

第 1 回

垂井町現庁舎敷地等活用のあり方検討委員会

日 時：平成30年7月20日（金）

15時00分～17時00分

場 所：垂井町役場3階大会議室

- 1 委員委嘱
- 2 町長挨拶
- 3 委員長、副委員長選任について・・・別紙1
- 4 委員会への依頼事項について・・・別紙2
- 5 委員会での検討事項について・・・別紙3
 - (1) 全体スケジュールについて
 - (2) 背景と目的について
 - (3) 現庁舎敷地等の概況について
 - (4) 上位計画による本地区の位置づけについて
 - (5) 関連計画による活用の方向性について
 - (6) 現庁舎敷地等の方向性について
- 6 その他
 - ・ワークショップの開催について・・・別紙4

垂井町現庁舎敷地等活用のあり方検討委員会委員

(敬称略・順不同)

No.	区分	氏名	所属等	備考
①	学識経験を有する者（1名）	竹内 治彦	岐阜経済大学 経営学部 教授	
②	各種団体等が推薦する者 （5名）	長谷川 隆司	垂井町商工会	
③		木下 清	垂井町連合自治会連絡協議会	
④		桑原 良樹	垂井町地区まちづくり協議会連絡会	
⑤		沢島 武徳	垂井町観光協会	
⑥		衣斐 みどり	垂井町芸術文化協会	
⑦	垂井宿周辺地区コミュニティ醸成支援業務「がやがや会議」に参加した町民（2名）	渡辺 勉	垂井宿周辺地区コミュニティ醸成支援業務「がやがや会議」に参加した町民	
⑧		飯沼 奈美		
⑨	公募による町民（2名）	木村 龍也	公募による町民	
⑩		朝倉 怜子		
⑪	町職員 （3名）	永澤 幸男	副町長	
⑫		木下 誠司	企画調整課長	
⑬		太田 宣男	産業課長	

(事務局)

区分	氏名
総務課長	高橋 伸行
総務課管財係 課長補佐	小森 俊宏
総務課管財係	西脇 巧

(コンサルタント)

区分	氏名
中日本建設コンサルタント株式会社	佐々木 賢一
中日本建設コンサルタント株式会社	岩脇 光希
中日本建設コンサルタント株式会社	柴田 奈津恵

(マネジメント・アドバイザー)

区分	氏名
近畿大学産業理工学部 准教授	長谷川 直樹

垂井町現庁舎敷地等活用のあり方検討委員会設置要綱

(設置)

第1条 垂井町役場庁舎移転後の跡地となる現庁舎敷地等の有効活用について、必要な事項を検討し、又は協議するとともに、町民の意見及び提案を反映させるため、垂井町現庁舎敷地等活用のあり方検討委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

(検討又は協議事項)

第2条 委員会は、垂井町現庁舎の敷地と建物及びこれに隣接する中央公民館の敷地と建物を、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に有効に活用することについて検討又は協議を行う。

(組織)

第3条 委員会は、委員14名以内で組織する。

2 委員は、次の各号に掲げる者のうちから、町長が委嘱又は任命する。

- (1) 学識経験を有する者
- (2) 各種団体等が推薦する者
- (3) 垂井宿周辺地区コミュニティ醸成支援業務「がやがや会議」に参加した町民
- (4) 公募による町民
- (5) 町職員

(任期等)

第4条 委員の任期は、検討又は協議について町長へ報告を行う時までとする。

(委員長及び副委員長)

第5条 委員会に委員長及び副委員長を置き、委員のうちから互選する。

- 2 委員長は、会務を総理し、委員会を代表する。
- 3 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故あるとき又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 委員会の会議は、委員長が招集し、その議長となる。

(庶務)

第7条 委員会の庶務は、総務課において処理する。

(委任)

第8条 この要綱に定めるもののほか、委員会に関し必要な事項は、委員長が委員会に諮って定める。

附 則

この要綱は、平成30年5月1日から施行する。

垂 総 第 34 号
平成30年7月20日

垂井町現庁舎敷地等活用のあり方検討委員会
委員長 様

垂井町長 中川 満也

垂井町現庁舎敷地等の今後の活用のあり方について（ご依頼）

庁舎の移転に伴い跡地となる現庁舎敷地は、近傍に中山道垂井宿としての歴史的価値を有する立地条件であることから、本町におけるまちづくりを進めるうえで貴重な空間であり、当該敷地の活用は今後のまちづくりに多大なる影響を与えられます。

また、平成28年3月に策定しました「垂井町新庁舎基本構想」においても、「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る。」とされております。

これらの背景から、現庁舎敷地と建物及び中央公民館敷地と建物を中心とした当該地区の活用のあり方は、町政において喫緊の課題であり、現庁舎敷地等活用基本構想に反映させるため、貴委員会の適切なご意見及びご提言をいただきますようお願い申し上げます。

第1回

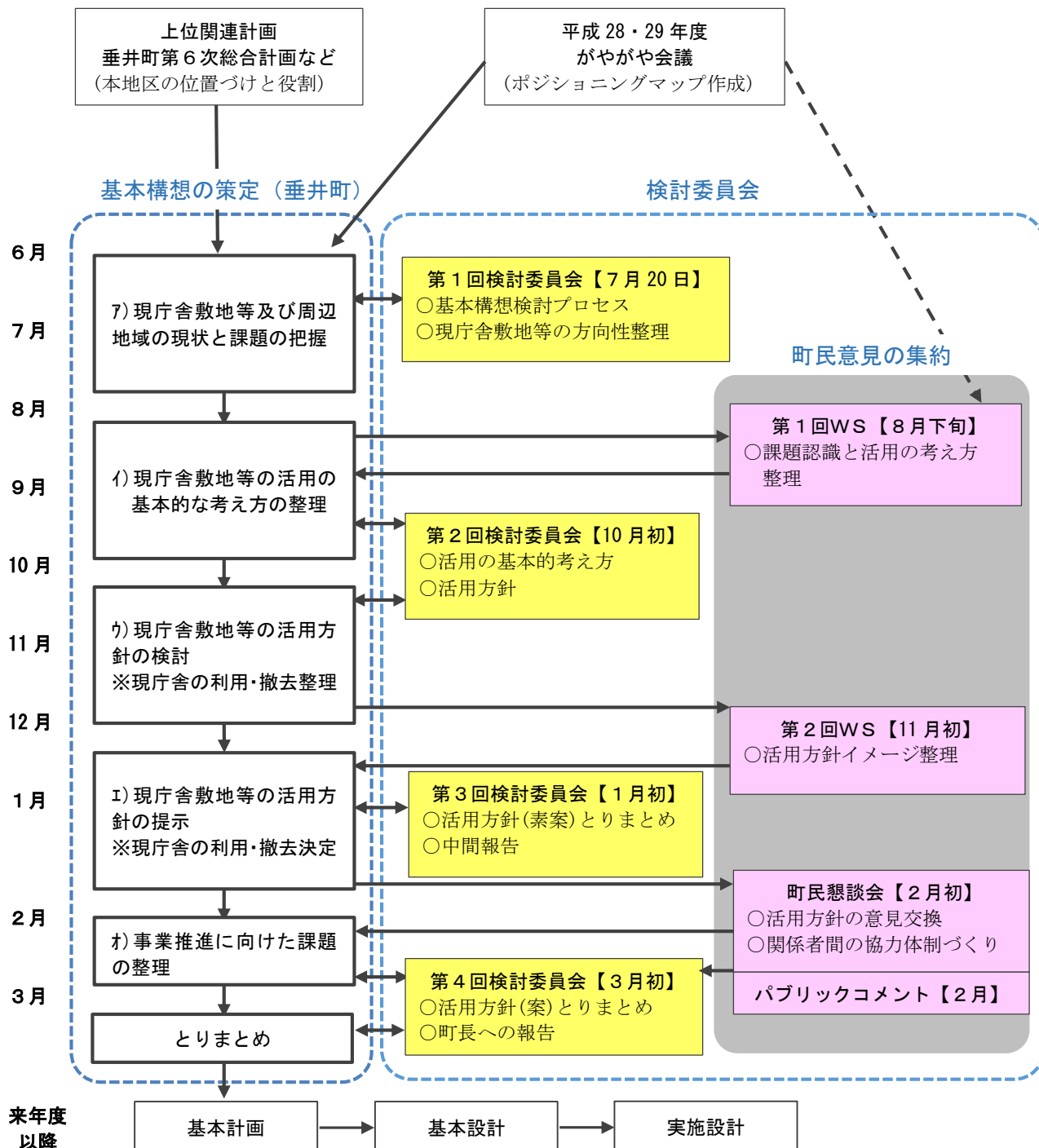
垂井町現庁舎敷地等活用のあり方検討委員会

目次

1	全体スケジュール	…1
2	背景と目的	…2
3	現庁舎敷地等の概況	…2
	（1）現庁舎敷地等位置図	…2
	（2）現庁舎敷地等の敷地概要	…3
	（3）現庁舎敷地等周辺の施設	…3
	（4）現庁舎を敷地として活用する際の課題	…3
4	上位計画による本地区の位置づけ	…4
5	関連計画による活用の方向性	…13
6	現庁舎敷地等の方向性	…15

1 全体スケジュール

段階的な「合意形成」を可能とする作業スケジュールと検討委員会・町民WSの効果的連携を図る。



2 背景と目的

現庁舎は昭和41年10月の竣工から52年が経過し、老朽化や耐震性能等の問題から、長年の懸念事項であったが、平成28年第3回垂井町議会臨時会において、「垂井町役場の位置を定める条例の一部改正について」総員起立で可決され、庁舎の移転を決定した。

それに伴い跡地となる現庁舎敷地は、近傍に中山道垂井宿としての歴史的価値を有する立地条件であることから、本町におけるまちづくりを進めるうえで貴重な空間であり、当該敷地の活用は今後のまちづくりに多大なる影響を与えると言える。

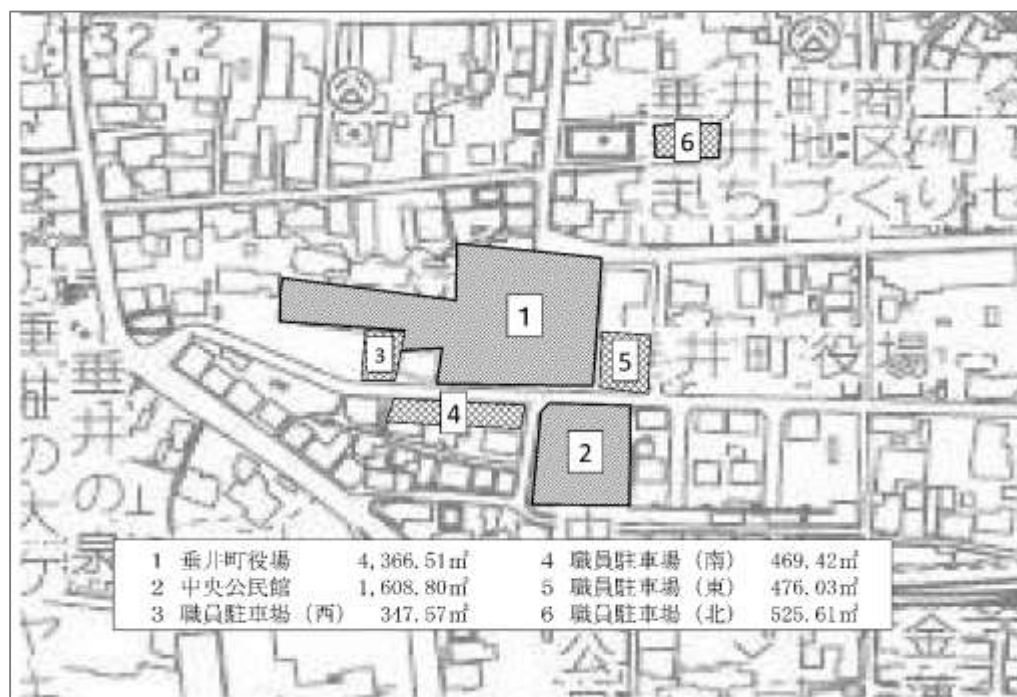
また、平成28年3月に策定した「垂井町新庁舎基本構想」においても、「現在の役場敷地の有効活用の展開方針」が記されており、「庁舎の移転建替は、現在の敷地を中心部の活性化に有効に活用することと両輪で進めることが重要であり、現在の敷地の跡地利用の方針を整理する必要がある。」とされている。

これらの背景から、現庁舎敷地と建物及び中央公民館敷地と建物を中心とした当該地区の活用のあり方の基本方針を示すことを目的とする。

3 現庁舎敷地等の概況

委員会では、現庁舎敷地と建物、中央公民館の敷地と建物を合わせて「現庁舎敷地等」と称することとする。いずれの跡地もJR東海道本線垂井駅から徒歩7～8分の垂井駅周辺地区に位置している。

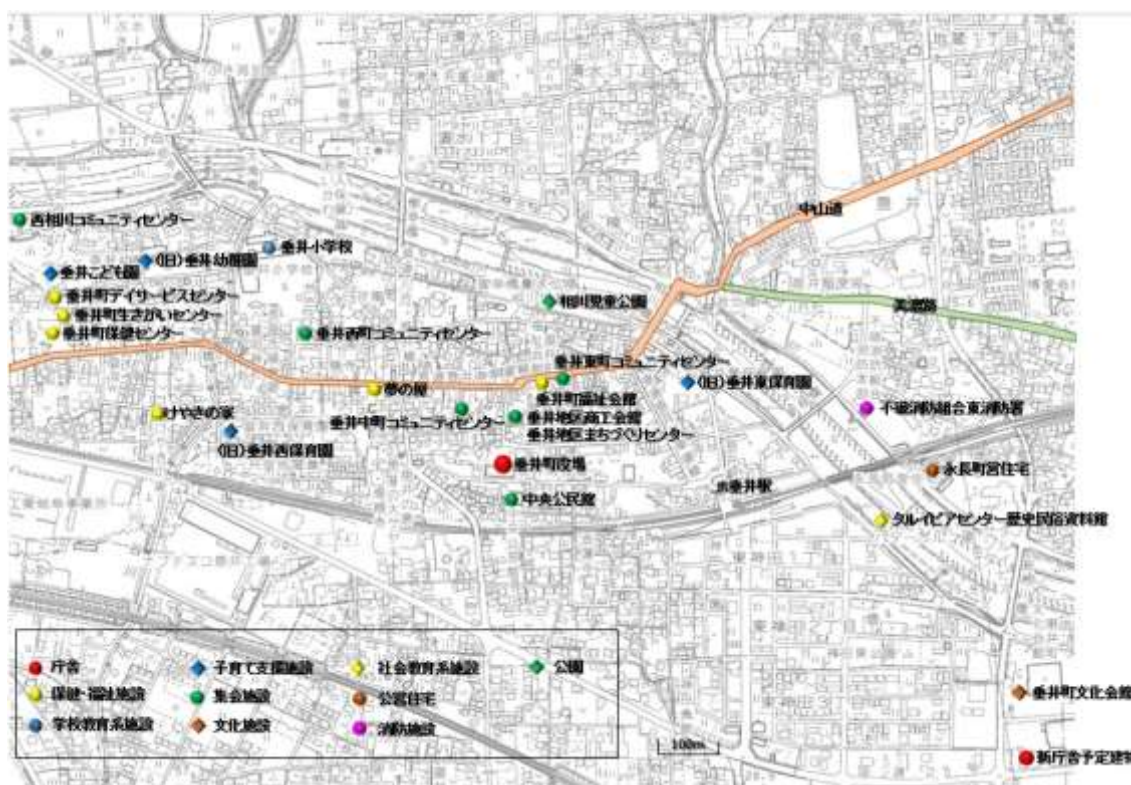
(1) 現庁舎敷地等位置図



(2) 現庁舎敷地等の敷地概要

区分	垂井町役場（現庁舎）	中央公民館
所在地	垂井町 1532-1	垂井町 1543-3
敷地面積	約 4,400 m ²	約 1,600 m ²
用途地域	商業地域	第一種住居地域
建ぺい率	80%	60%
容積率	400%	200%
最大建築可能延床面積	約 17,600 m ²	約 3,200 m ²

(3) 現庁舎敷地等周辺の施設



(4) 現庁舎を敷地として活用する際の課題

「垂井町新庁舎基本構想」における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る。
- 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る。
- 3 幹線道路から奥まっております、立地場所がわかりにくい状況にある。
- 4 駐車場が十分に確保できていない状況にある。
- 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る。

4 上位計画による本地区の位置づけ

垂井町新庁舎基本構想（平成 27 年度策定）

①現在の役場敷地の有効活用の展開方針

■新庁舎基本構想 10 ページから抜粋

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る。

- 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。

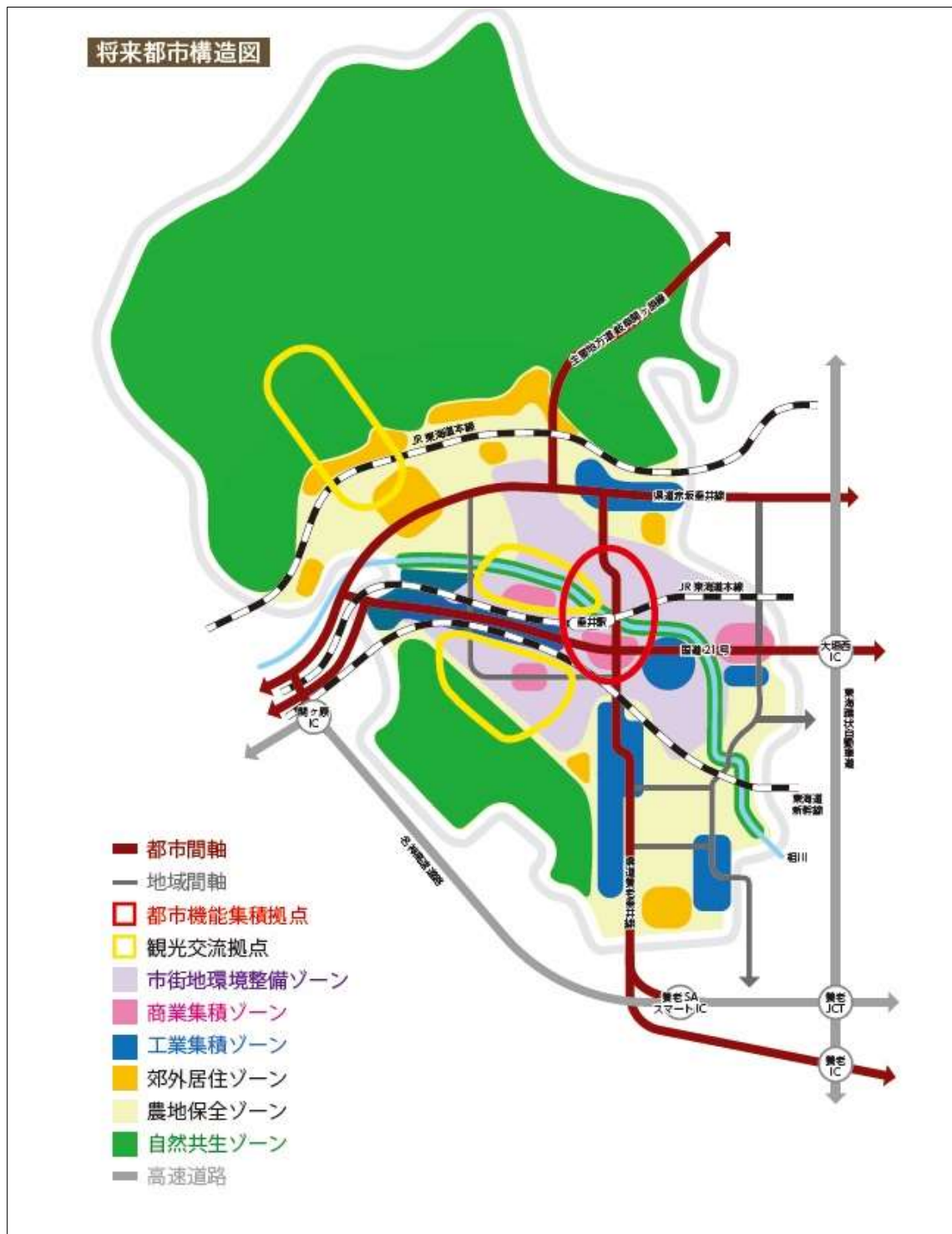
②垂井町の将来ビジョン

■新庁舎基本構想7ページから抜粋



垂井町第6次総合計画（平成29年度策定）

■垂井町第6次総合計画8～10ページから抜粋



第4章 将来の都市構造

観光交流拠点

北部の明神湖や竹中氏陣屋跡などを中心としたエリア、中部の中山道垂井宿や美濃国府跡などを中心としたエリア、南部の南宮大社や朝倉山真禅院、朝倉運動公園などを中心としたエリアを「観光交流拠点」として位置付け、点在する他の観光施設とともに、交流人口の拡大を図ります。

商業集積ゾーン

便利で新たな商業施設が立地する「都市機能集積拠点」や国道21号沿線、歴史的な資源が残された中で伝統的な商業が営まれている「観光交流拠点」である中山道垂井宿周辺や南宮大社周辺エリアを「商業集積ゾーン」として位置づけ、それぞれの特徴を活かした顧客ニーズに合わせた空間の創出を図ります。

これらより、現庁舎敷地周辺は、「観光交流拠点」及び「商業集積ゾーン」に位置付けられている。

垂井町都市計画マスタープラン（平成18年度策定）※平成28年度見直し

■垂井町都市計画マスタープラン18ページより抜粋

○東西都市形成軸（産業集積軸）

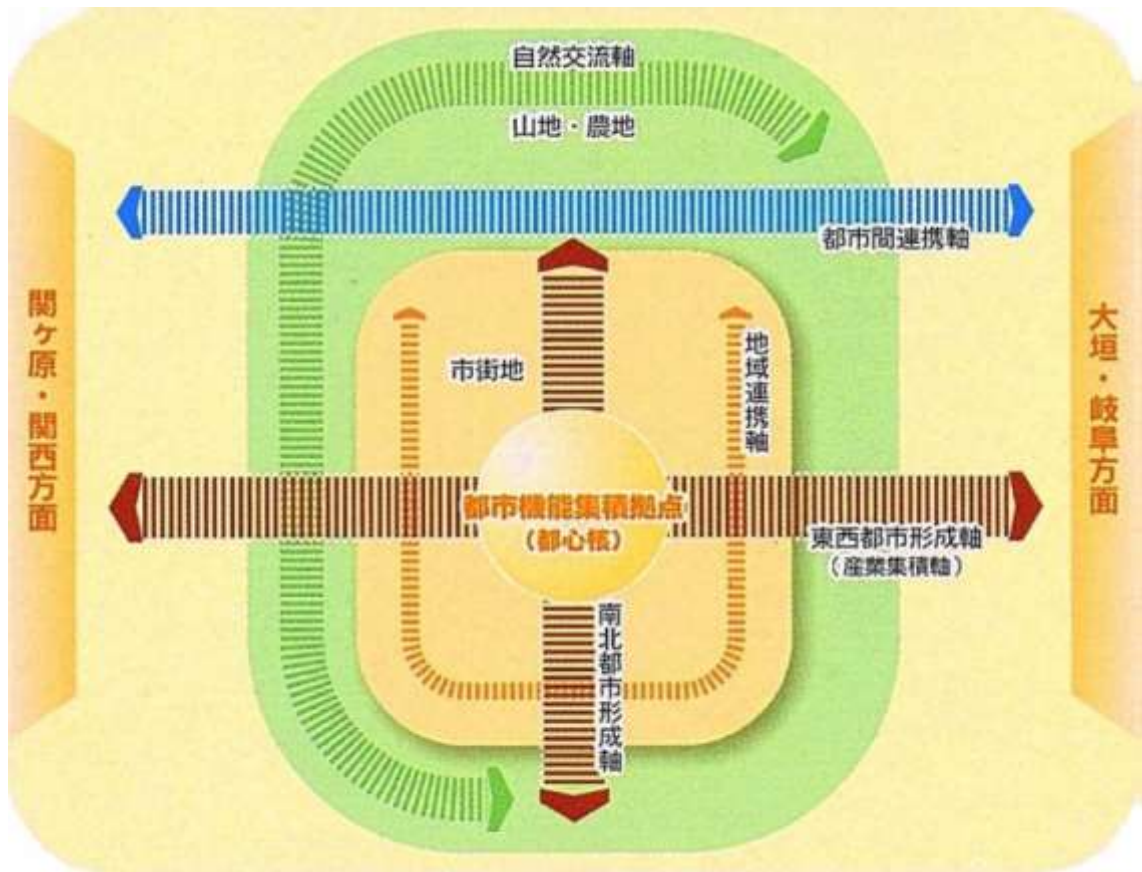
国道21号を「東西都市形成軸（産業集積軸）」と位置づけ、この軸上を中心に市街地形成を促進するとともに、産業施設の維持・誘導を図ります。

○南北都市形成軸

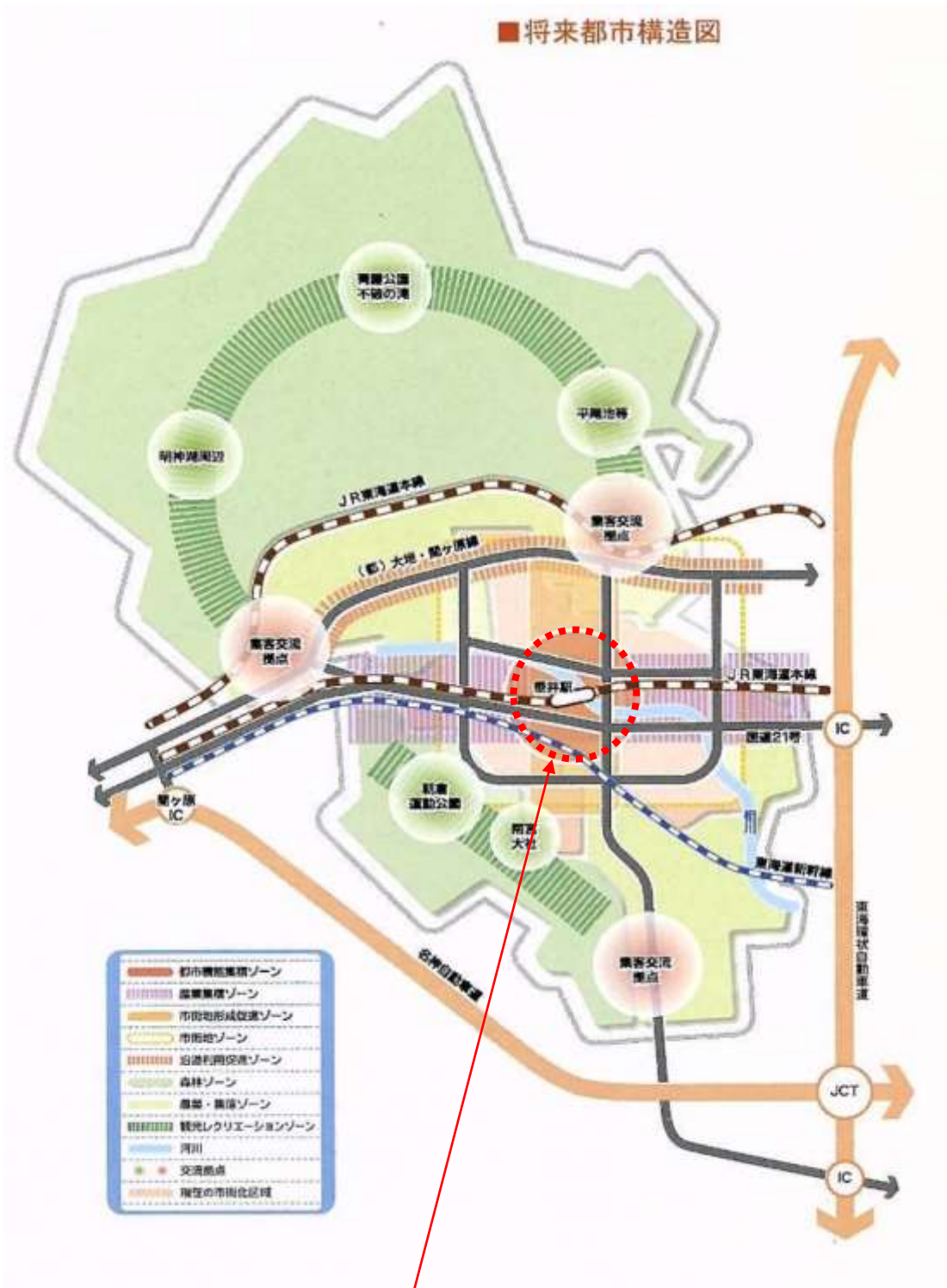
南北方向の連携を強化し、まとまりと広がりのある市街地を形成するため、南北都市形成軸上を中心に市街地形成を促進します。

○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。



■垂井町都市計画マスタープラン 20 ページより抜粋



○都市機能集積拠点(都心核) = 「都市機能集積ゾーン」

商業・業務、観光、文化、そして居住等の各種都市機能の充実を図るとともに、都市基盤施設の整備・拡充、土地利用の高度化を進めていきます。

■垂井町都市計画マスタープラン 40～42 ページより抜粋

第3章 地域別構想

1 垂井地域

(1) 垂井地域の特性と課題

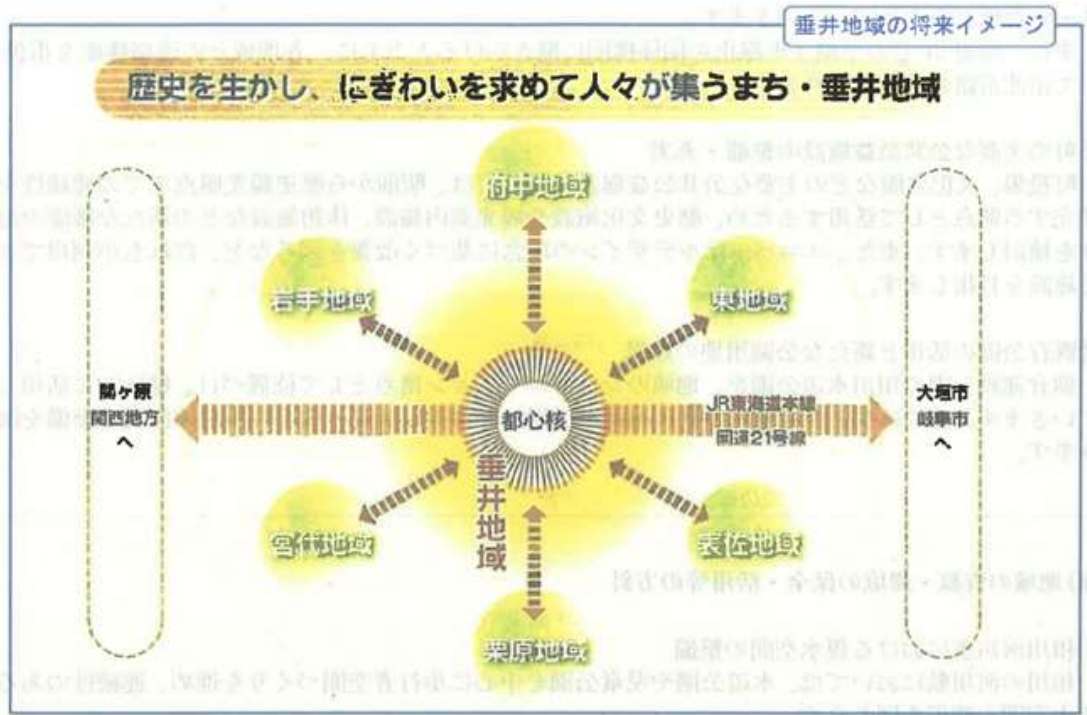
本町の主要な公共公益施設が立地する中心市街地であり、7地域中でも、人口が集中している地域です。

中山道の宿場町として発展した歴史を持ち、一里塚、本陣・脇本陣跡、見附跡など中山道に関連する史跡が多く残されているほか、町名の由来ともなった垂井の泉、松尾芭蕉に由来する時雨庵など数多くの名勝・史跡が分布しています。また地域の中央を流れる相川は、桜並木や相川の鯉のぼりなどで有名であり、河川敷での広場や遊歩道の整備により、年間を通して人々が集う場所となっています。

地域の大半は低層の密集住宅地となっており、特に駅北側では老朽化した建物が密集していることから、地震・火災時の危険性、交通安全上の危険性が問題となっています。

(2) 垂井地域の将来像

垂井地域は、本町の中心に位置し、人々の生活上でも中心的な役割を果たす地域です。その求心性をさらに高めるとともに、各地域との連携を強めることによって、本町全体のポテンシャルアップを牽引する地域を目指します。



(3) 土地利用の方針

① にぎわいのある中心商業業務地区の形成

垂井駅周辺及び中山沿道の旧街道商店街を中心とする区域については、商業業務機能を図るとともに、店舗の改善や共同化、空き店舗の活用などを進め、にぎわいと魅力のある商業空間の創出を目指します。

このうち、中山道に関連する史跡や歴史的建造物、垂井町固有の歴史資源が集積する区域一帯については、歴史観光拠点として位置づけ、中山道の街並みを回遊する歩行者空間の整備によって、駅から中山道へ向かう観光客や買い物客の増加を図ります。

② 密集住宅地の改善と未利用地の活用

国道 21 号と相川の間住宅地は老朽化した密集住宅地となっており、生活道路の拡幅や新たな道路の整備などが困難なことから、土地区画整理事業の実施や地区計画等の導入によって居住環境の改善を図ります。そのほか未利用地が多く介在している住宅地については、土地利用の高度化を誘導し、未利用地を住宅地または道路・公園等のオープンスペースに活用していきます。

③ (省略)

(4) 地域施設の整備方針

① 求心性向上のための交通施設整備の促進

垂井駅へのアクセス性向上を図るため、駅へのアプローチ道路の整備を図ります。特に、駅北側では道路が狭隘になっているため、歩行者・自転車用の道路と自動車道路との分離を図るなど安全性・走行性の向上を図っていきます。

また、国道 21 号の早期 4 車線化を関係機関に働きかけるとともに、各地域との連絡機能を重視して南北道路の整備を図ります。

② 町の主要な公共公益施設の整備・充実

町役場・文化会館などの主要な公共公益施設については、駅前から歴史観光拠点までの連続性を補完する拠点として活用するため、歴史的文化施設や観光案内施設、休憩施設などの新たな機能の追加を検討します。また、ユニバーサルデザインの理念に基づく改善を図るなど、だれもが利用できる施設を目指します。

③ (省略)

(5) 地域の資源・環境の保全・活用等の方針

① (省略)

② 史跡・歴史的建築物の保全と活用

本陣・脇本陣、一里塚、追分道標などの中山道に関連する歴史資源や、垂井の泉、長屋氏屋敷跡、時雨庵、小林邸などの垂井町固有の歴史資源については、個々の史跡・建築物の保全を図るとともに、周辺の景観についてもこれらと調和するよう配慮します。また、これらの資源を回遊するネットワークを整備し、広がりと連続性のある歴史観光拠点づくりを目指します。

これらの上位計画より、現庁舎敷地周辺の位置づけを以下のように整理する。

<現庁舎敷地周辺の位置づけ整理>

- ◎中山道垂井宿、垂井曳やままつり（練り込み出発点）を活用した魅力と活力ある街なかの再生区域と位置づけ、賑わい創出を果たす役割
- ◎中心部の日常的な生活サービスの維持・向上を図る役割
- ◎中心部の避難・防災拠点としての役割

5 関連計画による活用の方向性

番号	計画名称	策定年度																				
1	垂井町まち・ひと・しごと創生総合戦略 (将来人口ビジョン)	平成 26 年度																				
	計画概要 (抜粋)																					
	結婚支援、出産・子育て支援、若い世代の新たな就労先の創出や就労支援等の総合的な施策の展開により、2030 (平成 42) 年までに合計特殊出生率を 1.8 まで上昇させ、10 代から 30 代の若年層の転出を抑制する。																					
	現庁舎敷地等での対応策の思案																					
	① 若年層の定住意識を高めるまちの魅力化 ② 子育て環境の充実																					
番号	計画名称	策定年度																				
2	垂井町公共施設等総合管理計画	平成 28 年度																				
	計画概要 (抜粋)																					
	【公共施設等の管理に関する基本方針】																					
	1 公共施設等保有量の適正化 (新規建設の制限、統廃合と転用の推進)																					
	2 長寿命化と安全確保																					
	3 維持管理・運営の効率化																					
	4 庁舎移転を契機とした公共施設等の再編																					
	【現庁舎等の建物情報】																					
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>建物名</th> <th>延床面積 (㎡)</th> <th>建築年</th> <th>構造</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>役場</td> <td>4,177.95</td> <td>1966 (S41)</td> <td>鉄筋コンクリート</td> </tr> <tr> <td>中央公民館</td> <td>1603.1</td> <td>1971 (S46)</td> <td>鉄骨造</td> </tr> <tr> <td>垂井地区まちづくりセンター</td> <td>451.88</td> <td>1975 (S50)</td> <td>鉄筋コンクリート</td> </tr> <tr> <td>福祉会館</td> <td>596.82</td> <td>1966 (S41)</td> <td>鉄筋コンクリート</td> </tr> </tbody> </table>		建物名	延床面積 (㎡)	建築年	構造	役場	4,177.95	1966 (S41)	鉄筋コンクリート	中央公民館	1603.1	1971 (S46)	鉄骨造	垂井地区まちづくりセンター	451.88	1975 (S50)	鉄筋コンクリート	福祉会館	596.82	1966 (S41)	鉄筋コンクリート
	建物名	延床面積 (㎡)	建築年	構造																		
役場	4,177.95	1966 (S41)	鉄筋コンクリート																			
中央公民館	1603.1	1971 (S46)	鉄骨造																			
垂井地区まちづくりセンター	451.88	1975 (S50)	鉄筋コンクリート																			
福祉会館	596.82	1966 (S41)	鉄筋コンクリート																			
現庁舎敷地等での対応策の思案																						
③ 公共施設の老朽化・狭隘化の解消 ④ 施設の複合化 ⑤ 防災関連施設の効果的な配置 ⑥ 生活サービス関連施設等の効果的な配置																						

番号	計画名称	策定年度
3	垂井町空き家等対策計画	平成 29 年度
	計画概要（抜粋）	
	<ul style="list-style-type: none"> ・ JR 垂井駅周辺の「空き家」が多い。 ・ 空き家バンクの活用により、「空き家」の利用促進 	
	現庁舎敷地等での対応策の思案	
	⑦空き家の利活用を誘導できる活用の展開	
番号	計画名称	策定年度
4	垂井町観光基本計画	平成 28 年度
	計画概要（抜粋）	
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 戦略 1 観光資源の掘り起こし、創出、磨き上げ ・ 戦略 2 知名度の向上および効果的な情報発信の推進 ・ 戦略 3 観光客をもてなす受入環境の整備 ・ 戦略 4 観光振興の着実な推進に向けた体制の構築 	
	現庁舎敷地等での対応策の思案	
	<p>⑧街道めぐり体験等、中山道で栄えた宿場町の文化を活かした交流・集客イベントの場としての活用</p> <p>⑨垂井曳やままつり（練り込み出発点）を活かした観光戦略</p> <p>⑩観光案内所と連携した担い手育成の場づくり</p>	
番号	計画名称	策定年度
5	垂井宿周辺地区のコミュニティ醸成支援業務（がやがや会議）	平成 29 年度
	計画概要（抜粋）	
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 既存の建物を魅力的に演出し、地形・地面を活かした人々に優しい空間を形成 ・ ターゲットは「本当はこだわりを持っている子連れの主婦」とされ、「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」と設定 ・ 上記は町内のこうした層の人々専用という意味では決してなく、この層に理解されて空間が共有されることが、町民全体の利用しやすさにつながる。 	
	現庁舎敷地等での対応策の思案	
<ul style="list-style-type: none"> ⑪子どもから高齢者までが安心して楽しめる場づくり ⑫子育て世代を中心に幅広い世代が住みやすい生活サービスの提供 		

6 現庁舎敷地等の方向性

上位計画をもとに、現庁舎敷地周辺の位置づけを整理し、その中で対応策の思案を以下のように整理する。

現庁舎敷地周辺の位置づけ	対応策の思案
◎中山道垂井宿、垂井曳やままつり（練り込み出発点）を活用した魅力と活力ある街なかの再生区域と位置づけ、賑わい創出を果たす役割	①若年層の定住意識を高めるまちの魅力化 ⑧街道めぐり体験等、中山道で栄えた宿場町の文化を活かした交流・集客イベントの場としての活用 ⑨垂井曳やままつり（練り込み出発点）を活かした観光戦略 ⑩観光案内所と連携した担い手育成の場づくり
◎中心部の日常的な生活サービスの維持・向上を図る役割	②子育て環境の充実 ⑥生活サービス関連施設等の効果的な配置 ⑦空き家の利活用を誘導できる活用の展開 ⑪子どもから高齢者までが安心して楽しめる場づくり ⑫子育て世代を中心に幅広い世代が住みやすい生活サービスの提供
◎中心部の避難・防災拠点としての役割	③公共施設の老朽化・狭隘化の解消 ④施設の複合化 ⑤防災関連施設の効果的な配置

垂井町まち・ひと・しごと創生総合戦略・・・①、②

垂井町公共施設等総合管理計画・・・③、④、⑤、⑥

垂井町空家等対策計画・・・⑦

垂井町観光基本計画・・・⑧、⑨、⑩

垂井宿周辺地区のコミュニティ醸成支援業務（がやがや会議）・・・⑪、⑫

■第1回 町民ワークショップ・プログラム案

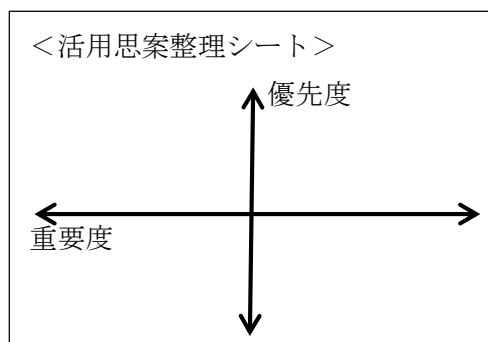
垂井町現庁舎敷地等活用基本構想 あり方検討ワークショップ

テーマ：「敷地利用の活用の方向性を話し合おう！」

1. 活用の方向性について重要度と優先度を考える。

第1回委員会の協議結果で整理した「対応策の思案」12項目をカードにして、「活用思案整理シート」に配置する。

追加したい活用思案があれば、カードを追加する。



2. 活用イメージを話し合う

活用思案整理シートの結果から、優先度・重要度の高い3つの活用思案整理シートを選び、その活用思案に対応した敷地等の活用イメージを話し合う。

<活用イメージシート>

選んだ活用思案カード	活用イメージ
①	
②	
③	

3. グループ毎に発表

4. まとめ

グループワークの結果を総括し、活用の基本的な考え方のイメージを整理する。(参加者と共有する)

※上記の整理結果をもとに、第2回委員会資料(活用の基本的な考え方)を整理する。