

京都市公共施設マネジメント基本計画
〈2025–2034〉
(案)

2025（令和7）年1月



<公共施設マネジメントとは>

本市が保有する公共施設に係る現状と課題を分析し、効率的かつ効果的な維持修繕による長寿命化や施設保有量の最適化など、保有する公共施設を資産として最適に維持管理し、有効活用を図る取組をいいます。

目 次

第1章 計画の位置付け等	1
1 位置付け	1
2 対象範囲	1
3 計画期間	1
第2章 公共施設マネジメントの必要性	2
1 老朽化の進行	2
2 維持更新経費	3
3 社会情勢の変化	4
第3章 公共施設マネジメントの方針	5
第4章 中期的な目標・取組方策	7
目標① 公共資産・公共空間の活用	8
目標② 管理運営手法の点検・改善	8
目標③ 老朽化対策の着実な実施	10
計画の推進に向けて	12
1 職員の意識改革	12
2 データ環境の整備	12
3 各施策との連携・融合	12
4 施設の特性等に応じたマネジメントの推進	12

第1章 計画の位置付け等

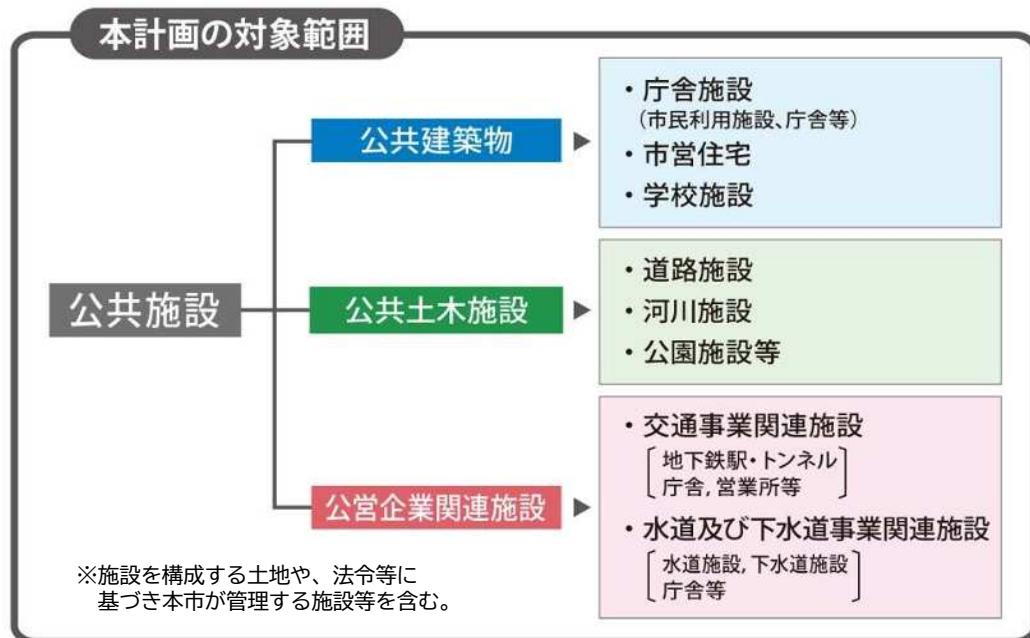
1 位置付け

本計画は、本市における公共施設マネジメントの方針等を定めるものです。

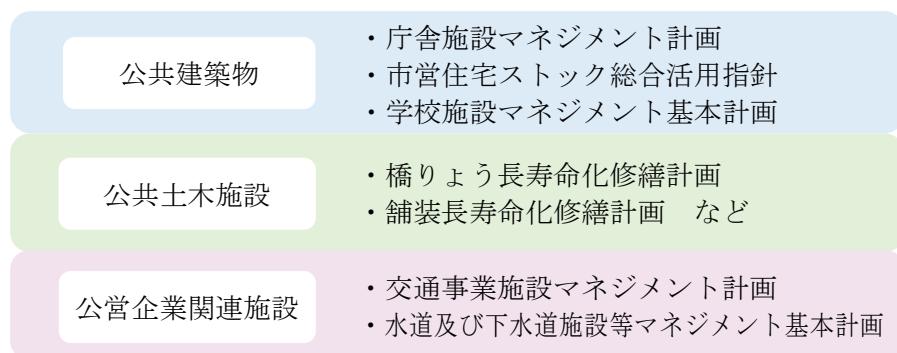
総務省から各地方公共団体に対して策定が要請されている「公共施設等総合管理計画」（公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進するための計画）の位置付けであり、第1期の計画期間（2015（平成27）年度から2024（令和6）年度）が満了するため、計画を改定し、第2期の取組を定めます。

2 対象範囲

本計画の対象範囲は、本市が保有する全ての公共施設とします。



(参考：施設類型別計画)



3 計画期間

2025（令和7）年度～2034（令和16）年度〔10年間〕

計画期間内においても、社会情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて計画内容の見直しを行います。また、本計画に掲げる目標に対する取組状況の点検等を適宜行い、取組の更なる強化を図るなど、柔軟性のある計画の運用を図ります。

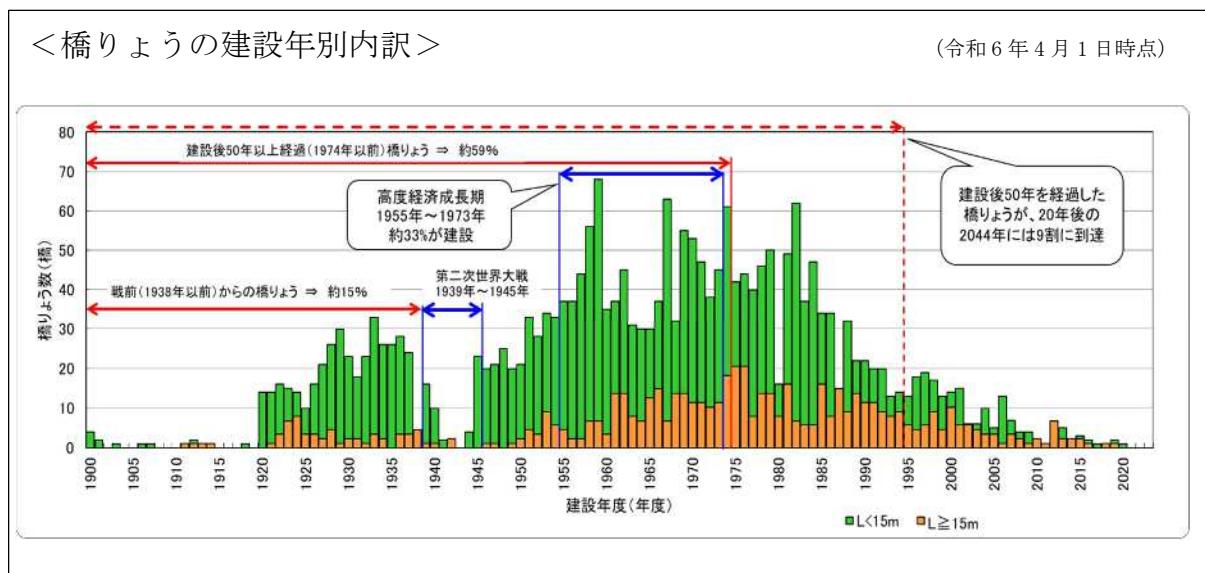
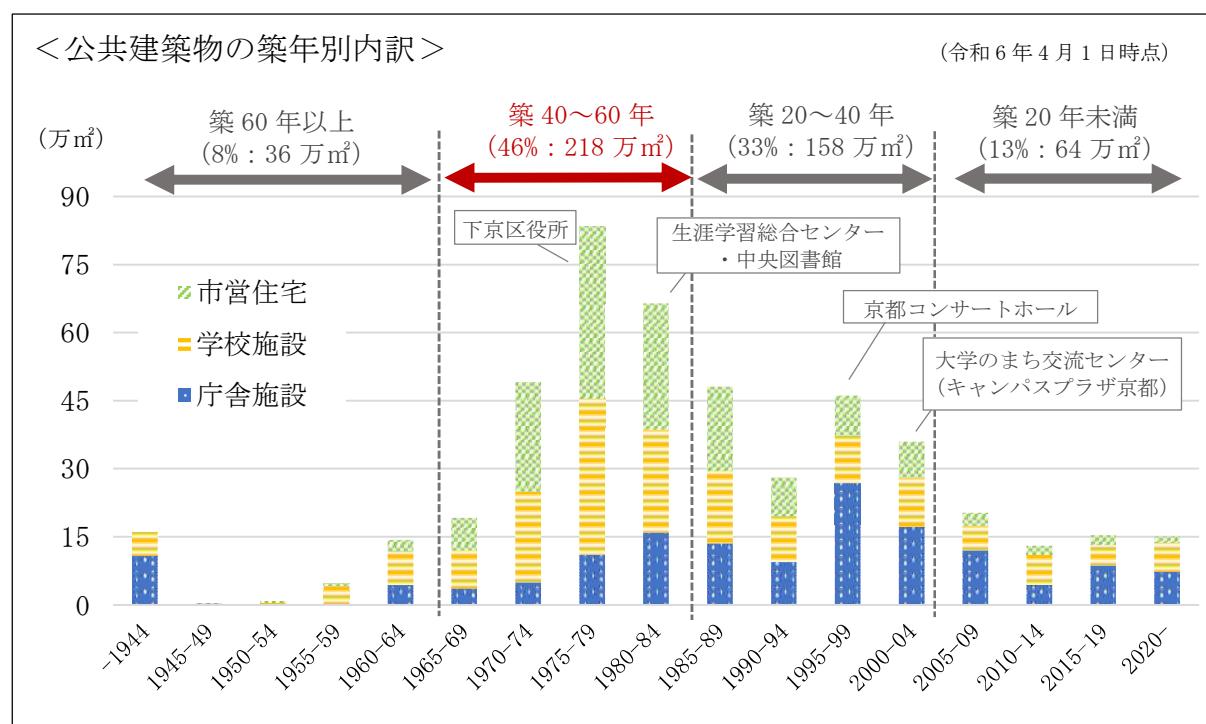
第2章 公共施設マネジメントの必要性

建物の老朽化の進行や人口減少など、公共施設をとりまく様々な課題に対応するため、各地方公共団体において、公共施設マネジメントが推進されています。

1 老朽化の進行

本市の公共建築物のうち、築40～60年のものが約半数、築20年～40年のものが約3割を占めています。建設時期が集中していることから、今後、改修・更新のための財政負担の増大・集中が懸念されます。

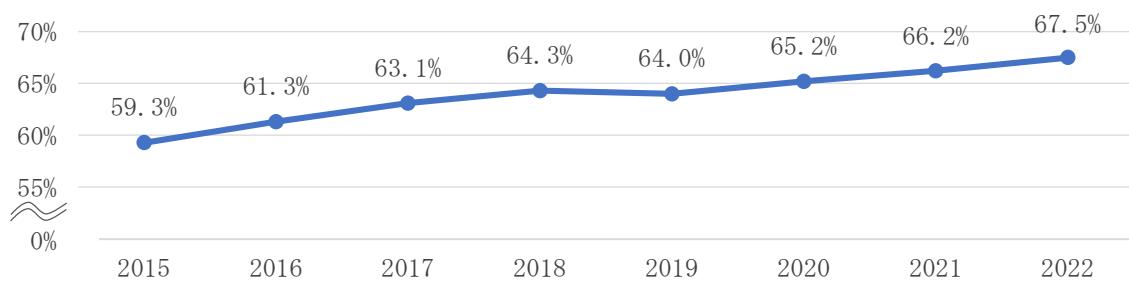
この他、公共土木施設についても、橋りょうの約6割、トンネルの約4割が建設後50年を超えており、老朽化が進行しています。公営企業関連施設についても、今後、地下鉄施設や水道及び下水道施設が集中的に更新時期を迎えること等から、計画的な保全による長寿命化等の取組が求められます。



<これまでの有形固定資産減価償却率の推移>

有形固定資産減価償却率は、有形固定資産のうち、土地以外の償却資産（建物等）の取得価格に対する減価償却の割合を計算したものです。

この比率が高いほど、施設等の老朽化が進んでいることを示す簡易指標であり、高水準かつ上昇傾向で推移していることにも、老朽化の進行が表れています。



2 維持更新経費

今後 20 年間を想定した機械的なシミュレーションによると、公共建築物の維持更新にかかる経費は概ね 800～1,200 億円/年で推移することが見込まれます。

ただし、当シミュレーションは、

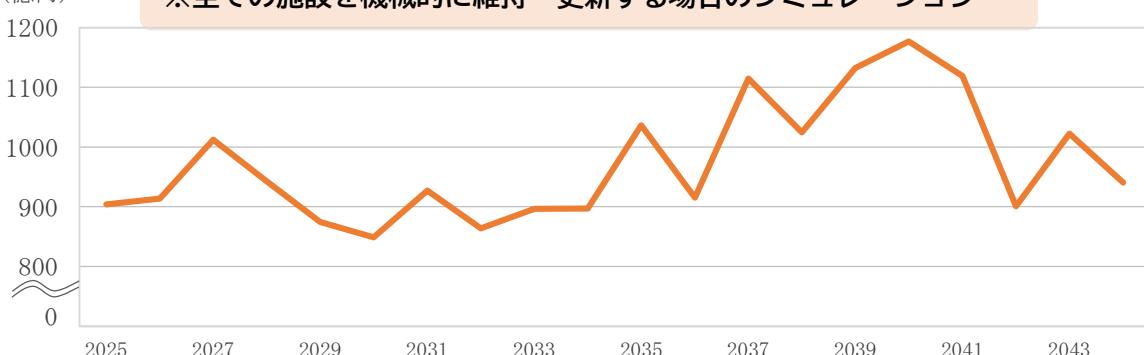
- ・現在保有する全ての施設を、将来にわたって適切に維持し続けること
- ・これまでも適切に維持してきた健全な状態であること

を前提としたものであることから、これまで緊急性の低い改修等を後年度に先送りしてきた本市においては、実際に必要となる経費が当シミュレーションよりも上回ることが想定されます。加えて、今後の物価変動等による更なる経費の増加も懸念されます。

本市は 22 年ぶりに収支均衡を達成するなど、財政状況が大きく改善しましたが、今後、人口減少に伴う税収の減少、高齢化の進展に伴う社会福祉関連経費の増加や、物価変動等のリスクに対応しつつ、こうした公共施設の維持更新に必要となる多額の財源を確保し続けていくことは容易ではなく、緊張感をもった財政運営が必要です。

<今後の維持更新経費の見込み>

※全ての施設を機械的に維持・更新する場合のシミュレーション



シミュレーション条件（概要）

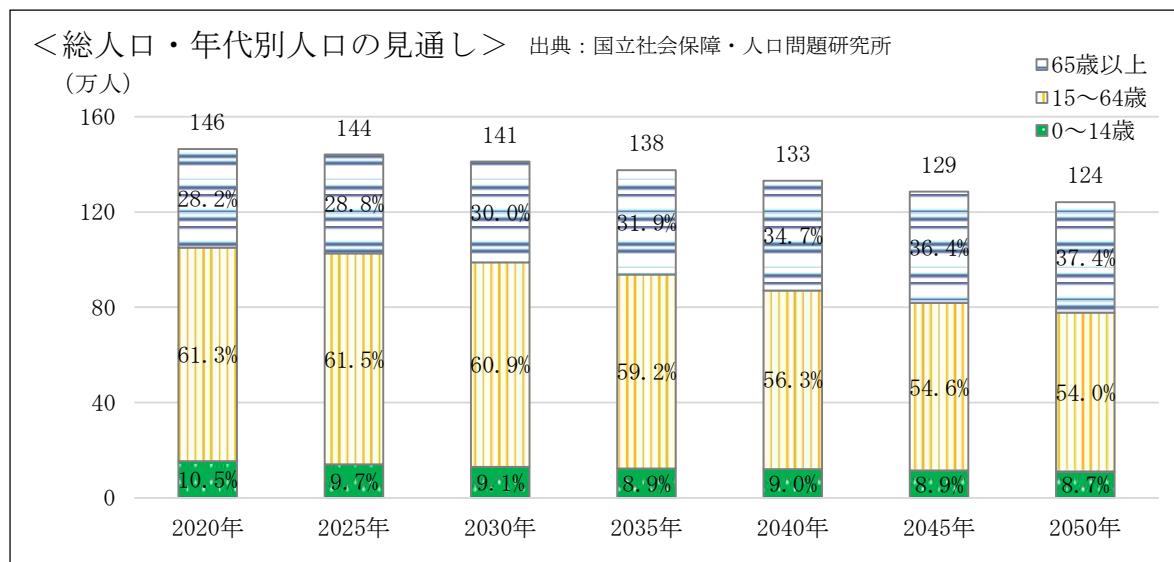
- ・各部材の耐用年数、劣化周期等に応じて必要な修繕・改修を実施
- ・築 80 年が経過した時点で建替え（建物を除却し、同等の建物を新築）

『建築物のライフサイクルコスト』(発行：(一財) 建築保全センター、監修：国土交通省)に基づく試算

3 社会情勢の変化

本市の人口は、2050年には約124万人まで減少し、高齢人口（65歳以上）の割合が約37%まで増加することが推定されています。また、民間事業者によるサービス提供の質・量の充実、デジタル化の進展など、公共施設が提供するサービスの前提となる社会情勢は、時代とともに変化していきます。

こうした環境変化を的確に捉えながら、公共施設の在り方も、時代とともに変化していくことが求められます。



第3章 公共施設マネジメントの方針

公共施設の老朽化対策を適切に実施していくためには、施設の状況を点検・診断し、異常が認められる際には速やかに対策を講じる必要があります。しかし、これまで本市では、厳しい財政状況において、緊急性の低い改修を後年度に先送りするなど、計画的な改修を十分に実施できておらず、主に事後保全（※1）による対応を行ってきました。また、これまで老朽化対策を十分に実施できていない分、今後の維持更新経費の増大が想定されますが、その実態把握が十分でないことも課題となっています。

したがって、まずは、施設ごとの改修計画の策定・更新を進めます。そして、改修計画に基づく予防保全（※1）への転換を図るとともに、改修計画によって把握した今後の維持更新経費の見込み等を踏まえ、ライフサイクルコスト（※2）の縮減や全市的な改修経費・時期の平準化等を図るための長期的な方針を検討します。

<改修計画のイメージ>

(〇〇センターの改修計画)									
年度	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	…
屋根		2, 549					1, 719		…
受変電		164, 984						2, 068	…
空調	5449	577, 839		22, 391		33, 618	18, 578	33, 464	…
昇降機		737, 958			6, 651			6, 651	…
:									

<※1 事後保全・予防保全>

事後保全	不具合が生じた後に、修繕等を行う保全方法です。不具合が生じてから対応するため、場合によっては、緊急的に施設の使用停止を余儀なくされるなど、施設運営に多大な影響が生じるおそれがあります。 (具体例) 雨漏りが発生した後に行う屋上防水工事
予防保全	定期的な点検・診断の実施によって、使用不能になる前に修繕等を行う保全方法です。計画的に工期を調整できるなど、施設運営への影響の軽減を図ることができます。 (具体例) 雨漏りが発生する前に、予防的に行う屋上防水工事

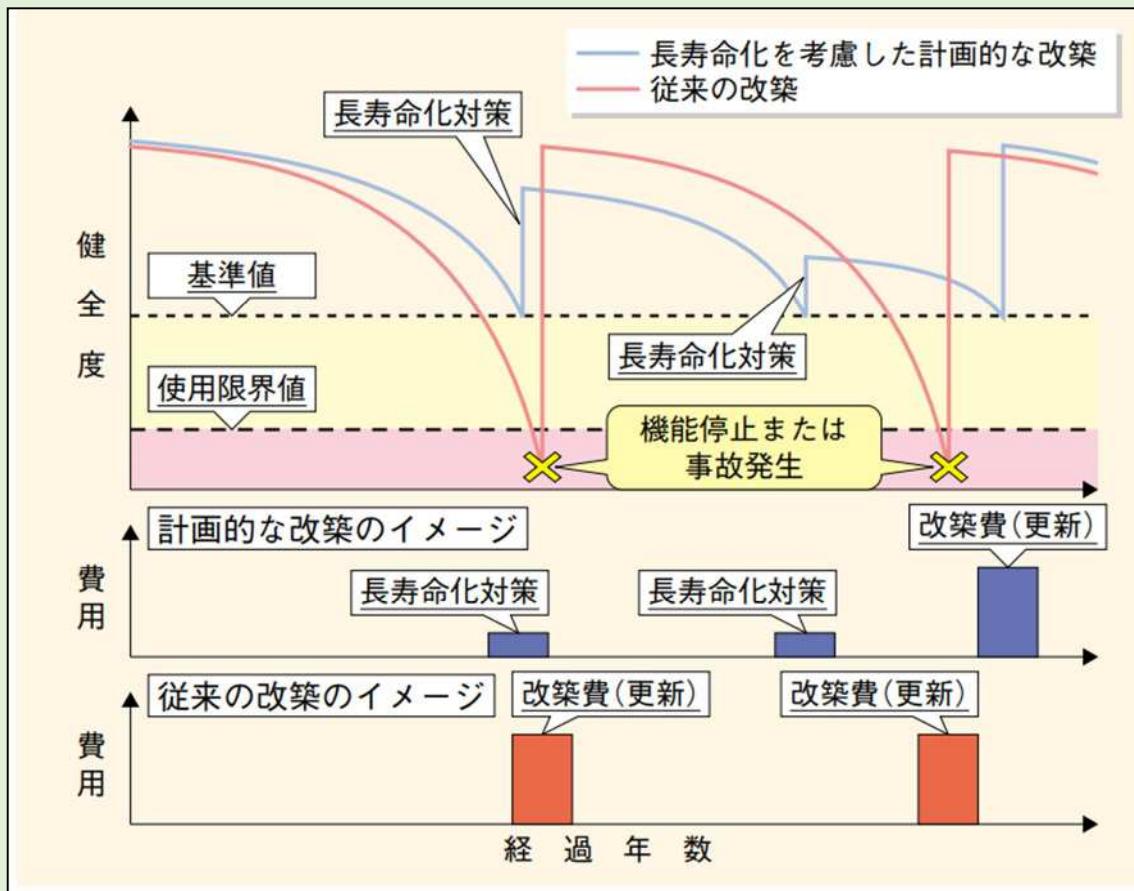
<※2 ライフサイクルコスト>

公共施設の新設（計画・設計・施工）から、維持管理、廃止（解体・廃棄）に至るまでの費用の総額を指します。

施設の建替え等に当たっては、その時々の建築費等だけでなく、その後のライフサイクルコスト全体を考慮して、効率的・合理的な手法等を十分に検討します。

(参考：予防保全によるライフサイクルコストの平準化・縮減イメージ)

事後保全は、不具合の発見の遅れが損害の拡大や大事故につながり、復旧に莫大なコストが発生する等のリスクがあります。あらゆる部位について予防保全を徹底することは合理的ではありませんが、以下の図のように、「長寿命化を考慮した計画的な改築」（予防保全）に取り組むことで、「従来の改築」（事後保全）に比して、建物の健全度を保ちつつ、ライフサイクルコストの平準化や縮減を図ること期待ができます。



出典：平成 20 年度 国土交通白書

第4章 中期的な目標・取組方策

これまで（第1期）

第1期においては、今後の人団減少等を見据え、「現在の保有量（延床面積）を最大値」とする目標を設定しました。そのうえで、危機的な財政状況にあった令和3年度当時、一般財源収入の増加が見込めず、施設の改修・更新に必要な財源を確保するためには、保有量そのものを削減するほかなかったため、『持続可能な施設運営に向けた保有量の最適化方針』を策定し、「令和14年度を目指して、庁舎施設を7万m²程度削減する」という具体的な削減目標を設定しました。

そして、これらの削減目標の達成に向け、施設の統廃合や民間移管等の取組を着実に進めてきました。一方、前述（第3章）のとおり、厳しい財政状況において、計画的な改修等は十分に実施できませんでした。

これから（第2期）

削減目標を設定した当時と異なり、財政状況が大きく改善し、中期的には一般財源収入の増加が見込まれるフェーズへと変化しています。したがって、前述（第2章）のとおり、緊張感をもった財政運営が必要であるものの、保有量の削減のみによって経費削減・財源確保を図る必要性は低下していることから、第2期においては、保有量についての削減目標は設定しません。

第2期においては、こうした財政状況や社会情勢の変化等を踏まえた3つの目標を掲げ、可能な限りでの効率化には引き続き取り組みつつ、まちの活性化や、地域の人材交流拠点の必要性の高まり等を踏まえた、より戦略的な活用を重視した取組を展開します。

目標① 公共資産・公共空間の活用

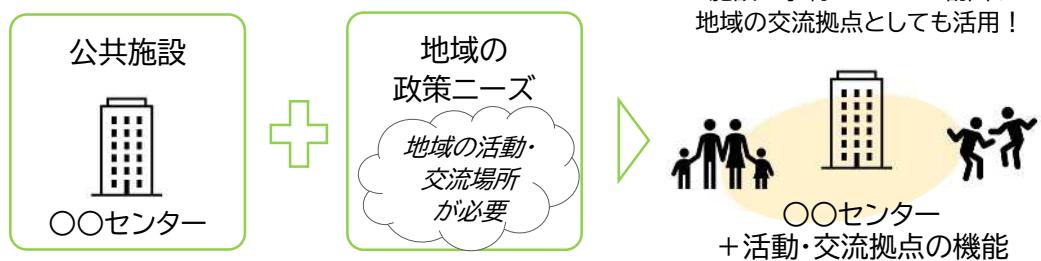
いわゆる「ハコモノ」の建物だけでなく、本市が保有する土地等も含めた公共資産、広場、公園や道路などの公共空間も含め、まちづくりや市民満足度の向上等の観点から、戦略的な活用を推進します。

【重点取組】

○ 地域に求められる政策ニーズとマッチした既存ストック活用プロジェクトの推進

分野や組織等の「枠」を超えて、全庁横断的に議論する推進体制を構築します。そして、従来の用途や機能等に捉われず、それぞれの地域に求められるニーズを踏まえ、全体最適の視点から、所管部署の所掌を超えた「多機能化」などを検討します。

<多機能化のイメージ>



ポイント（具体例等）

- 図書館について、カフェなどの第三の居場所、更には、新たな価値や気づきに出会えるフォースプレイスとなる、多機能化に向けた検討を進めています。

<その他の主な取組例>

○ 市民や民間事業者等と連携した更なる魅力向上

市民や民間事業者等と連携し、地域の賑わいやまちづくり、世代間交流などにつながる有効活用を推進します。



ポイント（具体例等）

- 「京都市若者・子育て応援住宅（こと×こと）」をはじめ、こども食堂、障害者グループホーム、地域交流拠点の開設など、生活サービスの充実や地域コミュニティの活性化等に資する取組等、市営住宅の空き住戸の有効活用を推進します。
- 堀川御池ギャラリーについて、「文化芸術の発信拠点」や「ひとつくり・まちづくりの拠点」といったこれまでの役割のほか、令和6年度に実施した、民間事業者のお試し利用により施設の多様な可能性を探る「トライアル・サウンディング事業」の結果も踏まえながら有効活用を推進します。

目標② 管理運営手法の点検・改善

公共施設の管理運営手法を不斷に点検し、市民協働・公民連携の推進による機能向上や効率化など、更なる改善を目指します。

なお、点検に当たっては、施設の「機能」に着目し、ハード（建物）によらない手法への転換も含め、社会情勢の変化等に応じた施設機能の在り方を検討します。

【重点取組】

○ 施設の整備や運営への市民参加の拡充

公共資産・公共空間を市民と共に利活用できる仕組みを検討する等、施設の整備や管理運営への市民参加を推進します。



ポイント（具体例等）

- 公園について、「Park-UP事業」を推進し、利用方法を地域住民が主体的に決め、民間企業など多様な団体と連携しながら、地域に合った更なる活用を進めます。
- 道路等について、損傷個所と状況を投稿できるスマートフォン用のアプリケーション「みつけ隊」の普及・活用をはじめ、市民協働による維持管理を推進します。

○ 運営の合理化

外部の視点を踏まえた民間委託の仕様や競争性の点検等を実施します。



ポイント（具体例等）

- 効率性とサービスの質の両立を目指し、庁舎における昇降機の運用・保守等の契約について、仕様等の点検を実施します。

＜その他の主な取組例＞

○ 「見える化」の推進

建物の活用状況、老朽化の程度、管理運営に要する経費などの施設情報について、市民等に分かりやすく発信する「見える化」の取組を推進します。



ポイント（具体例等）

- 施設ごとのサービスや収支状況等を分かりやすく周知します。
(例) 各施設や市ホームページにおける掲示・掲載：801施設（令和6年度）
- 橋りょうや河川等においては、引き続き、対策工事等の進捗状況を周知します。

○ 公民連携の推進

民間ノウハウ等の活用によって、更なる機能向上や運営の効率化等を図るため、指定管理者制度やPFI等の制度も有効に活用しながら、公民連携を推進します。



ポイント（具体例等）

- 市民サービスの向上等を目的に、指定管理者制度を積極的に導入します。
(令和6年4月1日現在、公の施設796のうち374施設に導入)

○ 広域連携の推進

施設（建物）の有効活用を推進し、行政サービスの維持・向上や運営の効率化を図るため、近隣施設との連携など、国・京都府・周辺自治体等との広域的な連携を積極的に検討します。



ポイント（具体例等）

- 近隣施設の連携、共同化や役割分担等による、相乗効果の発揮や効率化を推進します。
(例) 府市協働できょうと生物多様性センターを設置（令和5年4月）

目標③ 老朽化対策の着実な実施

施設の安全性や機能性を維持・向上するとともに、建物のライフサイクルコストの低減を図るため、老朽化対策の着実な実施を目指します。

【重点取組】

○ 施設別改修計画の策定・更新

前述（第3章）のとおり、より計画的な改修等に取り組むため、施設ごとの改修計画の策定・更新を進めます。

○ 社会情勢の変化に応じた見直し

限られた財源の中で老朽化対策を着実に実施していくためには、社会情勢の変化に応じて施設の在り方を見直し、老朽化対策にかかる費用そのものを圧縮する観点も重要です。例えば、建物を必要としないソフト事業への転換、複数の施設機能を1つの建物に集約する複合化、運用ルールの見直しによる多機能化や、民間施設の活用等を図ります。

ポイント（具体例等）

- 複数の施設を集約する複合化等を推進します。
(例) 3施設を一体化した「COCO・てらす」を開所（令和6年1月）

<その他の主な取組例>

○ 点検・診断の実施

法律により義務付けられている法定点検に加え、施設管理者による目視での定期点検などの自主的な点検や診断を適宜実施します。

また、安全確保や防災対策の観点から、点検・診断結果により危険性が認められる場合等には、施設の改修や除却など、適切な対応を速やかに講じます。

とりわけ、改修計画を策定している施設においては、改修時期が近い部位の重点的な点検や、改修計画への改修履歴の反映・蓄積など、改修計画を効果的に活用します。

ポイント（具体例等）

- 庁舎施設においては、法定点検に加えて、施設管理者が目視で点検する「自主点検」を年1回以上実施します。
- 橋りょう等の点検においては、ドローンに代表される新技術も積極的に活用します。

○ 耐震化の推進

「京都市建築物耐震改修促進計画」等に基づき、防災活動拠点等の耐震化を推進します。

ポイント（具体例等）

- 市有建築物の耐震化率100%を目指します。（令和2年度末96.2%）

○ 地方公会計の活用

全市的な老朽化の状況把握等に当たっては、有形固定資産減価償却率等を把握で

きる地方公会計を有効に活用します。

ポイント（具体例等）

- 地方公会計において、全国の自治体が統一的な基準に基づいて財務書類を作成・公表し、他都市との比較分析等に活用します。

○ 長寿命化の推進

改修計画の活用等により、不具合が生じた後に対応する「事後保全」から、不具合が生じる前に対応する「予防保全」への転換を進めます。

特に、将来にわたって活用していく施設については、計画的な維持修繕によって長寿命化を図ります。活用する見込みがない施設（建物）等については、安全確保等の観点から、速やかに廃止・処分します。

<庁舎施設>

長寿命化を図る庁舎施設については、原則80年を目標使用年数とし、適切な老朽化対策を推進します。

<市営住宅>

「京都市市営住宅ストック総合活用指針」に基づき、耐震性が確保されている比較的建築年次が新しい住棟などにおいて、計画的かつ効率的に維持管理するとともに、必要に応じ長寿命化や住宅性能の向上を図りつつ、長期間、有効に活用します。また、耐震性が低いなど、入居者の安心・安全な住環境に課題がある住棟を中心に集約や廃止を行い、良質な住宅ストックを将来に継承します。

<学校施設>

校舎については、概ね築後50年を目途に、施設の物理的不具合の改善や耐久性の向上を図るとともに、更なる教育環境の充実のため、計画的に長寿命化を図ります。

<橋りょう>

必要な事後保全対策を進め、点検により健全度を判定のうえ、予防保全型修繕による維持管理へ転換することで、長寿命化や維持管理費の縮減を図ります。

また、う回路の有無や利用状況等を考慮し、集約が可能な橋りょうについては、集約化・撤去を検討します。

<道路>

定期的な舗装点検等により、予防保全型の維持管理を進め、予算の平準化や長寿命化による中長期的なトータルコストの縮減を図ります。

<河川>

継続的に点検・巡視を行い、損傷や劣化の状況を確認しながら、計画的な対策を講じ、治水安全度の向上を図ります。

また、排水機場についても継続的に点検を行い、設備の劣化状況を確認しながら、計画的に予防保全を行うことで、排水機場の機能を維持します。

<公園施設>

日常点検、定期点検を行い、適切な修繕や維持保全を実施することで長寿命化を図ります。老朽化が進んだ施設については、計画的に更新を進めます。

<交通事業関連施設>

地下鉄駅及びトンネルについて、2年に1回の定期的な点検を行い、構造物の劣化要因となる湧水発生箇所に関して対策を実施することで、健全度が良好な状態を維持し、長寿命化を図ります。

<水道及び下水道事業関連施設>

水道及び下水道施設等について、計画的、予防保全的な維持修繕の実施により、施設の長寿命化を図ります。

また、老朽化した施設を計画的に更新するために、長期的な更新需要を把握し、事業量・事業費の平準化を行い、持続可能な上下水道を実現します。

～ 計画の推進に向けて～

各章に掲げる取組を推進するため、職員の意識改革等に取り組みます。

1 職員の意識改革

全庁横断的に公共施設マネジメントを推進していくため、研修会の実施等を通じて、職員一人ひとりが施設の現状や公共施設マネジメントの意義等を十分に理解し、自ら創意工夫していくことができる組織風土づくりを推進します。

2 データ環境の整備

公共施設に関する情報の蓄積や多角的な分析・検討等を行うため、各部署が所有するデータの集約・一元化や、新たなデジタルツールの導入など、データ環境の整備を推進します。

3 各施策との連携・融合

ユニバーサルデザインや脱炭素化など、各施策との連携・融合を図ります。

(主な例)

- ・ 「京都市みやこユニバーサルデザイン推進条例」及び「京都市みやこユニバーサルデザイン推進指針」に基づき、全ての人にとってできる限り利用しやすい施設となるよう配慮する等、ユニバーサルデザインを推進します。
- ・ 「京都市役所 CO₂ 削減率先実行計画」等に基づき、新築及び改修工事におけるZEB の実現や省エネルギーに配慮した設備の導入など、脱炭素化の取組を推進します。

4 施設の特性等に応じたマネジメントの推進

公共施設の役割や機能等は多種多様であることから、全市的な基本方針を踏まえつつ、『庁舎施設マネジメント計画』等の施設類型ごとの計画において、それぞれの特性等に応じたより具体的な取組方針等を定める必要があります。

したがって、本計画（第2期）の策定を踏まえ、今後、施設類型ごとの方針や取組の進捗等を点検のうえ、更なる取組の強化等を図ります。

発行：行財政局財政室 令和7年1月／京都市印刷物 第063142号
〒604-8571 京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488番地
Mail:keieikaikaku@city.kyoto.lg.jp TEL:075-222-3288 FAX:075-222-3283