

# 旭川市庁舎整備基本構想策定 に向けた検討資料

平成 27 年（2015 年）3 月  
旭川市庁舎整備検討推進委員会

# 目次

## 第1章 庁舎整備検討の背景

- 1 庁舎整備検討の経緯 ..... 1
- 2 平成26年度における庁舎整備の検討 ..... 3
- 3 庁舎の現状 ..... 5
- 4 庁舎整備の必要性 ..... 7

## 第2章 庁舎整備に向けた基本的な考え方

- 1 基本的な考え方 ..... 9
- 2 庁舎の役割と基本的な方向性 ..... 9
- 3 主な機能と想定される整備事例 ..... 12

## 第3章 庁舎の規模

- 1 想定規模の算定条件 ..... 17
- 2 想定規模の算定 ..... 19

## 第4章 庁舎の建設候補地

- 1 建設場所に関するこれまでの経過 ..... 29
- 2 評価対象敷地の抽出 ..... 30
- 3 評価項目 ..... 34
- 4 評価及び建設候補地の選定 ..... 35

## 第5章 事業手法

- 1 事業手法の整理の考え方 ..... 36
- 2 各事業手法の比較整理 ..... 37

第6章 想定される財源	.....	39
第7章 建替プラン		
1 整備パターンの比較	.....	41
2 事業手法別概算事業費の比較	.....	49
第8章 今後の総合庁舎について	.....	55
第9章 今後の検討スケジュール	.....	56

## 1 庁舎整備検討の経緯

旭川市総合庁舎は、昭和33年10月、当時の建築技術の粋を集めた近代建築として建設され、以来、赤れんが庁舎として永らく市民に親しまれてきましたが、築後50有余年を経た現在では老朽化、狭隘化が著しい状況にあります。

また、平成9年に実施した耐震診断では耐震性に問題があることが判明し、万一の大地震の際、どのようにして人命の安全を確保し、行政機能を維持するかなどの対策も喫緊の課題となっていました。平成23年3月11日の東日本大震災により、こうしたことが現実の問題として改めて認識されたことから、同年7月に庁舎整備検討委員会を設け、検討を進めてきました。

平成9年以降の、主な経過は以下のとおりです。

### 平成9年 総合庁舎の耐震診断の実施

耐震性に問題がないとされるI s値（構造耐震指標）0.6を大きく下回りました。（I s値 高層棟3階：0.004、塔屋最上階：0.288）

※「総合庁舎耐震診断調査委託（受託者：㈱柴滝建築設計事務所）」平成9年9月30日完了

### 平成10年 庁舎建設整備基金の設置

想定事業費200億円の2分の1である100億円を目標としました。

平成26年度末積立見込額 約13億4千万円

### 平成23年3月 東日本大震災の発生

多くの人命が奪われ、また多くの建物が損壊し、各行政機能にも甚大な被害が生じ、行政の中核施設であり、災害対策や復旧時の拠点施設でもある庁舎の重要性から、改めて、本市総合庁舎の耐震性の問題について議会で論議されました。

### 平成23年7月 庁舎整備検討委員会の設置

庁舎整備のあり方について検討を行うため、庁内6部長を委員とした内部検討組織を設置しました。

### 平成25年1月 庁舎整備検討委員会の最終報告

耐震性の問題のほか、老朽化、狭隘化、分散化等の課題解決に向けては、庁舎を建て替えることによって解決することが適当としました。

- ・規模：2万㎡～2万5千㎡の想定  
（現総合庁舎，第三庁舎，朝日生命ビル，ジブラルタ生命ビル（現セントラル旭川ビル）を集約）
- ・場所：現総合庁舎敷地及びその周辺

### 平成25年7月 庁舎整備検討市民懇話会の設置

市民意見を幅広く集約するため、学識経験者や市内各団体、公募市民など17名で構成される市民懇話会を設置しました。

### 平成25年10月 庁舎整備に関する市民アンケートの実施

市民3千人を対象に、庁舎建替えの是非や建設場所、庁舎に望む機能等を調査しました。

### 平成26年5月 庁舎整備検討推進委員会の設置

市民懇話会や市民アンケートでの意見を踏まえ、より具体的な庁舎整備についての検討を進めるため、庁議の部会として、副市長を委員長とする検討推進委員会を設置しました。

### 平成26年9月 庁舎整備に係る議会棟のあり方の検討について市議会に依頼

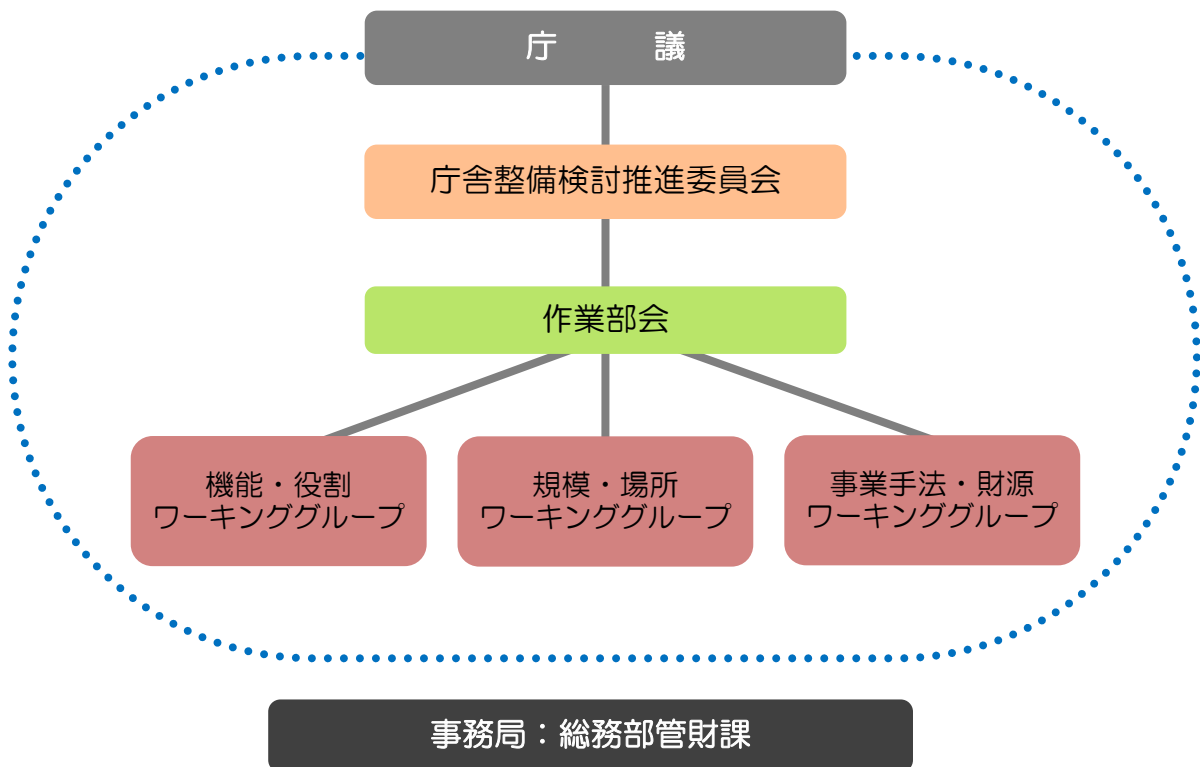
庁舎を整備するとした場合の議会棟のあり方について、市議会に検討を依頼し、平成26年12月に検討結果を受領しました。

## 2 平成26年度における庁舎整備の検討

平成25年1月の庁舎整備検討委員会最終報告における庁舎建替えの方向性を踏まえ、平成25年度に庁舎整備検討市民懇話会や市民アンケートを実施した結果、庁舎の建替えについては、概ね肯定的な意見でありましたが、庁舎の規模や建替場所については、様々な意見がありました。

平成26年度は、こうした市民意見を踏まえ、より具体的な庁舎整備についての検討を進めるため、庁議の部会として、副市長を委員長とする検討推進委員会を設置するとともに、職員で組織する作業部会や複数のワーキンググループにおいて、庁舎に求められる機能や役割、想定される規模を検討し、建設候補地や想定される整備パターン、事業手法別の概算事業費などをシミュレーションし、基本構想策定に向けた検討のたたき台となる本資料をまとめました。

### ■【組織体制図】



■【組織体制】

名称	組織構成
庁舎整備検討推進委員会	委員長：副市長 委員：総合政策部長，地域振興担当部長， 総合計画担当部長，総務部長， 行政改革担当部長，防災安全部長， 都市建築部長
作業部会	部会長：総務部長 部会員：政策調整課長，財政課長，政策推進課長， 総合計画課長，総務課長，人事課長， 行政改革課長，防災課長， 都市計画課長，公共建築課長，設備課長
機能・役割 ワーキンググループ	座長：行政改革課長 委員：下記所属職員及び部会員が推薦する職員 会計課，秘書課，総務課，管財課，人事課， 職員厚生担当，行政改革課，情報政策課， 防災課，税制課，市民生活課，福祉保険課， 子育て支援課，保健総務課，環境政策課， 公共建築課，設備課，消防本部総務課， 教育政策課，水道局総務課総務課， (オブザーバー)議会事務局総務調査課
規模・場所 ワーキンググループ	座長：政策推進課長 委員：下記所属職員及び部会員が推薦する職員 政策調整課，政策推進課，総合計画課， 人事課，行政改革課，都市計画課， 北彩都事業課，公共建築課，土木建設課
事業手法・財源 ワーキンググループ	座長：政策調整課長 委員：下記所属職員及び部会員が推薦する職員 政策調整課，政策推進課，総合計画課， 財政課，契約課，都市計画課， 公共建築課，設備課

### 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）が竣工しました。

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。

#### ■【庁舎の配置状況】





■【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, 広報広聴課, 管財課, 人事課, 情報政策課, 契約課, 総務課, 環境政策課, 政策調整課, 政策推進課, 財政課, 議会事務局			
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, 子育て支援課, こども育成課, 選挙管理委員会			
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, 都市計画課, 建築指導課, 経済総務課, 北彩都事業課, 公共建築課, 設備課, 衛生検査課			
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	

※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)

## 4 庁舎整備の必要性

### (1) 耐震性の不足

平成9年に実施した総合庁舎の耐震診断では、建物の耐震性能を表すI<sub>s</sub>値(構造耐震指標)が0.004~0.288という結果であり、震度6強以上の地震によって倒壊する危険性が高いとされ、耐震性が著しく不足しています。

また、平成26年度に実施した第三庁舎(昭和35年建築)の耐震診断でも、I<sub>s</sub>値の最も低いところで0.13という結果が出ています。

庁舎整備検討委員会における総合庁舎耐震化の検討では、耐震改修工法では所要の耐震性能を確保することができず、免震改修や制震改修工法では、耐震性を確保することは可能であるが、執務スペースが分断され、狭隘化が一層進行するなど、庁舎の現行機能を維持することができないおそれがあるほか、庁舎老朽化が進んでいる状況では、設備改修の費用が必要なことなどから、耐震補強では庁舎機能の維持ができないとの判断に至っています。

#### ◆構造耐震指標 (I<sub>s</sub> 値)

建物の耐震性能を表す指標。I<sub>s</sub> 値が大きければ大きいほど耐震性が高いと判断されます。

I <sub>s</sub> 値が 0.6 以上	震度6強から7程度の地震の振動や衝撃に対し、倒壊または崩壊する <u>危険性が低い</u>
I <sub>s</sub> 値が 0.3 以上 0.6 未満	震度6強から7程度の地震の振動や衝撃に対し、倒壊または崩壊する <u>危険性がある</u>
I <sub>s</sub> 値が 0.3 未満	震度6強から7程度の地震の振動や衝撃に対し、倒壊または崩壊する <u>危険性が高い</u>

### (2) 分散化

昭和33年に建築された総合庁舎は、築後50年以上を経て、老朽化、狭隘化が進み、現在では、第二庁舎、第三庁舎のほか、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につながるとともに、行政事務の効率化が図りにくい状況にあります。

### (3) 狭隘化

庁舎内は、市民へのサービス提供空間が狭く、総合庁舎の1・2階以外には待合スペースがなく、混雑時には廊下にベンチや席を設置して対応している状況があり、また職員の執務空間としても、書類や備品類の適切な保管スペースの確保が困難な状況にあります。

他にも、庁舎内には会議室が少なく、会議や作業を行う場所が確保しにくい状況にあるほか、税の申告などの会場として利用できるスペースが庁舎内にはほとんどない状況です。

### (4) 老朽化

鉄筋コンクリート建物の耐用年数は、50年とされていますが、総合庁舎は既に50年以上経過しており、建物の基礎、外壁、床のひび割れや歪み、天井からの雨漏り、暖房や給排水設備の経年劣化など、建物、設備とも老朽化が著しく、今後、老朽化に対応するための維持補修に多くの経費がかかることが想定され、部分的な修繕による延命化も限界が近いと考えられます。

### (5) 災害発生時に必要な機能の不足

総合庁舎は、耐震性が不足している以外にも、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においても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。

### 1 基本的な考え方

本格的な少子高齢・人口減少社会の進行や地域コミュニティの衰退、地域経済活力の低下など、市民生活を取り巻く環境が大きく変化しており、こうした変化に伴う課題や新たな需要に対応することが行政には求められており、これからの庁舎には、届出などの必要な手続きを行う窓口や、職員の執務空間としての機能だけでなく、市民がもっと身近に、日常的に行政サービスを利用することができ、また、多様な市民活動を支援し、市民交流を図ることで、市民や住民組織、NPOなど、多くの人々が集い、賑わい、親しまれるとともに、まちづくりの中心としての役割を担う必要があると考えています。

こうしたことから、庁舎整備に向けた目指すべき基本的な考え方を「市民で賑わい、親しまれるシビックセンター」としました。

### 2 庁舎の役割と整備の基本的な方向性

庁舎には、市民生活に関わる公的なサービスや支援を提供する行政の中核的な役割とそうした事務を担う組織・職員にとっての執務空間としての基礎的な役割がありますが、それら以外にも、災害時の防災拠点として市民の安全を守る役割や環境への取組を先導する役割などがますます重要となっています。

庁舎整備の検討に当たっては、そうした庁舎の役割と目指すべき基本的な方向性を整理しました。

### 役割Ⅰ 市民サービス

庁舎は、市民を始めとした来庁者に対して、利用しやすく質の高いサービスを提供することが必要です。

#### ■【基本的な方向性1】 「利用しやすい庁舎」

行政窓口を集約し、民間窓口サービスと連携するなど、市民サービスを複合的に提供するとともに、相談機能の充実や庁舎へのアクセス性の向上を図ることによって誰もが分かりやすく利用しやすい庁舎

#### ■【基本的な方向性2】 「親しまれる庁舎」

市民の主体的な活動を支える機能のほか、様々な市民の交流が図れるような機能、また、利用する市民にとって便利な機能も備え、市民が気軽に足を運ぶことができる、明るく開放的な親しまれる庁舎

### 役割Ⅱ まちづくり

庁舎は、まちづくりの中心的な役割を担うことが必要です。

#### ■【基本的な方向性3】 「まちづくりの中心となる庁舎」

周辺のみちづくりと調和した整備により、賑わいの創出や回遊性を高めるほか、地域産業等の情報を積極的に発信するなど、旭川のシンボルとしてまちづくりの中心となる庁舎

### 役割Ⅲ 行政事務

庁舎は、様々な行政事務を効率良く行えることが必要です。

#### ■【基本的な方向性4】 「機能的・効率的な庁舎」

行政需要の多様化や社会情勢の変化など、様々な変化に対応できる機能的で効率的な柔軟性の高い庁舎

### 役割Ⅳ 議会

独立性を保ちつつ、市民に開かれた議会であることが必要です。

#### ■【基本的な方向性5】 「独立性を保ちつつ、市民に開かれた議会」

ユニバーサルデザイン（注1）の考えに基づく市民に分かりやすい動線の確保と、円滑かつ効率的な議会活動が行える配置・規模に加え、高度情報化に即した情報通信設備等の整備とセキュリティに配慮した議会

### 役割Ⅴ 危機管理

庁舎は、災害時において、市民を守るための防災拠点となり、災害対策活動の中心的役割を果たすほか、様々な危機に対し高いセキュリティを確保することが必要です。

#### ■【基本的な方向性6】 「安全・安心な庁舎」

耐震性を確保した安全・安心な庁舎とするとともに、災害対策の中核として迅速な支援・復旧活動ができる機能を備えた庁舎

また、個人情報の保護のほか、災害以外の様々な危機に対し、高いセキュリティを確保し、市民や職員にとって安全・安心な庁舎

### 役割Ⅵ 環境先導

庁舎は、全ての人にとって利用しやすい環境にするための「ユニバーサルデザイン」(注1)を導入することや、自然環境への負荷低減などの取組について、先導的な役割が必要です。

#### ■【基本的な方向性7】 「人にやさしい庁舎」(社会環境)

障がい者や高齢者をはじめ、誰もが利用しやすいよう、バリアフリーに配慮したユニバーサルデザイン(注1)を率先して導入する人にやさしい庁舎

#### ■【基本的な方向性8】 「地球にやさしい庁舎(自然環境)」

徹底した省エネルギー化と積極的な新(自然)エネルギーの活用により、消費エネルギーを正味ゼロにするネット・ゼロ・エネルギー(注2)への取組や、ごみの資源化徹底など環境負荷の低減を図る庁舎

また、建物・設備の長寿命化を図り、維持管理がしやすい構造や材料の導入によりランニングコストの削減によりライフサイクルコスト(注3)削減を図る庁舎

…【注釈】………

#### ■注1 ユニバーサルデザイン

障がいの有無や年齢、性別、国籍にかかわらず、全ての人にとって安全で使いやすい製品や、快適で不便のない生活環境をデザインするという考え方。

#### ■注2 ネット・ゼロ・エネルギー

建築物におけるエネルギー消費量を、建築物・設備の省エネ性能の向上や再生可能エネルギーの活用等により削減し、年間のエネルギー消費量が正味(ネット)でゼロ又は概ねゼロとなる建築物。

#### ■注3 ライフサイクルコスト

建築物等の企画、設計、工事、運用を経て解体処分するまでを生涯として、その全ての期間に要する費用のこと。初期投資(イニシャルコスト)と維持管理費用(ランニングコスト)で構成される。

### 3 主な機能と想定される整備事例

目指すべき基本的な方向性ごとに、必要と考えられる主な機能と想定される整備事例を整理しました。なお、整備事例は、現庁舎における課題や他都市の整備事例を基に想定されるものを整理したものであり、具体的な整備については、今後、更に検討が必要です。

#### ■【基本的な方向性1】 利用しやすい庁舎

##### 【窓口機能】

- ・ワンストップサービス（注1）の拡充
- ・市民利用が多く相互に関連する窓口を低層階へ集約
- ・期日前投票や税申告等、臨時的な窓口設置場所の確保とゆとりある待合いスペース設置

##### 【相談機能】

- ・プライバシーに配慮した仕切りカウンターや用途に応じた相談室の設置

##### 【案内機能】

- ・総合案内の充実と強化、分かりやすい案内表示の設置
- ・ホームページやメール等でお知らせする待ち時間案内表示の導入

##### 【アクセス機能】

- ・利用しやすい場所でのバス、タクシー乗場や来庁者用車寄せの設置
- ・利用しやすい場所に必要台数を確保した来庁者用駐車場、駐輪場の整備

#### ■【基本的な方向性2】 親しまれる庁舎

##### 【市民交流機能】

- ・多目的利用が可能な市民交流スペースの設置

##### 【市民活動支援機能】

- ・地域まちづくり推進協議会の運営支援や拠点機能の設置
- ・市民活動のPR等、情報発信機能の設置

##### 【情報発信機能】

- ・利用しやすく、分かりやすい市政情報コーナーの充実
- ・資料閲覧席の設置・資料閲覧席の設置

##### 【利便施設機能】

- ・憩いがあり、休憩もできるロビーの設置
- ・庁舎周辺の緑化公園等憩いの場の設置
- ・展望スペースの設置
- ・市民が利用可能なコピー、無線LAN、パソコン等の設置
- ・市民や職員にとって利用しやすい食堂や売店の設置
- ・市民や子ども向けの図書コーナーの設置

### ■ 【基本的な方向性3】 まちづくりの中心となる庁舎

#### 【中心市街地活性化】

- ・ イベントが可能な周辺広場等の整備による賑わい創出
- ・ 周辺のまちづくりと連携を図った整備

#### 【地域産業の振興】

- ・ 旭川家具など、地元製品の積極的な導入
- ・ 庁舎建設や維持管理に地元企業の積極的な参画

#### 【シティプロモーション（注2）】

- ・ 地元製品や特産品、観光イベント等の旭川の魅力や移住情報などを発信する機能
- ・ スポーツや文化等、旭川とゆかりのある人の功績等の展示

### ■ 【基本的な方向性4】 機能的・効率的な庁舎

#### 【執務機能】

- ・ 必要面積を確保し、柔軟な使用ができる執務空間
- ・ 関連する部署の近接配置
- ・ ユニバーサルフロア(注3)の導入
- ・ 柔軟に利用できる会議室の確保と各階配置
- ・ 配置人数等に応じたロッカー、書棚、キャビネットの設置
- ・ 職員の利用者数に応じた休憩室、仮眠室等の設置
- ・ 受動喫煙防止対策の徹底

#### 【文書等保管機能】

- ・ 文書、物品等の保管場所の確保
- ・ 文書管理システム導入や保存文書電子化

#### 【ICT（注4）機能】

- ・ 業務サーバーの集中的管理
- ・ 機の配置変更が可能なフリーアクセスフロア(注5)の導入
- ・ 障害に強く、柔軟なネットワーク環境整備

#### 【施設管理機能】

- ・ 物品専用搬出入口・エレベータの設置
- ・ 施設連絡車など用途に応じた公用車駐車場の確保
- ・ 職員用駐輪場の確保



### ■【基本的な方向性5】 独立性を保ちつつ、市民に開かれた議会

ユニバーサルデザインの考えに基づく市民に分かりやすい動線の確保と、円滑かつ効率的な議会活動が行える配置・規模に加え、高度情報化に即した情報通信設備等の整備とセキュリティに配慮した議会として、今後、議会での検討を踏まえた具体的な整備についての整理が必要と考えています。

### ■【基本的な方向性6】 安全・安心な庁舎

#### 【災害対応機能】

- ・防災拠点としての耐震性の確保
- ・総合防災センターとの連携を踏まえた災害対策本部機能
- ・災害時用ヘリポートの設置
- ・一時避難場所としても利用可能な広場や駐車場の確保

#### 【バックアップ機能】

- ・災害時でも事業継続可能な設備
- ・災害対応職員用の備蓄や仮眠室、調理設備の設置
- ・災害時物品、備品等の備蓄場所の確保
- ・非常用電源としての自家発電機能や上下水貯留装置の設置
- ・電気、通信の複数系統化

#### 【セキュリティ機能】

- ・庁舎内に段階的なセキュリティを設定し、それに応じた執務室等の配置や構造的な配慮
- ・防犯カメラや緊急通報装置等の設置

### ■【基本的な方向性7】 人にやさしい庁舎（社会環境）

#### 【利用空間】

- ・バリアフリーに配慮したユニバーサルデザイン(注6)の導入
- ・介助者にも配慮した空間や設備の確保
- ・安全、効率的な移動導線の確保

#### 【利用設備】

- ・利用者数に応じたトイレの設置や多目的トイレの設置
- ・授乳室、キッズスペース(注7)、ベビーベッド等の設置

## ■【基本的な方向性8】 地球にやさしい庁舎（自然環境）

### 【省エネルギー化】

- ・人感センサーによる照明等の制御
- ・自然採光，自然通風の活用
- ・ルーバーや水平庇による日射制御
- ・庁舎壁面・屋上等の緑化
- ・下水排水の循環利用
- ・地下水や雨水の利活用
- ・エネルギー管理システム（BEMS(注8)）の導入

### 【新エネルギー導入】

- ・電気，熱源の自給自足化
- ・太陽光発電や地中熱，雪氷冷熱を活用した空調の導入

### 【ごみの資源化】

- ・庁舎から排出される食品残渣の堆肥化等の資源化

### 【ライフサイクルコスト（注9）縮減】

- ・耐久性に優れ長寿命化が図れる建築構造や設備，材料の採用
- ・規格品など更新が容易な建築資材の採用
- ・将来の変化に対し柔軟性を確保する設計・施工方法（スケルトン・インフィル工法(注10)）の採用

…【注釈】……

### ■注1 ワンストップサービス

1か所または、1回で様々な行政サービスを提供することや、手続きを終えることができる仕組み。

### ■注2 シティプロモーション

地方都市が知名度や好感度を上げていくことを目的として、自らのまちの特色や魅力などを他の地域や企業に売り込むこと。

### ■注3 ユニバーサルフロア

あらかじめ同じサイズ（幅、奥行き）の机やキャビネットで統一し、均一に配置するレイアウト。組織変更時のコスト削減や備品管理・調達のしやすさなどのメリットがある。

### ■注4 ICT

Information and Communication Technology の略称。情報や通信に関する技術の総称。

### ■注5 フリーアクセスフロア

各種配線を床下に露出させることなく、床下に電力や電話、LAN ケーブル等の配線用空間がある二重床構造。

### ■注6 ユニバーサルデザイン

障がいの有無や年齢、性別、国籍にかかわらず、すべての人にとって安全で使いやすい製品や、快適で不便のない生活環境をデザインするという考え方。

### ■注7 キッズスペース

保護者が手続き等をしている間、子どもが退屈せずに安心して待つことができる場所。

### ■注8 BEMS

Building Energy Management System の略称。

建物の使用エネルギーや室内環境を計測し、それらの情報を省エネルギーに役立てていくためのシステム。

### ■注9 ライフサイクルコスト

建築物等の企画、設計、工事、運用を経て解体処分するまでを生涯として、その全ての期間に要する費用のこと。

初期投資（イニシャルコスト）と維持管理費用（ランニングコスト）で構成される。

### ■注10 スケルトン・インフィル工法

建物の柱・梁・床などの構造躯体（スケルトン）と内装・設備（インフィル）などを分離した工法。長期間の耐久性を重視した構造躯体と、変更や更新が容易にできる内装や設備にすることが可能となる。

## 1 想定規模の算定条件

### (1) 推計人口

現在、本市では「第8次旭川市総合計画」の策定に向けた取組を行っており、計画期間は平成28年度から平成39年度までの12年間とすることを想定しています。

こうした取組の中で、本市の将来人口の推計も行っており、計画の最終年度の平成39年度における人口は、現在（平成26年10月）よりも約3万5千人減少した、31万2千人と推計されています。

このため、庁舎整備の検討に当たっての、本市の推計人口は31万2千人と想定しました。

### (2) 推計職員数

庁舎規模の検討に当たっては、本格的な少子高齢・人口減少社会を迎える中、基礎とする職員数をどのように想定するかが重要であり、行財政改革や人口減少による業務量の減少も見込まれますが、一方で少子高齢化による新たな行政需要の増加や地方分権改革による権限や業務の移譲などにより、業務量に大きな変化が生じない可能性もあります。

こうした状況を踏まえ、現時点では、庁舎整備の時期が未定であることなどから、職員数の当面の目標である、行財政改革推進プログラム（三訂版）の平成30年度職員数の目標値をもとに、職員数の推計を行いました。

なお、推計職員数は、今後の検討において随時、見直していく必要があります。

#### ア 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

本市における職員数の計画は、平成26年1月に策定した行財政改革推進プログラム（三訂版）における財政健全化の指標として、平成30年度当初の一般会計職員数が設定されています。

#### 行財政改革推進プログラム（三訂版）

2,132人（H25年度実績） → 2,082人（H30年度当初）

※公営企業等の特別会計を除いた一般会計における職員数を指標として設定する。なお、対象とする職員数には、再任用短時間勤務職員を含み、消防の広域化により本市に編入される消防職員は含まない。

イ 平成30年度全会計の職員数

一般会計職員数以外の特別会計職員数及び臨時・嘱託職員数は、平成25年度から変動がないものとする、平成30年度全会計の職員合計数は4,843人と想定されます。

この想定を基に、集約する各部局の職員数を別途推計します。

■【想定職員数】

	平成25年度	平成30年度	増減数
職員数 (臨時・嘱託職員含む)	4,893	4,843	-50

※消防の広域化により本市に編入される消防職員は含まない。

(3) 議員定数

議員定数については、「旭川市議会の議員の定数を定める条例」に規定されている34人とします。

## 2 想定規模の算定

### (1) 行政事務機能

#### ア 集約部局について

本市における本庁舎の行政機能は、全市的な計画施策の企画立案や管理支援などの中枢的な機能と、効率性の観点から、本庁舎において総合的に実施することが適切と考えられる事務事業を担う『施策調整・行政運営機能』があり、また、中央地区の住民をはじめ、交通アクセスの利便性から、利用しやすい本市中心部の『窓口機能』の二つが考えられることから、現在、市内中心部に分散しているこれらの機能を担う部局を集約することを基本とします。

なお、集約対象部局は、現在の組織機構を基に整理を行っているところですが、庁舎整備時には、新たな庁舎が持つ役割や機能を最大限に発揮できるよう、組織体制の見直しや機構改革が必要と考えています。

#### ■本庁と支所の役割分担について

これまでも、支所機能の強化として、地域まちづくり相談窓口の充実やまちづくりに関する情報収集・提供、地域活動への支援のほか、地域包括支援センターとの連携強化などの取組を進めています。

一方で、他都市に見られる税務や福祉といった様々な機能を有する総合的な支所もありますが、仮に本市の支所を総合化した場合、本庁に集約されている機能を支所に分散させることになり、それに伴う職員数の増加や執務スペースの確保が必要となるなど、行財政改革を推進する上で大きな課題となることが想定されます。

こうしたことから、庁舎整備の検討に当たっては、現在の支所機能の強化の方向性を保ちつつ、行政事務における本庁と支所の機能の役割分担を維持することを基本としました。

#### イ 機能別・部門別の推計職員数について

集約の対象となる部局は、各機能において、行政サービスの対象者や内容、業務の性質から、いくつかの部門に区分することができます。

部門別に各部局の平成30年度の職員数で推計すると次のとおりになります。

■【部門別推計職員数】

機能	部門	対象部局	推計職員数
窓口機能	窓口部門	会計課，交通防犯課，税制課，市民税課，資産税課，納税課，市民課，市民活動課，地域まちづくり課，国民健康保険課，介護高齢課，障害福祉課，生活支援課，保護第1～3課，子育て支援課，こども育成課，子育て相談課，健康推進課，保健指導課，住宅課，建築指導課，学務課，選挙管理委員会事務局	891
	民間窓口連携部門	福祉保険課，経済総務課，経済交流課	42
施策調整・行政運営機能	企画・調整部門	市長・副市長，政策調整課，政策推進課，総合計画課，秘書課，財政課，広報広聴課，総務課，管財課，防災課	133
	管理・専門部門	人事課，行政改革課，情報政策課，契約課，市民生活課，スポーツ課，指導監査課，保健総務課，衛生検査課，環境政策課，新エネルギー推進課，廃棄物処理課，環境指導課，農政課，農業振興課，教育長，教育政策課，教育指導課，学校保健課，社会教育課，文化振興課	324
	設計施工監理部門	工事検査課，農林整備課，都市計画課，北彩都事業課，公共建築課，設備課，土木総務課，土木管理課，用地課，土木建設課，公園みどり課	191
	その他の部門	監査委員，監査事務局，農業委員会事務局	26
推計職員数合計			1,607

■現在，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。（選挙管理委員会事務局，農業委員会事務局，監査事務局を含む。）

■下記の部局は集約対象外としました。

- ・総合政策部都市交流課（フィール旭川「まちなか市民プラザ」）
- ・子育て支援部子育て相談課の一部（総合子ども教育センターに移管分）
- ・保健所衛生検査課動物愛護センター（あにまある）
- ・経済観光部産業振興課・企業立地課（旭川サ―センター），観光課（旭川ワ―テラス）
- ・消防本部及び南消防署（第二庁舎）

■職員数は，再任用職員，臨時・嘱託職員を含む平成30年度の推計。

#### ウ 算定方法について

規模の算定には、いくつかの方法がありますが、代表的な三つの方法を比較検討しました。

##### ① 総務省「地方債同意等基準」

庁舎整備において、地方債の対象とすることができる標準的な面積の基準。平成23年度の改正により、基準の運用は廃止されていますが、多くの自治体で庁舎整備面積の算定基準として採用されています。

なお、規模の試算に当たっては、人口5万人以上50万人未満の市町村の区分としていますが、現状の執務状況は、特別職を除き、役職者は国基準より狭い面積で一般職と同室内において業務を行っている特徴があり、行政事務機能をできるだけコンパクトにするため、総務省の基準をそのまま採用するのではなく、独自の調整をしています。

##### 【独自の調整内容】

- ・次長職：換算9人→5人（課長職と同じ）
- ・課長補佐，係長，主査職：換算2人→1人（一般職と同じ）
- ・製図者（換算1.7人）の区分は使用しない

※総務省「地方債同意等基準」による試算については、資料編 1-1 ページ

##### ② 国土交通省「新営一般庁舎面積積算基準」

中央官庁や合同庁舎など、官庁施設の用途に応じた規模を算出する基準であり、多くの自治体で庁舎整備面積を算定する際の目安として使用されています。

規模の試算に当たっては、種別を「地方大官庁・第1次出先機関」とし、役職別の換算率は総務省基準と同様に本市独自の調整を行っています。また、新聞記者室，印刷製本室等，基準にない項目は実情に応じて有効面積に加算するとされていることから，現時点で必要と想定される業務支援機能や福利厚生機能等を個別に加算しています。

##### 【独自の調整内容】

- ・次長職：換算9人→5人（課長職と同じ）
- ・課長補佐：換算2.5人→1人（一般職と同じ）
- ・係長，主査職：換算1.8人→1人（一般職と同じ）

※国土交通省「新営一般庁舎面積積算基準」による試算については、資料編 1-1 ページ



③ 他都市の庁舎整備事例の平均

比較的近年に庁舎整備を行った、又は、行う予定がある人口規模に近い自治体の事例から、各諸室や機能ごとに人口や職員数当たりの平均値を求め、それをもとに本市に適用した規模の試算をしました。

※他都市の庁舎整備事例の平均による試算については、資料編 1-2 ページ

工 各基準等の比較

近年の庁舎整備では、市民の利便性や市民活動に資する機能を積極的に取り入れている自治体が多く、庁舎規模が大きくなる傾向が見られ、他都市事例を参考とした平均値での庁舎規模は国の基準より大きくなる傾向にあります。

また、国交省の基準は、中央官庁や合同庁舎を対象としていることから、いわゆる事務スペースと設備等を中心とした算定であり、窓口機能をはじめとする様々な機能については、実情に応じて算定し加算するとされていることから、総務省基準より小さくなっています。

■ 【各基準等における行政事務機能分の規模比較（単位：㎡）】

総務省基準	国交省基準	他都市平均
32,421	26,921	35,591

④ 行政事務機能の想定規模の算定基準

現時点における想定規模の算定に当たっては、必要な機能や諸室の詳細を決定するまでには至らないことから、自治体の庁舎を対象とする総務省基準により算定した規模を行政事務機能の想定規模としました。

(2) 議会機能

庁舎整備における具体的な議会機能については、今後、詳細な検討が必要ですが、現時点における想定規模を算定するため、総務省基準を基に、議員定数から議事堂面積（議場、委員会室、議員控室）と現状の事務局職員数から事務局面積を算定した結果、1,907㎡と想定しました。

なお、上記の算定には、総務省基準に含まれていない、議長室、副議長室、議会応接室、議会図書室の現状面積を加算していますが、今後の検討により面積が変動する可能性があります。

※議会機能の規模算定の詳細は、資料編 1-2 ページ

#### (3) 求められる機能

庁舎に求められる機能や役割の整理検討から、新たに備えるべきものや拡充すべき機能に必要な面積を算定しました。

##### ア 市民交流機能、市民活動支援機能

市民の主體的な活動を支える機能のほか、様々な市民の交流が図られるような機能として、市民活動の支援や市民交流のための多目的スペースを想定します。

面積としては、他都市の庁舎整備事例や本市の公民館貸室面積などを参考に500㎡としました。

##### イ 情報発信機能・シティプロモーション機能

地域産業や地元製品、観光情報などのシティプロモーションを含め、幅広く本市の情報を発信する機能として、現状の市政情報コーナーを拡充したスペースを想定し、90㎡としました。

##### ウ 災害対応機能

現在の総合庁舎は、耐震性に問題があるため、災害対策本部の設置は想定されていませんが、新たな庁舎は、耐震性を有した安全・安心な庁舎として、災害対策の中心となることが求められていることから、災害対策本部や防災通信情報機能、備蓄倉庫などを想定し、必要な面積を290㎡としました。

##### ① 災害対策本部（120㎡）

平常時には、研修等にも利用できる会議室スペース。

##### ② 防災通信情報室（30㎡）

災害対策本部に併設した防災情報システムや通信設備を備えるスペース。

##### ③ 備蓄倉庫（140㎡）

臨時的な避難所に供給する備蓄品や資機材のほか、災害・復旧活動に従事する職員の食料等を備蓄するための倉庫スペース。備蓄量と倉庫規模については、地域防災計画を踏まえ、更に検討が必要です。

#### (4) 民間機能

##### ア 民間機能の考え方

市民で賑わい、親しまれるシビックセンターは、庁舎としての機能を主体とするのではなく、市民にとって利便性が高い、市民主体の機能を中心としたものであり、市民をはじめ住民組織、NPOなど、多くの人々が集い、賑わい、市民に親しまれるような庁舎を想定しています。

こうしたことから、行政の窓口機能の集約はもとより、民間窓口サービスと連携した、市民サービス、行政サービスを複合的に提供できるような機能のほか、利用する市民にとって便利な機能を備えることを想定しました。

なお、以下の民間機能については、現時点における主なものとして想定されたものであり、今後、市民意見をお聞きするとともに、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、更に検討が必要と考えています。

また、民間機能の具体的な整備に当たっては、整備や維持管理等の適切な費用負担についても検討が必要です。

##### イ 行政と連携可能な民間窓口機能

###### ① 旭川市社会福祉協議会

旭川市社会福祉協議会は、民間の社会福祉法人ですが、法に基づき社会福祉に関する事業を行うことで、地域福祉の推進を図ることが目的とされる公共性の高い団体であり、本市の福祉行政との連携により市民サービスの向上が期待できるものとして想定しました。

規模の算定に当たっては、社会福祉協議会の全てを対象とするのではなく、委託事業など行政窓口と連携できるものを対象と考え、現事務所スペース相当分と市委託事業スペースを合わせた400㎡と想定しました。

なお、行政と連携可能な具体的な事業等については、引き続き検討が必要であり、想定される面積は変動する可能性があります。

###### ② 旭川商工会議所

旭川商工会議所は、市内の法人に対する経理、税務、労務などの経営に関する様々な相談・支援や、公的資格の試験や研修等の会場として利用されているほか、中心市街地活性化協議会の事務局をはじめ、多くの公的事務局機能を有していることなどから、行政との連携を強化することで、更なる地域経済の振興が期待できるものとして想定しました。

規模の算定に当たっては、現在の道北経済センターのうち、商工会議所事務室と研修室等を合わせた1,400㎡と想定しました。

なお、研修室等の構成や面積に関しては、市民活動支援・市民交流のための多目的スペースの設置を想定していることから、それらとの関係性の整理や適切な面積、配置等の検討が必要であり、想定される面積は変動する可能性があります。

#### ウ 利便施設機能

シビックセンターは、市民にとって便利な機能を備えることを想定しており、行政事務機能の想定規模に含まれている食堂や売店、喫茶室等は、利用しやすい配置とすることはもとより、運営形態についても、例えば、コンビニエンスストア形式や日用品も含めた買物ができるような形式なども引き続き検討していく必要がありますが、これら以外の民間機能について検討しました。

##### ① ライフライン（電気・ガス・電話等）窓口

転入転居等の住所移転やその他手続の際、ライフラインに関する手続も可能な窓口の設置は、利便性の向上が見込まれますが、主だったライフライン企業では、既にコールセンターでの電話対応を中心としており、窓口業務を縮小又は、閉鎖している状況にあることから、現時点では、窓口設置を見込むことが難しい状況ですが、市民の利便性の向上の観点から、設置可能な機能が無いかな、引き続き検討が必要です。

##### ② 金融機関等の窓口

現在の総合庁舎には、指定金融機関の派出所があり、税金や保険料などの市の公金納付を扱っていますが、振込みやその他の納付は扱っていません。

総合庁舎や第二庁舎には現金自動預け払い機（ATM）が設置されているところですが、更なる利便性の向上を見込み、金融機関の支店機能を備えることを想定しました。

設置を想定する金融機関は、今後、詳細な検討や協議が必要ですが、金融機関の機能も持つ郵便局の設置も検討が必要と考えています。

規模の算定に当たっては、他の自治体庁舎内の金融機関支店の面積などを参考に、240㎡（120㎡×2か所）と想定しました。

#### (5) 複合的な整備

##### ア 水道局庁舎

本市の中心部にある行政機能の一つとして、水道局（上常盤町1丁目）がありますが、昭和50年に建築された水道局庁舎（本館）は築40年が経過し、老朽化が進んでいることや、耐震性が確保されていないことなどから、建替えや移転を含めた今後の水道局庁舎のあり方について内部で検討がなされてきました。

これまでの検討では、水道局は各部門間の連携した業務が非常に多い特徴があり、部門を分散するような手法では市民サービスの低下が懸念されることから、現状の水道局庁舎の組織構成を保てるような手法を中心に、引き続き検討を進めることとしています。

こうした状況を踏まえ、市役所庁舎との複合化について検討を行いました。災害や事故等の緊急時に使用するための資機材や車両の保管場所など、水道局として機動力を発揮するためには、事務スペースの他に多くの面積を必要とすることや、複合化によって適用となる国庫補助金等がなく、財源的なメリットが少ないことなどから、水道局庁舎全体を複合化することは困難であると判断しました。

なお、行政窓口機能の集約において、利便性の観点から水道局との窓口連携については、引き続き検討が必要と考えています。

##### イ 市民文化会館

市民文化会館は、昭和50年の開館以降、小規模修繕や利便性向上のための改修を行ってきたところですが、雨漏りや漏水等の経年による老朽化が著しく、また、一部に耐震基準を満たしていないなど、抜本的な改修の必要性が生じています。

こうした中、庁舎整備や市民文化会館の大規模改修は、いずれも大きな財政負担が必要であることから、庁舎整備の検討において、市民文化会館と庁舎の複合的な整備について、事業費や複合化の課題を整理する必要性があると判断し、改めて検討を行いました。

#### ① 複合的整備におけるライフサイクルコスト※

庁舎と市民文化会館をそれぞれ単独に整備した場合と、複合的に整備した場合における長期的（65年間）なライフサイクルコストを試算すると、それぞれ単独で整備した場合には約570億円であり、複合的に整備した場合には、約561億円となり、複合的整備の費用削減効果は約9億円となり、65年間の総額としては、あまり大きな削減効果が見られませんでした。

これは、事務スペースが中心となる庁舎と、ホールのような大きな空間を必要とする市民文化会館の構造が大きく異なるものであることから、複合化する場合には、様々な構造上の配慮やそのための設備が必要となることが要因です。

この試算は、詳細な設計を基にしたものではないため、設計等の工夫により複合的整備の削減効果が増える可能性もありますが、防振・防音措置が必要となった場合は、更に削減効果が減少する可能性もあります。

※ライフサイクルコスト：建築物等の企画，設計，施工，運用を経て解体するまでを建物の生涯として，その全ての期間に要する費用のこと。初期投資（イニシャルコスト）と維持管理費用（ランニングコスト）で構成される。

#### ② 建替場所について

現在の市民文化会館と同規模にした場合、延床面積は約1万2千㎡であり、庁舎と複合的な整備を行うためには、大きな敷地を必要とすることから、建替え可能な候補地は限られた場所になります。

#### ウ 検討結果について

庁舎と市民文化会館との複合的な整備は、長期的なコスト削減効果があまり見込めない可能性や、建替場所が限られてしまうことなどから、現時点において複合化を前提とした検討を進めることは困難であると判断しました。

(6) 庁舎規模の算定結果

機能ごとに庁舎規模の算定結果をまとめると下表のとおりとなります。

■ 【部門別算定面積】

機能区分		面積 (㎡)	
行政事務機能	窓口部門	16,499	32,421
	民間窓口連携部門	967	
	企画・調整部門	3,453	
	管理・専門部門	6,927	
	設計施工・監理部門	3,801	
	その他の部門	774	
市議会機能			1,907
庁舎に求められる機能	市民活動・交流支援機能	500	880
	情報発信機能	90	
	災害対応機能	290	
民間窓口機能	社会福祉協議会機能	400	1,800
	商工会議所機能	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

庁舎整備検討委員会最終報告（平成25年1月）では、庁舎の規模・機能の基本的な考え方として「どの程度の規模が必要でどのような機能が必要かは今後、各方面の意見も集約しながら検討すべきであるが、現在の総合庁舎、第三庁舎、朝日生命ビル、ジブラルタ生命ビル（現セントラル旭川ビル）を集約し、2万㎡から2万5千㎡の庁舎を想定する。」こととしていましたが、これまでの検討から、全てを集約した場合の庁舎規模は、約37,000㎡と想定しました。

## 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

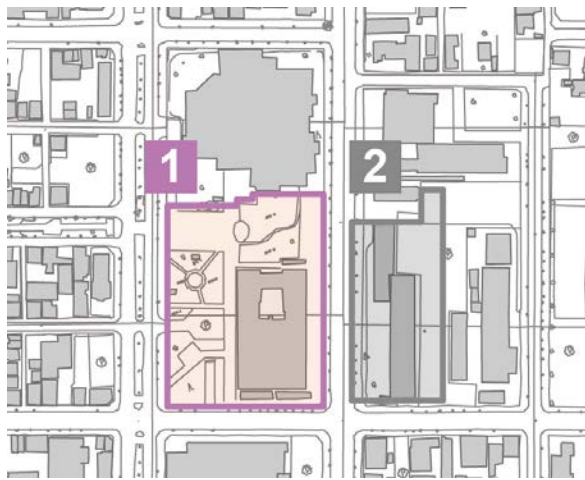
北彩都地区の未利用市有地は、3街区、14・15街区、17街区がありますが、17街区は北彩都地区集客施設予定地として、施設の整備・運営を行う民間事業者の提案を募集中（平成27年8月まで）であるため、3街区敷地及び14・15街区敷地を抽出しました。

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）

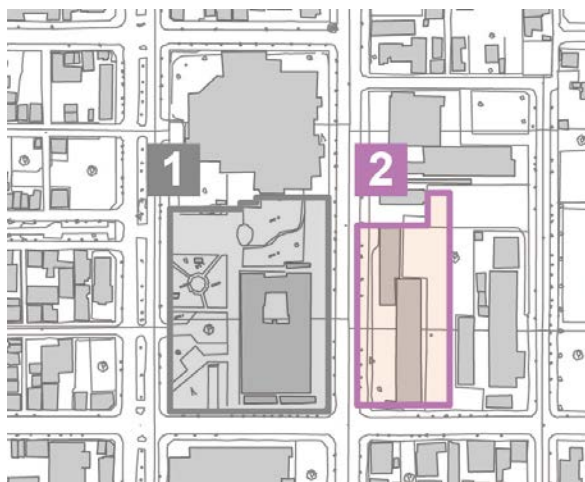


所在地	6条通9丁目	
土地所有者	旭川市	
敷地面積	15,329 m <sup>2</sup>	
現在の状況	総合庁舎	
地域地区等	用途地域	商業地域
	容積率	400%
	建ぺい率	80%
	防火指定	防火地域
	高度地区	—
接道道路幅員	日影規制	適用なし
	北側	—
	東側	27.27m
	南側	20.00m
西側	36.36 m	

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	日影規制	有
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。

## 1 整備パターンの比較

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を損なわない範囲で、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、機能の集約状況等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、敷地を取得する用途はついていません。

### (1) 現庁舎周辺エリア

第二庁舎の延べ床面積10,760.58㎡のうち、車庫棟と消防本部、南消防署を除く6,247㎡を活用することを基本に、整備パターンを整理しました。

#### ア 整備パターンA

総合庁舎敷地（敷地面積15,329㎡）に新庁舎（延べ床面積31,500㎡）を整備し、第三庁舎を解体、駐車場とする整備パターン。

第二庁舎には、管理・専門部門の一部や設計・施工・監理部門、その他の部門を配置する想定です。

来庁者駐車場（想定必要台数：313台）については、総合庁舎敷地及び第三庁舎敷地、7条駐車場を活用することで、充足率は100%を見込むことが可能です。

本整備パターンでは、工事期間中の仮設庁舎や議会開催場所の確保が課題です。

#### イ 整備パターンB

第三庁舎敷地（敷地面積7,661㎡）に新庁舎（延べ床面積30,450㎡）を整備するパターン。

第二庁舎には、管理・専門部門の一部や設計・施工・監理部門を配置し、その他の部門は、周辺の賃貸物件に配置する想定です。

来庁者駐車場（想定必要台数：313台）については、総合庁舎敷地及び第三庁舎敷地、7条駐車場を活用することで、充足率は100%を見込むことが可能です。

本整備パターンでは、工事期間中の仮設庁舎の確保が課題です。

#### ウ 整備パターンC

第三庁舎敷地（敷地面積7,661㎡）に新庁舎（延べ床面積25,750㎡）を整備し、現総合庁舎を減築（3～9階の高層部分を解体し、1・2階を補強改修）する整備パターン。

減築した総合庁舎には、管理・専門部門を配置し、第二庁舎には、管理・専門部門の一部や設計・施工・監理部門、その他部門を配置する想定です。

来庁者駐車場（想定必要台数：313台）については、現総合庁舎の配置が変わらず、総合庁舎敷地で確保できる駐車場が少ないものと想定したことから、第三庁舎敷地、7条駐車場を活用しても充足率は約80%となっています。

本整備パターンでは、駐車場の確保と減築工事を含めた工事期間中の仮設庁舎の確保が課題です。

現庁舎周辺エリア 整備パターンA						
		項目	総合庁舎	第二庁舎		
		所在地	6条通9丁目	7条通10丁目		
		土地所有者	旭川市			
		敷地面積(m)	15,329	5,763		
		現在の状況	総合庁舎	第二庁舎		
		地域地区	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	-			
		日影規制	適用なし			
		接道道路幅員	北側	-	10.90m	
東側	27.27m		20.00m			
南側	20.00m		-			
西側	36.36m		27.27m			
		最大延床面積(m)	61,316	-		
		最大建築面積(m)	12,263	-		
区分	来庁者 313台	公用車 172台	■想定面積 (㎡)			
駐車場設置台数	総合庁舎敷地	35台	-	延床面積	31,500	6,247
	第二庁舎敷地	-	63台	合計延床面積	37,747	
	第三庁舎敷地	196台	59台	建築面積	4,500	-
	7条駐車場	82台	50台	階数(建物高さ)	7階建(28.5m)	-
	新庁舎敷地	-		駐車場面積	1,050	-
	合計/充足率	313台 (100.0%)	172台 (100.0%)	緑地面積	9,779	-
■必要面積 (㎡)						
事務機能分(A)	窓口部門	16,499	16,499	-		
	民間窓口連携部門	967	967	-		
	企画・調整部門	3,453	3,453	-		
	管理・専門部門	6,927	5,754	1,173		
	設計・施工・監理部門	3,801	-	3,801		
	その他の部門	774	-	774		
	小計	32,421	26,673	5,748		
市議会機能分(B)	市議会	1,907	1,907	-		
	小計	1,907	1,907	-		
求められる機能分(C)	市民活動・交流支援機能	500	500	-		
	情報発信機能	90	90	-		
	災害対応等機能	290	290	-		
	小計	880	880	-		
民間窓口機能(D)	社会福祉協議会	400	400	-		
	商工会議所	1,400	1,400	-		
	小計	1,800	1,800	-		
利便施設機能(E)	金融機関等窓口	240	240	-		
	小計	240	240	-		
合計		37,248	31,500	5,748		
			37,248			

現庁舎エリア								
整備パターンB								
		項目	第三庁舎	第二庁舎	周辺賃賃物件			
		所在地	6条通10丁目	7条通10丁目				
		土地所有者	旭川市			-		
		敷地面積	7,661 m <sup>2</sup>	5,763 m <sup>2</sup>				
		現在の状況	第三庁舎	第二庁舎				
		地域地区	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	-					
		日影規制	適用なし					
		接道道路幅員	北側	-	10.90m			
			東側	-	20.00m			
			南側	20.00m	-			
西側	27.27m		27.27m					
		最大延床面積(m <sup>2</sup> )	30,644	-				
		最大建築面積(m <sup>2</sup> )	6,128	-				
区分	来庁者 313台	公用車 172台	■想定面積 (m <sup>2</sup> )					
駐車場設置台数	総合庁舎敷地	70台	-	延床面積	30,450	6,247	774	
	第二庁舎敷地	-	63台	合計延床面積	37,471			
	第三庁舎敷地	110台	-	建築面積	4,350	-	-	
	7条駐車場	133台	109台	階数(建物高さ)	7階建(28.5m)	-	-	
	新庁舎敷地	-	-	駐車場面積	3,300	-	-	
	合計/充足率	313台 (100.0%)	172台 (100.0%)	緑地面積	11	-	-	
■必要面積 (m <sup>2</sup> )								
事務機能分(A)	窓口部門	16,499	16,499	-	-	-		
	民間窓口連携部門	967	967	-	-	-		
	企画・調整部門	3,453	3,453	-	-	-		
	管理・専門部門	6,927	4,704	2,223	-	-		
	設計・施工・監理部門	3,801	-	3,801	-	-		
	その他の部門	774	-	-	774	-		
	小計	32,421	25,623	6,024	774	-		
市議会機能分(B)	市議会	1,907	1,907	-	-	-		
	小計	1,907	1,907	-	-	-		
求められる機能分(C)	市民活動・交流支援機能	500	500	-	-	-		
	情報発信機能	90	90	-	-	-		
	災害対応等機能	290	290	-	-	-		
	小計	880	880	-	-	-		
民間窓口機能(D)	社会福祉協議会	400	400	-	-	-		
	商工会議所	1,400	1,400	-	-	-		
	小計	1,800	1,800	-	-	-		
利便施設機能(E)	金融機関等窓口	240	240	-	-	-		
	小計	240	240	-	-	-		
合計			37,248	30,450	6,024	774		
				37,248				

現庁舎周辺エリア 整備パターンC								
				項目	第三庁舎	総合庁舎	第二庁舎	
				所在地	6条通10丁目	6条通9丁目	7条通10丁目	
				土地所有者	旭川市			
				敷地面積	7,661 m <sup>2</sup>	15,329 m <sup>2</sup>	5,763 m <sup>2</sup>	
				現在の状況	第三庁舎	総合庁舎	第二庁舎	
				地域地区	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	-			
				日影規制	適用なし			
				接道道路幅員	北側	-	-	10.90m
					東側	-	27.27m	20.00m
					南側	20.00m	20.00m	-
					西側	27.27m	36.36m	27.27m
				最大延床面積(m <sup>2</sup> )	30,644	61,316	-	
最大建築面積(m <sup>2</sup> )	6,128	12,263	-					
区分	来庁者 313台	公用車 172台	■想定面積 (m <sup>2</sup> )					
駐車場設置台数	総合庁舎敷地	35台	-	延床面積	25,750	6,140	6,247	
	第二庁舎敷地	-	63台	合計延床面積	37,252			
	第三庁舎敷地	83台	-	建築面積	5,150	3,361	-	
	7条駐車場	133台	109台	階数(建物高さ)	5階建(20.5m)	2階建(7.95m)	-	
	新庁舎敷地	-	-	駐車場面積	2,490	1,050	-	
	合計/充足率	251台 (80.2%)	172台 (100.0%)	緑地面積	21	10,918	-	
■必要面積 (m <sup>2</sup> )								
事務機能分(A)	窓口部門	16,499	16,499	-	-	-		
	民間窓口連携部門	967	967	-	-	-		
	企画・調整部門	3,453	3,453	-	-	-		
	管理・専門部門	6,927	-	5,255	1,672	-		
	設計・施工・監理部門	3,801	-	-	-	3,801		
	その他の部門	774	-	-	-	774		
	小計	32,421	20,919	5,255	6,247	-		
市議会機能分(B)	市議会	1,907	1,907	-	-	-		
	小計	1,907	1,907	-	-	-		
求められる機能分(C)	市民活動・交流支援機能	500	500	-	-	-		
	情報発信機能	90	90	-	-	-		
	災害対応等機能	290	290	-	-	-		
	小計	880	880	-	-	-		
民間窓口機能(D)	社会福祉協議会	400	400	-	-	-		
	商工会議所	1,400	1,400	-	-	-		
	小計	1,800	1,800	-	-	-		
利便施設機能(E)	金融機関等窓口	240	240	-	-	-		
	小計	240	240	-	-	-		
合計			37,248	25,746	5,255	6,247		
				37,248				

### (2) 買物公園エリア

#### ア 整備パターンA

旧須貝ビル敷地（敷地面積3,828㎡）に新庁舎（延べ床面積22,960㎡）を整備するパターン。

新庁舎には、窓口部門の集約が可能ですが、第二庁舎に企画・調整部門や管理・専門部門の一部を配置し、更に、管理・専門部門の一部、設計・施工・監理部門、その他の部門を周辺賃貸物件に配置する想定です。

来庁者駐車場（想定必要台数：313台）については、新庁舎敷地だけでは30台程度しか確保できず、充足率は9.6%にとどまります。

本整備パターンは、工事期間中の仮設庁舎等を必要としませんが、駐車場の確保のほか、周辺賃貸物件（約8千㎡）の確保や行政事務機能の分散化が課題です。

なお、買物公園通り沿いの1街区全体（敷地面積5,355㎡）を対象として、庁舎を整備した場合には、延べ床面積が32,000㎡の建物となり、管理・専門部門の一部や設計・施工・監理部門、その他の部門を第二庁舎又は、周辺賃貸物件に配置することになりますが、一定の集約が可能になります。

しかしながら、来庁者駐車場については、上記同様、新庁舎敷地だけでは十分な台数が確保できない課題があります。



買物公園エリア 整備パターンA							
		項目	新庁舎	第二庁舎	周辺 賃貸物件		
		所在地	6条通7丁目	7条通10丁目			
土地所有者	民間	旭川市					
敷地面積	3,828 m <sup>2</sup>	5,763 m <sup>2</sup>					
現在の状況	駐車場	第二庁舎					
地域地区	商業地域	商業地域					
容積率	600%	400%					
建ぺい率	80%	80%					
防火指定	防火地域	防火地域					
高度地区	-	-					
日影規制	適用なし	適用なし					
接道道路幅員	北側	20.00m	10.90m				
	東側	20.00m	20.00m				
	南側	10.90m	-				
	西側	-	27.27m				
最大延床面積(m <sup>2</sup> )	22,968	-					
最大建築面積(m <sup>2</sup> )	3,062	-					
区分	来庁者 313台	公用車 172台	■想定面積 (m <sup>2</sup> )				
駐車場設置台数	総合庁舎敷地	-		延床面積	22,960	6,247	8,041
	第二庁舎敷地	-	63台	合計延床面積	37,248		
	第三庁舎敷地	-	109台	建築面積	2,870		
	7条駐車場	-		階数(建物高さ)	8階建(32.5m)		
	新庁舎敷地	30台	-	駐車場面積	900	-	-
	合計/充足率	30台 (9.6%)	172台 (100.0%)	緑地面積	58		
■必要面積 (m <sup>2</sup> )							
事務機能分(A)	窓口部門	16,499	16,499	-	-		
	民間窓口連携部門	967	967	-	-		
	企画・調整部門	3,453	667	2,786	-		
	管理・専門部門	6,927	-	3,461	3,466		
	設計・施工・監理部門	3,801	-	-	3,801		
	その他の部門	774	-	-	774		
	小計	32,421	18,133	6,247	8,041		
市議会機能分(B)	市議会	1,907	1,907	-	-		
	小計	1,907	1,907	-	-		
求められる機能分(C)	市民活動・交流支援機能	500	500	-	-		
	情報発信機能	90	90	-	-		
	災害対応等機能	290	290	-	-		
	小計	880	880	-	-		
民間窓口機能(D)	社会福祉協議会	400	400	-	-		
	商工会議所	1,400	1,400	-	-		
	小計	1,800	1,800	-	-		
利便施設機能(E)	金融機関等窓口	240	240	-	-		
	小計	240	240	-	-		
合計			37,248	22,960	6,247	8,041	37,248

### (3) 北彩都エリア

#### ア 整備パターンA

14・15街区は、二つの区画に分かれているため、複数の庁舎（14街区：延べ床面積12,000㎡、15街区：延べ床面積25,250㎡）を整備するパターン。

15街区に窓口部門や企画・調整部門、管理・専門部門一部を配置し、14街区には、管理・専門部門の一部、設計・施工・監理部門、その他の部門等を配置する想定です。

来庁者駐車場（想定必要台数：313台）については、新庁舎敷地だけでは33台程度しか確保できず、充足率は10.5%にとどまります。

本整備パターンは、工事期間中の仮設庁舎等を必要としませんが、駐車場の確保が課題です。

北彩都エリア						
整備パターン A						
		項目	14 街区	15 街区		
		所在地	宮下通 11 丁目	宮下通 12 丁目		
		土地所有者	旭川市			
		敷地面積(㎡)	3,000 ㎡	7,700 ㎡		
		現在の状況	空地			
		地域地区	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	—			
		日影規制	適用なし			
		接道道路幅員	北側	20.00m		
	東側	27.00m				
	南側	16.00m				
	西側	20.00m				
		最大延床面積(㎡)	12,000	30,800		
		最大建築面積(㎡)	2,400	6,160		
区分	来庁者 313 台	公用車 172 台	■想定面積 (㎡)			
駐 車 場 設 置 台 数	総合庁舎敷地	—	延床面積	12,000	25,250	
	第二庁舎敷地	—	合計延床面積	37,250		
	第三庁舎敷地	—	建築面積	2,000	5,050	
	7条駐車場	—	階数(建物高さ)	6 階建(24.5m)	5 階建(20.5m)	
	新庁舎敷地	33 台	88 台	駐車場面積	990	2,640
	合計/充足率	33 台 (10.5%)	88 台 (51.2%)	緑地面積	10	10
■必要面積 (㎡)						
事務機能分(A)	窓口部門	16,499	-	16,499		
	民間窓口連携部門	967	645	322		
	企画・調整部門	3,453	-	3,453		
	管理・専門部門	6,927	5,380	1,547		
	設計・施工・監理部門	3,801	3,801	-		
	その他の部門	774	774	-		
	小計	32,421	10,600	21,821		
市議会機能分(B)	市議会	1,907	-	1,907		
	小計	1,907	-	1,907		
求められる機能分(C)	市民活動・交流支援機能	500	-	500		
	情報発信機能	90	-	90		
	災害対応等機能	290	-	290		
	小計	880	-	880		
民間窓口機能(D)	社会福祉協議会	400	-	400		
	商工会議所	1,400	1,400	-		
	小計	1,800	1,400	400		
利便施設機能(E)	金融機関等窓口	240	-	240		
	小計	240	-	240		
合計		37,248	12,000	25,248		
			37,248			

## 2 事業手法別概算事業費の比較

建設候補地ごとの整備パターンにおいて、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、概算事業費を試算しました。

概算事業費は、整備費用と20年間の維持管理費用（賃借料含む。）について試算したものです。（起債や民間資金調達による利息等は含まれていません。）

試算した概算事業費は、現時点での目安であり、具体的な事業費については、今後の庁舎整備の検討を踏まえ、再度、精査検討する必要があります。

### (1) 概算事業費積算に係る諸条件

概算事業費の積算に当たり、諸条件を次のとおり整理しました。

なお、これらの諸条件は、類似した整備事例などから設定したものであり、PFI方式やリース方式は、民間ノウハウが発揮される余地や収益的な要素、競争性などの要因により、民間施行のコスト削減率は大きく影響受けることから、類似した整備事例などから削減率を想定しています。

### ■【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/㎡ 全国類似規模市庁舎建設事例より算出 近年の物価・労務費の上昇を考慮していますが、今後、更に上昇する可能性があります (免震・制震工事費用は含まず。)
	②設計・工事監理費	建物整備費の5% (設計費3.3%, 監理費1.7%)
	③外構等整備費	3.0万円/㎡
	④解体撤去費用	3.7万円/㎡ 民間事業者へのヒアリング調査結果等による
	⑤仮設庁舎費用	10.0万円/㎡ (基礎・撤去費用込み) 民間事業者へのヒアリング調査結果等による
	⑥民間施行コスト削減率	①～⑤の合計×5% 全国類似規模市庁舎建設事例より算出
	⑦移転補償費	建物・土地の価値を評価 営業補償は含まず。
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 全国類似規模市庁舎建設事例より算出

□上記に含まれていないもの

- ・ 什器、備品類購入費用
- ・ 執務室等移転費用

■【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	平成17年発行「建築物のライフサイクルコスト」（監修/国土交通省大臣官房官庁営繕部）より算出 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 全国類似規模市庁舎建設事例より算出
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 全国類似規模市庁舎建設事例より算出
周辺賃貸物件	③民間ビル賃料 (共益費込)	現在の建設候補地周辺の民間ビル賃料(共益費込)を基に算出 年額2.88万円/m <sup>2</sup> (坪単価約8千円/月)
第二庁舎	④第二庁舎賃賃料	直近の第二庁舎賃賃料を基に使用面積により算出 年額0.88万円/m <sup>2</sup>

現庁舎周辺エリア							
整備パターンA							
	項目	総合庁舎	第二庁舎				
	所在地	6条通9丁目	7条通10丁目				
	敷地面積	15,329 m <sup>2</sup>	5,763 m <sup>2</sup>				
	用途地域	商業地域	商業地域				
	容積率	400%	400%				
	建ぺい率	80%	80%				
概算事業費	事業手法	区分	整備費 (億円)	維持管理費(20年間)(億円)			合計 (億円)
				賃貸料	維持管理費	小計	
	直接建設方式	新庁舎	149.4	-	82.4	82.4	231.8
		第二庁舎	0.0	11.0	16.3	27.3	27.3
		合計	149.4	11.0	98.7	109.7	259.1
	PFI方式	新庁舎	142.1	-	78.3	78.3	220.4
		第二庁舎	0.0	11.0	16.3	27.3	27.3
		合計	142.1	11.0	94.6	105.6	247.7
	リース方式	新庁舎	141.9	-	80.3	80.3	222.2
		第二庁舎	0.0	11.0	16.3	27.3	27.3
		合計	141.9	11.0	96.6	107.6	249.5
	整備パターンB						
	項目	総合庁舎	第二庁舎	周辺賃貸物件			
	所在地	6条通10丁目	7条通10丁目	-			
	敷地面積	7,661 m <sup>2</sup>	5,763 m <sup>2</sup>	-			
	用途地域	商業地域	商業地域	-			
	容積率	400%	400%	-			
	建ぺい率	80%	80%	-			
概算事業費	事業手法	区分	整備費 (億円)	維持管理費(20年間)(億円)			合計 (億円)
				賃貸料	維持管理費	小計	
	直接建設方式	第三庁舎	137.1	-	79.7	79.7	216.8
		第二庁舎	0.0	11.0	16.3	27.3	27.3
		周辺賃貸物件	0.0	-	4.5	4.5	4.5
		合計	137.1	11.0	100.5	111.5	248.6
	PFI方式	第三庁舎	130.4	-	75.7	75.7	206.1
		第二庁舎	0.0	11.0	16.3	27.3	27.3
		周辺賃貸物件	0.0	-	4.5	4.5	4.5
		合計	130.4	11.0	96.5	107.5	237.9
	リース方式	第三庁舎	130.2	-	77.7	77.7	207.9
		第二庁舎	0.0	11.0	16.3	27.3	27.3
周辺賃貸物件		0.0	-	4.5	4.5	4.5	
合計		130.2	11.0	98.5	109.5	239.7	

現庁舎周辺エリア 整備パターンC							
		項目	第三庁舎敷地	総合庁舎敷地 (1・2階)	第二庁舎敷地		
		所在地	6条通10丁目	6条通9丁目	7条通10丁目		
		敷地面積	7,661 m <sup>2</sup>	15,329 m <sup>2</sup>	5,763 m <sup>2</sup>		
		用途地域	商業地域	商業地域	商業地域		
		容積率	400%	400%	400%		
		建ぺい率	80%	80%	80%		
概算事業費	事業手法	区分	整備費 (億円)	維持管理費(20年間)(億円)			合計 (億円)
				賃貸料	維持管理費	小計	
	直接建設方式	第三庁舎	117.1	-	67.4	67.4	184.5
		総合庁舎(1階・2階)	23.5	-	13.8	13.8	37.3
		第二庁舎	0.0	11.0	16.3	27.3	27.3
		合計	140.6	11.0	97.5	108.5	249.1
	PFI方式	第三庁舎	111.4	-	64.0	64.0	175.4
		総合庁舎(1階・2階)	23.5	-	13.8	13.8	37.3
		第二庁舎	0.0	11.0	16.3	27.3	27.3
		合計	134.9	11.0	94.1	105.1	240.0
	リース方式	第三庁舎	111.2	-	65.7	65.7	176.9
		総合庁舎(1階・2階)	23.5	-	13.8	13.8	37.3
		第二庁舎	0.0	11.0	16.3	27.3	27.3
合計		134.7	11.0	95.8	106.8	241.5	

買物公園エリア 整備パターンA							
	項目	新庁舎	第二庁舎敷地	周辺賃貸物件			
	所在地	6条通7丁目	7条通10丁目	-			
	敷地面積	3,828㎡	5,763㎡				
	用途地域	商業地域	商業地域				
	容積率	600%	400%				
	建ぺい率	80%	80%				
概算事業費	事業手法	区分	整備費 (億円)	維持管理費(20年間)(億円)			合計 (億円)
				賃貸料	維持管理費	小計	
	直接建設方式	新庁舎	99.1	-	60.1	60.1	159.2
		第二庁舎	0.0	11.0	16.3	27.3	27.3
		周辺賃貸物件	0.0	-	46.3	46.3	46.3
		合計	99.1	11.0	122.7	133.7	232.8
	PFI方式	新庁舎	94.5	-	57.1	57.1	151.6
		第二庁舎	0.0	11.0	16.3	27.3	27.3
		周辺賃貸物件	0.0	-	46.3	46.3	46.3
		合計	94.5	11.0	119.7	130.7	225.2
	リース方式	新庁舎	94.3	-	58.6	58.6	152.9
		第二庁舎	0.0	11.0	16.3	27.3	27.3
		周辺賃貸物件	0.0	-	46.3	46.3	46.3
		合計	94.3	11.0	121.2	132.2	226.5
	市街地再開発	新庁舎	96.9	-	60.1	60.1	157.0
		第二庁舎	0.0	11.0	16.3	27.3	27.3
		周辺賃貸物件	0.0	-	46.3	46.3	46.3
		合計	96.9	11.0	122.7	133.7	230.6



北彩都エリア							
整備パターンA							
	項目	14 街区		15 街区			
	所在地	宮下通 11 丁目		宮下通 12 丁目			
	敷地面積	3,000 m <sup>2</sup>		7,700 m <sup>2</sup>			
	用途地域	商業地域					
	容積率	400%					
	建ぺい率	80%					
概算事業費	事業手法	区分	整備費 (億円)	維持管理費(20年間)(億円)			合計 (億円)
				賃貸料	維持管理費	小計	
	直接建設方式	14 街区	50.7	-	31.4	31.4	82.1
		15 街区	106.9	-	66.1	66.1	173.0
		合計	157.6	0.0	97.5	97.5	255.1
	PFI方式	14 街区	48.4	-	29.8	29.8	78.2
		15 街区	101.8	-	62.8	62.8	164.6
		合計	150.2	0.0	92.6	92.6	242.8
	リース方式	14 街区	48.2	-	30.6	30.6	78.8
		15 街区	101.6	-	64.4	64.4	166.0
		合計	149.8	0.0	95.0	95.0	244.8

第7章の整備パターンには、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の保存や利活用を求める市民意見もあります。

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いるほか、現存する近代建築として、国際機関のDOCOMOMO（注1）にも選定されています。

他都市での庁舎建替の事例の中には、歴史的、建築的価値があるとされる旧庁舎の解体が非常に大きな問題となった事例もあります。

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。

### 注1 DOCOMOMO（ドコモモ）

20世紀の建築における重要な潮流であったモダン・ムーブメントの歴史的・文化的重要性を認識し、その成果を記録するとともに、それにかかわる現存建物・環境の保存を訴えるために、1988年に設立された国際学術組織。

平成26年度は、庁舎に求められる機能や役割、庁舎の規模、建替場所、事業手法などの課題について庁内で検討を進め、本資料を作成したところです。

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幅広く市民意見をお聞きするタウンミーティングなどの実施を予定しており、また、それらの市民意見を踏まえ、学識経験者や市内各団体の推薦者、公募市民により構成される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。

■【平成27年度の検討スケジュール】

