

工事パターンの比較

No.	項目	パターン 1	パターン 2	パターン 3	パターン 4
		現庁舎と同じ場所に建て替え	本町取得地に建設、現在地駐車場①	本町取得地に建設、現在地駐車場②	新町の町有地に建設
1	工事の内容説明	現有庁舎とほぼ同じ場所に新庁舎を建てる。 隣接民有地（3 者分）を取得し、そこに仮設庁舎を設置して移転。 現有庁舎を解体して新庁舎建設。 新庁舎移転後に仮設庁舎を撤去し、仮設庁舎跡に駐車場を整備。	取得土地（3 者分）のみに新庁舎を建設。 移転後 現有庁舎を解体し駐車場に 隣接民有地（3 者分）を取得し、そこに新庁舎建設。 新庁舎移転後に現有庁舎を解体し、そこに駐車場を整備。	取得土地（2 者分）と第 2 庁舎敷地に新庁舎を建設。 残る第 1・3 庁舎を解体し駐車場に 隣接民有地（2 者分）を取得。 第 2 庁舎を解体し第 3 庁舎へ移転。 取得土地と第 2 庁舎跡敷地に新庁舎建設。 新庁舎移転後に残る第 1・3 庁舎を解体し、そこに駐車場を整備。	新町の町有地に新庁舎を建設し、行在所周りを公園化する 現在ある実施設計を修正等する。（コンパクト化） 新町の町有地に新庁舎を建て移転。 行在所周りの公園化事業に併せ、現有庁舎を解体する。
2	アンケートの意向の充足等	機能上は、希望をほぼ満たすことが可能と思われる。 ・現在の場所（本町地区）に建設 ・庁舎前面に駐車スペース配置 ・全ての手続きを一箇所で（集約） ・1 階に窓口課を見通し良く配置（「コスト縮減」を満たせない恐れ）	東側を正面玄関にしない場合は、「役場前に十分な広さの駐車スペースを確保してほしい」という希望を満たせない恐れがある。 建築面積が限られ、 ・1 階に窓口課を多く配置できない恐れ ・高層階の建物となり、見通し良くわかりやすく配置できなくなる恐れ ・全ての手続きを一箇所に集約することができない恐れがある。	希望が多い「現在の場所（本町）」と建設場所が相違する。 取得済の土地や、完成している設計図書等の活用を求める声には応えられる。	
3	駐車場	駐車想定台数は 6 0 台程度	駐車想定台数は 8 0 台程度	駐車想定台数は 5 0 台程度 4 つのパターンのうち最も駐車場が狭いことが想定される。	現在の駐車計画台数は 1 1 0 台、うち車庫以外の計画台数は 9 7 台。 建築面積を縮小することにすればさらに増える。
4	用地	町有地 4,790 m² （使用可能 2,790 m²） 隣接民有地（3 者分）2,052 m²を取得	町有地 4,790 m² （使用可能 2,790 m²） 隣接民有地（3 者分）2,052 m²を取得	町有地 4,790 m² （使用可能 2,790 m²） 隣接民有地（2 者分）1,724 m²を取得	町有地 7,860 m²

No.	項目	パターン 1		パターン 2		パターン 3		パターン 4	
5	総事業費	用地	102,000 (3 者分)	用地	102,000 (3 者分)	用地	47,000 (2 者分)	面積 4,142 m ² → 3,500 m² に設計変更	
		鑑定	8,800 (補償算定等含)	鑑定	8,800 (補償算定等含)	鑑定	8,800 (補償算定等含)	用地	120,125
		測量	5,000	測量	5,000	測量	5,000	鑑定	409
		地質	12,000	地質	12,000	地質	12,000	測量	1,868
		設計	47,000 (外構・解体含)	設計	47,000 (外構・解体含)	設計	47,000 (外構・解体含)	地質	6,037 再設計分↓
		監理	20,000	監理	20,000	監理	20,000	設計	91,852 (44,852+47,000)
		仮設	308,000 (移転、ﾌﾟﾚﾊﾞﾌﾞ 借)	仮設	0	仮設	7,000 (2→3 庁舎移転)	監理	20,000
		移転	22,000 (新庁舎ｼｽﾃﾑ移転)	移転	22,000 (新庁舎ｼｽﾃﾑ移転)	移転	22,000 (新庁舎ｼｽﾃﾑ移転)	仮設	0
		工事	1,459,500 (庁舎等 3,500 m ²)	工事	1,459,500 (庁舎等 3,500 m ²)	工事	1,459,500 (庁舎等 3,500 m ²)	移転	22,000 (新庁舎ｼｽﾃﾑ移転)
		〃	106,524 (外構 4,842 m ²)	〃	106,524 (外構 4,842 m ²)	〃	99,308 (外構 4,514 m ²)	工事	1,459,500 (庁舎等 3,500 m ²)
		〃	98,120 (解体)	〃	98,120 (解体)	〃	98,120 (解体)	〃	130,658 (外構 7,860 m ²)
		備品	80,000	備品	80,000	備品	80,000	〃	0 (解体は別財源)
		手数	1,800 計 2,270,744 千円	手数	1,800 計 1,962,744 千円	手数	1,800 計 1,907,528 千円	備品	80,000
								手数	2,600 計 1,935,049 千円
								(土地・前設計等除く 1,761,758 千円)	
								用地	120,125 4,142 m ² まま
								鑑定	409
								測量	1,868
								地質	6,037
								設計	44,852 (外構含)
								監理	19,868
								仮設	0
								移転	22,000 (新庁舎ｼｽﾃﾑ移転)
								工事	1,679,106 (庁舎等 4,142 m ²)
								〃	130,658 (外構 7,860 m ²)
								〃	0 (解体は別財源)
								備品	80,000
								手数	1,800 計 2,106,723 千円

No.	項目	パターン 1	パターン 2	パターン 3	パターン 4
6	供用開始時期	庁舎（少駐車場）は令和 6 年 1 0 月 メイン駐車場は 令和 7 年 5 月	新庁舎（駐車場無）は令和 6 年 1 月 駐車場は 令和 6 年 7 月		令和 5 年 5 月
7	行在所活用等	庁舎の配置によっては行在所付近へのバス駐車等に制約がある恐れ	駐車場等を庁舎・行在所併用の配置で計画することも可能		庁舎跡地を行在所公園として整備。 庁舎解体に過疎対策事業債を活用。
8	備考	プレハブリースに代えて、周辺建物（川上医院、青い森信用金庫等）を窓口課用に借りる方法なども検討。仮設の間、議会をどこで開催するか	隣接民有地に目一杯庁舎を建設する場合、その敷地と現有庁舎敷地の間に車用通路を確保することが難しい。	隣接民有地及び第 2 庁舎跡地に目一杯庁舎を建設する場合、その敷地と現有庁舎敷地の間に車用通路を確保することが難しい。	敷地面積に余裕があり、工事スペースの確保、分かりやすい庁舎・敷地配置計画、駐車場や出入口の安全配慮などがしやすい。
9	共通事項	1 隣接民有地の概算取得費用 北から A 1,052 m² 22,000 千円 B 672 m² 25,000 千円 C 328 m² 55,000 千円 (用 21,040、補 550) (用 13,440 千円、補 10,897) (用 6,560 千円、補 48,543) A + B + C 購入で 2,052 m²、102,000 千円 A + B 購入で 1,724 m²、47,000 千円 ※ 鑑定評価・補償算定業務の完了時（6 月）に単価等が判明。その価格で成立するかは不明 2 工事費は、計画延べ床面積に単価を乗じて積算した（新町は設計により積算された事業費を参照した）。 単価には、ブラインド、造り付け書棚、議場等備品、議会会議録・放送システム、入室セキュリティシステム等を含んでいる。 これは、備品でなく工事にしたほうが市町村役場機能緊急保全事業の対象となり、普通交付税算入を受けられるという財源確保上の理由もある。 3 工事単価等は、年々上昇している（しばらく下降したことはなく、数年先までは上昇見通しが続く）。 4 がらんどうの会議室等の面積を削っても、さほど工事費は変わらない。面積よりも設備のほうがコストへの影響が大きい。 （一般的に「設備をそのままにして面積を削る」と坪単価は上がる） 5 新町には本町と同等の建物を建てるのが可能。しかも新町は本町よりも土地等の制約が少なく、より良いものを建設できると思われる。 6 杭工事関連で、本町のほうが新町よりもコストが高くなる可能性がある。 地下の支持層（地質調査 N 値 50 以上を 5m 目安）の違いによるコスト増（杭の打設や柱状改良工事、トレーラー運搬費等が増） 新町は 15m（上杭 6m、下杭 9m）で 104 本を計画。 本町は 30m くらいが想定される（防災無線鉄塔のときに 25m までボーリングしたが N 値は上がらず。約 22m に先端羽根付杭で止め） 支持層 20m と 30m で延べ面積単価を比較したとき、約 8,000 円/m²の差が生じる。			