

会津若松市庁舎整備基本計画の精査と
整備に向けた方向性の整理

令和元年 1 1 月

会津若松市

I 経過と目的

庁舎整備に向けては、平成 27 年度に開催した庁舎検討懇談会をはじめ、市民の皆様からいただいた意見、提案を踏まえて、第 7 次総合計画に庁舎整備の施策を位置づけたところであり、施策の実現に向けた取組を進めていくため、平成 31 年 4 月に「庁舎整備基本計画（以下「基本計画）」をとりまとめたところです。

この間、議会においては平成 31 年 3 月に、庁舎整備を含む「まちの拠点整備」が今後の本市財政に与える影響について、「まちの拠点整備に当たっては、それぞれの事業について、その必要性は認めるものの、全体最適性と財政状況を鑑みれば、懸念が残るところである。過去と同じような財政危機に陥ることのないように、各事業については、財政状況を鑑みるとともに、後年度負担の平準化などに意を用いながら計画すべきと考えるものである。よって、まちの拠点整備の事業実施に当たっては、市民や関係者等との意見調整を行うとともに、財政状況を十分見極めながら進めていくべきである」とする決議がなされました。

こうした中で、今年 5 月～6 月に基本計画についておこなった市民の皆様との意見交換会では、特に

○**庁舎整備事業が本市財政に与える影響**

○**駐車場の位置と本庁舎までの歩行の安全確保**

に関して意見をいただいたところです。

基本計画については、これまでの検討経過を踏まえ、庁舎整備の方向性を取りまとめた計画ではありますが、今後の設計、施工、管理といった次の段階に向けて、改めていただいた市民の方々からの意見や、議会の決議等を踏まえて、特に「事業費」や「駐車場のあり方」を中心に再検討し、基本計画の内容の整理を行うものです。

Ⅱ 庁舎整備基本計画の再検討

本年4月に示した基本計画について、大きく「整備費用と財政負担の軽減」、「駐車場とアクセス面の利便性の向上」といった視点から、基本計画を再検討します。

1 整備費用と財政負担の軽減に向けた機能配置、整備面積の検討

(1) 各庁舎の活用方法と土地利用の精査

整備費用の軽減に向け、基本計画で示した概算事業費を可能な限り抑えた形で、基本計画を再検討するため、再度、平成29年度の庁舎整備行動計画（以下「行動計画」）で示した16パターンの機能配置案から、整備費用に視点を置いて、整備費用が低廉となるパターンを抽出します。

ア 各庁舎の活用方法と土地利用パターンの確認

行動計画の16パターンは、以下の①から④までの選択肢を組み合わせて設定しています。

- ① 本庁舎旧館の保存範囲：全体保存か部分保存
- ② 本庁舎旧館の活用方法：庁舎として利用か、他用途に転用
- ③ 栄町第一庁舎の建物：他用途に転用か、庁舎として利用
- ④ 栄町第二庁舎の建物：他用途に転用か、除却し駐車場等として利用

イ 事業費が低廉となるパターンの絞り込み

16の機能配置パターンの中で、整備費用が低廉となると見込まれるパターンは、「3-A-a」、「3-A-b」であり、部分保存した本庁舎旧館と栄町第一庁舎を庁舎として利用するパターン、すなわち、本庁舎旧館の保存面積が少なく（保存に係る費用も少ない）新たに建設する庁舎の面積が少ないパターンとなります。

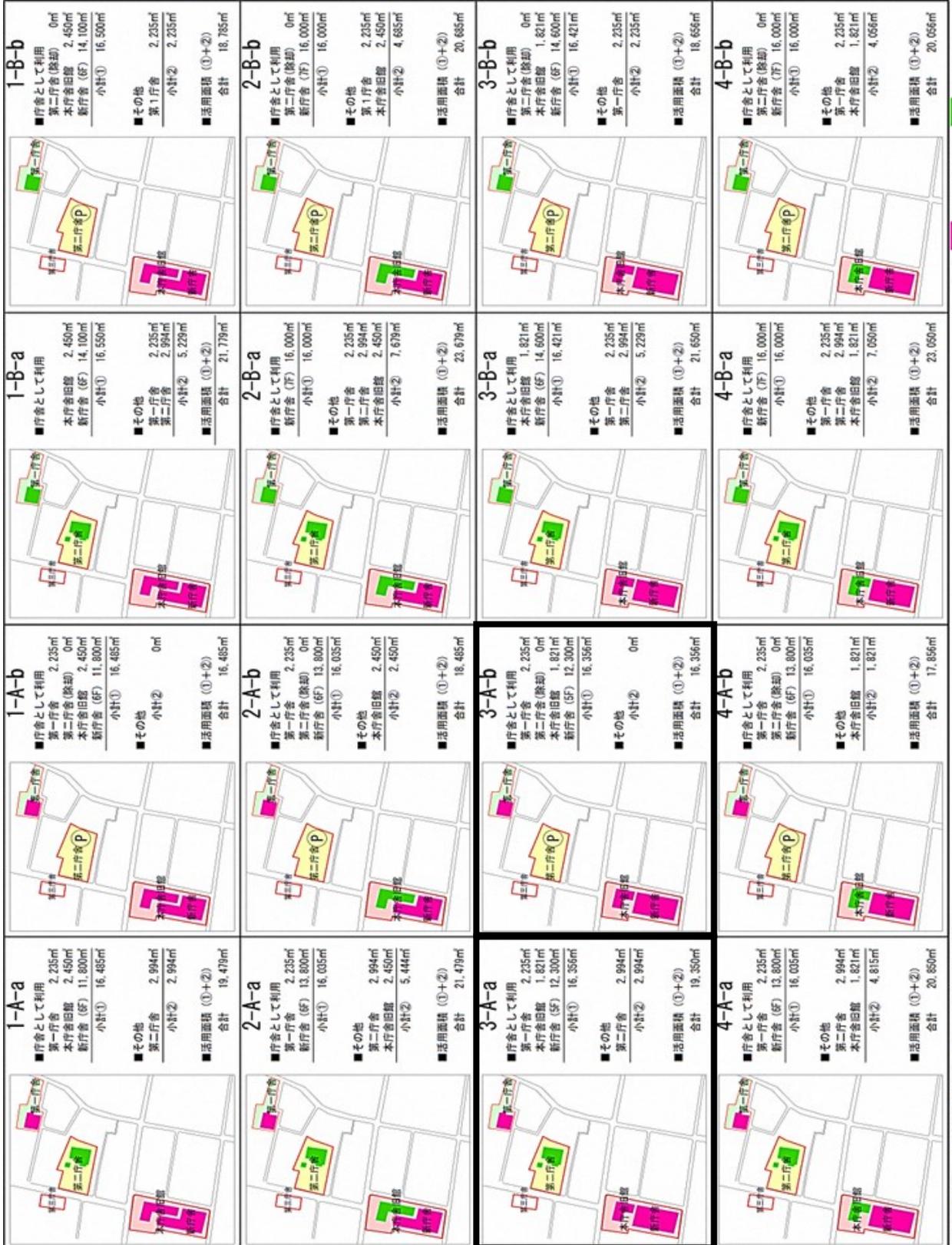
【3-A-a】

- ・本庁舎旧館：部分保存し、庁舎として利用
- ・栄町第一庁舎：庁舎として利用
- ・栄町第二庁舎：庁舎以外の用途に転用

【3-A-b】

- ・本庁舎旧館：部分保存し、庁舎として利用
- ・栄町第一庁舎：庁舎として利用
- ・栄町第二庁舎：建物を除却し、敷地を駐車場として利用

【各庁舎の機能配置パターン】（庁舎整備行動計画より）



凡例 ■ 市庁舎として利用 ■ 他用途に転用

※庁舎面積確認シート（金澤若松市作成）を基に、小数点以下は切り捨て

(2) 該当パターンにおける新庁舎整備面積の試算

「3-A-a」、「3-A-b」のパターンでの各庁舎の床面積を試算します。

行動計画では、「総務省地方債庁舎算定基準」から栄町第一庁舎を庁舎として利用する場合の「新庁舎」(※)の面積を算定しており、その面積を13,149 m²、また、その際の栄町第一庁舎の面積を約2,235 m²としています。

※「庁舎整備行動計画(H29)」では、その策定時点で、本庁舎旧館の保存方法を確定していないため、本庁舎敷地で整備する建物全体(この場合は本庁舎旧館と新たに建設する庁舎)を「新庁舎」と表現しています。

このことから、このページでの「新庁舎」は、本庁舎旧館と新たに建設する庁舎を併せた「本庁舎敷地全体での庁舎」を指し、5ページ以降の「新庁舎」とは異なります。

庁舎整備行動計画(H29)より

庁舎面積算出表		第3章 庁舎整備行動計画										
		案①全庁舎集約案(栄町第一庁舎を他用途に転用)				案②栄町第一庁舎を庁舎として利用する案						
		新庁舎				新庁舎			栄町第一庁舎			
室名		算定基準 m ² /人	想定 ①	職員数 ②	面積 ①×②	想定 ①	職員数 ②-③	面積 ①×(②-③)	想定 ①	職員数 ③	面積 ①×③	
ア 事務所		90.0	→	45.0	3	135.00	45.0	3	135.00	45.0	0	0.00
		40.5	→	20.3	26	527.80	20.3	24	487.20	20.3	2	40.60
		22.5	→	11.3	37	418.10	11.3	32	361.60	11.3	5	56.50
		9.0	→	6.6	161	1,062.60	6.6	132	871.20	6.6	29	191.40
		7.7	→	6.0	67	402.00	6.0	21	126.00	6.0	46	276.00
		4.5	→	4.5	526	2,367.00	4.5	478	2,151.00	4.5	48	216.00
		7.91	→	6.0	820	4,912.50	6.0	690	4,132.00	6.0	130	780.50
イ 附属面積	倉庫			13%		638.63	13%		537.16	13%		101.47
	会議室、電話交換機室、便所、洗面所、その他諸室		5.5m ² /人	820	4,510.00	5.5m ² /人	690	3,795.00	5.5m ² /人	130	715.00	
ウ	玄関、広間、廊下階段等の交通部分		40%		4,024.45	40%		3,385.66	40%		638.79	
エ	車庫		25.0m ² /台	10台	250.00	25.0m ² /台	10台	250.00			0.00	
オ	議事堂		35	30	1,050.00	35	30	1,050.00			0.00	
合計					15,385.58			13,149.82			2,235.75	
	執務室/全体(車庫除く)				39.39%			40.17%			34.91%	
	執務室 m ² /人				6.00			6.00			6.00	
	議事堂				1,050.00			1,050.00			0.00	

前記から、(以降、「本庁舎敷地で新たに整備する庁舎」のみを「新庁舎」といいます。)「新庁舎」の面積を以下のように試算します。

【新庁舎整備面積の試算】

本庁舎敷地全体での庁舎面積	約	13,200 m ² (P4 の 13,149 m ² より)
本庁舎旧館保存改修、増築面積	約	2,200 m ² (改修 約 1,800 m ² 、増築 約 400 m ²)
新庁舎面積 (上記差引)	約	<u>11,000 m²</u>

上記により、再検討における新庁舎の面積を約 11,000 m²と設定します。

※必要な機能を満たす詳細な面積は今後の設計において確定していきます。

(3) 栄町第二庁舎の利活用の整理

前述したように、整備費用の縮減の視点から、庁舎の機能配置を再検討し、機能配置パターンから、「3-A-a」、「3-A-b」といった2つのパターンを抽出しました。これは、部分保存した本庁舎旧館、栄町第一庁舎を引き続き庁舎として利用するパターンとなっています。

一方で、基本計画では、栄町第一庁舎については、『庁舎』としての利用ではなく、鶴ヶ城周辺公共施設利活用構想で示した『市民活動の拠点等』として活用する」としています。

今般の再検討では、栄町第一庁舎を庁舎として利用することを前提として、

○交通の利便性 (バス停留所からの歩行距離や自家用車等での施設へのアクセス、駐車スペースなど)

○生涯学習総合センター (會津稽古堂) との関係 (アクセスや施設連携など) などの点から、

栄町第二庁舎については、基本計画で示した「全体を庁舎の駐車場」として活用するのではなく(※)、栄町第一庁舎の活用機能としていた「市民活動の拠点」などの機能を位置づけることを想定します。

なお、栄町第二庁舎の具体的な利用については、庁舎整備とは別に検討を進めていきます。

※現在の栄町第二庁舎の公用車駐車スペースについては、引き続き公用車駐車場としての活用を想定します。

(4) 機能配置パターンの絞り込み

前記から、今般の再検討では、各庁舎、敷地の機能配置パターンについては、「3-A-a」、「3-A-b」のうち、「3-A-a」を採用することとします。

【機能配置パターン3-A-a】

- ・本庁舎旧館：部分保存し、庁舎として利用
- ・栄町第一庁舎：庁舎として利用
- ・栄町第二庁舎：市民活動の拠点等に転用



本庁舎敷地及び栄町第一庁舎に
庁舎機能を集約

2 駐車場とアクセスの考え方

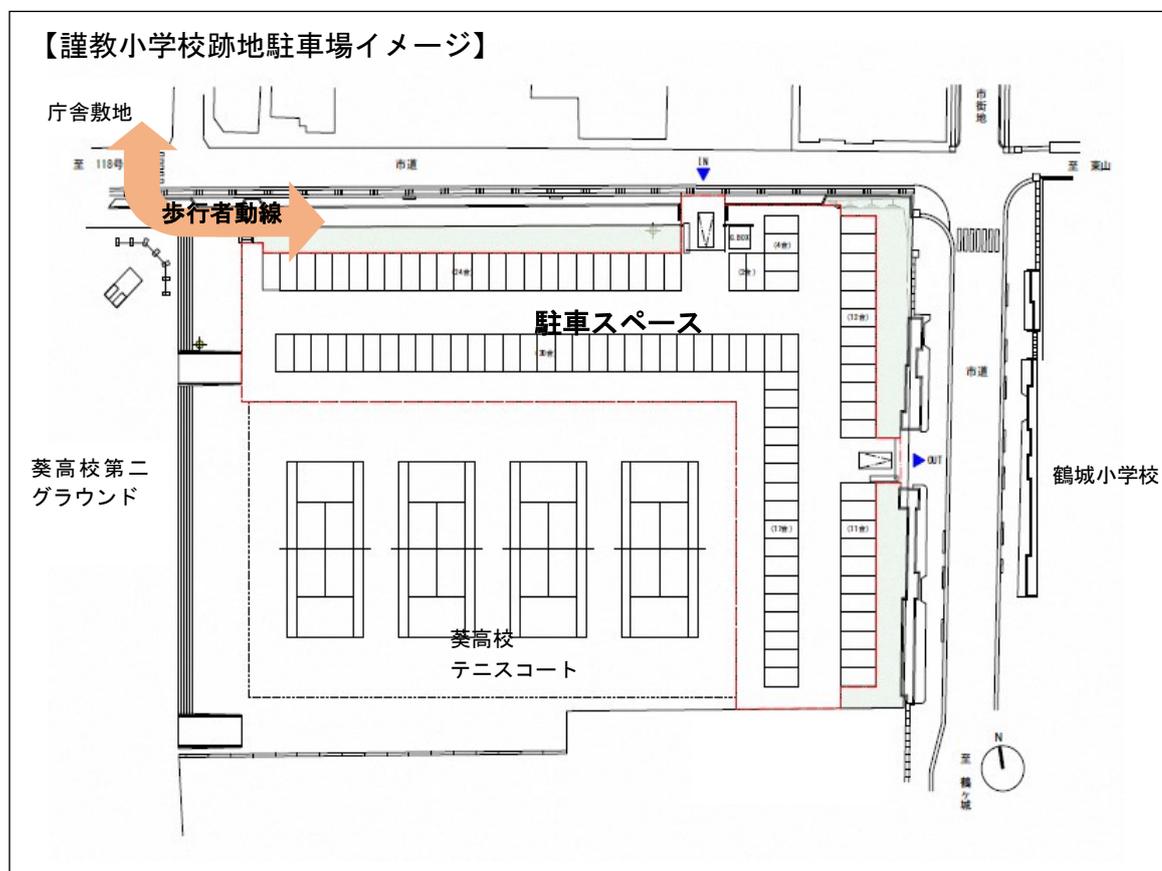
(1) 駐車場配置の再検討

ア 謹教小学校跡地の効率的な活用

基本計画においては、栄町第二庁舎敷地を庁舎の主要な駐車場と位置づけたところですが。しかしながら、この考えについては、栄町第二庁舎から本庁舎までの通行の安全の確保が課題とされてきました。また、前段の機能配置の整理により、栄町第二庁舎は「市民活動の拠点等」としての施設の利用を想定することから、あらためて、庁舎の駐車場を検討する必要があります。

一方、こうした課題への対応に向けては、市民の方々からいただいた提案でもある謹教小学校跡地をより効率的に駐車場として活用することについて、跡地の一部を利用する県立葵高校との協議を含め、検討を進めてきたところであり、葵高校の部室を敷地南側に移設し、下図のように、現在の謹教小跡地東駐車場と一体的に整備することで、平面駐車場で100台程度、立体（2層）駐車場で130台以上のスペースの確保が可能と考えられます。

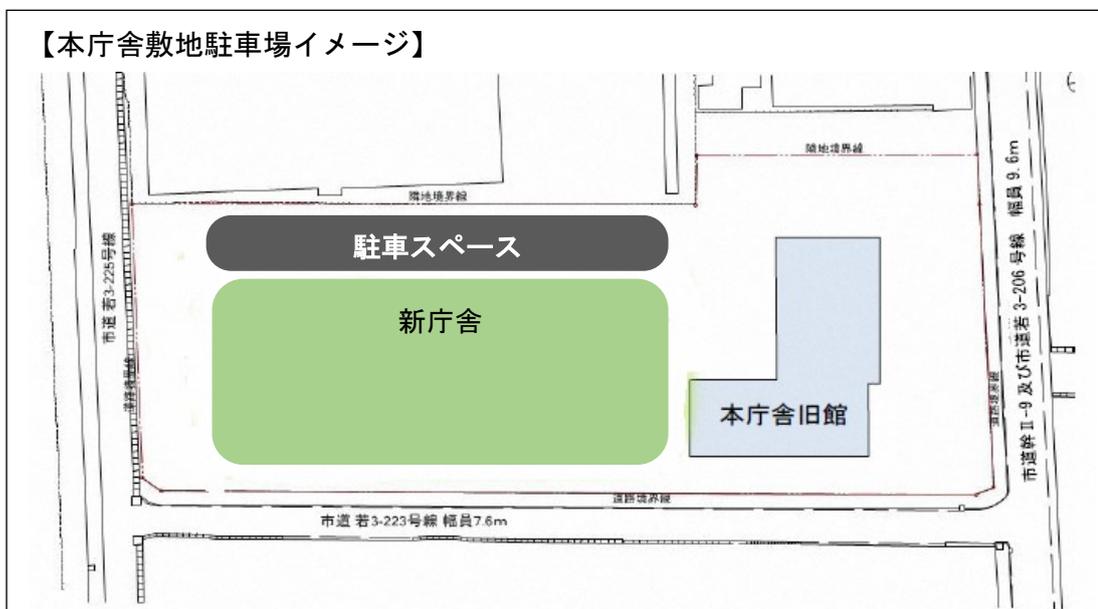
このことから、栄町第二庁舎の駐車場整備を謹教小学校跡地での整備に移行するとともに、跡地での整備に向けた葵高校との継続した協議と、駐車場法など関係法令等への対応や管理、運営のあり方等を含めて検討を進めていきます。



イ 本庁舎敷地における駐車スペース

行動計画では、本庁舎敷地で 18 台を確保する試案を示したところですが、今般の再検討では、新庁舎の建設規模（床面積）の縮小（基本計画約 13,100 m²→今般 11,000 m²）を想定することから、建物の配置によっては、本庁舎敷地内により多くの駐車スペースが確保できる可能性があります。

このことから、本庁舎敷地内に 30 台程度の駐車スペースが確保できるよう、設計の段階で検討を進めていきます。



ウ その他の駐車スペースの考え方

その他の駐車スペースとして、栄町第一庁舎については、引き続き庁舎として活用していくことから、現在と同様の利用を行います。

また、本庁舎敷地及び近接する謹教小学校跡地で確保できる駐車スペースは、できる限り来庁者用駐車スペースとして利用していきたいと考えており、公用車については、栄町第二庁舎の現在の公用車駐車を引き続き活用するとともに、現状と同様に民間駐車場の活用も想定していきます。

【駐車場配置のイメージ】

①現況駐車台数（H29年度庁舎整備行動計画時点）				
	来庁者用	126台	公用	117台
②基本計画で示した駐車台数				
	来庁者用	130台	公用	108台
③再検討後の想定駐車台数（今後、設計段階等で詳細に検討）				
	来庁者用	150台	公用	108台
③の内訳				
本庁舎及び謹教小学校跡地	来庁者用	140台	公用	20台
栄町第一庁舎（現状）	来庁者用	10台	公用	31台
栄町第二庁舎（公用車駐車場部分のみ継続利用）			公用	14台
その他（民間利用）			公用	43台

（２）駐車場からの歩行者の安全の確保

本庁舎の主要な駐車場として整備の検討を進める謹教小跡地からの歩行者動線については、（１）アの【謹教小学校跡地駐車場イメージ】の図に記載のように、庁舎敷地に近い西側からの出入を想定します。

また、謹教小跡地の駐車場から本庁舎南側道路（市道若 3-225）の歩道や本庁舎敷地内歩行者動線への融雪装置の設置をはじめ、雨よけ（屋根付き通路）等の設置などを検討していきます。

3 整備費用の精査

1 及び 2 で整理した考え方、内容を踏まえ、概算事業費、財源等を再度試算します。

(1) 概算事業費の確認

基本計画においては、概算事業費を以下のとおり想定しており、また、「費用の抑制の視点を持って設計を行い、適切な事業の執行を図る」としています。

【概算事業費】(庁舎整備基本計画より)		(消費税等(10%)を含む)
区 分	金 額	内 訳
①工事関連費	94 億円	本庁舎旧館改修等 19 億円 新庁舎新築(新築工事+屋外工事) 69 億円 栄町第二庁舎除却・駐車場整備 6 億円
②その他費用	α	その他整備費等(カウンター、什器、収納、防災 関連設備、情報機器など)、 調査・移転費等(各種調査、設計・監理、移転、 周辺整備等)
合 計	94 億円 + α	※現時点での概算。 今後、設計等の進捗等により、変動する場合がある。

※概算事業費算出条件概要

- 本庁舎旧館(旧館一部除却、新館及び附属建物除却、接続部増築)
 - ・免震構造 地上3階建て(改修、増築共)
 - ・改修面積(床面積) 約 1,800 m²
 - ・増築面積(床面積) 約 400 m²(本庁舎旧館と新庁舎の接続)
- 新庁舎
 - ・免震構造 地上6階建て
 - ・床面積 約 13,100 m²
- 栄町第二庁舎(駐車場整備)
 - ・既存建築物除却
 - ・駐車場整備(1層2段)

(2) 新たな面積等での概算事業費の想定

「1 (2) 該当パターンにおける新庁舎整備面積の試算」から、新庁舎の面積を約 11,000 m²として、また「1 (3) 栄町第二庁舎の利活用の整理」の考え方から、栄町第二庁舎を存続する、すなわち、除却しないこととして、概算事業費(工事関連費)を以下のように試算します。

なお、費用については、設計段階以降に詳細に把握していきます。

【概算事業費(工事関連費)】

(消費税等(10%)を含む)

区分	金額	内訳
工事関連費	83 億円	①本庁舎旧館改修等 19 億円
		②新庁舎新築 59 億円
		③駐車場整備 5 億円

※概算事業費算出条件概要

- 本庁舎旧館(旧館一部除却、新館及び附属建物除却、接続部増築)
 - ・免震構造 地上3階建て(改修、増築共)
 - ・改修面積(床面積) 約 1,800 m²
 - ・増築面積(床面積) 約 400 m²(本庁舎旧館と新庁舎の接続)
- 新庁舎
 - ・免震若しくは耐震構造 地上5~6階建て
 - ・床面積 約 11,000 m²

※上記の積算内訳

本庁舎旧館改修等の費用は、基本計画のとおりとします。

新庁舎新築費用については、基本計画の費用から想定整備床面積按分で算出します。

なお、基本計画で示した額は新庁舎面積約 13,100 m²を想定した額であり、整備面積が縮小することによってm²単価は割高となる可能性があります。

また、駐車場整備費は、栄町第二庁舎で想定した費用を謹教小学校跡地での整備費用に移行します。

①本庁舎旧館改修等(基本計画より)	19 億円
②新庁舎新築	
・新築工事費	57.2 億円
・屋外工事費(基本計画より)	1.2 億円
・上記合計	57.2 億円+1.2 億円=58.4 億円≒59 億円
③駐車場整備費(基本計画より)	4.7 億円≒ 5 億円

(3) 財源と財政シミュレーション

財源については、基本計画において「国の交付金や合併特例債などの市債、庁舎整備基金などを見込む」とし、また、金額の内訳については、「財政状況や後年度の負担を考慮して、今後、検討していく」として以下のように示しました。

【財源の想定】(庁舎整備基本計画より)		(消費税等(10%)を含む)
区分	金額	備考
基金	41 億円	庁舎整備基金 (残高約 41.98 億円、H30 決算見込み)
市債・交付金	53 億円	合併特例債等 社会資本整備総合交付金等
一般財源等	α	
合計	94 億円 + α	

これらを踏まえつつ、現時点で、「合併特例債」に加えて、交付税措置のある「防災対策事業債」や「地域活性化事業債」、「公共施設等適正管理推進事業債(※令和2年度までに実施設計に着手していることが条件)」など、庁舎整備に活用できる有利な起債の活用を想定してシミュレーションを行うと、13 ページの【財政シミュレーション】にあるように、

- A：建設に必要な 83 億円に対する財源として、市債で 77 億円、庁舎整備基金から 6 億円を充てます。
- B：この市債 77 億円に対して返済する額は、利子等を含め 80 億円となりますが、この 80 億円に対しては、国から地方交付税による支援が 47 億円見込まれるため、これを差し引くと返済額は 33 億円となります。
- C：この返済額に、庁舎整備基金の残額を 33 億円充当すると、
- D：実質的な負担額はゼロとなります。

なお、「工事関連費」が基本計画で示した 94 億円の場合の財政シミュレーションを 13 ページの表の右側に示しており、この場合、D の実質的な負担は約 6 億円と想定されます。

また、庁舎整備基金の残額を含めて、工事関連費が 83 億円の場合と 94 億円の場合とを比較すると、2 つのシミュレーションの差は約 9 億円となります。

※金額は概算です。

【財政シミュレーション（単位：億円）】

区分		内 容	工 事 関 連 費 83億円の 場合 金 額	参 考 : 基 本 計 画 で 想 定 し た 94億 円 の 場 合 金 額
A	建設時の 支払額に対する 財源の内訳	市債	77	88
		内訳 ①合併特例債	53	53
		②防災対策事業債 本庁舎旧館保存工事（免震化工事）	7	7
		③地域活性化事業債 本庁舎旧館保存工事（免震化工事以外）	9	9
		④公共施設等適正管理推進事業債 新庁舎建設工事（建物）	8	19
		庁舎整備基金繰入金	6	6
		内訳 起債対象経費に充当	6	6
		起債対象外経費に充当	0	0
		一般財源負担 (7)	0	0
B	返済額	市債の返済額の合計 （市債償還額）	令和4～32年度 計(イ) 80	91
		国の地方交付税による支援の合計 （交付税算入額）	令和4～32年度 計(ウ) 47	49
		上記の差引による返済額の合計 (エ) (=イ) - (ウ)	33	42
C	庁舎整備基金の残額（償還財源）を充当 (オ)	33	36	
	市債の返済額のうち実質負担 (カ) (=エ) - (オ)	0	6	
D	建設時の一般財源負担+市債の返済額のうち実質負担 (7)+(カ)	0	6	
	庁舎整備基金の残額（「その他費用」に充当可能な額）	3	0	

- ※1 上記①の合併特例債については、今後の本市の新市建設計画における継続事業や未着手事業に対応する必要があるため、庁舎整備に関しては、基本計画で示した53億円を前提としてシミュレーションを行っています。
- ※2 上記④の公共施設等適正管理推進事業債は、「市町村役場機能緊急保全事業」として活用が見込まれるものであり、その経過措置として、令和2年度までに実施設計に着手することで、令和3年度以降も同様の交付税による支援が受けられるものです。
- ※3 上記の庁舎整備基金をはじめ金額については、端数処理をしています。また、金額は現時点の想定であり、今後の設計等の進捗により変わる場合があります。
- ※4 引き続き、起債との関係を整理しながら、社会資本整備総合交付金などの交付金の活用についても検討を進めます。

(4)「その他費用」の想定

基本計画で「α」と表記していた「周辺整備や工事以外の備品、設計・監理、移転等の諸費用」については、基本計画に以下の考え方を示しました。

【その他費用の考え方】（庁舎整備基本計画より）	
区分	考え方
その他整備費等	カウンター、什器、収納、防災関係通信設備、情報機器、事務機器、入退出管理システム等を検討する。
調査・移転費等	電波障害調査、埋蔵文化財調査、概略設計・詳細設計、建築確認申請等許認可、工事監理、CM等費用及び引越、周辺道路整備費用等を予備費的経費を含めて検討する。

「その他費用」については、設計段階以降の調査や検討の中で明らかになる要素が多く、今後の事業の進捗に応じて試算し、対応していくことを想定しているところですが、事業全体の財源を見込む必要があることから、本市と同様の規模で庁舎整備を進めている自治体の例なども引用しながら、一旦、以下のように設定します。

(消費税等(10%)を含む)

区 分	費 用
その他整備費等	8 億円
調査・移転費等	12 億円
合 計	20 億円程度

※上記費用は、財源を見込むための想定費用です。

(5) 「その他費用」を含んだ財政シミュレーション

(4) で設定した「その他費用」は現時点では不確定な要素が多い状況にありますが、これを加えた財政シミュレーションは以下のとおりとなり、13 ページで示した財政シミュレーションと同様の考え方で、「工事関連費約 83 億円」に「その他費用約 20 億円」を加えた全体事業費約 103 億円に対して、**実質的な負担額は約 16 億円**と想定されます。

【財政シミュレーション（単位：億円）

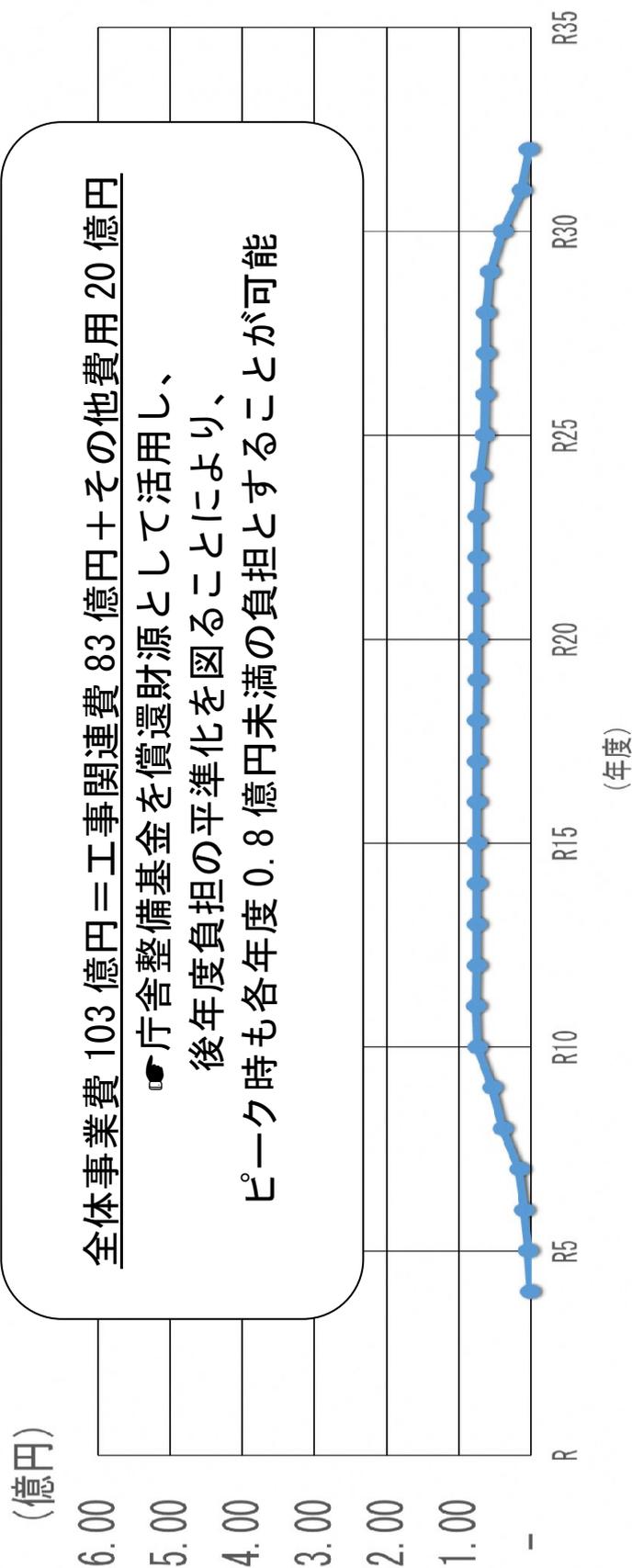
※金額は概算です。

区 分		内 容	金 額
A 建設・その他費用財源	建設時の支払額に対する財源の内訳 工事関連費 83 億円 + その他費用 20 億円 合計 103 億円	市債	81
		内訳 ①合併特例債	53
		②防災対策事業債 本庁舎旧館保存工事（免震化工事）	7
		③地域活性化事業債 本庁舎旧館保存工事（免震化工事以外）	9
		④公共施設等適正管理推進事業債 新庁舎建設工事（建物及び調査等）	12
		庁舎整備基金繰入金	22
		内訳 起債対象経費に充当	6
		起債対象外経費に充当	16
		一般財源負担 (7)	0
B 返済額	市債の返済額の合計（市債償還額）	令和4年度～令和32年度 計 (イ)	84
	国の地方交付税による支援の合計（交付税算入額）	令和4年度～令和32年度 計 (ウ)	48
	上記の差引による返済額の合計	(エ) (= (イ) - (ウ))	36
C	庁舎整備基金の残額（償還財源）を充当	(オ)	20
市債の返済額のうち実質負担		(カ) (= (エ) - (オ))	16
D	建設時の一般財源負担 + 市債の返済額のうち実質負担 (7) + (カ)		16

※1 市債④は「その他費用」にも充当します。

※2 その他の補足事項は、P13のシミュレーションと同様です。

【庁舎整備 財政シミュレーション】 建設時の一般財源負担+市債の返済額のうち実質負担



【庁舎整備 財政シミュレーション】 建設時の一般財源負担+市債の返済額のうち実質負担 (単位: 億円)

年度	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R25	R26	R27	R28	R29	R30	R31	R32	計
基本計画精査案	0.01	0.04	0.09	0.16	0.39	0.39	0.74	0.76	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.74	0.74	0.74	0.74	0.74	0.70	0.64	0.63	0.62	0.62	0.57	0.39	0.13	0.03	16.00

Ⅲ 庁舎整備基本計画の整理

Ⅱで検討してきた内容と考え方を基本計画の主要な項目に沿って整理します。

また、今後の設計作業に大きく関わる「発注方法」についても、現在までの検討を踏まえ、その考え方を整理します。

1 基本計画における機能配置、規模、事業費、財源等の整理

(1) 各庁舎及び庁舎敷地の機能配置（基本計画 P14 の整理）

①本庁舎

本庁舎旧館は、屋内外の歴史的価値の高い部分を中心に保存し、改修（免震改修を含む）を行い、庁舎として活用します。現在の本庁舎新館、その他の建物を除却し、新庁舎を建設します。

②栄町第一庁舎

庁舎として活用します。

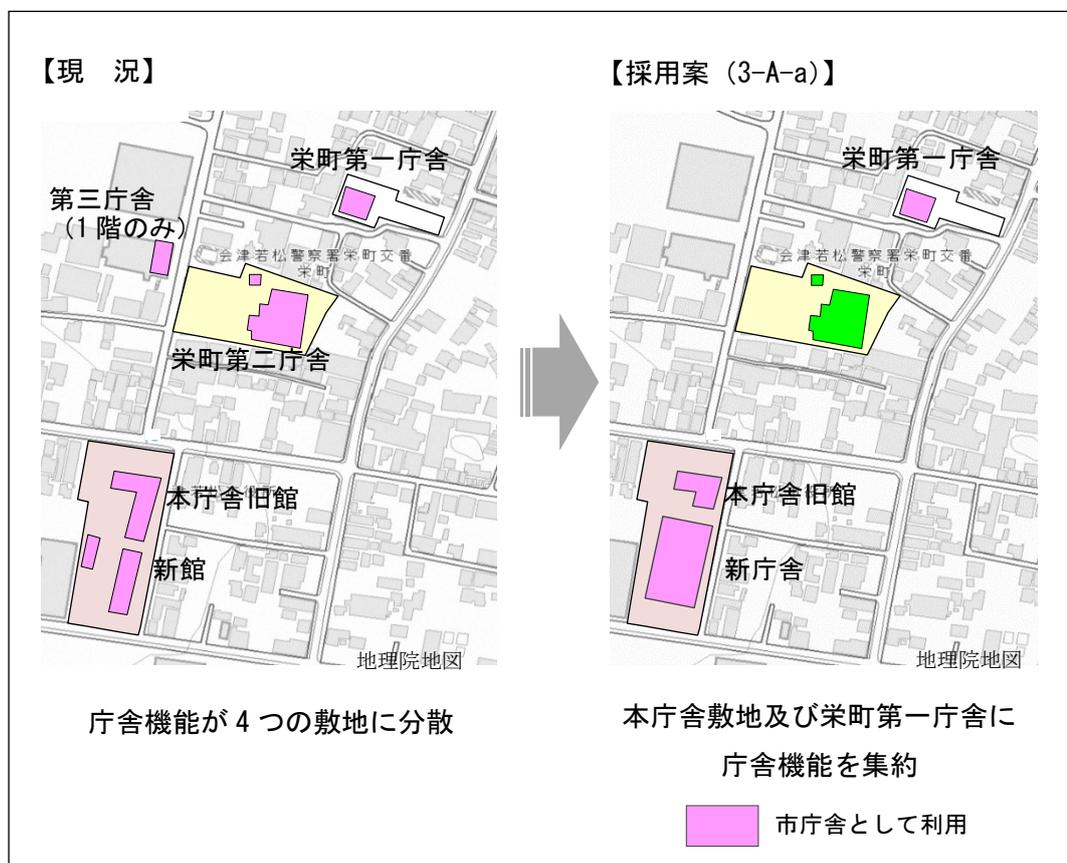
③栄町第二庁舎

建物は市民活動の拠点等として活用します。

④栄町第三庁舎

貸借しているスペースを返却します。

なお、各庁舎に配置する機能については、設計の段階で詳細に検討します。



(2) 総床面積（基本計画 P23 の整理）

市役所庁舎の全体の床面積は、本庁舎旧館と新庁舎、既存の栄町第一庁舎を合わせて、全体で 16,000 m²程度とします。

(※「栄町第一庁舎」を追記。全体面積 16,000 m²程度は基本計画のとおり)

(3) 施設配置（基本計画 P25 の整理 ※「本庁舎敷地」は基本計画のとおり）

- 栄町第一庁舎敷地：引き続き庁舎用地とします。
- 栄町第二庁舎敷地：現在の駐車場の一部を公用車駐車場の用地と想定します。
なお、現在の建物には市民活動の拠点等の機能を配置します。
- 旧謹教小学校跡地敷地：敷地の一部を駐車場等の用地とします。

(4) 駐車機能の配置（基本計画 P26 の整理（関連 P50））

謹教小学校跡地及び本庁舎敷地、栄町第一庁舎で 150 台以上の来客用駐車スペースの確保を検討します。また公用車の駐車スペースについては、栄町第二庁舎の現状の公用車駐車スペースや民間の利用も含めて、「基本計画」で想定した 108 台程度のスペースを確保します。

それぞれの敷地での駐車スペースについては、庁舎の設計段階、駐車場の整備段階において、本庁舎敷地の土地利用や交通動線等を考慮しながら、各々の敷地を最大限に活用できるよう検討していきます。

【来客用駐車場の配置イメージ】



(5) 建築計画概要（基本計画 P28 の整理（追加））

栄町第一庁舎を庁舎として活用するにあたって、栄町第一庁舎への配置部署については、市民の皆様が庁舎間の移動を伴って手続き等を行う負担が生じないよう、業務の関連性やスペース配分を十分考慮しながら、利便性が高く、効率的なサービスが行える機能配置を設計段階において、全体の機能配置と併せて、検討していきます。

なお、現在分散している、引越し、結婚、出生、年金、税などの手続きを行う窓口（ライフイベント窓口）、福祉サービスに関連する窓口については、新庁舎に集約します。

(6) 概算事業費の想定（基本計画 P56、57、58 の整理）

概算事業費については、次のとおり想定します。

なお、引き続き費用の抑制の視点を持って、設計を行い、適切な事業の執行を図っていきます。

【概算事業費】

（消費税等（10%）を含む）

区 分	金 額	内 訳
①工事関連費	当 初 94 億円 ↓ 再検討 83 億円	改修工事（耐震化・保存改修・増築）、 建築工事、駐車場整備及び除却に関する 工事費の合計額

※概算事業費算出条件概要

- 本庁舎旧館（旧館一部除却、新館及び附属建物除却、接続部増築）
 - ・免震構造 地上3階建て（改修、増築共）
 - ・改修面積（床面積） 約 1,800 m²
 - ・増築面積（床面積） 約 400 m²（本庁舎旧館と新庁舎の接続）
- 新庁舎
 - ・免震もしくは耐震構造 地上5～6階建て
 - ・床面積 約 11,000 m²

（消費税等（10%）を含む）

区 分	金 額	内 訳
②その他費用	当 初 α ↓ 再検討 20 億円	周辺整備や工事費以外の備品、設 計・監理、移転等の諸費用が見込ま れる。

※「その他費用」は、事業全体の財源を見込むため、本市と同様の規模で庁舎整備を進めている自治体の例なども引用しながら設定したものです。

(7) 財源の想定（基本計画 P59 の整理）

「その他費用」を含む全体概算事業費の財源を次のとおり想定します。

なお、財源については「合併特例債」に加えて、交付税措置のある「防災対策事業債」や「地域活性化事業債」、「公共施設等適正管理推進事業債（※令和2年度までに実施設計に着手していることが条件）」など、現時点で庁舎整備に適用できる起債の活用を見込んでいます。

また、引き続き、社会資本整備総合交付金などの交付金の活用なども検討し、財政負担の軽減に努めていきます。

【財源の想定】

区 分	金額	備考
基 金	22 億円	庁舎整備基金 (基金残額は起債償還財源へ充当)
市 債 等	81 億円	合併特例債等の起債総額
合 計	103 億円	

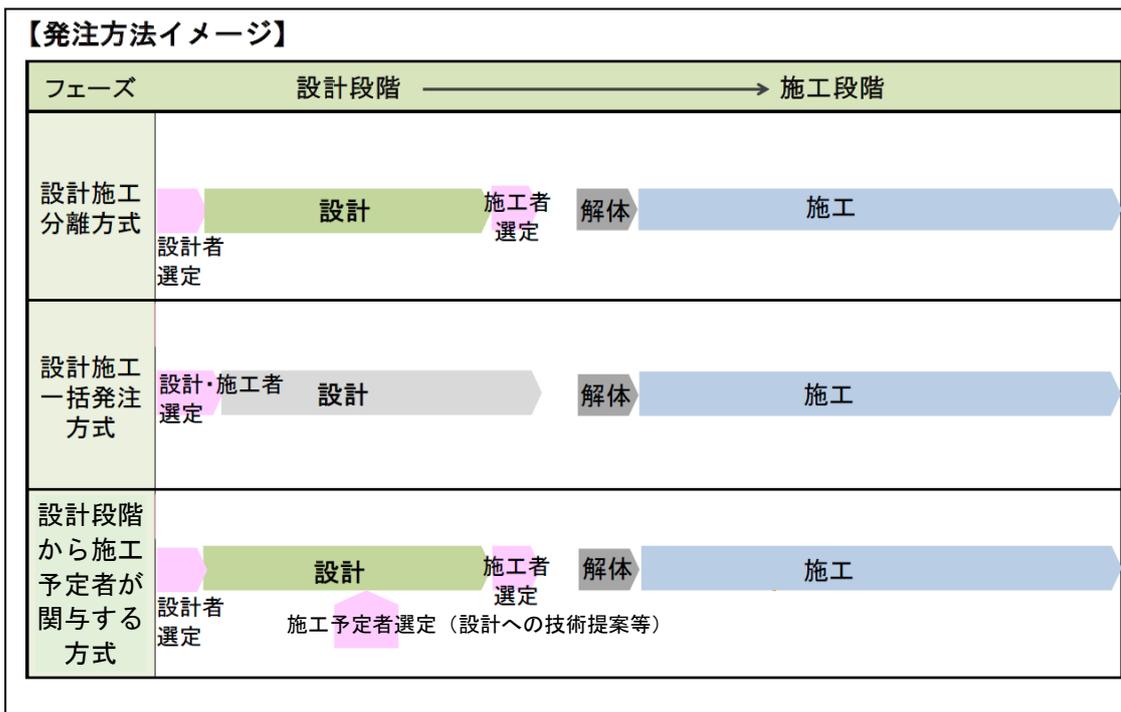
【実質的な負担額】

実質的な負担額	16 億円	
---------	-------	--

2 基本計画における発注方法の整理（基本計画 P55 の整理）

発注方法については、基本計画において、

- 設計施工分離方式（従来方式）
 - 設計施工一括発注方式（DB（Design Build））
 - 設計段階から施工予定者が関与する方式（ECI（Early Contractor Involvement））
- を想定しました。



こうした多様な方式の活用にあたっては、「会津若松市建設工事等に係る多様な入札契約方式ガイドライン」において、「入札契約方式の取捨選択が全体スケジュールに大きく影響することを踏まえて、『構想、計画』の段階から庁内協議を行うこと」としており、協議にあたっては次の事項に留意することとしています。

■協議に当たっての留意事項（「建設工事等に係る多様な入札契約方式ガイドライン」より）

ア 発注範囲の選択

- ・一般的な入札契約方式の手続を踏むことのできない時間的制約があるか。
- ・工事の施工において標準的な工法による対応が可能か。
- ・民間事業者の提案による特殊な製作や施工技術を活用する必要があるか。

イ 選定方式の選択

- ・設計や施工において価格以外の技術的要素を評価する必要があるか。
- ・民間事業者の技術提案を採用することが可能か。また適否を判断できるか。

ウ 支払方式の選択

- ・煩雑な設計変更が想定されるか。
- ・材料費、労務費等のコスト構造を特に明確化することが必要か。

この留意事項に照らし、これまで庁内組織により発注方式（入札契約方式）の検討を行ってきたところであり、以下の理由から、本市の庁舎整備においては、「設計段階から施工予定者が関与する方式（E C I方式）」を採用することとしたところです。

また、この方式と合わせて施工区分（工種区分）による発注を行うことで、地元事業者の方々の参画もいただきながら事業を推進していきます。

なお、工区については、本庁舎旧館の保存、改修や新庁舎の建設など、本庁舎敷地での工事の輻輳が予測されることから、工事の円滑な推進と責任区分の明確化などの観点から、基本的に一つの工区として設定（一括発注）することとし、発注の詳細な事項については、引き続き整理をしていきます。

【設計段階から施工予定者が関与する方式（E C I方式）採用の主な理由】

①品質面

設計段階から施工予定者による調査及び技術協力を得て、本庁舎旧館の保存、改修や、新庁舎及び旧館の耐震性の確保、新庁舎と旧館とを一連の建築物として整備するために必要な施工技術等のノウハウを設計へ取り入れることで、より優れた設計をまとめることが可能となり、建築物の品質向上につながる。

②コスト面

施工予定者の視点から、本庁舎旧館の調査等を行うとともに、新庁舎と本庁舎旧館の整備手順などを総合的に見据えながら、設計に参画をすることにより、工事着工後の設計変更に伴う工事費増額のリスクを最小化することができる。

また、施工予定者からのコスト縮減を含めたVE（※）提案が期待でき、さらに、設計段階から、設計者、施工予定者、CMを含む発注者側によるコストマネジメントが可能となる。

※VE：Value Engineeringの略。「建物の品質を維持しつつ、コストを低減すること又はコストを上げずに品質向上を求めること」を目的としたコスト管理手法

③スケジュール面

設計段階から、施工予定者が事業に参画することで、解体工事や埋蔵文化財調査、本庁舎旧館の保存、改修や新庁舎の建設、旧館との取り合いなど、本庁舎敷地全体の輻輳する事業内容を施工予定者が早期に把握できることから、適切な工程の作成と管理のもと、円滑な事業の推進が期待できる。

IV 今後の対応

市役所本庁舎については、建設から80年以上が経過する中で、経年による建物や設備等の老朽化、劣化が顕著であり、来庁される方の安全性や快適性の確保が求められています。また、分散する庁舎機能の面でも、利便性や事務、手続きの効率性の改善が必要となっています。

こうした庁舎の現状の改善に向けては、平成27年度に開催した「庁舎検討懇談会」においても「できる限り早期に庁舎を整備することが望ましい」とされたところです。

加えて、市役所庁舎については、防災拠点施設として「耐震改修促進法」に基づき、国の耐震目標設定期間である令和7年までの耐震化が強く求められているところでもあり、また、整備財源で想定する「公共施設等適正管理推進事業債」（交付税措置あり）については、令和2年度までの実施設計作業への着手が条件とされているところです。

こうした状況を踏まえて、第7次総合計画に掲げる「市役所庁舎の整備」の実現に向けて、4月にお示しした「庁舎整備基本計画」に加え、今般整理した内容に基づき、令和7年度までのスケジュールに沿って取組を進めていきます。

また、今後の段階においても、市民の皆様の安全と利便性の向上を考慮しつつ、設計段階、施工段階、さらには施工後の運営段階に向けても、更なる費用の抑制の視点を持って、事業を進めていきます。