

# 会津坂下町役場新庁舎建設の 基本的な方針

令和7年2月

会津坂下町

## 目 次

1	現庁舎の現状と課題	P 1
2	新庁舎建設の基本理念と基本方針	P 2
	(1) 基本理念	
	(2) 基本方針	
3	新庁舎の規模の検討	P 3
	(1) 新庁舎の規模	
	(2) 駐車場等の規模	
	(3) 新庁舎敷地の規模	
4	新庁舎の建設場所の検討	P 4
5	新庁舎の建設場所	P 6
6	現庁舎跡地の利活用	P 8
7	建設事業費及び財源	P 9
	(1) 概算事業費	
	(2) 財源	
8	建設スケジュール	P10

# 1. 現庁舎の現状と課題

## ■現庁舎の概要

項目	本庁舎 (ボイラー室含む)	北庁舎	東分庁舎	南分庁舎	計
敷地面積	2,587.41 m <sup>2</sup>		1,242.31 m <sup>2</sup>	365.19 m <sup>2</sup>	4,194.91 m <sup>2</sup>
建築面積	677.40 m <sup>2</sup>	197.49 m <sup>2</sup>	429.09 m <sup>2</sup>	245.00 m <sup>2</sup>	1,548.98 m <sup>2</sup>
延床面積	2,011.40 m <sup>2</sup>	648.47 m <sup>2</sup>	709.46 m <sup>2</sup>	430.50 m <sup>2</sup>	3,799.83 m <sup>2</sup>
階数	5階建	3階建	2階建	2階建	—
構造	R C造	S造	R C造	R C造	—
建築年度	昭和36年	昭和52年	昭和37年	昭和59年	—
駐車台数	本庁舎15台・東分庁舎10台・東駐車場57台 計82台				
職員人数	150人（特別職・会計年度任用職員含む）R6.4.1現在				

## ■課題・問題点

### ①建物本体の耐震性と老朽化

現在の本庁舎は、平成8年度に実施された耐震診断で、極めて危険な建物のため改築すべきと診断されており、早急な改築が必要です。また、建設後60年以上が経過しており、老朽化に伴う雨漏り、壁や床等のひび割れにより、維持管理費が増大しています。

### ②設備機器等の老朽化・不足

執務室の電源やLANのコンセント数が少なく、電化製品の増加やパソコンの普及に対応できていません。配線収納も不十分であり、歩行の障害になっています。

### ③行政機能の分散化

東分庁舎に商工関係、南分庁舎に教育関係と行政機能が分散して配置されています。来庁される皆様からは分かりにくいとの指摘を受けています。

### ④駐車場の狭あい

本庁舎正面にある駐車スペースは15台分しかなく、恒常的に不足している状況です。また、1台あたりの駐車スペースが狭く、ゆとりがありません。東駐車場はあるものの高齢者をはじめとした町民の皆様より不便との指摘があります。

### ⑤窓口対応（狭あい）

行政需要の多様化に伴い、庁舎の狭あい化が進んでいます。特に、1階窓口は、窓口スペースや相談スペースが不足しているため、プライバシーの保護ができていない状況です。

### ⑥ユニバーサルデザインへの対応

各庁舎は、高齢者や障がい者等、すべての人が利用しやすい環境にはなっていません。エレベーターもないため、障がい者や乳幼児を連れた方などの移動が困難な状況です。

## 2. 新庁舎建設の基本理念と基本方針

### (1) 基本理念

- ① 町民の安全を守る防災拠点機能
- ② 来庁者に優しい便利でわかりやすい庁舎機能
- ③ 効率的で利用しやすい行政機能
- ④ 経済性に優れた庁舎機能
- ⑤ 町民が集い賑わいが生まれる庁舎機能

### (2) 基本方針

#### ① 町民の安全を守る防災拠点としての庁舎

大規模災害の発生時には災害対策本部の拠点施設として、耐震性能・防火性能・浸水対策性能を備えた施設とするとともに、緊急時のアクセス性に優れた庁舎とします。

#### ② 来庁者に優しい便利でわかりやすい庁舎

ゆとりある駐車場を整備するとともに、アクセス性に優れた来庁しやすい環境とします。庁舎機能を統合し、利用者の利便性の向上を図り、ユニバーサルデザインに配慮したすべての人にとって使いやすい庁舎とします。

#### ③ 効率的で利用しやすい行政機能を備える庁舎

来庁者が利用しやすい施設であり、職員にとっても働きやすい職場環境である必要があります。そのため、DX化を推進し、住民サービスの向上を図ります。

#### ④ 経済性に優れた庁舎

早期建設を図ることで、建設コストの上昇を防ぐとともに、建設・維持管理・修繕・解体までのライフサイクルコストの低減を図れる建物とします。また、環境対策へ配慮するため自然エネルギー等の有効活用や省エネ、省資源化も行います。

#### ⑤ 町民が集い賑わいが生まれる庁舎

協働のまちづくりの拠点として、情報発信・提供機能や、町民交流スペースを備え、閉庁時も町民に開放するなど、町民が集い賑わいが生まれる庁舎とします。

また、町政への町民参画がしやすい設備を備えた議会機能を整備します。

### 3. 新庁舎の規模の検討

#### (1) 新庁舎の規模

新庁舎の規模算出については、国土交通省の新営一般庁舎面積算定基準及び近隣自治体の事例を参考に算出しました。また、町民交流スペースや相談室等を最低限追加しています。実際に併設する団体や機能は基本計画の中で検討します。

##### 庁舎規模の目安

##### 延床面積：約 4,500 ㎡

以下の内訳となりますが、窓口・待合スペースの拡充やユニバーサルデザイン、防災拠点機能の強化に対応するスペース分を見込み、約 4,500 ㎡とします。

##### 【主な機能の算出面積】

事務室 963.77 ㎡、倉庫・会議室等 606 ㎡、議会・書庫等 1,192.98 ㎡  
設備関係 514 ㎡、交通部分 1,146.79 ㎡      合計 4,423.68 ㎡

\* 社会福祉協議会を併設する想定で算出

#### (2) 駐車場等の規模

駐車台数の実状などにより算出しました。

自動車駐車場 107 台（うち車庫内 14 台）  
駐輪場（バイク）4 台、駐輪場（自転車）29 台

\* 自動車駐車場 107 台（内訳：来庁者 50、車いす利用者等 5、議員 14、公用車 38）

#### (3) 新庁舎敷地の規模

(1) 新庁舎の規模及び (2) 駐車場等の規模から求められる敷地の規模の目安は次のとおりです。

##### 敷地規模の目安：約 10,000 ㎡

庁舎建築面積約 1,500 ㎡（3階建を想定、2階建は約 2,250 ㎡）、  
駐車場 2,340 ㎡、車庫 500 ㎡、倉庫 200 ㎡、駐輪場 40 ㎡  
構内道路、歩行者通路等 3,700 ㎡、緊急用・堆雪スペース 1,400 ㎡、緑地 300 ㎡

\* 駐車場は国土交通省の 25 ㎡/台（車いす利用者 30 ㎡/台）の算定

\* 構内道路等、緊急用スペース等は近隣市町村の庁舎の敷地例を参考

## 4. 新庁舎の建設場所の検討

約 10,000 m<sup>2</sup>以上の土地に、現庁舎周辺を加えた、4つの建設候補地を選定し、基本方針に則り、町民懇談会、アンケート等のご意見を参考に評価項目を設定しました。

大項目	中項目	小項目	項目の概要	候補地①	候補地②	候補地③	候補地④
				現庁舎 周辺	坂下厚生 病院跡地	南幹線 県有地	県立坂下 高校
安全性	防災拠点性	災害時の敷地の安全性	・洪水浸水の潜在的危険性、火災延焼、地盤液状化等 ※1	△	◎	○	◎
	機能維持性	オープンスペースの確保	・防火水槽の設置スペース、住民等の一時的避難スペース、救護活動等のスペースの確保 ※2	△	◎	◎	◎
		災害時のアクセス性	・主要道路（緊急輸送道路）との近接性、アクセス道路の本数 ※3	△	◎	○	×
		消防等関連施設との近接性	・消防署からの距離 ※4	◎	○	△	×
	防犯性	警察等関連施設との近接性	・警察署からの距離 ※4	◎	○	△	×
利便性及び機能性	利便性	平時におけるアクセス性	・主要道路（自動車、バイク等でのアクセス性）、公共交通拠点（駅、バス停、タクシープール（営業所））との近接性	○	◎	○	×
		駐車場、駐輪場の確保	・十分な駐車場、駐輪場が確保できる敷地の大きさ ※5	△	◎	◎	◎
	地域生活	地域施設との連携	・他の公共施設との近接性	◎	○	○	△
			・敷地周辺の事業所（金融機関・事務所）の集積度	◎	○	○	×
			・敷地周辺の教育（子育て支援）施設との近接度	◎	○	△	×
			・敷地周辺の医療施設との近接度	◎	◎	○	×
ユニバーサルデザイン	交通弱者への配慮	・公共交通拠点⇄敷地間の歩道の有無	◎	◎	○	×	
発展性	まちづくり	上位計画との整合性	・第六次会津坂下町振興計画後期基本計画、会津坂下町都市計画マスタープラン、都市計画区域・用途区域	◎	○	△	×
		発展の可能性	・現在の商店街の活性化	○	△	△	×
			・協働のまちづくり	○	○	○	○
			・周辺市町村との連携しやすい立地の優位性	○	◎	○	×

大項目	中項目	小項目	項目の概要	候補地①	候補地②	候補地③	候補地④
				現庁舎 周辺	坂下厚生 病院跡地	南幹線 県有地	県立坂下 高校
経済性 及び 事業性	コスト	土地に関する コスト	・取得、調査、外構工事にかかる費用 ※6	○ 4.35 億	△ 5.93 億	△ 5.13 億	◎ 2.71 億
		建物に関する コスト	・構造、規模、仮設工事にかかる費用（建 物建設の容易性）※7	△ 25.6 億	○ 24.8 億	○ 24.8 億	◎ 18.6 億
		その他関連コ スト	・既存建物の解体及び撤去、移転、周辺イン フラ（道路、上下水道、通信）、仮庁舎 の建設・洪水対策工事費 ※8	△ 3.51 億	◎ 1.68 億	△ 3.38 億	× 16.7 億
			・完成までの期間 ※9	○	◎	△	×
	工事の確実 性	事業期間にお けるリスクの 有無	・用地取得、建物建設に関するリスク ※10	△	◎	○	◎
			・着工遅延により予想される建設物価上昇 に関するリスク ※11	○	◎	△	○
	更新性 ・拡張性	建物及び設備 等の更新・拡 張の容易さ	・メンテナンスや改築時の作業スペース、 庁舎の増床等のスペース確保 ※12	△	◎	◎	△

※ 1 坂下地区災害リスク情報（洪水浸水想定区域：10年～100年に1回程度の降雨規模）、国土地理院・数値地図参照

※ 2 緊急用スペースの確保 敷地面積の20%以上：◎ 15%以上：○ 10%程度：△ 10%以下：×

※ 3 主要幹線道路接続 接続有右折レーン有：◎ 接続有：○ 非主要幹線2車線：△ その他：×

※ 4 半径300m以内：◎ 600m以内：○ 1km以上：△ 1km以上（障害有）：×

※ 5 目標駐車台数（計107台）達成率 100%以上：◎ 100%前後：○ 85%前後：△ 70%以下：×

※ 6 工費概算 4億円未満：◎ 5億円未満：○ 6億円未満：△ 6億円以上：×

※ 7 工費概算 20億円未満：◎ 25億円未満：○ 30億円未満：△ 30億円以上：×

※ 8 工費概算 2億円未満：◎ 3億円未満：○ 4億円未満：△ 4億円以上：×

※ 9 敷地整地～建物本体工事～外構～竣工までの期間 20ヶ月以内：◎ 24ヶ月以内：○ 28ヶ月以内：△ それ以上：×

※ 10 用地取得、建物建設リスク 問題なし：◎ 障害は少ない：○ 不確定要素有り：△ 難航が予想される：×

※ 11 建設物価上昇リスク＝工事完成までの期間の長さに依存（※9に同じ）

※ 12 敷地余裕スペースに比例（※2に同じ）ただし、候補地④は既存校舎改修であるため更新性、拡張性は疑問△

## <総合的考察>

4つの候補地を比較した結果、「候補地③・④」は、周辺道路整備等に期間を要するため、新庁舎の早期建設を望む多くの町民の期待に応えることはできません。

「候補地①・②」は、全体的に評価が高くなっておりませんが、それぞれに強み、弱みが存在します。

建設場所を決定するにあたっては、その場所に決定することで生じる強みを活かし、弱みをどのように補っていくのかが課題となります。

## 5. 新庁舎の建設場所

「現庁舎周辺」と「旧坂下厚生総合病院跡地」には、それぞれに強みと弱みがありますが、新庁舎の建設場所として特に重要なことは「防災拠点となること」「町民の利便性が高いこと」「新庁舎を早期に建設すること」の3つであると考えます。

このことから、

### 新庁舎の建設場所は、 「旧坂下厚生総合病院跡地」とします。

#### 《選定の理由》

**第1**に、町民の生命・財産を守るための防災拠点を築くためです。

大規模災害の発生時に、効果的な対応を行うためには、関係機関と連携し、適切な判断、指示を行う災害対策本部を設置する庁舎の役割が重要です。

この点において、旧坂下厚生総合病院跡地は、町内で最も広い20mの幅員を持つ南幹線に面しており、関係機関の参集、緊急車両の出入りに適しています。また、広い敷地を、いざというときには一時避難場所として活用できます。

**第2**に、来庁しやすい駐車場とアクセス機能をもった新庁舎を建設し、町民の利便性を向上するためです。

旧坂下厚生総合病院跡地は、広い敷地を有しており、そのうち約1万㎡を庁舎敷地として利用することで、広々とした駐車スペースが確保され、町民が来庁しやすくなります。また、南幹線に面しているため、アクセス性が良く、多くの町民の利便性が向上します。また、広い敷地を活用することで、行政機能の集約化も容易に可能となり、ワンストップサービスなどの、効率的な行政運営が実現でき、町民の利便性が向上します。

**第3**に、新庁舎の早期建設を望む町民からの要望に応えるためです。

旧坂下厚生総合病院跡地は、すぐに用地が取得できるため、建設の早期着工が可能です。また、周囲が道路であり、敷地にも余裕があるため、隣接の建物等への配慮による工期の延伸や、事業費の上昇リスクが抑えられます。

また、中長期的な視点からは、南幹線沿線は、坂下厚生総合病院やメガステージが立地し、町民が日常的に必要な医療・経済が集積されたエリアとなりつつあり、これらの優位性や幹線道路が隣接する立地を最大限に活かした場所に新庁舎を建設することで、民間との連携により周辺地域との一体的な利活用が図られ、会津西部地域の医療・経済・生活機能の中心として、会津坂下町が更に発展することができると考えます。



配置計画  
(3階建計画案)

\*実際の庁舎の配置、敷地の使用範囲及び、敷地内道路は、隣接地を取得する団体等との協議により、基本計画で検討していきます。

なお、旧坂下厚生総合病院跡地に新庁舎を建設する際には、用地取得のコスト増と、隣接地の利活用が課題となります。

用地取得については、敷地を分筆した上で必要な用地だけを購入することとします。

また、用地を取得してでも、この場所に新庁舎を建設することが、前述した3つの理由により、町民の期待に応えることになると考えます。

隣接地の利活用については、隣接地を取得する可能性のある団体や法人等と交渉し、敷地の共同利用方法を協議するなど、有効的な利活用ができるよう取り組みます。

## 6. 現庁舎跡地の利活用

現庁舎周辺地域につきましては、庁舎が移転した場合の影響を心配する声をいただいております。その心配を解消することが町の重要な課題であり、新庁舎の建設と同様に、現庁舎周辺地域のまちづくりも確実に推進し、歴史的な文化・街並みを大切に後世に残しながら、そのにぎわいを創出し、均衡ある会津坂下町全体の発展を実現してまいります。

現庁舎周辺地域は、空き店舗を活用した創業の支援などの様々な挑戦的な試みを行い、今後も賑わいを生み出す拠点としてのまちづくりを進めてまいります。

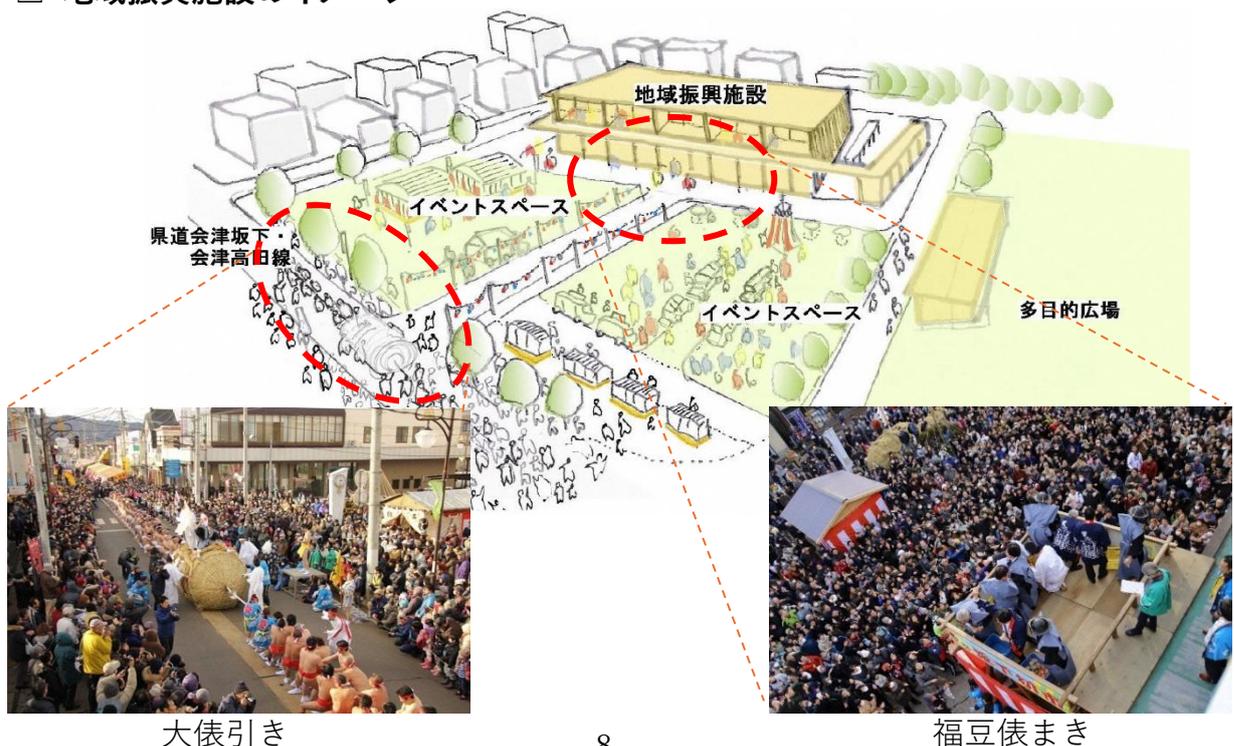
現庁舎跡地の活用につきましては、初市大俵引きなどの祭りイベントの拠点や、食、町巡りを通して町民と町に訪れた方が交流できるスペース、様々な新たな試みが可能なチャレンジショップ、観光物産の拠点にもなる「地域振興施設」を新たに建設し、人が集まり、賑わいを創出するよう、周辺エリアのまちづくりとともに進めてまいります。

「地域振興施設」については、概算事業費8億円を想定し、令和8年度から町民を交えた建設計画の議論を開始し、用地の取得を進め、令和12年度の建設着工を目指してまいります。

「新庁舎の建設」と、現庁舎跡地への「地域振興施設の建設」を進めることは、多くの費用を伴います。そのため、建設費の縮減を図り、有利な地方債を活用するなど、できる限り町負担の縮減策を講じて、将来にわたっての町財政への影響を見極めながら取り組んでまいります。

多くの費用を投じて整備される新庁舎と地域振興施設が、町民サービスの向上に寄与し、会津坂下町が会津西部地域の中心拠点として大きく発展することにつながるよう、覚悟をもってまちづくりに取り組んでまいります。

### □ 地域振興施設のイメージ



## 7. 建設事業費及び財源

### (1) 概算事業費

新庁舎の整備にかかる概算事業費（主な経費）は次の通りです。

品質面を維持しつつ、財政面に配慮し事業費をできるだけ抑制するなど、確実かつ効率的な施設整備を進めます。なお、事業費は現時点で把握可能な情報から求めた概算とし、基本計画・基本設計・実施設計時により詳細に積算します。

#### 新庁舎整備にかかる概算事業費（主な経費）

単位：億円（税込）

建設費（設計、用地費含む）	37.82
庁舎解体費、他関連費用	3.50
合計	41.32

### (2) 財源

一般的に庁舎建設には国や県の補助金は無く、町独自の財源である積み立てていた基金や、地方交付税算入がない資金借り入れで実施する必要があり、将来の町民に大きな負担を残さないよう、十分に配慮する必要があります。

本町の新庁舎建設の財源としては、行政センター建設準備基金が、令和6年度末見込で約10億円ありますが、事業費全体には及ばないため、地方債の借入れが必要になります。

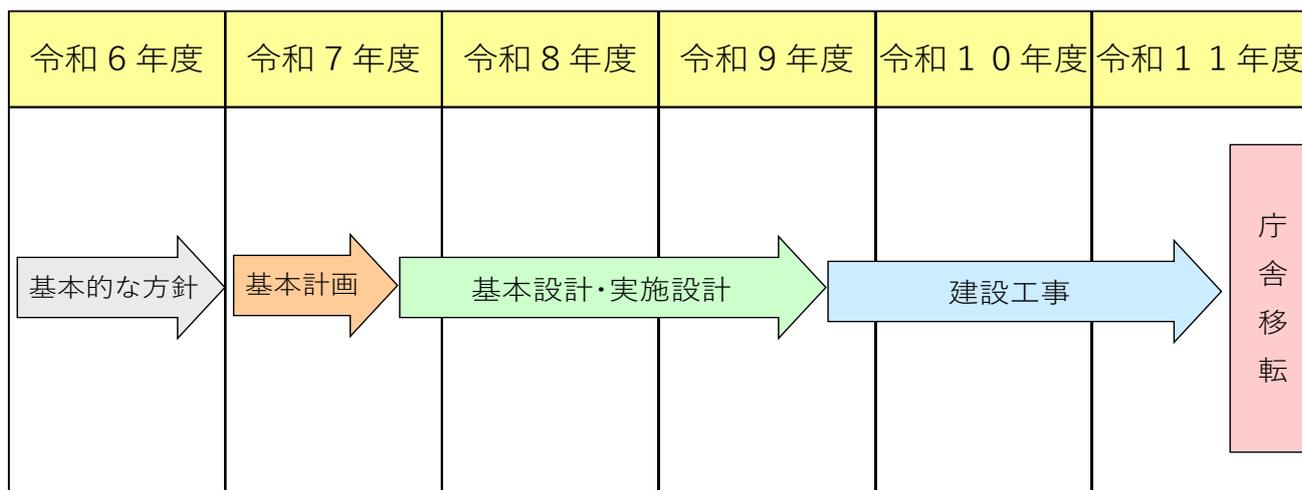
本町の地方債残高は教育施設適正配置事業の起債などにより平成26年度をピークに、その後減少を続けており、この返済にあたる公債費は、令和5年度までは毎年10億円以上を返済しておりました。しかし、令和6年度以降は10億円以内となり、令和9年度には毎年7億円以下に減少する見込みとなっております。

令和6年2月に改訂した今後10年間の財政シミュレーションでは、新庁舎建設により地方債残高は増加しますが、約30年間で償還し、毎年約2億円の返済額の増加を見込んでも、毎年の公債費については10億円以内となるため、継続的な財政運営が可能と見込んでおります。

そのうえで、部分的にでも交付税措置がある地方債や補助金を検討し、財政負担の軽減を図ります。

## 8. 建設スケジュール

今後においては、本方針を踏まえ内容の具現化を進め、新庁舎に求められる機能性や整備手法について、調査検討を進めつつ、幅広い手法をもって町民の方々からご意見をお聞きしながら基本計画の策定を進めていきます。その後、基本設計・実施設計を行い、令和9年度の建設工事着工、令和11年度の新庁舎完成を目指します。



※ 解体等のスケジュールは含まない(完成後概ね10か月程度を要します)