

**「水垂地区における基盤整備のための構想」
を推進する第１次土地利用基本計画**

平成１９年３月

京 都 市

目 次

1	策定の目的	2
2	第1次土地利用基本計画の対象区域	3
3	土地利用の基本的な考え方	4
4	土地利用計画	5
5	整備に当たっての留意点	6
6	今後の取組フロー	7
	土地利用計画図	8

1 策定の目的

「水垂地区における基盤整備のための構想〔土地利用の骨子〕」（平成12年3月策定）に基づき、水垂町住民の移転代替地であるE1地区の周辺地区を中心とした土地利用の方向性を明確にする「第1次土地利用基本計画」を策定する。

【周辺の状況】

- ・ 京都市及び伏見区の南西端にあり、長岡京市や向日市、大山崎町、久御山町との市域界近くに位置する。
- ・ 京滋バイパスや大山崎ジャンクション等の整備、都市再生緊急整備地域に指定されたJR長岡京駅周辺の拠点整備が進んでいる。良好な交通アクセスを生かし、水垂地区周辺で物流センターの立地が見られる。
- ・ 水垂地区内を通る予定の2つの都市計画道路（向島神足線、羽束師墨染線）については、早期の整備は困難な状況であるものの、地区周辺には、既存の道路の他、埋立事業に活用した進入路があり、また、国の桂川改修事業に伴い、順次、道路が整備されている。

【跡地の状況】

- ・ 跡地は南側の旧処分地約38ヘクタール（昭和50年9月～平成6年3月埋立）と北側の拡張地約13ヘクタール（平成6年4月～12年6月埋立）からなっている。
- ・ 平成11年度から13年度にガス抜き対策工事及び地下水位低下対策工事を行い、平成12年度からはモニタリング調査を実施し、各種データを観測している。
- ・ 旧処分地については用途廃止しており、C及びD地区などでガスの発生が見られるものの、悪臭防止法に基づく基準の範囲内となっている。
- ・ 拡張地については浸出水の水質及び発生ガス量等が国の処分地廃止基準を満たしていないため、現時点で有効活用はできない。

【跡地の基盤整備の状況】

- ・ 「水垂地区における基盤整備のための構想」において居住ゾーンに位置付けられたE1地区については、国の桂川改修事業に伴う水垂町住民の移転代替地としての造成工事を実施し、18年2月からは移転家屋の建築が始まっている。
- ・ E1地区の周囲には、住宅地と処分地跡地と隔てる防風堤を設け（西側は整備済み。北側は平成18年度整備予定）、防風堤と住宅地との間に緑地帯を設置する予定である。

2 第1次土地利用基本計画の対象区域

「構想」に基づき、処分地跡地のうち、住宅地整備の進むE1地区の周辺地区を対象とする。

また、残る地区の土地利用基本計画については、地盤の安定や都市計画道路の整備等の状況を鑑み、中長期的に策定に取り組むこととする。

【第1次土地利用基本計画の対象区域】

- ・ 跡地活用が可能な旧処分地のうち、土地の一体的活用の必要性及び処分地跡地の管理の観点から、B及びC（南半分）、D、E2地区を対象に第1次土地利用基本計画を策定する。（約15ヘクタール）

【対象区域外の地区】

- ・ A及びF地区、C地区（北半分）及び拡張地であるI、J、K地区の土地利用計画（以下「区域外の土地利用計画という。」）については、拡張地の埋立処分地としての用途廃止が可能となった後、地盤の安定状況も踏まえ、都市計画道路の整備と一体的に検討する。
- ・ 区域外の土地利用計画策定までの間、暫定利用として、A、C（北半分）、F地区については、跡地の有効活用を進める観点から、A地区は高木の樹林が育ち緑豊かな環境、C地区はグラウンド等の平面的な利用、さらにF地区は建設工事に伴い発生する土砂等を有効に利用するための施設である建設発生土のストックヤードを活用のひとつとして検討する。

～水垂地区における基盤整備のための構想（平成12年3月策定）～

- ・ E1地区を「居住ゾーン」として位置付け、「居住ゾーン」及びその周囲（B地区南半分、D・E2地区）に係る整備を先行的に実施する。
- ・ 「居住ゾーン」の周囲を「レクリエーションゾーン」に、それ以外の区域については、レクリエーションゾーン・産業ゾーン・広域集客ゾーンの配置を検討し、三つの土地利用構想イメージ案を提示する。
- ・ 計画地全体の整備手順については、桂川改修事業及び土地の安定化に要する時間を勘案し、①「居住ゾーン」とその周囲整備、②その他旧処分地整備、③拡張地整備の3段階とする。

3 土地利用の基本的な考え方

上位計画である京都市基本計画等での位置付けを念頭に入れ、広域的なニーズに対応した新しい都市機能を整備する。

また、四半世紀にわたり周辺住民の協力と理解を得て廃棄物埋立事業に取り組んできたことから、都市環境の向上や親しみがわく身近な憩い、ふれあいの場を整備する。

第1次土地利用基本計画では、E1地区の周辺地区について、その空間的な広がりを生かした有効活用を図ることとする。

ただし、地盤は安定化の傾向にあるものの、メタンガスや硫化水素等が認められることから、跡地利用に支障がない状態であることを確認しながら、処分地跡地としての土地特性を踏まえ、段階的に地盤への負荷が少ない土地利用を進める。

【土地利用の前提条件】

- ・平成12年度から実施したモニタリング調査の結果、ガスの発生は漸減傾向にあるものの、停止する見通しはない。また、処分地跡地ゆえに杭基礎を打設できないこと、大きな荷重の支持が可能になるまで地盤が安定化するには長い期間が必要であることから、建物を伴わない、又は低層（軽量）の建物による土地利用とする。
- ・一部の地点でメタンガスや硫化水素等の発生が認められ、地盤の安定化やモニタリング調査のためのガス抜き管や揚水井を設置しており、これらの設備に支障のない範囲の土地利用とする。
- ・居住ゾーンであるE1地区と隣接していることから、E1地区の住環境に配慮した土地利用とする。

～上位計画の位置付け～

【京都市基本計画（平成13年1月策定）】

- ・本市南部地域における大規模な市有地で、南部地域の新しい拠点として期待される水垂地区については、地域の意見を十分に配慮して土地利用の基本計画を定め、新しいまちづくりに取り組む。

【伏見区基本計画（平成13年1月策定）】

- ・水垂地区土地利用基本計画を早期に策定し、これに基づく適正な土地利用を推進していく。
 - 良好な住環境の実現を図るとともに、区民が生涯を通じて健康づくりを楽しめる場の整備検討
 - 環境との調和を視点に入れた区民の憩いやふれあいの場として活用検討

【京都市市民スポーツ振興計画（平成 13 年 6 月策定）】

- ・ 水垂埋立処分地跡地レクリエーションゾーンの整備構想の具体化や桂川緑地の整備に併せて、スポーツにかかる拠点施設の整備を進める。

【京都市都市計画マスタープラン（平成 14 年 5 月策定）】

- ・ 水垂地区については都市基盤整備を推進し、土地利用条件を勘案しつつ南部創造のまちづくりに資する土地利用計画を検討し、それに基づく土地利用の展開を図る。

4 土地利用計画

対象区域をレクリエーションゾーンとする。

周辺の運動公園や緑地などの既存施設との連携を図りつつ、市民のスポーツニーズに対応し、競技大会の開催を視野に入れた新たなスポーツ拠点施設を中心とした公園として位置付け、特色ある整備を行う。

施設の内容は地盤に負担がかからない、野球やサッカー、グランドゴルフ等のグランドを中心とする。

また、周辺の緑環境を生かし緑のネットワークを形成するなど、桂川右岸及び淀地域の緑の拠点として、うるおいのある生活空間や身近なレクリエーションの場として整備を行う。

さらに、環境学習や環境復元の取組など環境を基軸としたまちづくりにつながる各種の取組を展開する場として活用する。

【スポーツ施設】

- ・ スポーツ拠点施設にふさわしい内容とするため、グランドは野球やサッカー等の競技、グランドゴルフ等のニュースポーツに対応できるものとし、利用ニーズに応じた多様なサイズの設定や形状の工夫等により可能な限りの面数を確保する。
- ・ 管理棟や駐車場、駐輪場などスポーツ施設に必要な附属施設の整備を行う。

[現状と課題]

- ・ スポーツ施設の整備は、市民がスポーツ活動を行ううえで、非常に重要なものであり、これまで様々な施設の整備を行っているが、土日の利用状況（使用率）はほぼ 100%であり、市民のスポーツニーズに十分には応えきれていないのが実情である。（ニュースポーツ、高齢化等への対応）
- ・ 既存のスポーツ施設の中には、周辺の都市化等の環境変化により、利用に制約を受け、スポーツ施設のあり方についても見直しや改善が求められているものも少なくない。（違法駐車等への対応）
- ・ 新たなスポーツ施設の整備については、用地の確保が不可欠である

が、特に市街地では土地の確保が困難な状況にある。

【緑の拠点】

- ・ 桂川の河川敷をはじめ、既存の緑環境との連続性を意識し、グラウンド等のスポーツ施設を備えた緑が豊かで、近隣の住民が身近に利用できる公園として整備する。
- ・ 公園には、西山連峰の山並み景観や新幹線が走る姿などを楽しむ場や地形の起伏を生かした子供の遊び場等を設ける。

【現状と課題】

- ・ 2025 年を目標年次とする「京都市緑の基本計画」において、都市公園等の確保目標として、市民 1 人当たり 10 m²以上の公園面積を確保することとしているが、現状は 1 人当たり 4.55 m²（平成 17 年 3 月 31 日現在）となっている。

【環境復元の地】

- ・ かつての最終処分地を、市民に親しまれる場としていくため、市民からのアイデアを募りながら、菜の花畑を市民の手で育てるなど市民参加による環境復元の地としてプロジェクトを展開する。

5 整備に当たっての留意点

跡地活用にあたって、以下のような点に留意しながら検討を進める。

- ・ E 1 地区をはじめ周辺の住環境への配慮
- ・ 円滑な交通アクセスの確保
- ・ スポーツ施設を中心とした公園にふさわしい環境整備
- ・ 整備から維持管理段階に亘る総合的なコスト縮減
- ・ 跡地活用をより有効なものとする多様な市民参加

【住環境への配慮】

- ・ グラウンドの砂ぼこりや落ち葉が E 1 地区をはじめ周辺に飛んでいかないう、また騒音などによる住環境への影響がないように施設配置等の配慮を行う。

【交通アクセス】

- ・ 周囲に違法駐車が行われないう、適正な台数の駐車場を確保する。
- ・ 相当規模のスポーツ施設の設置により、自動車の出入りする時間が集中し、周辺の道路に影響を与える可能性がある。適正な施設管理の視点とともに、整備済みの E 1 地区及び周辺地域の生活環境に影響を与えることがないよう、既存の道路の他、埋立事業に活用した進入路等をアクセス道路として活用することを前提に、自動車のスポーツ施設への円滑な出入り等について検討する。

【環境整備】

- ・ 具体的な施設整備計画の検討に併せて、ガス抜き管移設等の対策を検討するとともに、利用する際の安全性を確認するための調査を実施する。なお、モニタリング調査及び過去の環境調査の結果をもとに必要な調査を行う。
- ・ ガス量が比較的多い場所についてフェンス設置や植栽等を行い、容易に立ち入れなくするなど、ガスの発生状況を踏まえた施設整備を行う。
- ・ 周囲に遮蔽するものがなく、高台にあるため、風が強い。スポーツに支障をきたさないように植栽等により防風対策を講じる。
- ・ 緑化等に当たっては、処分地跡地としての特性を踏まえた土壌改良など適切な措置を講じる。

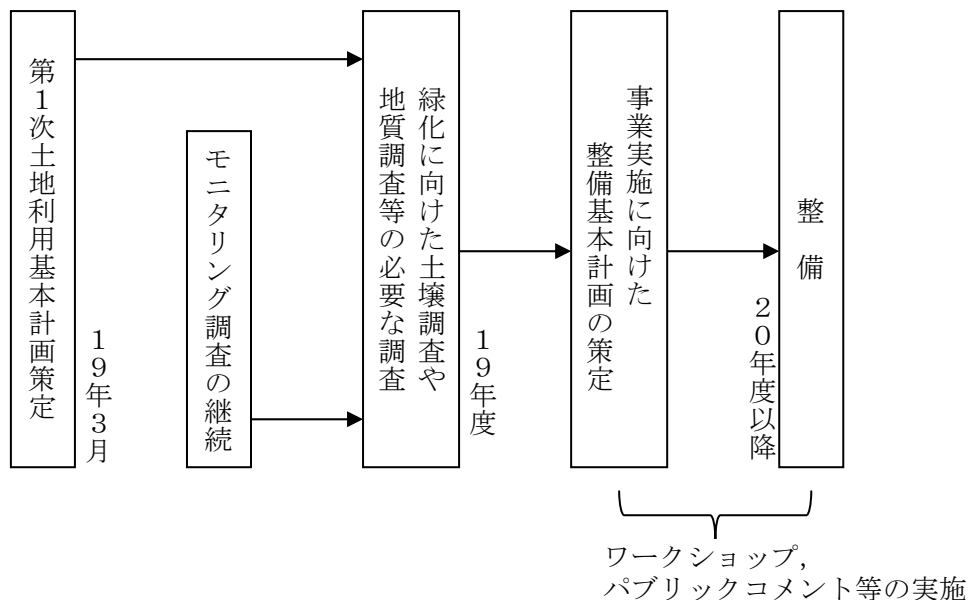
【コスト縮減】

- ・ 整備に係るコスト、維持管理に係るライフサイクルコスト、環境への負荷などの社会コスト等、総合的なコスト縮減を図る。

【市民参加】

- ・ スポーツ施設を含む公園を中心とする良質な都市基盤の形成、環境復元の取組を推進するため、計画段階からの情報共有、ワークショップやパブリックコメント等、市民参加に取り組む。

6 今後の取組フロー



土地利用計画図

