

項目	①現在地	②現在地+隣地	③サンメイツ一番館(式番館)	④末広公園	⑤消防跡地+周辺地
視点1. 良好な市民サービスの提供	・機能的な庁舎計画の実現において他案より劣る ・駐車場が分散配置となり、他案より利用しにくい面がある ・整備スケジュールが最も長くなる	・機能的な庁舎建物の整備が実現できる ・駐車場等の利便性が高い ・整備スケジュールが短く効率的な事業が可能	・駅に直結する庁舎となる ・外構に余裕がなく交通環境への影響など課題がある	・駅に直結できる機能的な新庁舎計画の実現が可能 ・公開空地として公園機能を一部残すことができる	・1フロア面積が小さく、窓口フロアなどの機能面で他案より劣る
視点2. 財政支出の抑制	・土地取得の必要がない ・仮庁舎、仮移転が必要となり、経済性は他案より劣る	・土地取得の必要がある ・余剰地の創出が可能	・土地取得の必要がある ・複合化により、PPPやPFI手法が期待でき、財政負担の抑制につながる	・土地取得の必要がない ・複合化により、PPPやPFI手法が期待でき、財政負担の抑制につながる	・土地取得の必要がある ・複合化により、PPPやPFI手法が期待でき、財政負担の抑制につながる
視点3. 複合化	・駅から少し離れるため、官民連携が困難	・駅から少し離れるため、官民連携が困難 ・余剰地(市有地)の有効活用が可能	・多機能型の庁舎が可能であり、にぎわいの創出につながる	・多機能型の庁舎が可能であり、にぎわいの創出につながる	・近隣商業施設と連携した多機能型の庁舎が可能 ・周辺のにぎわい創出につながる
その他	・北側隣接宅地への圧迫感など、周辺環境への配慮において他案より劣る	・ボリュームの工夫や外構のゆとりなど周辺環境に配慮可能	・建築可否について区分所有者との調整が前提となり、調整期間が必要となる	・都市計画公園として整備された経緯より、新庁舎の整備可否や代替公園確保の課題がある	・都市計画変更や土地取得の期間がかかる

項目	㎡単価(千円)	①現在地		②現在地+隣地		③サンメイツ一番館+式番館		④末広公園		⑤消防跡地+周辺地	
		規模(㎡)	概算コスト(千円)	規模(㎡)	概算コスト(千円)	規模(㎡)	概算コスト(千円)	規模(㎡)	概算コスト(千円)	規模(㎡)	概算コスト(千円)
敷地面積		8,970		13,670		4,000		11,300		4,000	
(余剰地等除く)				11,670	余剰地2000㎡			公開空地4000㎡			
建築面積		5,380	立駐含む	3,700	民間施設含む	3,200	式番館は含まず	4,700	立駐・民間分譲含む	3,000	
I 新庁舎概算工事費											
■庁舎部分工事費(地上)	400	18,000	7,200,000	18,000	7,200,000	18,000	7,200,000	18,000	7,200,000	18,000	7,200,000
■駐車場フロア工事費 ※1			405,000		0		1,555,200		243,000		1,800,000
1F(ピロティ)	120	1,500	180,000	0	0	0	0	150	18,000	0	0
新庁舎建物内駐車場フロア	180	0	0	0	0	9,600	1,555,200	0	0	10,000	1,800,000
別棟立体駐車場	150	1,500	225,000	0	0	0	0	1,500	225,000	0	0
■外構工事費(駐車場・緑化等)	35	3,590	125,650	7,970	278,950	800	28,000	6,600	231,000	1,000	35,000
新庁舎概算工事費計	(千円)		7,730,650		7,478,950		8,783,200		7,674,000		9,035,000
II その他費用											
■仮庁舎整備費・移転費			2,314,660		17,610		17,610		17,610		17,610
仮庁舎	250	9,130	2,282,500								
仮移転(現本庁舎→仮庁舎)	30	485人	14,550								
本移転(各庁舎→新庁舎)	30	587人	17,610	587人	17,610	587人	17,610	587人	17,610	587人	17,610
■解体撤去費			273,900		278,900		795,150		281,200		351,900
本庁舎撤去	30	9,130	273,900	9,130	273,900	9,130	273,900	9,130	273,900	9,130	273,900
その他既存建物撤去費		0	0	500	5,000	17,375	521,250	7,300	7,300	6,500	78,000
				10千円/㎡	隣地住宅	30千円/㎡	サンメイツ一番館	1千円/㎡	公園外構施設	12千円/㎡	立体駐車場
■その他整備費											
その他費用計	(千円)		2,588,560		296,510		812,760		298,810		369,510
III 土地取得・売却費用(参考)											
■土地の取得による支出 A	㎡			4,700	隣接地取得必要	4,000	全敷地取得必要			2,600	一部取得必要
				100千円/㎡	470,000	220千円/㎡	880,000			230千円/㎡	598,000
■土地の売却等による収入 B	㎡			2,000	西側余剰地	8,970	現本庁舎敷地	8,970	現本庁舎敷地	8,970	現本庁舎敷地
				128千円/㎡	256,000	128千円/㎡	1,148,160	128千円/㎡	1,148,160	128千円/㎡	1,148,160
■土地の売却等による収入 C	㎡	3,195		3,195		3,195		3,195		3,195	
(現保健医療福祉センター跡地)		128千円/㎡	408,960	128千円/㎡	408,960	128千円/㎡	408,960	128千円/㎡	408,960	128千円/㎡	408,960
A-B-C	(千円)		-408,960		-194,960		-677,120		-1,557,120		-959,120

※ 価格はH27年度路線価情報に基づき設定している(参考扱い)

IV まとめ											
I 新庁舎概算工事費			約77億円		約75億円		約88億円		約77億円		約90億円
II その他費用			約26億円		約3億円		約8億円		約3億円		約4億円
III 土地取得・売却費用(参考)			-約4億円		-約2億円		-約7億円		-約16億円		-約10億円
合計			約99億円		約76億円		約89億円		約64億円		約84億円
複合化、官民連携による削減額			▲〇〇億円		▲〇〇億円		▲〇〇億円		▲〇〇億円		▲〇〇億円

※ 各費用は概算のため、計画により変更の可能性があります

V 複合化について											
I 財政支出の抑制	<ul style="list-style-type: none"> 官民連携による財政抑制は、複合化における民間比率をあげるほど、その効果が高い 他市の事例では、PPP/PFIにより支出削減を図っている例が多数ある。また自治体によっては、実質負担なしで整備を実施した例もある 										
II 複合化による将来の権利関係	<ul style="list-style-type: none"> 民間比率をあげるほど、将来の権利関係は複雑になる 商業関係との複合化は、権利交渉や将来の大規模改修が、所有者数の多い住宅関係と比べると比較的容易になる 										