

京都市庁舎施設マネジメント計画

(案)

京都市

<目次>

はじめに

第1章 計画の位置付け等

1 目的	3
2 位置付け	3
3 本計画の対象範囲	4
4 計画期間	4

第2章 庁舎施設マネジメント導入の背景と必要性

1 導入の背景	5
2 導入の必要性	8

第3章 庁舎施設における取組の方向性と方策

1 取組の方向性	9
2 取組方策	12
3 他の重要施策等との連携	31

第4章 推進体制

33

はじめに

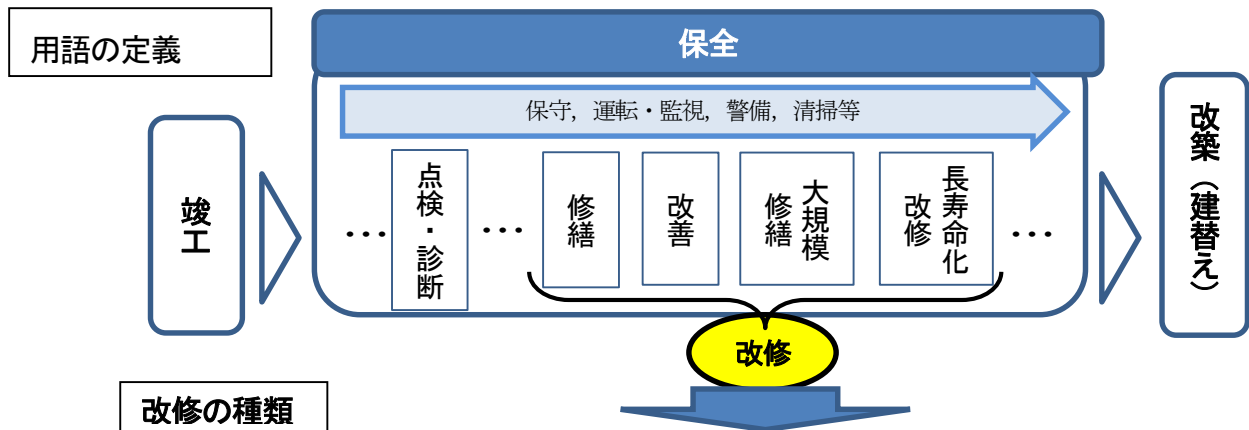
本市では、人口減少社会の克服や東京一極集中の是正といった大きな課題に対し、従来から、安心・安全で魅力と個性あふれるまちづくりや、子育てしやすい環境整備等の取組を実施しています。

公共施設は、これらの取組に重要な役割を果たしていますが、近年、既存施設の老朽化の進行と更新時期の集中、人口減少や長寿少子化に伴う社会ニーズの変化、社会福祉関連経費の増大等による本市の厳しい財政状況など、公共施設を取り巻く環境は大きく変化しています。また、筐子トンネル天井板落下事故や九段会館天井崩落事故など、老朽化する公共施設の安全性が問われる事故も発生しています。このような社会環境の変化に的確に対応し、安全性を確保しつつ、これからも公共施設を維持していくためには、施設の長寿命化を図るとともに、社会ニーズに沿った施設サービスの質と施設の量を踏まえた見直しを図ることで、京都の都市格の向上を図りながら、将来にわたって最適に維持管理する取組が必要不可欠です。本市では、これらの取組を「公共施設マネジメント」と位置付け、平成27年3月に「京都市公共施設マネジメント基本計画」を策定し、公共施設マネジメントの取組を推進しています。

この度、同基本計画に基づき、本市の公共建築物のうち、市営住宅及び学校施設を除いた全ての施設（以下、「庁舎施設」といいます。）について、より具体的な取組方策等を掲げた「庁舎施設マネジメント計画」を策定しました。

庁舎施設は、文化やスポーツ、産業、福祉、消防など、分野が多岐にわたり、多くの施設所管部署がそれぞれに施設管理を行ってきていました。この「庁舎施設マネジメント計画」において、全庁的に統一した指針や取組方策を示すとともに、公共施設マネジメント統括部署による情報の集約や進捗のフォローアップ、営繕部署による技術的支援を行うことで、全庁的に統一された庁舎施設マネジメントの取組を実施し、社会環境の変化に対応してまいります。

また、この「庁舎施設マネジメント計画」の推進にあたっては、市営住宅や学校施設等の取組とも連携し、公共施設マネジメント全体の推進に寄与する取組を実施してまいります。



改修の種類					
	改修				
原状回復	<table border="1"> <tr> <td>部分</td> <td>全体</td> </tr> <tr> <td>修繕</td> <td>大規模修繕</td> </tr> </table>	部分	全体	修繕	大規模修繕
部分	全体				
修繕	大規模修繕				
性能向上 <small>原状回復+</small>	<table border="1"> <tr> <td>改善</td> <td>長寿命化改修</td> </tr> </table>	改善	長寿命化改修		
改善	長寿命化改修				

用語	言葉の定義
長寿命化	施設を将来にわたって長く使い続けるため、耐用年数を延ばすこと。
性能向上	施設の構造にまで手を入れ、機能や性能を現在求められる水準まで引き上げることにより、施設の社会的寿命を延ばすこと。
改修	経年劣化した施設の部分又は全体の原状回復を図る工事や、施設の機能や性能を現在求められる水準まで引き上げる工事を行うこと。
修繕	経年劣化した施設の部分を、既存のものと概ね同じ位置に概ね同じ材料、形状、寸法のものを用いて原状回復を図り、施設の物理的寿命を延ばすこと。
大規模修繕	施設の複数部分の修繕を同時に行うこと。
改善	経年劣化した施設の部分について、原状回復に加え、施設の機能や性能を現在求められる水準まで引き上げること。
長寿命化改修	施設全体について、原状回復に加え、施設の機能や性能を、現在求められる水準まで引き上げることにより、施設の物理的寿命と社会的寿命を延ばすこと。
保全	施設や設備が完成してから取り壊すまでの間、その機能や性能を良好な状態に保つほか、社会・経済的に必要とされる性能・機能を確保し、保持し続けること。保全のための手段として、点検・診断、改修等がある。
予防保全	定期的な点検・診断の実施により、損傷が軽微である早期段階から、機能や性能の保持・回復を図るために点検・診断、改修等を行う、予防的な保全のこと。なお、予め周期を定めて行う保全を「計画保全」という。
事後保全	老朽化による不具合が生じた後に点検・診断、改修等を行う、事後的な保全のこと。
改築	老朽化により構造上危険な状態にあつたり、著しく不適当な状態にあつたりする既存の施設を「建て替える」こと。
ライフサイクルコスト	公共建築物の新設(計画・設計・施工)から、施設の維持管理、廃止(解体・廃棄)に至るまでの費用の総額のこと。

第1章 計画の位置付け等

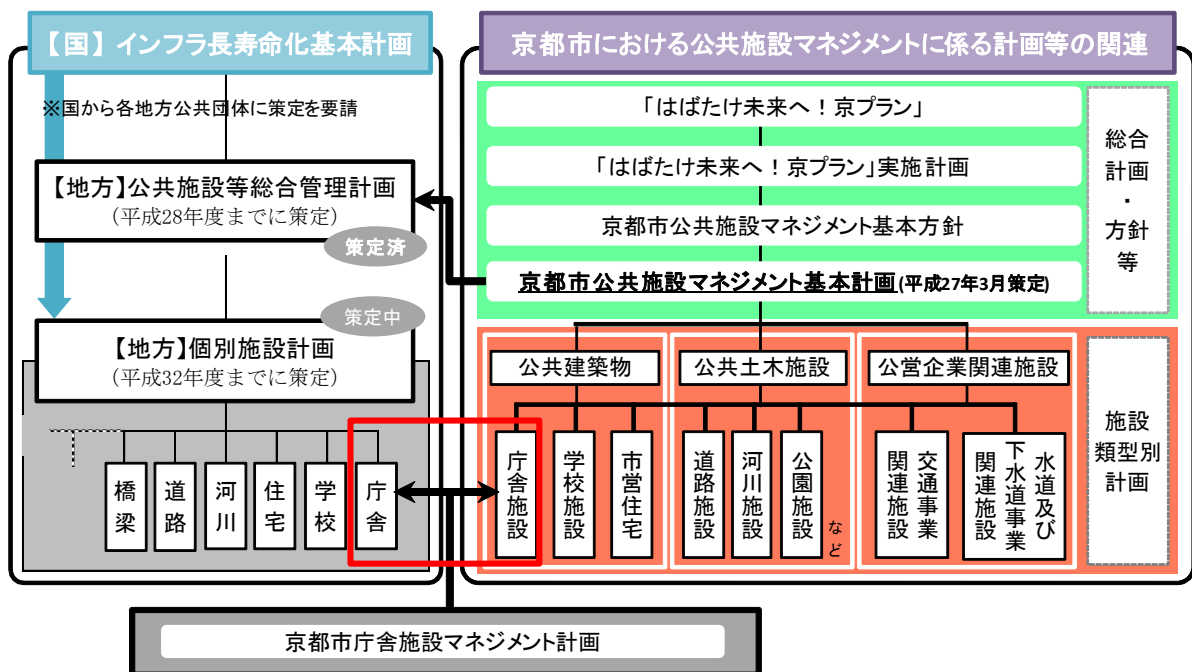
1 目的

本計画は、「京都市公共施設マネジメント基本方針」及び「京都市公共施設マネジメント基本計画」を踏まえ、庁舎施設に係る公共施設マネジメント推進のための実施計画として、庁舎施設における「施設の長寿命化」と「施設保有量の最適化」についての具体的な指針や取組方策を定めるものです。

2 位置付け

本計画は、本市の基本計画である「はばたけ未来へ！ 京プラン」及び同計画の実施計画に基づいて策定された「京都市公共施設マネジメント基本計画」における個別施設計画に位置付けられるものです。

また、国の「インフラ長寿命化基本計画」に基づく個別施設計画に位置付けられるものです。



3 本計画の対象範囲

本計画の対象範囲は、本市の公共建築物のうち市営住宅及び学校施設を除いた全ての施設（庁舎施設）とします。

なお、本市が保有する庁舎施設は次のとおりです。

1, 0 2 9 施設 2, 2 1 1 棟 総延床面積約 1 4 9 万㎡

(注) 計画策定時には、最新の数値に更新します。

※ 市営住宅については、「市営住宅ストック総合活用計画」、学校施設については、「学校施設マネジメント基本計画」に基づき、公共施設マネジメントの取組を推進しています。

4 計画期間

平成 2 9 年度～平成 3 8 年度（1 0 年間）【第 1 期】

<期間設定の考え方>

公共施設マネジメントの取組を中長期的な視点で展開し、かつ、財政状況等の現状を踏まえた実効性の高い持続可能なものとするため、「京都市公共施設マネジメント基本計画」の計画期間に合わせて 1 0 年間（第 1 期）とします。ただし、計画期間終了以降も継続的に取組を推進します。

また、計画期間中においても、本市の基本計画である「はばたけ未来へ！京プラン」や「京都市公共施設マネジメント基本計画」等の上位計画の見直し等を踏まえ、必要に応じて本計画の見直しを行います。

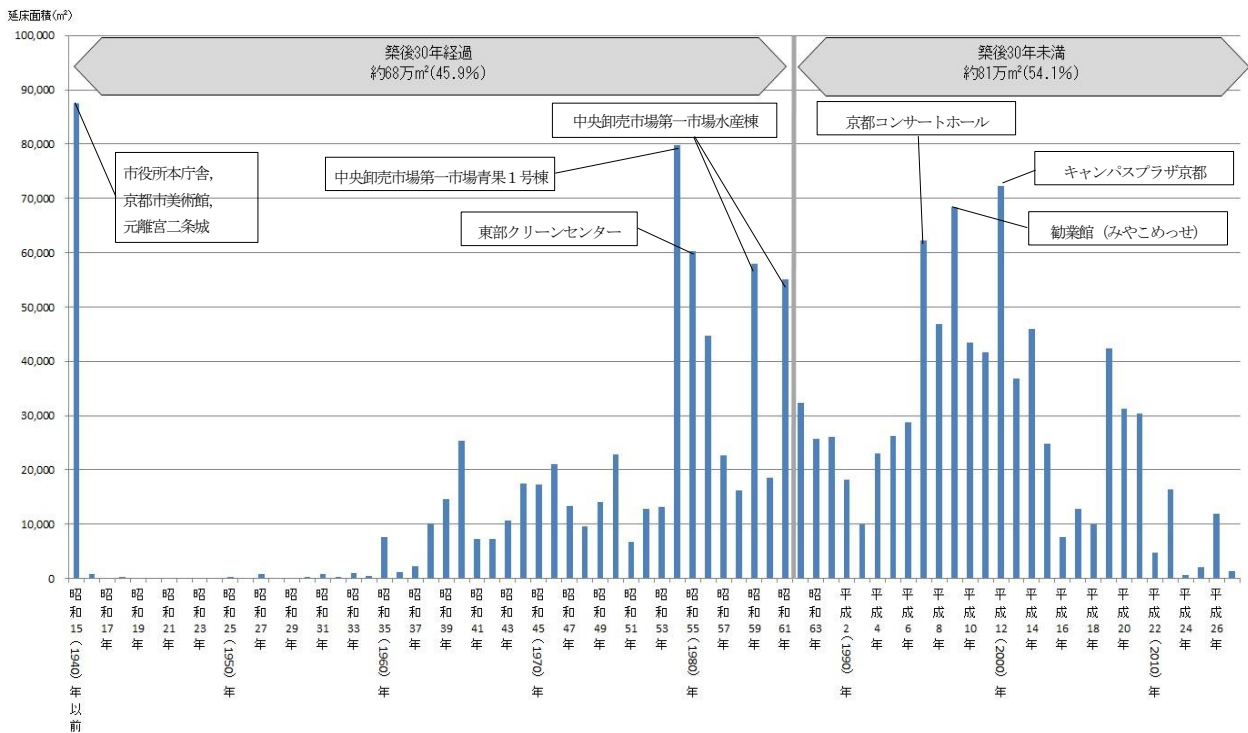
第2章 庁舎施設マネジメント導入の背景と必要性

1 導入の背景

(1) 老朽化の進行

本市の庁舎施設では、平成28年3月現在、一般的に大規模改修が必要といわれている築30年以上（昭和61年以前）を経過している施設が約68万㎡と、全体の約46%を占めており、老朽化が進行しています。雨漏りや壁のひび割れといった日常的な修繕等が必要になっている施設も多く、安全を確保する必要が生じるとともに、今後、改修や改築（建替え）時期が集中することが予想されます。

＜庁舎施設の築年別内訳＞



(注) 計画策定時には、最新の数値に更新します。

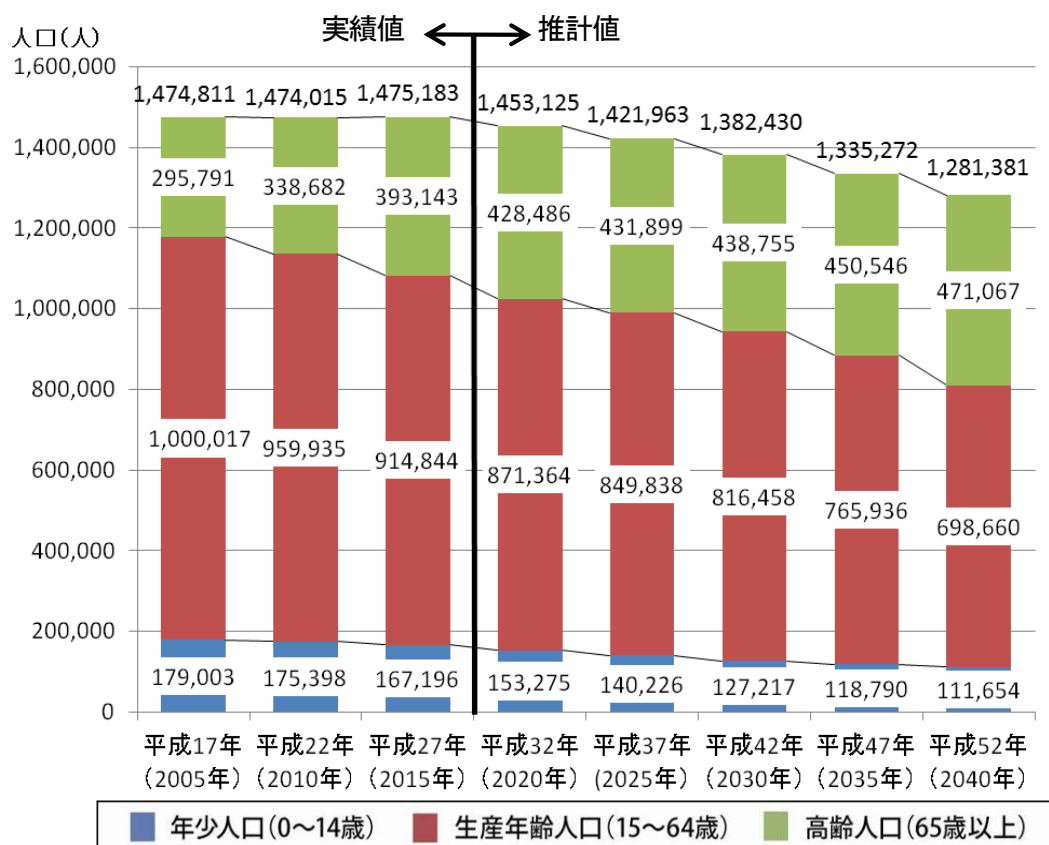
(2) 人口構造の変化

本市では、これまで京都の都市格を一層高め、定住人口の増加につながる成長戦略を強力に推進することにより、平成27年国勢調査結果によると、前回（平成22年）調査結果と比べて、人口が1,168人増（0.1%増）となるなど、本市の基本計画である「はばたけ未来へ！ 京プラン」策定時（平成22年12月）の推計人口を上回っています。

しかし、直近の将来人口推計（平成25年3月推計）によると、今後25年間（平成27年～52年）で、生産年齢人口が約21.6万人減少（23.6%減）するのに対し、高齢人口は、約7.8万人増加（19.8%増）し、全体では、約19.4万人減少（13.1%減）することが見込まれています。

今後の人口減少の傾向や人口構造の変化に伴い、小学校の減少、高齢者福祉サービスの増加といった既存公共施設の需要減・供給過多、新たな社会ニーズへの対応が迫られることになるため、現時点から、将来を見据えて公共施設のあり方を検討する必要があります。

＜京都市の推計人口＞



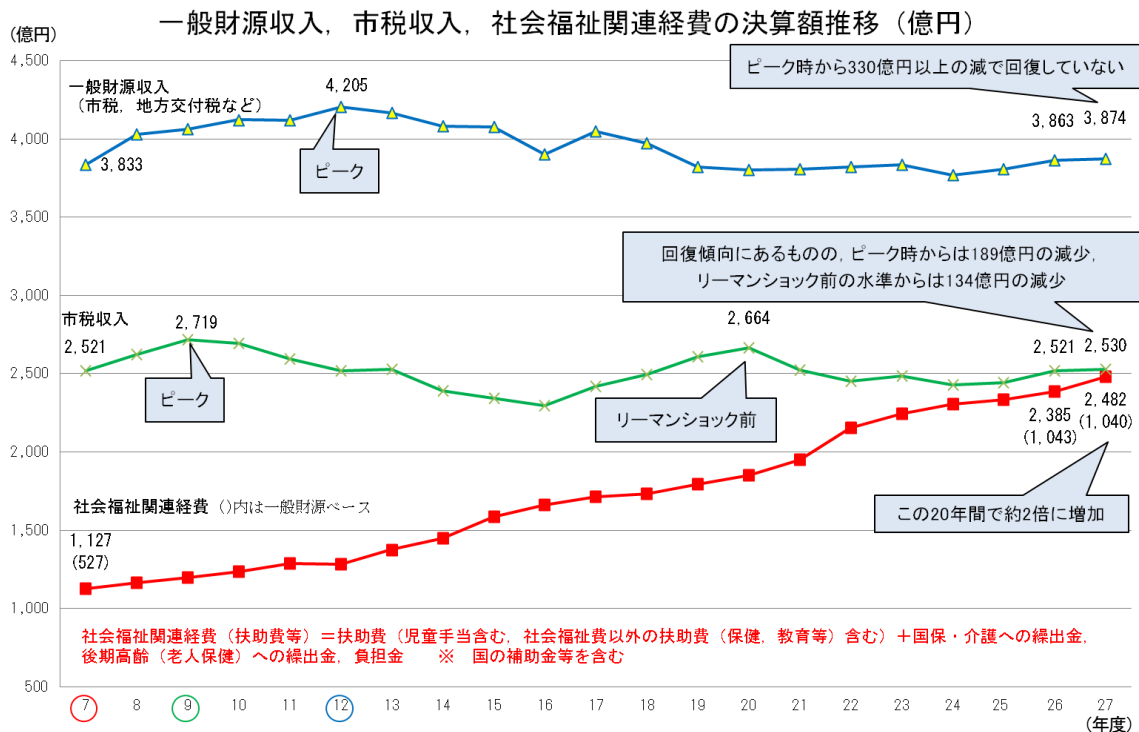
資料：実績値：国勢調査結果

推計値：国立社会保障・人口問題研究所 日本の地域別将来推計人口（平成25年3月推計）

(3) 厳しい財政状況

本市の財政は、人件費の削減や事務事業の見直し等の行財政改革を推進するなど、着実に財政健全化の取組を進めています。しかしながら、本市の市民1人当たりの市税収入は、他の指定都市の平均を下回っており、国からの地方交付税に多くを依存しているため、構造的に財政基盤が弱いとされており、公債償還基金の取崩しなどの「特別の財源対策」に依存せざるを得ない極めて厳しい状況が続いています。

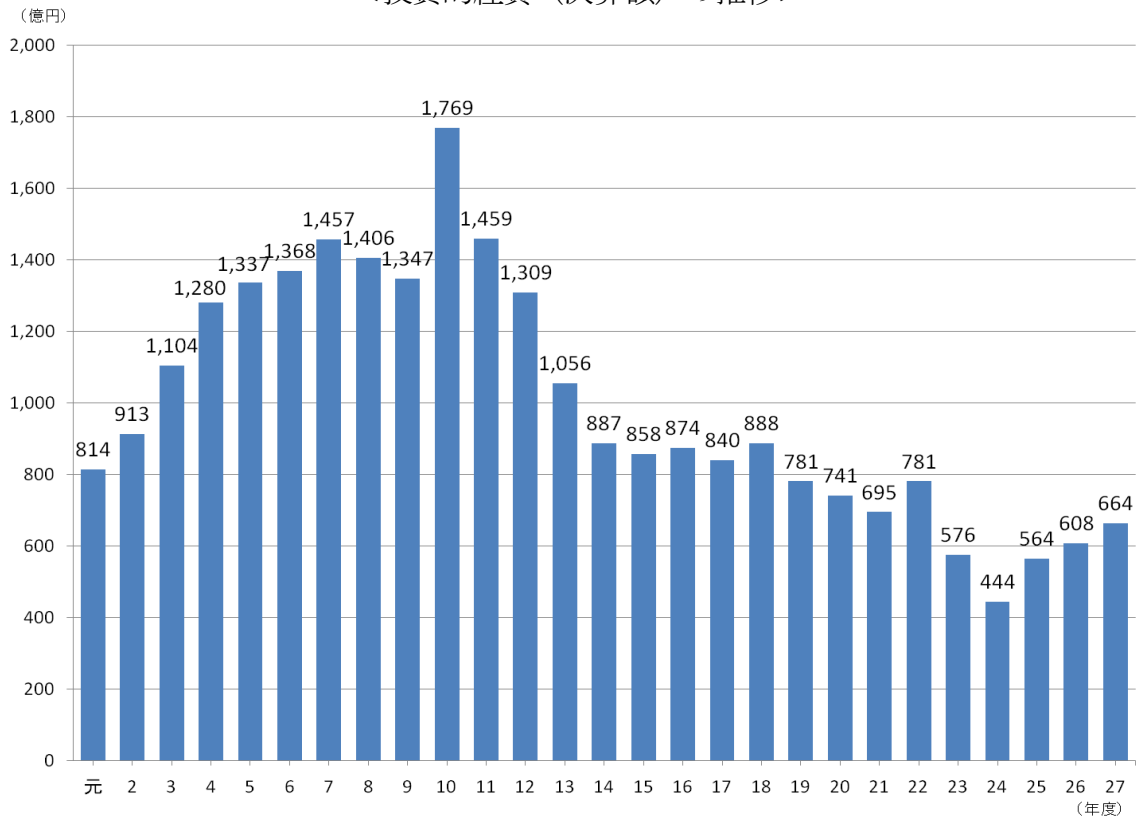
加えて、高齢化の進展や、福祉・教育・子育て支援の推進等に伴う社会福祉関連経費の増加傾向が続くことは必至であり、財政状況は一層厳しさを増す見通しです。



こうした状況の中、本市では、公共施設の更新等の公共投資に充当される投資的経費は、市債を主な財源としていることから、将来の世代に過度な負担を先送りしないため、必要な社会資本整備を進めつつも、その総額を的確にコントロールしてきました。

その結果、投資的経費は、ピーク時（平成10年度決算）には、約1,769億円に上りましたが、平成27年度決算では、約664億円（平成10年度決算比約62%減）、直近3年間（平成25年度～27年度）の決算平均額は、約612億円（同約65%減）で推移しています。

＜投資的経費（決算額）の推移＞



このような財政状況の中、老朽化している全ての庁舎施設の建替えを行うことは、財政的にも非常に困難な状況です。

2 マネジメント導入の必要性

施設の老朽化の進行に対し、財源不足を理由に施設の改修を怠れば、劣化による外壁の剥離・落下など市民の安全に影響を及ぼす恐れがありますが、施設を無計画に削減すれば市民のくらしに影響を及ぼしてしまいます。また、将来の人口構造の変化を見据えてあり方を検討しなければ、社会ニーズに適合しない施設が増加します。

そこで、市民のいのちとくらしを守りながら、必要な施設を適正に維持していくため、庁舎施設マネジメントによる「施設の長寿命化」、「施設保有量の最適化」の取組が必要になっています。

第3章 庁舎施設における取組の方向性と方策

1 取組の方向性

本計画の上位計画である「京都市公共施設マネジメント基本計画」に掲げる基本的な考え方、取組の柱、主な取組指針・方策を踏まえ、庁舎施設マネジメントを推進します。

基本的な考え方

1 市民のいのちと暮らしを守る

公共施設は、平常時には、社会インフラや行政サービス、地域コミュニティの拠点等としての役割を担い、市民の暮らしを支えています。また、災害時には、避難ルートや避難所、備蓄倉庫など、市民のいのちを守るための防災機能の役割を果たしています。

今後とも、公共施設を通じて「市民のいのちと暮らしを守る」ことを大前提とし、その最大の役割を安定的に果たすため、適切かつ的確に老朽化対策や防災機能の向上を図ります。

2 上質で価値の高い公共施設の構築による京都のまちの活性化や市民生活の質の向上等の実現

長寿少子化の進行等に伴う市民ニーズの多様化、人口減少社会の到来等を踏まえ、選択と集中のもと、公共施設の「量から質」への転換を図るとともに、官と民の良好な役割分担による効率的・効果的なマネジメントを展開することで、より上質で価値の高い公共施設を構築します。

そのことを通じて、京都のまちの活性化や市民生活の質の向上等を実現し、京都の都市格のさらなる向上やブランド力の強化をめざします。

3 持続可能な公共施設マネジメントの確立

公共施設のマネジメントに当たっては、選択と集中の視点を持ち、保有資産や財源を最大限に有効活用することが必要です。

今後とも、公共施設が将来にわたって、市民のいのちを守り、暮らしを支え続けていくため、必要コストや保有量の最適化を図るとともに、地球温暖化対策や省エネルギー対策など環境にも配慮した、持続可能な施設マネジメントを確立します。

(「京都市公共施設マネジメント基本計画」P.11 より抜粋)



取組の柱

柱1 中長期的な計画保全等による長寿命化の推進と防災機能の強化

保有する公共建築物の着実な老朽化・防災対策を推進するため、対症療法的な対応を改め、ユニバーサルデザインに配慮しながら、中長期的な視点に立った計画的な保全等を実施し、施設の長寿命化を推進するとともに、防災機能を強化します。

柱2 保有量とライフサイクルコストの最適化

現在保有する公共建築物の保有量を最大値とし、複合化や多機能化、新規整備の抑制等の方策を講じることで、保有量の最適化を図るとともに、公共建築物の新設から廃止に至るまでのコスト（ライフサイクルコスト）の縮減と平準化を進めます。

柱3 保有資産（既存ストック）の有効活用

公共建築物に係る施設需要や周辺施設の状況を把握し、積極的に複合化や多機能化等を推進することで、保有資産（既存ストック）の有効活用を図ります。

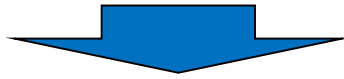
また、計画的に、施設機能の必要性や今後のあり方について分析・検討を行い、その結果に応じて柔軟に見直しを図ることとし、役割を終えた施設の速やかな廃止・処分等を実施します。

柱4 市民等との情報共有と課題解決に向けた協働の推進

市民や民間事業者の知恵と工夫を積極的に導入し、より効率的・効果的な施設整備等や、高度で質の高い市民サービスを実現します。

また、公共建築物を取り巻く現状や課題を市民に分かりやすく提示することで、施設マネジメントの必要性に係る意識の共有を図るとともに、市民との協働による施設のあり方等の検討を進めます。

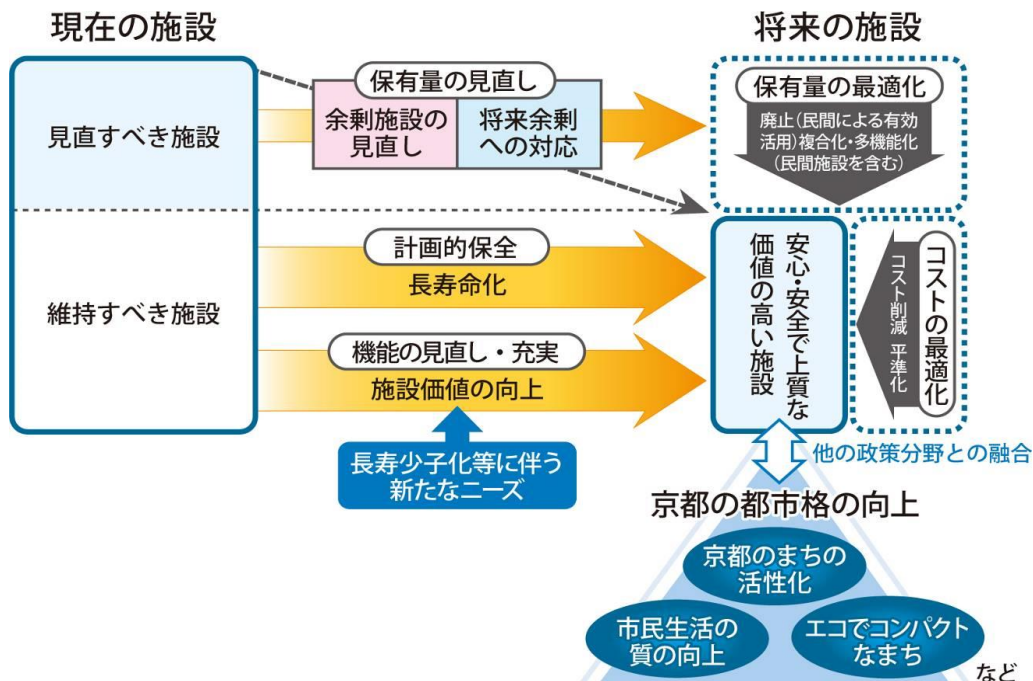
〔京都市公共施設マネジメント基本計画〕 P.12 より抜粋



主な取組指針・方策	概要
① 施設の特徴を踏まえた実施計画等の策定	「庁舎施設」「市営住宅」「学校施設」の3分野において、施設類型ごとの特性や役割等を踏まえた、施設の計画的な保全・長寿命化、再編・再整備等に係る実施計画を策定します。
② 日常・定期点検の徹底、修繕履歴等の蓄積・分析	施設管理者による点検業務の強化及び効率化を図るとともに、点検結果や修繕履歴等のデータベース化を行います。
③ 安心・安全な施設を維持するための計画的な保全・長寿命化の推進	分野横断的な観点から修繕・改修及び更新の優先度を検討するなど、効率的・効果的で計画的な保全を行います。
④ 施設情報の把握・分析と見える化の推進	施設関連情報を継続的に蓄積し、多角的に分析する取組を強化するとともに、分析の成果等を市民等にわかりやすく情報提供し、施設情報の見える化を図ります。
⑤ 分野横断的・中長期的な観点に立った再編・再整備の推進	庁舎施設におけるマネジメントの方向性を踏まえながら、分野横断的・中長期的な観点に立った公共建築物の再編・再整備を検討・推進します。
⑥ 施設の質の向上に着目した施設運営の見直し	現在の施設保有量を最大値としつつ、中長期的なまちづくりの観点から、施設機能に着目した施設の見直しを進めることで、ライフサイクルコストの削減、施設保有量と施設運営の最適化を図ります。

（「京都市公共施設マネジメント基本計画」P. 19～24 より抜粋）

<参考：公共施設マネジメントの推進体制>



2 取組方策

(1) 施設の長寿命化

ア 基本的な考え方

(ア) 予防保全・長寿命化改修の考え方を導入する。

「予防保全」を行うことで突発的な事故や費用発生を減少させることができ、施設の不具合による被害のリスクを緩和することや、改修費用等を平準化することで、施設の安全性を高めるとともに中長期的なトータルコストを下げる事が可能になります。

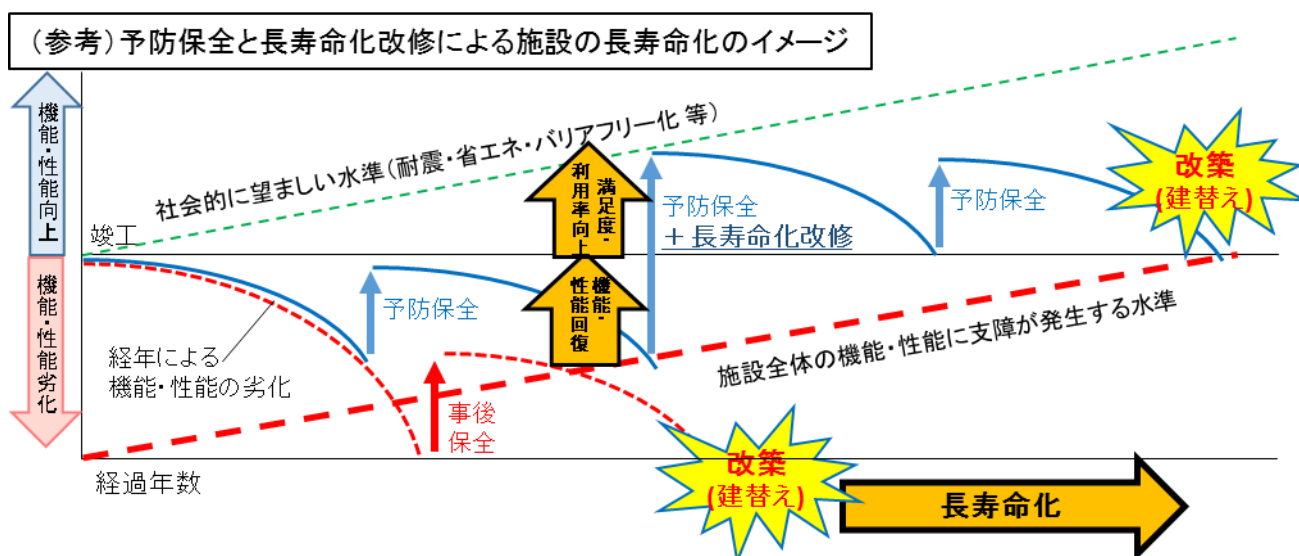
また、「長寿命化改修」を行うことで、改築（建替え）に比べて工事費を大幅に縮減できる一方、改築（建替え）と同等の長寿命化と施設の機能や性能の向上効果を得ることができます。

(イ) 優先順位を付けて、施設の長寿命化を実施する。

個別施設の劣化の状態等と、施設が果たしている役割や機能に基づき、優先順位の考え方を明確化することで、施設の長寿命化を効率的に実施します。

(ウ) 保全についての長期的なシミュレーションを行い、見える化を推進する。

個別施設の劣化の状態等を把握し、それに基づき改修内容や改修等の時期、対策に係る費用の概算などのシミュレーションを行い、それらに見える化することで、施設の今後の方向性の共有を図ります。



イ 推進方針及び具体的な手法

(ア) 予防保全と長寿命化改修の取組手法を明確化

- ・ 全ての庁舎施設に対して、予防保全の考え方を導入します。
- ・ 施設の構造躯体が長寿命化改修に適するかどうかを調べるため、旧耐震基準の施設（昭和56年5月以前に建築された施設）については、公共施設マネジメント統括部署にて、過去の耐震診断結果等を活用して構造躯体調査を行い、必要があれば長寿命化改修も行うことで施設の寿命を延伸する「長寿命化改修方針」と、原状回復のための修繕は行うが長寿命化改修を行わない「改築（建替え）方針」の2つの方針に分類します。加えて、構造躯体調査結果に基づき、2階建て以上又は200㎡以上の施設については施設の残存耐用年数の目安を設定します。

新耐震基準の施設（昭和56年6月以後に建築された施設）については「長寿命化改修方針」に分類します。

構造躯体調査の様子



コンクリートコア採取の様子



採取したコンクリートコア



コンクリートコアの圧縮強度試験の様子

コンクリートコアの圧縮強度試験により構造躯体の強度を推定し、設計時に想定した必要強度を有しているかを調べます。

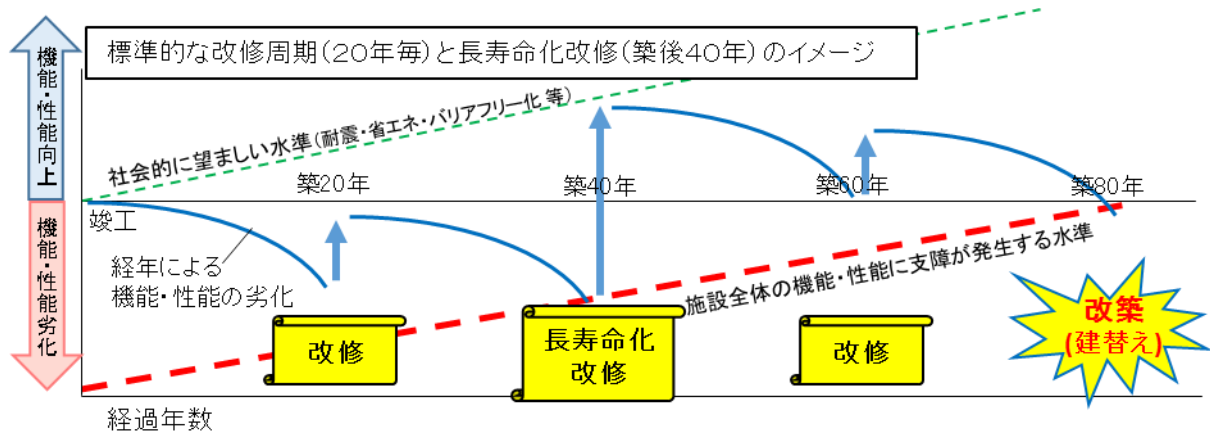


コンクリートコアの中性化試験の様子

アルカリ性であるコンクリートが、大気中のCO₂等の影響で中性化している状況を調べることで、残存耐用年数の目安を調べます。

- ・ 「長寿命化改修方針」に分類した施設については、施設の目標使用年数を、鉄筋コンクリート造・鉄骨造共に、原則80年と定めます。

- ・ 予防保全のための標準的な改修周期を、原則、20年ごと（20年，40年，60年）とし、「長寿命化改修方針」に分類した施設については、原則、築後40年目では性能向上を含めた「長寿命化改修」を合わせて行うことにより、目標使用年数達成を目指します。ただし、既存の施設の実際の改修時期は点検・調査結果等を基に個別に設定します。



「20，60年目改修」と「長寿命化改修」で行う改修内容例

居ながら改修が可能

改修内容により休館しての改修が必要

区分		改修内容	20年目改修, 60年目改修	40年目長寿命化改修
部位・部材の改修	建物	屋上防水, 屋根塗装	○	○
		外壁塗装 (建具廻りシーリング打替)	○	○
		建具更新		○
		内装更新 (壁・天井塗装, 床材更新, その他更新)		○
	電気	照明器具更新	○	○
		受変電設備更新	○	○
		幹線, 分電盤等更新		○
		二次側配線, 配線器具等更新		○
	空調	空調機器更新	○	○
		配管類, ダクト更新		○
		給排水衛生		○
	給排水衛生	機器類更新 (ポンプ等)	○	○
		水槽類更新 (受水槽, 高架水槽等)		○
		配管類, 衛生器具更新		○
昇降機設備	制御盤, 巻上げ機, かご等の更新	○	○	
	昇降路レール等の更新		○	
建物の性能向上	既存不適格の解消 (耐震, 耐火等)		○	
	求められる機能や性能の変化に合わせた建物の改造 (エレベーターの設置, 部屋等の増改築等)		○	
	バリアフリー化, 設備の性能向上		○	

- ・ 予防保全のための20年ごとの改修の対象部位を、屋根・外壁・受変電設備・防災設備・空調機器等、長寿命化への影響が高い部位と定めるとともに、改修を実施しようとする場合、施設所管部署は、同一施設で改修経費の削減や施設運営の影響の最小化、保全業務の効率化等が図れる部分については、まとめて改修を実施します。

<同一施設でまとめて改修する場合のイメージ図>

今まで	2017	2018	2019	2020	2021	2022	...			
外部建築 (屋根)			●							
外部建築 (外壁)						●				
受変電設備	●									
防災設備					●					
空調設備										
まとめて改修するイメージ				2017	2018	2019	2020	2021	2022	...
外部建築 (屋根)						●				
外部建築 (外壁)									●	
受変電設備	●					●				
防災設備								●		
空調設備						●	●			

(イ) 定期的な点検・調査の内容を強化

- ・ 施設所管部署は、建築基準法第12条に定める点検などの法定点検に加え、法定点検対象施設以外の施設についても簡易の自主点検を行います。その際に、法定点検や自主点検時に合わせて劣化度等の調査を行うことで、定期的な点検・調査内容を強化します。
- ・ 点検・調査結果等については、公共施設マネジメント統括部署にて集約、一元的に管理し、今後のマネジメントに活用します。

(ウ) 長期的な改修内容と時期、対策費用の概算等をシミュレーションした「庁舎施設改修計画」を策定

- ・ 公共施設マネジメント統括部署において、2階建て以上又は200㎡以上の施設について、個別施設の調査を行ったうえで、施設ごとに長期的な改修・長寿命化改修・改築（建替え）の内容と時期、対策費用の概算等をシミュレーションした「庁舎施設改修計画」を策定します。
- ・ 「庁舎施設改修計画」には、構造躯体調査等の結果を受けて施設ごとに定めた方針（「長寿命化改修方針」又は「改築（建替え）方針」）と、施設の残存耐用年数の目安についても記載します。

庁舎施設改修計画（イメージ）

	施設概要	構造躯体調査結果	改修方針	残存耐用年数	改修・更新内容、時期（50年間のシミュレーション）
〇〇会館	地上〇階…	圧縮強度〇…	長寿命化	〇年	H〇年度:20年目改修, H〇年度:長寿命化改修…
△△消防署	地上△階…	圧縮強度△…	改築(建替え)	△年	H△年度:長寿命化改修, H△年度:60年目改修…
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮

(エ) 部位ごとの劣化度や優先順位等を記載した「施設別改修計画」を施設ごとに策定

- ・ 1,000㎡以上の施設について、施設所管部署は、「庁舎施設改修計画」と定期的な点検・調査結果等に基づき、施設ごとに、部位ごとの改修時期や改修費用等を表した「施設別改修計画」を策定します。
- ・ 「施設別改修計画」では、屋根・外壁・受変電設備・防災設備・空調機器等の部位ごとの「劣化度」と、劣化が施設運営、安全、長寿命化等に与える「緊急度（影響度）」を考慮した「総合劣化度」についても記載するとともに、「総合劣化度」と「施設重要度（※1）」を基に長寿命化対策の優先順位（1～4）付けを行います。
- ・ 施設所管部署が策定した「施設別改修計画」は、公共施設マネジメント統括部署にて集約、一元的に管理し、今後のマネジメントに活用します。

※1 施設重要度…「防災活動拠点」・「要配慮者利用施設」・「市民利用施設」を「重要施設」に区分、それ以外の施設を「一般施設」に区分して判定します。

施設別改修計画（イメージ）

重要施設

優先順位
3

〇〇会館

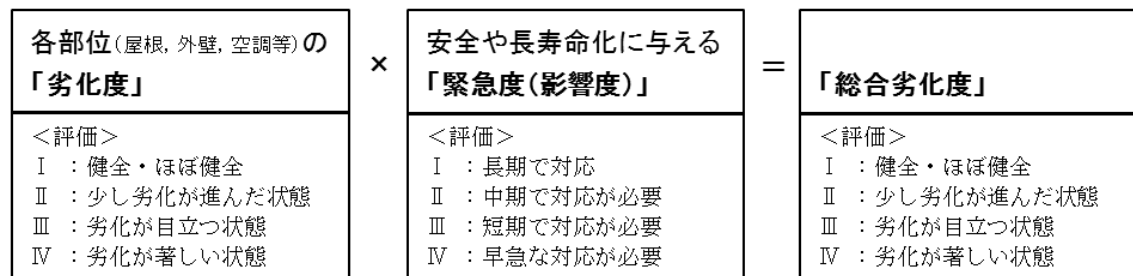
	更新周期	劣化度	緊急度(影響度)	総合劣化度	改修年度・金額(予定)	...
屋根	20年	Ⅲ	Ⅳ	Ⅱ	改修〇年度, 予算〇百万円・・・	...
外壁	20年	Ⅲ	Ⅳ	Ⅱ	改修〇年度, 予算△百万円・・・	...
空調設備	20年	Ⅰ	Ⅲ	Ⅰ	改修〇年度, 予算×百万円・・・	...
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮		⋮

...

<優先順位の設定>

		総合劣化度			
		Ⅳ (劣化が著しい)	Ⅲ (劣化が目立つ)	Ⅱ (少し劣化が進む)	Ⅰ (健全・ほぼ健全)
施設重要度	重要施設 (防災活動拠点, 要配慮者利用施設, 市民利用施設)	優先順位 1	優先順位 2	優先順位 3	優先順位 4
	一般施設	(※2)	優先順位 3	優先順位 4	優先順位 4

<総合劣化度の判定>



※2…点検・調査等の結果, 外壁の落下懸念など, 市民の安全が脅かされるような状況で緊急に対策が必要な箇所があった場合は, 一般施設であっても優先順位1番で対策に取り組みます。

(オ) 改修計画等に基づく保全を実施

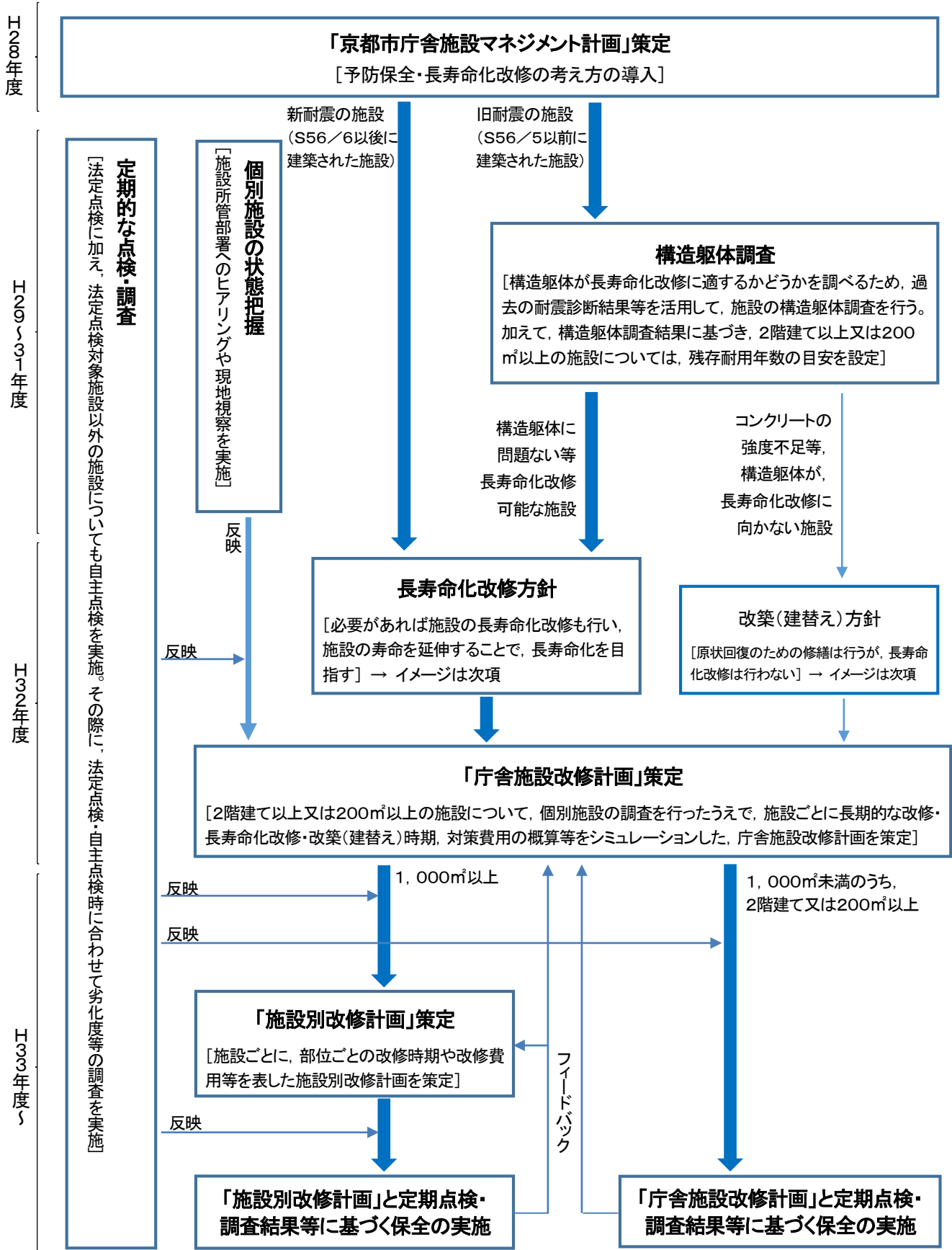
- ・ 1, 000 m²以上の施設について、施設所管部署は、「施設別改修計画」と定期点検・調査結果等に基づいて保全を実施します。
- ・ 1, 000 m²未満の施設のうち、2階建て又は200 m²以上の施設について、施設所管部署は、原則、「庁舎施設改修計画」と施設の定期的な点検・調査結果等に基づいて保全を実施します。
- ・ なお、「庁舎施設改修計画」は、施設の定期的な点検・調査結果等を反映して、公共施設マネジメント統括部署が適宜更新します。「施設別改修計画」は、施設の定期的な点検・調査結果等を反映して、施設所管部署が適宜更新します。

<参考>面積別内訳

	棟数	総延床面積
総数	2, 211棟	約149万m ²
うち2階建て又は200 m ² 以上	626棟	約138万m ²
うち1, 000 m ² 以上	243棟	約121万m ²

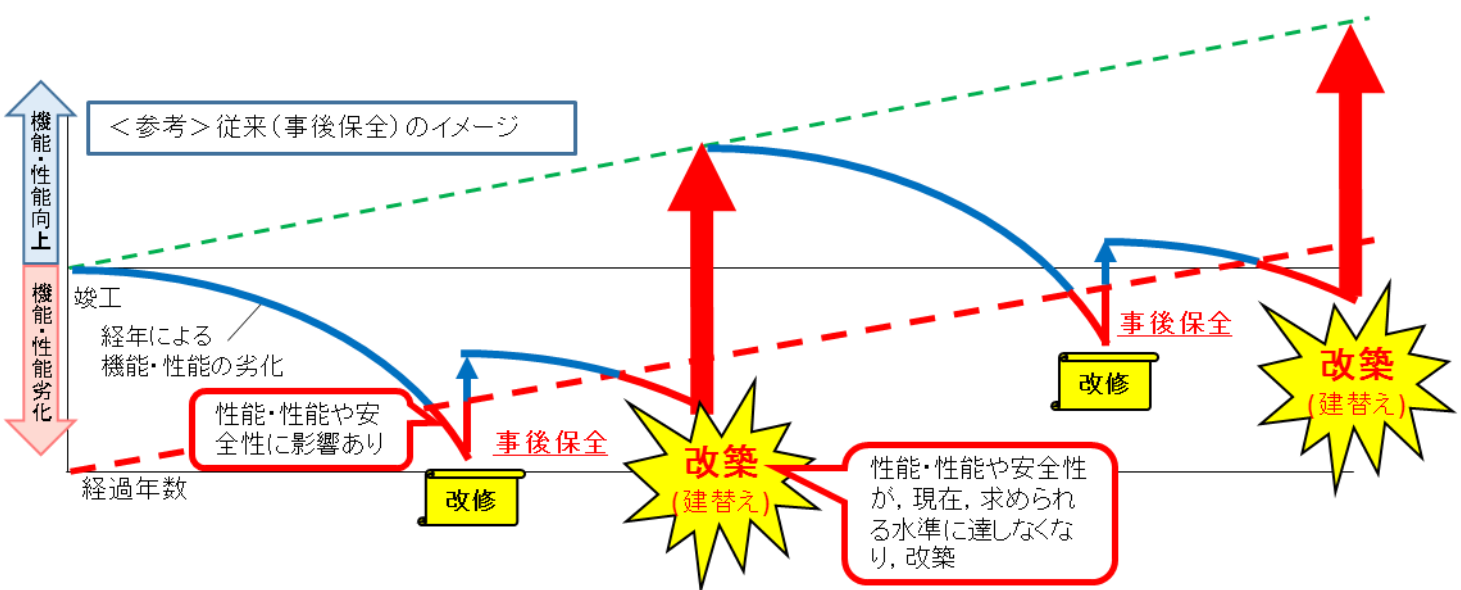
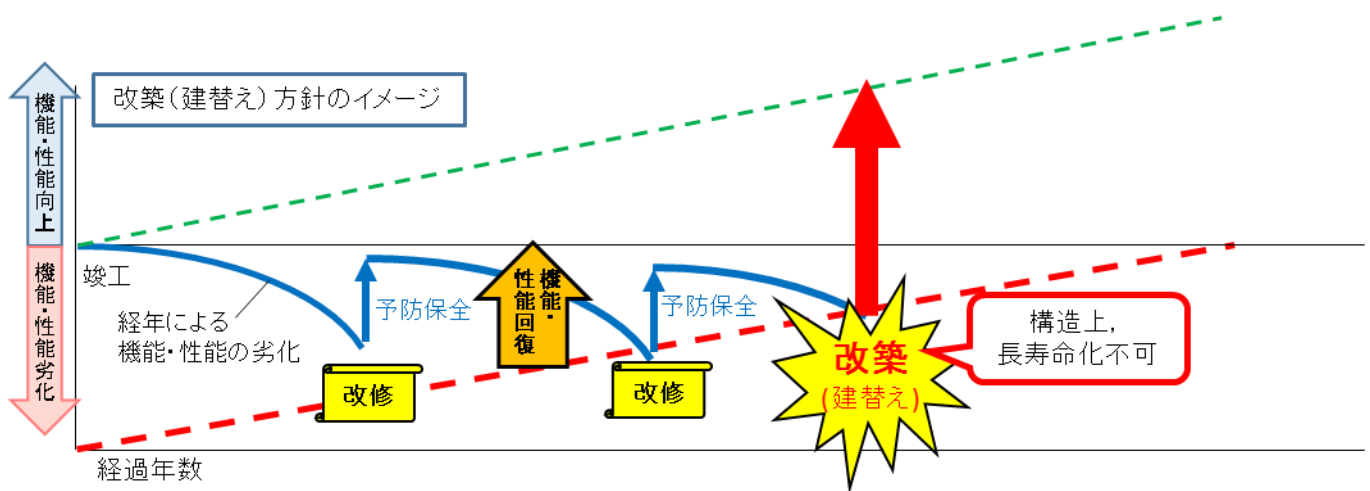
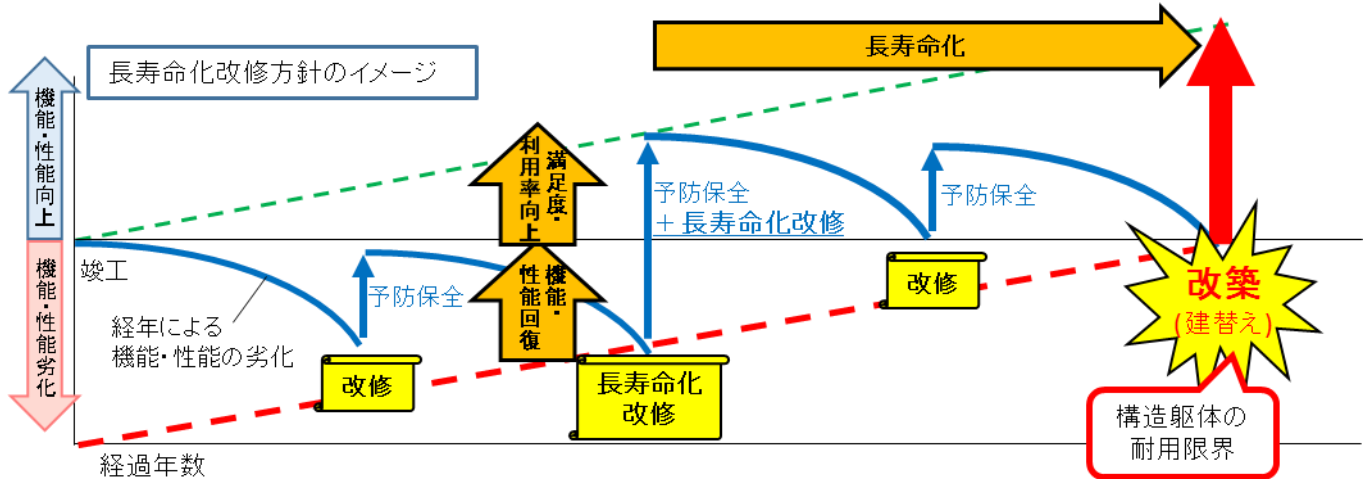
(注) 計画策定時には、最新の数値に更新します。

ウ 今後のスケジュール



<「長寿命化改修方針」,「改築（建替え）方針」と「従来（事後保全）」のイメージ>

--- 社会的に望ましい水準, --- 施設全体の機能・性能に支障が発生する水準
(耐震, 省エネ, バリアフリー化等)



長寿命化改修等に適さない施設

(文部科学省「学校施設の長寿命化計画策定に係る手引」より抜粋)

以下に示すような施設を除き、改築より工事費が安価で、廃棄物や二酸化炭素の排出量が少ない長寿命化改修への転換を図るようにすることが必要である。

- ・鉄筋コンクリート劣化が激しく、改修に多額の費用がかかるため、改築した方が経済的に望ましい施設
- ・コンクリートの強度が著しく低い施設（おおむね 13.5N/mm² 以下）
- ・基礎の多くの部分で鉄筋が腐食している施設
- ・環境の安全性が欠如している施設（地滑りや崖崩れ等の自然災害の恐れ、地盤沈下等）

コラム：施設の寿命の話

公共施設の場合、建築後 30 年程度経過すると「老朽化」したと言われてきました。これは、ちょうど、施設の汚れや傷みが激しくなったり、設備に不具合が頻繁に発生したりするところです。近年、これらを直しながら、なお施設を使い続けることを「長寿命化」と称し、取組が進められています。

そもそも、施設の寿命が尽きるのはいつでしょうか。財務省令が定める法定耐用年数を施設の寿命とする誤った考えも浸透していますが、法定耐用年数は、あくまで税務上、減価償却費を算定するものであり、物理的な耐用年数ではありません。

施設の寿命が尽きるのは、施設の様々な部位が劣化し、崩壊するときでしょうか。しかし、そのような事態は日本ではめったに発生せず、施設のほとんどは所有者の意向で取り壊され終末を迎えます。

これは、施設の物理的寿命が来る前に、社会的寿命が到来するためです。施設の構造や機能、性能が現在求められる水準に達しなくなり、取り壊されるときが施設の寿命が尽きるときです。

長寿命化改修は、施設の物理的な不具合を修繕するだけでなく、機能や性能を現在求められる水準まで引き上げる改修を行うことで、施設の社会的寿命を延ばそうという考え方です。

エ 長寿命化改修モデルケース（京都市中央卸売市場第一市場水産棟改修）

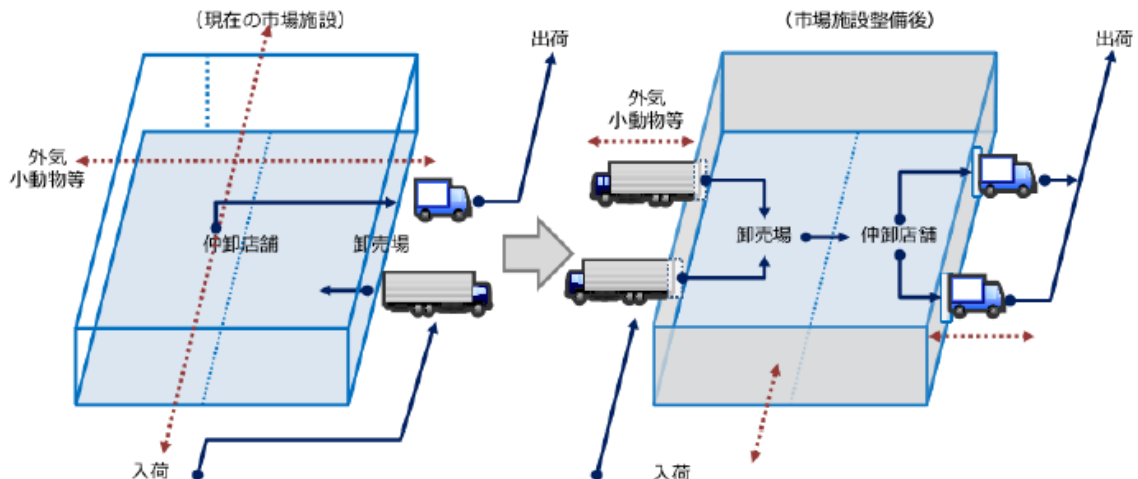
（ア）基本情報

建築概要	竣工年	昭和59年（1984年）（水産棟第一期の竣工年）（築後32年経過）
	階数・構造	地上3階／鉄骨鉄筋コンクリート造
	延床面積	39,460.94㎡（水産棟第一期，第二期合計）

（イ）主な課題と対応策

現在の施設における課題		長寿命化改修 （社会的寿命の延伸）
・水産物のせり場や仲卸店舗が閉鎖型施設となっておらず、外気や小動物、風雨、入出荷トラック・車両等の進入など、衛生上のリスクがある。	⇒	・外壁で覆われた閉鎖型施設とし、衛生上のリスクを遮断する。
・施設の一部しか低温管理されていない。	⇒	・閉鎖型施設内全体で温度管理を行う。
・複雑な入出荷動線や、荷捌きスペース等の不足により、入荷・出荷作業が非効率となっている場合がある。	⇒	・新たに、トラックバース（商品の積み下ろしを行うために停車する場所）や、入荷・出荷用荷捌きスペース、ピッキングスペースを確保する。
・仲卸業者の段階で加工作業の需要が高まっているが、十分な加工スペースが設置されていない。	⇒	・必要な加工スペースを確保する。

<参考：閉鎖型施設のイメージ>



(2) 施設保有量の最適化

長寿少子化の進行に伴う市民ニーズの変化や、社会福祉関連経費の増大等による厳しい財政状況などに起因する様々な政策課題に的確に対応するため、時代の変化に合わせて施設保有量を見直し、必要なサービス・機能の提供を図ります。

ア 基本的な考え方

(ア) 将来のまちづくりを踏まえて最適化に取り組む。

将来の人口動向や地域ごとのまちづくりの方向性を踏まえ、地域に真に必要なサービス・機能を検討するとともに、サービス・機能を効果的に提供できる施設の配置等を検討し、施設の新設や廃止、複合化等による最適化を進めます。

(イ) 施設の長寿命化と連動して最適化に取り組む。

施設が有する機能だけではなく、施設の耐用年数や劣化状況等にも着目して、最適化の検討を行います。必要なサービス・機能を提供するために適した施設を効果的に維持していくために、最適化の取り組みと長寿命化の取り組みを両輪で進めます。

(ウ) 「量から質」への転換を図る。

(ア) (イ) の考え方に基づく最適化の取組を進めるにあたっては、将来の世代に負担を先送りしないためにも、一定役割を終えたと考えられる施設の廃止や統合を検討しつつ、高度化する社会的要求に応えるため、サービス・機能を充実するなど、選択と集中のもと、「量から質」への転換を図ります。

イ 推進方針

以下の4つの方針に基づいて、取組を推進します。

(ア) 「集約化」、「複合化」等による再編・再整備の実施

必要なサービス・機能を提供するために、施設の新設や既存施設の改築（建替え）が必要となる場合、効率的な運営と利用者の利便性向上等のため、類似の機能等を有する施設を集める「集約化」や、施設の余剰・余裕スペースに異なる用途の施設を導入する「複合化」等により、施設保有量の増加を抑制します。

また、集約化・複合化等により機能を移転した施設、用途を廃止した施設については、新たなニーズへの対応や跡地の売却・貸付等による有効活用を図ります。

(イ) 施設のあり方検討

最適化の検討を行う場合、設置目的を達成した施設、既存の公共施設に集約できる施設、民間施設で代替できる施設等については、用途の廃止を含め今後の方向性を検討します。

(ウ) 市民・民間事業者等との連携

施設の新設や集約化・複合化等の施設整備、用途を廃止した施設の有効活用等の検討にあたっては、必要に応じて市民や民間事業者、京都府等と連携し、それぞれの知恵や技術を生かした取組を検討します。

(エ) 地元との合意形成

施設整備の検討にあたっては、最適化の手法に基づいて検討した集約化や複合化等の方向性を基に、施設利用者等の意見を踏まえ、地元との合意形成に向けて取り組みます。

ウ 最適化の手法

(ア) 検討の手順・フロー

施設所管部署は、個々の施設について、「第3章2(1)施設の長寿命化」に掲げる長寿命化改修又は改築（建替え）など、施設の今後のあり方の検討を行う時期に、事務事業評価制度や公の施設の指定管理者による管理運営状況等を踏まえて、施設の必要性や利用状況等のソフトの視点と、施設の耐用年数や劣化状況等のハードの視点から検討・評価を行い、今後の方向性を決定します。

a 最適化検討に当たっての評価の視点

(a) サービス（ソフト）面における評価

○ サービスの必要性を検討・評価

施設の設置目的は達成されたか、提供しているサービスや利用実態が設置目的や地域のニーズに適合しているか、今後の人口変動を勘案し利用の見込みはあるか、などを評価します。

→ 継続するサービス、廃止するサービスを整理します。

○ サービスの代替性を検討・評価

地域に類似のサービスを提供する施設等があるか、民間施設等の活用や利用補助等の施策も含め、他の代替施策で対応できるかを評価します。

→ 継続するサービス，廃止するサービスを整理します。

○ サービスの規模を検討・評価

提供しているサービスが，需要に対して過大・過小でないかを評価します。

→ 拡充するサービス，そのまま維持するサービス，縮小するサービスを整理します。

(b) 施設（ハード）面における評価

○ 施設の状況を検討・評価

現在使用している施設が，引き続き必要なサービス・機能を提供できる施設か，今後，どのような活用ができるかを以下の視点から評価します。

・ 物理的劣化評価

物理的な利用可能性を評価します。「第3章2（1）施設の長寿命化」に掲げる「定期的な点検・調査の内容を強化」の取組で集約した施設の点検・調査結果等を踏まえ，評価を行います。

→ 使用を継続する施設（改修するものを含む。），改築（建替え）すべき施設を整理します。

・ 機能的・経済的劣化評価

構造躯体や施設としての利用可能性ではなく，施設の利用に見合った性能を発揮しているかを評価します。提供するサービスに応じた機能を発揮しているか，使用に当たり非効率ではないかの評価を行います。

→ 使用を継続する施設（改修するものを含む。），改築（建替え）すべき施設を整理します。

- ・ **施設規模**

必要な面積が確保できているか、余剰スペースがないかを評価します。

→ 集約化・複合化の拠点施設として活用可能な面積を有している施設、集約される施設として移転可能な面積である施設を整理します。

b 今後の方向性の検討

- **集約化・複合化**

集約化・複合化を検討する場合、地域特性や利用状況を考慮しながら、近隣施設や同種施設を確認し、集約化や複合化のパターンを複数検討します。

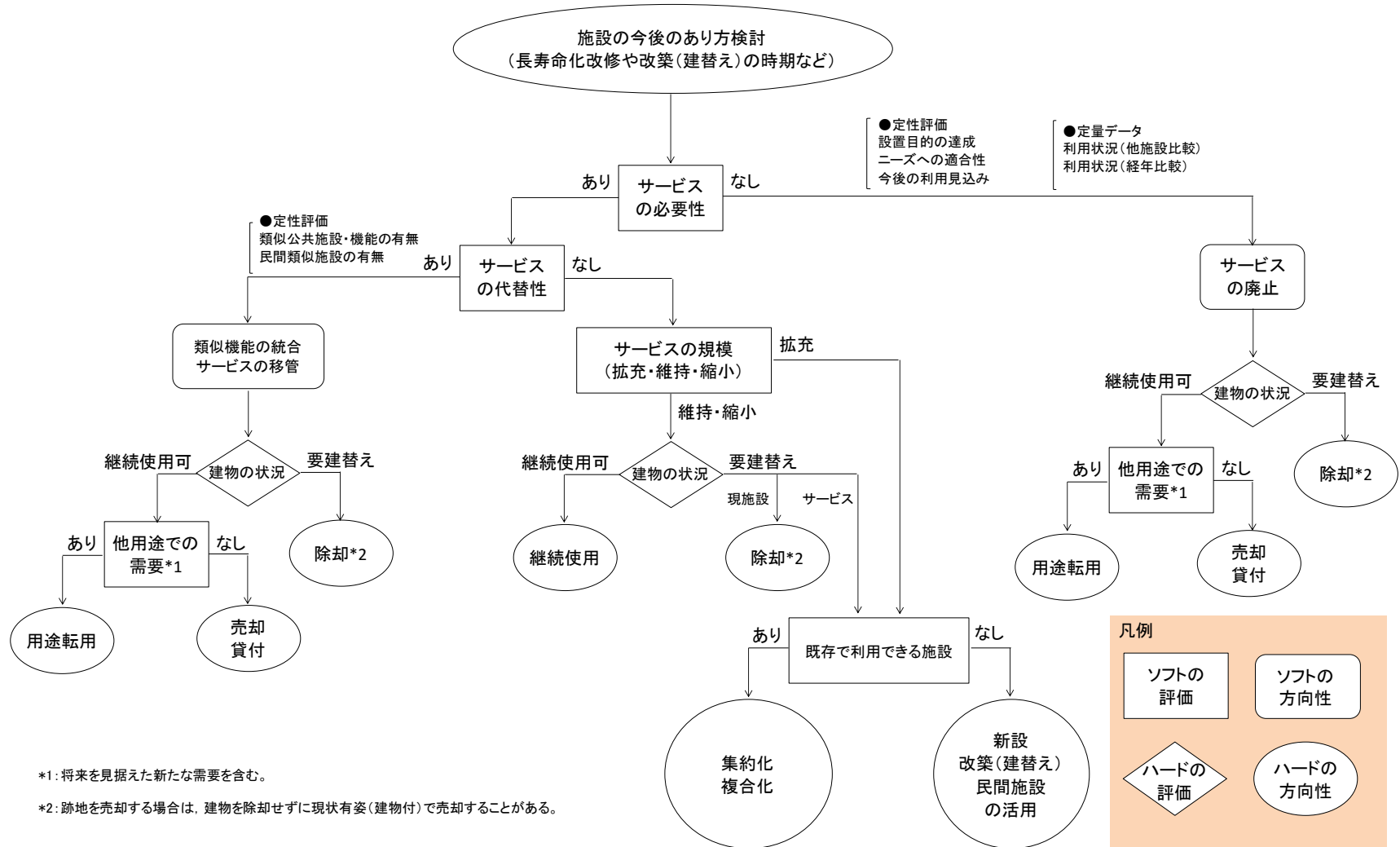
- **継続使用・用途転用**

- ・ 施設を継続使用又は用途転用しようとする場合、必要となる改修費用も踏まえて方針を決定します。
- ・ 使用範囲の変更に伴い余剰スペースが生まれる場合は、「集約化」「複合化」「民間事業者等への貸付」等により、スペースの有効活用を図ります。

- **共通**

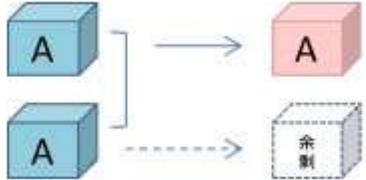
- ・ 必要に応じて市民や民間事業者、京都府等と連携し、それぞれの知恵や技術を生かした取組を検討します。
- ・ 施設利用者等の意見を踏まえ、地元との合意形成に向けて取り組みます。

c 最適化検討フロー図(案)



(イ) 具体的な手法のイメージ

a 集約化

手法	内容	取組イメージ
集約化	ニーズや利用状況などを踏まえ、同一ニーズの複合施設をより少ない施設規模や数に集約する。	

【本市の取組事例：ごみ焼却施設（クリーンセンター）】

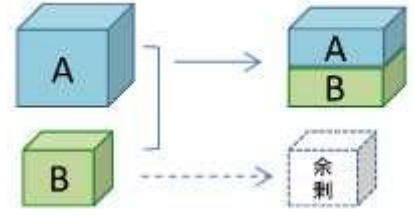
● 概要

- ・ 市民・事業者の皆様のご理解とご協力により、ごみ量はピーク時の8.2万トン（平成12年度）から46%減の4.4万トン（平成27年度）まで削減
- ・ 5工場あったクリーンセンターを3工場に縮小

● 効果

- ・ 2施設を建替えた場合の整備費800億円、2施設の年間運営費20億円のコスト削減

b 複合化

手法	内容	取組イメージ
複合化	ニーズや利用状況などを踏まえ、余剰・余裕スペースに周辺の異種用途施設を導入する。	

【本市の取組事例：京都御池創生館】

● 概要

- ・ 京都市立京都御池中学校を含む保育所、デイサービスセンター、にぎわい施設（商業施設）、拠点備蓄倉庫などを一体整理
- ・ 本事業はPFI導入事業
- ・ 京都のメインストリート・御池通に面しているといった好立地条件であり、中心地の活性化を促す拠点として整備

● 効果

- ・ 民間ノウハウの活用による効率的な維持管理、コスト削減
- ・ 多機能化による利便性向上

c 類似機能の統合

手法	内容	取組イメージ
類似機能の統合	設置目的は異なるが機能が類似している複数施設を施設サービス向上の観点から統合する。	

【本市の取組事例：京都動物愛護センター】

- 概要
 - ・ 京都市と京都府がそれぞれ設置していた動物愛護施設を統合し、共同による「京都動物愛護センター」を設置
- 効果
 - ・ 建設費及び維持管理費の大幅な縮減と効率的な運営
 - ・ 引取・保護した犬・猫の譲渡事業のさらなる推進

d 用途転用

手法	内容	取組イメージ
用途転用	不要となった機能のスペース又は施設に新たな機能を導入する。	

【本市の取組事例：第二児童福祉センター】

- 概要
 - ・ 増加する児童虐待等に対応するため、平成22年度末をもって廃止されたコミュニティセンターを活用し、市南部地域における児童福祉の拠点として、第二児童福祉センターを整備
- 効果
 - ・ 整備に係るコスト削減
 - ・ 児童福祉の充実の早期実現

3 他の重要施策等との連携

(1) エコ・コンパクトな都市づくりとの連携

本市では「都市計画マスタープラン」(平成24年2月改定)において、既存の公共施設等を最大限に活用し、新規の施設整備への過度な投資を抑制するため、鉄道駅周辺等への都市機能の集積を図るとともに、地域コミュニティを基本とした生活圏の維持・構築を図ることで、それぞれの地域が公共交通等によりネットワークされた、暮らしやすく、地球環境への負荷が少ないエコ・コンパクトな都市構造を目指すこととされています。

その取組の一環として、商業・業務機能、医療・福祉機能、産業機能、文化交流機能など、鉄道駅周辺の特性を踏まえた都市機能を適切に集積させるため、鉄道駅周辺における都市計画の見直しを進めており、都市の活力、魅力を高める拠点づくりを推進しています。

庁舎施設マネジメントの推進に当たっては、このような「エコ・コンパクトな都市づくり」とも連携を図りながら、将来のまちのあり方を踏まえた取組を展開します。

(2) 防災・減災対策との連携

本市では、東日本大震災や近年頻発する局地的大雨、集中豪雨等の自然災害から市民のいのちとくらしを守るため、防災・減災対策として公共施設の果たす役割はますます高まっており、避難所運営マニュアルの策定、災害用備蓄物資の充実、水害時の指定緊急避難場所への防災ラジオ等の配備などに取り組んでいます。

また、これまでから重点的かつスピード感を持って取り組んでいる備蓄倉庫の確保、文化財防災など、効果的で着実な防災機能の向上に取り組み、ハード、ソフトの両面から防災・減災対策を推進しています。

さらに、公共建築物は、地震時に防災活動拠点として重要な役割を果たす施設や災害時の要配慮者、不特定多数の市民が利用する施設が多いことから、「京都市建築物耐震改修促進計画」に基づき、計画的に耐震化を推進しています。

庁舎施設マネジメントの推進に当たっては、このような「防災・減災対策」とも連携を図りながら取組を展開していきます。

(3) 低炭素・循環型まちづくりとの連携

本市では、資源・エネルギー多消費型から、低炭素・循環型の都市のあり方とくらし方へ転換し、温室効果ガスの大幅な排出削減を図るため、既存ストックの有効活用と低炭素と整合する望ましいストックの形成、公共交通を有効利用した、歩いてくらせるコンパクトな都市づくり、緑と自然の育成と活用、再生可能エネルギーの拡大やリデュース（ごみの発生抑制）とリユース（再使用）の推進によるごみの減量、伝統技術と先端の科学技術、歴史と文化を融合させた低炭素時代のものづくり産業の創出など、世界を牽引する取組を進めています。

こうした取組を力強く推し進めるため、本市は「原子力発電に依存しない持続可能なエネルギー社会」を目指した「京都市エネルギー政策推進のための戦略」において、「公共建築物における低炭素仕様の強化」を率先実行取組に位置付け、公共建築物の更なる省エネ化と再生可能エネルギー利用設備の設置拡大を図るとともに、「京都市地球温暖化対策計画<2011-2020>」及び「京都市役所CO2削減率先実行計画」に基づき、自らの活動に伴う環境負荷低減に率先して取り組んでいます。

庁舎施設マネジメントの推進に当たっては、このような「低炭素・循環型まちづくり」とも連携を図り、同趣旨を踏まえた低炭素化に最大限取り組みます。

(4) 緑化の推進との連携

本市では、樹木や草花などの植物そのものだけではなく、それらを含む周辺の土地や空間も含む「緑地」を対象として、公共公益施設の緑だけではなく、民有地の庭や生け垣などを含めた、幅広い緑地の保全及び緑化の推進に取り組んでいます。

本市における緑の果たす役割は、CO₂の吸収源として、また、気温の上昇を緩和し、三方の山々の良好な景観の維持等に寄与するものとして、より一層重要になってきているため、「京都市緑の基本計画」に基づき、緑の保全、創出に関する施策を総合的かつ計画的に推進しています。

庁舎施設マネジメントの推進に当たっては、このような「緑化の推進」とも連携を図りながら取組を展開していきます。

第4章 推進体制

1 施設所管部署

庁舎施設マネジメント計画の実施については、個別施設の所管部署が行います。

「施設の長寿命化」については、所管施設の定期的な点検・調査、施設別改修計画の策定・更新と、それらに基づく保全業務を行います。

「施設保有量の最適化」については、所管施設に必要とされるサービス・機能や、施設の状況等から、施設の今後のあり方を検討します。

2 公共施設マネジメント統括部署

施設所管部署が実施する庁舎施設マネジメント計画について、推進のためのフォローアップ（進捗管理，取りまとめ，計画推進の支援等）を行います。

「施設の長寿命化」については、施設所管部署や営繕部署と連携しながら、構造躯体調査の実施，庁舎施設改修計画の策定・更新を行うとともに、施設所管部署が実施する各施設の点検・調査や施設別改修計画の策定・更新，保全業務のフォローアップを行います。

「施設保有量の最適化」については、施設所管部署が所管施設の今後のあり方を検討するにあたり、近隣施設や同種施設の状況を踏まえて効率性・妥当性等について検証し、全庁的な視点に立った施設整備となるようフォローアップを行います。

3 営繕部署

施設所管部署が実施する庁舎施設マネジメント計画について、推進のための技術的支援を行います。

「施設の長寿命化」については、公共施設マネジメント統括部署が行う庁舎施設改修計画策定についての技術的支援を行うとともに、施設所管部署が行う各施設の点検・調査や施設別改修計画の策定・更新，保全業務についての技術的支援を行います。

「施設保有量の最適化」については、新設・改築（建替え）・集約化・複合化といった施設整備を検討する際の技術的支援を行います。

