

平成 29 年度
第 298 号 新庁舎整備検討基礎調査業務委託

報 告 書
(資料編)

平成 30 年 3 月

青 森 県 上 北 郡 おいらせ町

目 次
(資料編)

Page

1. 新庁舎候補地の整備計画比較検討表.....	1
2. 新庁舎の規模算定.....	2
2-1 総務省起債基準（標準面積）に基づく算定	2
2-2 国土交通省新営一般庁舎面積算定基準に基づく算定	3
2-3 敷地内の想定利用面積	4
3. 各候補地の現況(まとめ).....	5
4. 5候補地の調査内容と調査結果.....	6
4-1 居住地からの距離の変化（町民の利便性）	6
4-2 公共交通の利用環境	11
4-3 幹線道路	13
4-4 緊急輸送道路と避難所	15
4-5 交通量調査	17
4-6 周辺道路状況	19
4-7 官公署・周辺施設状況	25
4-8 インフラ施設状況	27
4-9 津波浸水想定エリア	33
4-10 土地利用基本計画	35
4-11 土地利用規制	37
4-12 青森県地価調査 基準地価格	39

1. 新庁舎候補地の整備計画比較検討表

新庁舎候補地の整備計画比較検討表

候補地名 現在の土地利用 敷地面積	① イオンモール下田周辺 林地 耕地(畑) 1.3ha	② 下田公園の一角 荒地 裸地 1.3ha	③ 中央(アグリ)の里周辺 耕地(田) 1.3ha	④ 現庁舎敷地(本庁舎) 現庁舎地内 1.3ha	⑤ イオンモール下田敷地内 大型商業施設地内 1.3ha
整備計画の条件					
(1) 造成整備	・0.5m程度の敷地造成(盛土)整備	・接道東入れ、駐車場整備	・1.0m程度の敷地造成(盛土)整備	・整備済みのため敷地造成は不要 ・建築面積部分の撤去が必要・整備済みのため不要	・敷設排水施設への接続対応 ・汚水処理人口の検討
(2) 道路整備	・公共下水車への接続、450mの整備	・形質変更に伴う調整池の築造	・公共下水車への接続不可 ・浄化槽の検討	・流出調整機能の確保を要 ・既設排水施設の継続利用	・交通安全上、前面道路への右折レーンの設置が望ましい
(3) 雨水排水整備	・マンホールポンプ施設の検討	・既設φ150mmの分岐、φ100、200mmの整備	・既設φ200mmの分岐、φ100、200mmの整備	・既設排水施設の継続利用	・交通安全上、前面道路への右折レーンの設置が望ましい
(4) 汚水排水整備	・既設φ100mmの分岐、300mmの整備	・交通安全上、前面道路への右折レーンの設置が望ましい	・交通安全上、前面道路への右折レーンの設置が望ましい	・交通安全上、前面道路への右折レーンの設置が望ましい	・交通安全上、前面道路への右折レーンの設置が望ましい
(5) 排水施設整備(水道)	・交通安全上、前面道路への右折レーンの設置が望ましい	・用地測量・地形測量・縦断面測量・基準点測量・基礎測量を実施	・用地測量・地形測量・縦断面測量・基準点測量・基礎測量を実施	・造成に伴うため、確定測量の実施	・造成に伴うため、確定測量の実施
(6) その他整備	・造成に伴うため、確定測量の実施	・造成に伴うため、確定測量の実施	・造成に伴うため、確定測量の実施	・造成に伴うため、確定測量の実施	・造成に伴うため、確定測量の実施
(7) 測量	・造成に伴うため、確定測量の実施	・造成に伴うため、確定測量の実施	・造成に伴うため、確定測量の実施	・造成に伴うため、確定測量の実施	・造成に伴うため、確定測量の実施
土木概算工事費	項目 数量 単価(円) 金額(千円)	項目 数量 単価(円) 金額(千円)	項目 数量 単価(円) 金額(千円)	項目 数量 単価(円) 金額(千円)	項目 数量 単価(円) 金額(千円)
(1)造成工事	職入土 8,600m ³ 3,500 30,100	職入土 8,600m ³ 3,500 30,100	職入土 17,200m ³ 3,500 60,200	職入土 5,000m ³ 800 4,000	職入土 5,000m ³ 800 4,000
(2)駐車場整備工事	舗装工 4,900m ² 3,000 14,700	舗装工 4,900m ² 3,000 14,700	舗装工 4,900m ² 3,000 14,700	舗装工 500m ² 8,500 4,250	舗装工 500m ² 8,500 4,250
舗装工(大型車両用舗装)	2,100m ² 5,000 10,500	2,100m ² 5,000 10,500	2,100m ² 5,000 10,500	舗装工 500m ² 8,500 4,250	舗装工 500m ² 8,500 4,250
(3)排水工事	N1300 500m 8,500 4,250	N1300 500m 8,500 4,250	N1300 500m 8,500 4,250	N1300 500m 8,500 4,250	N1300 500m 8,500 4,250
排水排水工	1式 15,000 15,000	1式 15,000 15,000	1式 15,000 15,000	N1300 500m 8,500 4,250	N1300 500m 8,500 4,250
調整池	φ200 450m 50,000 22,500	φ200 450m 50,000 22,500	φ200 450m 50,000 22,500	N1300 500m 8,500 4,250	N1300 500m 8,500 4,250
汚水排水工	浄化槽	浄化槽	浄化槽	N1300 500m 8,500 4,250	N1300 500m 8,500 4,250
(4)給水設備工事	PEφ100 300m 8,500 2,550	PEφ100 300m 8,500 2,550	PEφ100 300m 8,500 2,550	N1300 500m 8,500 4,250	N1300 500m 8,500 4,250
給水設備工	20% 19,920 19,920	20% 19,920 19,920	20% 19,920 19,920	N1300 500m 8,500 4,250	N1300 500m 8,500 4,250
(5)付帯工事	直接工事費計(1)~(5) 119,520 119,520	直接工事費計(1)~(5) 119,520 119,520	直接工事費計(1)~(5) 119,520 119,520	N1300 500m 8,500 4,250	N1300 500m 8,500 4,250
付帯工	諸経費(直接工事費×100%) 116,970 116,970	諸経費(直接工事費×100%) 116,970 116,970	諸経費(直接工事費×100%) 116,970 116,970	N1300 500m 8,500 4,250	N1300 500m 8,500 4,250
諸経費(直接工事費×60%)	土木工事費計(諸経費込) 238,020 238,020	土木工事費計(諸経費込) 238,020 238,020	土木工事費計(諸経費込) 238,020 238,020	N1300 500m 8,500 4,250	N1300 500m 8,500 4,250
土木工事費計(諸経費込)	測量 6,000 6,000	測量 6,000 6,000	測量 6,000 6,000	N1300 500m 8,500 4,250	N1300 500m 8,500 4,250
(6)測量委託費	244,020 244,020	244,020 244,020	244,020 244,020	N1300 500m 8,500 4,250	N1300 500m 8,500 4,250
測量委託費	建築概算工事費	建築概算工事費	建築概算工事費	N1300 500m 8,500 4,250	N1300 500m 8,500 4,250
建築概算工事費	庁舎新築 5,368m ² 2,453,176 13,176	庁舎新築 5,368m ² 2,453,176 13,176	庁舎新築 5,368m ² 2,453,176 13,176	N1300 500m 8,500 4,250	N1300 500m 8,500 4,250
庁舎新築	現庁舎改修(耐震化、設備等) 1,710m ² 512,160 872,670	現庁舎改修(耐震化、設備等) 1,710m ² 512,160 872,670	現庁舎改修(耐震化、設備等) 1,710m ² 512,160 872,670	N1300 500m 8,500 4,250	N1300 500m 8,500 4,250
現庁舎改修(耐震化、設備等)	公用車庫・駐輪場 新築 1,000m ² × 9,267 = (事例1.9) 9,267	公用車庫・駐輪場 新築 1,000m ² × 9,267 = (事例1.9) 9,267	公用車庫・駐輪場 新築 1,000m ² × 9,267 = (事例1.9) 9,267	N1300 500m 8,500 4,250	N1300 500m 8,500 4,250
公用車庫・駐輪場 新築	外構工事(建築費) 512,160 512,160	外構工事(建築費) 512,160 512,160	外構工事(建築費) 512,160 512,160	N1300 500m 8,500 4,250	N1300 500m 8,500 4,250
外構工事(建築費)	建築工事費計(諸経費込) 3,058,006 3,058,006	建築工事費計(諸経費込) 3,058,006 3,058,006	建築工事費計(諸経費込) 3,058,006 3,058,006	N1300 500m 8,500 4,250	N1300 500m 8,500 4,250
建築工事費計(諸経費込)	設計委託費 250,000 250,000	設計委託費 250,000 250,000	設計委託費 250,000 250,000	N1300 500m 8,500 4,250	N1300 500m 8,500 4,250
設計委託費	設計委託費(26年) 125,000 125,000	設計委託費(26年) 125,000 125,000	設計委託費(26年) 125,000 125,000	N1300 500m 8,500 4,250	N1300 500m 8,500 4,250
設計委託費(26年)	建築工事費計(諸経費込) 3,433,006 3,433,006	建築工事費計(諸経費込) 3,433,006 3,433,006	建築工事費計(諸経費込) 3,433,006 3,433,006	N1300 500m 8,500 4,250	N1300 500m 8,500 4,250
建築工事費計(諸経費込)	建築工事費計(諸経費込) 3,677,026 3,677,026	建築工事費計(諸経費込) 3,677,026 3,677,026	建築工事費計(諸経費込) 3,677,026 3,677,026	N1300 500m 8,500 4,250	N1300 500m 8,500 4,250
建築工事費計(諸経費込)	建築工事費計(諸経費込) 3,681,326 3,681,326	建築工事費計(諸経費込) 3,681,326 3,681,326	建築工事費計(諸経費込) 3,681,326 3,681,326	N1300 500m 8,500 4,250	N1300 500m 8,500 4,250
建築工事費計(諸経費込)	建築工事費計(諸経費込) 3,753,566 3,753,566	建築工事費計(諸経費込) 3,753,566 3,753,566	建築工事費計(諸経費込) 3,753,566 3,753,566	N1300 500m 8,500 4,250	N1300 500m 8,500 4,250
建築工事費計(諸経費込)	建築工事費計(諸経費込) 3,377,297 3,377,297	建築工事費計(諸経費込) 3,377,297 3,377,297	建築工事費計(諸経費込) 3,377,297 3,377,297	N1300 500m 8,500 4,250	N1300 500m 8,500 4,250
建築工事費計(諸経費込)	建築工事費計(諸経費込) 3,455,806 3,455,806	建築工事費計(諸経費込) 3,455,806 3,455,806	建築工事費計(諸経費込) 3,455,806 3,455,806	N1300 500m 8,500 4,250	N1300 500m 8,500 4,250
建築工事費計(諸経費込)	建築工事費計(諸経費込) 3,455,806 3,455,806	建築工事費計(諸経費込) 3,455,806 3,455,806	建築工事費計(諸経費込) 3,455,806 3,455,806	N1300 500m 8,500 4,250	N1300 500m 8,500 4,250

2. 新庁舎の規模算定

2-1 総務省起債基準(標準面積)に基づく算定

新庁舎の規模算定

(1)総務省起債基準(標準面積)に基づく算定

区分	役職	人数	換算率	換算職員数	面積(㎡)	備考
a. 事務室	三役・特別職	3	12.0	36		
	課長級	16	2.5	40		
	補佐・係長級	105	1.8	189		
	一般職員	44	1.0	44		
	臨時職員	28	1.0	28		
	計	196		337		
	面積小計		換算職員数 × 4.5㎡/人		1,517	
b. 倉庫	a.の面積(㎡)	1,517	a.事務室面積 × 13.0%		197	
c. 会議室等	職員数(人)	196	標準面積 7㎡/人		1,372	会議室・電話交換室・便所・洗面所・その他諸室
d. 玄関等	a+b+c(㎡)	3,086	各室面積 × 40.0%		1,234	玄関・広間・廊下・階段・その他通行部分
e. 議会関係諸室	議員定数(人)	16	標準面積 35㎡/人		560	議場・委員会室・議員控室
小計	a+b+c+d+e				4,880	
その他 (電気室・自家発電室・町民利用ホール等)	総務省起債基準においては、庁舎機能(町民利用スペース・防災対策室等)が考慮されていないと考えられるため、必要な機能分は不可する。				488	小計×10%
合計	庁舎床面積				5,368	

概算工事費

(1)総務省起債基準(標準面積)に基づく算定

類似例	建築工事概算単価(千円)	新庁舎床面積	概算工事費(千円)
幕別町	457	5,368	2,453,176
鉄筋コンクリート造 3階建			約25億円

2-2 国土交通省新営一般庁舎面積算定基準に基づく算定

新庁舎の規模算定

(2)国土交通省新営一般庁舎面積算定基準に基づく算定

区分	役職	人数	換算率	換算職員数	面積(m ²)	備考
a. 事務室	三役・特別職	3	10.0	30		※基準：所長・署長(10～6)
	課長級	16	2.5	40		
	補佐・係長級	105	1.8	189		
	一般職員	44	1.0	44		
	臨時職員	28	1.0	28		一般職員と同等とする。
	計	196		331		
	面積小計		換算職員数 × 3.3㎡/人 + 10%		1,202	職員一人あたり3.63㎡
b. 倉庫	a.の面積(㎡)	1,092	事務室面積(加算前の面積) × 13%		142	
c. 会議室等	職員数(人)	196	職員100人当り40㎡・10人増毎4㎡加算		78	大・中・小会議室
d. 電話交換室			換算職員数から回線数を求めて算出		40	
e. 宿直室		2人(想定)	1人まで10㎡、1人増すごとに3.3㎡加算		13.3	
f. 庁務員室		2人(想定)	1人まで10㎡、1人増すごとに1.65㎡加算		11.7	
g. 湯沸室	6.5～13㎡		平均値9.75 × 3階		29.3	
h. 受付		2人(想定)	最小面積6.5㎡		6.5	
i. 便所及び洗面所	職員数(人)	196			63	
小計(付属面積)					384	
j. 固有業務	業務支援機能、窓口機能、防災機能、保管機能等				1,400	
k. 議事堂	議員定数(人)	16	標準面積 35㎡/人		560	議場・委員会室・議員控室
	※国土交通省新営一般庁舎面積算定基準には議事堂の項目がないため、総務省起債基準面積で計上する。					
l. 機械室	a～i(㎡)の合計	1,585	基準に示される標準面積(㎡) ※d)冷暖房の場合(一般庁舎)		311	a～i(㎡)の合計が1000～2000㎡の場合
m. 電気室	a～i(㎡)の合計	1,585	基準に示される標準面積(㎡) ※冷暖房の場合(高圧受電)		61	a～i(㎡)の合計が1000～2000㎡の場合
n. 自家発電室	a～i(㎡)の合計	1,585	基準に示される標準面積(㎡)		29	a～i(㎡)の合計が1000～2000㎡の場合
o. 共通部分	a～n(㎡)の合計	3,946	耐火構造庁舎は面積合計の35%。 ただし、必要に応じて40%可。		1,381	玄関・広間・廊下・階段・その他 通行部分
合計					5,328	

概算工事費

(2)国土交通省新営一般庁舎面積算定基準に基づく算定

類似例	建築工事概算単価(千円)	新庁舎床面積	概算工事費(千円)
幕別町	457	5,328	2,434,896
鉄筋コンクリート造 3階建			約24億円

2-3 敷地内の想定利用面積



▲ 現状の敷地利用状況

▼ 現状の面積比

新庁舎敷地		面積 (㎡)	面積比 (%)
敷地		15,360	100
	建物	2,035	13
	駐車場等	9,850	64
	緑地	3,475	23

▼ 現状と同じ面積比と想定した場合の敷地利用面積

新庁舎敷地		面積 (㎡)	面積比 (%)
敷地		12,400	100
	建物	1,640	13
	駐車場等	7,950	64
	緑地	2,810	23

3. 各候補地の現況(まとめ)

番号	分類	候補地									
		① イオンモール下田周辺 候補地名 土地利用	林道 耕地(畑)	評価	② 下田公園の一角 草地 雑地	評価	③ 中央(アグリの里周辺) 耕地(田)	評価	④ 現庁舎敷地(本庁舎) 現庁舎敷地内	評価	⑤ イオンモール下田敷地内 大型商業施設敷地内
		候補地写真									
1	住民の利便性	庁舎移転による 居住者の利便性の向上 公共交通の利用環境 バス停から半径500m圏内の人口	◎ 近くなる町民:18,679人 近くなる距離:841m 遠くなる距離:806m 最寄りバス停なし	◎ 近くなる町民:15,032人 近くなる距離:1,310m 遠くなる距離:992m 最寄りバス停:下田公園 町民バス(北線) 10,324人(43.4%) 町道豊栄・間木堤線 (幹線道路)	△ 近くなる町民:11,614人 近くなる距離:2,695m 遠くなる距離:2,185m 最寄りバス停:木崎野荘前 町民バス(全線) 10,355人(43.5%) 町道木々・本町線 (補助幹線道路)	△ 近くなる町民:11,614人 近くなる距離:2,695m 遠くなる距離:2,185m 最寄りバス停:木崎野荘前 町民バス(全線) 10,355人(43.5%) 町道木々・本町線 (補助幹線道路)	△ 現状維持 最寄りバス停:イオンモール下田 町民バス(全線) 17,830人(75.0%) 国道45号 (主要幹線道路)				
2	主要幹線道路、 接道とアクセス性	候補地写真 幹線道路 緊急輸送道路 接続する道路の交 通環境 歩道設置状況	△ 近くなる町民:18,679人 近くなる距離:841m 遠くなる距離:806m 最寄りバス停なし	△ 近くなる町民:15,032人 近くなる距離:1,310m 遠くなる距離:992m 最寄りバス停:下田公園 町民バス(北線) 10,324人(43.4%) 町道豊栄・間木堤線 (幹線道路)	△ 近くなる町民:11,614人 近くなる距離:2,695m 遠くなる距離:2,185m 最寄りバス停:木崎野荘前 町民バス(全線) 10,355人(43.5%) 町道木々・本町線 (補助幹線道路)	△ 近くなる町民:11,614人 近くなる距離:2,695m 遠くなる距離:2,185m 最寄りバス停:木崎野荘前 町民バス(全線) 10,355人(43.5%) 町道木々・本町線 (補助幹線道路)	△ 現状維持 最寄りバス停:イオンモール下田 町民バス(全線) 17,830人(75.0%) 国道45号 (主要幹線道路)				
3	他の官公署との 距離	候補地写真 警察、消防、県の施設 下田駅 1.7km 下田百石IC 1.0km	△ 三沢警察署 9.7km おいらせ消防署 1.1km 三八地域県民局 11.2km 上北地域県民局 17.7km 下田駅 1.7km 下田百石IC 1.0km	△ 三沢警察署 8.4km おいらせ消防署 2.2km 三八地域県民局 12.5km 上北地域県民局 17.0km 下田駅 2.8km、向山駅 3.1km 下田百石IC 2.3km	△ 三沢警察署 6.0km おいらせ消防署 4.5km 三八地域県民局 14.9km 上北地域県民局 16.2km 向山駅 1.8km 三沢和町下田IC 1.7km	△ 三沢警察署 10.2km おいらせ消防署 0.5km 三八地域県民局 10.7km 上北地域県民局 18.3km 下田駅 1.4km 下田百石IC 隣接	△ 三沢警察署 10.4km おいらせ消防署 0.5km 三八地域県民局 10.7km 上北地域県民局 18.3km 下田駅 1.4km 下田百石IC 隣接				
4	周辺施設の確保	候補地写真 商業・飲食施設の立地状況 (半径250m)	△ 商業施設(スーパー等)0箇所 飲食施設 0箇所	△ 商業施設(スーパー等)0箇所 飲食施設 0箇所	△ 商業施設(スーパー等)0箇所 飲食施設 4箇所	△ 商業施設(スーパー等)0箇所 飲食施設 4箇所	△ 商業施設(スーパー等)1箇所 飲食施設 26箇所				
5	周辺インフラ	候補地写真 下水道の整備状況 排水設備の整備状況 土砂災害危険箇所 避難所位置との関係 埋蔵文化財 土地利用規制 都市計画マスタープランの位置付け	◎ 下水道の整備状況 排水設備の整備状況 土砂災害危険箇所 避難所位置との関係 埋蔵文化財 土地利用規制 都市計画マスタープランの位置付け	◎ 下水道の整備状況 排水設備の整備状況 土砂災害危険箇所 避難所位置との関係 埋蔵文化財 土地利用規制 都市計画マスタープランの位置付け	◎ 下水道の整備状況 排水設備の整備状況 土砂災害危険箇所 避難所位置との関係 埋蔵文化財 土地利用規制 都市計画マスタープランの位置付け	◎ 下水道の整備状況 排水設備の整備状況 土砂災害危険箇所 避難所位置との関係 埋蔵文化財 土地利用規制 都市計画マスタープランの位置付け	◎ 下水道の整備状況 排水設備の整備状況 土砂災害危険箇所 避難所位置との関係 埋蔵文化財 土地利用規制 都市計画マスタープランの位置付け	◎ 下水道の整備状況 排水設備の整備状況 土砂災害危険箇所 避難所位置との関係 埋蔵文化財 土地利用規制 都市計画マスタープランの位置付け			
6	土地利用規制	候補地写真 都市計画マスタープランの位置付け	△ 都市計画マスタープランの位置付け	△ 都市計画マスタープランの位置付け	△ 都市計画マスタープランの位置付け	△ 都市計画マスタープランの位置付け	△ 都市計画マスタープランの位置付け	△ 都市計画マスタープランの位置付け			
7	権利者(参考)	候補地写真 所有権者の状況	△ 所有権者の状況	△ 所有権者の状況	△ 所有権者の状況	△ 所有権者の状況	△ 所有権者の状況	△ 所有権者の状況			
8	用地取得費 (13,000m)	候補地写真 用地取得費の概算(128)	◎ 用地取得費の概算(128)	◎ 用地取得費の概算(128)	◎ 用地取得費の概算(128)	◎ 用地取得費の概算(128)	◎ 用地取得費の概算(128)	◎ 用地取得費の概算(128)			
9	概算工事費	候補地写真 概算工事費の概算	△ 概算工事費の概算	△ 概算工事費の概算	△ 概算工事費の概算	△ 概算工事費の概算	△ 概算工事費の概算	△ 概算工事費の概算			
10	用地取得費・概算工事費	候補地写真 用地取得費・概算工事費の概算	△ 用地取得費・概算工事費の概算	△ 用地取得費・概算工事費の概算	△ 用地取得費・概算工事費の概算	△ 用地取得費・概算工事費の概算	△ 用地取得費・概算工事費の概算	△ 用地取得費・概算工事費の概算			

※1：道路交通センサスの調査地点が当候補地から離れた場所にあり、実際は交通量が少ない。

※2：候補地の土地利用は「田」であるため、用地取得費は安価になると想定される。

※3:「おいらせ町都市計画マスタープラン」P11の概念図では、公園巡拝軸・田園居住エリアとなっているが、市街地連携幹線軸・都市活力創出拠点に含むことも可能な場所のため「C」評価とする。

4. 5候補地の調査内容と調査結果

4-1 居住地からの距離の変化(町民の利便性)

【分析条件】

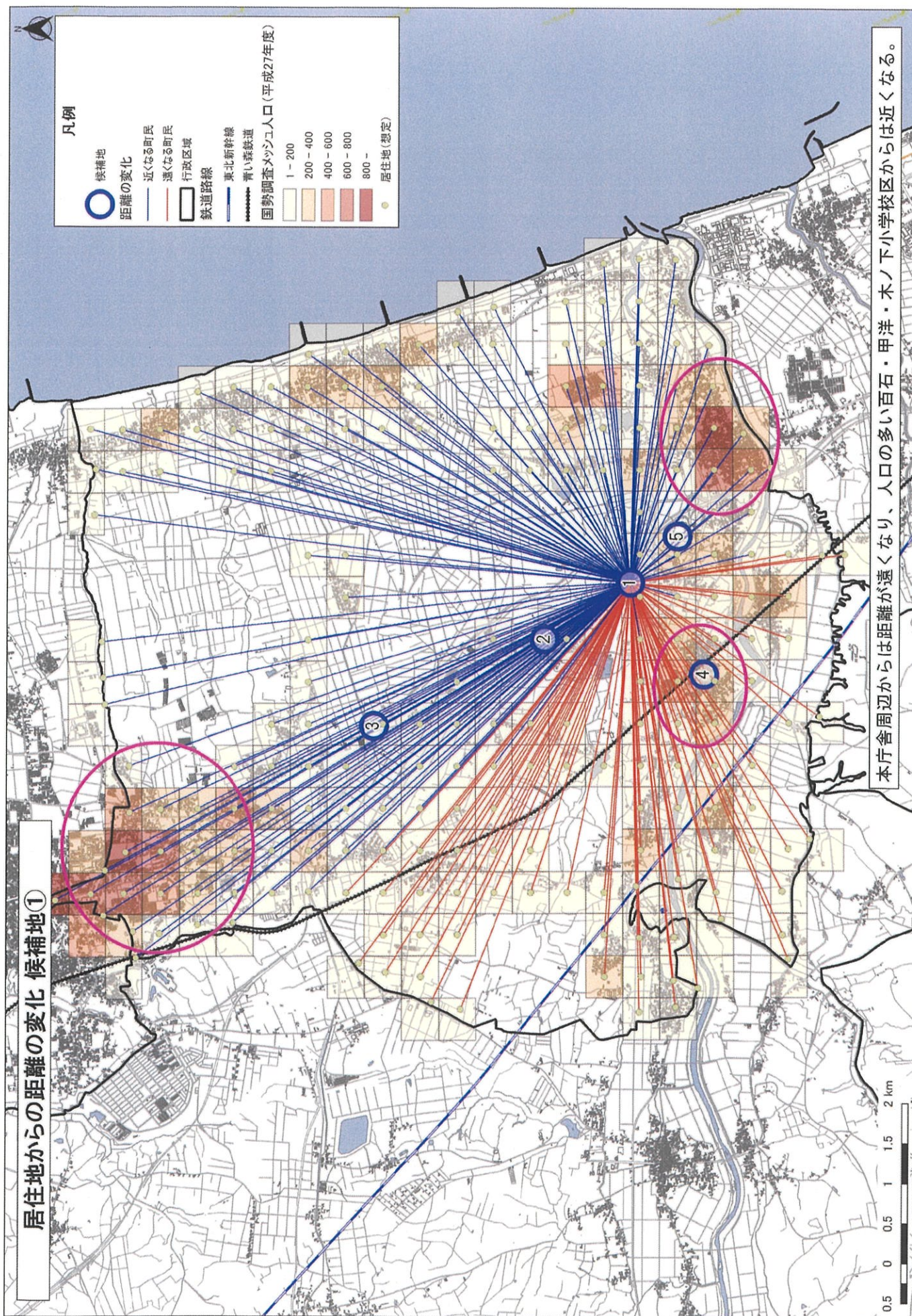
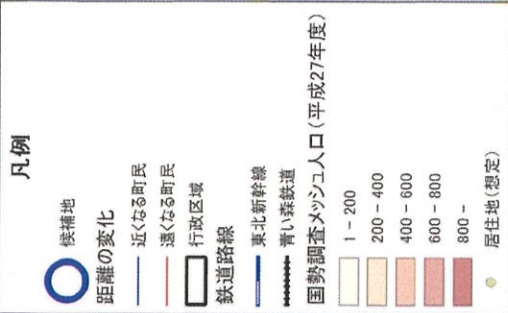
- ・ 各候補地と国勢調査 メッシュ重心の距離を GIS によって測定する。
- ・ 国勢調査 メッシュ重心には、メッシュ内に含まれる人口のデータを付与している。
- ・ 当町の区域からメッシュがはみ出る場合は、区域でメッシュを分割し、面積按分で人口のデータを付与している。
- ・ 各候補地の距離と現本庁舎敷地内（候補地④）の距離を比較し、距離の長短及び居住地との人口の変化を分析する。

【使用データ】

▼ 使用データ

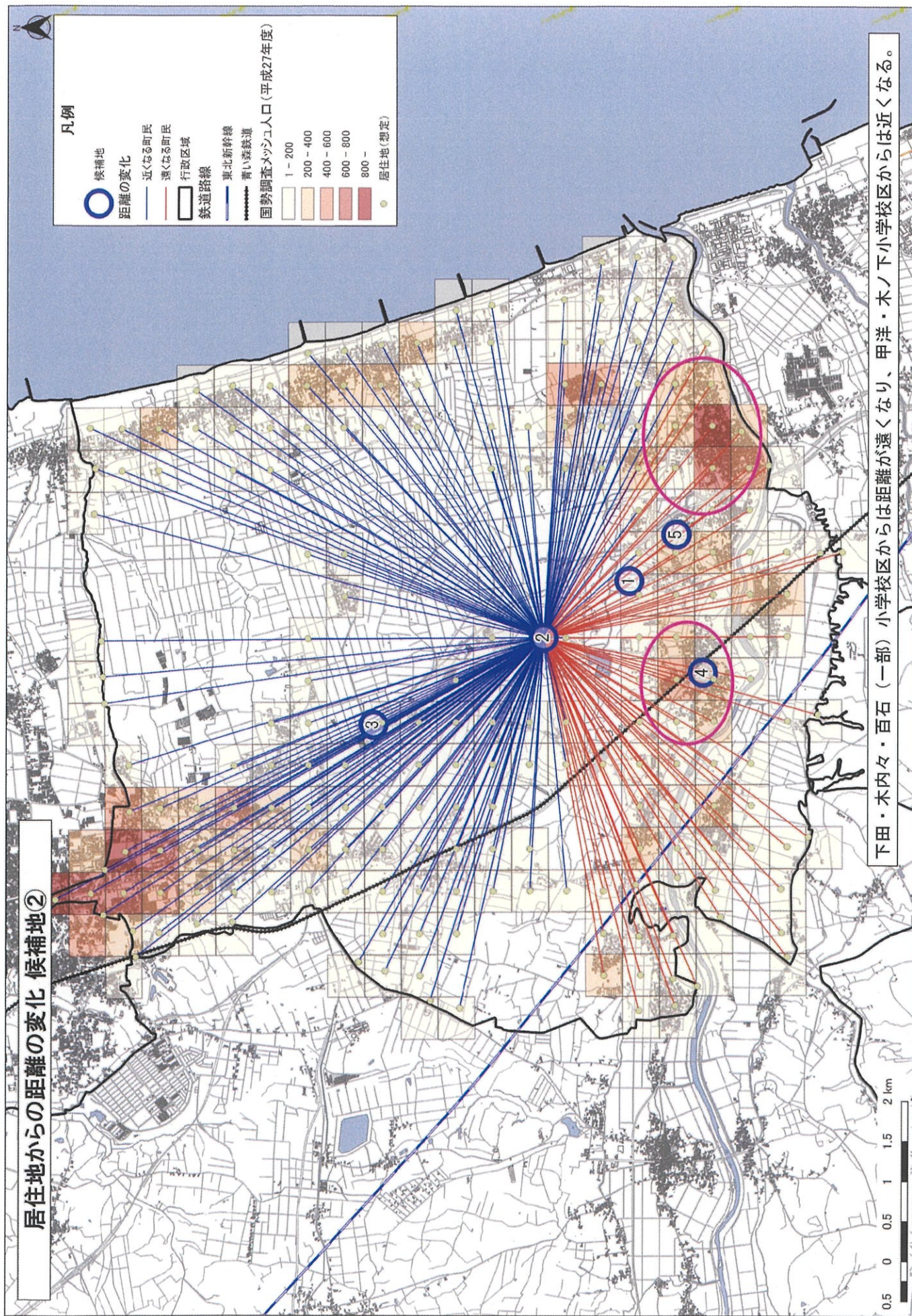
使用データ	調査時点	備考
国勢調査 メッシュ人口	平成 27 年度	

居住地からの距離の変化 候補地①

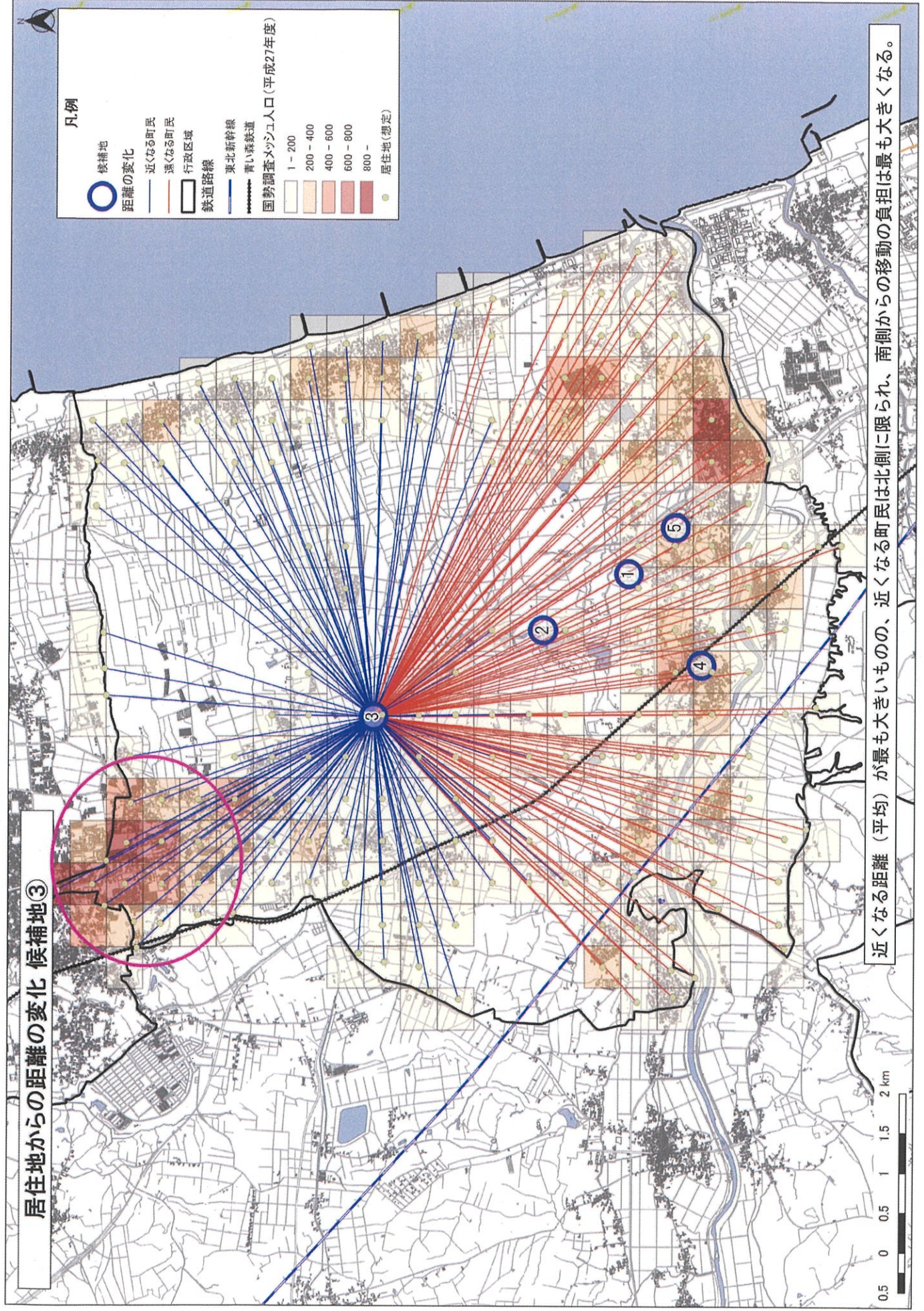
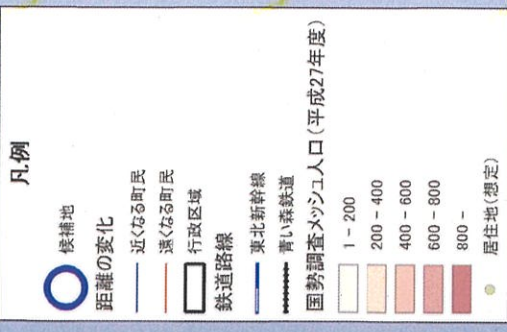


本庁舎周辺からは距離が遠くなり、人口の多い百石・甲洋・木ノ下小学校区からは近くなる。

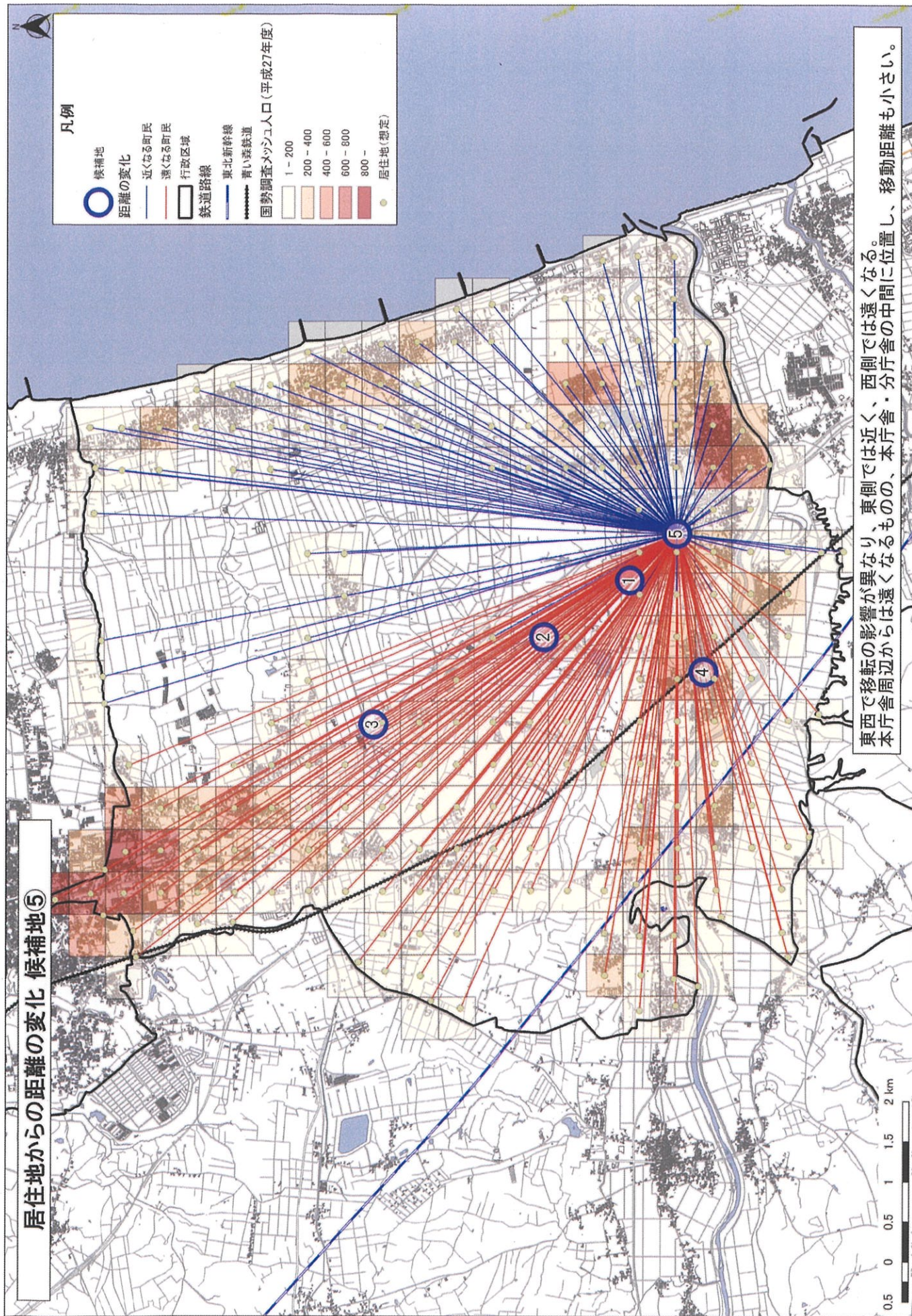
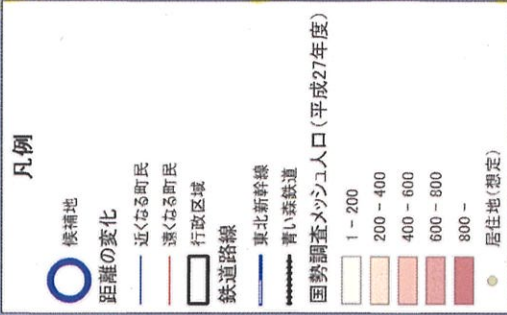
居住地からの距離の変化 候補地②



居住地からの距離の変化 候補地③



居住地からの距離の変化 候補地⑤



東西で移動の影響が異なり、東側では近く、西側では遠くなる。
本庁舎周辺からは遠くなるものの、本庁舎・分庁舎の中間に位置し、移動距離も小さい。

4-2 公共交通の利用環境

【分析条件】

- ・ 各候補地の最寄りのバス停に停車するバス路線によって、アクセスが可能な人口を国勢調査メッシュ人口を用い GIS によって測定する。
- ・ 国勢調査 メッシュ人口には、メッシュ内に含まれる人口のデータを付与している。
- ・ バス停からアクセスできる範囲「バス停圏」は、『地域公共交通網形成計画及び地域公共交通再編実施計画作成のための手引き』（国土交通省）より半径 300m とする。
- ・ 当町の区域からメッシュがはみ出る場合は、区域でメッシュを分割し、面積按分で人口のデータを付与している。
- ・ バス停圏からメッシュがはみ出る場合は、当町の区域と同様に面積按分で人口のデータを測定する。

【使用データ】

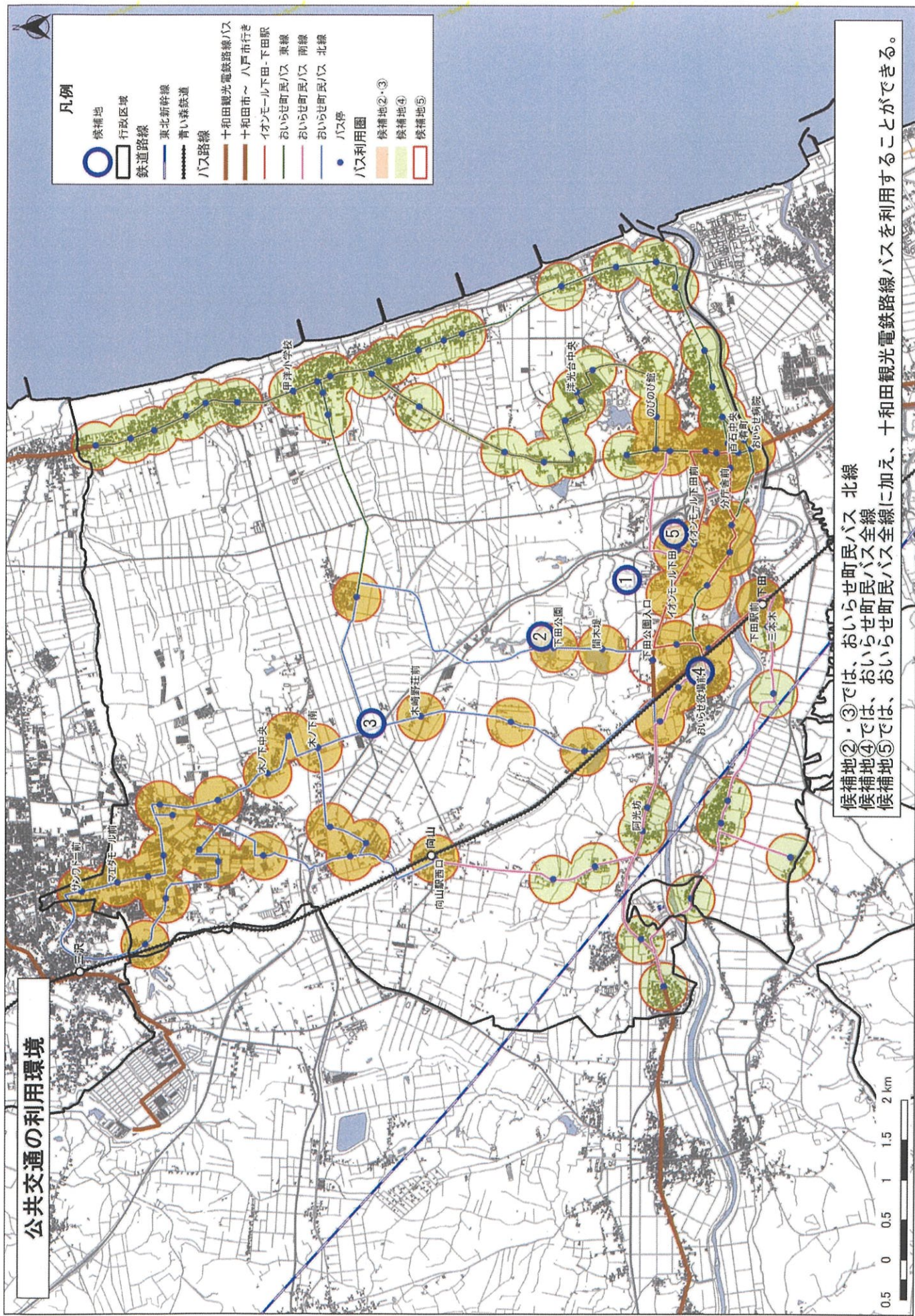
▼ 使用データ

使用データ	調査時点	備考
国勢調査 メッシュ人口	平成 27 年度	
国土数値情報 バス停留所・バスルート	平成 23 年度	shp ファイルデータ
おいらせ町民バス時刻表		平成 28 年 10 月 1 日現在
十和田観光電鉄時刻表		平成 29 年 4 月 1 日現在

公共交通の利用環境

凡例

- 候補地
- 行政区域
- 鉄道路線
- 東北新幹線
- 青い森鉄道
- バス路線
- 十和田観光電鉄路線バス
- 十和田市～八戸市行き
- イオンモール下田・下田駅
- おいらせ町民バス 東線
- おいらせ町民バス 南線
- おいらせ町民バス 北線
- バス停
- バス利用圏
- 候補地②・③
- 候補地④
- 候補地⑤



候補地②・③では、おいらせ町民バス 北線
 候補地④では、おいらせ町民バス全線
 候補地⑤では、おいらせ町民バスに加え、十和田観光電鉄路線バスを利用することができる。

4-3 幹線道路

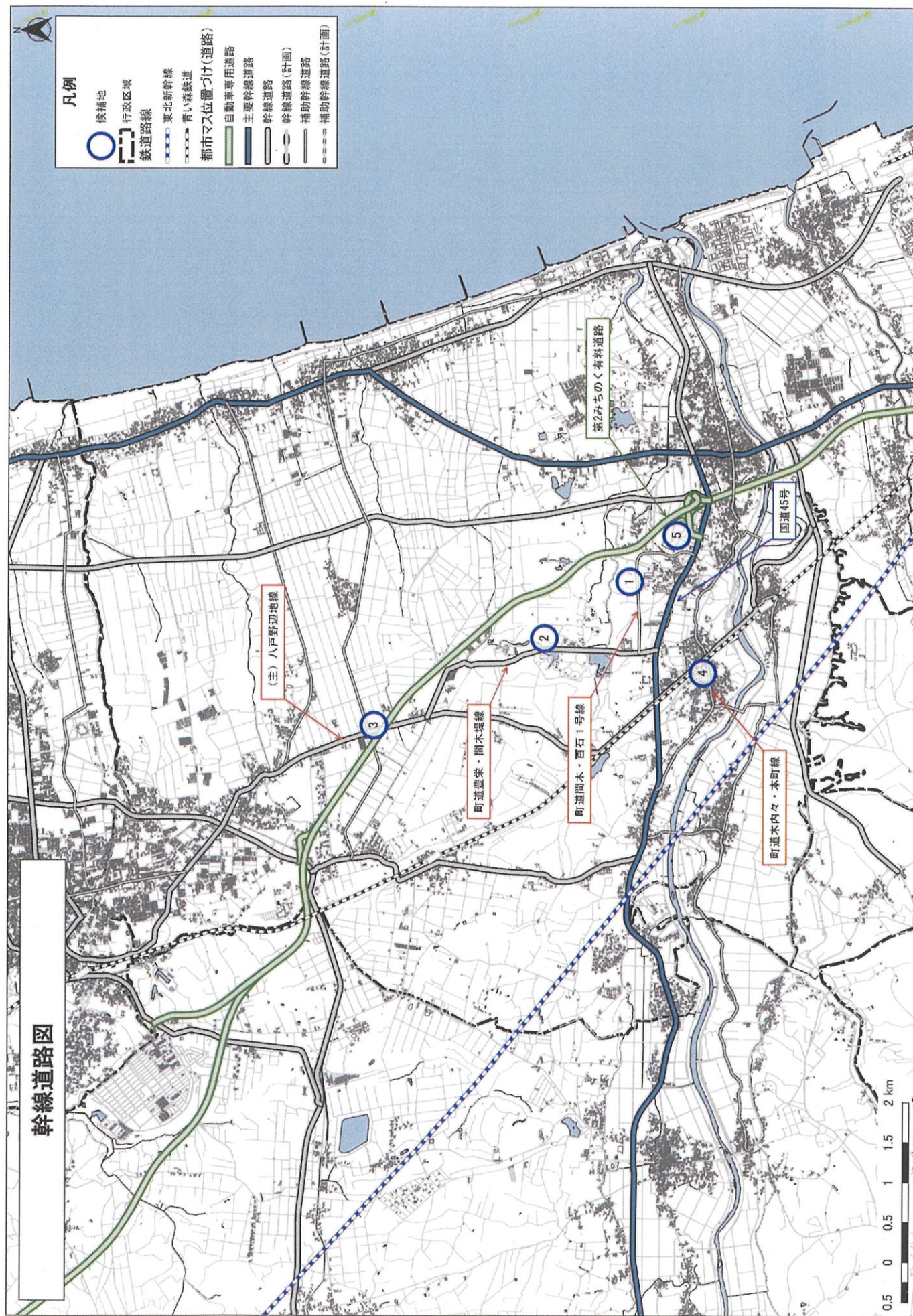
【分析条件】

- ・ 『おいらせ町都市計画マスタープラン』の「交通体系の方針（道路の整備方針）」に位置付けられている路線を抽出し、各候補地との位置関係を確認する。

【使用データ】

▼ 使用データ

使用データ	調査時点	備考
おいらせ町都市計画マスタープラン	平成 29 年 11 月	P.21 道路の整備方針



4-4 緊急輸送道路と避難所

【分析条件】

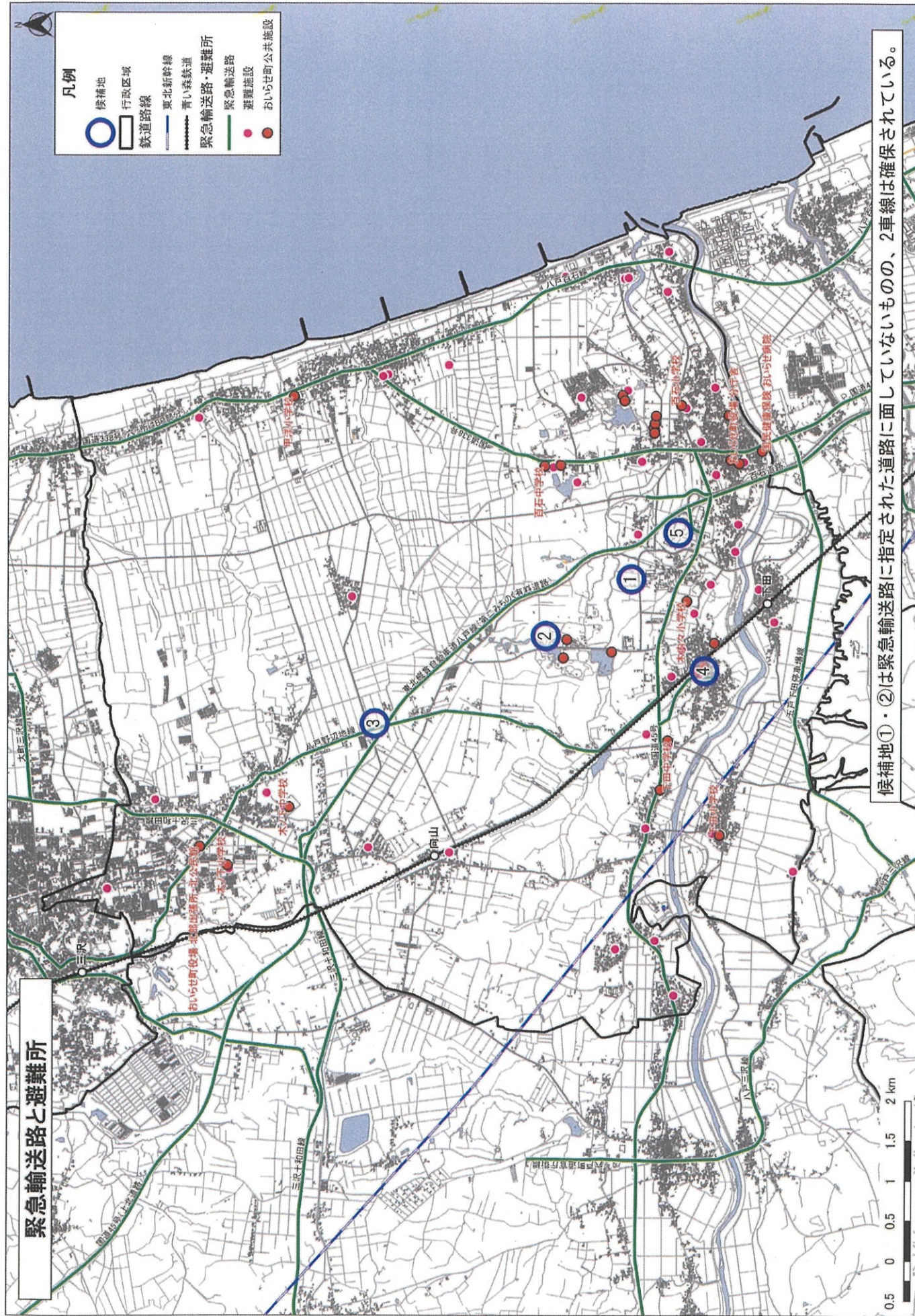
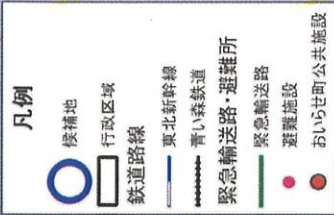
- ・ 『青森県地域防災計画資料編－風水害等編・地震編－』の「緊急輸送道路ネットワーク」を参考とし、国土数値情報 緊急輸送道路のデータを用いて、緊急輸送道路と各候補地の位置関係を確認する。
- ・ 『おいらせ町防災安全マップ』より、町内の避難所の位置を確認し、各候補地と避難所の位置関係を確認する。

【使用データ】

▼ 使用データ

使用データ	調査時点	備考
青森県地域防災計画資料編	平成 23 年修正	P.216 緊急輸送道路ネットワーク
国土数値情報 緊急輸送道路	平成 27 年度	shp ファイルデータ
おいらせ町防災安全マップ	平成 26 年 3 月	

緊急輸送路と避難所



4-5 交通量調査

【分析条件】

- ・ 道路交通センサス『平成 27 年度 全国道路・街路交通情勢調査 一般交通量調査 集計表』及び『おいらせ町交通量調査結果』を GIS 上で整理し、各候補地周辺の交通状況を確認する。

【使用データ】

▼ 使用データ

使用データ	調査時点	備考
全国道路・街路交通情勢調査 一般交通量調査 集計表	平成 27 年度	青森県 箇所別基本表
おいらせ町交通量調査結果		おいらせ町提供

凡例

- 候補地
- 行政区域
- 鉄道網
- 東北新幹線
- 青い森鉄道
- 交通量調査
- 1000
- 1000 - 2000
- 2000 - 3000
- 3000 - 4000
- 4000 - 5000
- 5000 - 6000
- 6000 - 7000
- 7000 - 8000
- 8000 - 9000
- 9000 -

国道・県道は「平成27年度道路交通センサス」、町道は「おいらせ町 交通量調査」の結果を採用している。
候補地⑤は、国道45号と下田白石ICが接続する場所に位置し、交通量が集中する場所である。

0.5 0 0.5 1 1.5 2 km

凡例

- 候補地
- 行政区域
- 鉄道網
- 東北新幹線
- 青い森鉄道
- 交通量調査
- 1000
- 1000 - 2000
- 2000 - 3000
- 3000 - 4000
- 4000 - 5000
- 5000 - 6000
- 6000 - 7000
- 7000 - 8000
- 8000 - 9000
- 9000 -

交通量調査図

国道・県道は「平成27年度道路交通センサス」、町道は「おいらせ町 交通量調査」の結果を採用している。
候補地⑤は、国道45号と下田白石ICが接続する場所に位置し、交通量が集中する場所である。

0.5 0 0.5 1 1.5 2 km



4-6 周辺道路状況

【分析条件】

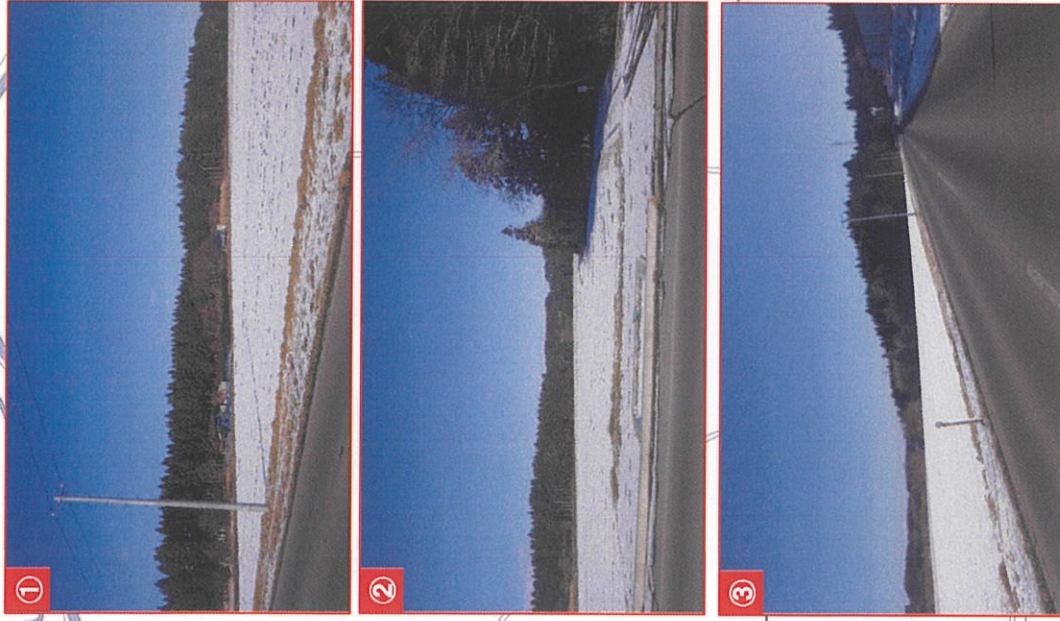
- ・ 各候補地の周辺について、道路台帳より幅員を確認し、GIS 上に整理する。
- ・ 現地調査によって、各候補地周辺の歩道設置状況や信号等の設置状況、右折レーンの設置可能性等を確認し、図面上に整理する。

【使用データ】

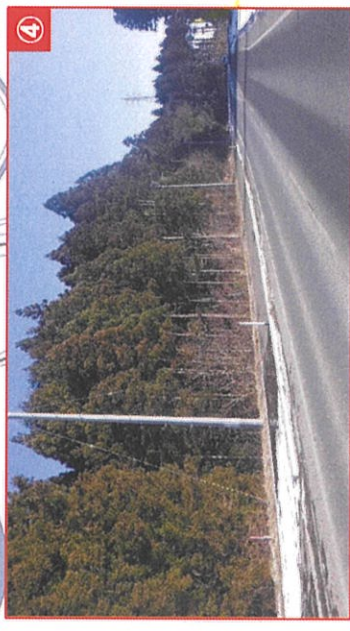
▼ 使用データ

使用データ	調査時点	備考
おいらせ町道路台帳		おいらせ町提供

インフラ施設 候補地①



- 凡例
- 候補地
 - 行政区域
 - 鉄道網
 - 東北新幹線
 - 青い森鉄道
 - 上水道(数値:管径)
 - 下水道



① ② ③ ④

上水道取出想定位置

下水道取付想定位置

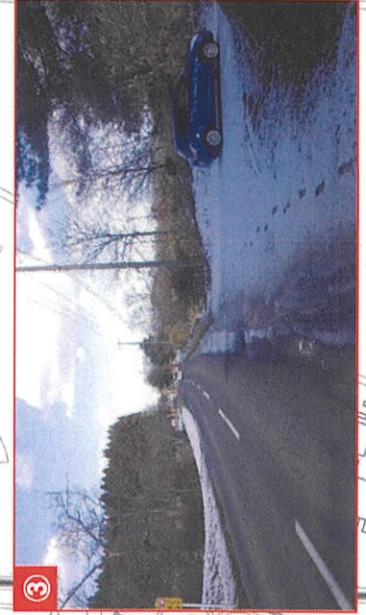
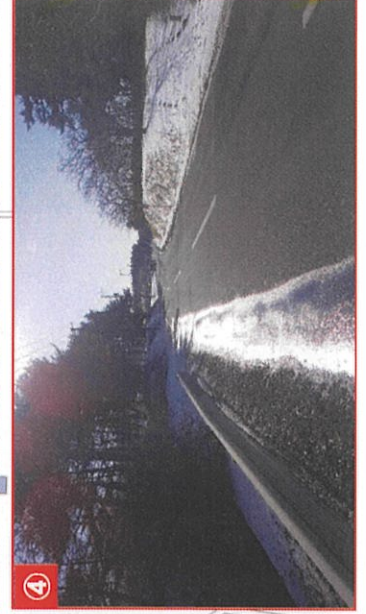
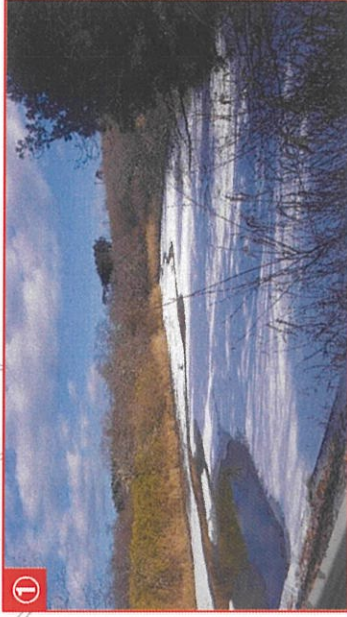
0 0.1 0.2 km

道路状況 候補地②

2車線 (幅員7.2m)
出入口部分狭い・カーブあり

凡例

- 候補地
- 行政区域
- 鉄道網
- 東北新幹線
- 青い森鉄道
- 町道 (数値: 幅員)
- 歩道設置状況
- 片側歩道
- 両側歩道



0 0.1 0.2 km

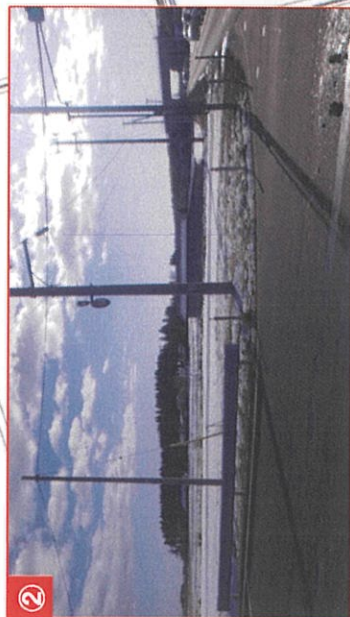
道路状況 候補地③

主要地方道・町道の両側に出入口を設置することが可能である。
道路側・敷地側に余裕があり、両道路に右折レーン設置可能である。

右折レーンなし信号交差点

凡例

- 候補地
- 行政区域
- 鉄道網
- 東北新幹線
- 青い森鉄道
- 町道(数値、幅員)
- 歩道設置状況
- 片側歩道
- 両側歩道



0 0.1 0.2 km

道路状況 候補地④

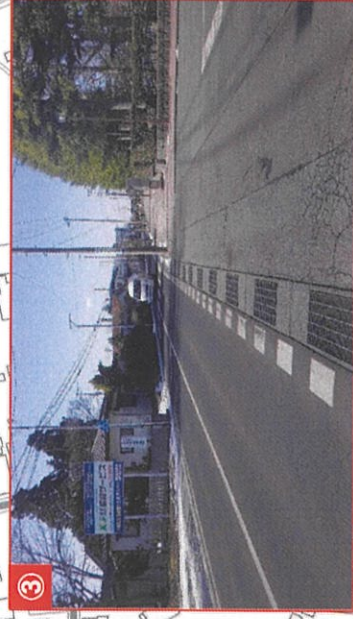
敷地側をセットバックすることで、右折レーンの設置も可能となる。



①



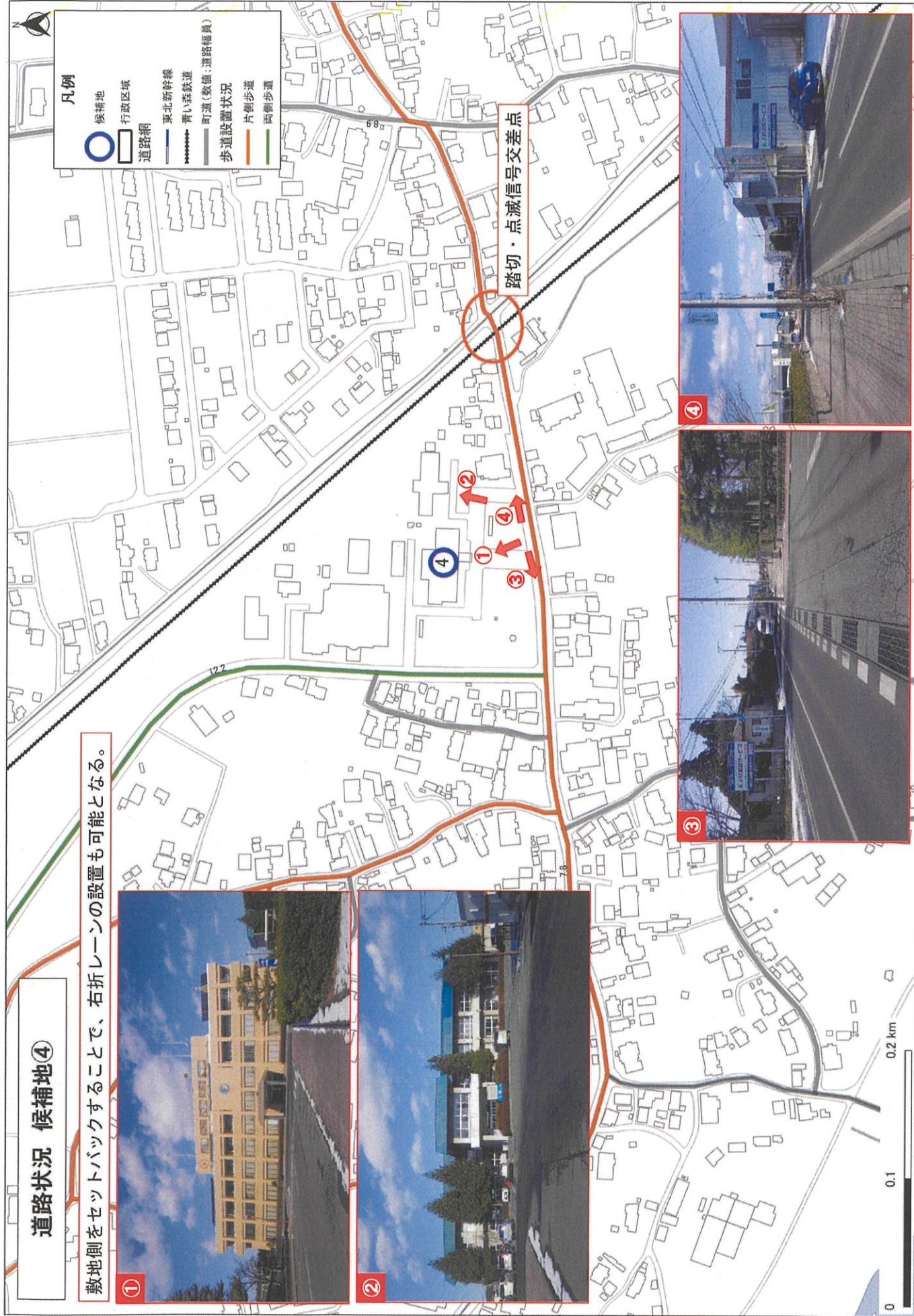
②

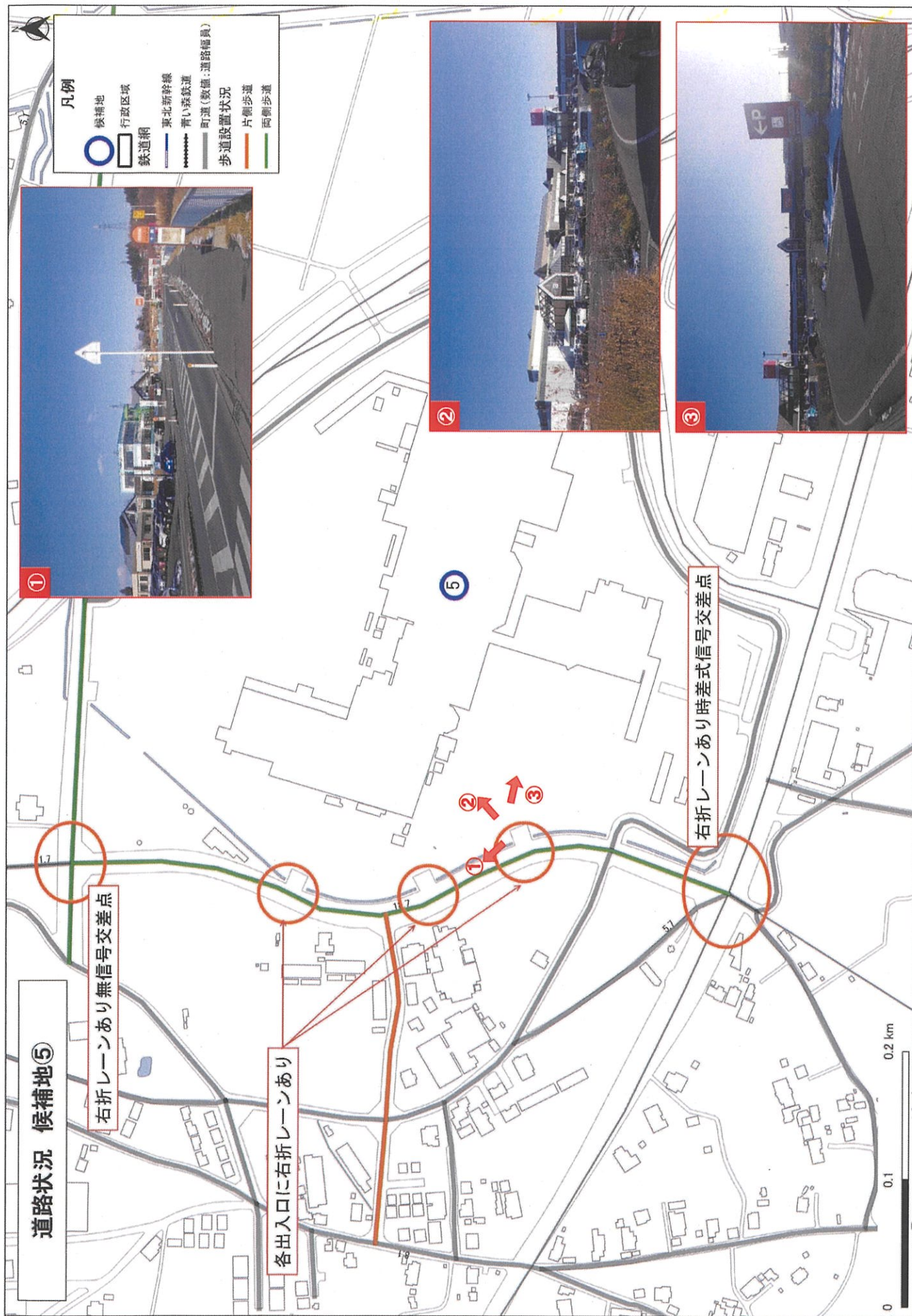


③



④





4-7 官公署・周辺施設状況

【分析条件】

- ・ 各候補地からおいらせ町を管轄する警察署、消防署、県民局までの直線距離について、GISを用いて測定する。
- ・ おいらせ町内にある官公署等は、おいらせ交番、おいらせ消防署のみであり、それ以外の施設へは、公共交通機関や高速道路を利用すると想定できるため、最寄りの鉄道駅とインターチェンジまでの直線距離について、GISを用いて測定する。
- ・ 各候補地の周辺から半径 250m 以内の公共施設、商業・飲食施設の立地状況を GIS にて確認する。
- ・ 商業施設は、スーパー・ショッピングセンター、コンビニを対象とする。
- ・ 商業・飲食施設は、住所によるアドレスマッチングを行い、座標付きポイントデータとして整理する。

【使用データ】

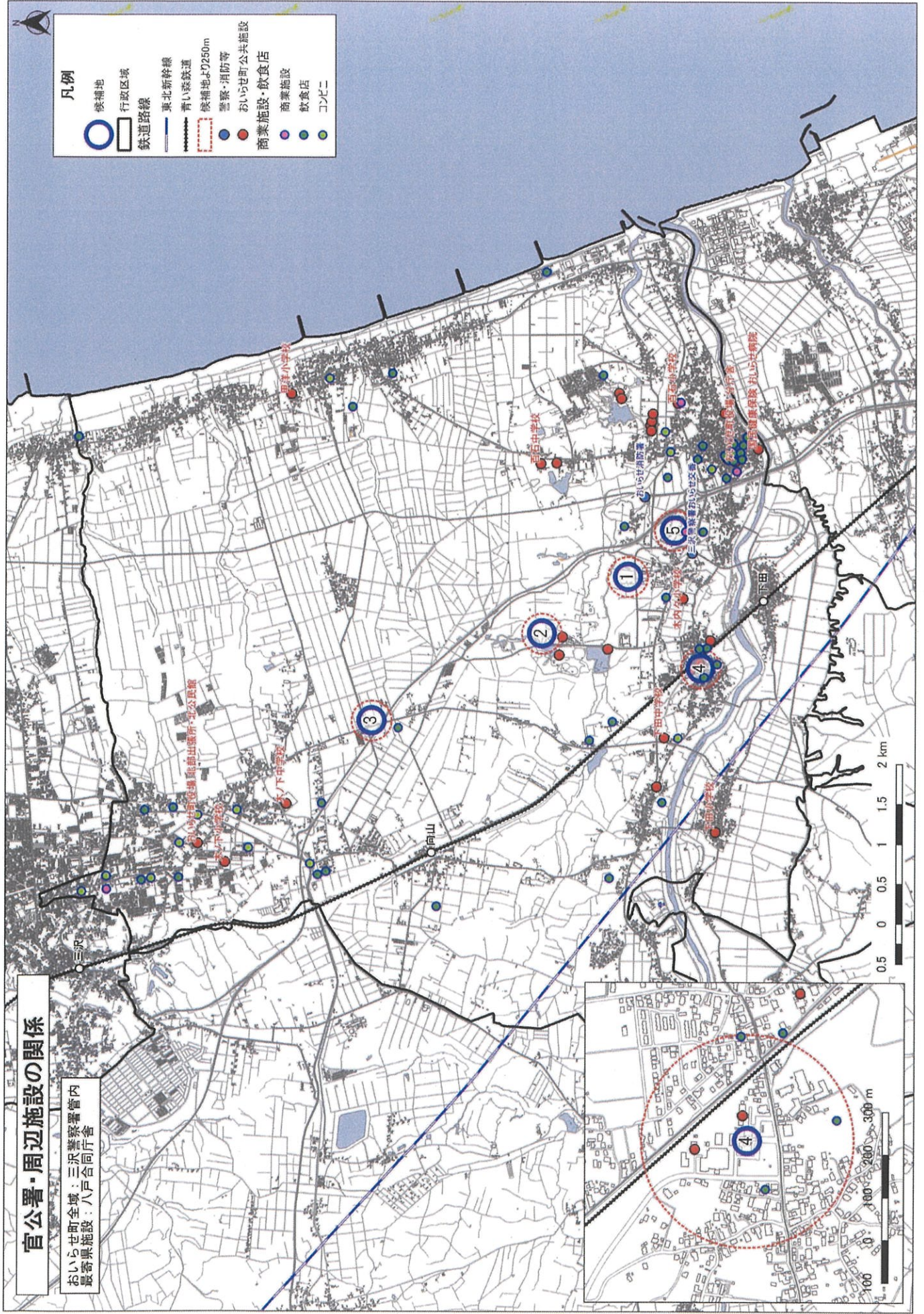
▼ 使用データ

使用データ	調査時点	備考
i タウンページ 青森県上北郡おいらせ町		平成 29 年 12 月 15 日時点

官公署・周辺施設の関係

おいらせ町全域：三沢警察管内
最寄果施設：八戸合同庁舎

- 凡例
- 候補地
 - 行政区域
 - 鉄道路線
 - 東北新幹線
 - 青い森鉄道
 - 候補地より250m
 - 警察・消防等
 - おいらせ町公共施設
 - 商業施設・飲食店
 - 商業施設
 - 飲食店
 - コンビニ



4-8 インフラ施設状況

【分析条件】

- ・ 各候補地の周辺について、水道台帳、下水道台帳よりインフラ施設の状況を GIS に整理する。
- ・ 庁舎移転に必要となるインフラ整備内容を確認する。

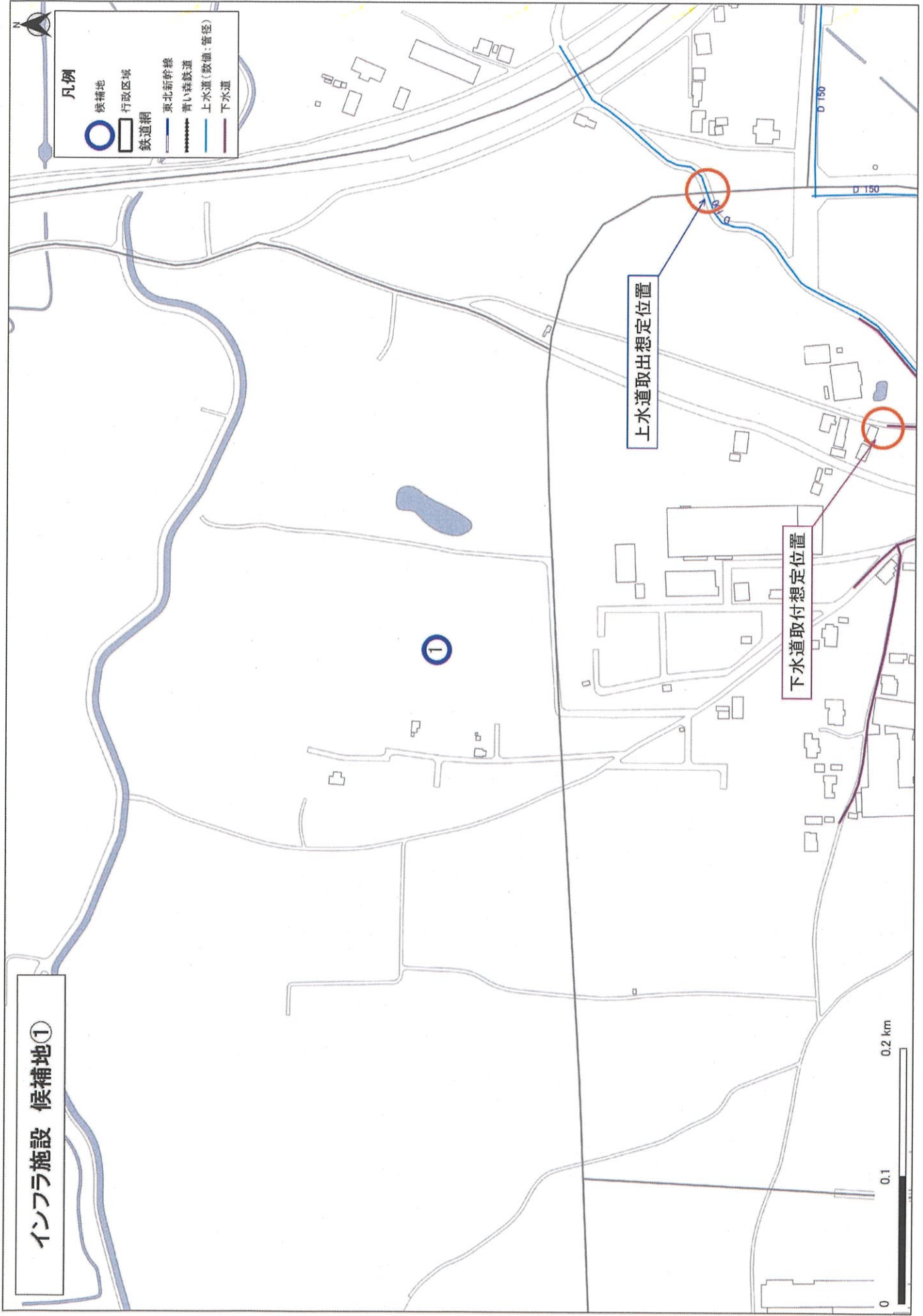
【使用データ】

▼ 使用データ

使用データ	調査時点	備考
おいらせ町水道台帳		おいらせ町提供
おいらせ町下水道台帳		おいらせ町提供

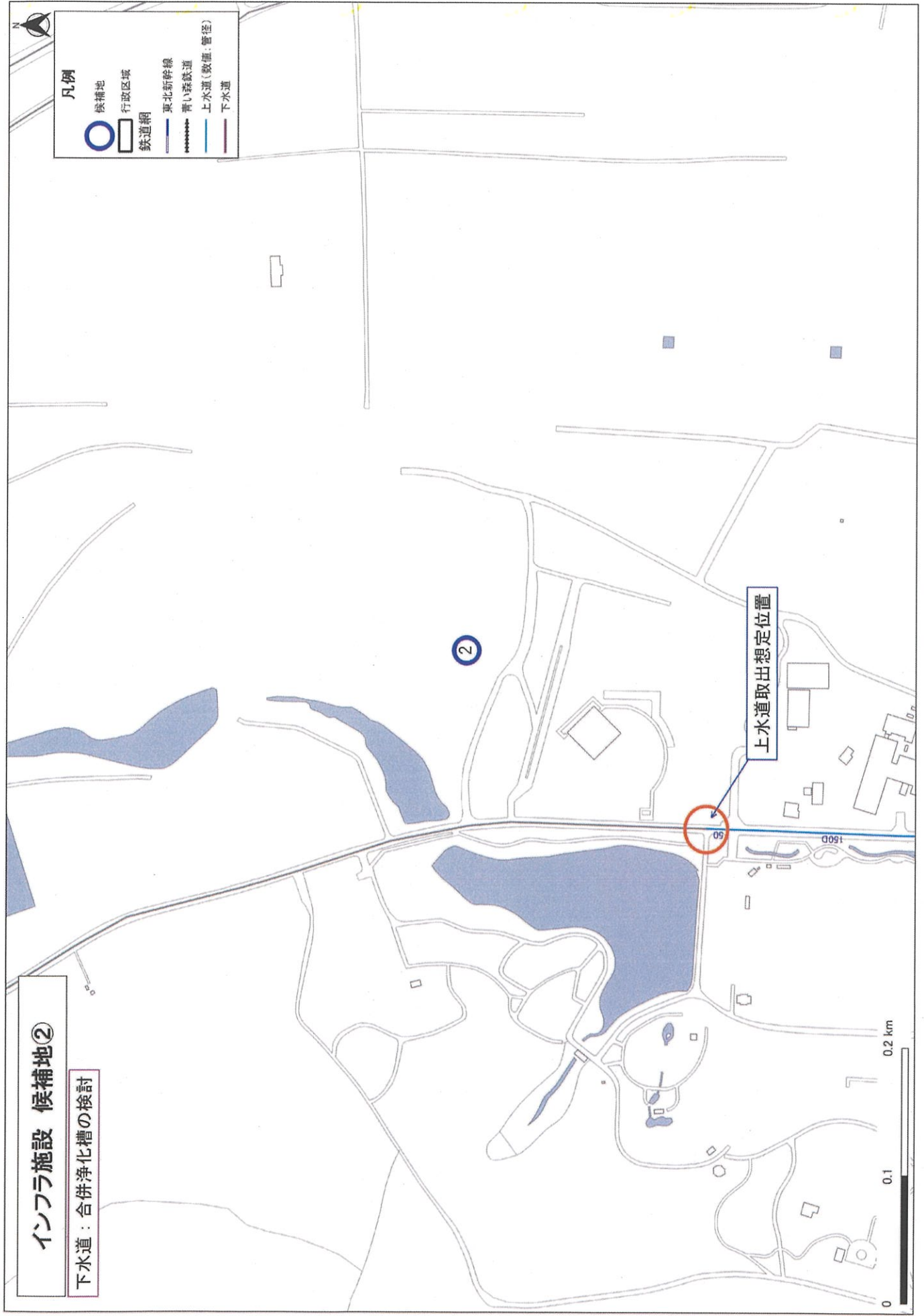
【分析結果】

インフラ施設 候補地①



インフラ施設 候補地②

下水道：合併浄化槽の検討



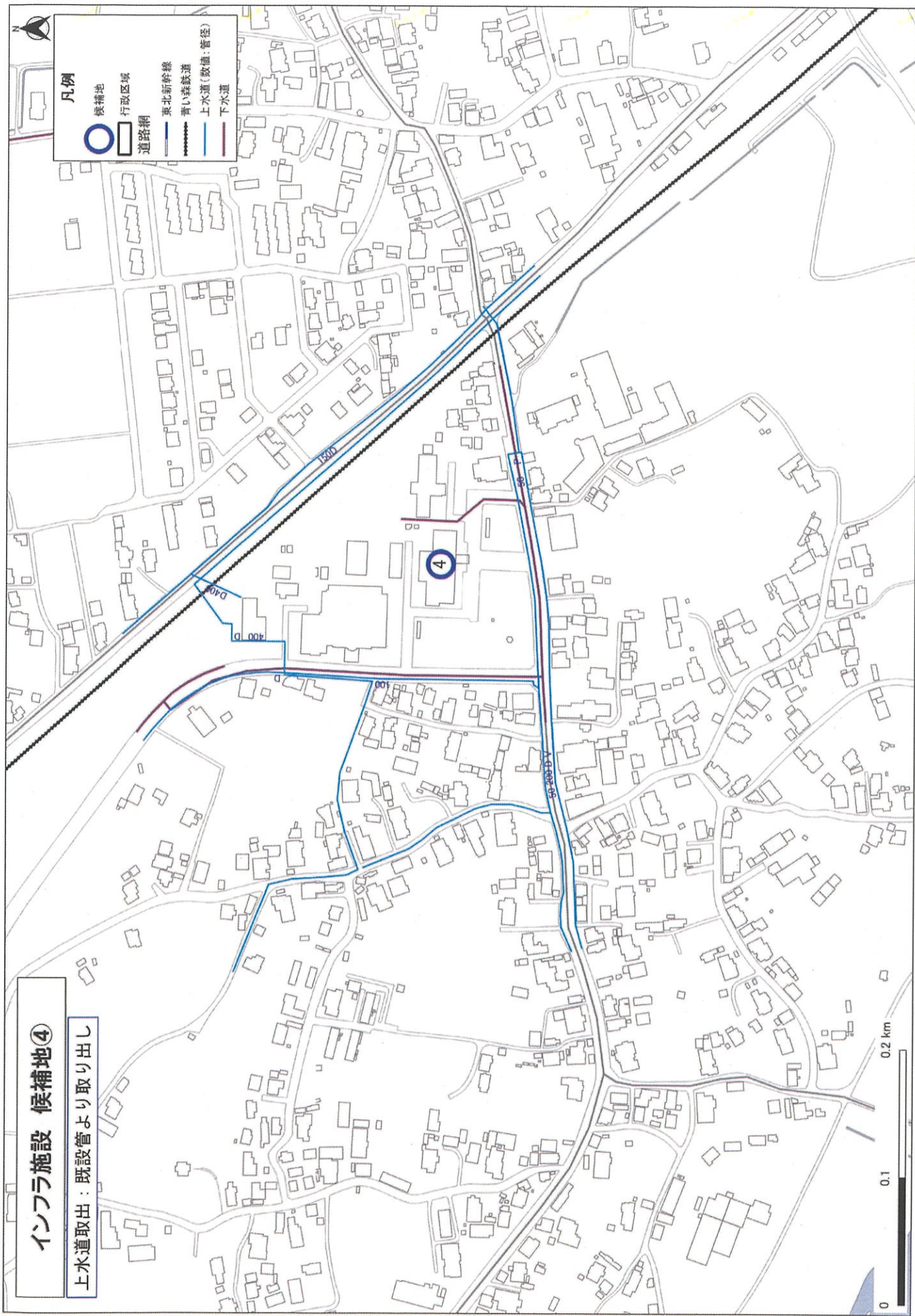


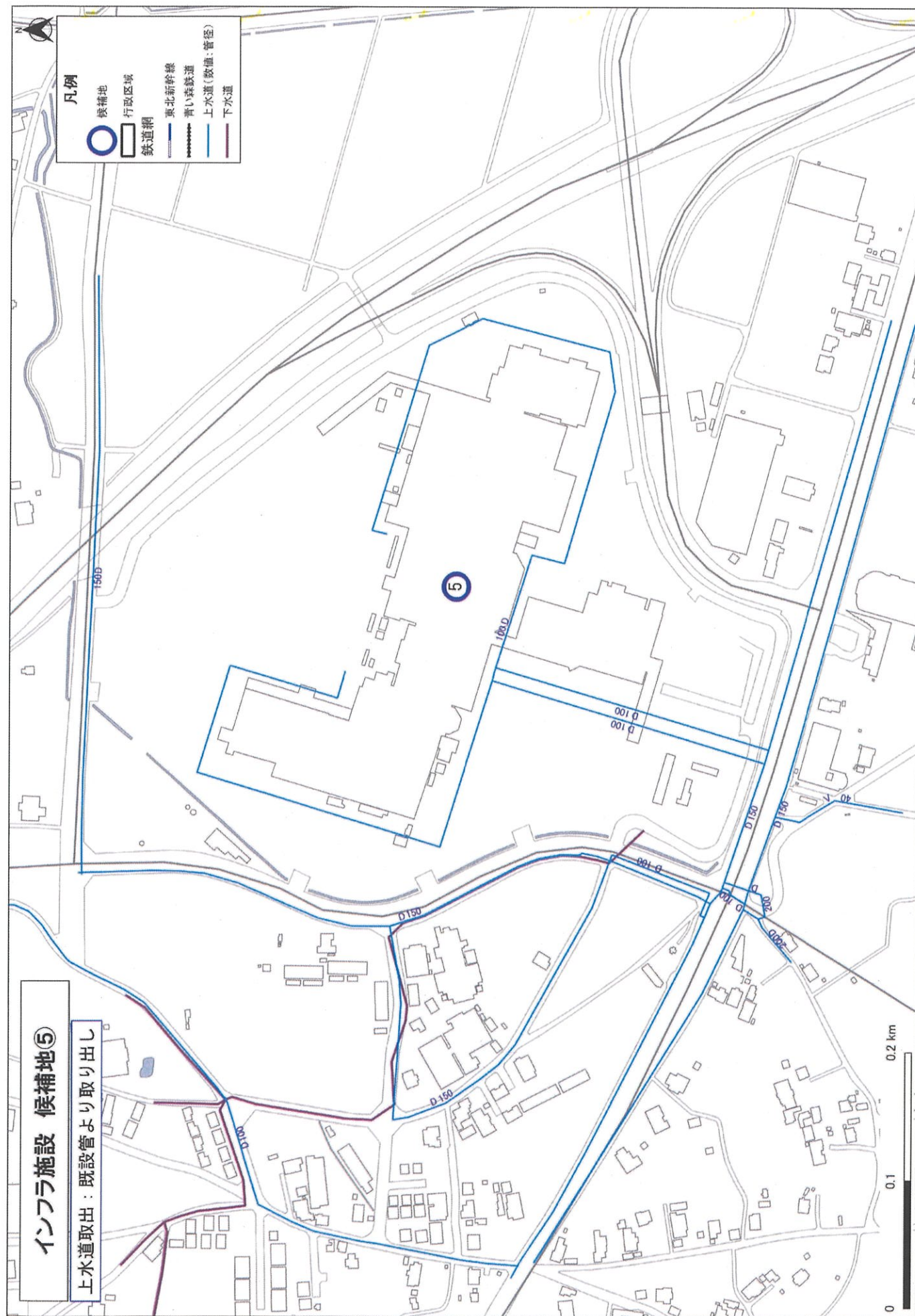
インフラ施設 候補地④

上水道取入：既設管より取り出し

凡例

- 候補地
- 行政区域
- 道路網
- 東北新幹線
- 青い森鉄道
- 上水道 (数値: 管径)
- 下水道





4-9 津波浸水想定エリア

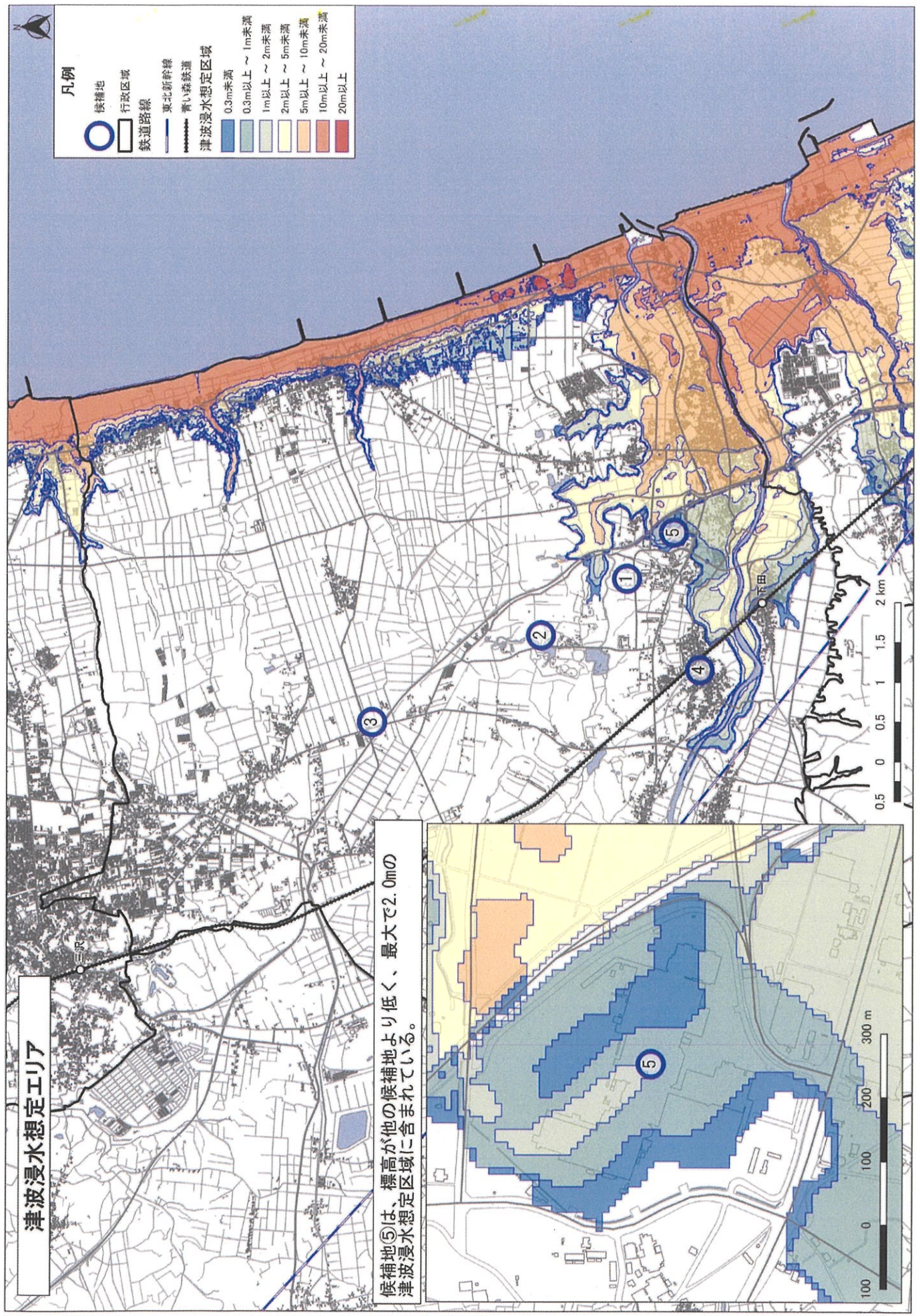
【分析条件】

- 『おいらせ町防災安全マップ』を参考とし、国土数値情報の「津波浸水想定」のデータを用い、各候補地が津波被害の危険性が無いか検証する。

【使用データ】

▼ 使用データ

使用データ	調査時点	備考
おいらせ町防災安全マップ	平成 26 年 3 月	
国土数値情報 津波浸水想定	平成 28 年	



4-10 土地利用基本計画

【分析条件】

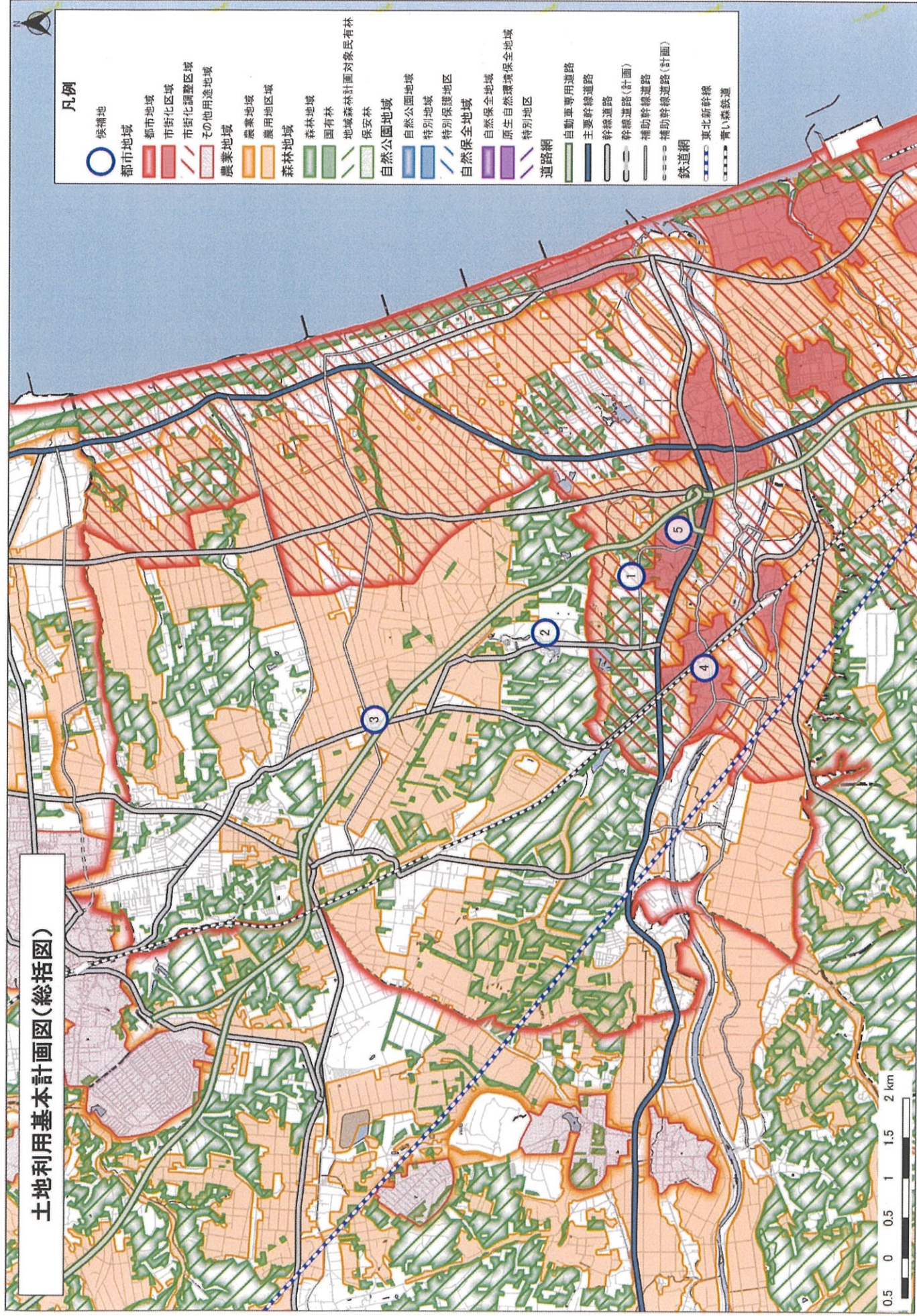
- ・ 土地利用調整総合支援ネットワークシステム（LUCKY）を確認し、国土数値情報の「都市地域」、「農業地域」、「森林地域」、「自然公園地域」、「自然保全地域」のデータを用い、各候補地が庁舎移転先として適切な土地利用であるかを確認する。

【使用データ】

▼ 使用データ

使用データ	調査時点	根拠法
土地利用調整総合支援ネットワークシステム		
国土数値情報 都市地域	平成 23 年度	都市計画法
国土数値情報 農業地域	平成 27 年度	農業振興地域の整備に関する法律
国土数値情報 森林地域	平成 27 年度	森林法
国土数値情報 自然公園地域	平成 27 年度	自然公園法
国土数値情報 自然保全地域	平成 27 年度	自然環境保全法

土地利用基本計画図(総括図)



4-11 土地利用規制

【分析条件】

- 『おいらせ町防災安全マップ』を参考とし、国土数値情報の「鳥獣保護区」、「土砂災害危険箇所」、「土砂災害警戒区域」のデータ及び『周辺遺跡分布図』を GIS 上で整理し、各候補地における土地利用規制の状況を確認する。

【使用データ】

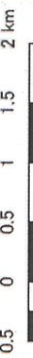
▼ 使用データ

使用データ	調査時点	備考
おいらせ町防災安全マップ	平成 26 年 3 月	
周辺遺跡分布図		おいらせ町提供
国土数値情報 鳥獣保護区	平成 27 年度	
国土数値情報 土砂災害危険箇所	平成 22 年度	
国土数値情報 土砂災害警戒区域	平成 28 年度	

土地利用規制図



候補地④・⑤は、市街化区域内に位置しており、候補地として望ましい。
 候補地①・②は、遺跡分布上に位置し、候補地①は埋蔵文化財等の調査が必要となる。
 候補地③は、都市計画区域外に位置しており、農地転用の手続きが必要となる。



4-12 青森県地価調査 基準地価格

【分析条件】

- ・ 『青森県地価調査』の「基準値価格」を複数年取得し、候補地周辺の地価を把握すると共に、用地取得費を算出するための参考データとする。

【使用データ】

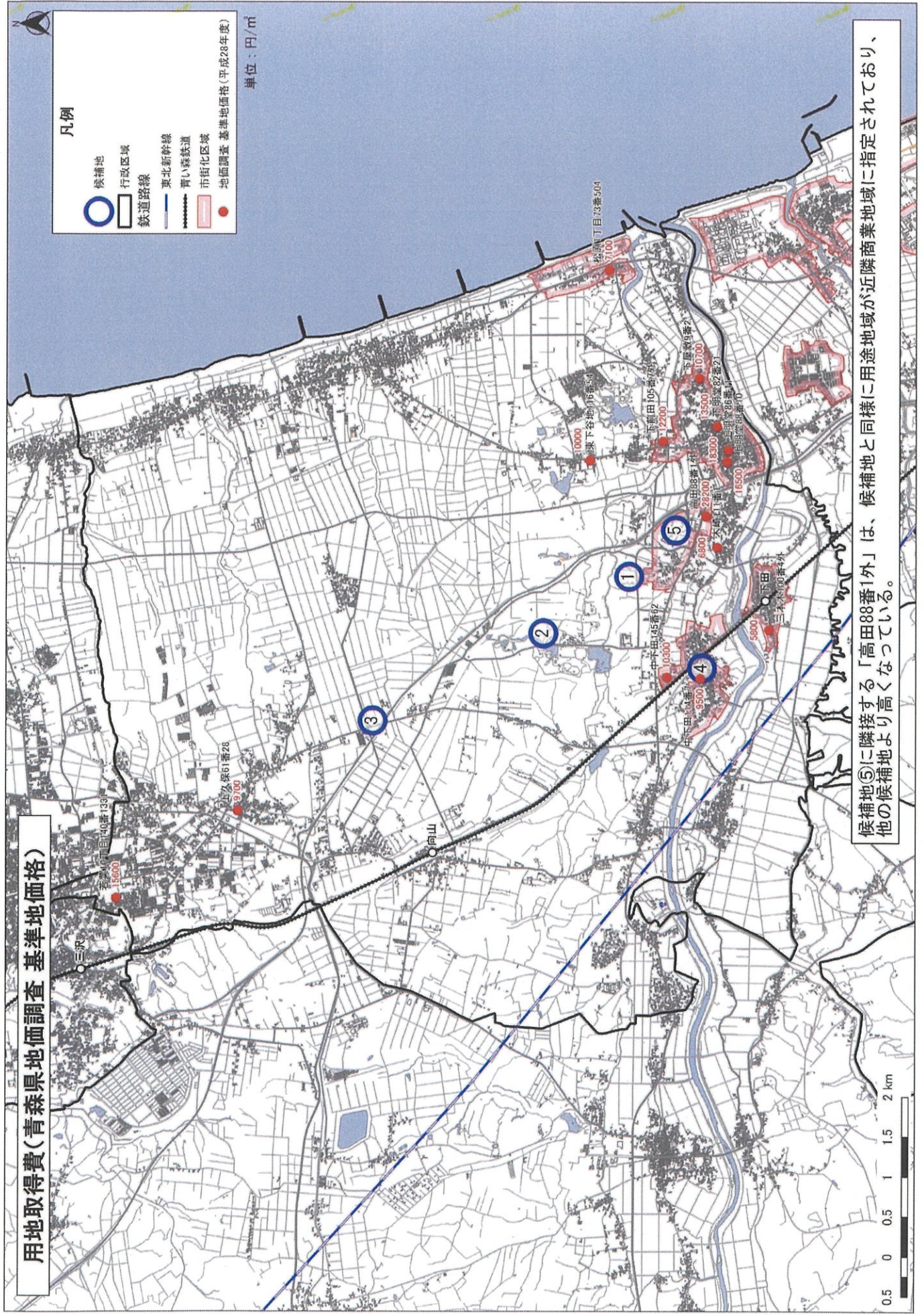
▼ 使用データ

使用データ	調査時点	備考
青森県の地価 青森県地価調査	平成 27～29 年度	

用地取得費(青森県地価調査 基準地価格)



単位: 円/m



候補地⑤に隣接する「高田88番1外」は、候補地と同様に用途地域が近隣商業地域に指定されており、他の候補地より高くなっている。