

平成19年4月
京 都 市

左京区総合庁舎整備事業基本計画（概要版）

本市では、京都市基本計画（平成13年1月策定）において、保健、福祉など市民生活に密着した要望や地域課題の解決に向けて、それぞれの地域のニーズや実情を踏まえ、総合的に市民サービスを図るため、市民に最も身近な総合行政機関である区役所の総合庁舎化を進めることを掲げている。

左京区においては、区民部（区役所）と福祉部（福祉事務所）の庁舎と、保健部（保健所）の庁舎が分散しており、これらを統合した新しい総合庁舎の整備が課題となっていたもので、左京区のまちづくりの将来像を示す左京区基本計画（平成13年1月策定）においても、新総合庁舎整備を重点プロジェクトのひとつに位置付けている。

こうした中、松ヶ崎の京都簡易保険会館跡地の一部に新総合庁舎を整備することとして、平成17年度に土地開発公社により用地を先行取得し、平成21年度の着工を目指して取組を進めている。

左京区総合庁舎整備基本計画は、京都市基本計画等の上位計画や関連計画、区民ワークショップ等の市民参加・市民意見反映の取組を通じて寄せられた様々な意見、左京区役所職員へのヒアリング調査の内容などを踏まえ、新総合庁舎の整備に係る基本方針、施設機能、施設規模及び施設計画、整備手法を取りまとめたものである。

本基本計画で示した5つの整備基本方針のうち、基本方針1の「区民に開かれた親しみやすい空間と心配りを備えた総合庁舎」と基本方針2の「区民の自主的な活動を支援する拠点としての総合庁舎」は、上位計画・関連計画に掲げる地域のまちづくりの拠点としての区役所の機能強化の視点はもとより、区民ワークショップをはじめとする市民参加・市民意見反映の取組を特に重視し、掲げたものである。

これらの区民と行政のパートナーシップを支えるための空間や機能については、施設を利用する区民と行政がともに考え、活用しやすい役に立つものとしていく必要がある。

左京区総合庁舎整備事業は、平成19年度に実施する基本設計において、本基本計画に示した内容の具体化に向けた検討を行うこととしている。この基本設計の段階においても、区民と行政の協働の場を設定し、区民と行政がともに意見を交わすことによって、区民が親しみやすく身近に感じられ、更に、実際の働き手である市職員にとっても使いやすく働きやすい総合庁舎の実現を目指していく。

I 左京区総合庁舎整備基本方針

上位計画等及び左京区総合庁舎整備に係る区民ワークショップでの検討を踏まえ、左京区総合庁舎整備基本方針を策定する。

なお、区民ワークショップで出された意見のうち、「アクセス」に係るものについては、整備基本計画の策定後の事業を推進していく過程で、市内部の関連部局で検討すべき事項であり、また、「区役所のあり方」に係るものについては、「区政改革に向けた今後の取組」の中で示しているとおり、左京区総合庁舎に限らず本市全体で取り扱う事項であることから、それぞれにおいて引き続き検討を行う。

基本方針 1：区民に開かれた親しみやすい空間と心配りを備えた総合庁舎

区民が明るさやあたたかみを感じ、親しみやすさを覚える総合庁舎を目指す。

また、用事のない人でもふらっと立ち寄れる空間とわかりやすさや心配りを備えた総合庁舎を目指す。

基本方針 2：区民の自主的な活動を支援する拠点としての総合庁舎

区民と行政のパートナーシップのもとに左京区の魅力を高めるまちづくりを進めるため、歴史・文化・学問のまちである左京区の特性を活かしながら、区民相互の交流を促進するとともに、区民の自主的なまちづくり活動を支援する拠点としての総合庁舎を目指す。

基本方針 3：誰もが安心して快適に利用できる総合庁舎

バリアフリーやユニバーサルデザインに配慮し、障害のある方や高齢者、外国籍市民をはじめとして、全ての人が安心して快適に利用できる機能と設備を備えた総合庁舎を目指す。また、災害時の防災拠点としての位置付けを十分に踏まえた総合庁舎を目指す。

基本方針 4：左京区の自然環境や周辺環境と調和した総合庁舎

北山の山並みや豊かな緑に象徴される左京区に息づく自然環境にとけこむ外観やデザインを備えた総合庁舎を目指す。また、庁舎周辺の松ヶ崎地域の町並みや妙・法の送り火などの周辺環境と景観に配慮した総合庁舎を目指す。

基本方針 5：地球環境に配慮した経済的で長寿命な総合庁舎

すべての区役所等におけるISO14001の認証取得などの「環境先進都市・京都」を目指す取組を一層推進するため、地球環境に対する負荷を低減した高い環境性能を持つ総合庁舎を目指す。また、ライフサイクルコストを低く抑え、経済性に配慮するとともに、可能な限り長く利用できる総合庁舎を目指す。

Ⅱ 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（図－1 参照）

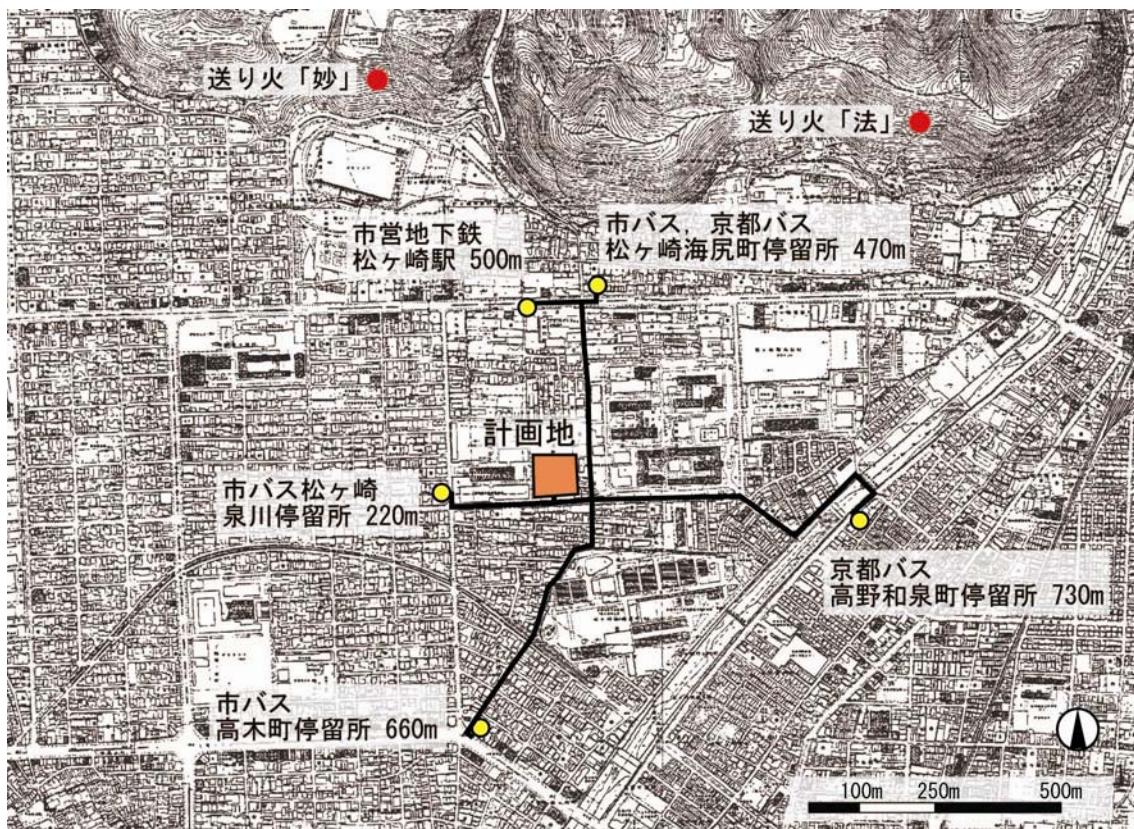
京都市左京区松ヶ崎修理式町12-1，堂ノ上町7-2

イ 交通（図－1 参照）

- ・ 京都市営地下鉄「松ヶ崎」駅から南に500m
- ・ 京都市バス「松ヶ崎泉川町」停留所から東に220m，「高木町」停留所から北に660m，京都市バスと京都バス「松ヶ崎海尻町」停留所から南に470m
- ・ 京都バス「高野和泉町」停留所から西に730m
- ・ 計画地への主要な公共交通機関は，バスである。計画地は市バスと京都バスの左京区内路線網の中でほぼ中央付近に位置しているが，運行本数の多い市バス「高木町」と京都バス「高野和泉町」停留所からは約700m離れている。
- ・ このため，計画地付近にバス停留所を設け，バスの運行本数を増やすなど，公共交通機関利用時の利便性の改善が課題である。

ウ 面積

- ・ 7,001.09㎡



図－1 計画敷地図案内図 S=1:15000

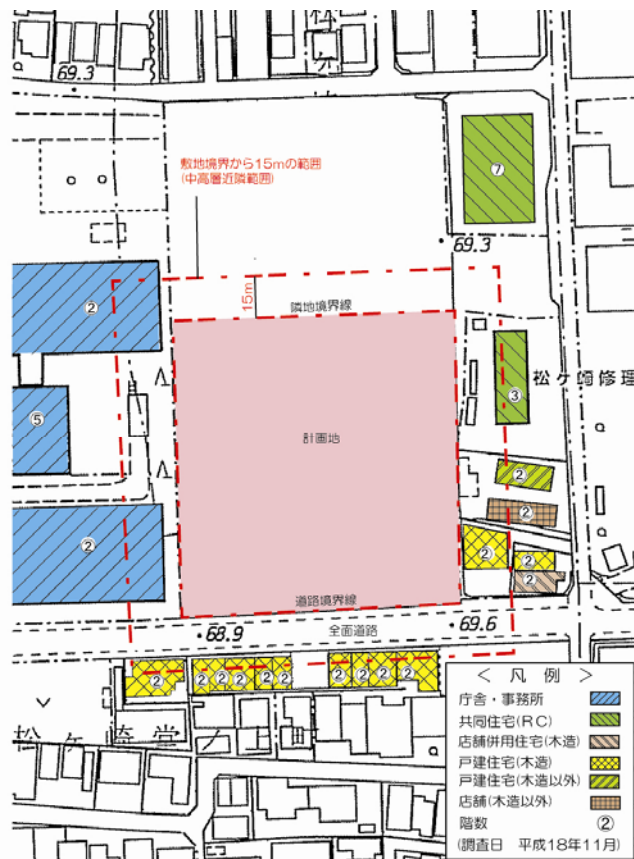
(2) 地域地区指定及び法的規制

項目	内容
用途地域	第1種中高層住居専用地域
防火地域	防火地域，準防火地域の指定なし
高度地区※	20m第1種高度地区
景観保全※	第1種建造物修景地区 第1種地域（屋外広告物）
都市施設	松ヶ崎土地区画整理事業（計画）
埋蔵文化財	埋蔵文化財包蔵地外
日影規制	5mライン・4時間，10mライン・2.5時間（平均地盤面+4.0m） 測定点（緯度35°01'，経度135°44'）
容積率	200%
建ぺい率	60%

※：新たな景観政策案により見直しが行われる予定

2 周辺市街地の現況

土地利用状況（用途，階数，構造，規模）（下図参照）



図—2 土地利用状況図

Ⅲ 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) 総合庁舎（区民部，福祉部）

- ・ 左京区の人口及び職員数に対して，現施設は，非常に狭隘といえる。職員の執務スペース及び来庁者の待合スペースの拡大と相談室等の増設が課題である。
- ・ 老朽化に加えて，増築を重ねているため，動線的に使いにくい部分が多い。
- ・ 駐車場の収容台数が少なく，入庫待ちや路上駐車が発生しており，台数増が必要である。
- ・ 駐輪スペースの収容台数が少なく，分散した配置となっており，収容台数の確保と動線的に使いやすい配置が必要である。

(2) 保健所（保健部）

- ・ 総合庁舎と同様に狭隘であり，スペースの拡大が課題である。
- ・ 健診の高度化や相談の多様化，プライバシー保護の必要性から，発達相談室，プレイルーム，歯科相談室等の新設と，相談室，指導室が必要となっている。
- ・ 利用者の相談等の内容に応じた動線計画及びプライバシー配慮が必要である。

2 施設機能及び施設規模の検討

施設規模の算定結果は，以下のとおりである。

1 区民部	2,330㎡
2 福祉部	1,670㎡
3 保健部	2,330㎡
4 その他（共用部，区民交流機能等）	6,470㎡
<hr/>	
計	12,800㎡

IV 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）

左京区総合庁舎整備の5つの基本方針に基づき、施設計画の基本方針（配慮すべき基本的性能の整理）を以下に定める。

（1）基本方針1：区民に開かれた親しみやすい空間と心配りを備えた総合庁舎

- ア 身近さを感じられる、親しみやすさのある空間
- イ わかりやすく、心配りを備えた庁舎

（2）基本方針2：区民の自主的な活動を支援する場と機能を持つ総合庁舎

- ア 区民が自主的な活動に利用できる場
- イ 区民の自主的な活動を支援する機能
- ウ 区民相互の交流が広がる場

（3）基本方針3：誰もが安心して快適に利用できる機能と設備を備えた総合庁舎

- ア バリアフリー、ユニバーサルデザインに配慮した障害のある方や高齢者、外国籍市民など、誰もが使いやすい施設
 - （ア）誰もが使いやすい施設
 - （イ）窓口や待合ロビーなどの安全性、利便性に配慮した施設
 - （ウ）外国籍市民に配慮した施設
- イ 施設利用者のプライバシーの保護に配慮した施設計画
- ウ 災害時の拠点機能の確保
 - （ア）災害時の拠点として機能するための耐震性、耐火性、対浸水性の確保
 - （イ）災害発生時における行政機能及び災害対策活動機能が維持できる施設
- エ 健康に配慮した室内環境
 - （ア）人の健康に対して配慮された施設
 - （イ）施設室内環境（音・光・熱・空気・水）に対して充分配慮された施設
- オ 安全管理に配慮した施設計画

（4）基本方針4：左京区の景観と周辺環境に調和した総合庁舎

- ア 左京区のだよま・さと・まちの景観への配慮
 - （ア）北山の山並みとの調和
 - （イ）妙・法の景観や周辺の町並みとの調和
- イ 松ヶ崎地域の周辺環境への配慮
 - （ア）庁舎周辺の住宅地等への配慮
 - （イ）庁舎周辺の道路状況等を踏まえたアプローチ

(5) 基本方針5：地球環境に配慮した経済的で長寿命な総合庁舎

- ア 地球環境への配慮
- イ 経済性への配慮
- ウ 省資源・省エネルギーへの配慮
- エ 維持管理・運営への配慮

* CASBEE^{※1}(建築物総合環境性能評価システム)に基づく評価では、BEE値^{※2}(環境性能効率) > 1.5 (Aランク以上)を目標とする。

※1 CASBEE (建築物総合環境性能評価システム)は、建築物の環境性能で評価し格付けする手法である。省エネや省資源・リサイクル性能といった環境負荷削減の側面はもとより、室内の快適性や景観への配慮といった環境品質・性能の向上といった側面も含めた、建築物の環境性能を総合的に評価するシステムである。

※2 BEE (Building Environmental Efficiency値とは、Q (建築物の環境品質・性能)を分子として、L (建築物の外部環境負荷)を分母とすることにより算出される指標。

2 土地利用（配置）計画

（1）施設配置の法的規制等による条件整理

- ・ 高度地区の見直しにより、15m地区に変更される予定である。施設として必要な天井高さ及び設備配管スペース等を確保するためには、4.2m以上の階高が必要であるため、地上3階建までとなる。

（2）施設配置計画

ア 施設ボリューム

- ・ 想定延床面積は、約12,800㎡とする。
- ・ 高度地区による指定が高さ15mに変更される予定のため、階高4.2m以上とした場合、最大3層となる。よって、地下1階地上3階の4層とし、各階床面積約3,200㎡（建ぺい率約46%）を基本に検討を行う。

イ アプローチ計画

- ・ 前面道路の歩道とアプローチ空間を一体のスペースと捉え、見通しのよい動線整理を行う。
- ・ アプローチ空間には植栽帯を設け親しみやすい空間とする。
- ・ 敷地内の人、車、自転車の動線を整理し、安全性を確保する。
- ・ 北側隣接地を所有する京都ノートルダム女子大学の協力を得て、当計画敷地の北東角から東側の道路につながる歩行者用通路を設ける。

ウ 施設の配置

- ・ 周辺は住宅地であることに配慮し、敷地境界から壁面を後退させて圧迫感を低減させるとともに、騒音、プライバシーの保護に配慮する。

エ 駐車場・駐輪場の配置

- ・ 駐車場・駐輪場は、隣接地への騒音の影響を考慮して道路からの出入口位置、配置及び隣地境界上に塀の設置を検討する。
- ・ 駐輪場の配置に当たっては、玄関脇の駐輪を防止するため、道路から駐輪場を経て施設出入口に至る合理的な動線の設定に配慮する。
- ・ 駐車場利用車両の出入りを管理し、区役所来庁者以外の利用を制限することによって、駐車場の有効な利用を図る。

3 景観計画

(1) 景観検討案

ア 勾配屋根案

- ・ デザイン基準の「中・高層建築物（勾配屋根）」に適合する案を検討する。
- ・ 勾配屋根を誘導する措置^{※3}を適用し，高さ18m以内で計画する。

イ 屋根形状パラペット案

- ・ デザイン基準の「中・高層建築物（屋上のパラペット^{※4}の形状等）」に適合する案を検討する。
- ・ 庁舎の高さについては，高さ規制に適合する15m以内で計画する。

ウ デザイン特例制度適合案

- ・ 計画地周辺は，近代建築と新興住宅が混在しており歴史的な町並みではないため，住宅地及び周辺建物と調和し，町並み景観に寄与できるデザインの検討が可能な計画地と考えられる。
- ・ 現代的なデザインは多様であるが，屋根のない陸屋根で頂部に大きな庇の架った形態を事例として，上記ア及びイの景観規制適合案と比較検討を行う。
- ・ 庁舎の高さについては，高さ規制に適合する15m以内で計画する。

※3 勾配屋根は景観形成の大きな要素となるため，勾配屋根を誘導するために高さを緩和する処置。現行の15m高度地区において実施されている緩和と同じ内容。

※4 パラペット：建物の屋上やバルコニーなどの周囲に，壁を立ちあげる形で作られたもの。「手すり壁」または「胸壁」「扶壁（ふへき）」ともいう。構造物の先端を保護するとともに，意匠の面でも重要視される。

V 整備手法

1 事業手法

市の限られた行財政資源の下、当該事業の特性を十分に把握し、最適な事業手法を採択する。

(1) 比較する事業手法

ア 従来手法（京都市直営）

資金調達から設計、建設、維持管理に至るまで全ての業務について、京都市が各業務の仕様を定めて、個別に発注を行う。

イ DBM（Design Build Maintenance（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、建設、維持管理を一括で民間業者に発注し、庁舎整備を行う。

ウ PFI（Private Finance Initiative（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、建設、維持管理に至るまで全ての業務を民間に一括発注し、庁舎整備を行う。

(2) 最適事業手法

様々な観点からの評価の結果、本事業の事業手法は基本設計先行型DBM手法とする。

2 整備スケジュール

基本設計先行型DBM手法による事業推進に当たっては、以下のスケジュールが想定される。

平成19年度	基本設計
平成20年度	募集，事業者決定・契約締結
平成21年度	実施設計，着工・建設工事
平成22年度	建設工事
平成23年度	竣工，開庁，維持管理開始