

垂井町新庁舎基本構想策定に係る中間報告書

平成 27 年 9 月

第 1 回～ 5 回垂井町庁舎のあり方検討委員会での審議結果を踏まえた垂井町新庁舎基本構想について中間報告致します。

1. 新庁舎整備（耐震改修・建替え）の方針…建替えの必要性

- 1) 耐震性が不足しており、東海・東南海・南海地震への備えが不十分です。
- 2) 事務スペースが不足しており、役場機能が分散して非効率な状況になっています。
- 3) 施設・設備が老朽化しており、省エネルギーへの対応も遅れています。
- 4) バリアフリー化が十分でなく、車いすなどにも対応できていません。
- 5) 施設が狭く、町民の皆さんのプライバシーの確保や十分な待ち合いスペースの確保ができていません。
- 6) 町民のみなさんが気楽に利用できる分かりやすく親しみのある庁舎にふさわしいスペースを確保することが難しい状況です。
- 7) 災害時に防災拠点のためのスペースを確保することが難しい状況です。

これらに対応するためには、現在の庁舎の改修では難しいことから、適切な規模と機能を持った新しい庁舎を建設する（建替える）方針とします。

2. 新庁舎の建替え場所の選定方針

現在の敷地について、

- 1) 周辺の道路が狭く、自動車でのアクセスの便利さや安全性に問題があります。
- 2) 大型車両の進入が難しく、災害時などに防災拠点として利用することに問題が生じると考えられます。
- 3) 幹線道路から奥まっており、立地場所が分かりにくい状況にあります。
- 4) 駐車場が十分に確保できていない状況にあります。
- 5) 中心部に位置していますが、敷地の広さが十分ではなく、イベント等の地域活性化のために有効に利用し難い状況にあります。

これらに対応するためには、現在の庁舎の敷地では難しいことから、適切な敷地規模とアクセス性等が確保できる場所への移転建替えを基本とします。

3. 移転候補地の選定

(1) 移転候補地の選定方針

庁舎の移転建替え場所は、

- 1) 町全体から利用しやすくわかりやすい場所に立地することが必要です。
- 2) 災害時に防災拠点として十分に機能できる敷地の確保と緊急輸送道路からアクセスしやすい場所への立地が必要です。
- 3) 駐車場の十分な確保を図るほか、駐車場などの有効活用や公共交通機関（巡回バスなど）でのアクセスのしやすさを確保する必要があります。
- 4) 日常の用事をまとめて済ますことのできる「ワンストップ・サービス」を実現することが大切です。
- 5) 庁舎の移転により、中心部の活性化のための「種地」の確保と町全体の振興（産業集積軸への沿道サービス施設等の立地誘導や南北都市形成軸沿いの市街地形成の促進）を図ることが望まれます。

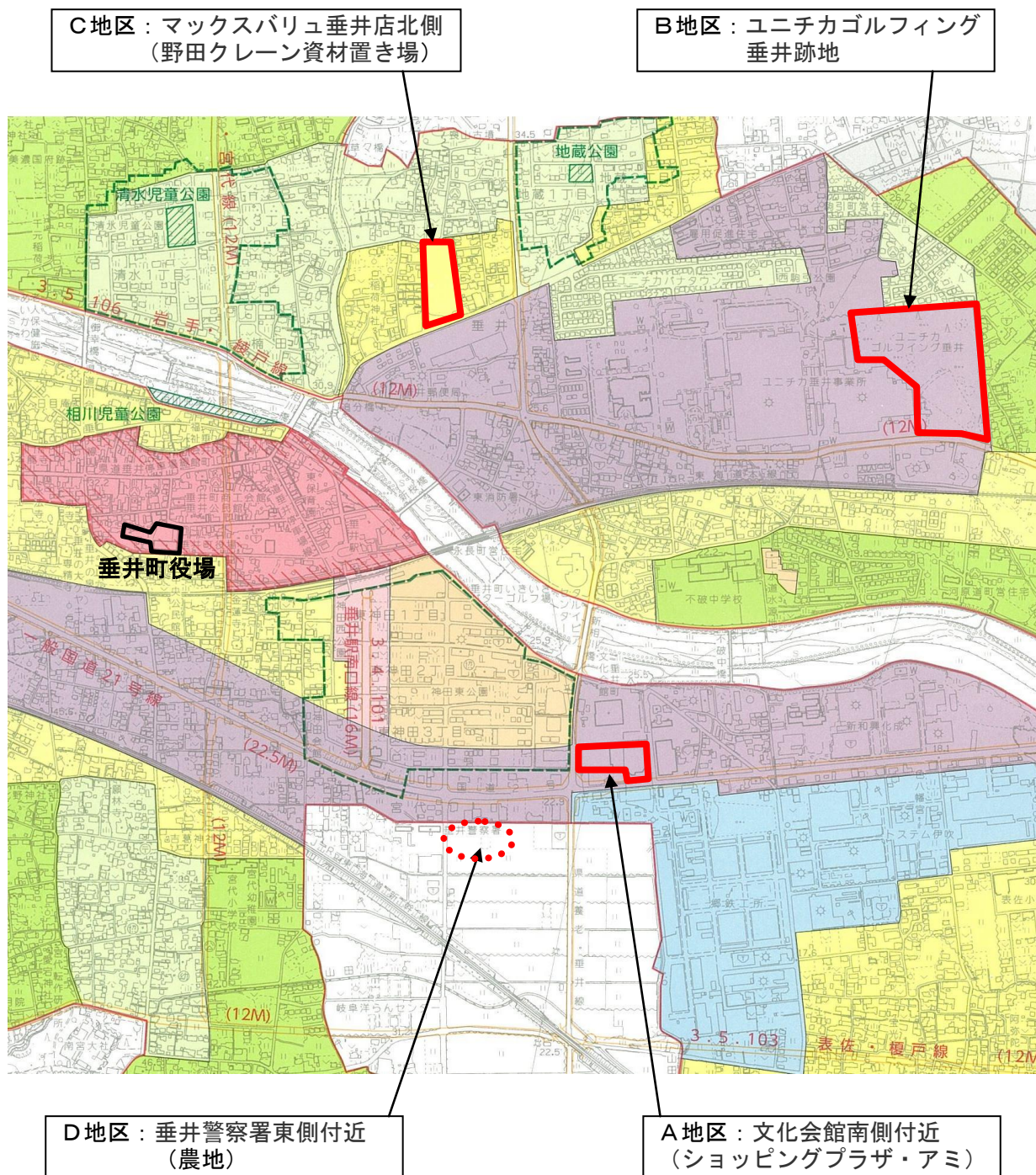
以上を考慮して、まとまった規模の敷地が確保できる可能性のある候補地として次の4地区を整理します。

また、移転候補地選定の上での重要な要素を以下に整理します。

- ① 早期の新庁舎整備を図る。
 - ・耐震上問題があり、早急な対応が求められる。
- ② アクセス利便性を確保する。
 - ・町全域からアクセスしやすく、防災拠点にふさわしい場所が求められる。
- ③ 建設費用の低減に努める。
 - ・厳しい社会経済情勢が続いている中で、極力、建設コストの低減を図ることが求められる。

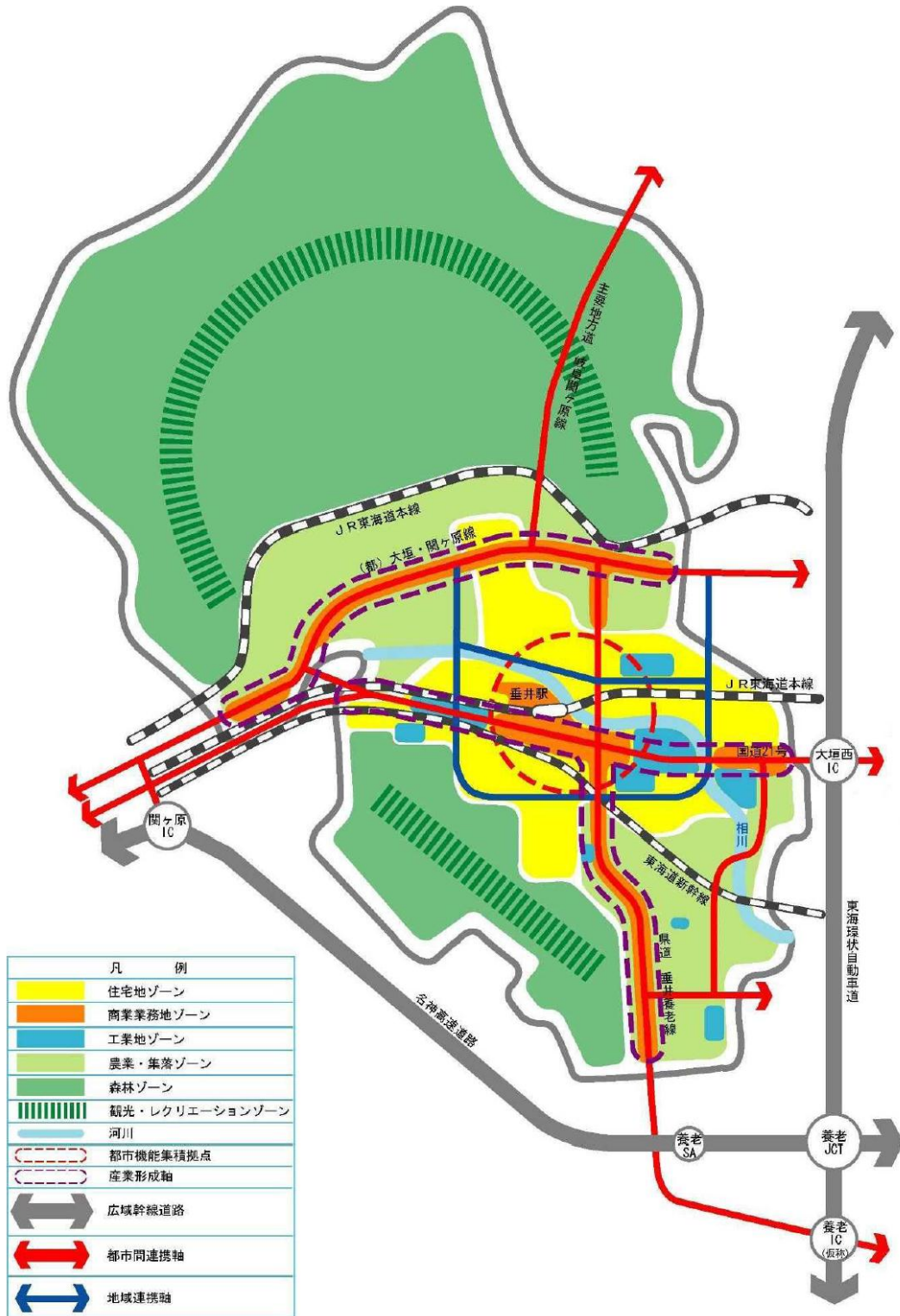
- A 地区：文化会館南側付近（ショッピングプラザ・アミ）
- B 地区：ユニチカゴルフンギン垂井跡地
- C 地区：マックスバリュ垂井店北側（野田クレーン資材置き場）
- D 地区：垂井警察署東側付近（農地）

<移転候補地の位置>



＜参考：垂井町の将来ビジョンからみた庁舎建替え場所の整理＞

①垂井町第5次総合計画における将来都市構造



- ◎『都市機能集積拠点』内に庁舎が立地することが望ましい。
- ◎町全域からのアクセスを考慮すると東西・南北方向の「都市間連携軸」（国道21号・県道養老垂井線）が交差する宮代交差点付近の利便性が高い。

②垂井町都市計画マスタープランにおける将来都市構造の考え方(総合計画を具現化)

○東西都市形成軸(産業集積軸)

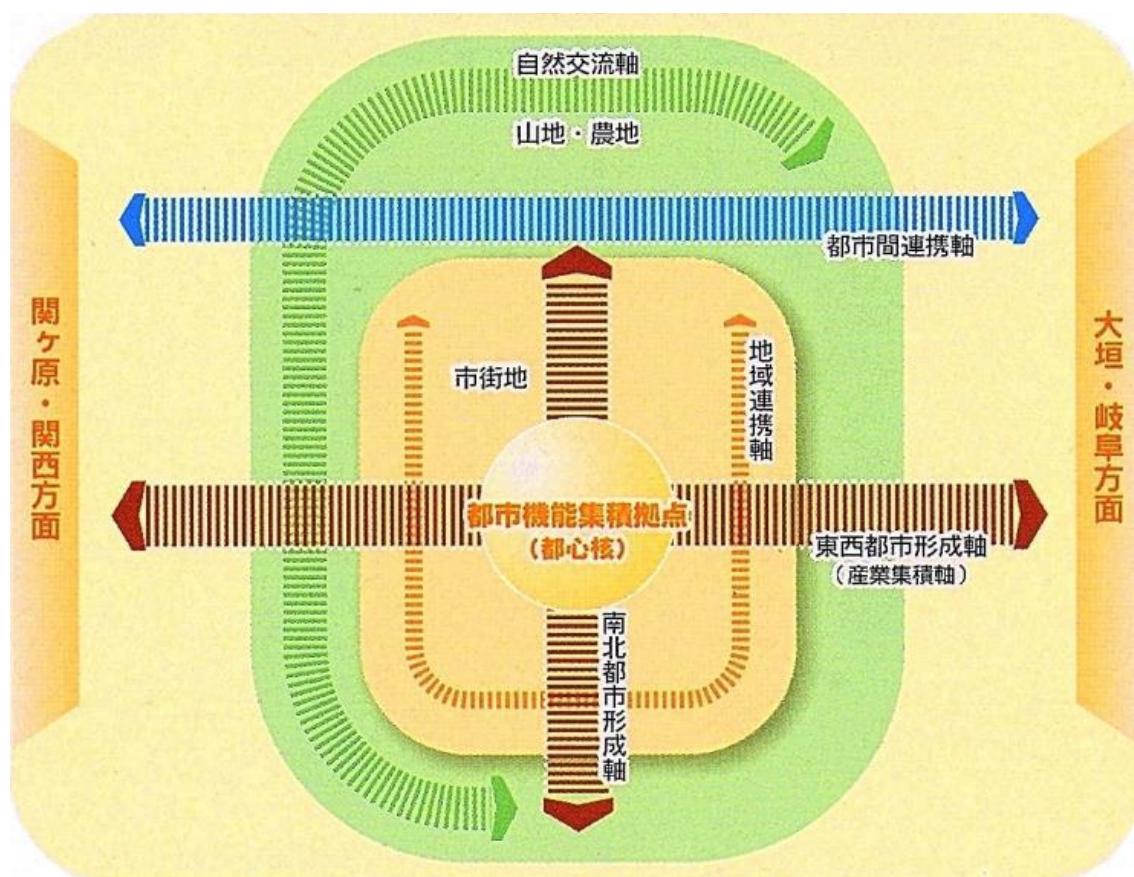
国道 21 号を「東西都市形成軸(産業集積軸)」と位置づけ、この軸上を中心に市街地形成を促進するとともに、産業施設の維持・誘導を図ります。

○南北都市形成軸

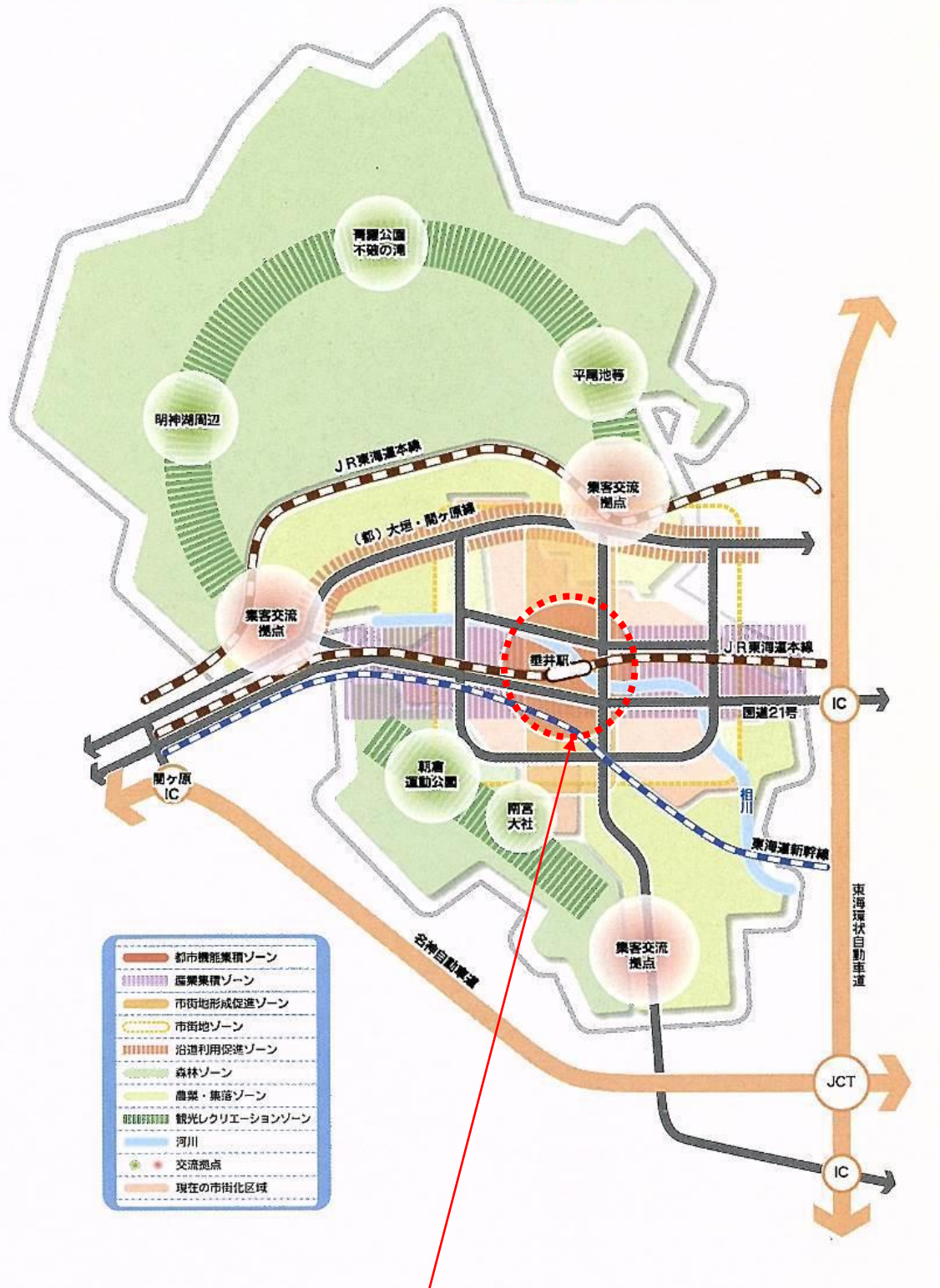
南北方向の連携を強化し、まとまりと広がりのある市街地を形成するため、南北都市形成軸上を中心に市街地形成を促進します。

○都市機能集積拠点(都心核)

垂井駅周辺に「都市機能集積拠点(都心核)」を配置し、町の主要な都市施設の整備・集積を図ります。

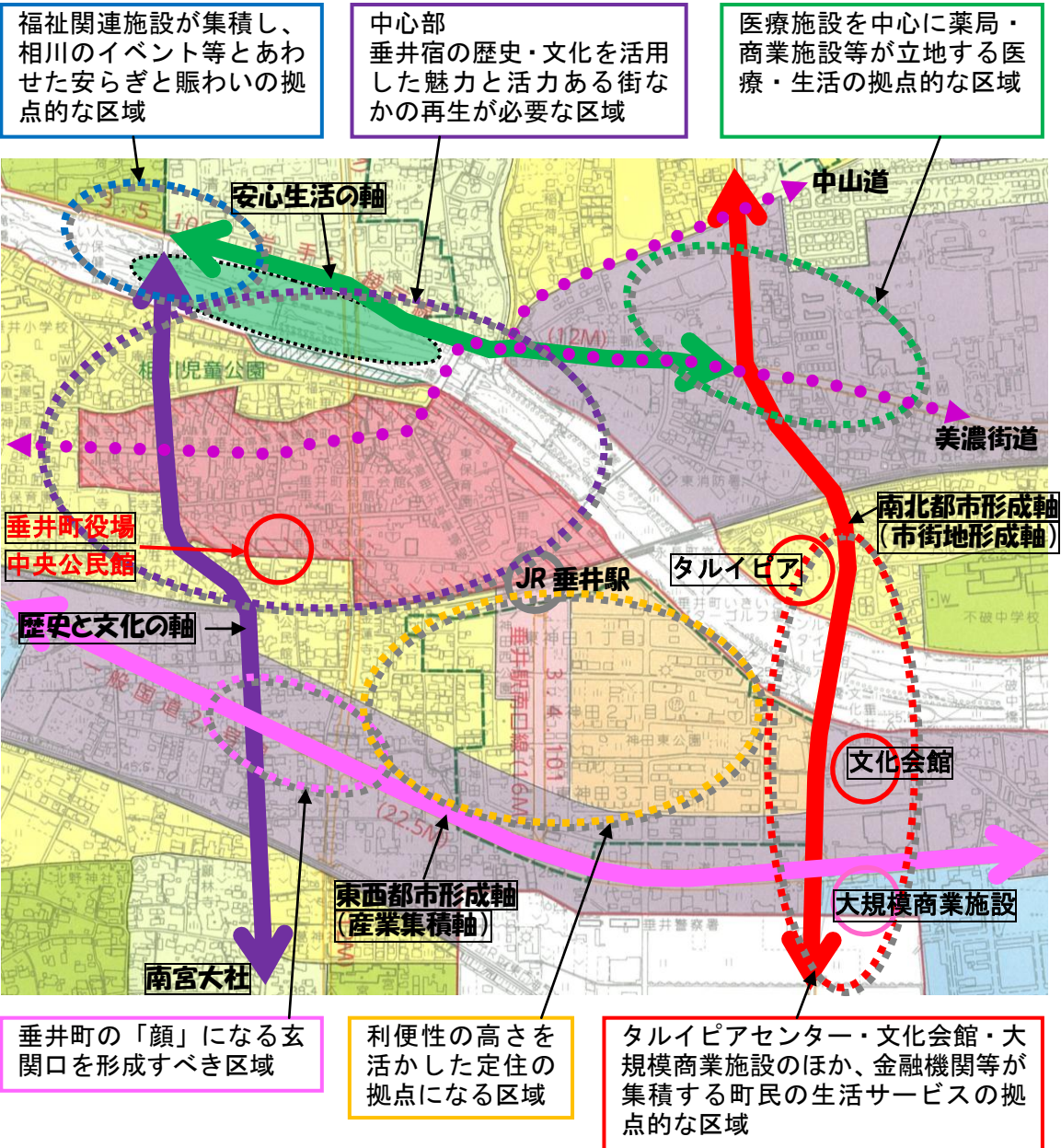


■将来都市構造図



●垂井町の将来ビジョンからみた庁舎建替え場所の整理

本町の将来ビジョンにおける「都市機能集積ゾーン」内の各区域の特徴を考慮して、庁舎が立地すべき区域等を整理します。



- ◎東西・南北の都市形成軸が交差し、タルイピアセンター・文化会館および大規模商業施設が立地している区域は、町内全域からのアクセスが容易で分かりやすく、「ワンストップ」で生活サービスが提供できることから、庁舎の立地場所として有効であると考えられます。
- ◎また、防災拠点の面でも、東西・南北の都市形成軸が交差している区域は町内で最も適した区域であるといえます。(東西都市形成軸：1次緊急輸送道路、南北都市形成軸：2次緊急輸送道路)

(2) 移転候補地の評価

区 分		A地区 文化会館南側付近(ショッピングプラザ・アミ)	B地区 ユニチカゴルフイング垂井跡地	C地区 マックスバリュ垂井店北側(野田クレーン資材置き場)	D地区 垂井警察署東側付近(農地)
① 面積		約 9,100 m ² ○	約 53,700 m ² ◎	約 12,500 m ² ○	約 10,000 m ² (任意) ○
② 法規制等 1)用途地域 2)建ぺい率・容積率 3)その他		1)準工業地域○ 2)60%/200%○ 3)建築基準法第22条区域(屋根・外壁を不燃仕様)都市計画法・開発許可○	1)準工業地域○ 2)60%/200%○ 3)建築基準法第22条区域(屋根・外壁を不燃仕様)都市計画法・開発許可:調整池必要○	1)第一種住居地域○ 2)60%/200%○ 3)建築基準法第22条区域(屋根・外壁を不燃仕様)都市計画法・開発許可:調整池必要○	1)市街化調整区域△ 農業振興地域・農用地 2)60%/200%○ 3)建築基準法第22条区域○
③ 権利状況		・垂井町商業振興組合 ・(株)義津屋 ※買収可能性あり○ ・既存建物あり(活用)◎	・ユニチカ(株) ※買収可能性高い◎ ※既存建物なし○	・(株)野田自動車工業所 ※買収可能性あり○ ※既存建物なし○	・農地所有者 ※買収可能性未定・農地転用必要△ ※既存建物なし○
④ アクセス (前面道路幅員)		・国道21号・県道養老垂井線(2車線・両側歩道:約15m)◎ ・時間帯により交通渋滞を招きやすい(国道の街路事業あり)△	・都市計画道路岩手綾戸線(2車線・両側歩道:約12m)○ ・東側の都市計画道路未整備△	・町道(2車線・両側歩道:約12m)○ ・中心部へのアクセス部分の歩道等が未整備△	・町道(2車線・歩道無し:約8m)○ ・歩道が未整備△
⑤ 周辺環境		・文化会館◎ ・パチンコ店△ ・大規模店舗○	・大規模工場△	・大規模店舗○	・警察署○ ・農地(拡大余地)○
⑥ 防災拠点の確保		・緊急輸送道路に面する◎	・緊急輸送道路に面しない(大型車通行可能)○	・緊急輸送道路に面しない(大型車通行可能)○	・緊急輸送道路に近い○(大型車通行問題あり)
⑦ まちづくり・都市構造上の位置づけ		・都市機能集積ゾーン内◎ ・広域的な玄関口に位置(わかりやすい場所)◎	・都市機能集積ゾーン外○ ・玄関口に位置しない(若干わかりにくい場所)△	・都市機能集積ゾーン内◎ ・玄関口に位置しない(若干わかりにくい場所)△	・都市機能集積ゾーン内◎(市街化調整区域)△ ・玄関口の役割可能○
評 価	評価点 (合計点/項目数)	1. 14点 (16点/14項目) ※既存建物の活用ができない場合:0.93点	0.67点 (8点/12項目)	0.75点 (9点/12項目)	0.5点 (7点/14項目)
	評価結果の整理	移転候補地としては最も評価が高いが、渋滞対策と既存建物の撤去・活用方針の整理が必要である。(既存建物は活用方針によってはメリットになる。)	都市機能集積ゾーン外であり、まちづくり・都市構造上の位置づけの見直しが必要である。ワンストップサービスの対応が難しい。	都市機能集積ゾーンに位置し商業施設等との連携も図りやすいが玄関口の形成や他の公共施設との連携は図りにくい。	ワンストップサービス等はA案に次いで有効であるが、市街化調整区域であり、まちづくり・都市構造上の位置づけの見直しと法的手続きが必要である。

(有効性・実現性が高い◎:2点、有効性・実現性がある○:1点、有効性・実現性に問題・課題がある△:-1点)

(3) 移転候補地の評価検討結果の整理【移転候補地としての重要な要素を考慮した移転候補地の課題等の整理】

区分	メリット	デメリット	庁舎建設上の課題
A地区	<ul style="list-style-type: none"> 既存建築物が利用できれば早期整備・コスト軽減が可能 町内からのアクセス良好 防災拠点に有効な立地（文化会館と一体的な災害時の防災拠点形成が可能） 文化会館との施設の共用（駐車場等）が可能（施設効率化） 	<ul style="list-style-type: none"> 既存建築物が利用できなければ解体コスト・期間を考慮する必要がある 交差点に近く、渋滞を招きやすい（時間帯等から影響は低減されると予想される） 	<ul style="list-style-type: none"> 既存建築物の活用可能性の検証が必要。（昭和61年建築であり、現時点では活用に耐えうると判断できる。） 出入り口の交通を円滑にするための道路整備が必要。 パチンコ店への対応の検討が必要。
B地区	<ul style="list-style-type: none"> 更地であり、早期整備が可能 将来的な公共施設の集約への自由度が高い（敷地に余裕がある） 	<ul style="list-style-type: none"> ゴルフ練習場工作物や樹木の撤去・移植等を考慮する必要がある 東側からのアクセス性が低い 	<ul style="list-style-type: none"> 総合計画・都市計画マスタープラン等の都市構造の見直しが必要。（見直し期間の長期化を招く可能性あり） アクセス道路（町の東側）の整備が必要。 大規模工場への対応が必要。（工場被災時の周辺への影響など）
C地区	<ul style="list-style-type: none"> 更地であり、早期整備が可能（コストは新築相当） 	<ul style="list-style-type: none"> 中心部からのアクセス性が低い 将来的な公共施設の集約への自由度は低い（敷地の余裕は少ない） 	<ul style="list-style-type: none"> 中心部へのアクセス道路の整備必要
D地区	<ul style="list-style-type: none"> 町内からのアクセス良好 防災拠点に有効な立地（緊急輸送道路に近く、敷地確保しやすい） 	<ul style="list-style-type: none"> 法的手続き（開発許可・農振除外・地区計画指定等）に時間が必要 現状農地であり、宅地造成および排水施設（農業用水対応含む）整備が必要（コスト・期間を考慮する必要） 	<ul style="list-style-type: none"> 開発許可申請と地区計画指定および農振除外の申請手続きが必要。（手続きに長期化を招く可能性あり） 上記の前提として、総合計画・都市計画マスタープラン等の都市構造の見直しが必要。（見直し期間の長期化を招く可能性あり） 歩行者等の安全性確保が必要。（緊急車両との交錯への対応）

< 検討結果の整理 >

- ① 早期整備の視点…既存建築物活用を前提として、A地区が最も有効である。次いで、C地区が早期整備の可能性が高い。
- ② アクセス利便性の視点…幹線道路の交差点に位置するA地区が最も有効であるが、渋滞対策や敷地出入り口の円滑化が必要である。なお、文化会館等との一体活用により効果が高まる。
- ③ 費用低減の視点…既存建築物活用を前提として、A地区が最も有効である。次いで、B・C・D地区は大きな差はないと予想される。

庁舎の早期整備、アクセス利便性および防災拠点形成、費用低減の観点から、最も有効性が高い「A地区：文化会館南側付近（ショッピングプラザ・アミ）」を優先候補地とします。

なお、A地区での庁舎整備にあたっては、以下の点に留意するものとします。

- ① 既存建築物の活用可能性について検証する。
- ② 敷地出入り口の交通を円滑にするための道路整備を検討する。
- ③ パチンコ店への対応を検討する。

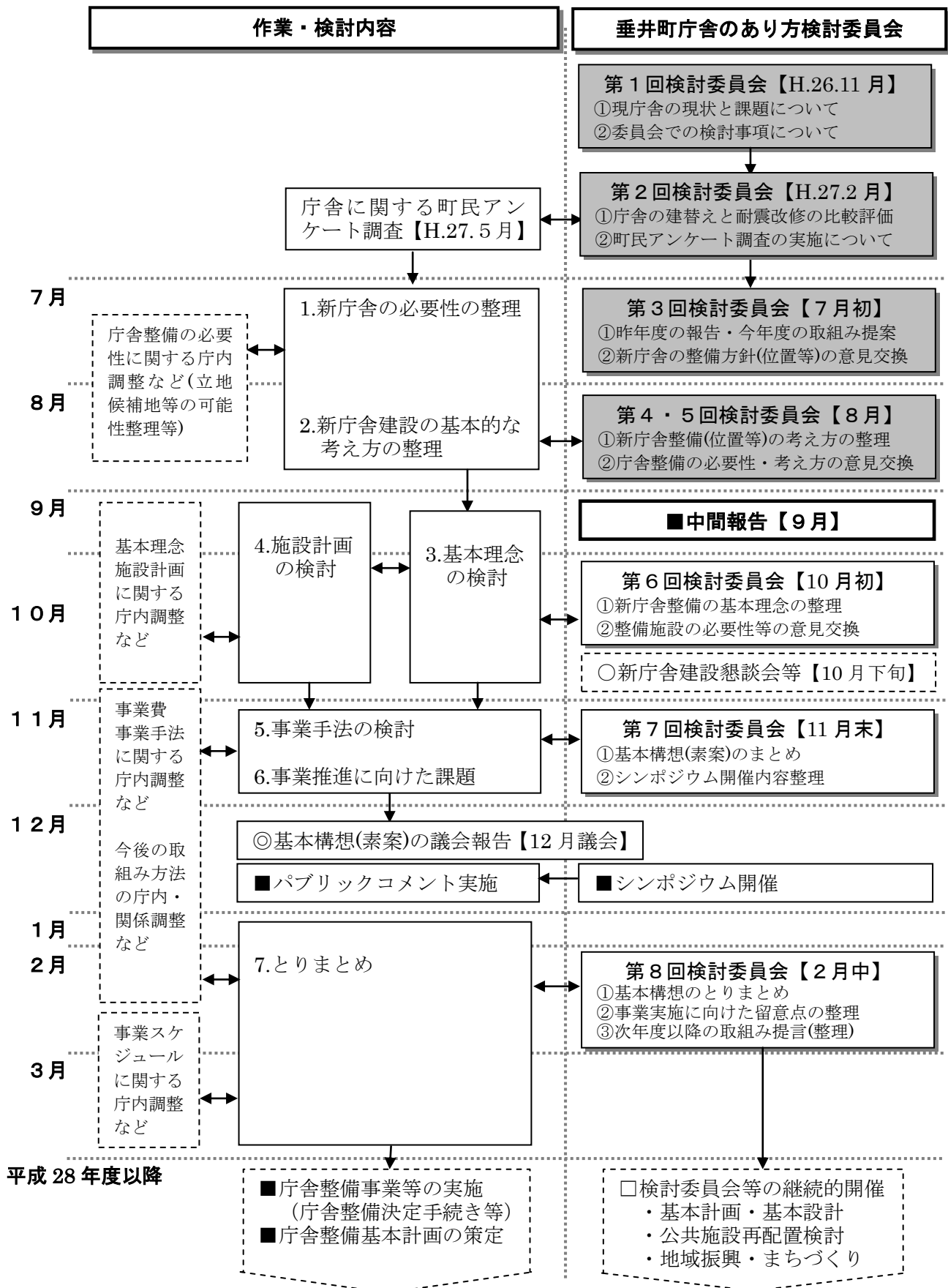
4. 現在の役場敷地の有効活用の展開方針

移転建替えは、現在の敷地を中心部の活性化に有効に活用することが前提であり、現在の敷地の跡地利用の方針を整理する必要があります。

庁舎の移転建替えは、現在の敷地を中心部の活性化に有効に活用することと両輪で進めることが重要であり、現在の敷地の跡地利用の方針を整理する必要があります。

- 1) 「(仮称) 垂井町役場跡地活用検討委員会」を組織し、地元関係者等の積極的・主体的な参画のもとに中心部のまちづくりと一体的な利用計画を立案し実行していくことを提案します。
- 2) 跡地利用にあたっては、以下の点に留意することを提案します。
 - ① 役場は中心部の昼間人口確保に貢献していた面があり、役場に替わる「人が集まる場」づくりが必要です。
 - ② 役場駐車場は、「垂井曳やままつり」の「練り込み出発点」として利用されていることを踏まえた有効活用が必要です。
 - ③ 中心部には、中央公民館のほか、商工会や社会福祉協議会などの施設も立地しており、これらの配置についても中心部の活性化を考慮して整理する必要があります。

5. 垂井町庁舎のあり方検討委員会での検討プロセス



■第1回検討委員会【平成26年11月25日】

- 議題：現庁舎の現状と課題について
- あり方検討結果
 - ・まちづくりの観点や町民の意向の観点から庁舎のあり方を整理すべきである。
 - ・防災や地域活性化の観点からのあり方を整理すべきである。
 - ・現庁舎の改築・現位置での建替え・移転建替えについて、比較検討すべきである。
 - ※移転建替えの議論をする際に、現庁舎が立地する地区の委員の参加が必要であるという判断により、当該委員を第2回委員会から追加。

■第2回検討委員会【平成27年2月27日】

- 議題：庁舎の建替えと耐震改修の比較について
- あり方検討結果
 - ・現庁舎・中央公民館ともに耐震性能が低く、改築または建替えが必要であることを確認
 - ・①災害時、②役場機能の集約、③バリアフリー、④財政、⑤アクセスと容量、⑥持続性、⑦住宅地との関係、⑧その他（工事・引越し・仮設など）について評価した結果、現在の庁舎を耐震改修してもデメリットが大きいほか、近い将来に建替えが必要になると考えられることから、適切に建替えを実施すべきである。【委員会決定事項】
 - ・アクセスや駐車場確保、施設整備の効率性や工事の安全性などを考慮すると、移転建替えが有効である。
 - ・中心部から庁舎が移転するデメリット（中心部の活力低下の懸念）に対応し、メリットになるような跡地の有効利用が重要。
→町全体のまちづくり、将来ビジョンに関わることであり、まちづくりの観点からの整理が望まれる。
 - ・中央公民館の利用についての整理も必要である。（庁舎と一体的に確保すべきか現位置で利用すべきかなど）

◎庁舎に関する町民アンケート調査【平成27年5月】

- ◎役場の利用目的は「戸籍、住民、印鑑等の登録や証明書に関すること」が8割以上。
- ◎庁舎整備に係る不満な点は、「建物が古く安全性に不安を感じる点」、「エレベーターがなく2階、3階へ移動しづらいこと」、「窓口が分散し部署がどこにあるかわかりにくいこと」、「トイレが使いづらいこと」であり、現状の庁舎改修では対応が難しい面がある。
- ◎庁舎の機能として重要な点は、「駐車場が十分に確保されていること」、「一度にさまざまな手続きや申請手続きや相談ができる総合窓口があること」、「高齢者、障がい者の方が利用しやすい建物であること」、「分かりやすい案内表示があること」、「防災拠点としての高い耐震性・機能や備蓄倉庫があること」であり、現状の庁舎改修では対応が難しい面がある。
- ◎庁舎の立地に関わる不満な点は、「周辺の道路事情が悪いこと」、「駐車場、駐輪場が利用しにくいこと」、「役場の場所がわかりづらいこと」であり、現在の敷地での対応は難しい状況にある。
- ◎庁舎の立地に関わる重要な点は、「駐車場が十分に確保されていること」、「防災拠点としての高い耐震性・機能や備蓄倉庫があること」であり、敷地等に十分なスペースが確保できることが必要である。
- ◎よく訪れる公共施設は「役場」のほか、「文化会館」、「タルイピアセンター」が3割を超えている。
- ◎中央公民館の利用は1割程度である。

■第3回検討委員会【平成27年7月7日】

- 議題：庁舎の耐震改修と建替え場所の検討について(第2回検討委員会を受けた方針整理)
- あり方検討結果
 - ・建替えの必要性を整理。（「庁舎整備(耐震改修・建替え)の方針」参照）
 - ・現位置での建替えは、早期整備、町全域からのアクセス利便性、防災対応の観点から困難である（移転建替えを前提とする）と結論づけた。【委員会決定事項】
 - ・移転建替えのデメリット（中心部の活力低下）に対応するため、現在の敷地を中心部の活性化に有効に活用することを移転の前提とする。
 - ・建替え場所は、垂井町の将来ビジョンからみた位置づけ整理等を実施した上で、以下の4地区を候補地として選定。
 - A地区：文化会館南側付近（ショッピングプラザ・アミ）
 - B地区：ユニチカゴルフ垂井跡地
 - C地区：マックスバリュ垂井店北側（野田クレーン資材置き場）
 - D地区：垂井警察署東側付近（農地）

■第4回検討委員会【平成27年8月5日】

- 議題：移転候補地の評価（4つの候補地の評価）
- あり方検討結果
 - ・移転建替えの必要性を整理。（「庁舎整備(移転建替え)の方針」参照）
 - ・現在の敷地の有効活用の方針を整理。（「現役場敷地の有効活用の展開方針」参照）
 - ※「(仮称)垂井町役場跡地活用検討委員会」を組織することを提案。
 - ・移転候補地4地区について、①面積、②法規制等、③権利状況、④アクセス、⑤周辺環境、⑥防災拠点の確保、⑦まちづくり・都市構造上の位置づけについて評価結果を確認。
 - ・D地区について、実現性が低い項目があることから「評価対象外」としていたが、法規制の対応は不可能ではないことから他地区と同様に評価を実施する。また、D地区のメリット（十分な土地が確保しやすいなど）を評価すべき。
 - ・相対的な点数評価である「移転評価値の評価」のほかに、移転候補地として重要な要素を整理し、候補地の優先性の判断資料にすべき。

■第5回検討委員会【平成27年8月31日】

- 議題：移転候補地の評価（第4回委員会の指摘事項を考慮した再評価）
- あり方検討結果
 - ・移転候補地の選定における重要な要素を設定。
 - ① 早期の新庁舎整備を図る。
 - ② アクセス利便性を確保する。
 - ③ 建設費用の低減に努める。
 - ・上記重要な要素を考慮した移転候補地の評価結果を確認。（既存建物の活用を前提として、A地区が最も優位であると結論づけた。）
 - ・A地区を移転優先候補地とする。【委員会決定事項】
 - ・A地区への移転に際して、以下の課題に対応することを提案する。
 - ① 既存建築物の活用可能性について検証をおこなう。
 - ② 敷地出入り口の交通を円滑にするための道路整備を検討する。
 - ③ パチンコ店への対応を検討する。（駐車場確保・公共施設の集約等）