

第5回垂井町庁舎のあり方検討委員会 協議資料

1. 第4回検討委員会で提案された検討課題

(1) 移転候補地の評価を再検討する。

- ・ D地区について、「実現性低い」と評価された法規制等の状況について、不可能ではないという判断から、「評価対象外」ではなく、評価を実施すべき。
- ・ D地区について、法規制等の難易性が判断できるよう整理する。

■今回の委員会での対応

- ・ D地区を含めた「移転候補地の評価」を実施する。
- ・ D地区での庁舎建設のための方策等について整理する。

(2) 移転候補地の選定において、重要な要素を整理する。

- ・ 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る。

■今回の委員会での対応

- ・ 移転候補地として重要な要素を整理する。

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。

第4回の協議結果を踏まえながら、今回の委員会で上記整理結果について協議し、移転候補地のあり方（優先性）をまとめる。

2. 移転候補地の評価【前回委員会での協議結果を踏まえた見直し】

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。） ※参考資料：「既存建築物を活用した庁舎整備の事例」参照 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。

＜参考資料：既存建築物を活用した庁舎整備の事例＞

■氷見市庁舎（富山県氷見市）



●高校(廃校)の体育館2棟と校舎の一部(昭和43年～平成8年建築)を利用し、新庁舎に改修

○階数：2・3階

○延べ床面積：7,890㎡

○整備費：19億円(用地取得費3億円含む)

※新築の半額程度で建築

【約20万円/㎡】

写真：山下設計HPより引用



■ 栃木市庁舎



● 閉店した商業施設(平成2年建築)を利用し、新庁舎に改修。1階部分に商業テナントが立地

- 階数：4階（塔屋2階）
- 延べ床面積：23,319㎡(商業テナント含む)
- 整備費：約29億円
※新築想定：約65億円

写真：日経BP社HPより引用



＜平成 27 年度 垂井町新庁舎基本構想策定スケジュール＞

