

旭川市庁舎整備基本構想策定に向けた検討資料

(概要版)

平成27年(2015年)3月
旭川市庁舎整備検討推進委員会

1. 庁舎整備検討の背景

(1) 庁舎整備検討の経緯

旭川市総合庁舎は、昭和33年10月に建設され、現在では老朽化、狭隘化が著しい状況にあり、平成9年の耐震診断で耐震性の問題が判明したことから、庁舎整備について検討を進めてきました。

■【主な経過】

平成9年	総合庁舎の耐震診断の実施
平成10年	庁舎建設整備基金の設置
平成23年3月	東日本大震災の発生
平成23年7月	庁舎整備検討委員会の設置
平成25年1月	庁舎整備検討委員会最終報告
平成25年7月	庁舎整備検討市民懇話会の設置
平成25年10月	庁舎整備に関する市民アンケートの実施

(2) 平成26年度の庁舎整備の検討

市民懇話会やアンケートなどの意見を踏まえ、より具体的な検討を進めるため、庁内検討組織を設置し、庁舎に求められる機能や役割のほか、想定される規模、建設候補地、整備パターン、事業手法別の概算事業費などを整理した本資料をまとめました。

(3) 庁舎の現状

現在の総合庁舎は、昭和33年に建築されましたが、人口増加に伴う行政需要の高まりなどから、何度かの増築改修を行っており、昭和58年には、第二庁舎（旭川振興公社ビル）が竣工し、その後、永山に移転した旧上川支庁（現上川総合振興局）庁舎を改修し、平成12年に第三庁舎として使用を開始し、現在に至っています。

■【各庁舎の概要】

No.	名称	建築年 (供用)	延床面積 (㎡)	在籍者数 (人)	耐震性
①	総合庁舎	S33 (S33)	12,276.19	694	否
		(主な配置部局) 市民課、国民健康保険課、会計課、市民生活課、市民活動課、税制課、市民税課、納税課、資産税課、介護高齢課、秘書課、行政改革課ほか			
②	第二庁舎	S58 (S58)	10,760.58	627	適
		(主な配置部局) 消防本部、障害福祉課、子育て相談課、健康推進課、保健指導課、福祉保険課、生活支援課、保護第1～3課、保健総務課、指導監査課ほか			
③	第三庁舎	S35 (S35)	6,043.80	325	否
		(主な配置部局) 管財課、交通防犯課、スポーツ課、土木総務課、土木管理課、用地課、土木建設課、公園みどり課、工事検査課、監査事務局、住宅課ほか			
④	5条庁舎	S48 (S63)	1,489.66	2	診断未実施
		(主な配置部局) 総務課書庫、(財)勤労者共済センター			
⑤	セントラル 旭川ビル	H元 (H2)	881.95	110	適
		(主な配置部局) 学務課、教育指導課、教育政策課、学校保健課、文化振興課、社会教育課			
⑥	朝日生命 旭川ビル	S54 (H9)	932.91	71	適
		(主な配置部局) 農政課、農業振興課、農林整備課、農業委員会事務局			
計			32,385.09	1,829	

※1 在籍者数：平成26年4月1日現在(正職員、再任用職員、臨時・嘱託職員の合計)

1. 庁舎整備検討の背景

(4) 庁舎整備の必要性

●耐震性の不足

平成9年の総合庁舎の耐震診断では、 I_s 値（構造耐震指標）が0.004~0.288という結果で耐震性が著しく不足しています。平成26年度の第三庁舎（昭和35年建築）の耐震診断でも、 I_s 値の最も低いところで0.13という結果が出ています。

●分散化

総合庁舎，第二庁舎，第三庁舎，民間賃貸ビルを含め6か所に分散しており，市民サービスの低下や行政事務の効率化が図りにくい状況にあります。

●狭隘化

庁舎内は，市民へのサービス提供空間が狭いことや，会議室が少なく，税の申告などの会場として利用できるスペースがほとんどない状況です。

●老朽化

総合庁舎は建築から50年以上経過しており，建物，設備とも老朽化が著しく，今後，維持補修に多くの経費がかかることが想定されます。

●災害発生時に必要な機能の不足

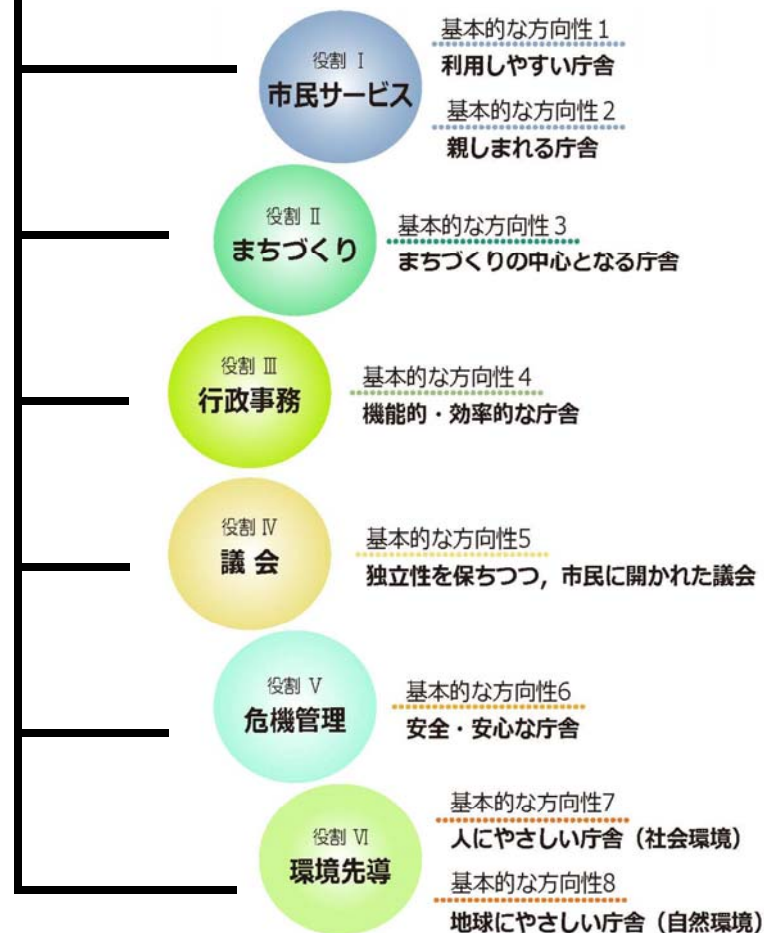
必要な物資を備蓄しておく場所や，非常用発電装置等の設備など，災害時の機能が十分に確保できていない状況にあります。

2. 庁舎整備に向けた基本的な考え方

(1) 基本的な考え方

市民で賑わい、
親しまれるシビックセンター

(2) 庁舎の役割と整備の基本的な方向性



3. 庁舎の想定規模

(1) 想定規模の算定条件

●推計人口

平成39年度の推計人口31万2千人と想定
(第8次総合計画策定に向けた取組における推計人口)

●推計職員数

平成30年度の推計職員数(再任用職員, 臨時・嘱託職員含む)1,607人と想定
(行財政改革推進プログラム(三訂版)における職員数の目標を基に推計)

●議員定数

「旭川市議会の議員の定数を定める条例」より34人

(2) 想定規模の算定

●行政事務機能

総合庁舎, 第二庁舎, 第三庁舎, セントラル旭川ビル, 朝日生命旭川ビルに配置されている部局を基本に集約し, 総務省「地方債同意等基準」を基に規模を算定

●議会機能

議員定数及び事務局職員数から総務省「地方債同意等基準」を基に規模を算定

●庁舎に求められる機能

新たに備えるべきものや拡充すべき機能として, 市民交流・市民活動支援機能や情報発信機能, 災害対応機能に必要な面積を算定

●民間窓口機能

公的な性格を持った民間窓口が行政と連携することで, 市民サービス, 行政サービスを複合的に提供できる機能として, 旭川市社会福祉協議会や旭川商工会議所を想定し, 必要な面積を算定

●利便施設機能

市民にとって便利な機能として, 郵便局を含めた金融機関等の支店窓口機能を想定し, 必要な面積を算定

※民間窓口機能や利便施設機能は, 現時点における主なものとして想定されたものであり, その他の民間団体等を含め, 庁舎整備における民間機能のあり方について, 更に検討が必要です。

3. 庁舎の想定規模

(3) 庁舎規模の算定結果

■【部門別算定面積】

機能区分		推計職員数	面積	
行政事務機能	窓口部門	891人	16,499㎡	32,421㎡
	民間窓口連携部門	42人	967㎡	
	企画・調整部門	133人	3,453㎡	
	管理・専門部門	324人	6,927㎡	
	設計施工・監理部門	191人	3,801㎡	
	その他の部門	26人	774㎡	
	小計	1,607人	32,421㎡	
市議会機能	議員数	34人	1,907㎡	
庁舎に 求められる機能	市民交流・市民活動支援機能	市民活動の支援，市民交流のための多目的スペース		500㎡
	情報発信機能	シティプロモーション等を含めた情報発信		90㎡
	災害対応機能	災害対策本部	120㎡	290㎡
		防災通信情報室	30㎡	
備蓄倉庫		140㎡		
民間窓口機能	社会福祉協議会機能	現事務所スペース相当分 市委託事業スペース		400㎡
	商工会議所機能	商工会議所事務室・研修室等		1,400㎡
利便施設機能	金融機関等窓口機能			240㎡
算定結果合計				37,248㎡

約37,000㎡と想定

4. 庁舎の建設候補地

(1) 建設場所に関するこれまでの経過等

●庁舎整備検討委員会最終報告（平成25年1月）

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

●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，**総合庁舎や第三庁舎敷地**が良いとする意見や，**買物公園通り沿いや市中心部**が良いとする意見，**北彩都あさひかわ地区**が良いとする意見などがありました。

●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%

4. 庁舎の建設候補地

(2) 評価対象敷地の抽出

庁舎整備検討委員最終報告や市民懇話会・市民アンケートの意見などから評価対象敷地を抽出

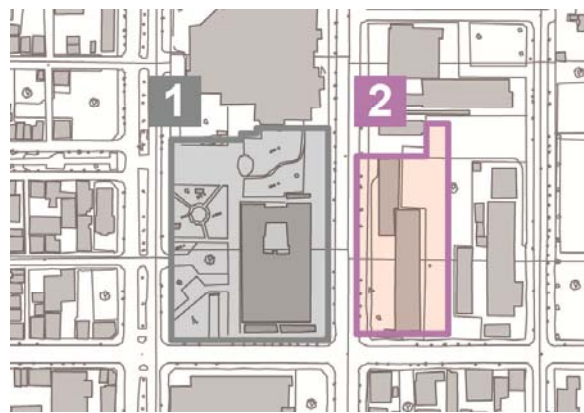
● 現庁舎周辺エリア

① 現総合庁舎敷地



● 現庁舎周辺エリア

② 第三庁舎敷地



● 買物公園エリア

③ 旧須貝ビル敷地（現民間駐車場）



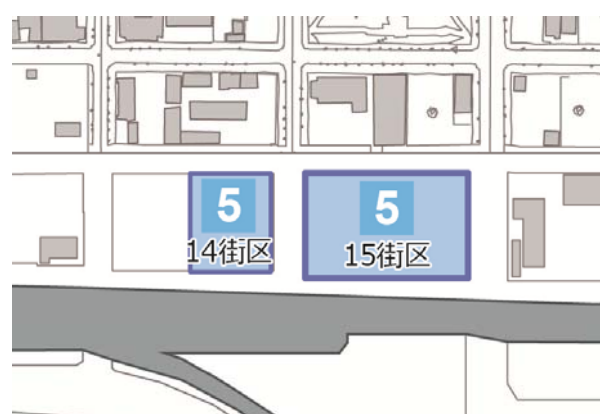
● 北彩都エリア

④ 3街区敷地



● 北彩都エリア

⑤ 14・15街区敷地



● その他

⑥ 北都中学校敷地



4. 庁舎の建設候補地

(3) 評価項目

抽出した敷地を下記項目で評価

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

抽出した敷地を評価し、比較検討した結果、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、次の三つを選定しました。

● 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から選定

● 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ことから選定

● 北彩都14・15街区

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から選定

5. 事業手法

(1) 事業手法の整理の考え方

公共施設の整備に係る事業手法は、市が直接実施するもののほか、民間を活用した手法などがあり、庁舎整備の検討に当たっては、事業手法を比較検討するため、それぞれの特徴などについて、下記の視点で整理を行いました。

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、民有地である建設候補地を想定したことから、「市街地再開発事業」を整理の対象としました。

■【各事業手法の概要と主な特徴】

事業方式	直接建設方式 (従来方式)	PFI方式 (BOT)	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"> ・地元企業の参入可能性が高い ・起債での資金調達により、財政負担の平準化が可能 ・事業期間の見通しは立てやすいが、期間の短縮が難しい ・発注後の市や市民の意向の反映が可能 ・事業費全体のコスト縮減の可能性が低い 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・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 ・起債より資金調達金利が高い傾向にある ・発注後の市や市民の意向の反映が難しい ・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 ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・整備費等を縮減する可能性がある ・起債より資金調達金利が高い傾向にある ・発注後の市や市民の意向の反映が難しい ・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 ・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 ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・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

6. 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。

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は、社会資本整備総合交付金や消防防災施設整備補助金などが見込まれ、金額は約3億円と想定されます。

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。

(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、直接建設方式と同額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。

7. 建替プラン

全ての機能を集約した規模（延べ床面積約3万7千㎡）の庁舎が建設可能か、また、市民サービスの低下や利便性が損なわない範囲で、複数の建物による配置が可能かという視点に立ち、各建設候補地での庁舎配置のシミュレーションを行い、機能の集約状況を示した整備パターンを整理しました。

なお、民有地での整備パターンも含まれていますが、仮に庁舎を配置した場合を想定したものであり、敷地を取得する目途はついていません。

●現庁舎周辺エリア

第二庁舎を活用することを基本に、三つの整備パターンを整理しました。

●買物公園エリア

旧須貝ビル敷地に新庁舎を整備するパターンを整理しました。

●北彩都エリア

二つの区画に分かれているため、複数の庁舎を整備するパターンを整理しました。

整備パターンごとに、直接建設方式やPFI方式、リース方式、買物公園エリア整備パターンでは市街地再開発事業も含め、概算事業費（整備費用及び20年間の維持管理費用（賃借料含む。））についても試算しました。（起債や民間資金調達による利息等は含まれていません。）

なお、概算事業費は、現時点での目安であり、今後、更に精査と検討が必要です。

■整備費用（イニシャルコスト）

共通項目	①建物整備単価	延床面積×40.0万円/㎡
	②設計・工事監理費	建物整備費の5%
	③外構等整備費	3.0万円/㎡
	④解体撤去費用	3.7万円/㎡
	⑤仮設庁舎費用	10.0万円/㎡
	⑥民間施行コスト削減率	①～⑤の合計×5%
	⑦移転補償費	建物・土地の価値を評価
直接建設方式	⑧補償物件調査費	土地建物の従前資産評価費など
市街地再開発事業	⑨調査設計計画費	基本設計費、敷地設計費、公共施設設計費、資金計画作成費、地盤調査費、建築設計費、権利変換計画作成費
PFI方式	⑩アドバイザー費用等	2,000万円

■20年間の維持管理費用（ランニングコスト）

共通項目	運用管理費用	保全費・修繕費・改善費・運用費・一般管理費・運用支援費
PFI方式	①PFI方式削減率	運用管理費用の5%削減を見込む
リース方式	②リース方式削減率	運用管理費用の2.5%削減を見込む
周辺賃貸物件	③民間ビル賃料（共益費込）	年額2.88万円/㎡（坪単価約8千円/月）
第二庁舎	④第二庁舎賃賃料	年額0.88万円/㎡

7. 建替プラン

整備パターンの比較

● 現庁舎周辺エリア

● 整備パターンA

総合庁舎敷地に新庁舎を整備し、第二庁舎の活用と第三庁舎敷地を駐車場とする整備パターン。

課題：工事期間中の仮設庁舎や議会開催場所の確保



項目	総合庁舎	第二庁舎	
想定延床面積	31,500㎡	6,247㎡	
事務機能分	○	○	
市議会機能分	○	—	
求められる機能分	○	—	
民間窓口機能分	○	—	
利便施設機能分	○	—	
駐車場	来庁者用 (必要台数 313台)	公用車 (必要台数 172台)	
駐車場設置台数/充足率	313台/100.0%	172台/100.0%	
事業手法	整備費 (億円)	維持管理費 (20年間)(億円)	合計 (億円)
直接建設方式	149.4	109.7	259.1
PF方式	142.1	105.6	247.7
リース方式	141.9	107.6	249.5

● 整備パターンB

第三庁舎敷地に新庁舎を整備し、第二庁舎も活用しますが、一部の部局は、周辺の賃貸物件に配置する整備パターン。

課題：工事期間中の仮設庁舎の確保

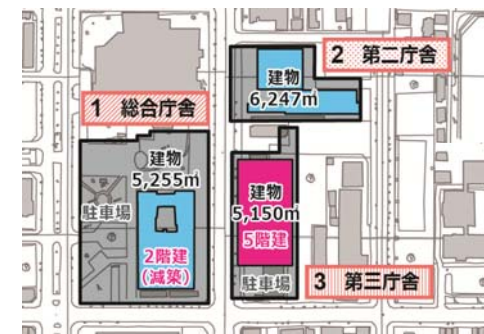


項目	第三庁舎	第二庁舎	周辺賃貸物件
想定延床面積	30,450㎡	6,247㎡	774㎡
事務機能分	○	○	○
市議会機能分	○	—	—
求められる機能分	○	—	—
民間窓口機能分	○	—	—
利便施設機能分	○	—	—
駐車場	来庁者用 (必要台数 313台)	公用車 (必要台数 172台)	
駐車場設置台数/充足率	313台/100.0%	172台/100.0%	
事業手法	整備費 (億円)	維持管理費 (20年間)(億円)	合計 (億円)
直接建設方式	137.1	111.5	248.6
PF方式	130.4	107.5	237.9
リース方式	130.2	109.5	239.7

● 整備パターンC

第三庁舎敷地に新庁舎を整備し、第二庁舎も活用しますが、総合庁舎を減築（3階以上を解体）し活用する整備パターン。

課題：駐車場と工事期間中の仮設庁舎の確保



項目	第三庁舎	総合庁舎	第二庁舎
想定延床面積	25,750㎡	6,140㎡	6,247㎡
事務機能分	○	○	○
市議会機能分	○	—	—
求められる機能分	○	—	—
民間窓口機能分	○	—	—
利便施設機能分	○	—	—
駐車場	来庁者用 (必要台数 313台)	公用車 (必要台数 172台)	
駐車場設置台数/充足率	251台/80.2%	172台/100.0%	
事業手法	整備費 (億円)	維持管理費 (20年間)(億円)	合計 (億円)
直接建設方式	140.6	108.5	249.1
PF方式	134.9	105.1	240.0
リース方式	134.7	106.8	241.5

7. 建替プラン

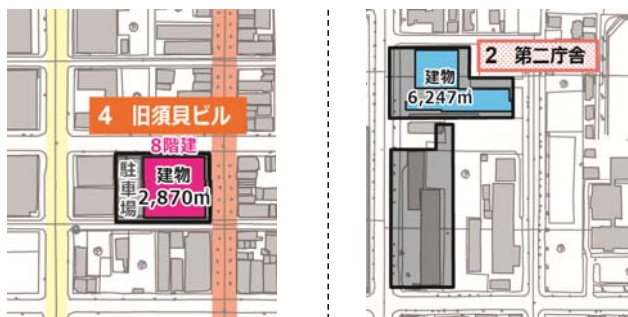
整備パターンの比較

● 買物公園エリア

● 整備パターン

旧須貝ビル敷地に新庁舎を整備し、第二庁舎も活用しますが、更に複数の部局を周辺の賃貸物件に配置する整備パターン。

課題：駐車場の確保のほか、賃貸物件（約8千㎡）の確保、行政事務機能の分散化



項目	新庁舎	第二庁舎	周辺賃貸物件
想定延床面積	22,960㎡	6,247㎡	8,041㎡
事務機能分	○	○	○
市議会機能分	○	—	—
求められる機能分	○	—	—
民間窓口機能分	○	—	—
利便施設機能分	○	—	—
駐車場	来庁者用 (必要台数 313台)		公用車 (必要台数 172台)
	30台/9.6%		172台/100.0%
事業手法	整備費 (億円)	維持管理費 (20年間) (億円)	合計 (億円)
	直接建設方式	99.1	133.7
PFI方式	94.5	130.7	225.2
リース方式	94.3	132.2	226.5
市街地再開発	96.9	133.7	230.6

● 北彩都エリア

● 整備パターン

14・15街区は、二つの区画に分かれているため、複数の庁舎を整備するパターン。

課題：駐車場の確保



項目	14街区	15街区	
想定延床面積	12,000㎡	25,250㎡	
事務機能分	○	○	
市議会機能分	○	—	
求められる機能分	○	—	
民間窓口機能分	○	—	
利便施設機能分	○	—	
駐車場	来庁者用 (必要台数 313台)		
	公用車 (必要台数 172台)		
駐車場設置台数/充足率	33台/10.5%	88台/51.2%	
事業手法	整備費 (億円)	維持管理費 (20年間) (億円)	合計 (億円)
	直接建設方式	157.6	97.5
PFI方式	150.2	92.6	242.8
リース方式	149.8	95.0	244.8

8. 今後の総合庁舎について

整備パターンには、現総合庁舎の解体を伴うものも含めていますが、建築から50年以上の長きにわたり、本市行政の中心として親しまれてきた現総合庁舎は、日本を代表する建築家の一人である佐藤武夫氏の設計によるもので、一般社団法人日本建築学会の作品賞を受賞しており、その保存や利活用を求める市民意見もあります。

必要な耐震性が確保されていない現総合庁舎を保存するには、工法にもよりますが、耐震改修費用として約13億円が必要との試算もあり、その他に、利活用方法に即した設備等の改修費も必要となります。

こうした課題に対しては、現総合庁舎の歴史的な建築物としての価値について、客観的な評価を外部有識者に求めることや、幅広く市民の意見を把握するなど、今後の庁舎整備に向けた取組を進める中で、更に、検討を深めていく必要があります。

9. 今後の検討スケジュール

平成27年度は、本資料に基づき、市内各団体との意見交換やタウンミーティングなどの実施を予定しており、様々な市民意見を踏まえ、庁舎整備検討審議会において検討を行うなど、基本構想の策定に向けた取組を進めることを予定しています。

