サービスの中核的機能を有する市役所新庁舎をはじめ、市民活動や交流の場、自ら文化活動も行える、文化に触れる場、さらには、知的好奇心を満たしてくれる図書館など市民生活に欠かすことのできない機能が揃っています。訪れることで、岐阜市に関わる様々な人々が岐阜市に対する愛着や誇り（シビックプライド）を感じ育み合う場でもあり、この地を拠点として多くの市民が手をとり合い、笑顔で笑顔に暮らす未来がみえます。

**つかさのまち** エリア

市役所新庁舎周辺

ふれあう。

2つの施設が生み出す新たなふれあい

行政サービスの中核的施設

知・絆・文化の拠点

みんなの広場カオカオ

みんなのびるメディアコスモス

（岐阜）みどりの丘

北側エントランス

求められる主な都市機能  
教育文化機能／行政機能／子育て支援機能等

未来に向けて

- 新庁舎における基幹的機能の充実を図りながら、伝統的な行政サービスの向上に努めます。
- 知、絆、文化とふれあうことができる「みんなの森 びるメディアコスモス」では、まちづくりへの市民活動団体の参画や、岐阜で楽しく豊かに暮らしていくための知の広場、市民の熱意の積極的な情報発信などにより、ふれあいと交流を促進し、シビックプライドの醸成を図っています。

主な関連計画  
岐阜市新庁舎建設基本計画／  
岐阜市設置のまちづくり推進計画 等

ミュージアムを彷彿とさせる地の未来がみえます  
— 時空を超えて、本物の戦国歴史ロマンが息づきます —

金華山の山頂から山麓にかけては、織田信長公時代のもと思われる天守台の石垣や居館跡、斎藤道三公時代の石垣などが次々に発見され、往時の姿に思いをはせることができます。周辺には戦国の当時の人々の営みを彷彿させる町屋が今も残り、その佇まいのなかに、歴史を大切にする人々の思いが息づいています。過去から思いがけず歴史と現在の接点ともいえるこの地では、人々を魅了するオープンエアミュージアムとしての未来がみえます。

三人の戦国武将の夢の足跡を辿る  
オープンエアミュージアム

道三公 信長公 光秀公

岐阜公園

魅せる。

岐阜公園 エリア

求められる主な都市機能  
商業機能／宿泊機能／教育文化機能等

未来に向けて

- 歴史跡岐阜城跡の遺産に基づいた整備を進め、全国に誇る歴史遺産・観光資源の魅力を発信します。
- 金華山、長良川など豊かな自然の恵みを生かしながら「アウトドア キング」を進めます。

主な関連計画  
岐阜市観光ビジョン／  
歴史岐阜城跡整備基本計画 等

川原町

びるメディアコスモスの夜間

アウトドアに楽しむウォーキング