

京都市上下水道局南部拠点整備事業
基本計画（概要版）

<目次>

第 1	南部拠点の整備に係る基本方針	P1
第 2	計画地の条件整理及び現況把握	P2
	1 計画地の位置及び現況	
	2 主な地域地区指定及び法的規制	
第 3	施設機能及び施設規模の検討	P4
	1 現施設の課題，配慮すべき事項	
	2 施設検討に際しての留意点	
	3 施設機能及び施設規模の検討	
第 4	施設計画	P5
	1 施設計画の基本方針（配慮すべき基本的性能の整理）	
	2 土地利用計画（配置計画）	
	3 ゾーニング計画（平面計画，断面計画）	
	4 景観計画	
	5 情報セキュリティ計画	
第 5	事業手法	P11
	1 事業手法の比較	
	2 スケジュール	

平成 30 年 9 月

京都市上下水道局

はじめに

京都市では、これまでから、市民の皆さまの御協力を得て、老朽化が進む水道配水管の更新をスピードアップさせるとともに、浸水対策をはじめとする防災・危機管理対策を強力に推進するなど、着実に事業を推進してきた。

一方、本市の上下水道事業については、節水型社会の定着や人口減少等による水需要の減少に加え、管路・施設の更なる老朽化の進行により、今後の経営環境は一層厳しさを増す見通しであるほか、地震や大雨等の災害への備えや、これまでに培ってきた技術の継承など、様々な課題に直面している。

京都市上下水道局では、こうした課題を踏まえ、市民の皆さまの重要なライフラインである水道・下水道を将来にわたって守り続けるために、「目指す将来像」や今後10年間の取組をまとめた、京都市上下水道事業経営ビジョン「京（みやこ）の水ビジョン—あすをつくる—」を平成30年3月に策定した。

この中で、基本理念（京の水からあすをつくる）を実現するための重要な取組の一つとして、市内南北2箇所の実業・防災拠点の整備を掲げている。

事業・防災拠点とは、市内に点在する水道・下水道の実業所や窓口機能を集約化して効果的・効率的な事業執行体制を構築し、合わせて、漏水や、地震・大雨等の大規模災害の発生時には、迅速な復旧対応に当たるとともに、他都市からの応援を受け入れる等、事業活動・災害対応の拠点となるものである。

平成29（2017）年7月には、北部エリアの実業・防災拠点として「太秦庁舎」を開庁させたところであり、南部エリアについても、地下鉄烏丸線十条駅の西側に位置する上下水道局元資器材・防災センター用地を活用し、2022年度の開庁を目指して、拠点の整備を進めることとしている。

この「京都市上下水道局南部拠点整備事業基本計画」は、「京（みやこ）の水ビジョン—あすをつくる—」等の上位計画やその他の関連計画を踏まえ、南部エリアの実業・防災拠点の整備に係る基本方針をはじめ、施設の機能や規模、配置計画、整備手法等を取りまとめたものであり、今後の基本設計や事業運営の指針となるものである。

私たちの将来世代に、今と変わらない安全で安心な水道・下水道を引き継いでいくためには、今後の社会情勢等を予測し、将来を見据えた持続可能な事業及び経営を行うことが求められている。

本基本計画に基づき着実に整備事業を進め、南北2拠点化を実現し、市民の皆さまの生活を支える水道・下水道を50年後、100年後の将来にわたって守り続けるための体制を着実に築いていく。

第1 南部拠点の整備に係る基本方針

上下水道局では、京都市上下水道事業経営ビジョン「京（みやこ）の水ビジョン—あすをつくる—」（以下「経営ビジョン」という。）において、様々な取組を通じて、市民の皆さまの生活を支える重要なライフラインである水道・下水道を50年後、100年後の将来にわたって守り続けていくことを目標に掲げている。

その実現のためには、「社会情勢の変化に柔軟に対応できる効果的・効率的な業務執行体制及び大規模災害等の非常時に備えた危機管理体制の構築」、「漏水の発生や浸水被害等の災害時に市民への影響を最小限に止めるための機能の充実」、「事業所等の維持管理及び改築等に係るライフサイクルコストの縮減並びに資産の有効活用による財政基盤の強化」を図ることが不可欠であり、特に、南部拠点の整備に際しては、上下水道局本庁舎（以下「局本庁舎」という。）も含めた市内南部エリアを所管する水道・下水道の事業所を集約することとしている。

以上のことから、上位計画等を踏まえつつ、南部拠点の整備に係る基本方針を次のとおり定める。

基本方針1 効果的・効率的な事業運営、サービスの向上を推進する庁舎

事業の拠点として、上下水道事業を効果的・効率的に運営するため、局本庁舎及び市内に点在している事業所を集約する庁舎として整備し、各部署間での連携強化を図り、業務効率を高めるとともに、市民や工事事業者の皆さまが手続等を一箇所で行えるようにします。

基本方針2 災害から、まちとくらしを守る庁舎

防災の拠点として、漏水や、地震・大雨等の大規模災害に対する迅速な復旧対応を行う体制を整えるとともに、それらに備えた防災訓練等の実施のために必要な整備を行い、施設被害を早期に回復させ、市民生活への影響を最小限にとどめます。

基本方針3 環境に配慮した、全ての人にやさしい庁舎

「環境共生と低炭素のまち・京都」にふさわしい取組を一層推進するため、地球環境への負荷を低減した高い環境性能を持つ庁舎として整備するとともに、訪れる全ての人への配慮が行き届いた庁舎とします。

基本方針4 上下水道事業の継続を可能にする経営基盤を支える庁舎

建物の長寿命化や設備のランニングコストの削減を図るなど、全体のライフサイクルコストを見据えた整備を行うとともに、保有資産の有効活用を図ることで、安定的な事業運営に努めます。

第2 計画地の条件整理及び現況把握

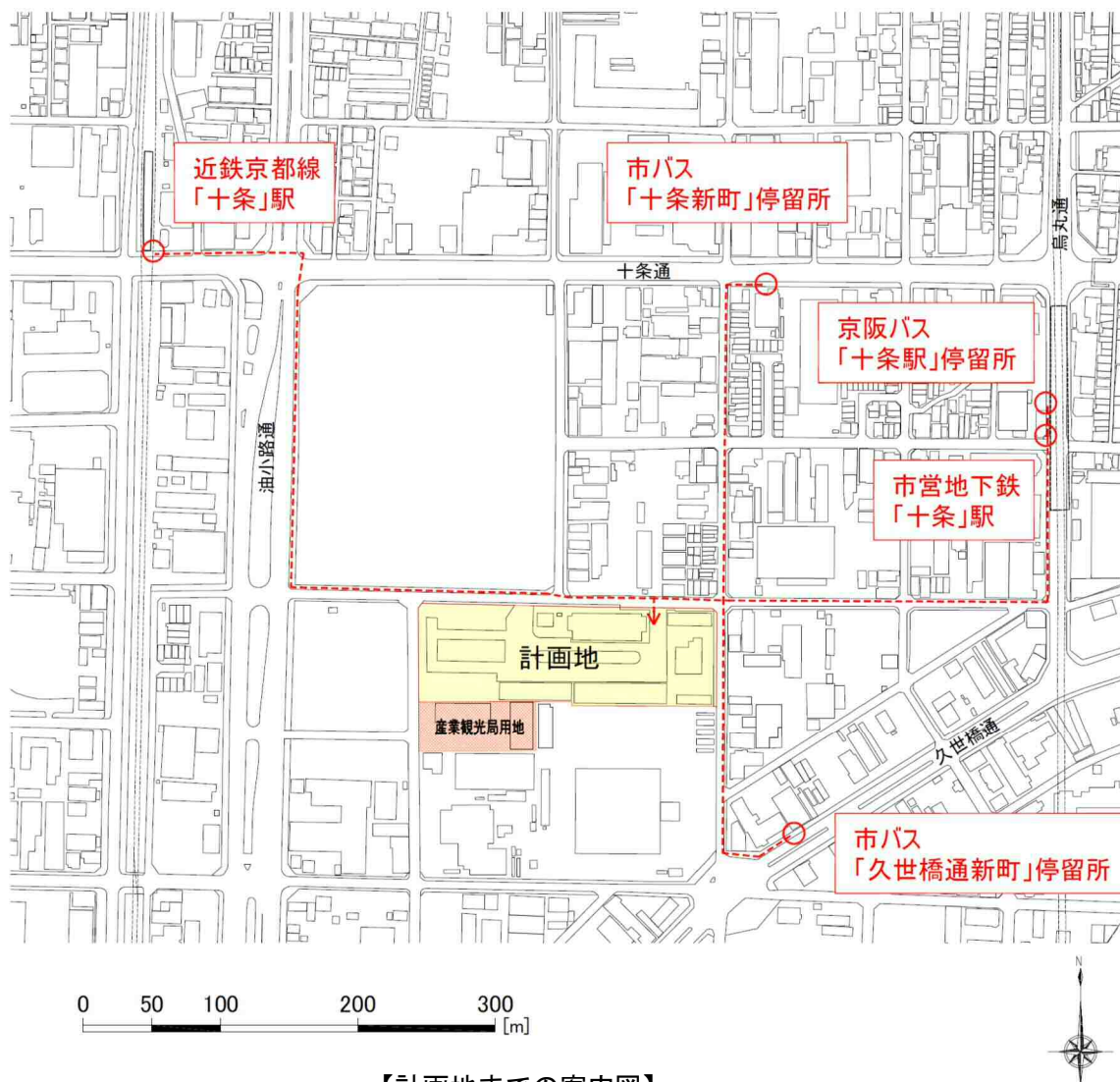
1 計画地の位置及び現況

(1) 位置

京都市南区上鳥羽鉾立町 11-3, 11-4

(2) 交通

- ・ 京都市営地下鉄 「十条」 駅から西に約 420m
- ・ 近鉄京都線 「十条」 駅から東に約 630m
- ・ 京都市営バス 「久世橋通新町」 停留所から北に約 300m
「十条新町」 停留所から南に約 320m
- ・ 京阪バス「十条駅」 停留所から西に約 440m
- ・ 計画地への主要な公共交通機関は、鉄道、地下鉄の他バスがある。いずれの公共交通機関も「京都」 駅からアクセス可能であり、利便性は高い。



(3) 計画地及び周辺状況等

ア 計画地について

- ・ 十条通、烏丸通、久世橋通及び油小路通に囲まれた一面にあるが、これら的大通りには面していない。
- ・ 南側を隣地に、西側を公園、北側及び東側を道路に囲まれたほぼ長方形の土地である。隣接する道路幅員は、北側 12m（一部 8m）、東側 8mとなっており、車両によるアクセスはしやすい。
- ・ 現在、京都市上下水道局の「水道部水道管路管理センター南部給水工事課」（元資器材・防災センター）が設置されており、事務所棟、倉庫棟及び自動車車庫が設けられている。
- ・ 倉庫棟には、量水器（水道メーター）のほか、緊急時・災害時に備えた配管資材が保管されている。また、計画地の地下には耐震貯水槽（100 t）が設けられている。

イ 周辺状況等

- ・ 周辺街区内には、運輸・交通・製造関連の事業所のほか、スクラップ材などを扱うリサイクル工場も複数あるが、戸建て住宅を中心とした住宅地も含まれる。
- ・ 商業施設・飲食店については、元資器材・防災センター用地を中心に半径概ね 500mに、規模の大小はあるが、30 軒ほどの店舗がある。

(4) 面積

15,415.61 m²

2 主な地域地区指定及び法的規制

項目	内容
用途地域	工業地域
建ぺい率	60%
容積率	300%
高度地区	高さ制限なし
防火地域	準防火地域
高度利用地区	らくなん進都鴨川以北産業集積地区
屋外広告物規制	第7種規制地域
眺望景観	遠景デザイン保全区域

第3 施設機能及び施設規模の検討

1 現施設の課題、配慮すべき事項

- ① 南部エリアを所管する上下水道局の各事業所は、市内に点在しており、市民や工事事業者が複数の事業所等に出向かなければならない。
- ② 本計画において移転対象としている局本庁舎は、各部署の執務室等が別のフロアや建物に分散して設置されている他、事業者との打合せスペース等が不足している。
- ③ 水道事業・公共下水道事業の技術的な図面、歴史的な資料等を本市の他施設を借りる等して保管している状態であり、業務遂行上の課題がある。
- ④ 市内に点在する事業所等を現状のまま維持すれば、今後、各事業所等の維持管理や建替えに係る経費が必要となり、上下水道局の財政に大きな負担となる。
- ⑤ 防災の拠点としては、局本庁舎及び事業所と緊急用資材等の保管場所を集約することで、より機動的で迅速な対応を行うことができるよう配慮が必要である。

南部拠点整備に当たっては、これらの課題を解消できるよう、事業所の集約化、適切なスペースの確保、財政負担の軽減、防災機能の充実を目指した施設づくりが必要となる。

2 施設検討に際しての留意点

- 事業の拠点として、将来の組織・業務の拡大、縮小、変更にも柔軟に対応し、上下水道事業を効果的・効率的に運営することができる執務室の配置が可能であること。
- 防災の拠点として、必要な資材・物資を保管する倉庫や、大規模災害時の受援機能、防災訓練等を行える活動スペース等を確保すること。
- 保有資産の有効活用を可能とする施設のセキュリティ対策や動線を確保すること。

3 施設機能及び施設規模の検討

現況の調査、集約予定の所属の職員数及び公用車の台数等を踏まえ、施設規模を算定

業務所要面積※1 事務室・執務室 (共用部分含む)	約16,700㎡
資器材倉庫	約2,400㎡
活動スペース	約1,000㎡以上
駐車場※2	約200台
敷地面積	約8,500㎡

※1 上下水道局の業務遂行に必要な延床面積

※2 敷地の効率的な活用が可能となる立体化を想定。

第4 施設計画

1 施設計画の基本方針（配慮すべき基本的性能の整理）

（1）基本方針1 効果的・効率的な事業運営，サービスの向上を推進する庁舎

- ア 将来の変化への柔軟な対応と効果的・効率的な業務遂行が可能な執務室
- イ わかりやすく，利用しやすい庁舎

（2）基本方針2 災害から，まちとくらしを守る庁舎

- ア 災害時の拠点として業務を継続するための耐震性，耐火性，耐浸水性の確保
- イ 災害時の拠点として機動的に活動するための機能の確保・充実

（3）基本方針3 環境に配慮した，全ての人にやさしい庁舎

- ア 環境設備・機能によるエネルギーの削減，周辺環境への配慮
- イ 訪れる全ての人への配慮

（4）基本方針4 上下水道事業の継続を可能にする経営基盤を支える庁舎

- ア 建物の長寿命化や設備のランニングコストの低減
- イ 保有資産の有効活用

2 土地利用計画（配置計画）

（1）配置計画の検討条件

ア 既存施設の撤去

施設規模の検討結果から，整備に必要となる敷地面積は 8,500 m²程度と見込まれ，計画地に新庁舎を効果的に整備するためには，既存施設の活用や既存空地への配置が困難であることから，既存施設を撤去する必要がある。

イ 施設の位置

新庁舎が防災拠点であることを踏まえると，現状の計画地の周辺状況から，計画地の北側及び東側の2面に車両の出入口を設置する必要があることから，計画地の東側部分に施設を配置することが適当である。

ウ 執務室等の仮移転

既存施設を撤去するためには，倉庫に保管されている緊急用資材や水道メーターの他，事務所棟内の執務室を仮移転させる必要がある。また，南部拠点への集約を予定している水道管路の事業所についても，執務室等と合わせて同じ場所に仮移転させることにより，効果的・効率的な業務執行体制の早期構築に繋がる。業務への影響や経済性を考慮した場合，代替地を確保するよりも，構造物の少ない計画地の西側部分に仮移転させる方が効率的である。

(2) 施設規模について

- ・ 庁舎棟建築面積は 2,000 m²～3,250 m²（共用部分を含む。）に設定する。
- ・ 倉庫を新庁舎及び駐車場 1 階部分に約 2,400 m²設ける。
- ・ 活動スペースは 1,000 m²以上確保する。
- ・ 施設配置は敷地面積を 8,500 m²として、計画地の東側部分に設定する。
- ・ 施設配置計画の比較は、敷地面積 8,500 m²における各プランの建築面積に応じた最大の容積率に設定する。（最大延床面積）

(3) 動線計画について

- ・ 駐車場等の利用に係る車両動線を想定する。
- ・ 活動スペースに係る車両動線を想定する。
- ・ 倉庫への資材の搬入、搬出に係る動線を想定する。

(4) 駐車場について

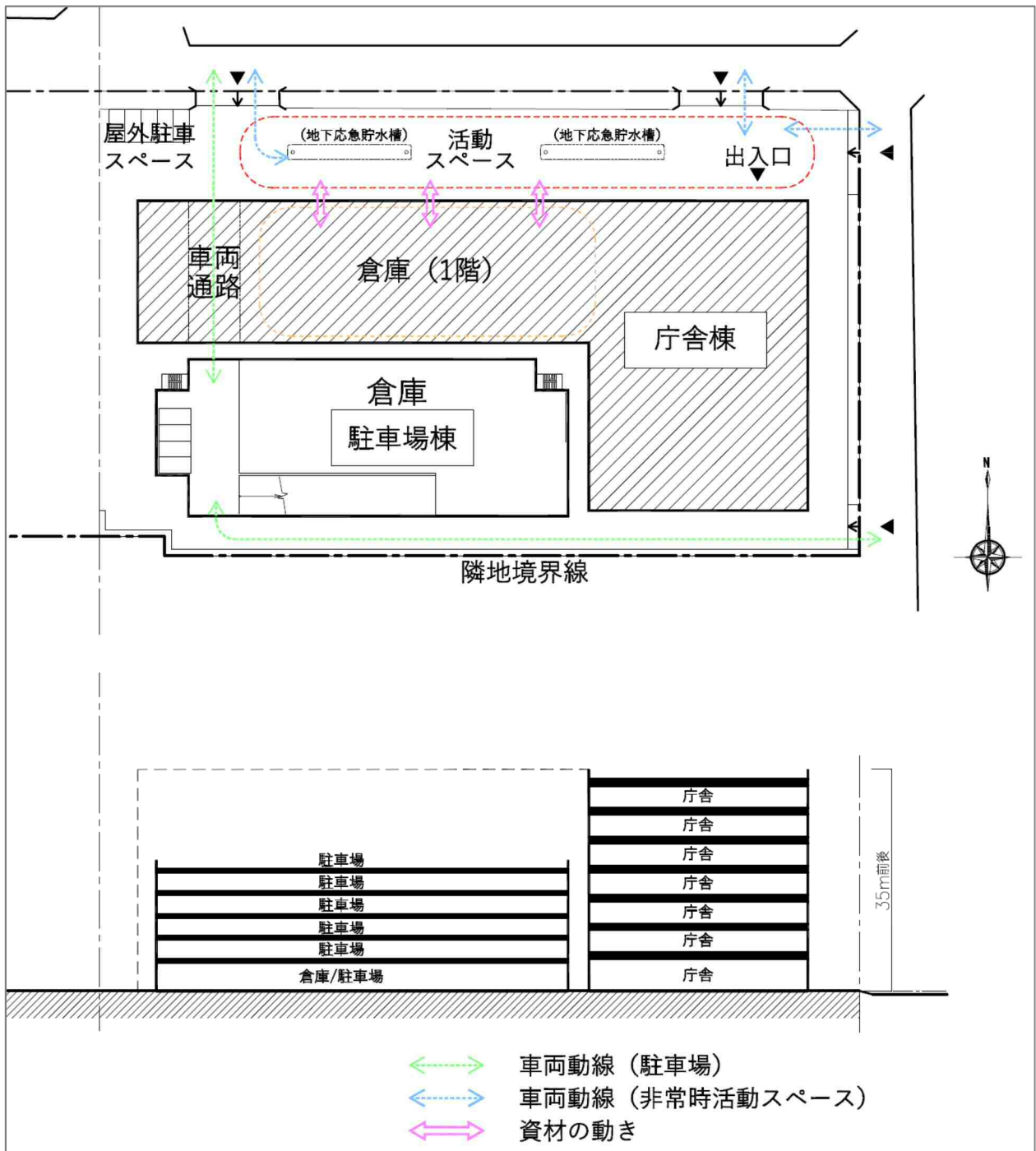
- ・ 立体駐車場により整備する。
- ・ 周辺への騒音等の影響を考慮する。

上記のとおり、南部拠点整備に係る配置検討条件及び施設規模を設定し、次ページ以降、3つの施設配置計画プランを検討する。

施設配置計画比較

① 1フロアの面積を広くしたプラン

(庁舎棟地上7階, 建築面積3,250㎡, 最大延床面積約22,700㎡)

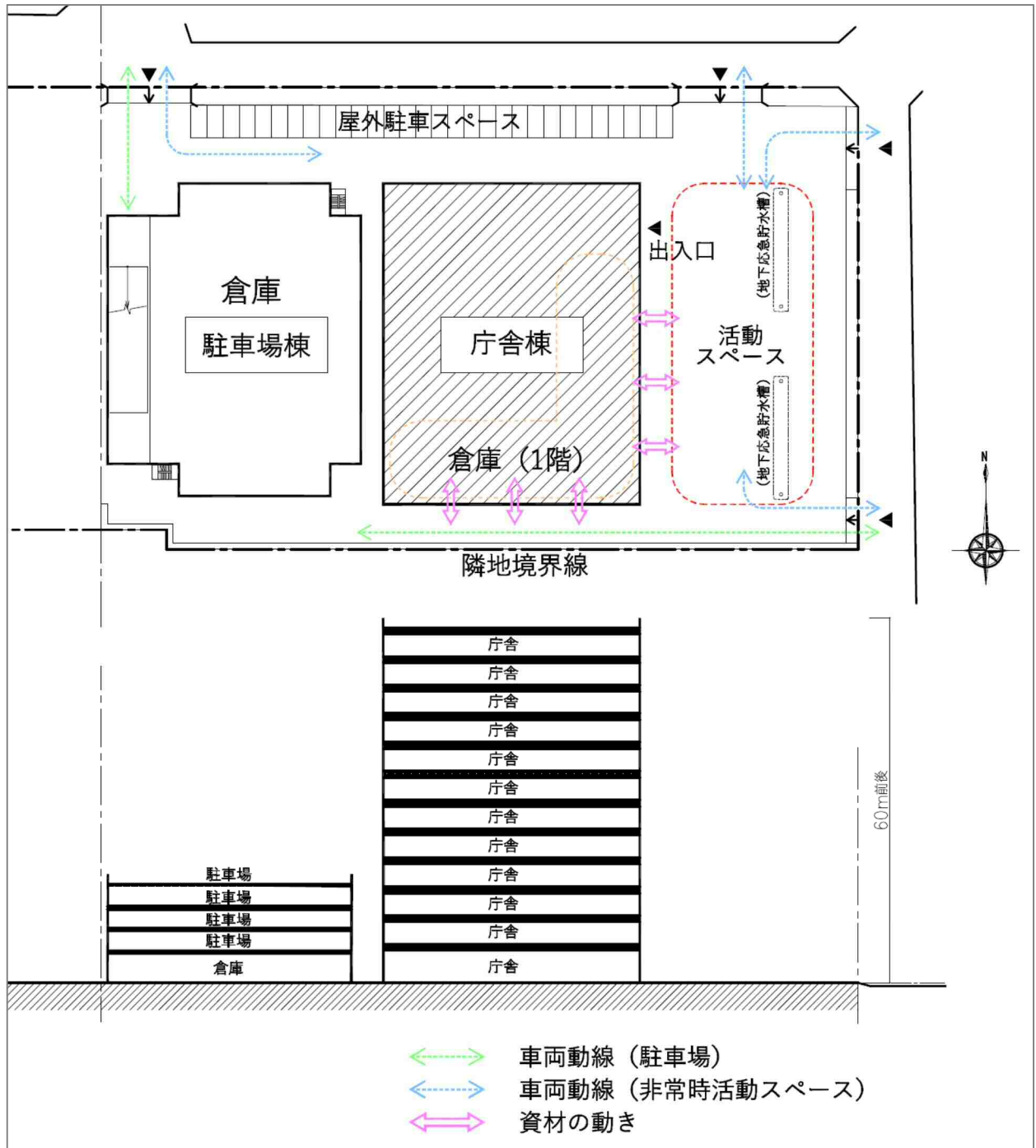


(特徴)

- 庁舎棟の主たる出入口を北側に設定する。
- 1フロアの面積が広いので、関係部署を1フロアにまとめて配置しやすい。
- 敷地北側に活動スペースを設ける。
- 駐車場棟は庁舎棟の南側に設置する。

② 建物の高さを高くしたプラン

(庁舎棟地上 12 階, 建築面積 2,000 m², 最大延床面積約 24,000 m²)

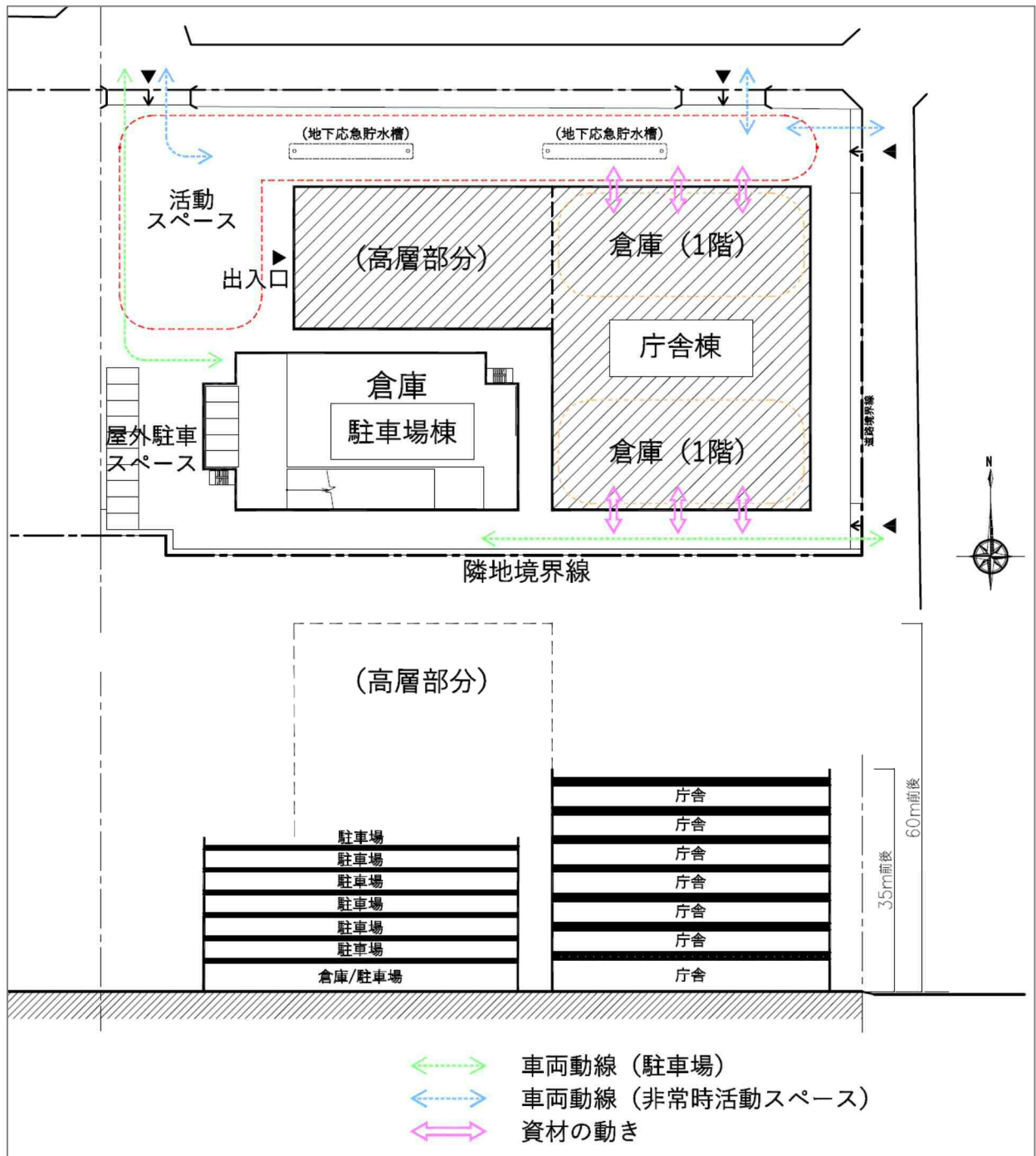


(特徴)

- 庁舎棟の主たる出入口を東側に設定する。
- 庁舎棟を中央に配置し, 周辺からの離隔距離を確保したうえで, できるだけ上部空間を生かす。
- 敷地東側に活動スペースを設ける。
- 駐車場棟は庁舎棟の西側に設置する。

③ 高層部分と低層部分を組み合わせたプラン

(庁舎棟地上 7 階～12 階, 建築面積 2,880 m², 最大延床面積約 24,500 m²)



(特徴)

- ・ 庁舎棟の主たる出入口を西側に設定する。
- ・ 敷地西側と北側に活動スペースを設ける。
- ・ 駐車場棟は庁舎棟の南側に設置する。

3 ゾーニング計画（平面計画，断面計画）

庁内でのヒアリングや施設利用状況を踏まえ、各階の配置に関する検討を行うが、詳細は、業務特性や利用者属性・利用頻度等を踏まえ、今後決定する。

施設の利便性や機能性に配慮した階配置に関する要件は、次のとおりである。

○資器材倉庫

保管する資器材、特に緊急用資材は重量があるものや災害時の復旧工事に用いるものがあり、搬出入時の利便性を考慮した場合、1階に配置すること及び活動スペースに隣接する箇所に配置することが適当である。

○広報スペース

上下水道事業に関する情報発信の場であり、庁舎の顔となるスペースであることから、来庁者がアクセスしやすい1階に配置することが適当である。

○窓口機能

市民や工事事業者が利用することを考慮すると、アクセスのしやすい低層階に設置することが望ましい。

○執務スペース

現在の局本庁舎では関係部署が別フロアに分散して配置されているが、できる限り関係部署を一つのフロアに集めて配置することが望ましい。

○会議室

緊急時に作戦室や参集スペースとして機能することを想定する会議室は、通常時の会議に用いる際の利便性及び大規模災害時の応援協定を締結している各自治体の応援部隊を受け入れることを踏まえた配置を考慮する必要がある。

○資産活用スペース

容積率を最大限に活用し得られたスペースを民間企業等が入居できる資産活用スペースとする。同スペースは、入居者や来訪者のアクセスしやすいフロアとすることが望ましいが、セキュリティの確保にも配慮する必要がある。

4 景観計画

（1）景観への配慮

計画地は、遠景デザイン保全区域に該当し、建築物の形状に関する規制はないが、外壁や屋根等の色彩については、周辺環境との調和に配慮が必要となる。

（2）施設計画の基本方針等との両立

- ・ 太陽光発電設備や屋外設備置場等の、外部から視認できる範囲について、配慮が必要となる。
- ・ 建築物や外部の緑化計画について、街並みや周辺環境への配慮が必要となる。

5 情報セキュリティ計画

秘密保持・個人情報保護の観点から、来庁者の立入可能な範囲を明確にし、情報の重要度に応じた段階的なセキュリティ設定を行うなど、計画上の配慮を行う。

また、執務エリアと資産活用エリアの明確な区分を行う。

第5 事業手法

今後の大変厳しい経営環境を踏まえ、当該事業の特性を十分に把握し、民間活力の活用を視野に効果的・効率的な最適手法を比較検討する。

1 事業手法の比較

(1) 事業手法の比較検討に際しての配慮事項

- ア 事業・防災拠点であることへの配慮
- イ 厳しい経営環境等への配慮
- ウ 竣工予定時期への配慮
- エ 公平性・透明性・競争性の確保

(2) 比較する事業手法

本事業の特性を勘案し、従来手法、DBM手法及びPFI手法の3ケースを想定し、事業手法の比較を行う。

ア 従来手法

資金調達から設計、施工、維持管理の全ての業務について、京都市が個別に仕様発注する。

イ DBM（デザイン・ビルド・メンテナンス）手法

資金調達は京都市が行い、設計、施工、維持管理の各業務は民間に一括で性能発注する。

【特徴】性能発注による民間の創意工夫や一括発注によるコスト削減、工期の短縮が期待できる。

ウ PFI（プライベート・ファイナンス・イニシアティブ）手法

資金調達から設計、施工、維持管理の全ての業務について、民間に一括で性能発注する。

【特徴】性能発注による民間の創意工夫や一括発注によるコスト削減、工期の短縮に加えて、民間のノウハウを活かした資産活用が期待できる。

(3) 事業手法の比較（VFMの試算）

施設計画の検討結果及び事業手法の比較検討に際しての配慮事項を踏まえ、将来の組織変更や保有資産の有効活用等を考慮し、次のA、Bの2つの場合について各事業手法におけるVFM（バリュー・フォー・マネー）を試算した。

- A 新庁舎の施設規模を、資産活用を考慮せず、業務所要面積 16,700 m²と設定した場合
- B 新庁舎の施設規模を、資産活用を考慮し、最大延床面積のうち最も広い 24,500 m²と設定した場合

<試算結果>

	事業手法			
	従来手法	DBM手法	PFI手法	
資金調達	公共	公共	民間	
設計	公共	民間	民間	
施工	公共	民間	民間	
維持管理	公共	民間	民間	
資産活用	公共	公共	民間	
土地所有	公共			
施設所有	公共		公共（BTO）	
事業期間	20年（うち、設計・施工3箇年）			
施設規模	A（資産活用なし）：業務所要面積 新庁舎 16,700㎡ + 駐車場 7,200㎡ B（資産活用あり）：最大延床面積 新庁舎 24,500㎡ + 駐車場 7,200㎡			
維持管理期間	17年			
VFM	A	—	約 6.5%	約 8.6%
	B	—	約 6.9%	約 9.3%

（４）最適事業手法

VFMの試算結果や事業手法の比較検討に際しての配慮事項を踏まえて評価した結果、保有資産の有効活用を含めたPFI手法を採用することが、最も効果的であることが分かった。

２ スケジュール

平成30（2018）年度	実施方針及び要求水準書等の検討，附属機関の設置
平成31（2019）年度	実施方針等の公表，特定事業の選定，事業者選定，基本設計
2020年度	実施設計，建設工事
2021年度	建設工事
2022年度	竣工，開庁，維持管理開始