

第4回垂井町庁舎のあり方検討委員会 協議資料

1. 建替え場所の検討結果【第3回検討委員会の検討結果】

(1) 移転建替えを前提とする。

【庁舎整備（移転建替え）の方針…移転建替えの必要性（基本構想記載方針）】

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、敷地の広さが充分ではなく、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、現在の役場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。

(2) 移転候補地の抽出と評価を実施する。

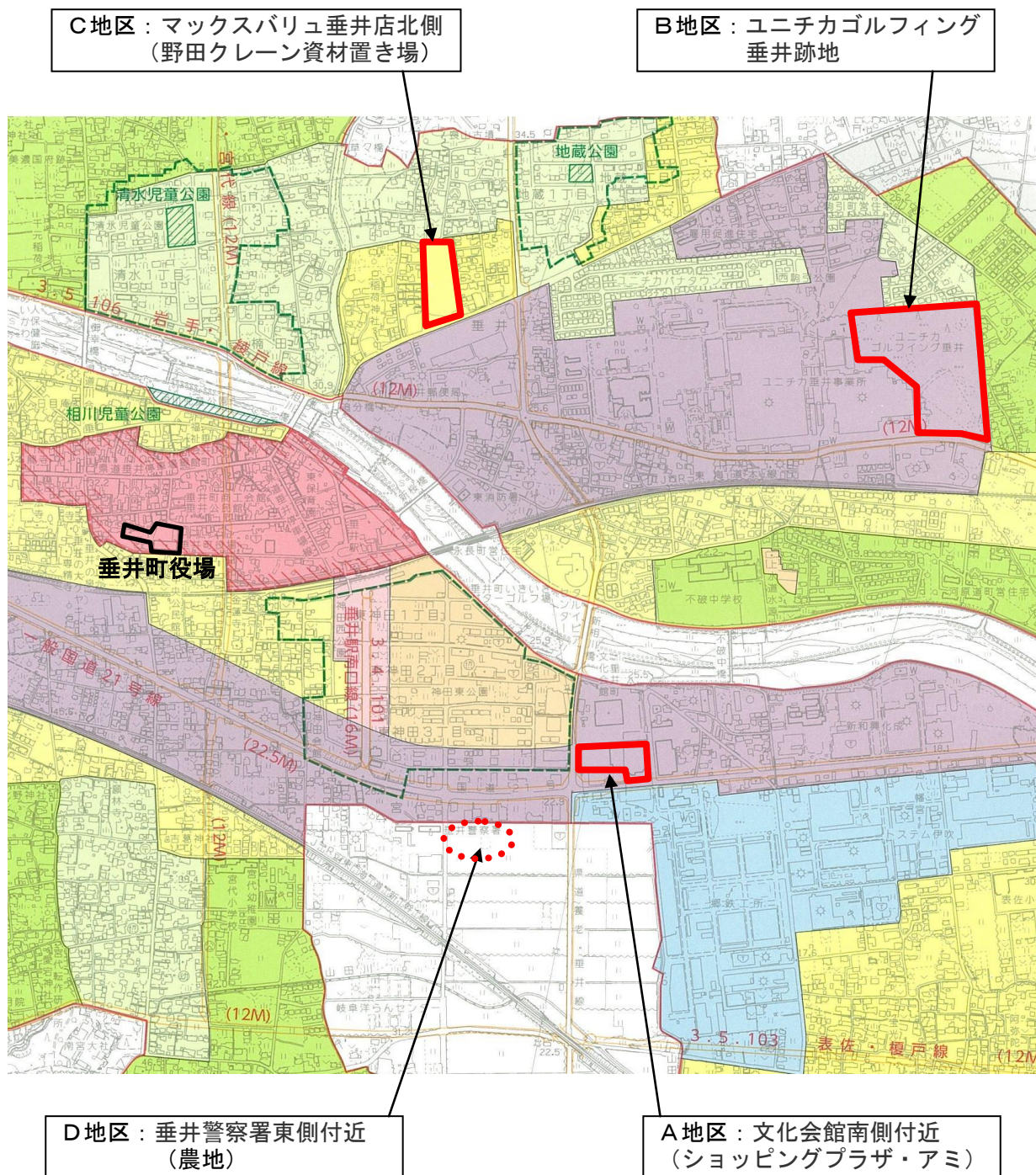
役場の移転建替え場所は、

- 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) 役場の移転により、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地区を整理する。

- 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>



- (3) 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る。

【現役場敷地の有効活用の展開方針(基本構想記載方針)】

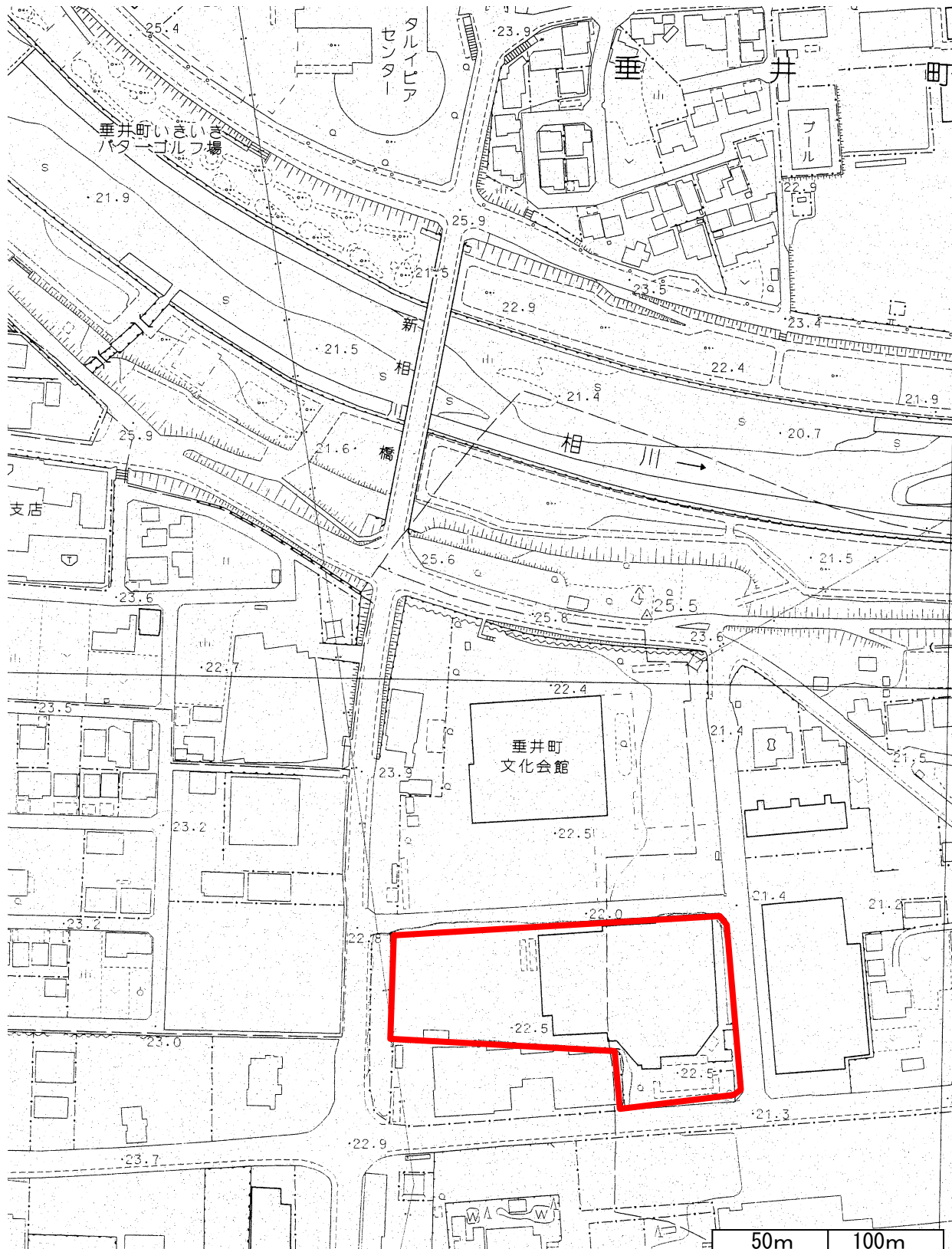
庁舎の移転建替えは、現在の敷地を中心部の活性化に有効に活用することと両輪で進めることが重要であり、現在の敷地の跡地利用の方針を整理する必要があります。

- 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町役場は中心部の昼間人口確保に貢献していた面があり、町役場に替わる「人が集まる場」づくりが必要です。
 - ②町役場駐車場は、「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. 移転候補地の評価

(1) 移転候補地の概要

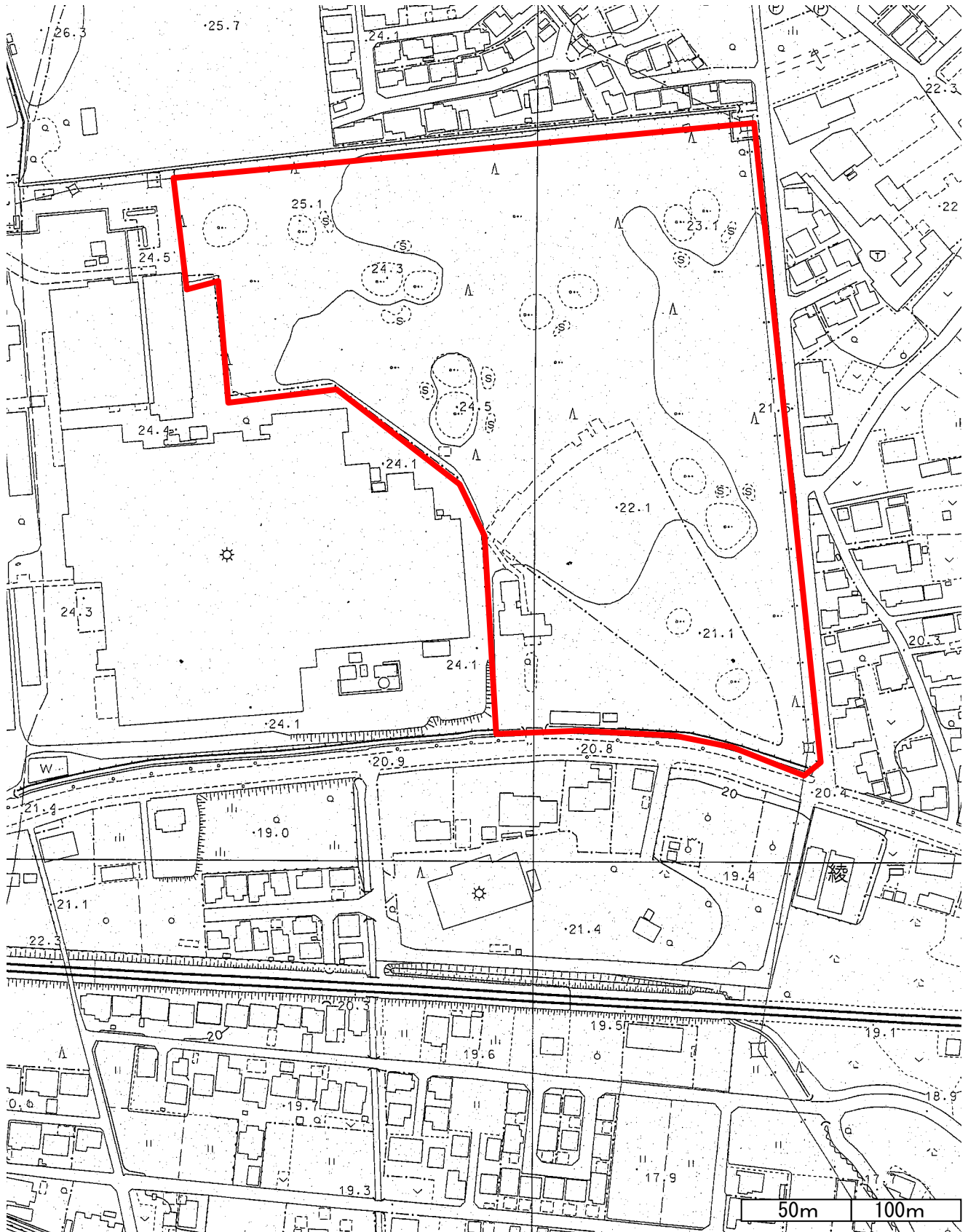
○A地区：文化会館南側付近（ショッピングプラザ・アミ）





- ①地区面積：約 9,100 m²
- ②法規制等：1) 準工業地域
 - 2) 建ぺい率 60%・容積率 200%
 - 3) 建築基準法第 22 条区域（屋根・外壁を不燃仕様にする）
- 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
既存建築物あり
- 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)
- ⑤周辺環境：文化会館、パチンコ店、大規模店舗が立地
- ⑥防災拠点の確保：緊急輸送道路に面する
- 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
 - ・広域的な玄関口に配置（わかりやすい場所）

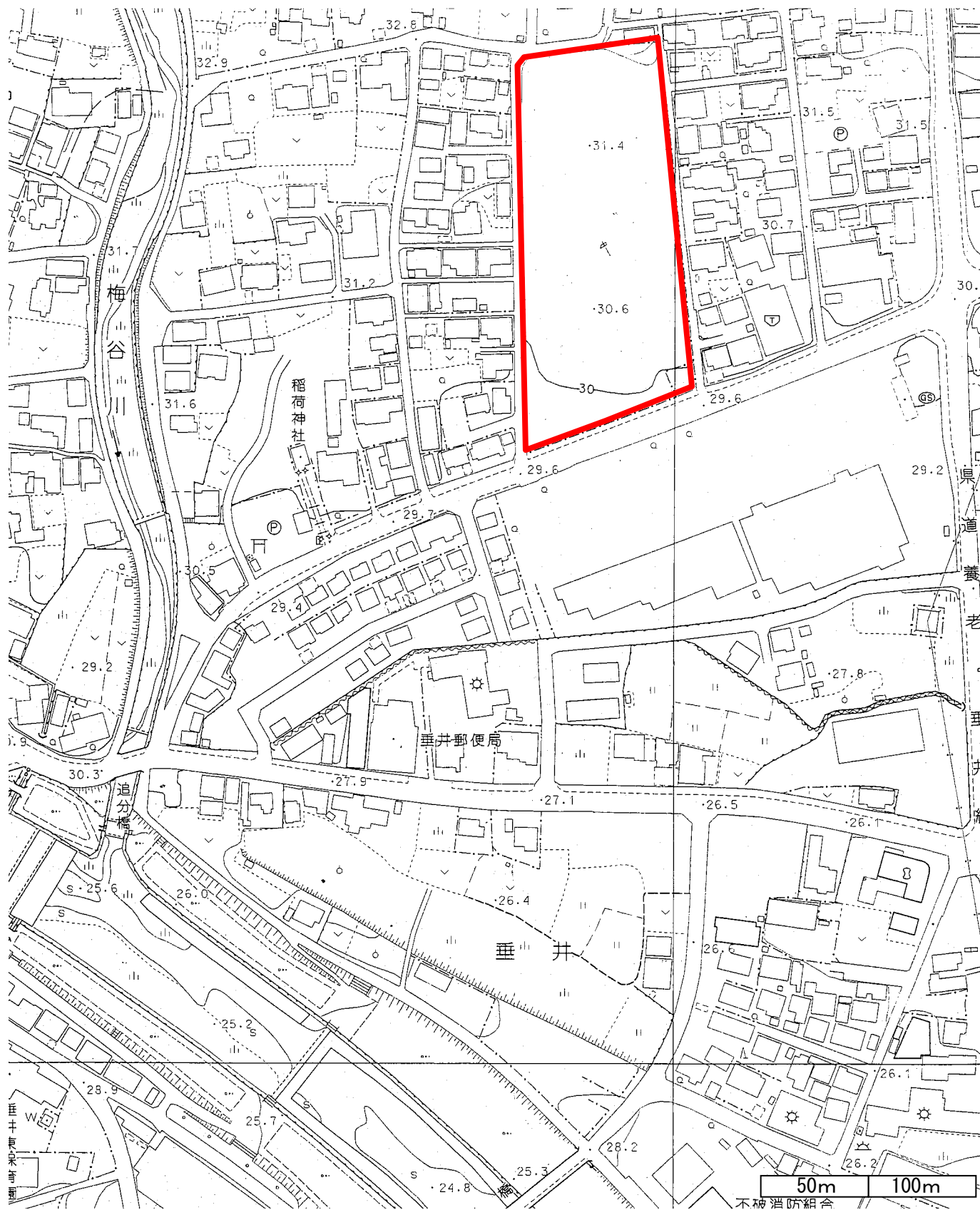
○B地区：ユニチカゴルフイング垂井跡地

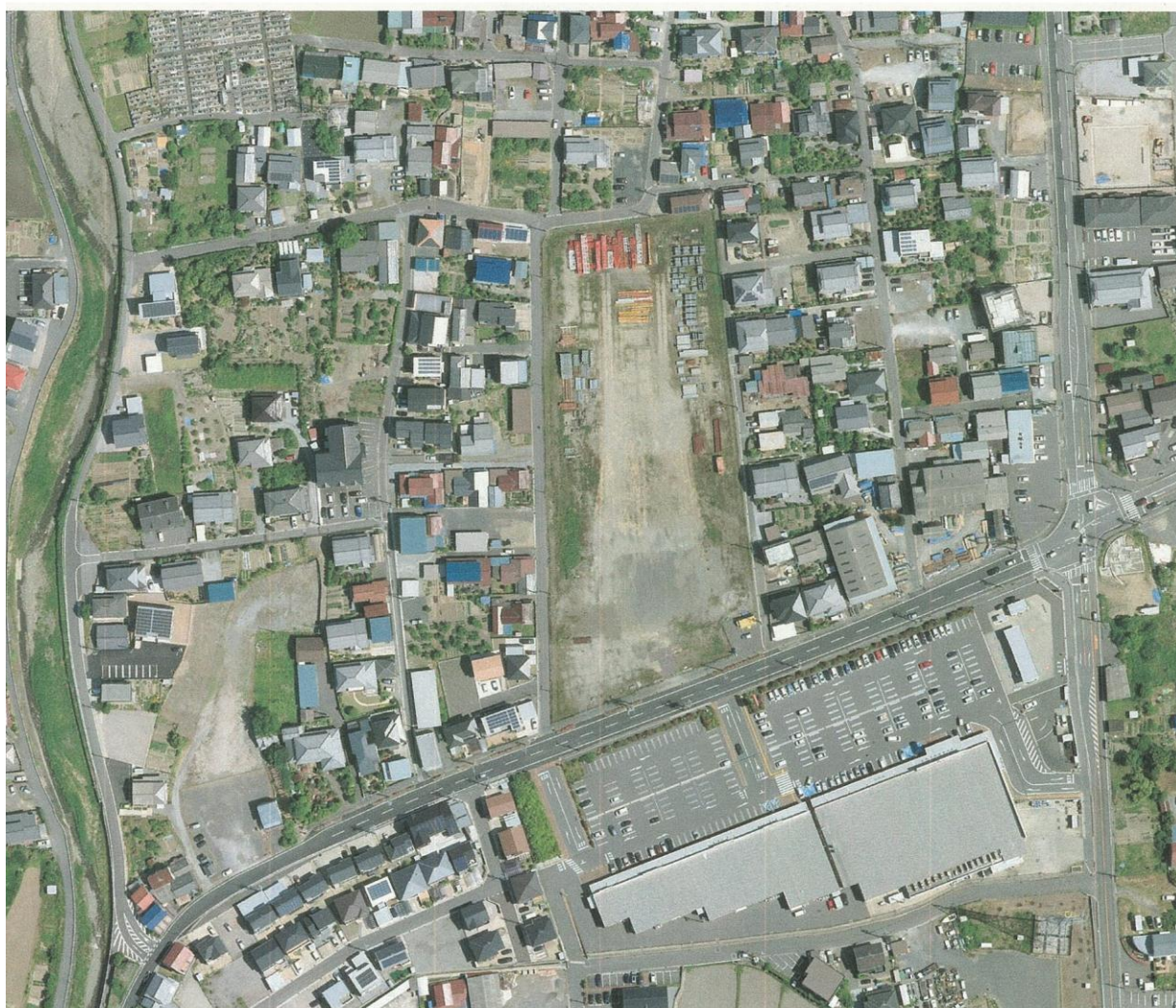




- ①地区面積：約 53,700 m²
- ②法規制等：1) 準工業地域
 - 2) 建ぺい率 60%・容積率 200%
 - 3) 建築基準法第 22 条区域（屋根・外壁を不燃仕様にする）、調整池必要
- ③権利状況：ユニチカ株 ※買収可能性高い
- ④アクセス(前面道路幅員)：都市計画道路岩手綾戸線（2車線・両側歩道：約 12m）
東側の都市計画道路未整備
- ⑤周辺環境：大規模工場が立地
- ⑥防災拠点の確保：緊急輸送道路に面しない（大型車通行可能）
- ⑦まちづくり・都市構造上の位置づけ：
 - ・都市機能集積ゾーン外
 - ・敷地を活用して公共施設の新たな集約は可能
 - ・玄関口に位置しない（若干分かりにくい場所）

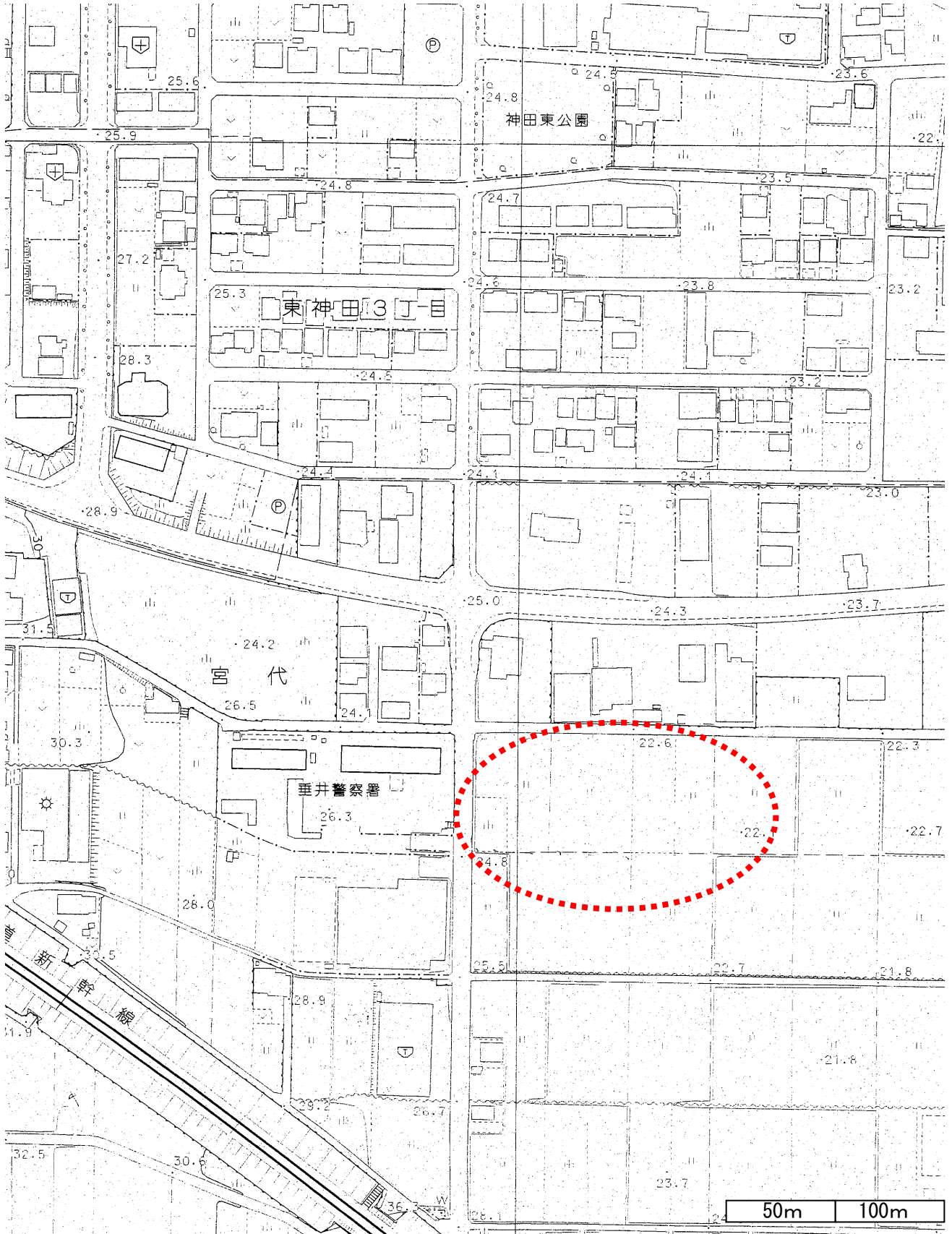
〇C地区：マックスバリュ垂井店北側（野田クレーン資材置き場）





- ①地区面積：約 12,500 m²
- ②法規制等：1) 第一種住居地域
 - 2) 建ぺい率 60%・容積率 200%
 - 3) 建築基準法第 22 条区域（屋根・外壁を不燃仕様にする）、調整池必要
- ③権利状況：(株)野田自動車工業所 ※買収可能性あり
- ④アクセス(前面道路幅員)：町道（2車線・両側歩道：約 12m）
中心部側の道路整備不備（歩道無）
- ⑤周辺環境：大規模店舗が立地
- ⑥防災拠点の確保：緊急輸送道路に面しない（大型車通行可能）
- 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
 - ・玄関口に位置しない（若干分かりにくい場所）

OD地区：垂井警察署東側付近（農地）





- ①地区面積：約 10,000 m²（任意で面積を想定）
- ②法規制等：1) 市街化調整区域
 - 2) 建ぺい率 60%・容積率 200%
 - 3) 建築基準法第 22 条区域（屋根・外壁を不燃仕様にする）
農業振興地域・農用地

※庁舎の建設は市街化調整区域における開発行為として認められない。
- ③権利状況：農地所有者 ※農用地の転用買収は原則として困難
- ④アクセス（前面道路幅員）：町道（2車線・歩道無し：約 8 m）
- ⑤周辺環境：警察署、農地
- ⑥防災拠点の確保：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（市街化調整区域）
 - ・玄関口の役割は低い

■市街化調整区域の農業振興地域・農用地を庁舎建設のために開発・転用することは基本的に不可であることから、庁舎移転候補地の評価対象から除外する。

(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 (任意で想定)
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 2)60%/200% 3)建築基準法第22条区域 農業振興地域・農用地 ※庁舎の建設は市街化調整 区域における開発行為と して認められない。×
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 ※農用地の転用買収は原則 として困難× ※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)
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
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) ・玄関口の役割は低い
評 価	評価点 (合計点/項目数)	1. 14点 (16点/14項目)	0. 67点 (8点/12項目)	0. 75点 (9点/12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。	市街化調整区域での庁舎建 設は困難であり、移転候補 地の対象外とする。 (開発の実現性が低い。)

(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 実現性低い×: 評価対象外)

3. 新庁舎建設懇談会等の開催方法について

(1) 開催趣旨

新庁舎整備方針（第1～4回垂井町庁舎あり方検討委員会で協議した移転建替えの考え方）について、町民の皆さんに広く情報提供するとともに、新庁舎のあり方について意見交換を実施する。

■懇談会のテーマ(案)：『垂井町の新しい庁舎のあり方について語り合おう！』

(2) 開催方法

- ①垂井町庁舎あり方検討委員会委員長から検討経緯（移転建替えの考え方など）について講演
- ②講演結果を踏まえながら、委員長および住民の代表（7地区）による座談会（フリートーク）の実施。
- ③上記座談会を取り囲むように、一般参加者（町民）が聴衆。進行役の判断等により、一般参加者による意見交換を実施。
- ④一般参加者は100名程度を想定。（7地区×10～20名）

(3) 開催場所および日程の予定

- ①開催場所：垂井町文化会館小ホール
- ②開催日程：10月下旬に開催（町広報10月号に案内掲載）