

## 第2回

### 垂井町庁舎跡地等活用のあり方検討委員会

日 時：令和元年10月28日（月）  
午後3時から（2時間程度）  
場 所：垂井町役場 2階大会議室

- 1 挨拶
- 2 委員会での検討事項について
  - (1) 庁舎跡地等の利活用の方向性について・・・資料1
    - ・敷地及び附属棟も含めた建物の活用の方向性について
  - (2) 集約する行政機能について・・・資料2
    - ・庁内検討委員会を経て整理した機能及び規模について
  - (3) 導入する地域住民機能について・・・資料3
    - ・過去の検討において求められた機能について
    - ・今後の町民ワークショップの進め方について
  - (4) 整備手法及び管理運営について・・・資料4
    - ・官民連携について
    - ・住民等による管理運営について
  - (5) スケジュールについて・・・資料5
- 3 その他
  - ・次回の予定

#### 【配付資料】

- 資料1 庁舎跡地等の利活用の方向性について  
資料2 新施設に集約する行政機能及び規模について  
資料3 導入する地域住民機能について  
資料4 管理運営について  
資料5 垂井町庁舎跡地等活用基本計画策定業務スケジュール



## 新施設に集約する行政機能及び規模について

庁内検討委員会を経て整理した、新施設に集約する行政機能を以下の表に示します。

集約する各諸室の面積は概ね現状の面積を確保し、重複する会議室等は共用化することとしました。諸室の面積の合計（共用部を含む）は、**約 1,100 m<sup>2</sup>**となりました。

図表 旧庁舎周辺の行政機能の現状

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 (m <sup>2</sup> ) / 室
垂井地区まちづくりセンター	D	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	D	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
福祉会館	F	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
土地改良区事務所兼 消防団車庫・倉庫 (旧庁舎敷地内)	—	土地改良区	事務室	1	82
		消防団車庫・倉庫	倉庫	1	82
			倉庫	1	100
旧庁舎	F	防災倉庫	倉庫	1	100
		観光協会	事務室	1	
		保護司会	事務室	1	

※A：配置・規模を継続保全 D：同用途施設間での統合 F：用途廃止を予定

図表 新施設に集約する行政機能

用途・機能	室名	室数	計画面積 (m <sup>2</sup> )	用途・機能	室名	室数	計画面積 (m <sup>2</sup> )
垂井地区まちづくりセンター	事務室	1	12	共用貸室等	貸館受付室・ 受付事務	1	50
商工会	事務室	1	75		会議室 (小)	1	30
町まちづくりセンター	事務室	1	37		会議室 (大)	1	80
社会福祉協議会	事務室	1	102		相談室	2	20
土地改良区	事務室	1	13		和室	2	50
観光協会	事務室	1	13	その他	給湯室・休憩	適宜	10
保護司会	事務室	1	13		倉庫・収納	適宜	50
不破郡医師会	事務室	1	10		印刷室	適宜	20
					応接室	適宜	60

※以下の施設は別棟にて検討します。

防災倉庫 (100 m<sup>2</sup>)、消防車庫 (82 m<sup>2</sup>)

諸室合計	645 m <sup>2</sup>
共用部 (諸室合計×60%)	387 m <sup>2</sup>
合計	<b>約 1,100 m<sup>2</sup></b>

図表 旧庁舎周辺の集約する行政機能



## 導入する地域住民機能について

旧庁舎の建物及び敷地に導入する地域住民機能を検討するにあたり、これまでの検討経緯を踏まえた機能を次項に整理します。

図表 基本構想策定までの検討経緯

H28. 6 月	<p>議論のスタート</p> <p>平成 28 年第 3 回垂井町議会臨時会にて、庁舎の移転が決定。 それに伴い庁舎跡地活用の議論がスタート。</p>
H28. 9 月 ～ H29. 12 月	<p>がやがや会議（計 10 回）</p> <p>垂井地区の住民を中心に現庁舎敷地と活用の理念、方向性、建物・広場の利用イメージ等を協議し、1 つのビジョンとして共有した。</p>
H30. 7 月	<p>第 1 回検討委員会</p> <p>審議内容 ・基本構想検討プロセス ・現庁舎跡地等の方向性の整理</p>
H30. 8 月	<p>第 1 回ワークショップ（対象：シニア世代）</p> <p>内容 ・敷地利用の活用の課題と方向性</p>
H30. 10 月	<p>第 2 回検討委員会</p> <p>審議内容 ・活用の基本的な考え方 ・活用方針</p>
H30. 11 月	<p>第 2 回ワークショップ（対象：現役世代）</p> <p>内容 ・敷地利用の活用の課題と方向性</p>
H31. 1 月	<p>第 3 回検討委員会</p> <p>審議内容 ・活用方針（素案）とりまとめ ・中間報告</p>
H31. 2 月	<p>パブリックコメント</p> <p>・2 件の意見と町の回答</p>
H31. 3 月	<p>第 4 回検討委員会</p> <p>審議内容 ・基本構想 ・町長への報告</p>

図表 町民ワークショップやがやがや会議で出された主な意見（機能）

基本構想の方針	建物活用のイメージ		広場活用のイメージ	
町民・地域住民が集い交流できる場の確保	<p>〈第1回WS（シニア対象）〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋内型子ども向け遊具</li> <li>・高齢者向け健康施設</li> <li>・映画館</li> <li>・ケアサービス</li> </ul> <p>〈第2回WS（子育て世代対象）〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・多目的小ホール</li> <li>・カラオケ</li> </ul>	〈がやがや会議〉	<p>〈第1回WS（シニア対象）〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・トランポリン、ボルダリング</li> </ul> <p>〈第2回WS（子育て世代対象）〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・古民家移設</li> <li>・野外コンサート</li> </ul>	〈がやがや会議〉
若者・子育て世代を中心とした幅広い世代の住宅の確保	<p>〈第1回WS（シニア対象）〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋内型子供向け遊具</li> <li>・ボランティアによる学習指導</li> <li>・ホームセンター</li> <li>・住宅（アパート、マンション）</li> </ul> <p>〈第2回WS（子育て世代対象）〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・子育て支援付き住宅</li> <li>・安価な住宅</li> </ul>	<p>〈がやがや会議〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ゲームセンター</li> <li>・美術館</li> <li>・駄菓子屋</li> <li>・貸しスタジオ</li> </ul>	<p>〈第1回WS（シニア対象）〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公園</li> <li>・フリーマーケット</li> <li>・マルシェ</li> </ul> <p>〈第2回WS（子育て世代対象）〉</p>	<p>〈がやがや会議〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・喫茶店</li> <li>・町内飲食店の分店</li> <li>・道の駅</li> </ul>
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	<p>〈第1回WS（シニア対象）〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・曳車山会館</li> <li>・観光案内所</li> </ul> <p>〈第2回WS（子育て世代対象）〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・楽市楽座</li> <li>・祭り紹介施設</li> <li>・複合マーケット</li> <li>・文化・歴史ミュージアム</li> </ul>	<p>〈がやがや会議〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・企業の本社や研究施設</li> <li>・IT教室</li> <li>・学習センター</li> <li>・子どもを一時的に預かってくれる人の育成</li> </ul>	<p>〈第1回WS（シニア対象）〉</p>	<p>〈がやがや会議〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・託児所</li> <li>・子ども用トイレ</li> <li>・自習スペース</li> <li>・更衣室</li> <li>・砂場</li> <li>・カフェ</li> <li>・体育館</li> <li>・トランポリン</li> <li>・ロッククライミング</li> <li>・プロジェクションマッピング</li> </ul>
地域の安全性を高める防災広場の確保	<p>〈第1回WS（シニア対象）〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地震等体験施設</li> <li>・核シェルター</li> </ul> <p>〈第2回WS（子育て世代対象）〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・防災訓練センター</li> </ul>	<p>〈がやがや会議〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・備蓄倉庫利用</li> <li>・貯留槽</li> </ul>	<p>〈第1回WS（シニア対象）〉</p> <p>〈第2回WS（子育て世代対象）〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <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>	<p>〈がやがや会議〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・BBQ</li> <li>・ピクニックスペース</li> <li>・公園</li> <li>・迷路</li> <li>・丘</li> <li>・迷路</li> <li>・フリーマーケット</li> <li>・ペタンク</li> <li>・パターゴルフ</li> <li>・イルミネーション</li> <li>・ステージ</li> </ul>
新たな集客施設・イベント等の充実	<p>〈第1回WS（シニア対象）〉</p> <p>〈第2回WS（子育て世代対象）〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・宿泊施設</li> <li>・温泉</li> </ul>	<p>〈がやがや会議〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・合宿所</li> </ul>	<p>〈第1回WS（シニア対象）〉</p> <p>〈第2回WS（子育て世代対象）〉</p>	<p>〈がやがや会議〉</p>
空き家等を活用した賑わい創出施設の確保	<p>〈第1回WS（シニア対象）〉</p> <p>〈第2回WS（子育て世代対象）〉</p>		<p>〈第1回WS（シニア対象）〉</p> <p>〈第2回WS（子育て世代対象）〉</p>	<p>〈がやがや会議〉</p> <p>※基本構想から逸脱していると判断された意見は記載していません</p>

## 管理運営手法について

### 1. 官民連携及び管理運営主体について

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、住民との協働による管理運営方式が導入される事例が増えつつあります。

住民側のメリットは以下が考えられます。

- 施設(貸しスペース等)の活用において、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事が期待できる

行政側のメリットは以下が考えられます。

- 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事が期待できる

住民側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ですが、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、町の管理運営主体の方向性については、

### 住民・民間との協働による管理運営方式を検討していく

ことが望ましいと考えます。

図表 主な管理運営手法

	公設公営	公設民営		民設公営	民設民営
	直営方式 (一部業務委託を含む)	管理運営委託 (指定管理者方式)	施設貸与・譲渡 方式	リース方式	PFI方式、 補助金方式等
設置 主体	公共団体	公共団体		民間	民間
運営 主体	公共団体 (一部業務民間)	民間		公共団体	民間
利点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理運営責任が明確で、信頼性・継続性が高い。</li> <li>・行政目的に沿った管理運営を行いやすい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者のノウハウを活用し、サービスの質が上がり、コストが下がる可能性が高い。</li> <li>・利用料金制による利用促進で収入増加(経費削減)も期待できる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理運営にかかる費用は民間負担となる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設を公共団体が保有しないため、維持・更新コストの負担がない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・PFI方式の場合、民間のノウハウ・資金を活用できるとともに、初期投資額を平準化できる。</li> <li>・補助金方式の場合、公共団体が自ら施設を保有せずに施設を増やすことができる。</li> </ul>
課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人件費が割高。</li> <li>・柔軟な雇用形態は難しく、施設運営のノウハウも少ないので、事業拡大による収益確保は困難。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長期的展望に立った継続的な取組や安定経営が困難。</li> <li>・ノウハウが蓄積・継続しないリスクがある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・行政財産の貸付は限定されており、実際に活用できる余地は少ない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ライフサイクルコストとしては割高になる可能性がある。</li> <li>・所有者が民間となるため、継続性・安定性のリスクは残る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・PFI方式の場合、事業の手続が煩雑であり、事務コストがかかる。施設規模が小さいと、VFMが出にくい。</li> </ul>
備考	<ul style="list-style-type: none"> <li>・非常勤職員等の活用でコストの削減も可能。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・仕様書によってサービス内容等をある程度コントロールすることは可能。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成18年の自治法改正により行政財産の貸付範囲が拡大されたが、空きスペースに限られている。</li> </ul>		

## 2. 整備手法の決定に向けて

整備手法を決定していくにあたり、以下の課題が考えられます。

- ・官民連携の必要があるのか。市場ニーズ調査が必要と考えられる。

そのため、庁舎跡地等の活用に向けて以下のスケジュールを想定します。上述の課題を踏まえ、次年度にサウンディング調査を行う計画とします。





