

京都市上下水道局南部拠点整備事業
基本計画

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箇所の事業・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・下水道の事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、北部エリアの事業・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、南部エリアの事業・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。

<目次>

第 1	南部拠点の整備に係る基本方針	P1
1	上位計画及び関連計画	P1
2	基本方針	P4
第 2	計画地の条件整理及び現況把握	P5
1	計画地の位置及び現況	P5
2	周辺市街地の現況	P9
3	地域地区指定及び法的規制	P12
第 3	施設機能及び施設規模の検討	P17
1	現施設の実態及び課題の整理	P17
2	施設機能及び施設規模の検討	P19
第 4	施設計画	P25
1	施設計画の基本方針（配慮すべき基本的性能の整理）	P25
2	土地利用計画（配置計画）	P27
3	ゾーニング計画（平面計画，断面計画）	P32
4	景観計画	P32
5	情報セキュリティ計画	P33
6	管理（区分）計画	P33
第 5	事業手法	P34
1	事業手法の比較	P34
2	スケジュール	P36
第 6	資料	P37
1	規制区域範囲図	P37

第1 南部拠点の整備に係る基本方針

ここでは上位計画及び関連計画の内容を整理するとともに、京都市上下水道局の南部拠点整備事業に係る施設整備の基本方針を定めるものとする。

1 上位計画及び関連計画

本市では、21世紀の京都のまちづくりの方針を理念的に示す長期構想である「京都市基本構想（平成13（2001）～2025年）」の具体化のため、全市的な観点から取り組む主要な政策を示す計画として、平成13（2001）年1月に「京都市基本計画（第1期）（平成13（2001）～22（2010）年度）」を、平成22（2010）年12月に「京都市基本計画（第2期）（平成23（2011）～2020年度）」を策定している。

上下水道局では、京都市基本計画を受ける政策分野ごとの計画のうち、水道事業・公共下水道事業の分野別計画として、京都市上下水道事業経営ビジョン「京の水ビジョン—あすをつくる—（2018-2027）」（以下「経営ビジョン」という。）及びその前期5箇年の実施計画である「京都市上下水道事業中期経営プラン（2018～2022）」を平成30（2018）年3月に策定しており、これらの中に重要な取組の1つとして、南部拠点整備事業を位置付けている。

このほか、本市の地域における地震災害の応急対策等に関する事項を定める「京都市地域防災計画（震災対策編）」において、水道・下水道のライフラインに関する災害応急対策を示している。

また、本市の公共建築物の構想、計画、設計、施工、管理等の各段階における具体的な検討の指針として活用することを目的に策定した「京都市公共建築デザイン指針」においては、公共建築整備の在り方と今後の方向性を示している。

以下に、上記の各計画等における記載内容のうち、本事業に関連する部分について概要を示す。

（1）「京都市基本計画（第2期）」（平成22（2010）年12月策定）

○ 上下水道事業の経営基盤の強化・安定

上下水道事業について、将来にわたり安定した経営を行っていくため、維持管理や建設再投資に係るコスト管理の徹底、上下水道の一体体制による技術、資金等管理の一元化の推進など、一層効率的・効果的な事業運営を実施し、財政の健全化・経営基盤の強化に努める。

○ 公共建築物の先導的整備

既存公共建築物の長寿命化やライフサイクルコスト（建設、運用、撤去に係る総経費）の縮減、維持修繕費用の平準化をめざした最適維持管理の取組を推進するため、耐震化、省エネルギー化、バリアフリー化を含めた計画的改修・修繕を行い、施設の安全性の確保と質の向上を先導的に行う。公共建築物の整備に当たっては、京都らしい環境配慮建築物とすること及び景観政策のモデルとなるように率先的に取り組む。

○ 創造を続ける南部地域のまちづくり

京都の新たな活力を担う地域をめざす「らくなん進都」をはじめとする南部地域においては、

創造的な活動を支える快適かつ魅力ある都市環境を形成するため、公共交通網の充実や緑化の促進、環境負荷の軽減に資する取組等を推進する。(中略) 住民、企業、大学、行政等の多様な主体による交流及び連携を促進する。

(2) 「京都市上下水道事業経営ビジョン(京の水ビジョン)ーあすをつくるー(2018~2027)」及び「京都市上下水道事業中期経営プラン(2018~2022)」(平成30(2018)年3月策定)

○ 「公助」としての災害に強い施設整備や危機管理体制の強化

危機事象に対応するため、上下水道局として危機管理の在り方を構築し、「公助」の役割を果たすため、災害に強い施設整備や体制の強化を進める。

○ 施設マネジメントの実践等によるライフサイクルコストの縮減

施設マネジメントの実践や工事の品質向上により、ライフサイクルコストの縮減を図り、限られた財源でも必要な事業を着実に推進する。

○ 業務執行体制の見直しや民間活力の導入等による経営の効率化

公営企業としての責任を果たしつつ、業務執行体制の効率化や民間活力の導入を図り、生産性を向上させる。

○ 将来にわたって事業を持続していくための財務体質の更なる強化

長期的な視点に立ち、大規模更新に備えた資金確保に加え、保有資産の有効活用等による収入源の確保・創出を進め、財務体質を強化する。

(3) 「京都市地域防災計画(震災対策編)」(昭和38年3月制定,平成29(2017)年12月修正)

○ 応急給水活動

大規模な地震により水道施設に被害が生じ、水道給水が停止した場合、生命を維持するための飲料水と生活用水を速やかに供給する必要がある。

○ ライフライン施設の応急対策

電気、ガス、通信、水道、下水道等のライフラインは、市民生活を維持するうえで必要不可欠な役割を担うため、それぞれの事業者は、地震によって被害が発生した場合には、その早急な復旧と危険防止のための措置を実施する。

(4) 「京都市公共建築物デザイン指針」(平成12(2000)3月策定)

○ デザインに臨む設計者の基本姿勢と必須の準備作業(三つの心得)

しつらえる…公共建築としてのコンセプト(基本理念)をつくりあげる

よみとく…敷地条件・周辺環境を把握する

おしはかる…施設利用の視点に配慮する

- ハードデザインを実践していくうえでの具体的手法と留意点（五つの技法）
 - つろくさせる…景観・まちなみとの関係性をもたせる
 - こころをくばる…バリアフリーやユニバーサルデザインの視点をもつ
 - なじませる…エコロジー・環境共生の視点を取り込んだ快適な空間をつくる
 - そなえる…防災・安全性への対応を図る
 - しまつする…ライフサイクルコストやコスト縮減など経済性に配慮する

（５）その他の関連計画等

- ・京都市都市計画マスタープラン
- ・京都市公共施設マネジメント基本計画
- ・京都市環境モデル都市行動計画
- ・京都市南区基本計画（第２期）
- ・らくなん進都（高度集積地区）まちづくり推進プログラム
- ・京都駅東南部エリア活性化方針

2 基本方針

上下水道局では、経営ビジョンにおいて、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

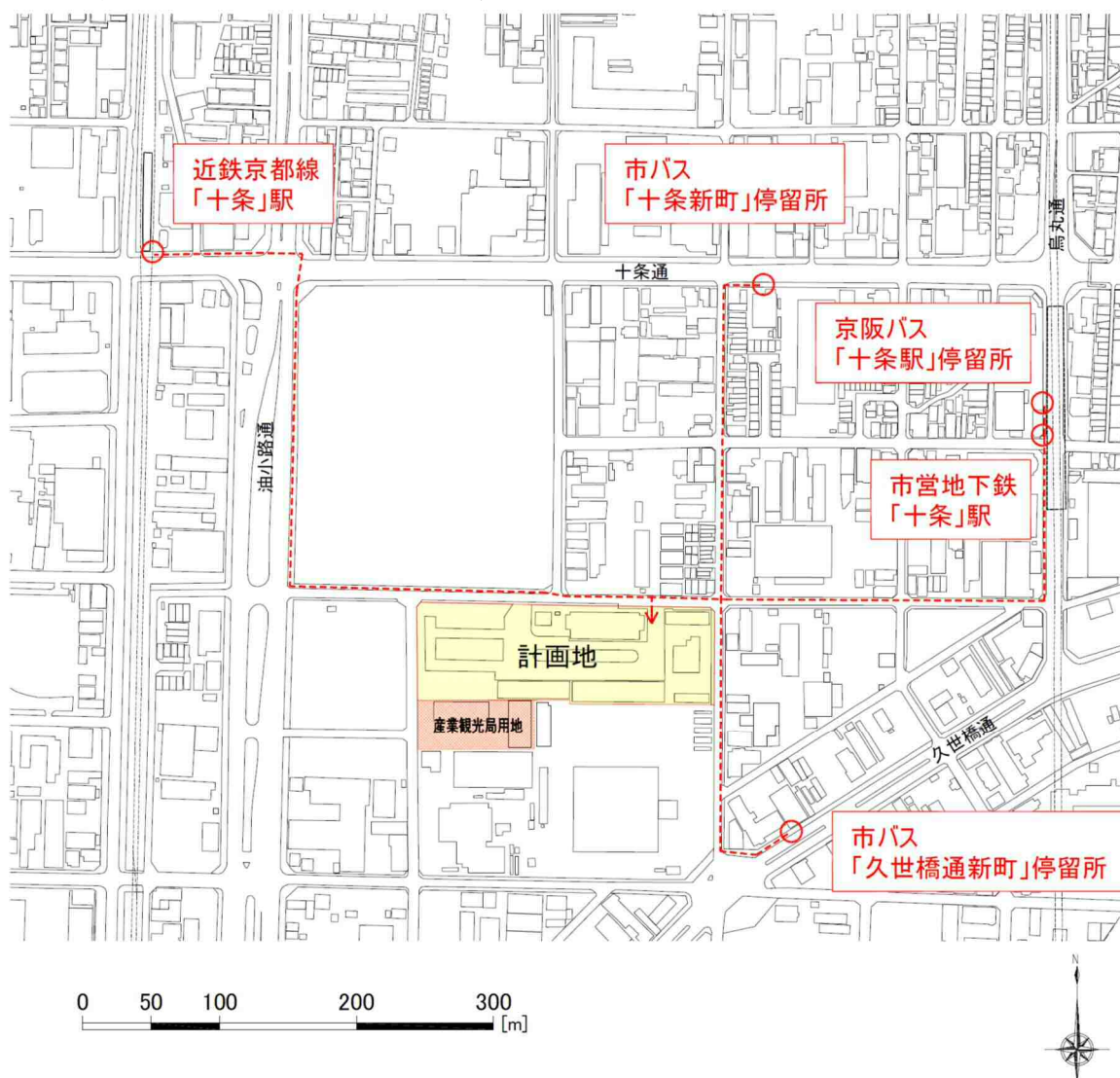
(1) 概要

ア 位置

京都市南区上鳥羽鉾立町 11-3, 11-4

イ 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。



ウ 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画にあるが、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。

エ 面積

15,415.61 m²

オ 高低差

計画地には高低差はほとんどなく平坦である。

カ 境界確定状況

計画地北側は、平成 5 年に、東側は、平成 7 年に道路区域明示がされている。

キ 土地の履歴

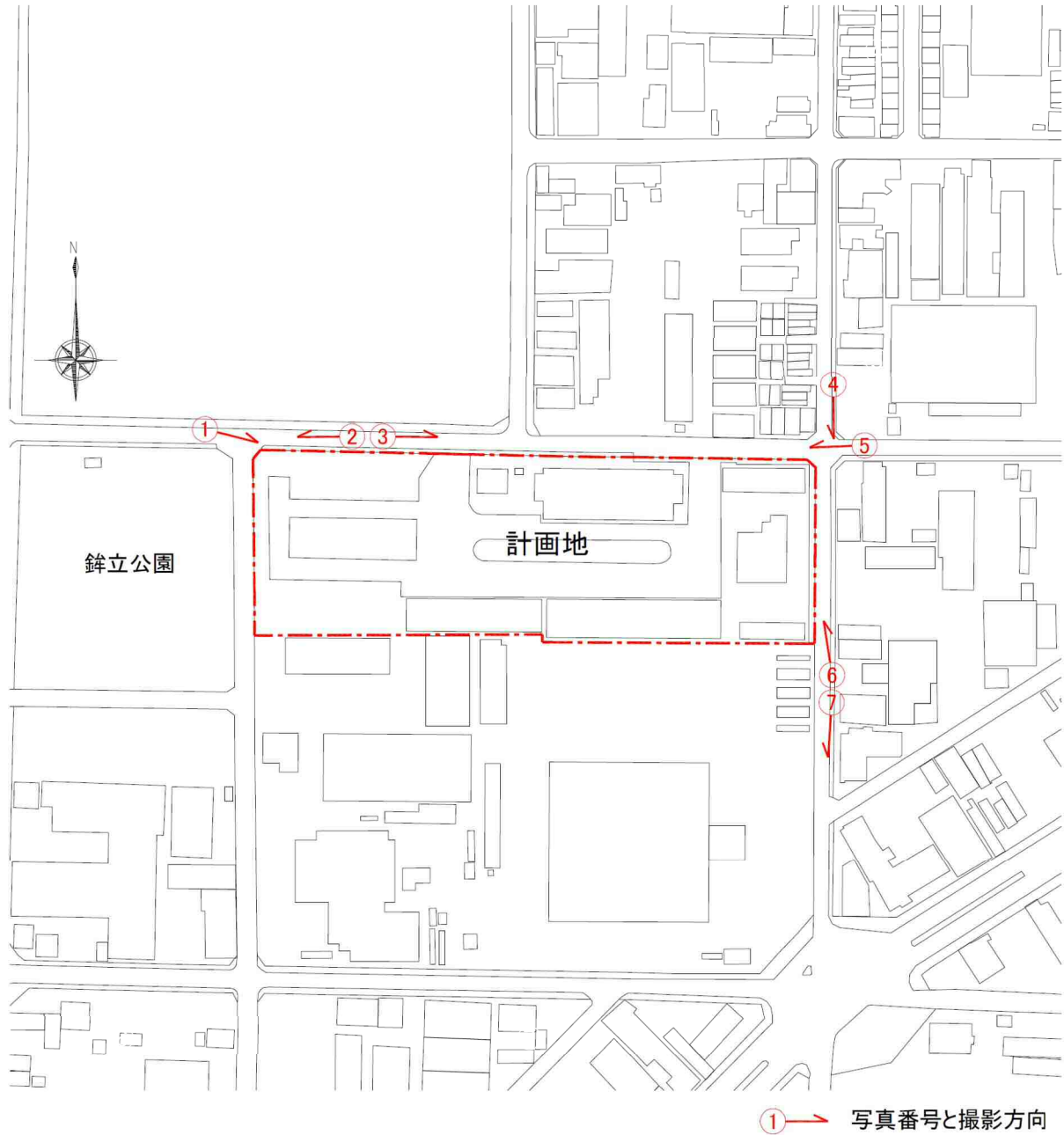
- ・ 計画地は、昭和 14 年まで個人が所有し、それ以降は平成 8 年まで企業が所有していた。昭和 31 年に地目が「田」から「宅地」へと変更されているが、平成 8 年に京都市が所有するまで、住宅地図等によれば機械工場の土地として利用されていた。平成 8 年から現在まで、上下水道局の土地として利用している。
- ・ 特定施設の設置履歴や特定有害物質の使用等の履歴はないが、過去の利用履歴から特定有害物質の使用等の可能性は否定できないため、調査の必要がある。

ク 地盤の状況

- ・ 計画地は、東に鴨川が流れる高低差の少ない京都盆地上にある。地形分類図によれば、谷底平野・氾濫平野に分類され、表層地質図によれば、未固結堆積物の礫がち堆積物からなることが分かる。

- ・平成8年に上下水道局が実施したボーリング調査によると、表層の盛土層の下に7m～10m程度まで砂礫層があり、その下は粘土層と砂礫・砂層が交互に現れる地層となっている。また、地下水水位は4m程度である。

ケ 計画地周辺の状況（平成30年3月現在）





①



②



③



④



⑤



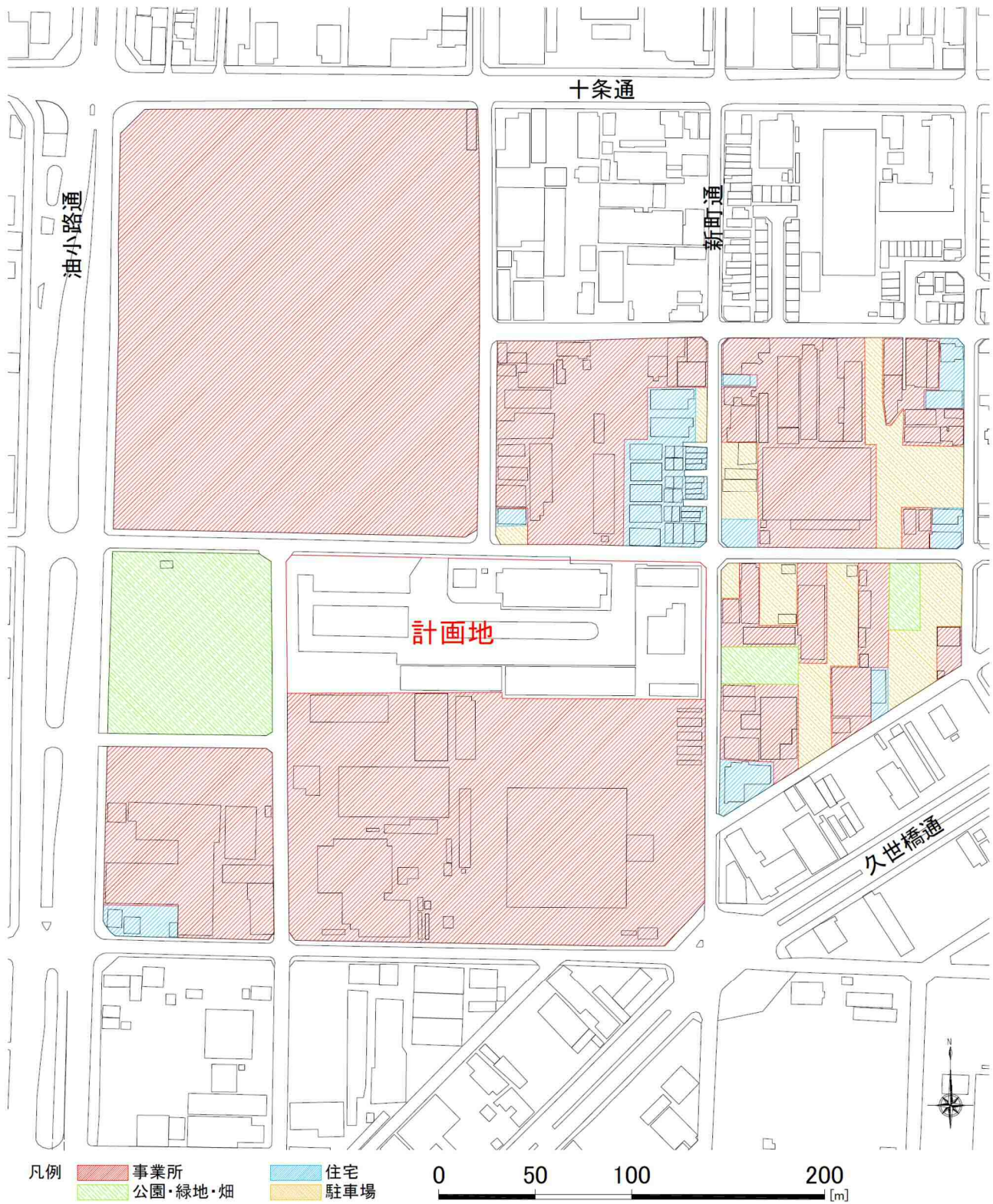
⑥



⑦

2 周辺市街地の現況

(1) 土地利用状況

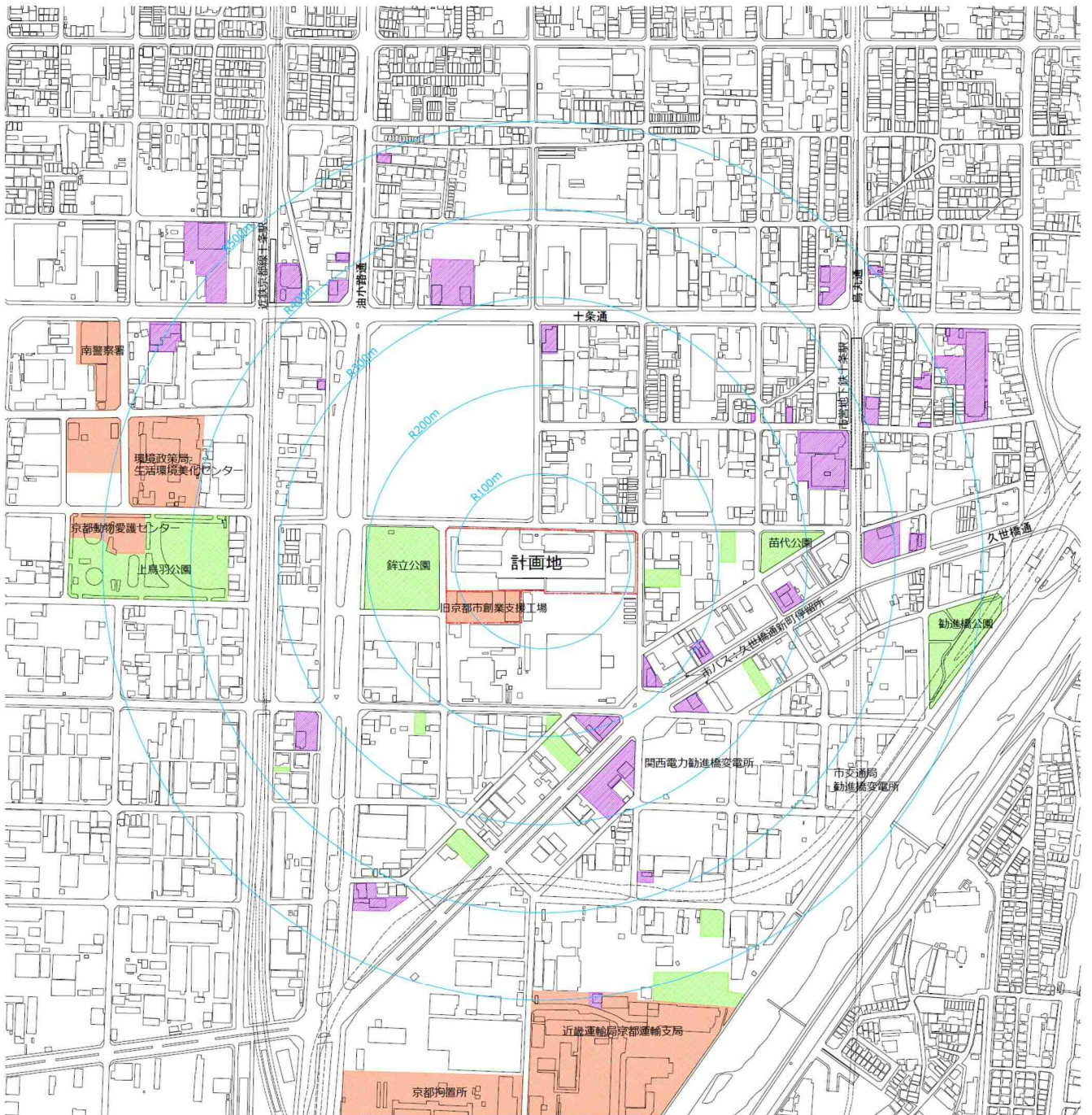


(2) インフラ設備の状況

水道	北側道路：埋設管 直径 200 mm (ダクタイル鋳鉄管)
	東側道路：埋設管 直径 150 mm (ダクタイル鋳鉄管)
下水道	北側道路：埋設管 直径 250 mm×2, 200 mm, 150 mm (塩化ビニル管)
	東側道路：埋設管 直径 200 mm×2, 150 mm×3 (塩化ビニル管)
ガス	東側道路：埋設管 直径 100 mm
電気	北側道路：架空線 三相 3 線 6600V
通信	北側道路：架空線

(3) 周辺施設分布図

計画地周辺の施設分布を以下に示す。



凡例

商業施設・飲食店

官庁施設

公園・緑地・畑



3 地域地区指定及び法的規制

(1) 主な地域地区指定及び法的規制

項目	内容
計画地	京都市南区上鳥羽鉾立町 11-3, 11-4
用途地域	工業地域
建ぺい率	60%
容積率	300%
日影規制	なし
高度地区	なし
高度利用地区	らくなん進都鴨川以北産業集積地区
防火地域	準防火地域
都市施設	なし
既成都市区域	なし
景観保全区域	なし
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
伝統的建造物群保存地区	地区外
景観地区 (美観地区・美観形成地区)	地区外
景観計画区域 (建造物修景地区)	区域外
風致地区	地区外
近郊緑地保全区域	区域外
自然風景保全地区	地区外
宅地造成工事規制区域	なし
生産緑地地区	なし
埋蔵文化財	包蔵地範囲外
急傾斜地崩壊危険区域	区域外
土砂災害特別警戒区域	区域外
建築協定区域	区域外
地域景観づくり協議地区	地区外

※規制区域範囲図については、第6資料参照 (P37～)

(2) その他の法的規制等

ア 都市・建築関連全般

(7) 都市計画法

現段階における本事業の計画内容では、区画形質の変更を行わない計画としているため、開発行為には該当しない。しかし、今後の事業計画の進捗に伴い、最終的に実施される本事業の計画内容によっては開発行為に該当する可能性がある。

(イ) 京都市地球温暖化対策条例

建築物の延床面積が 2,000 m²以上であるため、第 36 条第 1 項に規定する特定建築物に該当し、同項に規定する建築物排出量削減計画書の作成及び提出が必要となる。

(ロ) 京都市環境影響評価等に関する条例

市が計画の策定者である延床面積が 2,000 m²以上の建築物の新築事業となるため、第 2 条第 1 項第 3 号に規定する第 2 類事業に該当し、第 7 条に規定する計画段階環境配慮の実施、第 8 条に規定する配慮書の作成及び提出が必要となる。

(ハ) 京都市中高層建築物等の建築等に係る住環境の保全及び形成に関する条例

以下の建築物に該当することから、近隣住民に建築計画を周知するため、第 11 条に規定する標識の設置及び第 12 条に規定する近隣関係住民への説明義務がある。

- ・大規模建築物：延床面積が 1,000 m²を超える建築物（第 2 条第 2 項第 5 号）

(ニ) 京都市斜面地等における建築物等の制限に関する条例

敷地高低差が 3m を超えないため、条例による制限の対象外となる。

(ホ) 消防法

新築に当たり、第 7 条の規定により、建築確認申請時に消防長又は消防署長の同意が必要となる。

(ヘ) 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律

本事業は、特定建築物の新築に該当するため、第 12 条の規定による建築物エネルギー消費性能適合性判定を受ける義務がある。

(コ) 京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例

本事業は、計画地面積 10,000 m²以上の土地における開発事業となるため、条例に基づく手続が必要となる。

(ケ) 商業施設を設置する際の関係法令

本事業において、民間の資本及びノウハウの活用による資産の有効活用を検討しており、商業施設を設置する場合には、届出及び協議が必要となる。(業態によっては、食品衛生法等の届出が必要)

(コ) 京都市廃棄物の減量及び適正処理等に関する条例

本事業では、事業用途の床面積が 1,000 m²以上となるため、届出の対象となる。

(ク) 土壌汚染対策法

本事業では、形質の変更面積が 3,000 m²以上となるため、届出の対象となる。

(ク) 大気、騒音、振動及び水質に係る公害関係法令

今後の設備計画の内容により、設備機器類が協議の対象となる場合がある。

イ 福祉関連

(ア) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー新法）

(イ) 京都市建築物等のバリアフリーの促進に関する条例（バリアフリー条例）

(ウ) 京都市みやこユニバーサルデザイン推進条例

- ・バリアフリー条例における官公署（不特定多数のものが利用するもの）に該当する。
（延床面積：1,000 m²以上（バリアフリー法基準適合義務あり））
- ・バリアフリー新法及びバリアフリー条例については、建築確認申請前の事前相談段階で、協議が必要となる。

ウ 緑化関連

(ア) 京都市緑化の推進及び緑の保全に関する条例

公共施設の緑化の推進に努める必要がある。

(イ) 京都市地球温暖化対策条例

敷地面積が 1,000 m²以上の建築物を新築（特定緑化建築物の対象）するに当たっては、当該建築物及びその敷地について、下記の基準に従って緑化することが必要となる。

特定緑化建築物の緑化基準

地上部：緑化面積が次のア及びイに掲げる算式により算出した面積のいずれか小さい方の面積以上であること。

ア $(\text{敷地面積} - \text{建築面積}) \times 15\%$

イ $(\text{敷地面積} - (\text{敷地面積} \times \text{建蔽率} \times 0.8)) \times 15\%$

建築物上：緑化面積が屋上面積（緑化できる部分）の 20%以上であること

※地上部と建築物上の緑化面積は相互に融通することができる。

※勾配屋根や設備置場等は屋上面積から控除される。

(ウ) 京都市環境保全基準

緑に係る環境保全として、下記に該当する。

地域の類型：市街地に係るもの

規制基準：緑被率を 37%（基準値）にすること

エ 景観関連

計画地は、遠景デザイン保全区域に該当するため、建築確認申請提出前に、建築物等の外壁、屋根等の色彩について、届出を行う必要がある。

オ 駐車場・駐輪場関連

(7) 京都市駐車場条例

用途の区分：事務用途により「特定用途」に該当する。

地域の類型：周辺地区（駐車場整備地区外）

- | | |
|--------|---|
| ・自動車 | 必要台数：延べ面積 $>3,000\text{ m}^2$ のとき
$((延べ面積) - 3,000) / 450$ [台] |
| ・自動二輪車 | 必要台数：延べ面積 $>3,000\text{ m}^2$ のとき
$((延べ面積) - 3,000) / 8,000$ [台] |

※駐車台数が 50 台以上である駐車施設については、そのうち 1 台以上は車いすの利用者が利用できるスペースにする必要がある。

(イ) 京都市建築物等のバリアフリーの促進に関する条例（バリアフリー条例）

200 台 $<$ 全駐車台数の場合

車いす使用者用駐車区画 (3.5m \times 5.0m) : (全駐車台数) \times 1% + 2 台 以上必要

(ウ) 京都市自転車等放置防止条例

自転車等：自転車又は原動機付自転車（自動二輪の付置義務台数は規制なし）

用途の区分：面積 400 m^2 以上の官公署

対象面積：一般待合室，一般集会室など，来庁者が利用する範囲 (来庁者用駐輪場に係る必要台数は，対象面積が 5,000 m^2 未満のとき，25 m^2 ごとに 1 台) 上記のうち，1 割を原付自転車に対応できるように平面で設置が必要

※なお，今後の資産の有効活用の用途により，変動の可能性がある。

カ 京都市公共建築物低炭素仕様（エコオフィスマニュアル改訂版）関連

対象基準の 10,000 m^2 以上の庁舎に該当する。

(各種の技術を導入し，建築物の低炭素化を図る。)

キ 京都市水共生プラン関連

京都市水共生プランの基本方針に基づき、雨水流出抑制を図る。

計画地は浸透能力マップによる浸透能力「大」の区域に該当するため、京都市雨水流出抑制施設設置技術基準に基づく、浸透施設の計画を検討する。

ク 京都市防災マップ 地震編・水災害編

花折断層地震により震度6強の揺れが発生すると想定される。

河川の氾濫により0.5～3mの浸水が発生すると想定される。

第3 施設機能及び施設規模の検討

1 現施設の実態及び課題の整理

(1) 現施設構成

元資器材・防災センター

施設名称	規模構造	建築面積	延床面積
事務所棟	RC造3階	1,023.11 m ²	2,534.39 m ²
自動車修理工場	S造2階	415.10 m ²	418.24 m ²
配水管材料倉庫A	S造1階	1,013.90 m ²	946.71 m ²
配水管材料倉庫B	S造1階	685.79 m ²	633.40 m ²
耐久試験場	S造1階	35.13 m ²	35.13 m ²
自動車車庫A	S造1階	276.25 m ²	276.25 m ²
自動車車庫B	S造1階	162.56 m ²	162.56 m ²
職務公舎	S造プレハブ1階	92.55 m ²	92.20 m ²
計量室棟	S造1階	8.00 m ²	8.00 m ²
地下耐震貯水槽	100 t	—	—
配水直管置場	(屋外)	—	—
返納品・緊急材料置場	(屋外)	—	—

上下水道局本庁舎

施設名称	規模構造	建築面積	延床面積
庁舎 本館	SRC造7階, 地下1階	753.66 m ²	5,518.21 m ²
庁舎 別館	S造4階	723.03 m ²	2,498.97 m ²
附属棟	S造1階	126.18 m ²	124.66 m ²
ゴミ置き場	RC造1階	11.18 m ²	11.18 m ²
自動車車庫	S造1階	86.55 m ²	86.55 m ²
自転車置場・倉庫	S造1階	61.50 m ²	61.50 m ²
自動車車庫・自転車置場	S造1階	120.00 m ²	120.00 m ²

水道管路管理センター南部配水管理課

施設名称	規模構造	建築面積	延床面積
事務所	S造(部RC造)1階	1,445.85 m ²	1,387.98 m ²
自動車車庫	S造1階	509.29 m ²	488.69 m ²
二輪置き場	S造1階	39.60 m ²	39.60 m ²
自転車置き場	S造1階	30.80 m ²	30.80 m ²
倉庫	S造2階	20.12 m ²	40.24 m ²

水道管路管理センター南部給水工事課

施設名称	規模構造	建築面積	延床面積
事務所	RC造3階	501.83 m ²	1,330.82 m ²
自動車車庫	S造1階	151.94 m ²	151.94 m ²
二輪置き場	S造1階	20.60 m ²	20.60 m ²
自転車置き場	S造1階	21.38 m ²	21.38 m ²

きた下水道管路管理センター八条支所

施設名称	規模構造	建築面積	延床面積
事務所	RC造2階	229.41 m ²	381.28 m ²
自動車車庫	S造1階	128.87 m ²	127.67 m ²
倉庫	補強コンクリートブロック造1階	3.20 m ²	3.20 m ²

みなみ下水道管路管理センター

施設名称	規模構造	建築面積	延床面積
庁舎	S造地上2階地下1階	682.64 m ²	1,092.22 m ²
自転車置き場	S造（アルミニウム構造）1階	5.88 m ²	5.88 m ²

（2）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ほか、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など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な配慮が必要である。

南部拠点の整備に当たっては、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。

（3）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。

2 施設機能及び施設規模の検討

(1) 南部拠点に集約することを予定している上下水道局の機能等

上下水道局では、既に開庁した北部エリアの拠点である「太秦庁舎」に続き、南部エリアの拠点を整備するために本事業を計画する。南部エリアを所管する各事業所とともに局本庁舎を集約し、事業運営、防災危機管理の機能を更に強化することを目的とする。

そのため、局本庁舎の各部署と南部エリアを所管する各事業所、加えて元資器材・防災センターの機能を集約する予定である。

現在の集約予定所属と職員数（平成 30 年 7 月 1 日現在）、主な業務は以下のとおり。

部署名		人数	主な業務
総務部	総務課 (局付含む)	46 人	局の庶務，調査事務，危機管理事務，広報公聴事務，情報化推進事務，拠点整備事務，車両事務 等
	企業力向上 推進室	6 人	研修事務，業務改善事務，監察事務 等
	職員課	24 人	人事事務，企画調査事務，労務事務，給与厚生事務 等
	契約会計課	24 人	制度管理事務，契約事務，出納事務，資金計画，管財事務 等
	お客さま サービス 推進室	34 人	営業所の管理事務，営業事務，井戸汚水等認定事務，水道及び下水道の利用促進のための体制整備事務，未収金対策事務 等
	小計	134 人	
経営 戦略室		28 人	室の庶務，経営管理事務，経営企画事務，新規事業の企画等に関する事務，主計事務，資産活用事務 等
技術 監理室	監理課	33 人	室の庶務，技術統括業務，検査業務，営繕業務 等
水道部	管理課	22 人	部の庶務，事業管理業務，企画業務，施設情報業務 等
	施設課	30 人	水道施設の管理事務，浄水業務，設計施行業務 等
	水道管路課	61 人	水道管路（給水装置含む）の管理事務，設計業務，路面復旧業務 等
	水道管路管 理センター 南部配水 管理課	44 人	課の管理事務，配水管管理調査業務，漏水修繕工事業務 等
	水道管路管 理センター 南部給水 工事課	55 人	課の管理事務，給水工事業務，量水器管理事務 等
	小計	212 人	

下水道部	管理課	42 人	部の庶務，事業管理業務，技術業務，管路情報業務，排水設備業務，開発関連業務 等
	施設課	26 人	水環境保全センターの管理事務，公共下水道施設（管きよ及びポンプ場を除く。）の維持管理業務，事業場排水水質監視規制業務 等
	計画課	17 人	公共下水道施設の事業計画業務及び施設計画業務，技術開発担当業務 等
	設計課	36 人	公共下水道施設の設計業務，諸基準等技術調整業務 等
	きた下水道 管路管理 センター 八条支所	11 人	公共下水道施設（終末処理場及びポンプ場を除く。）等の維持管理業務 等
	みなみ下水道 管路管理 センター	25 人	センターの管理事務，公共下水道施設（終末処理場及びポンプ場を除く。）等の維持管理業務及び設計監督業務 等
	小計	157 人	
合計	564 人		

(2) 諸室面積等の算定

施設規模の検討に係る諸室面積等の算定は、以下の手法による。

ア 事務室・付属諸室について

現況の各部署の事務室を調査した結果、職員1人当たりに必要な面積の想定は、書類が多いことなどの特殊条件を除けば、概ね8~10㎡の面積となった。事務室については概ねこれを基準とし、更に付属諸室（打合せスペース等）の面積を加え、各部署の執務スペースの面積を12㎡/人と設定した。

部署	職員数	執務スペース
総務部	134人	約1,650㎡
経営戦略室	28人	約350㎡
技術監理室	33人	約400㎡
水道部	212人	約2,500㎡
下水道部	157人	約1,900㎡
合計	564人	約6,800㎡

※なお、新たに整備する庁舎の想定面積は、将来的な組織見直しも見据え、現在の集約予定に必要な執務スペースの1.2倍で算定する。

想定面積

$$6,800 \text{ m}^2 \times 1.2 \div 8,200 \text{ m}^2$$

イ 共用部分について

共用部分については、現況の面積及び物量並びに将来的な組織の見直しも見据えた想定人数等を踏まえ算定する。

会議室については、現況の面積を踏まえ、事業者との協議等、様々な使用人数に対応できるものを設置し、また、防災機能の充実の観点から、大規模災害時に他都市からの応援職員を受け入れることが可能となるよう、職員が使用する会議室及び研修室を一定集約することが望ましい。

また、書庫については、現況の物量を踏まえ、文書管理の徹底や更なる電子化の推進などに取り組みつつ、局本庁舎以外の上下水道局所管施設等に分散して保管している技術的な図面、歴史的な資料等は、今後、効率的な事務の遂行のために、一定集約することが望ましい。

共用部分	面積
会議室・研修室	約1,500㎡
書庫・倉庫	約2,000㎡
更衣室・当直室	約1,000㎡
その他共用部分 (ロビー、廊下、電気・機械室等)	約4,000㎡
合計	約8,500㎡

※執務スペースの想定面積及び共用部分（会議室、書庫等）の面積に対して、その他共用部分（ロビー、廊下等）の面積を考慮すると、共用部分全体の想定面積は、8,500㎡となる。

ウ 資器材倉庫について

緊急用資材、水道メーター及び災害時用の装備は、計画地内の配水管材料倉庫 A・B 及び事務所棟 1 階に保管されている。

配水管材料は重く、形状も様々であるため、効率的な収納は難しく、一部の資器材を除き、積み重ねて保管することは困難である。また、災害時に緊急用資材を迅速に搬出する必要性を考慮すると、落下や転倒のおそれのある保管方法は避けなければならない、平場に並べることが最も望ましい収納状態であると言える。

搬出入時の作業性を考慮すれば、基本的には 1 階部分に倉庫スペースを確保することが妥当である。

現状の配水管材料倉庫 A・B 及び事務所棟 1 階の倉庫スペースは、合計で約 2,400 m²である。

(内訳)

配水管材料倉庫 A : 約 950 m²

配水管材料倉庫 B : 約 650 m²

事務所棟 1 階倉庫 : 約 750 m²

※今後、基本設計で、より効率的な運用も含めて詳細な面積検討を行う。

エ 活動スペースについて

南部拠点は、災害時の活動拠点としての機能を果たすだけでなく、漏水や浸水等に対する迅速な復旧対応や、それらに備えた防災訓練等の実施にも対応できるように、平面で 1,000 m²以上の活動スペースを屋外に確保する。

オ 地下耐震貯水槽

非常時用の水を貯留するため耐震性の貯水槽を設置する。設置場所は、活動スペース又は活動スペースに近い植栽帯等の地下を想定している。

カ 駐車場について

南部拠点施設への移転を予定している各部署が保有する車両台数に加え、来庁者用の駐車台数を想定し、四輪車については概ね 200 台分の駐車スペースを確保する。

ただし、給水車や一部のトラックは車高が高いため、屋内に駐車場を確保する場合は、通常の駐車場の高さ（建築基準法では 2.1m）では支障がある。そのため、これら一部の車両に対しては、高さに配慮した駐車スペースとする必要がある。

なお、活動スペースの確保や、建物周囲に緩衝帯を設けることを想定すると、敷地の効率的な運用のためには、駐車スペースの立体化が必要になると考えられる。

立体的な駐車場にはいくつかの種類があるため、以下にその比較を行う。

	方式	概要	面積 効率	入出庫 時間	維持 管理	災害時の 利用可否
地上	立体・自走式 (車路独立)	傾斜路により車両を昇降させる	やや高い	短い	特になし	災害規模による
	立体・自走式 (連続傾床)	傾斜した床が連続的に重なる	高い	短い	特になし	災害規模による
	立体・機械式 (タワー式)	車両を載せたパレットを積み上げる	極めて高い	長い	定期的なメンテナンスが必要	停電時は利用できない
	平面駐車 (※比較参考)	外構エリアに車両を駐車する	低い	極めて短い	特になし	災害規模による
地下	立体・自走式 (車路独立)	車両を傾斜路により地下フロアに駐車する	やや高い	短い	特になし	水害時は浸水の恐れ
	立体・機械式	車両を載せたパレットを地下に収容する	極めて高い	長い	定期的なメンテナンスが必要	停電時は利用できない

※ 車両の収容方式としては、自走式（車両が自走して昇降する）と機械式（車両を載せたパレットを機械が移動させる）の2種類があるが、機械式は電源が途絶した場合に機能しなくなるため、自走式を採用することが適当と考えられる。

※ 自走式の立体駐車場の中でも、床がスロープ状に傾いている連続傾床タイプの方が、車路部分が独立したタイプよりも面積効率は高い。一方、公共施設としての一般市民の利用や、資産活用した際の駐車スペースとしての提供を想定すると、駐車スペースがフラットである車路独立タイプの方が使い勝手と安全性には優れていると言える。

※ 駐車スペースを立体化した場合、地下部分にも設置することができるが、本事業では、災害時にも車両の出庫が必要となることを考慮すると、水害時に浸水のおそれがある地下部分への設置は適当ではない。

上記の検討により、駐車場は、地上に立体・自走式・車路独立方式で確保する。

キ 敷地面積規模について

(7) 庁舎棟

上下水道局の執務室を設置する建物（庁舎棟）については、関連する部署が同一フロアに設置される規模であることが望ましい。

・ア（P21）に示した規模算定から、最も大きな部署（水道部、約2,500㎡）が1フロアに納まる規模の床面積は、執務スペースの割合を75%とすると、
 $約2,500㎡ \div 75\% = 約3,350㎡$ となり、1フロアの面積を約3,350㎡程度として設定することが必要となる。

・一方、資器材倉庫を1階に設置する場合には、
 $約2,350㎡ \div 75\% = 約3,100㎡$ となる。

※庁舎棟の建築面積は3,100～3,350㎡が一つの基準となる。

(イ) 駐車場棟

駐車台数 200 台に対する立体駐車場（駐車場棟）の規模は、フロアの段数を 3 層 4 段～5 層 6 段として想定する。

3 層 4 段：建築面積 約 1,800 m²

4 層 5 段：建築面積 約 1,500 m²

5 層 6 段：建築面積 約 1,200 m²

(いずれも車路独立方式)

※ 段数を増やすことはコスト増につながるため、段数は敷地内の他建物の位置や形状により、最終的に決定する。

ク 業務所要面積及び敷地面積について

これまでの検討から、本基本計画では、南部拠点整備に用いる業務所要面積（上下水道局の業務遂行に必要な延床面積）及び敷地面積を、以下のとおり設定する。

(a) 業務所要面積：16,700 m²

ア 事務室，附属諸室：約 8,200 m²

イ 共用部分：約 8,500 m²

合計：約 16,700 m²

※ 庁舎棟の各フロアに配置する部署等については、今後詳細を検討する。

(b) 敷地面積：8,500 m²

キ(ア) 庁舎棟建築面積：約 3,100～3,350 m²

キ(イ) 駐車場棟建築面積：約 1,200～1,800 m²

合計：約 4,300～5,150 m²

・建ぺい率 60%であることから、敷地面積は約 8,500 m²となる。

※ 駐車場棟の大きさについては、今後詳細を検討する。

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）

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

- ・ 将来の組織・業務の拡大，縮小又は変更にも柔軟に対応できる，フレキシブルなフロア構成を検討する。
- ・ 関係部署が一つのフロアで執務できる配置を検討する。
- ・ 職員間，各部・室間のコミュニケーションを促進するための執務室の配置や打合せスペースの確保を検討する。
- ・ ICTの積極的な活用を想定した機能的で生産性・効率性の高い執務環境整備を検討する。
- ・ 業務の性格に応じた機能・諸室を適正に配置する。
- ・ 使用人数に応じた大・中・小規模の会議室を設けるとともに，会議室を集約したフロアの設置を検討する。
- ・ 歴史的公文書や設計図書等の保管に必要な書庫の整備を検討する。

イ わかりやすく，利用しやすい庁舎

- ・ わかりやすい位置に案内窓口等を配置し，上下水道事業に関する相談のほか，庁舎内の総合案内も行う。
- ・ 職員が来庁者に気付きやすく，対応しやすいよう，見渡しやすい執務室とする。
- ・ 上下水道局の取組（出版物，広報物，事業PRパネル）を展示する広報スペースの設置を検討する。

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

- ・ 大地震が発生した際に，施設内の人命の安全を確保し，被災後も業務を継続することができる強度を確保する。
- ・ 災害時において電源を確保するための電源の多重化等（非常用電源設備の整備等）を検討する。
- ・ 地震時の外壁等の剥落や二次災害の防止を考慮した構造，外装を検討する。
- ・ 火災等への安全性を確保するため，防火区画の形成，排煙設備の確保，内装の不燃仕様等を検討する。
- ・ 大雨による浸水を想定した設備の設置（電気設備・機械設備等の2階以上への設置等）を検討する。

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

- ・ 緊急用資材や防災備品を効率的に保管する倉庫を整備（庁舎および駐車場棟）する。
- ・ 敷地の地下に耐震貯水槽を設置する。

- ・ 上下水道局災害対策本部の機能を有する会議室等を設置する。
- ・ 会議室フロアは、各会議室間の壁を可動式とするなど、大規模災害時の応援受入等、必要に応じて規模を変更できる仕様とする。

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

- ・ CASBEE（建築物総合環境性能評価システム）による環境性能総合評価でSクラスを目指す。
- ・ 省電力型照明（LED照明等）の採用と、自然採光の利用により、昼間の照明電力の低減を図る。
- ・ 太陽光発電システム等の自然エネルギーの導入を検討する。
- ・ 敷地内の緑化を推進する。
- ・ ミスト装置の活用を検討する。
- ・ 雨水浸透施設及び雨水貯留施設の設置を検討する。
- ・ 駐車場、駐輪場から発生する騒音等を考慮した配置を検討する。

イ 訪れる全ての人への配慮

- ・ 車いすの方が利用しやすいカウンターを設置等、バリアフリー化を徹底する。
- ・ 動線、設備、案内表示等について、ユニバーサルデザインを導入する。
- ・ 上下階への移動がスムーズな階段、昇降機の設置を検討する。

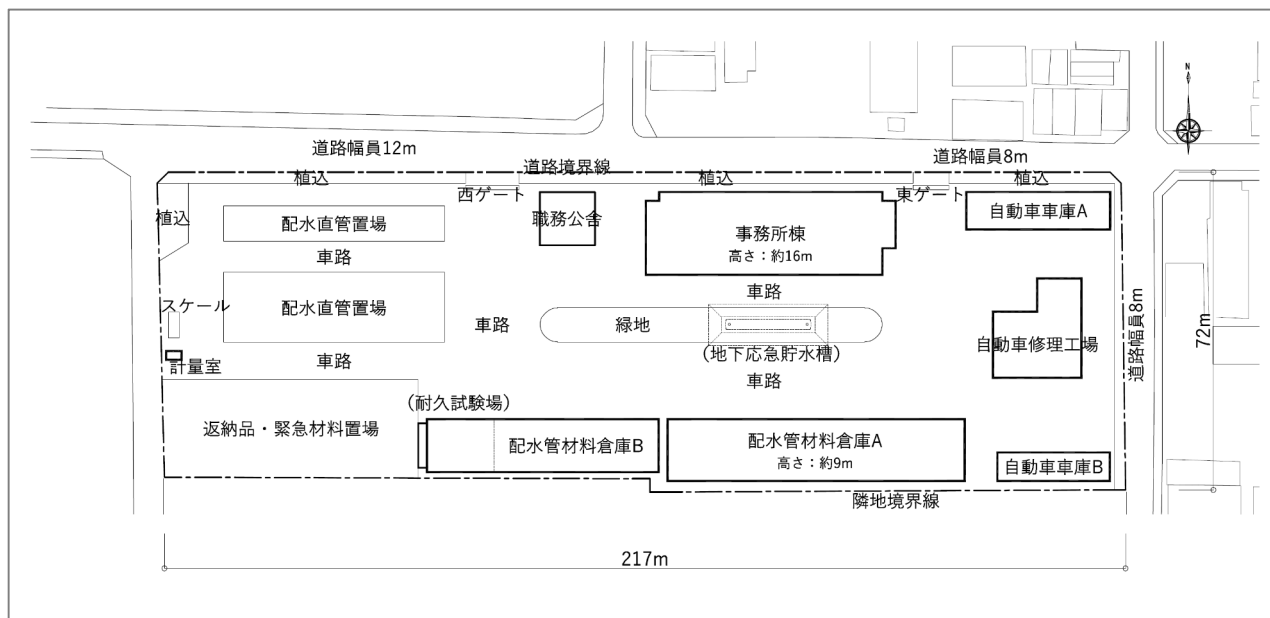
基本方針4 上下水道事業の継続を可能にする経営基盤を支える庁舎

- ・ 建物の長寿命化や設備のランニングコストの低減を可能とする建物とする。
- ・ 維持管理が容易で、設備機器の更新がしやすい建物とする。
- ・ 建物断熱性能の向上、高効率機器の導入、その他省エネルギー技術の導入によって光熱費の低減を図る。
- ・ 保有資産を有効活用することによる収入源の確保を検討する。

2 土地利用計画（配置計画）

（1）現状の概要

現状は事務所棟が計画地の北側に設置され、地下応急貯水槽が埋設された計画地の中央部分を囲むように、南側に配水管材料倉庫A及びB、東側に自動車車庫等を設置している。



現況配置図

（2）施設配置計画（施設配置計画比較表）

ア 検討条件

施設配置について比較検討を行うためには、以下の条件を踏まえる必要がある。

（ア）既存施設の撤去

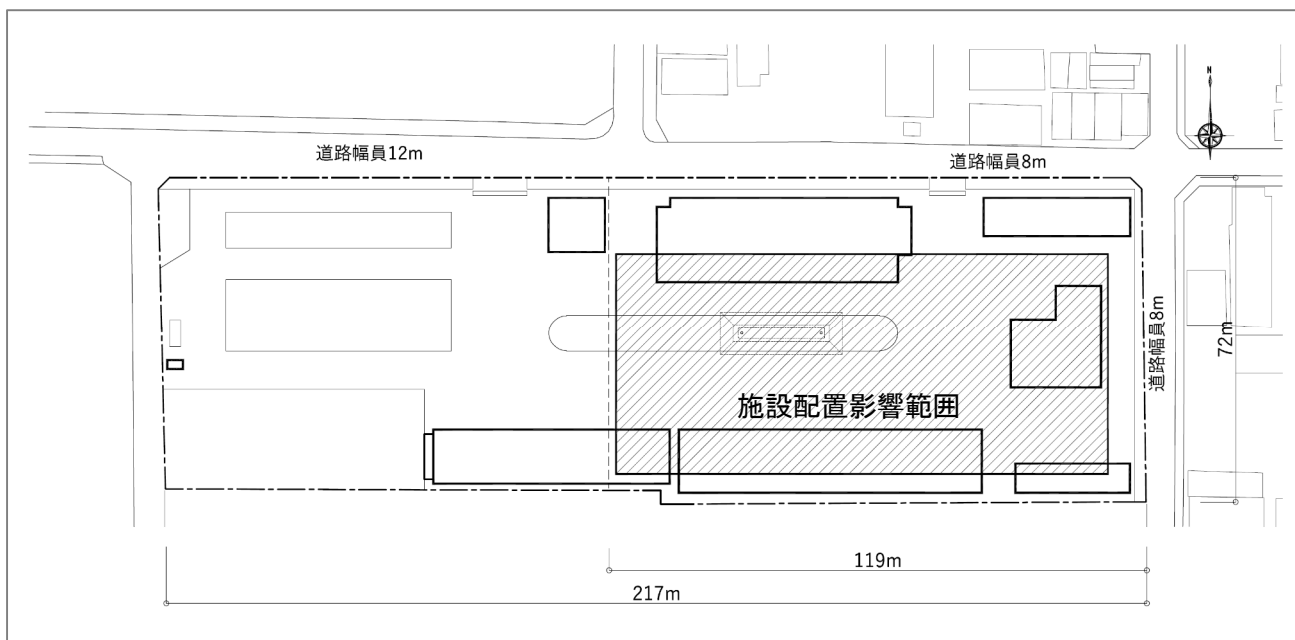
施設規模の検討結果から、整備に必要となる敷地面積は 8,500 m²程度と見込まれる。計画地に新庁舎を効果的に整備するためには、既存施設の活用や既存空地への配置が困難であることから、既存施設を撤去する必要がある。

（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、建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。



施設配置の影響範囲図

イ 施設配置計画比較

施設規模の検討結果及びアの各検討条件を踏まえて、南部拠点整備に必要な施設規模等を以下のとおり設定し、次ページ以降に、施設配置計画を3プラン検討する。

(ア) 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 階部分にあわせて約 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）。

(イ) 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。

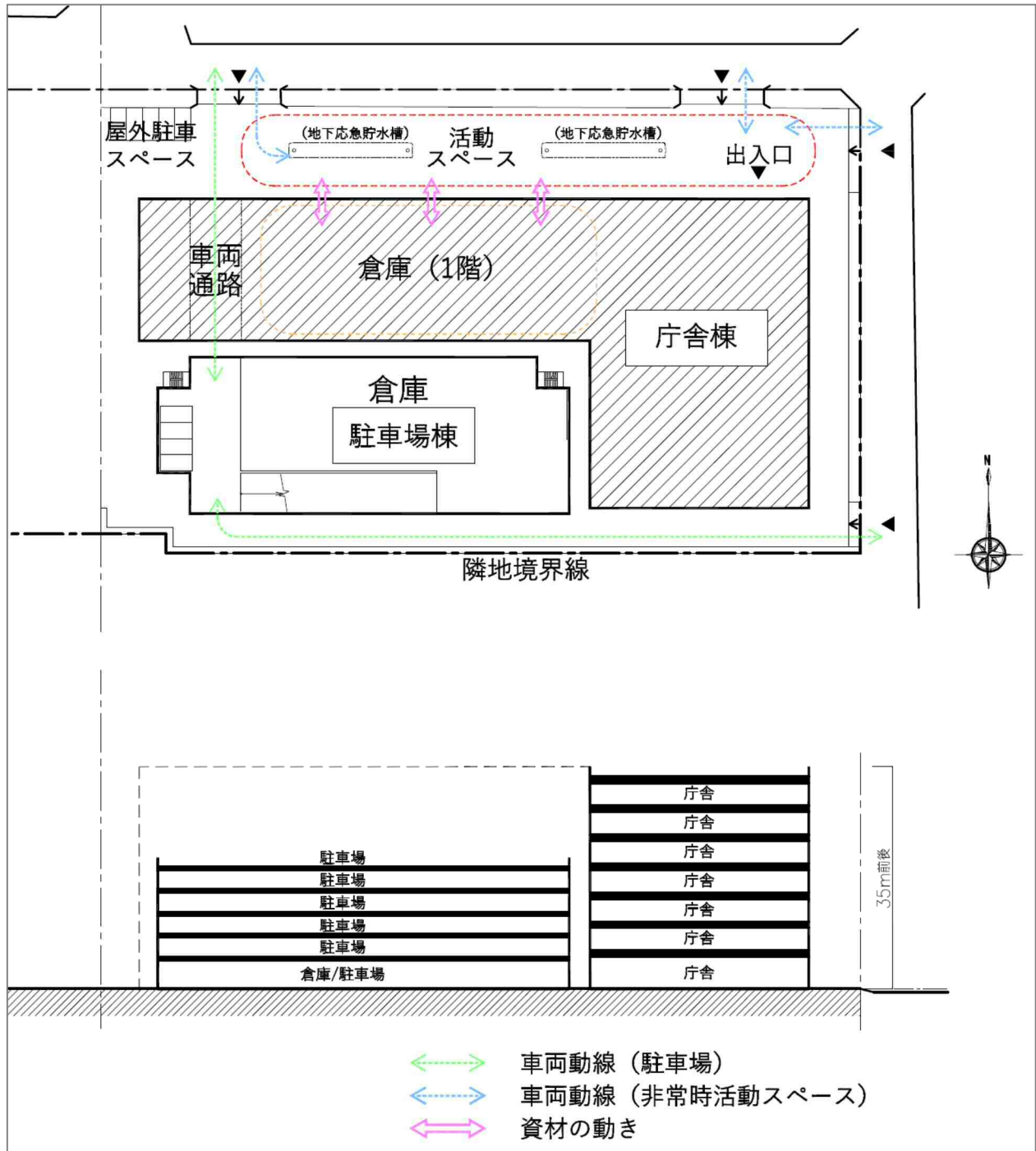
(ウ) 駐車場について

- ・ 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。

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 m², 最大延床面積約 22,700 m²)

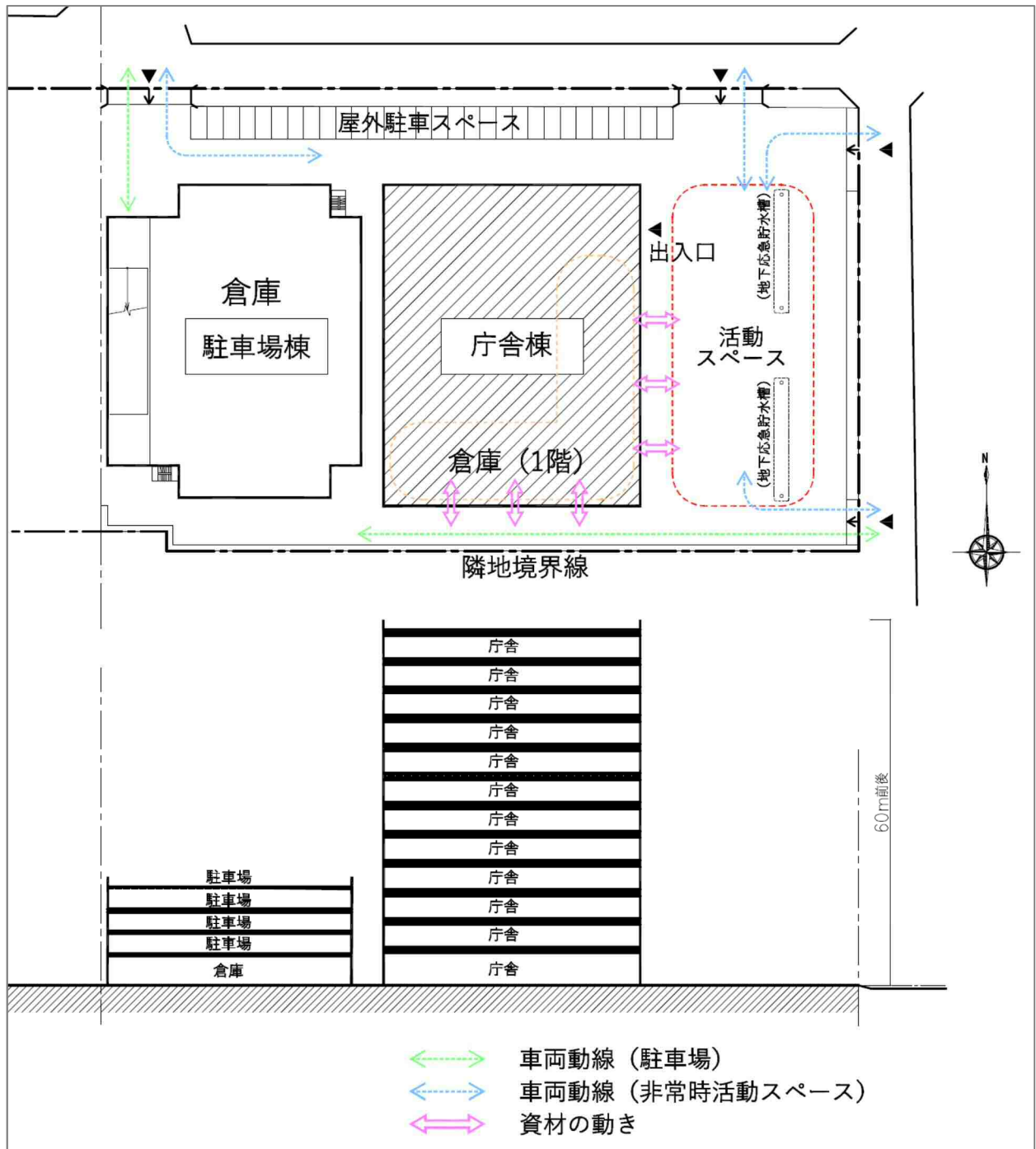


(特徴)

- 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)

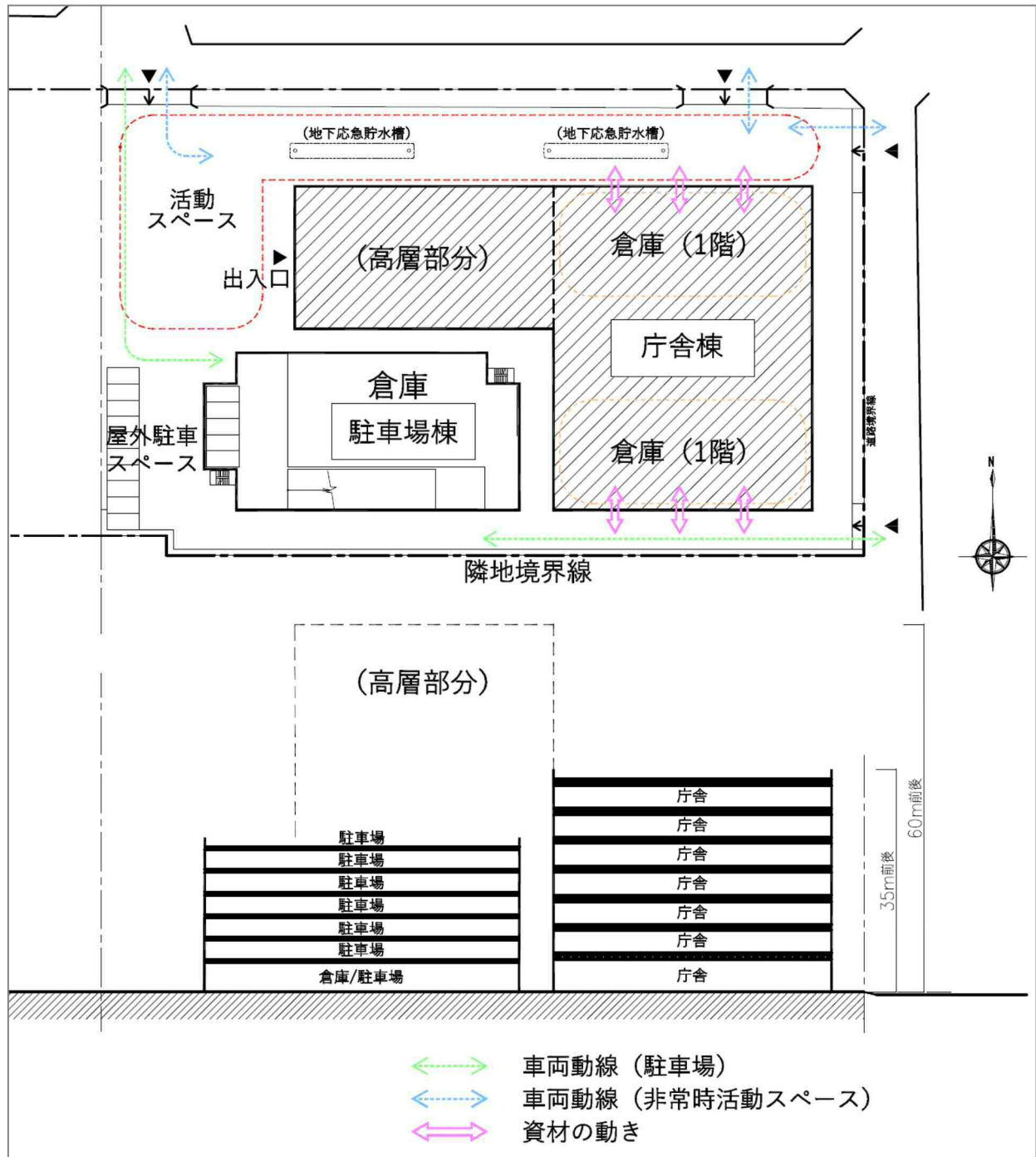


(特徴)

- ・ 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

市民や工事業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する。利用者が多い部署には、相談しやすいオープンな雰囲気づくりをしながらも、情報セキュリティに配慮した計画とすることが必要となる。開庁時間はオープンとし、それ以外の時間帯はセキュリティを設定することや、情報の重要度に応じて部屋ごとに段階的なセキュリティを設定することなど、計画上の配慮を行う。

また、資産活用により民間企業等が入居することを踏まえると、運営時間の異なる、庁舎エリアと資産活用エリアを明確に区分することが必要となる。入退室管理システムの導入など、情報管理にも配慮した施設とすることを検討する。

<具体的な対策例>

- ・来庁者の利用するエリアと執務スペースのエリアを明確に区分する。
- ・個人情報を取り扱うなど、特にセキュリティに配慮する必要がある執務エリアは、来庁者の利用するエリアと区分する。
- ・民間企業等の入居を踏まえ、執務スペースと資産活用スペースとの間に施錠できる扉を設けるなどして、緊急時以外の通行ができないようにする。

6 管理（区分）計画

(1) 施設区分

区分	勤務時間	閉庁日
上下水道局		
通常勤務	午前 8 : 30～午後 5 : 15	12/29～1/3, 土日祝
当直勤務	平日：午後 5 : 15～翌日午前 8 : 30 12/29～1/3, 土日祝（24 時間）	
守衛	24 時間 365 日	なし

(2) 管理計画

- ・上下水道局の通常勤務時間以外は、守衛の常駐管理及び機械警備等により対応する。
- ・資産活用エリアについては、入居する民間企業等の業態に応じた様々な営業時間に対応できる、セキュリティ設定が可能となるよう整備する必要がある。

第5 事業手法

ここでは、今後の大変厳しい経営環境を踏まえ、本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・効率的で最適な事業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

上下水道局の事業・防災拠点という特性から、施設整備に際しては、平常時の効果的・効率的な事業の実施のための機能に加えて、災害時等の活動拠点としての機能も備えた設計や施工が求められる。また、防災拠点としての堅牢性を確保すべきであり、長期間にわたる建物の質の確保に関する工夫等についても視野に入れる必要がある。

イ 厳しい経営環境等への配慮

今後、一層厳しさを増す経営環境においては、設計・建設の初期費用の段階だけでなく、竣工後の維持管理や修繕等を計画的に実施することで、長期的な財政負荷の軽減を図ることが求められる。また、今後の事業所等の集約化を見据えた規模設定や資産活用スペースの設置等による収入の確保も考慮する必要がある。

従って、事業手法の採用に当たっては、長期的視野でのコスト削減（ライフサイクルコストの削減）によるVFM（バリュー・フォー・マネー）の確保と、資産の有効活用（収入の確保）への検討が重要となる。

ウ 竣工予定時期への配慮

新たな経営ビジョンにおいて、南北2箇所の拠点化による危機管理体制の確立を掲げており、2022年度中に完成させる必要がある。

エ 公平性・透明性・競争性の確保

設計・建設・維持管理の各段階における事業者の選定に当たっては、公平性・透明性・競争性が適切に確保されることが求められる。そのためには、各段階への参入意欲を有した事業者が市場に複数存在し、公平かつ透明な手続や選定基準、審査によって事業者を選定できる事業手法を選択することが重要である。

(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 P F I（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（V F M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つ場合について各事業手法におけるV F M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	P F I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（B T O）	
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 m ² + 駐車場 7,200 m ² B（資産活用あり）：最大延床面積 新庁舎 24,500 m ² + 駐車場 7,200 m ²			
維持管理期間	17年			
資金調達条件	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施設整備費 自己資金 50% 起債 50%（利率 0.625%） 元本均等返済（15年） ・ 維持管理費 自己資金 100% 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施設整備費 自己資金 50% 起債 50%（利率 0.625%） 元本均等返済（15年） ・ 維持管理費 自己資金 100% 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施設整備費及び維持管理費 民間金融機関からの融資 100% 〔 基準金利 0.75% スプレッド 1.000% 元利均等返済（15年） 〕 	
収入	A（資産活用なし）：なし B（資産活用あり）：行政財産の目的外使用料（資産活用スペース 4,800 m ² ，期間 17年）			
支出	<ul style="list-style-type: none"> 施工時：施設整備費 開庁後：維持管理費 	<ul style="list-style-type: none"> 施工時：施設整備費 開庁後：維持管理費 	P F I サービス購入費 （事業期間中に，平準化した施設整備費及び維持管理費を本市が事業者を支払う）	
割引率	1.26%			
V F M	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。

(用語の解説)

○ ライフサイクルコスト

プロジェクトにおいて、計画から、施設の設計、建築、維持管理、運営、修繕、事業終了までの事業全体にわたり必要なコストのこと。

○ VFM (バリュー・フォー・マネー)

支払いに対して最も価値の高いサービスを供給するという考え方で、従来手法と比べて総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合。

○ BTO (ビルド・トランスファー・オペレート)

民間事業者が施設を建設した後、施設の所有権を公共部門に移管したうえで、民間事業者がその施設の運営・管理を行う。

○ 割引率

現在価値を算出する際に用いる利率のこと。現在価値とは、複数年にわたる事業の経済的価値を図るために、将来価値を一定の割引率で置きかえたもの。

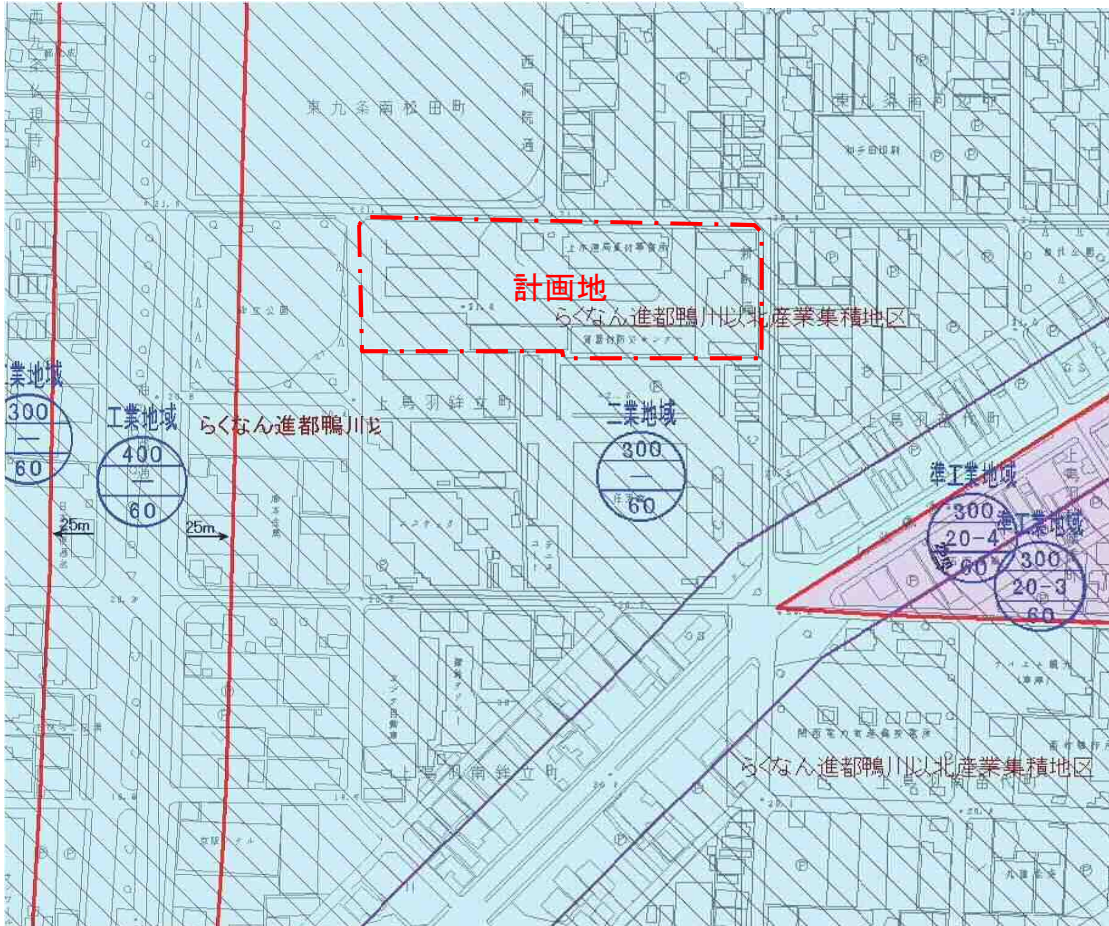
2 スケジュール

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

第6 資料

1 規制区域範囲図

用途地域・高度地区

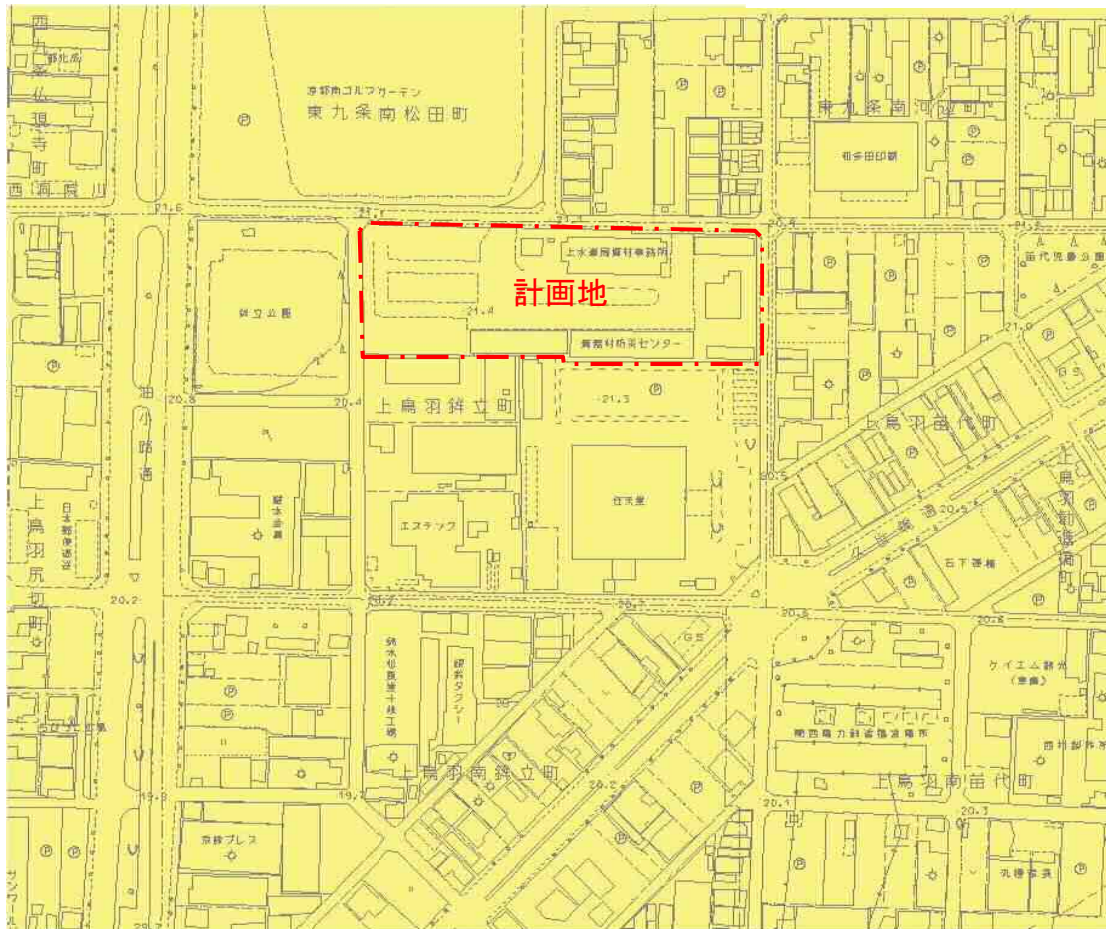


出典：京都市都市計画情報データベース



京都市内のうち、用途地域の着色のある区域は市街化区域、着色のない区域(用途地域の指定がない部分)は市街化調整区域又は都市計画区域外です。

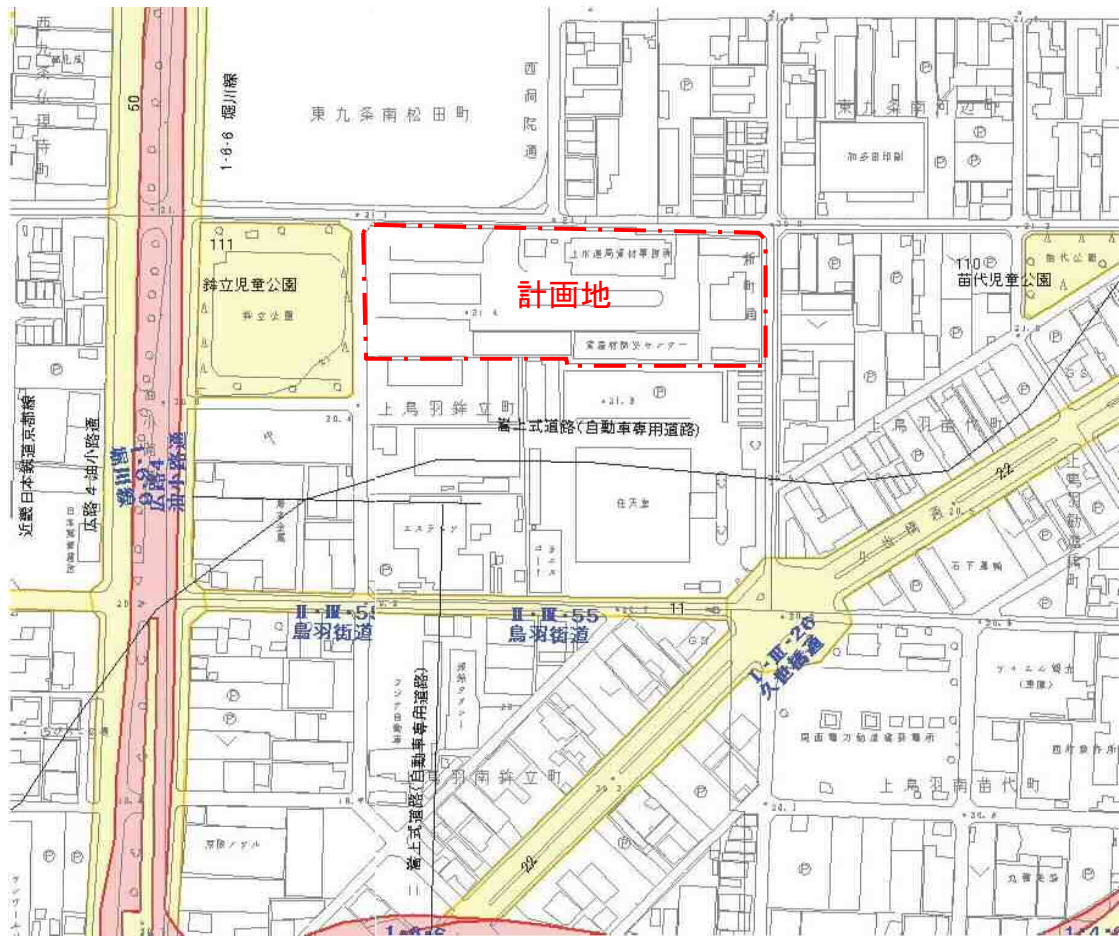
防火・準防火地域



出典：京都市都市計画情報データベース

凡 例	
	防火地域
	準防火地域

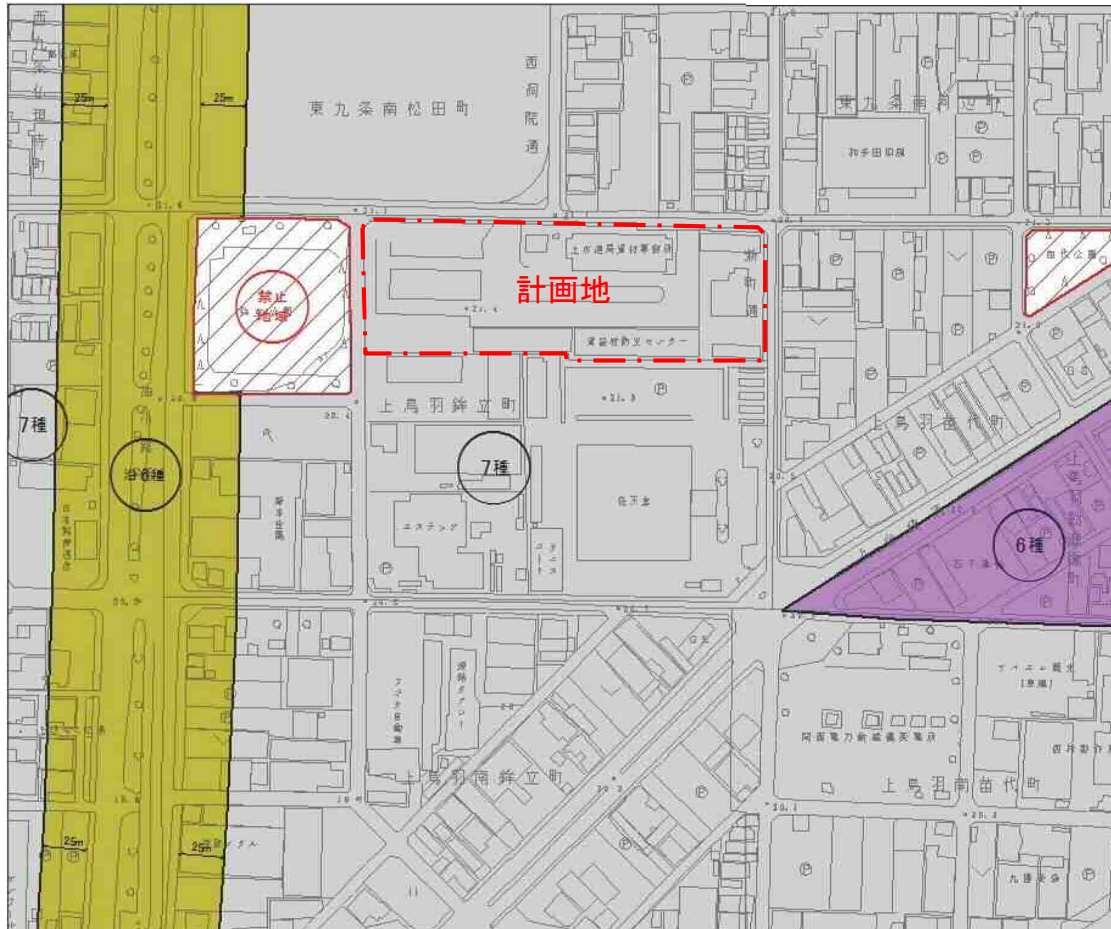
都市施設



出典：京都市都市計画情報データベース

凡例	
道路・公園・緑地	
	計画
	事業中
	完成
都市高速鉄道	
	計画
	事業中
	完成
その他の都市施設	
	一団地の住宅施設 駐車場・自動車ターミナル
	下水処理場
	ごみ処理場
	教育文化施設
	市場・と畜場
	街路広場・墓園・火葬場
土地区画整理事業	
	計画
	事業中
その他	
	事業の施行が近い将来見込まれる区域等
	京都高速道路関連区域 (久世橋線、西大路線及び関連施設の区域)

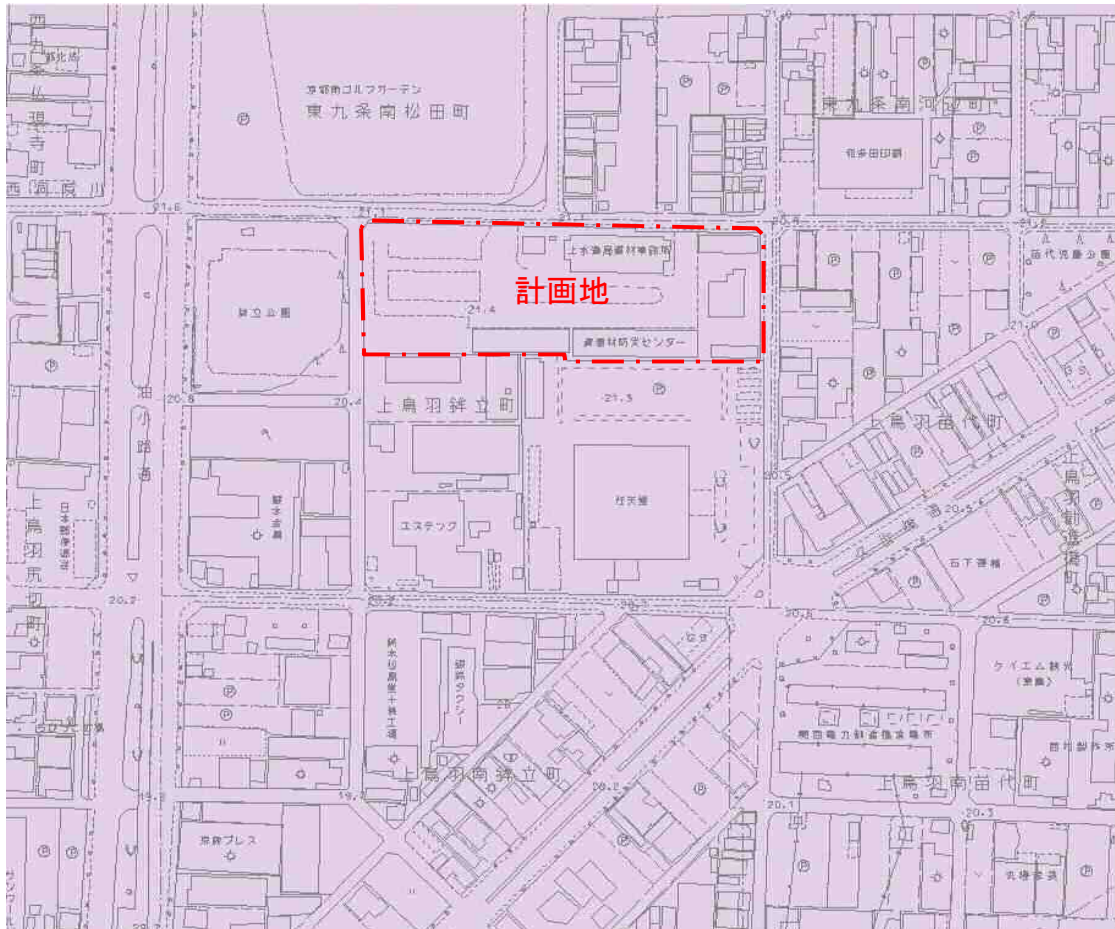
屋外広告物規制



出典：京都市都市計画情報データベース

凡 例	
一般地域	
	第1種地域
	第2種地域
	第3種地域
	第4種地域
	第5種地域
	第6種地域
	第7種地域
	第3種地域及び沿道型第5種地域特定第1地区 (重複指定)
沿道型地域	
	沿道型第1種地域
	沿道型第1種地域特定地区
	沿道型第2種地域
	沿道型第2種地域特定地区
	沿道型第3種地域
	沿道型第3種地域特定地区
	沿道型第4種地域
	沿道型第4種地域特定地区
	沿道型第5種地域
	沿道型第5種地域特定第1地区
	沿道型第5種地域特定第2地区
	沿道型第6種地域
歴史遺産型地域	
	歴史遺産型第1種地域
	歴史遺産型第2種地域
その他の地域等	
	屋外広告物等特別規制地区
	屋外広告物等に関する条例第11条第1項第6号に規定する鉄道等及びその隣接区域(※1)
	屋外広告物禁止地域(※2)
	世界遺産界

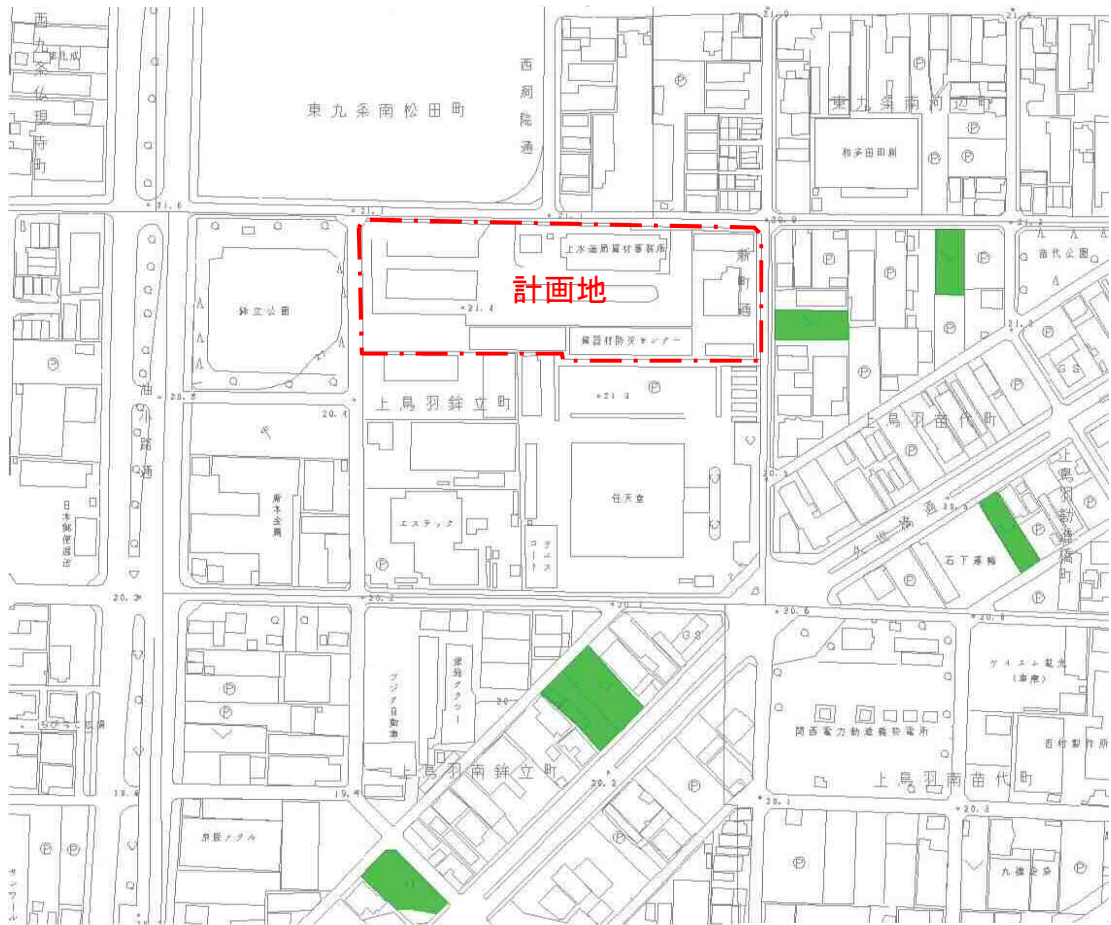
眺望景観区域




出典：京都市都市計画情報データベース

凡 例	
	京都市区界
	市街化区域
保全区域	
	近景デザイン保全区域
	遠景デザイン保全区域（視点場から3km以内）
	遠景デザイン保全区域
	眺望空間保全区域
視点場	
	点
	線
	面

生産緑地地区



出典：京都市都市計画情報データベース

凡 例	
	生産緑地地区