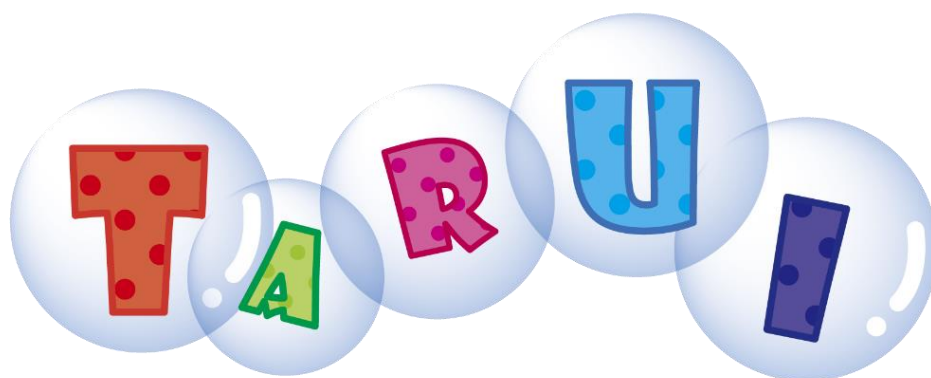


# 垂井町庁舎跡地等活用基本計画



令和3年3月

(第2版)

垂井町



# 目次

序章 背景と目的.....	1
序-1 背景と目的 .....	1
序-2 本業務の進め方 .....	3
<b>第1章 条件の整理.....</b>	<b>5</b>
1-1 基本構想までの検討経緯 .....	5
1-2 基本構想の概要 .....	7
1-3 周辺公共施設等の状況 .....	8
1-4 庁舎跡地等の状況 .....	14
1-5 庁舎東館の取得 .....	20
<b>第2章 庁舎跡地等の利活用の考え方 .....</b>	<b>21</b>
2-1 既存施設等の活用・処分 .....	21
2-2 新たな施設の構成機能 .....	22
<b>第3章 施設計画 .....</b>	<b>26</b>
3-1 基本方針・整備方針 .....	26
3-2 施設利用の想定 .....	28
3-3 施設規模の設定 .....	34
<b>第4章 事業手法の検討 .....</b>	<b>35</b>
4-1 整備手法の比較検討 .....	35
4-2 管理運営主体について .....	36
4-3 概算事業費 .....	43
4-4 スケジュール .....	43



# 序章 背景と目的

## 序－1 背景と目的

---

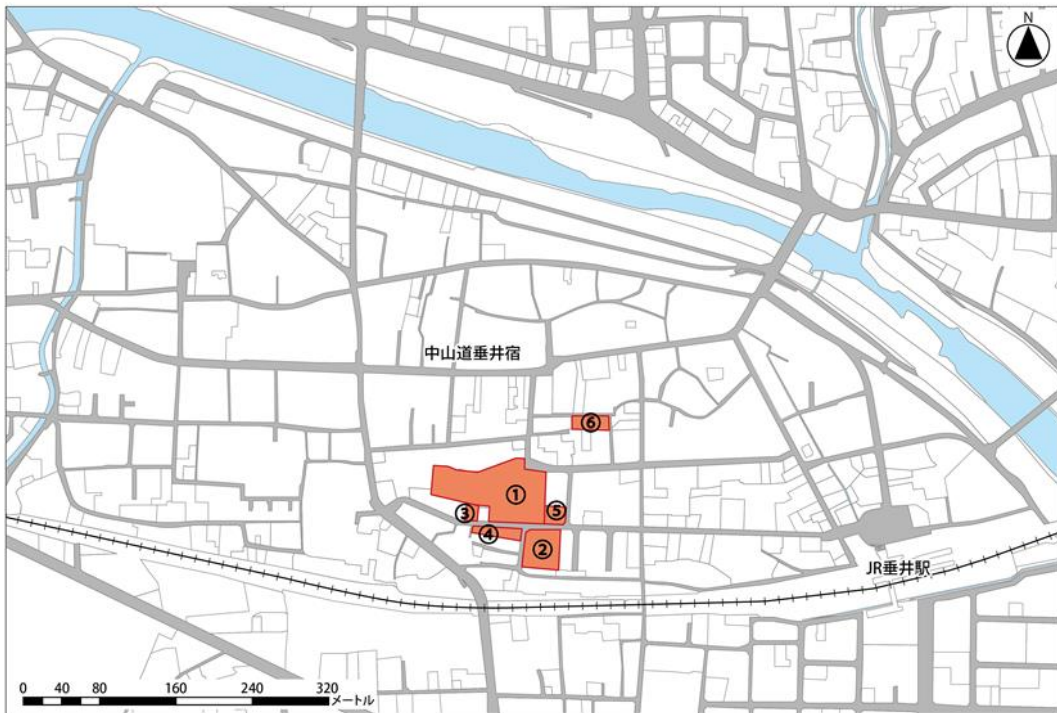
垂井町（以下「本町」という。）では、役場庁舎の老朽化等に伴い、新たに庁舎を整備し、令和元年9月に役場機能の移転を行った。移転に伴い、残された庁舎敷地及び建物に加え、同じく老朽化等に伴い、平成30年度策定の公共施設アクションプランにおいて、他用途施設への統合の方針が掲げられている、隣接の中央公民館の敷地及び建物（以下「庁舎跡地等」という。）について、中山道垂井宿を含めた当該地区の活性化と、本町のまちづくりへの有効活用の検討が必要であるため、庁舎の移転決定を契機に、庁舎跡地等に関する利活用の議論を本格的にスタートさせた。

その後、平成30年度には多様な住民参加を経て、「垂井町現庁舎敷地等活用基本構想（以下「基本構想」という。）」を策定し、庁舎跡地等の活用の方針を定めた。

令和元年度には、基本構想等の成果を踏まえ、庁舎跡地等の活用に向けた調査、検討を行い、今後の設計につなげていくための「垂井町庁舎跡地等活用基本計画（以下「基本計画」という。）」を取りまとめた。

その後、令和2年7月に新庁舎東側のGOHパーク（以下「庁舎東館」という。）を取得した。これに伴い、庁舎東館の活用を踏まえ、庁舎跡地等の新たな施設における行政機能及び貸室機能について見直しを行う。

図表 業務対象位置図



庁舎跡地等位置図

	敷地面積		敷地面積
①役場庁舎	4,926.66 m <sup>2</sup>	⑤職員駐車場（東）	476.03 m <sup>2</sup>
②中央公民館	1,608.80 m <sup>2</sup>	⑥職員駐車場（北）	525.61 m <sup>2</sup>
③職員駐車場（西）	347.57 m <sup>2</sup>		
④職員駐車場（南）	469.42 m <sup>2</sup>	計	8354.09 m <sup>2</sup>

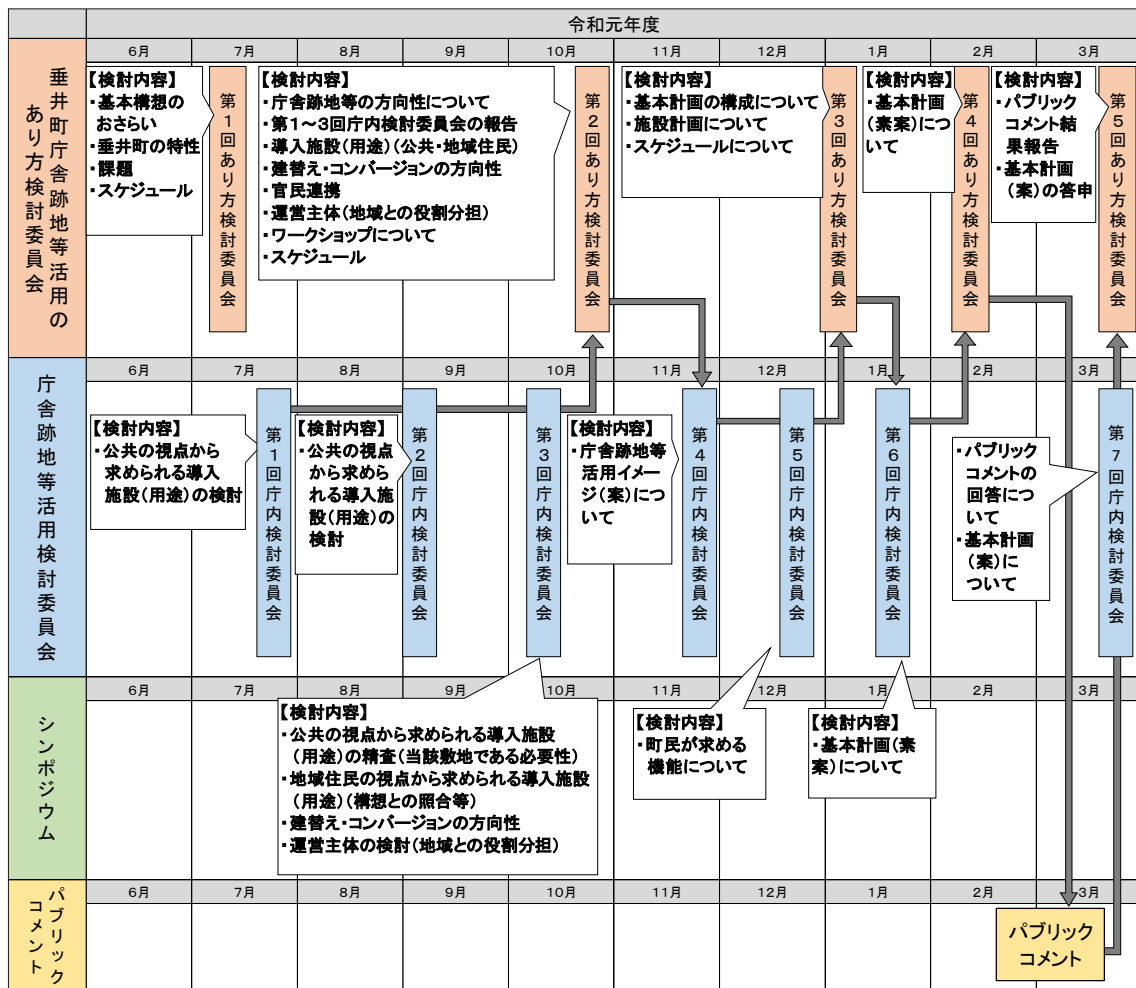
## 序－2 本業務の進め方

本業務は、平成30年度までの検討プロセス及び結果との整合性に留意しながら、庁舎跡地等活用検討委員会（以下「庁内検討委員会」という）及び「垂井町庁舎跡地等活用のあり方検討委員会（以下「あり方検討委員会」という）」での議論を重ね、広く町民に意見を求めた上で、基本計画としてとりまとめる。

併せて、庁舎東館の取得に伴い、令和2年度は、庁舎跡地等活用に関する調査特別委員会での議論を重ね、基本計画の見直しを行う。

業務の進め方を以下に示す。

図表 業務の進め方



令和2年度												
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
行政機能等集約化 検討委員会		庁内検討委員会 【検討内容】 ・旧庁舎跡地、 庁舎東館へ集約する行政機能の検討	庁内検討委員会 【検討内容】 ・旧庁舎跡地、庁舎東館へ集約する行政機能の検討 ・関係団体へのヒアリングについて	庁内検討委員会 【検討内容】 ・旧庁舎跡地、 庁舎東館へ集約する行政機能の検討	庁内検討委員会	庁内検討委員会	庁内検討委員会 【検討内容】 ・関係団体へのヒアリング、サウンディング調査について			庁内検討委員会 【検討内容】 ・サウンディング調査結果、事業手法について ・施設規模について	庁内検討委員会 【検討内容】 ・基本計画の見直しについて	庁内検討委員会
庁舎跡地等活用に関する 特別委員会	特別委員会 【検討内容】 ・庁舎跡地等活用基本計画について ・今後のスケジュールについて			特別委員会 【検討内容】 ・旧庁舎跡地、 庁舎東館へ集約する行政機能の検討	特別委員会	特別委員会		特別委員会 【検討内容】 ・関係団体へのヒアリング、サウンディング調査について ・住民説明会について	特別委員会	特別委員会 【検討内容】 ・サウンディング調査結果、事業手法について ・施設規模について	特別委員会 【検討内容】 ・基本計画の見直しについて	特別委員会
その他							関係団体ヒアリング調査			サウンディング調査		



# 第1章 条件の整理

## 1-1 基本構想までの検討経緯

- ・ 町民をはじめ多くの人に参加する「がやがや会議<sup>※1</sup>」を、平成 28 年度からの 2 か年で計 10 回開催し、多くの意見を頂いた
- ・ 平成 30 年度には、2 回の町民ワークショップ等を通して町民意見を集約し、基本構想をとりまとめた

### (1) 検討経緯の概要

庁舎跡地等活用の検討は、平成 28 年第 3 回垂井町議会臨時会で、庁舎の移転が決定したことに伴い、庁舎跡地等活用の議論が本格的にスタートした。

その後、跡地となる敷地と敷地に隣接する中山道垂井宿周辺地区を含めた一体的な計画を策定するため、町民をはじめ多くの人に参加し「がやがや会議」が開催された。この会議は平成 28 年度に 5 回、平成 29 年度に 5 回の計 10 回行われた。平成 28 年度に行われた 5 回の会議では、映写機による約 40 年前の垂井の町並みの上映やワークショップ形式による町の魅力となる資源の共有から始まり、具体的な跡地等活用案を議論するための準備が行われた。その後の平成 29 年度に行われた 5 回では、これまでに議論された案のターゲットを決めるための準備や、そのターゲット層の方々と跡地等活用案を議論した。

平成 30 年 5 月、庁舎跡地等の有効活用について必要な事項を検討するため、公募町民やがやがや会議参加者、有識者、町内の各種団体の代表者などで構成された「垂井町現庁舎敷地等活用のあり方検討委員会」が設置された。この委員会は全 4 回行われ、基本構想の策定に向け、庁舎跡地等の利活用の方向性について協議が行われた。

町民意見の集約を目的とし、第 1 回、第 2 回の検討委員会の後、第 1 回、第 2 回の町民ワークショップが開催された。第 1 回の町民ワークショップではシニア世代、第 2 回のワークショップでは現役世代を対象とし、活用の方向性について、重要度と優先度を話し合い、参加者と共有した。

第 3 回の検討委員会の後、平成 31 年 2 月にパブリックコメントを募集し、2 件の意見が提出され、その意見に対する町の考え方を回答した。

※1 がやがや会議とは…平成 28 年度、平成 29 年度にわたり、岐阜大学と連携し、多様な人々の参加のもと、跡地活用のビジョンについて議論。

(2) 基本構想策定までの主な意見

がやがや会議	現庁舎敷地等活用のあり方検討委員会	町民ワークショップ
<p><b>【現庁舎敷地等の活用の理念・方針】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ターゲット 「本当はこだわりを持っている子連れの主婦」</li> <li>・ビジョン 「子どもを遊ばせながら、集まった住民と交流をし、長時間滞在できる空間」</li> </ul> <p><b>【広場利用のイメージ】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・自転車練習</li> <li>・キャラクターショー等に使用するステージ</li> <li>・公園としての活用 →垂井の水を使用した池、砂場、BBQスペース</li> <li>・フリーマーケット</li> </ul> <p><b>【建築物利用のイメージ】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・垂井地区の伝統を尊重した祭りに関する施設</li> <li>・アートにまつわる商業施設</li> <li>・自習スペース</li> <li>・託児所</li> <li>・ロッククライミングやトランポリンのできる施設</li> <li>・気軽に集えるカフェ</li> </ul> <p>* 広場及び建築物の利用のイメージは垂井宿周辺地区のコミュニティ醸成支援業務実績報告書におけるモデルを用いた意見収集の結果よりまとめた</p> <p><b>【その他】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・集客のためのインパクトを重視した新たな産業の開発</li> </ul> <p><b>【課題】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・現庁舎以外の用途で使用する場合の自由度の検証</li> <li>・活用法と維持費のバランスの検討</li> <li>・常に新たな活用法を提案、運営することのできる主体</li> <li>・行政と民間の役割分担の明確化</li> <li>・町内コミュニティの運営への関わり方の多様性</li> <li>・曳山祭り、湧き水などの資源を活用する重要性</li> <li>・周辺の施設との連動性</li> <li>・中山道への歩行動線の魅力向上</li> <li>・隣接する土地の取得等による、まとまりのある土地</li> <li>・対象敷地に安全にアクセスできる車動線</li> </ul>	<p><b>第1回</b> 敷地跡地等の活用の基本的な考え方、方向性について協議を行った</p> <p><b>【意見】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・商業施設や子育て支援施設としての活用</li> <li>・新庁舎で出来ること以外の創出拠点としての活用</li> <li>・町営住宅のような「ターゲット」を呼び込むのではなく、住んでもらう活用の方法</li> <li>・庁舎移転に伴う、中心地としての賑わいの維持</li> <li>・安心して子育てができる施設</li> <li>・建築物、道路環境などの安全性の不足</li> </ul> <p><b>第2回</b> 第1回ワークショップを踏まえ、庁舎跡地活用の基本的な考え方、活用方針について協議を行った</p> <p><b>【意見】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・旧垂井の賑わいがなくなるといえないような、小規模な施設と広場</li> <li>・周辺の道路が狭隘なため、大規模な防災拠点は現実的ではない</li> <li>・集会や観光など多岐にわたる用途の集約された施設</li> <li>・図書館を核にした街づくり</li> <li>・毎日人が集えるような活用</li> <li>・次回のワークショップの対象を若者向けに</li> </ul> <p><b>第3回</b> 第2回ワークショップを踏まえ、庁舎跡地の活用方針の基本的な考え方、広場及び建築物利用のイメージについて協議を行った</p> <p><b>【意見】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・広場のイメージとして、様々な利用ができる、ある程度の広さを持った敷地</li> <li>・建物のイメージとして、用途を限定せず、多目的に利用できる魅力的な建物</li> <li>・町内の諸施設との機能連携を目指す</li> <li>・曳山祭りだけではなく、垂井7地区の様々な祭りを考慮した検討が必要</li> </ul> <p><b>第4回</b> パブリックコメントを踏まえ、基本構想のとりまとめを行った</p> <p><b>【意見】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・パブリックコメント             <ol style="list-style-type: none"> <li>1 周辺の集会施設を移転し、多機能センターとしての活用</li> <li>2 トイレ、観光情報、飲食店を整備した誰もが利用しやすい施設</li> </ol> </li> <li>・パブリックコメントの文言が基本構想と大きな相違がみられない為、委員会の案として町長へ報告</li> </ul>	<p>* 第1回検討委員会の協議結果で整理した「対応策の試案」12項目の中から1人ずつ上位3項目を選出した結果を以下の表にまとめた（カッコ内は投票数）</p> <p><b>第1回（シニア世代対象）</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 防災関連施設の効果的な配置（15）</li> <li>2 中山道を活かした交流・集客イベントの場（13）</li> <li>3 子どもから高齢者までが安心して楽しめる場（10）</li> <li>4 曳山祭りを活かした観光戦略（9）</li> <li>5 若年層の定住意識を高めるまちの魅力化（6）</li> <li>6 子育て環境の充実（5）</li> <li>7 公共施設の老朽化・狭隘化の解消（4）</li> <li>7 観光案内所と連携した担い手育成の場（4）</li> <li>9 生活サービス関連施設の効果的な配置（2）</li> <li>9 空き家の利活用を誘導できる活用の展開（2）</li> <li>11 施設の複合化（1）</li> <li>11 幅広い世代が住みやすい生活サービスの提供（1）</li> </ol> <p><b>【その他の意見】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・売却</li> <li>・災害時の避難場所</li> <li>・宿泊施設、福祉関係の総合センター</li> <li>・公園</li> </ul> <p><b>第2回（子育て世代対象）</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 子育て環境の充実（8）</li> <li>1 子どもから高齢者までが安心して楽しめる場（8）</li> <li>3 施設の複合化（7）</li> <li>4 若年層の定住意識を高めるまちの魅力化（6）</li> <li>5 交流・集客イベントの場（5）</li> <li>5 幅広い世代が住みやすい生活サービスの提供（5）</li> <li>7 防災関連施設の効果的な配置（4）</li> <li>8 曳山祭りを活かした観光戦略（3）</li> <li>9 観光案内所と連携した担い手育成の場（1）</li> </ol>

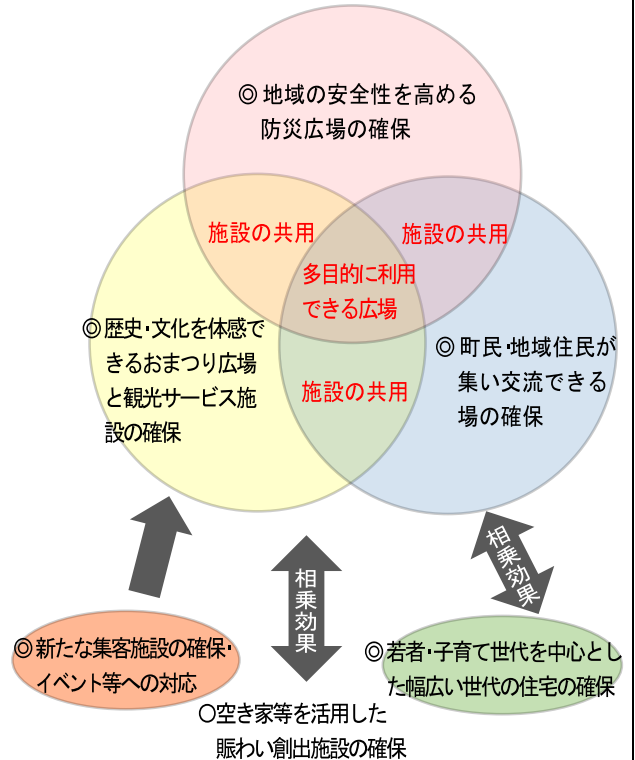
## 1-2 基本構想の概要

・庁舎跡地等について、6つの活用方針に基づき「誰もが楽しく・安全に集える垂井の賑わい拠点づくり」を活用理念とする基本構想を、ワークショップ等を通して作成した

基本構想策定にあたり、町民意見の反映として、あり方検討委員会では公募町民が委員として参画した。また2回の町民ワークショップの成果として取りまとめられた、6つの活用方針が基本構想の活用の理念である「誰もが楽しく・安全に集える垂井の賑わい拠点づくり」に反映されている。

策定機関	岐阜県垂井町
策定年次	平成31年3月
現庁舎敷地等の活用方針	<p>●現庁舎敷地等の活用方針</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・町民・地域住民が集い交流できる場の確保</li> <li>・若者・子育て世代を中心とした幅広い世代の住宅の確保</li> <li>・歴史・文化を体感できるおまつり広場と観光サービス施設の確保</li> <li>・地域の安全性を高める防災広場の確保</li> <li>・新たな集客施設の確保・イベント等への対応</li> <li>・空き家等を活用した賑わい創出施設の確保</li> </ul> <p>●現庁舎敷地等の活用の理念 「誰もが楽しく・安全に集える垂井の賑わい拠点づくり」</p> <p>【広場としての利用方針】</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 日常は、子供の遊び場や幅広い世代の憩いの場として利用できる広場</li> <li>② イベント時は、まつりやスポーツ・レクリエーション、フリーマーケットなど、多彩な行事に対応できる広場</li> <li>③ 災害時に利用できる広場</li> </ol> <p>【建築物としての利用方針】</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 日常は、子供の屋内の遊び場（屋内レクリエーション等）や各種サークル活動、ボランティア活動、高齢者等の娯楽・地域福祉等の場として利用できる施設</li> <li>② イベント時（観光対応含む）は、広場と一体的に多彩な行事に対応できる施設および観光サービス施設</li> <li>③ 災害時に利用できる施設（多様な利用に対応できるように、施設のフロアは柔軟に個別利用や一体利用が可能とすることが必要）</li> </ol>

図表 現庁舎敷地等の活用の基本的な考え方のイメージ



## 1-3 周辺公共施設等の状況

---

### (1) 老朽化の状況

**・庁舎跡地等の活用を考える上では、周辺公共施設等の再編機能についても考慮する必要がある**

全国の自治体同様、本町においても、人口減少下で税収減少が見込まれる中、これまで建設してきた公共施設等の老朽化対策、更新費用を含めた維持管理費の増大が大きな課題となっている。

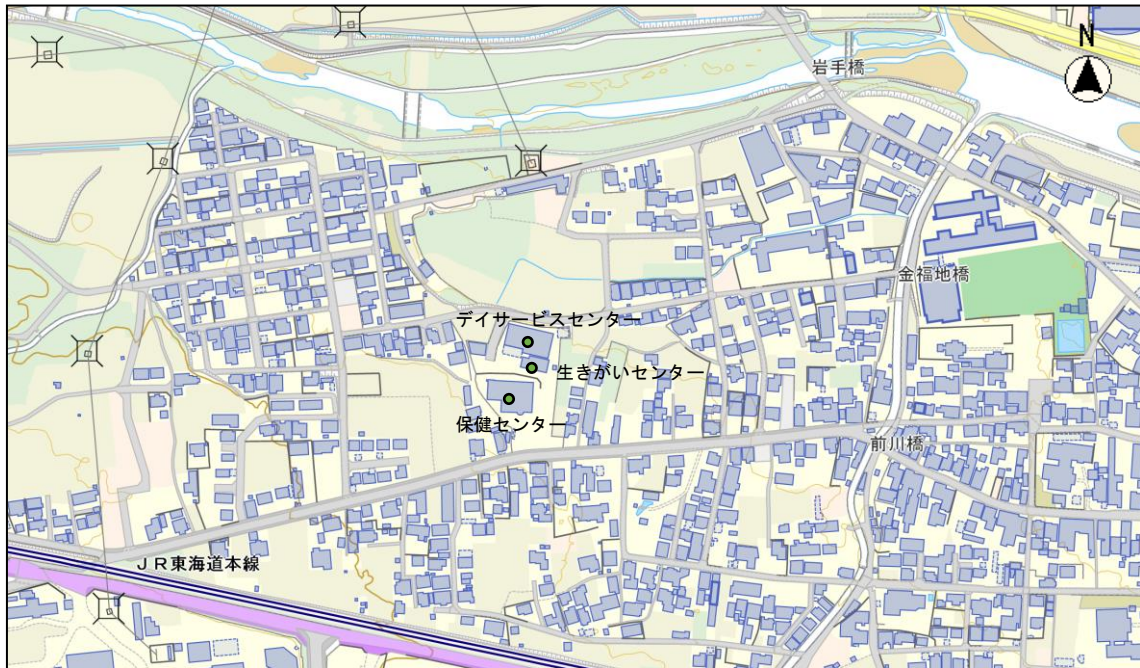
そのような状況を踏まえ、平成30年度に策定した公共施設アクションプラン（以下「アクションプラン」という。）においては、平成28年度に策定した公共施設等総合管理計画に基づき、公共建築物全体の修繕・更新等の発生時期を見通したうえで、分野横断的な視点も踏まえながら、今後「継続」、「移譲」、「廃止」、「統合」する施設を検討し、財政収支を意識した事業化を図るための実施計画として策定した。

庁舎跡地等の施設を含む周辺の公共施設等をみると、築30年以上及び耐用年数の7割以上が経過している等老朽化が進んでおり、アクションプランにおける再編区分は、「継続」ではなく、「移譲」、「廃止」、「統合」のいずれかに分類されている施設が多くある。

以上より、庁舎跡地等の活用を考える上では、周辺公共施設等の再編機能についても考慮する必要があるといえる。

図表 公共施設・公園の配置





施設名	建設年度	構造	延床面積	経過年数	設定耐用年数	アクションプランにおける再編方向区分
旧庁舎	1966	RC	4,061 m <sup>2</sup>	55年	60年	F【用途廃止】
中央公民館	1970	RC	1,590 m <sup>2</sup>	51年	60年	C【他用途施設への統合】
福社会館	1965	RC	597 m <sup>2</sup>	56年	60年	C【他用途施設への統合】
垂井地区まちづくりセンター	1975	RC	452 m <sup>2</sup>	46年	60年	C【他用途施設への統合】
垂井東町コミュニティセンター	1983	S	163 m <sup>2</sup>	38年	45年	E【民間・地域への移譲】
垂井西町コミュニティセンター	1984	S	179 m <sup>2</sup>	37年	45年	E【民間・地域への移譲】
垂井中町コミュニティセンター	1985	S	170 m <sup>2</sup>	36年	45年	E【民間・地域への移譲】
ふれあいプラザ夢の屋	1972	W	574 m <sup>2</sup>	49年	30年	C【他用途施設への統合】
勤労青少年ホーム	1985	RC	690 m <sup>2</sup>	36年	60年	E【民間・地域への移譲】
保健センター	1988	RC	902 m <sup>2</sup>	33年	60年	C【他用途施設への統合】
生きがいセンター	2000	S	200 m <sup>2</sup>	21年	45年	C【他用途施設への統合】
デイサービスセンター	1991	RC	656 m <sup>2</sup>	30年	60年	C【他用途施設への統合】

資料：垂井町公共施設アクションプラン

〈参考〉

再編方向区分	耐用年限到達までの取組	耐用年限到達時での取組み	
A【配置・規模を継続保全】	「長寿命化改修」を実施し、耐用年限到達まで利用	現在規模と同等又は拠点化・複合化規模で「建替え更新」	町有施設として再編
B【規模縮小による継続保全】	「長寿命化改修」を実施し、耐用年限到達まで利用	需要に見合った規模に縮小して「建替え更新」	
C【他用途施設への統合】	必要に応じて「長寿命化改修」を実施し、耐用年限到達まで利用	他施設への移転統合	
D【同用途施設間での統合】	統合に向けた取組を開始（基本的に「長寿命化改修」を実施しない）	統合先（拠点化・複合化）施設：必要規模で「建替え」	
E【民間・地域への移譲】	移譲に向けた取組を開始（必要に応じて「長寿命化改修」を実施）	（建替え更新しない）	町有施設から除外
F【用途廃止】	条件が整った時点で「用途廃止手続き」（必要に応じて「長寿命化改修」を実施）	（建替え更新しない）	

## (2) 町民等利用の状況

・周辺公共施設の再編の際に、様々な目的で町民が利用している貸室機能については、機能確保に留意する必要がある

周辺公共施設のうち、様々な目的で町民が利用している貸室機能を備えている施設は、中央公民館と垂井地区まちづくりセンターである。

中央公民館の各諸室の年平均稼働率は約10～60%となっている。稼働率が最も高い町民ホールでは、卓球やタスポニー等の軽スポーツやダンス、合唱等の利用がされているほか、その他諸室では打合せ、書道、俳句、語学レッスン等で利用されている。なお、町民ホールの機能は、新庁舎で整備された垂井ホールで代替されるが、卓球等の軽スポーツを行う機能は整備されていない。

垂井地区まちづくりセンターの各諸室の年平均稼働率は約20～60%となっている。合唱や楽器演奏等で利用されている談話室の稼働率が高くなっている。

いずれの施設も、アクションプランにおいて「同用途施設間での統合」（基本的に「長寿命化改修」を実施しない）と示されていることから、統合の際にはこれらの貸室機能の確保についても留意する必要がある。

上記2施設の利用状況を以下にまとめる。

図表 貸室機能の利用状況（中央公民館）

名称	規模		利用状況		
	人数 (名)	面積 (㎡)	稼働率 (%)		主な用途
			年平均	最大 (月)	
2-1・2-2 会議室	40	94.0	33	49 (5月)	打合せ、書道、俳句、 朗読、絵画
2-3会議室	20	46.5	31	46 (5月)	打合せ、俳句、工作、 絵画
和室(松・竹)	-	67.6	41	45 (3月)	打合せ、囲碁、民踊、 合唱
和室(梅)	-	25.5	12	32 (11月)	打合せ、合唱、アカペラ
視聴覚室	16	80.5	19	23 (11月,1月)	フランス語レッスン、 詩吟、合唱
町民ホール	100	359.1	61	67 (4月~6月)	タスポニー、卓球、創作ダンス、 合唱、踊り、ダンス、手芸、打 合せ、レクリエーション、総会



2-1 会議室



2-2 会議室



2-3 会議室



和室



視聴覚室



図表 貸室機能の利用状況（垂井地区まちづくりセンター）

名称	規模		利用状況		
	人数 (名)	面積 (㎡)	稼働率 (%)		主な用途※
			年平均	最大 (月)	
大会議室	60	95.3	22	27 (3月)	打合せ、会議、俳句、 工作、琴、華道
小会議室	12	36	18	24 (9月)	打合せ、詩吟、俳句
談話室	30	73.2	57	64 (12月)	打合せ、詩吟、合唱、 踊り、演奏
和室	20	43	18	26 (3月)	打合せ、合唱、踊り、 茶道



大会議室



小会議室



談話室



和室

※調理室の利用希望が多いが、同センターでは未整備のため、垂井町保健センターの調理室を利用している

また、勤労青少年ホームは、特定非営利活動法人Let'sたるいが指定管理者として管理・運営を行い、総合型地域クラブとして、幼児から高齢者の体力・健康づくりをはじめ、親子で参加教室、文化教室、キッズ～ジュニア教室、一般教室、サークル活動など幅広く活動を実施している。年間延べ約2万人の利用があり、新施設において、これらの機能を継承することを前提に、貸室機能の見直しに配慮する必要がある。利用状況については以下のとおり。

図表 各室の利用状況（勤労青少年ホーム）

名称	規模	利用状況		
	面積 (㎡)	利用回数 (回)	利用者数 (人)	主な用途
軽体育室	78	246	5,800	運動教室
調理実習室	71	50	300	料理教室
娯楽談話室	20	77	700	文化教室
音楽室	34	108	1,000	文化教室
講習室	56	167	2,000	文化教室

## 1-4 庁舎跡地等の状況

### (1) 建物等の現状

- ・旧庁舎、中央公民館いずれも老朽化が進行
- ・旧庁舎は廃止、中央公民館は統合の方針（新庁舎に移行しない機能もある）

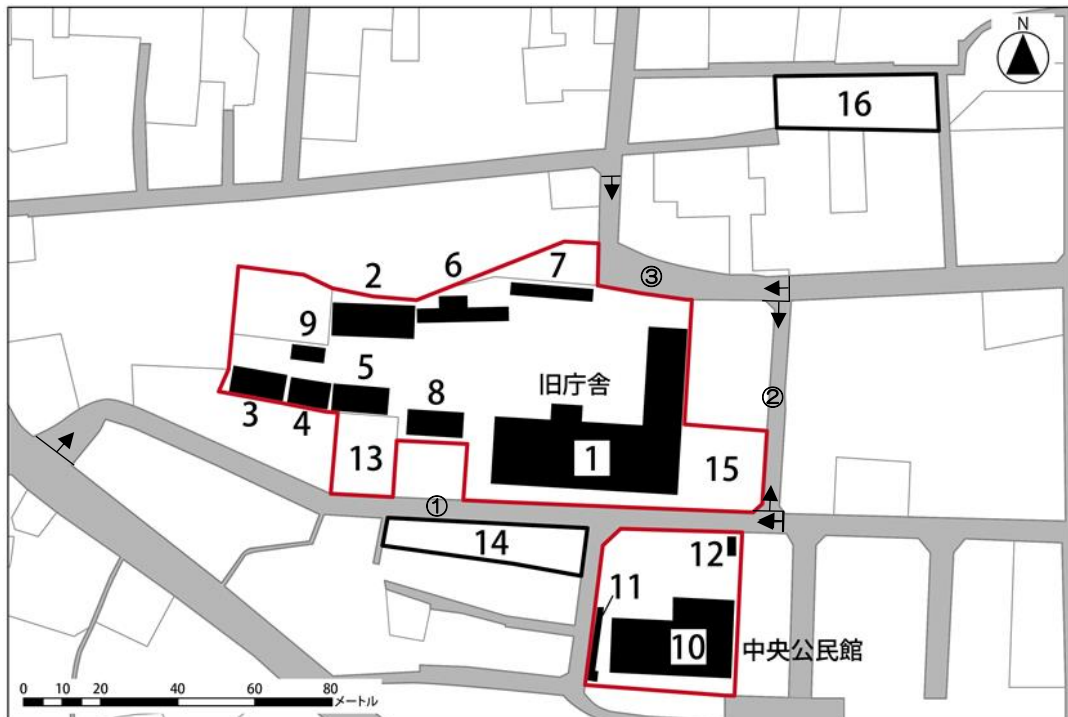
庁舎跡地等の棟別建物状況及び敷地状況、道路幅員は以下のとおりとなる。対象となる敷地、建築物は概ねまとまって位置しているが、職員専用駐車場（北）が飛び地となっている現状である。また周辺の道路幅員について、最も幅の狭い箇所では4mと狭隘な道路に隣接している。

庁舎跡地等の敷地面積は、職員駐車場も含め、8,354.09㎡となる。

旧庁舎は1966年に建築され、55年が経過しており、設定耐用年まで残り5年と、非常に老朽化が進んでいることが分かる。また、中央公民館は1970年に建築され、51年が経過しており、設定耐用年まで残り9年となっている。附属棟に関しても、いずれも築30年以上経過している。

アクションプランにおいて、旧庁舎はF【用途廃止】、中央公民館はC【他用途施設への統合】と位置付けられている。

図表 庁舎跡地等の配置状況



図表 道路幅員の状況

①	5.3m～11.8m
②	4.0m～6.9m
③	4.7m～11.8m

図表 庁舎跡地等の写真



No1. 旧庁舎



No2. 倉庫 1



No3, 4, 5. 倉庫 2・3・4



No6. 駐輪場 1



No7. 駐輪場 2



No8. 消防団車庫・倉庫兼  
土地改良区事務所



No9. 防災倉庫



No10. 中央公民館



No11. 駐輪場



No12. 車庫



No13. 職員駐車場 (西)



No14. 職員駐車場 (南)



No15. 職員駐車場 (東)



No16. 職員駐車場 (北)

図表 庁舎跡地等の概要（基本情報）

No.	施設名	建設年度		経過年数	設定 耐用年限	耐用年数 到達年度	構造	階数	延床面積	敷地面積
1	旧庁舎	1966	S41	55年	60年	2026	RC	3階	3,259 m <sup>2</sup>	4,927 m <sup>2</sup>
2	倉庫1	1971	S46	50年	45年	2016	S	2階	228 m <sup>2</sup>	
3	倉庫2	1980	S55	41年	45年	2025	S	2階	157 m <sup>2</sup>	
4	倉庫3	1989	H1	32年	45年	2034	S	2階	97 m <sup>2</sup>	
5	倉庫4	1980	S55	41年	45年	2025	S	2階	157 m <sup>2</sup>	
6	駐輪場1	1966	S41	55年	45年	2011	S	1階	36 m <sup>2</sup>	
7	駐輪場2									
8	消防団車庫・倉庫兼 土地改良区事務所	1988	S63	33年	45年	2033	S	2階	164 m <sup>2</sup>	
9	防災倉庫	2004	H16	17年	30年	2034	LS	1階	14 m <sup>2</sup>	1,609 m <sup>2</sup>
10	中央公民館	1970	S45	51年	60年	2030	RC	3階	1,590 m <sup>2</sup>	
11	駐輪場	1970	S45	51年	45年	2015	S	1階	13 m <sup>2</sup>	
12	車庫	不明	不明	不明	不明	不明	不明	1階	不明	
13	職員駐車場（西）	—	—	—	—	—	—	—	—	348 m <sup>2</sup>
14	職員駐車場（南）	—	—	—	—	—	—	—	—	469 m <sup>2</sup>
15	職員駐車場（東）	—	—	—	—	—	—	—	—	476 m <sup>2</sup>
16	職員駐車場（北）	—	—	—	—	—	—	—	—	526 m <sup>2</sup>

資料：垂井町公共施設アクションプラン、垂井現庁舎敷地等活用基本構想

庁舎跡地等はいずれも土地、建物ともに町有のものとなっている。

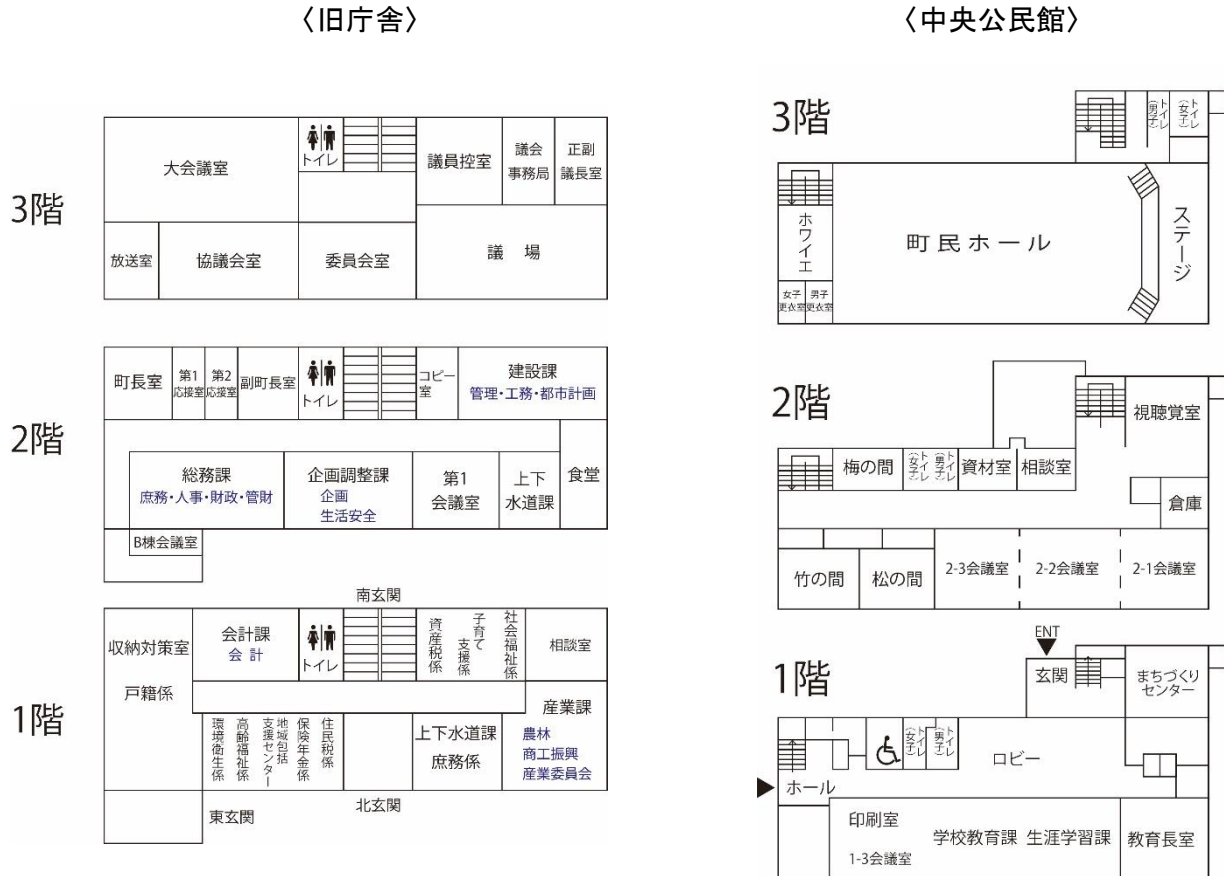
旧庁舎の敷地と中央公民館の敷地で用途地域が異なり、旧庁舎の敷地では準防火地域に指定されている。

図表 庁舎跡地等の概要（法規制等）

No.	施設名	土地の 保有状況	建物の 保有状況	用途地域	容積率 (%)	建蔽率 (%)	地域地区	小学校区
1	旧庁舎	町有	町有	商業地域	400	80	準防火地域	垂井
2	倉庫1							
3	倉庫2							
4	倉庫3							
5	倉庫4							
6	駐輪場1							
7	駐輪場2							
8	消防団車庫・倉庫兼 土地改良区事務所							
9	防災倉庫	町有	町有	第一種 住居地域	200	60	—	垂井
10	中央公民館							
11	駐輪場							
12	車庫	町有	—	商業地域	400	80	準防火地域	垂井
13	職員駐車場（西）							
14	職員駐車場（南）							
15	職員駐車場（東）							
16	職員駐車場（北）	町有	—	商業地域	400	80	準防火地域	垂井

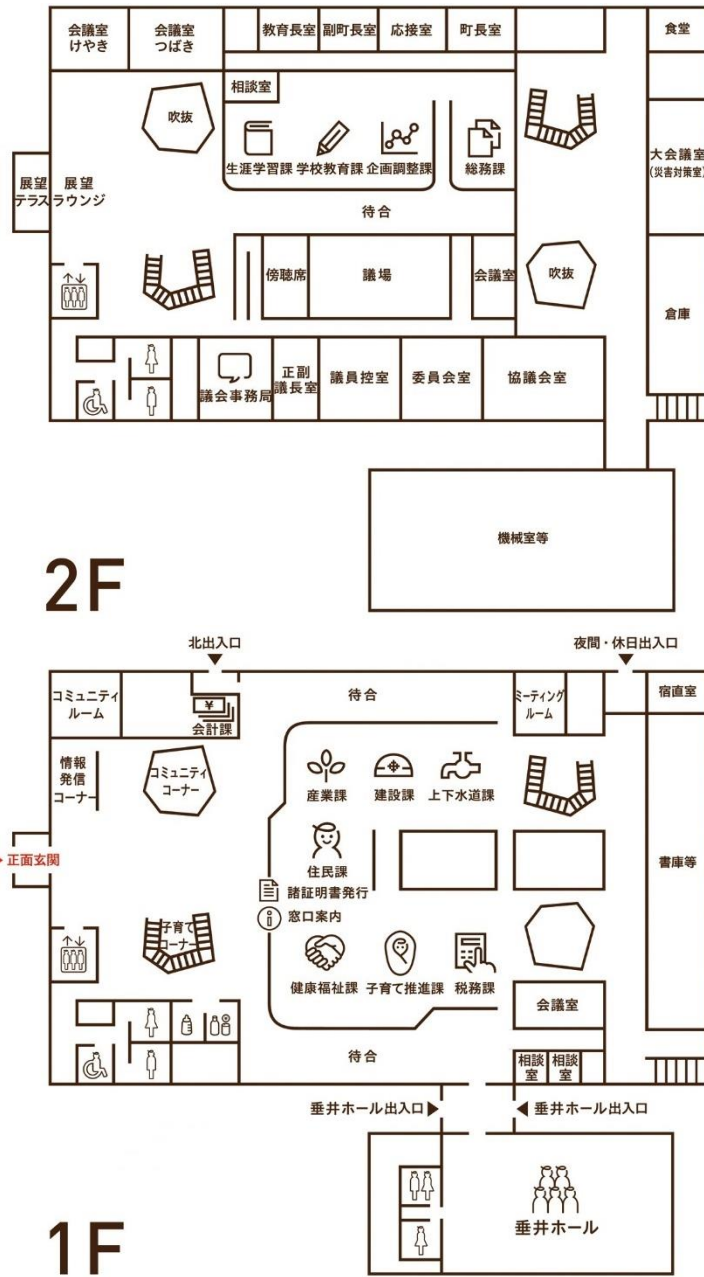
資料：都市計画図

図表 旧庁舎（左）及び中央公民館（右）のフロアレイアウト  
（新庁舎への機能移転前）



なお、上記の機能のうち、庁舎機能や町民ホール（中央公民館）等の一部機能は、新庁舎に移転している。

図表 新庁舎のフロアレイアウト



コミュニティスペース



垂井ホール



1階エントランス付近



外観

## (2) 防災上の役割

・旧庁舎と中央公民館は災害時の指定避難所及び緊急指定避難場所に指定されていることから、一定の役割の継承に留意する必要がある

旧庁舎・中央公民館はいずれも耐震性が無い状況である。ただし、いずれも災害時の指定避難所及び緊急指定避難場所に指定（地震は除く）されており、収容可能人数は計 260 人となっている。

新たな施設整備にあたっては、防災上の役割の継承に留意する必要がある。

図表 庁舎跡地等の概要（ハザード関連）

No.	施設名	耐震	Is値	指定 避難所	緊急指定 避難場所	洪水	土砂 災害	地震	火災	収容可能 人数
1	旧庁舎	×	0.38	○	○	○	○	-	○	100
2	倉庫1	×	-							
3	倉庫2	×	-							
4	倉庫3	○	-							
5	倉庫4	×	-							
6	駐輪場1	×	-							
7	駐輪場2									
8	消防団車庫・倉庫兼 土地改良区事務所	○	-							
9	防災倉庫	不明	-							
10	中央公民館	×	0.14	○	○	○	-	○	160	
11	駐輪場	×	-							
12	車庫	不明	-							
13	職員駐車場（西）	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14	職員駐車場（南）	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15	職員駐車場（東）	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16	職員駐車場（北）	-	-	-	-	-	-	-	-	-

資料：第2回垂井町庁舎のあり方検討委員会資料、  
垂井町公共施設アクションプラン、指定避難所運営マニュアル

## 1-5 庁舎東館の取得

### ・庁舎跡地等の活用を考える上では、新たに取得した庁舎東館へ集約する行政機能とあわせて考慮する必要がある

令和2年7月に新庁舎東側の庁舎東館を取得した。建物は、鉄骨造陸屋根6階建、延面積9,841.66㎡で、1階部分が床面積2,733.76㎡あり、事務室等として活用できる空間である。

取得により新たに行政機能を集約可能な適地ができたことから、アクションプランにおける再編区分に基づき、庁舎跡地等の周辺公共施設と他に本町が保有する公共施設をあわせて、庁舎跡地等と庁舎東館にそれぞれ集約する行政機能を考慮する必要がある。

庁舎東館の概要（基本情報）

施設名	建設年度		経過年数	設定 耐用年限	耐用年数 到達年度	構造	階数	延床面積	敷地面積
庁舎東館	1991	H3	30年	45年	2036	S	6階	9,841㎡	5,548㎡

庁舎東館の概要（法規制等）

施設名	土地の 保有状況	建物の 保有状況	用途地域	容積率 (%)	建蔽率 (%)	地域地区
庁舎東館	町有	町有	準工業地域	200	60	—

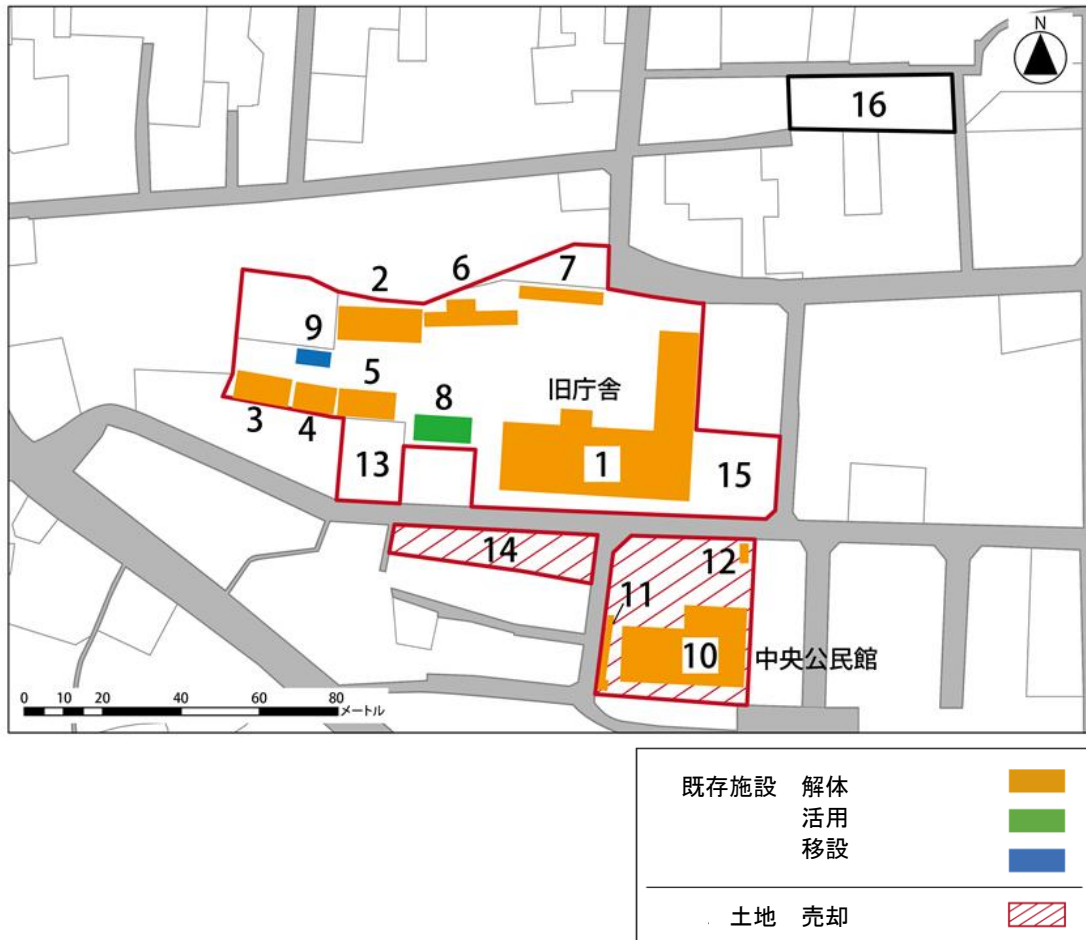


## 第2章 庁舎跡地等の利活用の考え方

### 2-1 既存施設等の活用・処分

庁舎跡地等にある既存施設等の活用・処分について、あり方検討委員会及び庁内検討委員会にて検討を行った結果を以下に整理する。

図表 庁舎跡地等の配置状況

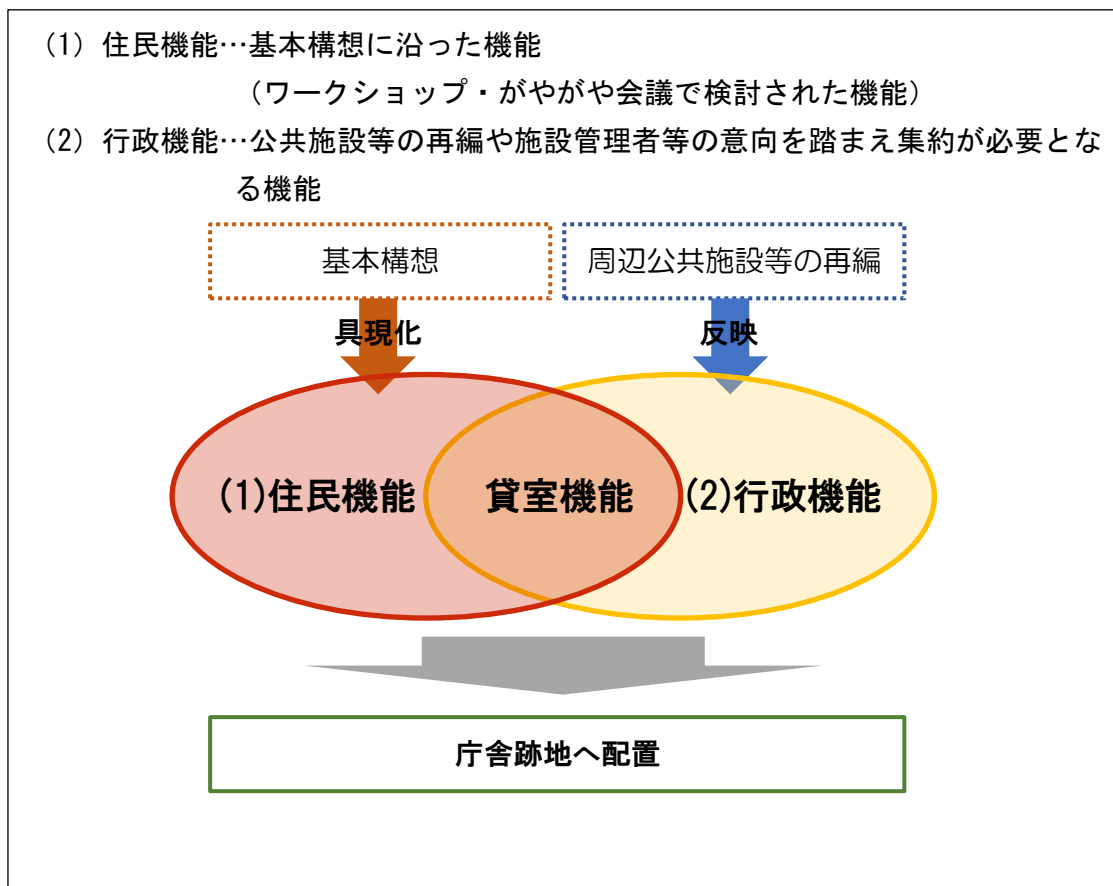


- ・ No. 1～7について : 既存施設を解体
- ・ No. 8について : 既存施設を活用
- ・ No. 9について : 既存施設を移設
- ・ No. 10～12について : 既存施設を解体し、敷地を売却
- ・ No. 13、15について : 庁舎跡地等と一体的に活用
- ・ No. 14について : 中央公民館と一体に売却
- ・ No. 16について : 集約後の垂井地区まちづくりセンター、  
商工会、福社会館の敷地と一体となって  
活用の方向性を検討

## 2-2 新たな施設の構成機能

庁舎跡地等の活用に関する基本計画を策定する上では、基本構想を踏まえるとともに、周辺公共施設等の再編等により必要となる行政機能の集約も考慮する必要がある。以上を踏まえ、新たな施設の構成機能を以下のように整理する。

図表 新たな施設の構成機能



### (1) 住民機能

住民機能の整理にあたっては、基本構想で定められている「建物としての利用方針」「広場としての利用方針」を踏まえ、今までの町民等意見を参考にイメージを具体化する。

その結果は次頁のとおり。

基本構想

活用の理念

「誰もが楽しく・安全に集える垂井の賑わい拠点づくり」

活用の方針

- 1 町民・地域住民が集い交流できる場の確保
- 2 若者・子育て世代を中心とした幅広い世代の住宅の確保
- 3 歴史・文化を体感できるおまつり広場と観光サービス施設の確保
- 4 地域の安全性を高める防災広場の確保
- 5 新たな集客施設の確保・イベント等への対応
- 6 空き家等を活用した賑わい創出施設の確保

利用方針

【建築物としての利用方針】

【広場としての利用方針】

<p>①日常は、子供の屋内の遊び場（屋内レクリエーション等）や各種サークル活動、ボランティア活動、高齢者等の娯楽・地域福祉等の場として利用できる施設</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・多目的小ホール</li> <li>・高齢者向け健康施設</li> <li>・ケアサービス</li> <li>・貸しスタジオ</li> <li>・カラオケ</li> <li>・ボルダリング</li> <li>・カフェ</li> <li>・屋内型子供向け遊具</li> <li>・喫茶店</li> <li>・カフェ</li> <li>・IT 教室</li> <li>・学習センター</li> <li>・子供用トイレ</li> <li>・自習スペース</li> <li>・更衣室</li> <li>・トランポリン</li> <li>・ロックライミング</li> <li>・プロジェクションマッピング</li> </ul>	<p>②イベント時（観光対応含む）は、広場と一体的に多彩な行事に対応できる施設および観光サービス施設</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・祭り紹介施設</li> <li>・複合マーケット</li> <li>・観光案内所</li> <li>・楽市楽座</li> </ul>	<p>③災害時に利用できる施設 ↓ 多様な利用に対応できるように、施設のフロアは柔軟に個別利用や一体利用が可能とすることが必要（柱のない一体的空間を稼働間仕切りで柔軟に部屋分けできるイメージ）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・避難場所利用</li> </ul>	<p>①日常は、子供の遊び場や幅広い世代の憩いの場として利用できる広場</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公園</li> <li>・駐車場</li> <li>・芝生広場</li> <li>・ピクニックスペース</li> <li>・ペタンク</li> <li>・パターゴルフ</li> </ul>	<p>②イベント時は、まつりやスポーツ・レクリエーション、フリーマーケットなど、多彩な行事に対応できる広場</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・野外コンサート</li> <li>・フリーマーケット</li> <li>・マルシェ</li> <li>・楽市楽座</li> <li>・BBQ</li> <li>・迷路</li> <li>・イルミネーション</li> <li>・ステージ</li> </ul>	<p>③災害時に利用できる広場</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・備蓄倉庫利用</li> <li>・避難場所利用</li> <li>・災害時用ごみ置き場</li> <li>・防災公園</li> </ul>
--	---	--	--	--	---

町民ワークショップ、がやがや会議での主な意見

- A 多世代が軽スポーツ、音楽、文化活動を行える諸室（貸室）
- B 住民のたまり場となるカフェ
- C 子供向けの遊び場（屋内外）
- D 垂井町の魅力や観光資源を発信する空間
- E 災害時に避難場所及び避難所として利用できる空間
- F **多目的広場**  
（子供の遊び場、幅広い世代の憩いの場、イベント時に多彩な行事、災害時の利用等）

住民機能イメージ

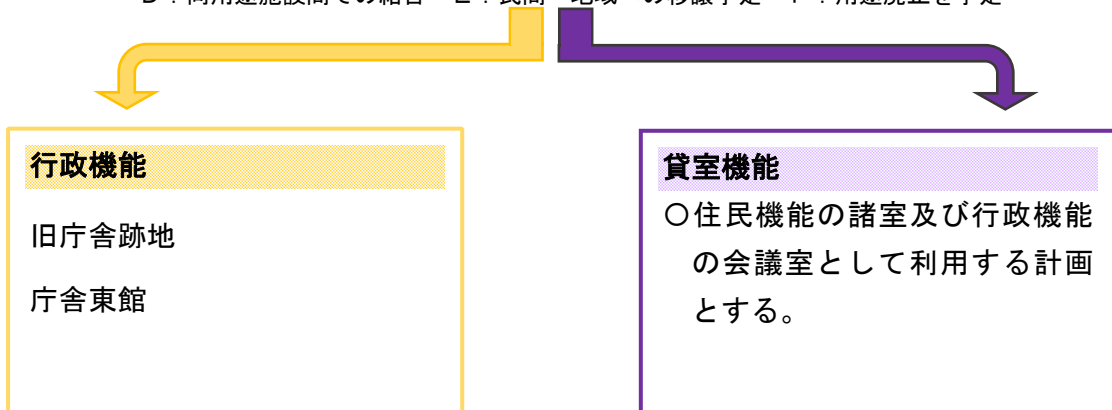
## (2) 行政機能

新たな施設に集約する行政機能については、庁舎東館に集約する行政機能とあわせて整理する必要がある。また、公共施設等総合管理計画及び公共施設アクションプランに基づき、分野横断的な視点も踏まえながら、公共施設等の再編や施設管理者等の意向を踏まえ、以下に整理する。

図表 集約する行政機能

建物	公共施設アクションプランの方向性※	用途・機能	室名	室数	現状面積 (㎡) /室
垂井地区まちづくりセンター	C	垂井地区まちづくりセンター	事務室	1	12
			会議室 (小)	1	36
			会議室 (大)	2	75~100
			和室	2	24
		商工会	事務室	1	75
			会議室	1	43
相談室 (応接室)	1		10		
中央公民館	C	町まちづくりセンター	事務室	1	37
			会議室	4	23~46
		中央公民館	和室	3	25~35
			保護司会	事務室	1
福社会館	C	社会福祉協議会	事務室	1	102
			会議室	5	13~37
			和室	1	23
		不破郡医師会	事務室	1	47
旧庁舎	F	観光協会	事務室	1	
消防団車庫・倉庫兼土地改良区事務所 (旧庁舎敷地内)	C	土地改良区	事務室	1	82
	A	消防団車庫・倉庫	倉庫	1	82
	A	防災倉庫	倉庫	1	14
勤労青少年ホーム	E	Let' s たるい	事務室	1	30
			会議室ほか	8	40~120
保健センター	C	保健センター	事務室	1	60
			健康相談室ほか	11	30~80
生きがいセンター	C	生きがいセンター	介護予防ルーム	1	180
デイサービスセンター	C	デイサービスセンター	事務室	1	30
			休憩室ほか	11	10~150

※ A：配置・規模を継続保全 B：規模縮小による継続保全 C：他用途施設への統合  
D：同用途施設間での結合 E：民間・地域への移譲予定 F：用途廃止を予定



## 行政機能

### 旧庁舎跡地

- 従前の面積を基本とし、計画する。  
実際に集約する際に使用人数を勘案し、面積を設定する。

用途・機能	室名	室数	計画面積
垂井地区まちづくりセンター	事務室	1	約 20 m <sup>2</sup>
Let' s たるい	事務室	1	約 50 m <sup>2</sup>

※中央公民館、生きがいセンターは貸室機能の会議室を共用する。

※商工会は、他の適地も踏まえ今後も協議を継続していく。  
※観光協会は、垂井駅前等の事務所拠点を考慮し集約しない。  
※消防団車庫、防災倉庫は庁舎跡地等の敷地内に配置する。

- 共用の給湯室や応接室等をその他に集約する。

共用部		適宜	約 130 m <sup>2</sup>
-----	--	----	----------------------

- 以上を合計し、行政機能の面積目安とする。

**面積目安 200 m<sup>2</sup>程度**

## 行政機能

### 庁舎東館

用途・機能
町まちづくりセンター
保健センター
社会福祉協議会
不破郡医師会
土地改良区
保護司会
デイサービスセンター

## 第3章 施設計画

### 3-1 基本方針・整備方針

基本構想の活用の理念を具現化するため、施設の基本方針及び整備方針を次のとおりとする。

#### <基本方針>

**安心安全に交流・利用できる地域に寄り添う場  
地域資源の活用と地域の魅力向上の場**

#### <整備方針>

##### 空間・施設の共用

###### ●空間の有効活用

- ・時間帯や利用者に応じて、利用用途や部屋の大きさを変更可能とする「空間の共用（シェアリング）」を図ることで、多面的でフレキシブルな施設利用を計画する。

##### 安全性・防災

###### ●構造・仕様

- ・大地震でも倒壊せず、耐震安全性に配慮した構造計画を行う。
- ・建物の長寿命化に配慮した維持管理の容易性に長けたメンテナンス性のよい仕様とする。

###### ●広場の活用

- ・防災広場として、建物と広場が一体的に活用しやすい動線計画とまとまった大きさの広場を確保することで、災害時の避難がスムーズに行える計画とする。
- ・広場と駐車場を一体的に利用できる配置とし、災害時においても建物と広場、駐車場が有効的に機能できる計画とする。

###### ●安全な動線

- ・歩行者と自動車の動線を分離し、南北の両方から敷地へアクセスできる動線計画を行う。
- ・災害時に一時的な避難がしやすいように道路からの出入り口や広さに配慮する。

###### ●再生可能・自然エネルギー

- ・災害時に電源確保を行うため、太陽光発電の設置や、雨水・中水再生可能・自然エネルギーの利用を推進する。

## 環境・利便性

### ●環境性能

- ・様々な時間帯や季節の利用シーンを想定して、照明やコンセントを配置し、快適な空間の整備に努める。
- ・省エネルギー対策として、LED照明など効率の良い設備機器や照明・空調センサーによる運転制御等の導入によって、消費電力の削減に努める。

### ●施設と広場の関係

- ・イベント時にも利用できるように施設や広場と一体的な整備を行う。
- ・災害時に一時的に広場へ避難してきた際や、閉館時に施設のトイレが利用できるような施設のセキュリティ管理を行うことを検討する。

## ユニバーサルデザイン

### ●多様な人々の利用

- ・本施設は、多世代の町民や観光客が利用する施設であるため、ユニバーサルデザインの視点に立つとともに、バリア（障壁）がなく多様な人々が安心して利用できる施設とする。

### ●動線計画

- ・障がい者や妊婦、ベビーカーの利用者が利用しやすいように駐車場からエントランスまでの動線が分かりやすく安全を守るような動線計画とする。

### ●明快なサイン計画

- ・誰にとってもわかりやすいサイン計画、多言語化に努める。

### ●多目的トイレ

- ・高齢者や車いす利用者、妊婦、乳幼児連れの方等に対応した多目的トイレを設置する。

## その他

### ●新型コロナウイルス感染症への配慮

- ・今後の新型コロナウイルス感染症の動向を見据えながら、利用者の安心・安全に配慮した整備計画とする。

## 3-2 施設利用の想定

### (1) 機能の整理

各機能（行政機能、貸室機能、住民機能、広場、駐車場）を構成する諸室の方針についてまとめる。

#### <行政機能>

・行政施設の複合として、現在利用している部屋の大きさを参考に同等の大きさで複合する。

#### <貸室機能>

・現在の貸室における町民等の利用状況や意見を参考に、行政機能と共用する諸室として利用する。

#### <住民機能>

・前章の住民機能イメージを実現する諸室として計画する。

#### <広場・駐車場>

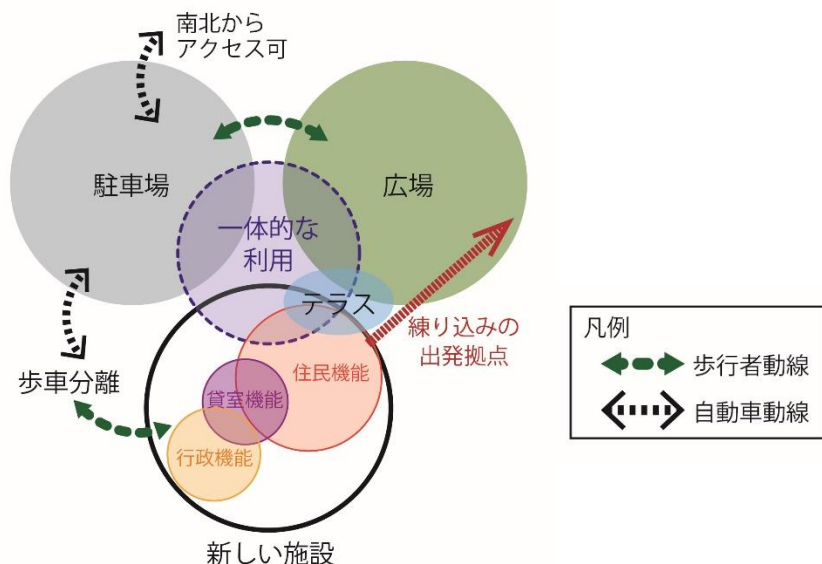
・整備方針に沿った広場・駐車場を計画する。

### (2) 機能の配置検討

前項の基本方針・整備方針を踏まえ、庁舎跡地における上記の機能の配置について以下に留意し、計画を行う。

- ・防災面に配慮した施設計画、外構計画を行う。
- ・垂井曳やままつりの練り込みの出発地、芸披露の場として有効的に機能できる施設配置とする。
- ・自動車と歩行者が交錯することなく、敷地内を行き来できるような動線計画を行う。
- ・自動車は南北の両方の道路からアクセスできるよう計画する。
- ・住民機能と広場、駐車場が一体的に利用できるように配置計画を行う。

図表 機能の配置イメージ

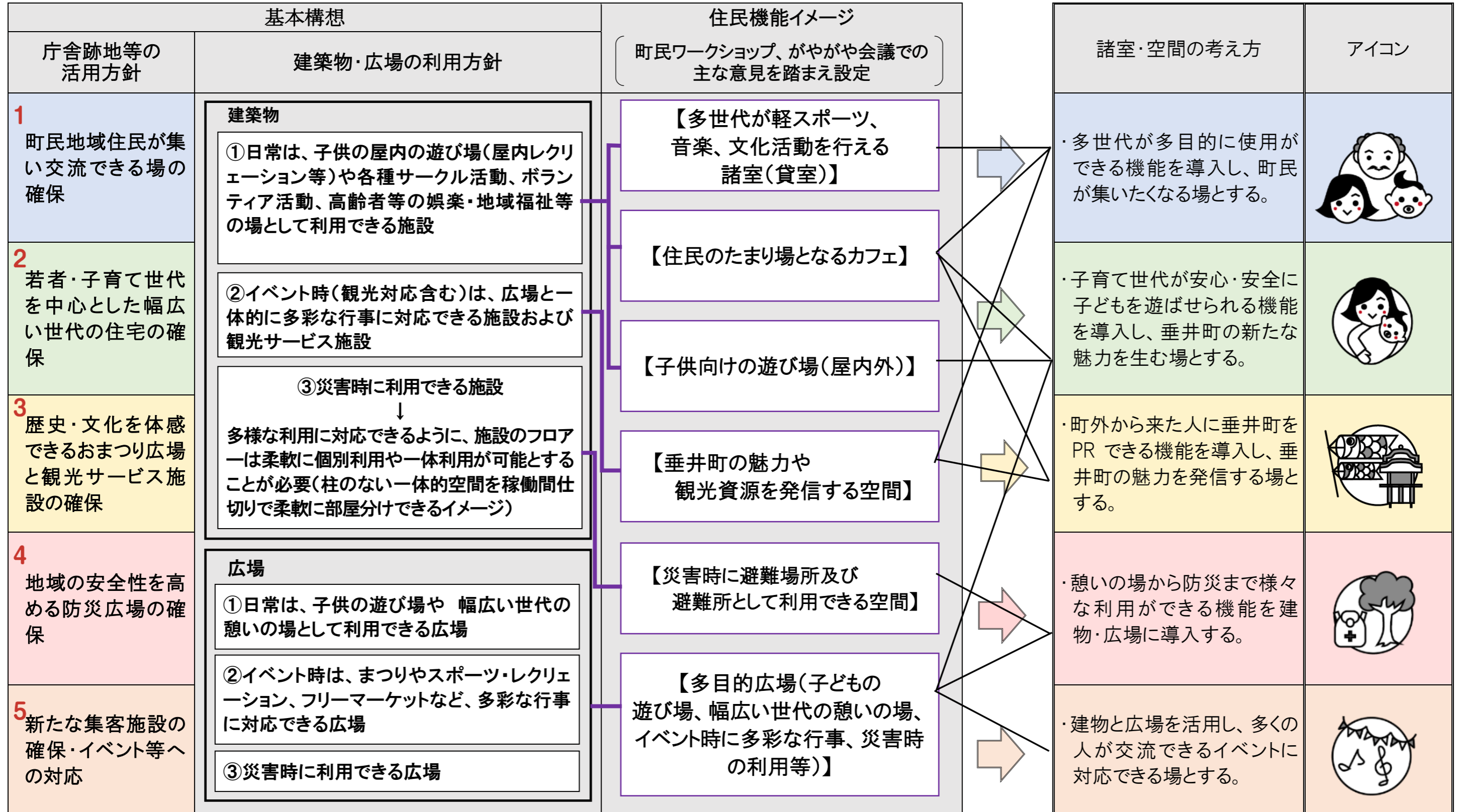




(3) 住民機能及び貸室機能の具体的な検討

<諸室・空間の考え方>

前章で整理した住民機能イメージを踏まえ、住民機能と貸室機能に関する諸室・空間の考え方を以下に示す。



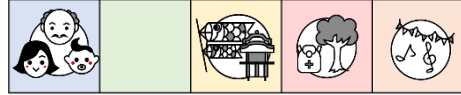
## < 諸室・空間の検討（貸室機能） >

先に整理した考え方を踏まえ、貸室機能の諸室・空間を整理する。

なお、面積はあくまで目安であり、共用に関する整備方針に基づき、今後フレキシブルに対応していくものである。

### 多世代が軽スポーツ、音楽、文化活動を行える諸室

【面積目安：1,300㎡程度】



#### ●多目的ホール（2室 約200㎡、約100㎡）

・卓球やタスポニーをはじめとした軽スポーツ施設として利用できる部屋とする。

・施設の中で最も広い部屋であるため、発表会や講演会、大会議室といった多目的な利用に加え、時間帯に応じて利用方法や部屋の大きさを変更できるフレキシブルな活用を目指す。

・収容人数想定：40人～100人

（卓球の場合：4台～8台分程度）

（タスポニーの場合：1～2面程度）

（イメージ）



（出典：せたがやがやがや館 運動室）

（イメージ）



（出典：まほろばセンター 多目的ホール）

#### ●音楽スタジオ（1室 約50㎡）

・音楽活動や談話室として利用できるように、音響設備や防音設備も施し、多目的な利用を想定する。

・収容人数想定：15人～20人程度

#### ●小会議室（5室 約250㎡）

・大会議室と同様に可動式間仕切りを用いて、部屋の大きさを変更できる仕様とする。

・収容人数想定：15人～20人程度（1室あたり）

#### ●和室（3室 約120㎡）

・様々な世代でお茶会や交流会などに活用できる部屋とする。

・収容人数：15人～20人程度（1室あたり）

#### ●調理室（1室 約80㎡）

・調理実習などができる調理機能を備えた部屋とする。

・収容人数想定：15人～20人程度

#### ●避難所機能

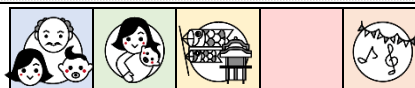
・上記の諸室については、災害時は避難所として短期的に利用できる部屋とする。

## 住民のたまり場となるカフェ

【面積目安：80㎡程度】

### ●カフェ

- ・屋外と一体的な利用を想定しているため、広場と隣接して整備する。
- ・シェアキッチンなど時期や時間帯で使用形態を変えることで、カフェを地域住民に開放できるキッチンスペースの確保を検討する。
- ・特産品の販売やPRを行う場としても検討する。
- ・収容席数想定：40席程度



(イメージ)



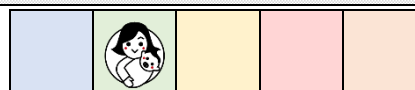
(出典：箕面市多文化交流センター COMM CAFE)

## 子供向けの遊び場（屋内）

【面積目安：120㎡程度】

### ●屋内型子ども遊具室

- ・天候に左右されることなく、子どもが保護者と安心・安全に遊べる空間を計画する。
- ・町内の支援センターと異なり、屋内遊具や屋内砂場を設置するとともに、隣接してカフェを計画することで、保護者がくつろぎながら子どもたちの遊んでいる様子を見守れるように工夫する。
- ・収容人数想定：幼児20人程度



(イメージ)



(出典：kurumu ボールプールと滑り台)

(イメージ)



(出典：てくてく うんどうひろば)

### ●乳児用スペース

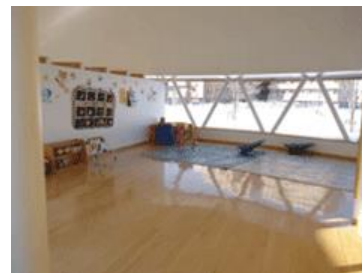
- ・走り回る幼児とは別に気軽に乳幼児と保護者が利用できるように、上記の遊具室と分けて計画する。
- ・授乳室と乳児用トイレを併設し、落ち着いて子どもや保護者同士が利用、交流できる場を提供する。

(イメージ)



(出典：kurumu 乳児室)

(イメージ)



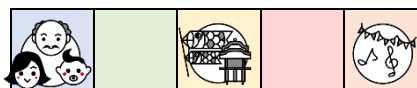
(出典：てくてく 赤ちゃんコーナー)

## ●エントランスホール

・観光案内やイベント情報の発信を共用のエントランス・ロビーを活用して行う。

・休憩スペースも兼ねており、気軽に立ち寄ることができるように、テーブルやイスの設置を検討する。

・またカフェと連携し、特産品の販売など垂井の魅力を発信できる仕組みを検討する。



(イメージ)

(出典：佐多岬公園観光案内所  
観光パンフレットコーナー)

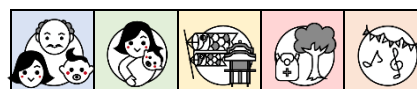
## 多目的広場

(子どもの遊び場、幅広い世代の憩いの場、イベント等に多彩な行事、災害時の利用等)

## ●広場（日常・イベント時）

・テラスなどを介して建物と一体的に利用できる工夫を施し、カフェや多目的ホール等からも容易に出入りできるよう検討する。

・広場は憩いの場としての日常利用と、イベント（まつり、屋外マーケット、マルシェ、ステージ等）や災害時の非日常利用を想定した平坦なオープンスペースとして計画する。



## ●広場（災害時）

・広場を災害時の一時避難に利用できる防災広場とし、屋外トイレ、防災倉庫、かまどベンチ、電気供給が止まった場合でも点灯するソーラー灯等の設置を検討する。

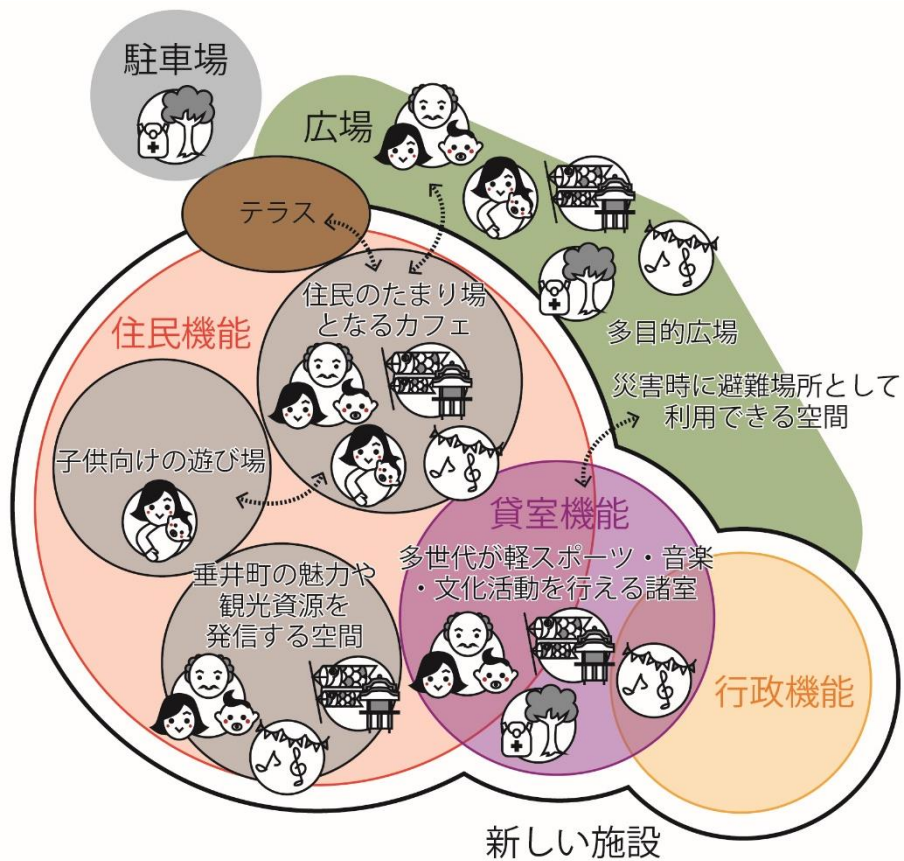
(イメージ)

(出典：湖南市企業ガイド  
かまどベンチ)

(イメージ)

(出典：武蔵野市  
ソーラーライト)

【機能の連携イメージ】



【イメージパース】



### 3-3 施設規模の設定

---

導入する機能の各諸室の想定面積や予算等を踏まえ、施設の規模（延床面積）を以下の様に設定する。

機能	面積目安	
住民機能（31、32 頁）		
住民のたまり場となるカフェ	約 80 (㎡)	
子供向けの遊び場（屋内）	約 120 (㎡)	
垂井町の魅力や観光資源を発信する空間	約 100 (㎡)	
住民機能計＋共用部（上記面積目安の 60%）	約 500 (㎡)	－①
貸室機能（30 頁）＋共用部（面積目安の 60%）	約 1,300 (㎡)	－②
行政機能（24、25 頁）＋共用部（面積目安の 60%）	約 200 (㎡)	－③
施設規模計（①＋②＋③）	約 2,000 (㎡)	

## 第4章 事業手法の検討

### 4-1 整備手法の比較検討

本施設整備は、大きく既存施設の活用と建替えの2つの方法が考えられる。一般的な比較は以下のとおり。

図表 コンバージョンと新設の比較

	既存施設の活用 (コンバージョン)	建替え (新設)
コスト	既存建物の状態に左右されるため、不確定な部分が多い	
計画の自由度	既存の躯体を活用するため、計画に制限が生まれ、適正な規模が計画されづらい	1から計画・検討できるため、敷地内の配置や建物自体の設計の自由度が高い 新たな機能に合わせた施設計画ができる
安全性	躯体の老朽化や耐震性など配慮が必要	新設であるため、安心
工期	躯体を活かした計画であるため、工期は短縮できる	コンバージョンより工期は長い

本施設の場合、計画施設規模（延床面積）が約2,000 m<sup>2</sup>である一方、旧庁舎は、3,259 m<sup>2</sup>と乖離があるとともに、築55年と老朽化が著しくかつ耐震性を有していない施設である。この既存施設を活用することは、特に安全性において懸念する点が多い。

これらを踏まえ、安心・安全に、そして適切な規模で計画することで今後も長く活用できることを想定し、建替え（新設）を前提に計画を進める。

## 4-2 管理運営主体について

### (1) 住民等の関わり

近年、公民館やコミュニティセンターなどの、日常的な住民生活に密着した施設の管理運営に、住民や地域団体との協働による管理運営方式が導入される事例がみられる。

住民や地域団体側のメリットは以下が考えられる。

- 施設(貸しスペース等)の利活用において、より利用者(地域住民)の意向が反映されやすい
- 住民が、運営側として活躍する場の創出につながる
- 結果として、住民満足度の向上につながることを期待できる

一方、行政側のメリットは以下が考えられる。

- 経営や節約的な発想が施設運営に反映されやすく、直営に比べ行政コストの削減が期待できる
- 結果として、住民サービスの向上につながることを期待できる

住民や地域団体の持つノウハウ面や実務面によって、協働のあり方は様々だが、今後の本町の財政状況、老朽化施設の増加、高齢化する住民の活躍の場の確保等を考えると、施設の施設運営主体は、住民や地域団体等との協働による方式を検討していくことが望ましい。

図表 類似施設における設置運営方式

	ゆうごう・ほっと館	蟹江町 観光交流センター	勝部自治会 火まつり交流館
施設			
延床面積	645 m <sup>2</sup>	363.4 m <sup>2</sup>	697.08 m <sup>2</sup>
市町村名	岐阜県池田町	愛知県蟹江町	滋賀県守山市
設置運営方式	直営方式	指定管理者方式	直営方式
管理者	池田町	(株)船井アソシエイツ	勝部自治会



## (2) 民間事業者等の関わり

施設の整備及び管理運営にあたっては、民間事業者等の資金やノウハウを活用することにより、サービスの向上やコストの削減を図ることが期待される。

令和2年度、民間事業者等が参入しやすい事業内容や事業スキーム等に関して、民間事業者等との対話を重ねる「サウンディング型市場調査」を実施した。

### ① サウンディング型市場調査の概要

新たな施設は、官民連携手法による整備及び運営を目指しているが、当施設が、町全体の賑わいを波及する施設となるよう、いち早く民間事業者の参画意向、市場性の有無、事業アイデア等を把握し、今後の設計に反映させることが必要と考える。

以上のことから、マーケットサウンディング（以下「サウンディング」）の手法を活用し、民間事業者の方々から導入機能や整備手法、公募条件等について、広く意見や提案を求め、対話を通じて市場性を把握するための調査を実施した。

サウンディングの概要は以下のとおり。

図表 サウンディングの概要

項目	概要
実施期間	令和3年1月18日（月） 1月19日（火） 1月21日（木）
参加社数	6社
目的	民間事業者の方々から導入機能や整備手法、公募条件等について、広く意見や提案を求め、対話を通じて市場性を把握する
主な対話内容	(1) 施設の導入機能について (2) 施設の整備及び管理運営方法について（設計・維持管理に係る費用負担など） (3) 事業のスケジュールについて (4) 事業の採算性について（独立採算事業として成立する条件など） (5) 地域住民・団体との連携、地域活性化について (6) その他（施設の有効活用に向けたアイデア、町への要望について）

## ② サウンディング型市場調査の結果概要

サウンディングに参加した6社の意見の概要は以下のとおり。

### 1 施設の導入機能について

- ・地域に親しみのある飲食・物販等の導入が望ましいとの声が多数あり。
- ・飲食スペースや屋内遊び場は広場と一体的に使用することで、活用の幅が広がるとの意見があがった。
- ・行政機能（観光資源発信、子育てサポート）の充実が望ましいとの意見があった一方、バーベキュー施設や地域密着型パン屋等の誘致というアイデアが意見としてあがった。

### 2 施設の整備及び管理運営方法について

- ・各事業者の望ましい整備及び運営方法として、PFI手法やDB、DBO手法（設計・施工・管理運営一括発注）、指定管理者制度といった意見があがった。
- ・いずれの事業者とも設計・施工の際には、管理運営者の意向を反映するべきとの意見であった。

### 3 事業のスケジュールについて

- ・従来の発注方式に比べ、設計・施工の一括発注方式であれば工期短縮やコスト削減が可能との意見があがった。

### 4 事業の採算性について（独立採算事業として成立する条件など）

- ・現在の規模や導入機能では、独立採算事業として成立することは困難との意見が多数あがった。

### 5 地域住民・団体との連携、地域活性化について

- ・より町民に親しまれ、賑わいのある施設とするには、地域の方々との連携が必要との意見が多数あがった。

### 6 その他（施設の有効活用に向けたアイデア、町への要望について）

- ・官民連携手法で事業を行う場合は、提案書作成期間や事業者の自由度を事業スキームに配慮してほしいとの意見があがった。
- ・新たな施設のみならず、町全体を踏まえた広い視点（ビジョン、公共施設保有量の削減等）を持ち、事業を行うことが大切との意見があがった。

(3) 官民連携手法の方向性について

サウンディングで望ましいと意見のあった事業方式について、以下のとおり比較を行う。

官民連携手法の方向性について

項目		従来方式 (分離発注)	DB+0方式 (設計施工一括発注+管理運営)	DB0方式 (設計施工管理運営一括発注)	PFI方式 (民設民営)
事業方式の概要		公共が施設の設計、建設を民間事業者へ別々に発注する方式。公共が資金調達を行い、施設を建設し、施設の管理運営も公共が行う。	公共が施設の設計、建設を民間事業者へ一括発注し、別に管理運営を民間事業者へ発注する方式。公共が資金調達を行い、施設を建設し、施設運営のすべてを民間に長期間委託する。	公共が施設の設計、建設、管理運営を民間事業者へ一括発注する方式。公共が資金調達を行い、施設を建設し、施設運営のすべてを民間に長期間委託する。	施設の設計、建設、管理運営を一括して民間に長期間で委託する方式。民間が資金を調達して施設の設計、建設、管理運営を行う。
実施主体者	資金調達	公共	公共	公共	民間
	設計	公共	公共	公共	民間
	施工	公共	公共	公共	民間
	管理運営	公共	民間	民間	民間
財政支出の平準化	初期段階の財政負担が大きい。	△ 初期段階の財政負担が大きい。	△ 初期段階の財政負担が大きい。	△ 分割払いにより初期段階の財政負担が軽減される。	○
起債、交付金の活用	事業に即した起債、交付金の活用が可能	○ 事業に即した起債、交付金の活用が可能	○ 事業に即した起債、交付金の活用が可能	○ 資金調達が民間であるため、原則、起債、交付金の活用が不可	△
コスト削減	分離発注では、コスト削減は期待できない。	△ 設計、施工一括発注により、民間ノウハウを活用した業務間の効率的な実施がある程度期待でき、コスト削減に繋がる。(DB0方式、PFI方式よりは期待できない。)	○ 設計、施工、管理運営一括発注により、民間ノウハウを活用した業務間の効率的な実施が期待でき、コスト削減に繋がる。(PFI方式よりは期待できない。)	○ 設計、施工、管理運営一括発注により、民間ノウハウを活用した業務間の効率的な実施が期待でき、コスト削減に繋がる。	◎
工期	慣れている手法のため、段取りがスムーズで、工期の変動リスクも少なく見通しが立ちやすい。	○ 従来方式に比べ、設計、施工発注の高度化が求められるが、工事発注を設計と並行させることで、工期短縮が可能	◎ 従来方式に比べ、設計、施工発注の高度化が求められるが、工事発注を設計と並行させることで、工期短縮が可能	◎ 施設整備の前に導入可能性調査、実施方針の策定・公表、事業者選定・契約等の手続きが必要となるため、従来方式、DB+0方式、DB0方式に比べ、事業期間が長期となる。	△
サービス	・公共が考えたとおりの計画、仕様で発注できる。 ・管理運営にあたっては、公共の意思どおり、迅速に対応できる。 ・公共による管理運営では、市場ニーズへの対応が民間が実施するよりも劣る。	△ ・設計、施工、管理運営に民間ノウハウの導入が可能である。 ・管理運営は、長期契約となるため、各種管理業務に対し、民間が有する専門性を発揮できる。 ・業務の一括発注により、業務間の効率的実施が図られ、業務の効率化及びサービス水準の一層の向上が期待できる。	○ ・設計、施工、管理運営に民間ノウハウの導入が可能である。 ・管理運営は、長期契約となるため、各種管理業務に対し、民間が有する専門性を発揮できる。 ・業務の一括発注により、業務間の効率的実施が図られ、業務の効率化及びサービス水準の一層の向上が期待できる。	○ ・設計、施工、管理運営に民間ノウハウの導入が可能である。 ・管理運営は、長期契約となるため、各種管理業務に対し、民間が有する専門性を発揮できる。 ・業務の一括発注により、業務間の効率的実施が図られ、業務の効率化及びサービス水準の一層の向上が期待できる。	○
サウンディング市場調査での意見	特に優位性はない。	△ 設計、施工と管理運営を別で発注することにより、各分野の最適な提案を受けることが可能となるが、連携、調整を密に行うことが必要となる。	◎ 設計、施工、管理運営を包括し契約することで、各分野の最適な企業により組成されるとは限らないケースが想定される。	○ ・PFI事業の成立条件の一つとして、一定の事業規模が必要であり、PFI事業には慎重な意見がみられた。 ・新施設は収益を伴う機能が少ないことから、独立採算が困難であるという意見がみられた。	△

サウンディング結果を踏まえ、官民連携事業手法の方向性について、以下にまとめる。

### ・ P F I 方式について

P F I 方式の代表的な特徴は、① P F I 法に規定される手続によって事業を進める、② 公共施設等の設計、建設、維持管理・運営を包括して契約する、③ 公共施設等の整備（維持管理・運営を含む）において民間の資金を活用する、④ 倒産隔離等の観点から S P C（特別目的会社）（※1）の設立が要求されている、等が挙げられる。

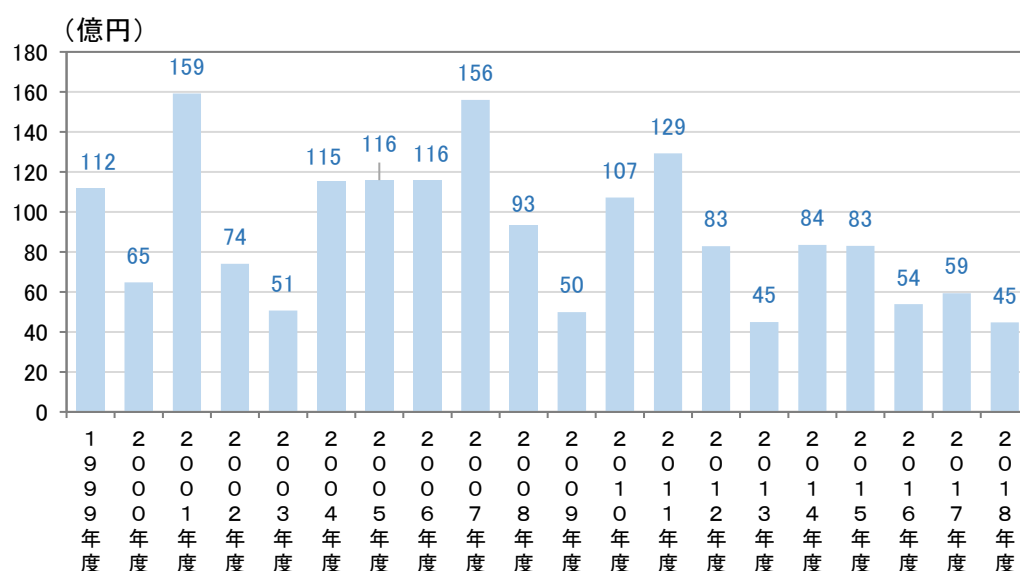
コンソーシアムにより設立した S P C は、技術面や財務面のモニタリング等、事業全体のマネジメント（リスク管理）を行うため、事業コストの縮減と質の高い公共サービスの提供が期待できる。一方で S P C の設立、運営自体にもコストを要することから、P F I 事業の成立条件の一つとして、一定の事業規模が必要だといわれている（2018 年度の実績では約 45 億円/案件）。

サウンディングでは、P F I 事業に意欲を持つ事業者が数社いたが、P F I 事業の経験を有する事業者からは、事業規模（基本計画の概算建設費：約 10.3 億円）や S P C コストの観点から、P F I 事業には慎重な意見がみられた。

このような状況下で、P F I 事業の可能性を模索する場合、更なるサウンディング調査や V F M（※2）の算定等、導入可能性を検討するのが望ましいが、時間を要する上に導入可能性が低いという結果になることも懸念される。

仮に導入可能性があると考えられた場合でも、地元企業が P F I に不慣れであったり、P F I 事業の実績を有する企業との繋がりが少ない等の理由により、コンソーシアムの組成が困難となった場合、健全な競争環境の確保も懸念される。

図表 P F I 事業の事業費（1 案件あたり）



※1 S P C（特別目的会社）とは、特定の資産を担保にした証券の発行など、限定された目的のために設立された法人をいい、一般に「特別目的会社」という。

※2 V F Mとは、Value for Money の略で、PFI 方式において、従来の方式と比べて PFI の方が総事業をどれだけ削減できるかを示す割合をいう。

#### ・DBO（設計・施工・維持管理・運営一括発注）について

DBOの主な特徴は、①PFI法のような特別の法律に定められた手法ではない（条例や要綱に基づきPFI法に準じて進める事例が多い）、②公共施設等の設計、施工、維持管理・運営を包括して発注（契約は「設計委託・工事請負契約」と「維持管理・運営委託契約」に分かれる）、③公共施設等の整備（維持管理・運営を含む）に民間の資金を活用しない（従来方式と同じ）、④SPCの設立は必須ではない、が挙げられる。

PFIと同様に、設計、施工、維持管理・運営を包括している点で、事業コストの縮減と質の高い公共サービスの提供が期待できるが、契約が「設計委託・工事請負契約」と「維持管理・運営委託契約」に分かれるため、事業全体を通したマネジメント（リスク管理）効果がPFI方式ほど期待しにくい面もある。

SPCの設立が必須でなく、PFI方式のような事業規模の必要性は緩和されることや、サウンディングにおいて、多くの事業者が「設計・施工に運営者の意向を反映してほしい」旨の意向を示していることから、本施設との親和性は高いといえる。

一方で、PFI事業と同様に、設計、建設、維持管理・運営を包括して請け負うことができる事業者がコンソーシアムを組成して参加する必要があるが、各分野の最適な企業により組成されるとは限らない。つまり、包括することが必ずしも事業コストの削減と質の高い公共サービスの提供に繋がるとは限らない点に留意する必要がある。

#### ・DB（設計・施工一括発注）について

DBの主な特徴は、①DBOと同様にPFI法のような特別の法律に定められた手法ではない（条例や要綱に基づきPFI法に準じて進める事例が多い）、②公共施設等の設計、建設を一括して発注（維持管理・運営は別途発注）、③公共施設等の整備に民間の資金を活用しない（従来方式と同じ）、④SPC（特別目的会社）は設立しない、が挙げられる。

維持管理・運営が含まれるPFI方式やDBOに比べ事業規模が小さくなり、事業コスト縮減の期待は抑えられる。

一方で、従来方式と比べると、設計・施工を一括発注することにより、施工者の得意とする技術やノウハウを活用した設計が可能となるため、品質確保や事業コスト縮減が期待できる。発注業務が軽減されるとともに設計段階から施工の準備が可能となるため、事業期間の短縮にも繋がりやすい。

また、PFI方式やDBOで懸念された、包括することが必ずしも各分野の最適な企業により組成されるとは限らないケースにおいては、DB（設計・施工）とO（維持管理・運営）を別途発注として連携・調整を行うDB+O方式の親和性が高いことも想定される。

#### ・官民連携手法の方向性について

本施設の事業規模やSPCコスト等の点から、PFI方式については導入の可能性が見通せていない現状にある。

一方、DBOは、SPCの設立が必須でなく、PFI方式のように一定の事業規模が求められることがない点で、PFI方式に比べ本施設との親和性は有しているといえる。また、サウンディングにおいて、多くの事業者が「設計・施工に運営者の意向を反映してほしい」旨の意向を示していることから、競争性の確保も期待できる。

DBOで懸念される、包括することが必ずしも事業コストの削減と質の高い公共サービスの提供に繋がるとは限らない場合は、DB（設計・施工）＋O（運営・維持管理）の事業者を別で定め、連携・調整を行うDB＋O方式の親和性が高いといえる。

以上の事から、官民連携手法については、DBOまたはDB＋Oの方向性で進めていくこととする。

### 4-3 概算事業費

基本条件を踏まえ、概算事業費は、以下のとおりを想定している。

#### 基本条件

項目	面積・規模	備考
敷地面積	約 5,800 (㎡)	2 頁 ①+③+⑤
延床面積	約 2,000 (㎡)	34 頁

#### 概算事業費

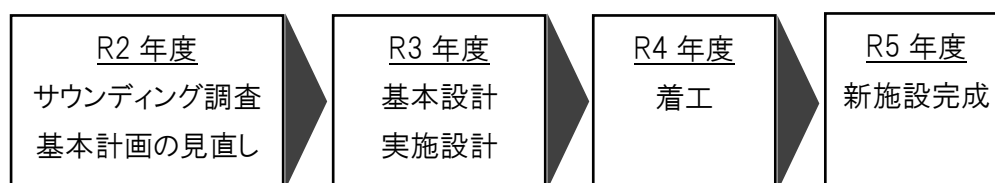
項目	費用 (税抜)
解体費	約 2.4 億円
建設工事費	約 7.0 億円
外構整備費	約 0.9 億円
合計	約 10.3 億円

- ※ 解体費は、旧庁舎及び中央公民館、その他付属棟を対象とし算出
- ※ 建設工事費は、3-3 施設規模の設定より算出
- ※ 施設規模、敷地面積に単価を乗じて算出
- ※ 概算事業費には、庁舎設計費、その他諸経費、什器・備品、引っ越し費等は含まない
- ※ 社会情勢、物価変動、建設コストの変動等により事業費は変更の可能性がある
- ※ 基本設計・実施設計における詳細な検討、仕様等の選択により、事業費は変動する可能性がある

今後、設計段階において、機能及び規模を更に精査することで事業費の抑制に努める。同時に、各種補助金等の効果的な活用検討を行い、財源の確保に努める。

### 4-4 スケジュール

令和 2 年度に実施した庁舎跡地等の活用に関するサウンディング調査結果を踏まえ、令和 3 年度に基本設計及び実施設計を行い、令和 4 年度には新施設の工事に着工するスケジュールとする。



スケジュールは、現段階のものであり、今後の整備手法や設計、工事の進捗状況等により変更になる可能性がある。