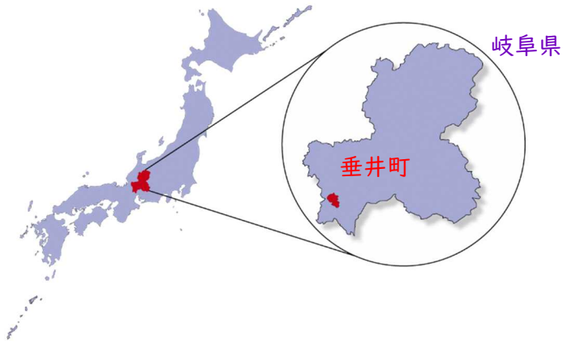
岐阜県 垂井町 庁舎周辺土地活用事業 概要説明書

○ヒアリングの主旨：垂井町では、庁舎周辺土地の活用を検討しており、今回の事業者ヒアリングでは土地活用の方針や配置する機能の可能性を探る取り組みの一環として実施するものです。本紙には本町の概要、対象地区の概要、本事業の概要を整理しておりますので、調査票ご記入の際にご参考としていただけますと幸いです。

1. 岐阜県垂井町の概要

【町の概要】

■ 本町は岐阜県の南西部に位置し、豊かな自然環境のなかにあるとともに、JR東海道本線や高速道路など交通アクセスが充実しています。 また、町の中心を東西に横断する国道21号周辺には飲食店や大型の商業施設が集まっており、自然や歴史と共生する一方で生活しやすい環境であることから、住みここちのよさは県内トップクラスにあります。
（出典：大東建託「いい部屋ネット街の住みここちランキング＆住みたい街ランキング 2025〈岐阜県版〉）



面積	57.09k ㎡
人口	25,632 人
世帯	10,777 世帯

（令和７年４月１日現在 住民基本台帳による）

【主要な産業・土地柄】

■ 製造業を基幹産業として、航空部品、プラスチック、ガラス製品、金属製品など広い範囲の企業が立地し、近年では町の北部に位置する府中地区において「府中離山工業団地」を造成し、あらたな企業が進出しました。名神高速道路や東海環状自動車道に近いという交通アクセスの良さを活かした工業用地となっています。

■ 産業構造としては、製造業の割合が高く、全国・岐阜県の平均を上回っています。

■ JR 垂井駅北側に位置する中山道垂井宿は、美濃路の起点でもあり、江戸時代は交通の要所として栄えていました。

主な文化・イベント

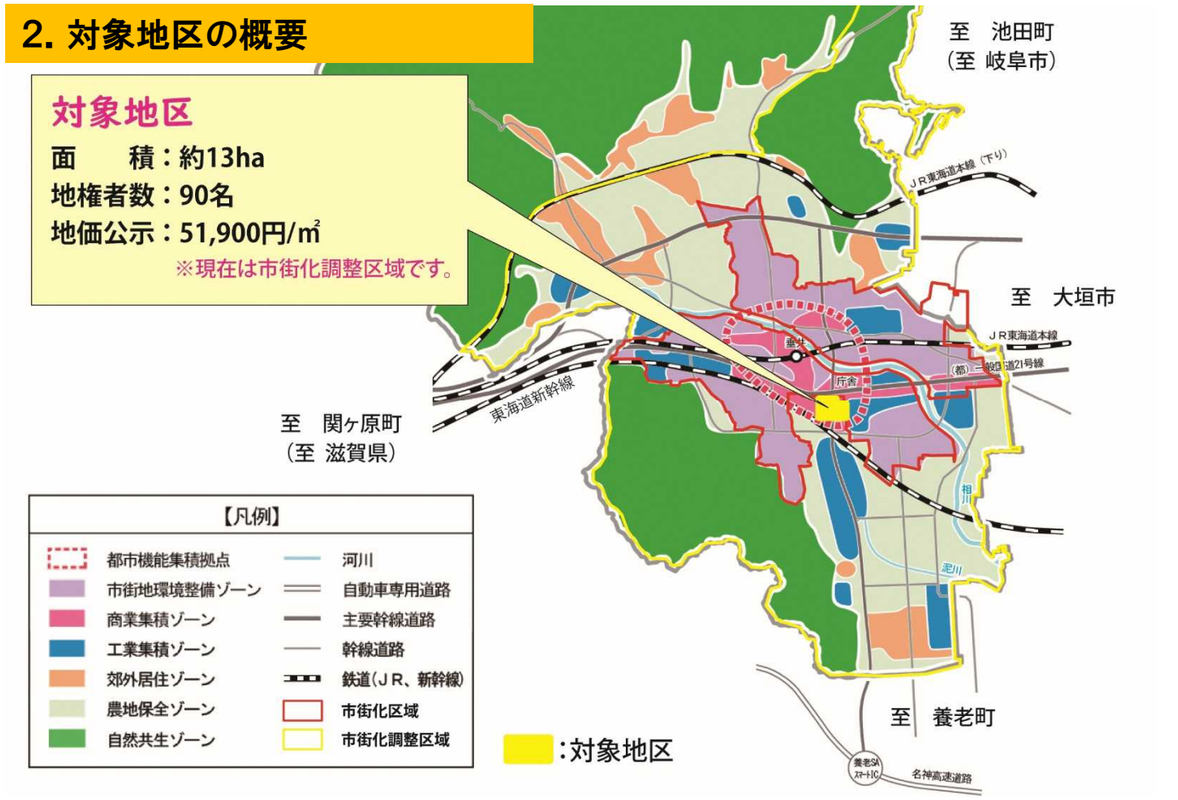
・宮代地区にある南宮大社は、美濃国一の宮として、また全国の鉱山、金属業の総本宮として、今も深い崇敬を集めています。また、江戸時代の神社様式の代表的な建築物 18 棟が国の重要文化財に指定されており、2 月 3 日の節分祭、5 月 5 日の例大祭、11 月 8 日の金山祭（ふいご祭り）などの神事が行われています。

・垂井曳軸まつりは、5 月 2 日から 4 日に行われる、垂井地区にある八重垣神社のお祭りで、漆塗りに蒔絵、彫刻金具を施した三輛の豪華な曳軸は有名で、県重要有形民俗文化財に指定されています。

・相川こいのぼり一斉遊泳は、3月下旬から5月上旬にかけて、町の中心部に位置する相川水辺公園一帯で行われ、満開の桜のなかを泳ぐ約 300 匹のこいのぼりは、垂井町の春の風物詩となっています。

2. 対象地区の概要

対象地区
面　　積：約13ha
地権者数：90名
地価公示：51,900円/㎡
※現在は市街化調整区域です。



【周辺敷地及び土地・建物の状況】

■ 本地区は、垂井町の中心部に位置し、北側に国道21号、南北には県道養老垂井線が整備されており、約1km 圏内に JR 東海道本線の垂井駅が存在するなど、交通利便性に優れた地区です。

■ また、本地区は令和元年に移転した役場庁舎から半径概ね500mの範囲内に位置し、国道21号沿いに形成されている商業、工業などの既成市街地に隣接しています。

■ 垂井町都市計画マスタープランにおいては、本地区を含む庁舎周辺では、交通利便性を活かした商業・業務等の施設、町の中核的な施設の配置のほか、町内に点在する公共施設の集約・複合化に取り組み、都市機能集積拠点にふさわしい土地利用を目指すとしており、本地区を含む庁舎周辺の市街化調整区域についても、当該拠点を中心とした市街地の再構築を行うため、市街化区域の拡大を検討するとしています。実際に、令和7年5月20日に、近接する商業地（約4ha）を市街化区域に編入し、商業施設の進出が予定されています。

■ 令和7年2月に、本地区内の地権者に対し、当該地区のあらたな土地利用について意向調査を行い、8割を超える地権者の方から「将来、所有地を売却したい、貸し出したい」との回答を得ました。

【町外へのアクセス】

■ JR 東海道本線「垂井駅」から「名古屋駅」までは、新快速で約 40 分です。（「岐阜駅」までは約 20 分。）

■ 名神高速道路「養老スマートインターチェンジ」へは車で約 11 分、東海環状自動車道「大垣西インターチェンジ」へは約 9 分と、各高速道路へアクセスしやすい立地です。

3. 本事業の概要

【基本理念・コンセプト】

「まちの顔となる新たな市街地の形成　都市機能の集積」

都市機能の集積や良好な景観の創出等により、まちの顔となる新たな市街地を形成することで、町内外からの来訪者を促し、様々な活動、交流、地域経済の活性化を図ります。

町内全域からアクセスがしやすい場所にある当該エリアに、都市機能を集積させることで、“コンパクト+ネットワーク”の都市構造を形成し、持続可能で豊かな生活の実現を目指します。

【土地利用の方向性】

基本理念・コンセプトを実現するために、土地利用の方向性を4つの指針で整理します。

Ⅰ　地域活性化

商業施設の誘致等による地域経済の活性化や、「まちの顔」として人が集う場所の形成による交流・コミュニティの活性化を図ります。

Ⅲ　良好な住環境の形成

生活に必要なサービス施設の充実や、良好な都市景観の形成などによって、豊かな暮らしの実現を図ります。

Ⅱ　災害に強いまちづくり

公園などの配置により、洪水や地震によるリスクに対し、避難場所としてのオープンスペースの確保等を図ります。

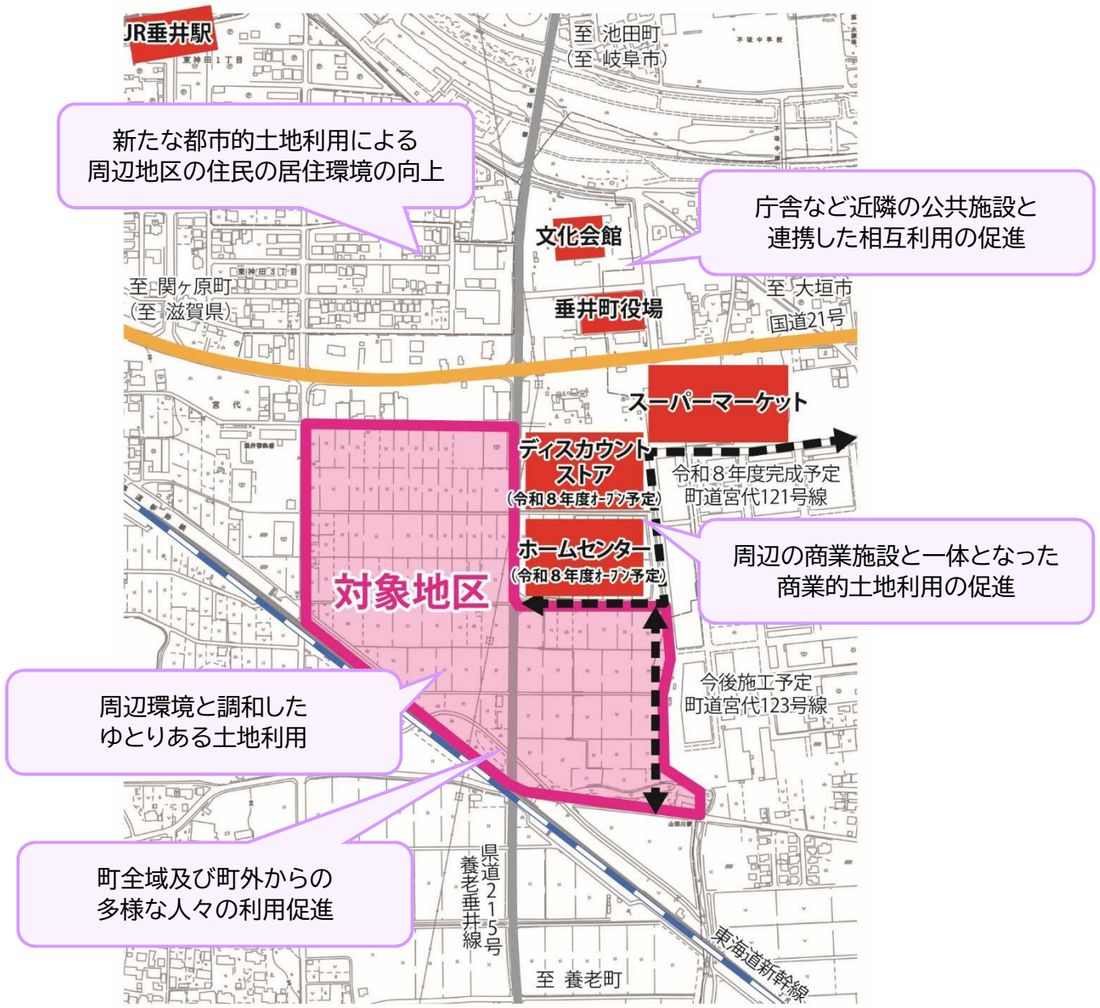
Ⅳ　少子高齢化への対応

子育て支援施設の充実によって、若い世代や子育て世代の町内への移住・定住を図ります。

【導入を検討できる機能】 ※下記3つの機能は予定であり実際の整備とは異なる可能性があります。

商業機能	公園機能	子育て機能
・一体的な商業的土地利用を図りながら、近接する商業施設と差別化を図った商業機能の配置が望まれます。	・子育て環境の充実、景観形成、観光振興、コミュニティ形成、災害時の避難場所、雨水調整等として幅広い活用が想定されます。 ・カフェや飲食施設の併設によるあらたな人の呼び込みが望まれます。	・町内には、児童館・屋内遊戯施設がないため、配置を望む声が多く聞かれます。

【対象地区周辺の土地利用のイメージ】



【ゾーニングの条件】

周辺の道路や施設の配置状況、計画地内の既存道路状況等をふまえ、対象地区の一部での利用も考えられます。

【今後のスケジュール（案）】 ※今後の手続きの状況によって、変更となる場合があります。

	令和７年度	令和８年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度以降
事業化に向けた各種協議・調整	→	→				
市街化区域編入			→	→		
事業開発の着手					→	→