

## 1 建設場所に関するこれまでの経過等

庁舎の建設場所に関して、これまでの検討経過や主な市民意見は以下のとおりです。

### (1) 庁舎整備検討委員会最終報告（平成 25 年 1 月）

#### 新しい庁舎の場所

「新しい庁舎は、市役所のまちづくりにおける役割，中心市街地における役割を考慮し，**現総合庁舎敷地及びその周辺**において整備されることが適当である。」

### (2) 庁舎整備検討市民懇話会報告書（平成 26 年 2 月）

#### ■新庁舎の場所についての意見

##### ア 総合庁舎，第三庁舎敷地

- ・交通の便がよく，慣れ親しんだ現在地が適している。
- ・歴史的なこともあり，庁舎の場所は移すべきではない。

##### イ 買物公園通り沿いや市中心部

- ・駅から買物公園を歩くと，その先に庁舎があるという形が中心市街地の活性化に繋がる。

##### ウ 北彩都あさひかわ地区

- ・北彩都地区も人口が増えてきている。
- ・駐車場を確保する面では良い。

### (3) 庁舎整備に関する市民アンケートの結果について(平成 26 年 2 月)

#### ■設問「新しく庁舎を建設する場合，建設場所はどこが適当か。」

- ・**総合庁舎及び第三庁舎敷地** …… 53.8%
- ・**北彩都地区** …………… 24.8%
- ・**買物公園通り沿い** …………… 5.2%

## 2 評価対象敷地の抽出

庁舎整備のシミュレーションを比較するための建設候補地の選定には、敷地の諸条件や特徴などを評価する必要があることから、評価の対象とする敷地を抽出しました。

抽出に当たっては、検討委員会最終報告の考え方や市民懇話会での意見、更に、市民アンケート結果などから、現庁舎周辺と買物公園、北彩都をエリアとして位置づけ、各エリアの中から敷地を抽出し、更に、それ以外の敷地についても調査、抽出を行いました。

### (1) 現庁舎周辺エリア

現総合庁舎敷地と第三庁舎敷地の2か所を抽出しました。

なお、耐震性が確保されている第二庁舎は、既存建物を利活用する方法にメリットがあると考え、評価対象敷地から除外しました。

### (2) 買物公園エリア

買物公園通り沿いには市有地がありませんが、敷地として諸条件等を評価する必要があることから、買物公園通りに面しており、比較的まとまった敷地である旧須貝ビル敷地（現民間駐車場）を抽出しました。

なお、当該地は民有地であり、敷地取得の目途がついたものではなく、あくまで、候補地の評価等を行うために想定したものです。

### (3) 北彩都エリア

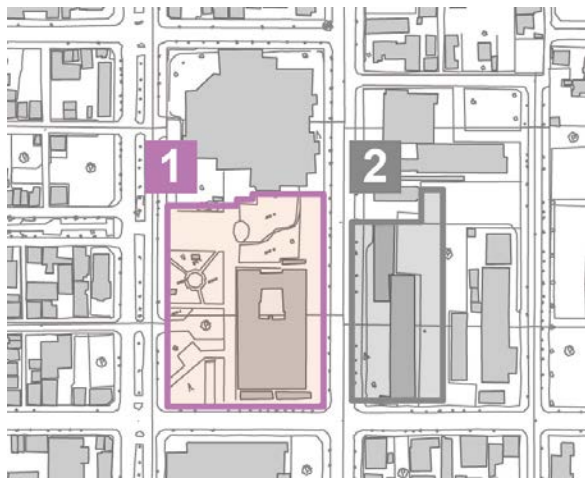
北彩都地区の未利用市有地は、3街区、14・15街区、17街区がありますが、17街区は北彩都地区集客施設予定地として、施設の整備・運営を行う民間事業者の提案を募集中（平成27年8月まで）であるため、3街区敷地及び14・15街区敷地を抽出しました。

なお、北彩都シビックコア地区の障害者福祉センター「おびった」に隣接する32街区は、平成26年度に売却手続きが進んだことから、評価対象敷地から除外しました。

### (4) その他

上記以外で、中心市街地活性化基本計画の計画区域（神楽地区を除く）の中で、延べ床面積1万5千㎡以上の建築が可能な敷地について調査した結果、市立中央中学校への統合が進められており、閉校後も当面の間は使用が予定されていますが、その後の用途が決定していない北都中学校敷地を抽出しました。

①総合庁舎敷地（現庁舎解体時）

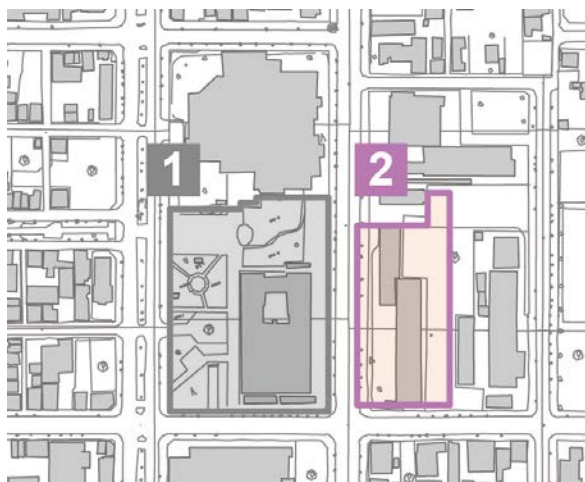


所在地	6条通9丁目	
土地所有者	旭川市	
敷地面積	15,329 m <sup>2</sup>	
現在の状況	総合庁舎	
地域地区等	用途地域	商業地域
	容積率	400%
	建ぺい率	80%
	防火指定	防火地域
	高度地区	—
接道道路幅員	日影規制	適用なし
	北側	—
	東側	27.27m
	南側	20.00m
西側	36.36 m	

特徴

総合庁舎を保存する場合、敷地が狭く、新庁舎の建築面積および駐車場の確保が難しい。また、現総合庁舎を解体する場合は、敷地面積を大きく確保することができるが、仮設庁舎の建設または、賃貸借ビルへの移転が必要であり、窓口部門の分散化による市民利便性の低下や議会開会に必要な場所の確保が困難などの課題がある。


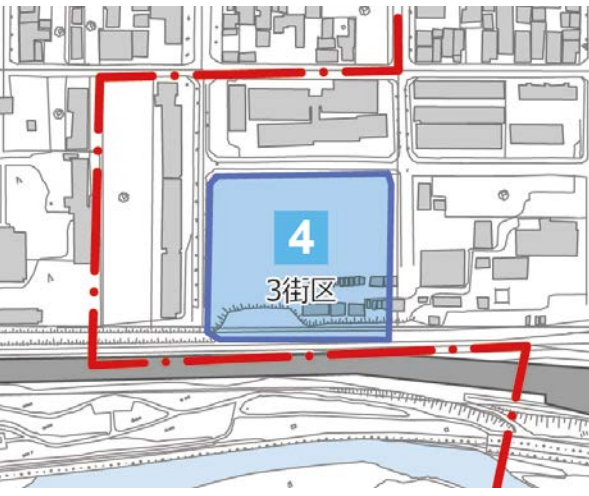
②第三庁舎敷地




所在地	6条通10丁目	
土地所有者	旭川市	
敷地面積	7,661 m <sup>2</sup>	
現在の状況	第三庁舎	
地域地区等	用途地域	商業地域
	容積率	400%
	建ぺい率	80%
	防火指定	防火地域
	高度地区	—
接道道路幅員	日影規制	適用なし
	北側	—
	東側	—
	南側	20.00m
西側	27.27m	

特徴


三庁舎解体時に、仮設庁舎の建設または、賃貸借ビルへの移転が必要であるが、総合庁舎に窓口機能および議会機能を残したままの移転が可能であるため、市民利便性への影響が少ない。

③旧須貝ビル			
	所在地	6条通7丁目	
	土地所有者	民間	
	敷地面積	3,828 m <sup>2</sup>	
	現在の状況	駐車場	
	地域地区等	用途地域	商業地域
		容積率	600%
		建ぺい率	80%
		防火指定	防火地域
		高度地区	—
	接道路路幅員	北側	20.00m
東側		20.00m	
南側		10.90m	
西側		—	
特徴	<p>アクセス性に課題があるが、買物公園に面した敷地のため、中心市街地活性化への寄与が特に大きい。ハザードマップ上での浸水域 伝搬障害防止区域への対策が課題。現庁舎を解体せずに建設が可能であり、仮設庁舎等を確保する必要が無い。</p>		
④3街区			
	所在地	宮下通4丁目の一部	
	土地所有者	旭川市	
	敷地面積	13,300 m <sup>2</sup>	
	現在の状況	空地	
	地域地区等	用途地域	第2種住居地域
		容積率	200%
		建ぺい率	60%
		防火指定	—
		高度地区	—
	接道路路幅員	北側	12.00m
東側		12.00m	
南側		12.00m	
西側		12.00m	
特徴	<p>事業計画上、売却予定地であり、分譲マンションや道営住宅に隣接する敷地であることから、工事期間中も含め、日照および周辺居住環境への配慮が必要。アクセス性に大きな課題があるが、現庁舎を解体せずに建設が可能であり、仮設庁舎等を確保する必要が無い</p>		

⑤14,15街区			
	所在地	宮下通 11丁目・12丁目	
	土地所有者	旭川市	
	敷地面積	10,700 m <sup>2</sup>	
	現在の状況	空地	
	地域地区等	用途地域	商業地域
		容積率	400%
		建ぺい率	80%
		防火指定	準防火地域
		高度地区	—
	接道道路幅員	北側	20.00m
東側		27.00m	
南側		16.00m	
西側		20.00m	

特 徴

事業計画し、売却予定地であり、敷地が分断されているため、規模によっては建物が分断される可能性がある。  
現庁舎を解体せずに建設が可能であり、仮設庁舎等を確保する必要が無い。

⑥北都中学校			
	所在地	8条通 16丁目	
	土地所有者	旭川市	
	敷地面積	12,470 m <sup>2</sup>	
	現在の状況	北都中学校	
	地域地区等	用途地域	第2種住居地域
		容積率	200%
		建ぺい率	60%
		防火指定	準防火地域
		高度地区	—
	接道道路幅員	北側	26.00m
東側		20.00m	
南側		20.00m	
西側		26.00m	

特 徴

買物公園から離れるため、中心市街地活性化への寄与が小さい。また、公共交通機関の整備が必要。第2種住居地域であることから、周辺居住環境への配慮が必要。  
現庁舎を解体せずに建設が可能であり、仮設庁舎等を確保する必要が無い。

### 3 評価項目

庁舎の場所は、市民にとって利用しやすい場所であることや、災害に対する安全性があること等が求められることから、それぞれの敷地が有している諸条件や特徴などを評価するため、第2章で整理した庁舎の役割に対する基本的な方向性をもとに、不確定要因等も含め、次のとおり評価項目を設定しました。

■【評価対象敷地評価項目一覧】

役割	基本的な方向性	評価の考え方	評価項目
① 市民サービス	利用しやすい庁舎	誰もが分かりやすく利用しやすい場所であることが求められる	【アクセス性】 市内各所から来庁しやすい便利な場所であるか
			【市民利便性】 多くの市民が利用する窓口部門が集約できるか 行政施設や金融機関、商業施設、文化施設などとの往来が容易であるか
② まちづくり	まちづくりの中心となる庁舎	周辺のまちづくりと調和し、賑わいの創出や回遊性を高めることができるなど、まちづくりの中心としての役割を担う場所であることが求められる	【計画整合性】 上位計画と整合性が図れているか
			【まちづくり】 賑わいの創出やシンボル性のある景観形成など、庁舎整備によるまちづくりへの影響
③ 危機管理	安全・安心な庁舎	災害時や復旧活動時など、防災拠点として機能する場所であることが求められる	【防災性】 災害に対する土地の安全性や災害時のアクセス容易性が確保できるか
④ 環境先導	地球にやさしい庁舎	周辺環境や自然環境に配慮した庁舎整備が求められる	【環境保全性】 庁舎整備が、周辺環境や自然環境に影響を与えないか
⑤	不確定要因等	現状における土地の利用計画や事業スケジュールを想定する上での不確定要因等の有無	

### 4 評価及び建設候補地の選定

評価対象敷地を比較検討した結果、次の三つを整備パターン等のシミュレーションを行う建設候補地として選定しました。

#### (1) 現総合庁舎敷地及び第三庁舎敷地

アクセス性に優れ、広く市民に認知された歴史性を有し、中心市街地活性化への影響や第二庁舎も含めた複数の整備パターンが考えられることなどから、「現総合庁舎敷地及び第三庁舎敷地」を建設候補地として選定しました。

#### (2) 旧須貝ビル敷地（現民間駐車場）

自動車のアクセス性や浸水域に該当すること、電波伝搬障害防止区域としての対策が必要なことなどの課題がありますが、中心市街地の活性化に期待が持てるとの考えから、民有地ではありますが、「旧須貝ビル敷地（現民間駐車場）」を建設候補地として選定しました。

#### (3) 北彩都14・15街区

3街区と14・15街区を比較した結果、3街区は第2種住居地域であり、周辺居住環境への影響が大きいことや自動車のアクセス性に課題があり、14・15街区は道路で敷地が分断しているものの、建築可能な延べ床面積が3街区と比べて大きいことなどから、「14・15街区」を建設候補地として選定しました。

#### ■ 北都中学校敷地

北都中学校敷地は、比較的閑静な第2種住居地域であり、居住環境への配慮が必要なことや、現状の公共交通のアクセス性に課題があること、また、中心商店街や行政施設や金融機関、商業施設、文化施設等からやや離れていることなどから、建設候補地から除外しました。

※評価対象敷地の比較表については、資料編 3-1 ページ

## 1 事業手法の整理の考え方

公共施設整備に係る事業手法については、市が直接、設計・建設・管理運営を発注する直接建設方式（従来方式）や、PFIなどの民間資本を活用したものなどの手法があり、庁舎整備の事業手法を検討するに当たっては、それらを比較するため、他都市における庁舎整備事例などを参考に、各事業手法の特徴などを整理する必要があります。

庁舎整備は多くの財政負担を必要とする事業であり、厳しい財政状況のなか、事業費の縮減が可能な事業手法であることや、整備事業による地元経済への波及効果が期待できること、早期の整備が可能であることなど、こうした整理のための視点を下表にまとめました。

### ■【事業手法検討の視点】

区分	項目	概要
事業費	事業費の縮減	設計施工等の工事費や維持管理費の事業費縮減が期待できるか
	財政負担の平準化	財政負担の平準化が可能か
	国庫補助金等の活用	補助金や交付金等の特定財源の活用が可能か
	施設保有の公租公課	民間が施設を保有することによって発生する資産税等の公租公課を事業費として市が負担する必要がないか
事業期間	見通しの立てやすさ	発注や業者選定作業を含め、事業実施期間の見通しが立てやすいか
	工期短縮	できるだけ早期に建設できるよう、工期の短縮が可能か
地元企業の参入		整備や運営等において、地元企業の積極的な参入が可能か
発注後の柔軟性		発注後に市民意見等の反映が可能か 設計変更等に柔軟な対応が可能か
施設改修の容易性・運営の柔軟性		完成後の施設改修が容易か 災害などの非常時に柔軟な対応が可能か



## 2 各事業手法の比較整理

庁舎整備の事業手法として、市が直接事業を行う「直接建設方式」と民間を活用した手法である「PFI方式」、「リース方式」、更に、建設候補地のひとつに買物公園通り沿いの民有地を想定したことから、当該地における「市街地再開発事業」を整理の対象としました。

### (1) 事業手法の概要

#### ア 直接建設方式

市が設計、施工、維持管理をそれぞれ別々に委託や請負契約により発注する一般的な方式。

#### イ PFI方式（プライベート・ファイナンス・イニシアチブ）

PFI法に基づき、設計・施工及び維持管理を包括的に実施する事業者を選定し、事業者が設立した特別目的会社に一括して発注する方式。完成した庁舎の所有権移転時期により違いがありますが、事業手法の整理に当たっては、BTO（民間事業者が設計・施工を行い、施設所有権を市に移転した後、民間事業者が施設維持管理を行う）方式を比較整理の対象とします。

#### ウ リース方式

民間事業者とリース契約を締結し、民間事業者が設計・施工・維持管理業務一括的に実施する方式。市有地を貸付けて民間事業者が建設した施設をリースする定期借地権型などの事例もあります。

#### エ 市街地再開発事業

第1種事業は、複数の所有者にまたがる土地を共同化し、高度利用する都市計画事業。従前の土地や建物の権利を新たな建物の権利床として置き換え、新たに生み出された床（保留床）を売却した資金を事業費に充てます。

第2種事業は、大規模かつ都市防災上の観点から公衆の避難に供する広場、公園又は公共交通の拠点となる駅前広場などの公共施設の整備と一体的に行うことが合理的な事業であることが必要です。

事業手法の整理に当たっては、第1種事業として民間が施行し、建物完成後に市が購入する手法を比較整理の対象とします。

(2) 各事業手法の整理

■【各事業手法の概要と主な特徴】 ※各事業手法の整理比較表については、資料編4ページ

事業方式	直接 建設方式 (従来方式)	PFI方式 (BTO)	リース方式	市街地 再開発事業 (第1種)
概要	市が設計、施工、維持管理をそれぞれ別々に委託や請負契約により発注する方式	民間事業者が設計・施工を行い、所有権を市に移転した後で、民間事業者が維持管理を行う方式	民間事業者が設計、施工した施設を、市が一定条件のもとに借り受ける方式	複数の所有者にまたがる土地を共同化し、高度利用する都市計画事業  従前の権利を新たな建物の権利床として置き換え、新たに生み出された床（保留床）を売却した資金を事業費に充てる
資金調達	市	民間	民間	施行者
設計	市	民間	民間	施行者
施工	市	民間	民間	施行者
維持管理	市	民間	民間	所有者
施設所有	市	市	民間	所有者
主な特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地元企業の参入可能性が高い</li> <li>・起債での資金調達により、財政負担の平準化が可能</li> <li>・事業期間の見通しは立てやすいが、期間の短縮が難しい</li> <li>・発注後の市や市民の意向の反映が可能</li> <li>・事業費全体のコスト削減の可能性が低い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地元企業の参入可能性が低く、大手企業主導になりやすい</li> <li>・民間のノウハウが発揮される余地が大きい場合、事業費全体を縮減する可能性が高いが、収益要素が見込めない場合には、効果が限定的</li> <li>・起債より資金調達金利が高い傾向にある</li> <li>・発注後の市や市民の意向の反映が難しい</li> <li>・事業者選定の手続きに時間を要するが、整備期間の短縮は可能</li> <li>・市と金融機関による直接協定等で事業者が破綻した場合の対応を担保することが可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大手リース会社主導となり、地元企業の参入可能性が低い</li> <li>・整備費等を縮減する可能性がある</li> <li>・起債より資金調達金利が高い傾向にある</li> <li>・発注後の市や市民の意向の反映が難しい</li> <li>・PFI法の適用を受けないため、簡便な事業者選定が可能であり、事業期間の短縮が可能</li> <li>・事業者が破綻した場合の対応等を規定することで継続的な使用を担保することが可能</li> <li>・市有地で定期借地権を設定する場合、長期（50年程度）の事業期間としているものもある</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国庫補助金のメリットがあるものの、権利関係者の合意形成に時間がかかり、その間の市場動向の変化で当初計画と乖離してしまう場合があるなど、事業実施の見通しが立てにくい</li> <li>・市が従前の権利を持たないため、必要な保留床面積を購入する必要がある</li> </ul>

## 1 想定される財源

庁舎整備の財源は、基金や起債等がありますが、事業手法によっては活用できないものもあることから、主な事業手法別に活用可能な財源と現時点で想定される額を整理しました。

### (1) 直接建設方式

整備費全体に占める国庫補助金の割合は少ないものの、直接建設方式での庁舎整備の財源としては、国庫補助金、起債、基金、一般財源を基本とすることが想定されます。

#### ア 庁舎建設整備基金

平成28年度での基本計画策定を想定し、その翌年度である平成29年度末まで毎年度3億円を積み立てるとすると、基金総額は22億円と想定されます。

#### ■【庁舎建設整備基金】

	H26年度末	H27年度末	H28年度末	H29年度末
各年度積立額	3億円	3億円	3億円	3億円
基金総額	13億円	16億円	19億円	22億円

#### イ 国庫補助金

現時点で活用可能と考えられる国庫補助金について、補助対象スペースの想定規模から、次のとおり積算しました。なお、再生エネルギーや省エネルギー設備に関する補助は、設備機器仕様の想定が困難なため、現時点では含めていません。

#### 【社会資本整備総合交付金】

##### ■都市再生整備計画事業（※1）

市民活動支援・市民交流機能スペース分500㎡を補助対象として算定  
9,000万円（500㎡×40万円/㎡×0.45）……………①

##### ■住宅・建築物安全ストック形成事業

現総合庁舎を耐震化した場合の工事費相当分の1/3を算定  
19,480万円（12,000㎡×4.87万円/㎡×1/3）……………②

【消防防災施設整備費補助金】

備蓄倉庫分 140 m<sup>2</sup>を算定。

760万円 (140 m<sup>2</sup>×16.3万円/m<sup>2</sup>×1/3) ……………③

※1 現都市再生整備計画期間の平成31年度までに整備を終了する必要がある。

上記から、現時点での国庫補助金は約3億円 (①+②+③) と想定されます。

(2) 民間を活用した事業方式

**ア PFI (BTO) 方式**

庁舎完成後、速やかに施設所有権が市に移転されるため、国庫補助金が対象になり、また、所有権移転時に建設事業費相当分の一部を基金から支払いすることが可能なことから、直接建設方式と同種同額の財源が想定されます。

**イ リース方式**

庁舎完成後も施設は民間が所有することから、国庫補助金の対象とはなりません。

また、建設費等の事業費は、リース料として分割で支払われることから、基金の設置目的と相違があることから、基金から直接支出することは困難な可能性があります。従って、当該事業方式の財源としては、一般財源を基本とすることが想定されます。

**ウ 市街地再開発事業**

市街地再開発事業に対する国庫補助金は、既存建築物の除却費や整備する建物の共同施設が補助対象 (補助率：国 1/3, 地方公共団体 1/3) となり、事業施行者に交付されます。

事業手法として想定している第1種事業では、庁舎完成後に市が保留床を取得することから、財源としては、起債と基金、一般財源を基本とすることが想定されます。