

資料目次

資料 1	委員会における検討経過
資料 2	第 2 回委員会における委員意見概要
資料 3	経済波及効果等の調査結果について
資料 4	各機能分野ごとの需要調査結果
資料 5	大学に対するアンケート調査結果について
資料 6	大学を中核施設とする場合の意義や効果（案）
資料 7	中核施設の立地効果を高めるための複合的要素について（案）
資料 8	今後の委員会の進め方について（スケジュール）
参考資料 1	第 2 回委員会摘録
参考資料 2	大学のまち京都・学生のまち京都推進計画概要版

## 委員会における検討経過

### <第1回委員会>

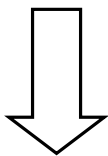
#### ○立地を誘導する施設・機能についてフリートーキング

- ・ 文教・研究機能
- ・ 医療・福祉機能
- ・ 観光機能            など

### <第2回委員会>

- 大学を中核施設とすべきとの意見が多数
- 立地効果を高める複合的要素の数々の提案
- 次回までに経済効果・需要調査を実施

意見概要【資料2】



調査

- 経済波及効果等の調査結果            ・【資料3】
- 需要調査結果                                ・【資料4】
- 大学に対するアンケート調査結果        ・【資料5】

### <第3回委員会>

#### ○立地を誘導する施設（又は機能分野）の確定（議題1）

- ・ 大学を中核施設とする場合の意義や効果（案）            ・【資料6】

#### ○効果をもとめるための複合的な要素の検討（議題2）

- ・ 中核施設の立地効果を高めるための複合的な要素について(案) .. 【資料7】

## 第 2 回委員会における委員意見概要

### 1 立地を誘導する機能分野・施設について

- ・ 中核施設は大学
- ・ 大学に何かを組み合わせる視点が必要
- ・ 大学に複合するものとして、病院、ホテル、予防医学（検診センター等）、メディアセンター、アートセンター
- ・ エコミュージアム
- ・ 多くの大学が複合して、学生が集まる場所
- ・ 世界中から人が集まる施設
- ・ 起業家のサポート施設
- ・ 利用者の生活の質（健康、文化など）を高めるもの
- ・ 交通アクセスを活かして広域的にもものを集める施設
- ・ 若く才能のある人、さまざまなジャンルの人が活動できる拠点

### 2 跡地に立地する施設のイメージについて

- ・ 風格のある建物
- ・ 大学との壁を取り除き、学内の緑を市民の憩いの空間に
- ・ 場所の記憶の継承
- ・ 今ある施設を単純に壊すのではなく、施設の持つポテンシャルを有効に活用する視点も必要

### 3 山ノ内浄水場跡地の優位性の発信について

- ・ 山ノ内は敷地内だけでなく、地下鉄東西線や嵐電のネットワークを使い、嵐山、二条城、鴨川、岡崎、東山、果ては琵琶湖まで行けて、緑と触れ合える、とても価値の高い場所
- ・ 非常にアクセスが良く、京都駅から 18 分で来ることができる場所

経済波及効果等の調査結果について

資料3

	延床面積 (㎡)  (注1)	前提	施設概要 (集客規模)	前提	経済波及効果(試算結果)						1日当たり 地下鉄乗 客増加 (人)	来場者の地下鉄 分担率(片道利 用, H12パーソ ンリップ調査等 より 設定)	
					市内総生産額 (億円)		付加価値額 (億円)		雇用者数 (人)				備考
					整備段階	運営段階	整備段階	運営段階	整備段階	運営段階			
大学	99,000	・京都市内で規模が平均以上の大学のうち中間値的な規模 ・敷地全てを活用	学生数 7,100人 (注:2)	・京都市営地下鉄駅から300m以内に立地する6大学における学生一人当たり延床面積の平均値13.91㎡を適用	340	120	170	79	1,800	1,000	・学生(特に下宿生)による日常消費効果が大きい	5,100	35.7%
病院	35,000	・京都市内の中・大規模病院の中間値的な規模 ・敷地全体の約35%を活用	病床数 550床	・全国の一般病院における100床当たり建物延床面積6,463㎡を適用(全国公私病院連盟「平成21年 病院運営実態分析調査の概要」)	220	27	110	20	1,200	330		220	10.5%
ホテル	35,000	・京都市内の主要ホテルにおける中間値的な規模 ・敷地全体の約35%を活用	室数総数 300室	・京都市内主要ホテル(床面積20,000㎡以上)の14ホテルにおける以下の関係式((客室数)=0.0054×床面積(㎡)+116.14)を適用	140	25	74	21	780	380		550	20.3%
ミュージアム	28,000	・金沢21世紀美術館と同規模 ・敷地面積の約28%を活用	年間来場者数 150万人	・金沢21世紀美術館と同程度の集客を想定	170	120	87	69	920	1,000	・来場者(特に宿泊客)による市内での消費効果が大きい	1,700	20.7%
健康施設	5,000	・単独施設のうち平均的規模 ・敷地面積の約5%を活用	年間延べ健診者数 15万人	・大阪府ガン予防検診センター等と同程度の規模, 集客を想定	31	7	16	5	170	50		70	10.5%

※ 注1 現行の都市計画条件(容積率215%)では、延床面積約99,000㎡までの施設の立地が可能

注2 わが国では大学生の過半数を文系学生が占めていることから、文系大学が立地すると想定した。

なお、大学設置基準によると学生1人当たりの延床面積は、文系1に対し、理工系2.7、健康系2.3、医学系7.6が必要となる。これを施設規模99,000㎡に当てはめ、学生数を試算すると、理工系2,600人、健康系3,100人、医学系900人となる。

	税収効果(億円)									
	整備段階				運営段階					
		個人市民税	法人市民税	地方消費税		個人市民税	法人市民税	事業所税	地方消費税	固定資産・都市計画税
大学	3.4	2.7	0.50	0.19	1.4	0.80	0.54	0	0.10	0
病院	2.1	1.7	0.32	0.12	1.2	0.18	0.19	0	0.017	0.80
ホテル	1.4	1.1	0.21	0.082	1.4～1.5	0.16	0.24	0.16～0.25	0.023	0.82
ミュージアム	1.6	1.3	0.25	0.097	1.3～1.9	0.73	0.40	0～0.22	0.17	0～0.38
健康施設	0.30	0.24	0.046	0.018	0.19	0.049	0.031	0	0.0045	0.11

注3 用地を賃貸するものと仮定して試算しており、土地に対する固定資産税・都市計画税は除外し、建物に対して試算した。用地売却の場合は、年間6,400万円が課税される(ただし、大学は非課税、ミュージアムは博物館法規定の博物館か否かによって課税の有無が異なる。)

注4 事業所税は、博物館法規定の博物館か否かによって課税の有無が異なる。

<参考> 延床面積10,000㎡あたりの比較

	経済波及効果						1日当たり地下鉄乗客増加(人)	税収効果(万円)	
	市内総生産額(億円)		付加価値額(億円)		雇用者数(人)			整備段階	運営段階
	整備段階	運営段階	整備段階	運営段階	整備段階	運営段階			
大学	34	12	17	8.0	182	101	515	3,400	1,460
病院	63	7.7	31	5.7	343	94	63	6,150	3,399
ホテル	40	7.1	21	6.0	223	109	157	3,930	3,973～ 4,226
ミュージアム	61	43	31	25	329	357	607	5,840	4,610～ 6,753
健康施設	62	14	32	10	340	100	138	6,080	3,890

## 経済波及効果等調査について

### 1. 分析手法について

#### (1) 分析の考え方

山ノ内浄水場跡地に各施設が立地した際、京都市内にもたらされる経済効果等について、施設等の整備および施設操業後の運営の各段階で発生する効果額を算出した。

ただし、経済効果の測定にあたっては、①京都市の産業連関表など分析のベースとなるデータ・統計が十分でないこと、②あくまで事前の効果予測であるため諸元の設定には想定値を用いたこと、などから算定結果についてはあくまで概算値である。

#### (2) 分析手法・内容

##### ① 直接効果の算出

各施設の施設整備費、施設の維持管理費、および施設への来訪者による消費（交通費、周辺施設での買い物、飲食など）について、積み上げ方式や他事例との比較などを用いて試算した。

さらに、それらの事業費・消費額のうち、京都市内で発生すると見込まれる市内最終需要額（＝直接効果）を算出した。

##### ② 波及効果の算出

上述の施設整備費、および完成年次以降に支出される維持管理運営費、来訪者の消費等によって京都市内にもたらされる直接効果について、産業連関分析などを用いて経済波及効果（1次・2次生産波及効果）を算出した。

##### ③ 経済効果の算出

それぞれの直接効果と経済波及効果を合計し、京都市内に発生する「施設整備による経済効果」（施設建設段階）と「施設運営による経済効果」（施設操業以降の各年）を算出した。それぞれ、市内総生産額、付加価値額、雇用者数を算出した。

##### ④ 税収効果の算出

算出された経済効果をベースにして、個人市民税、法人市民税、固定資産税等の市税収入を算出した。

##### ⑤ 地下鉄利用者増加数の算出

想定した来訪者数と平成12年に行われたパーソントリップ調査等をもとに施設立地に伴う地下鉄利用者数を算出した。

### 2. 調査結果の評価

- ・大学は用地全ての活用が想定されるが、他の施設は、用地全てを活用するほどの規模を想定することは困難である。
- ・大学およびミュージアムについては、病院、ホテル、健診施設と異なり、京都市内への新たな定住（学生の下宿）や集客（観光客）をもたらすことから、相対的に経済効果は施設操業後の運営段階が高く、高い経済効果が推計されている。
- ・大学については税収に対する効果はそれほど高くないものの、パーソントリップ調査によると学生の通学での地下鉄の利用率が35.7パーセントと高く、人数も多いことから地下鉄増客効果は高い。
- ・なお、ミュージアムについては、成功事例とされる金沢21世紀美術館を想定したことから、各項目とも一定、高い効果を示しているが、現実的には調査結果を割り引いて考える必要があると考えられる。

## 各機能分野ごとの需要調査結果

	文教・研究機能	医療・福祉機能	観光機能	ミュージアム機能	住宅機能	商業機能	スポーツ機能	産業機能
主な意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>○市内には大学も多く、大学の立地需要は高い</li> <li>○グローバルな誘致も可能性がある（韓国や中国の大学）</li> <li>○大学のブランド化が重要な時代となり新キャンパスはそれに寄与する</li> <li>○地下キャンパスの事例（韓国）もあり、現施設を有効活用できる可能性がある</li> <li>○大学は生き残りに必死であり、迅速に用地を提供しないと時期を逸する可能性がある</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○京都市域では病床数が基準数を超えているため、病床数の増加を伴う新規病院の開設は困難（移転は可能性あり）</li> <li>○市内では大手病院が東部に偏重しているため利用者側のニーズはありそう</li> <li>○医療モールや検診センター等の病床を伴わない施設は可能性がある</li> <li>○周辺医療機関と連携した高齢者福祉施設は成立可能性がある</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○周辺に夜の飲食、娯楽等の施設がなく観光客のニーズに対応できない立地であり、観光客向けホテルの立地は困難（観光ホテルは市内東部でないと困難）</li> <li>○周辺事業所の状況から、小規模なビジネスホテルは立地可能性が想定される（ただし、敷地が過大）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○京都でアートをテーマにするのであれば、既存施設との差別化や棲み分けをして、存在価値を示さないと埋没する可能性がある</li> <li>○コアターゲットを明確にする必要がある</li> <li>○芸術系の学校とミュージアムのセットでの開発など、地域や地域の将来像との結びつき、必然性が必要</li> <li>○大規模なものは国や自治体、大学による設置が通例であり、その他の事業者の需要は見込めない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○住機能単体では用地規模が大きすぎるので商業機能等との複合化が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○大規模な商業施設は、事業者のリスクが大きく立地は厳しい</li> <li>○商業と複合する「きっざにあ」などのキラコンテナの誘致の可能性はある</li> <li>○利用者の多くは車を利用する</li> <li>○日用品などを扱うスーパーマーケットクラスであればニーズがあるかもしれない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ゴルフ練習場やフットサルコートなどは成立する可能性はある、ただし</li> <li>○複数大学による共同スポーツ施設も想定可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○オフィス系は供給過多であり考えられない</li> <li>○市内企業の本社ビルが移転してこないフロアを埋めることは困難</li> </ul>
個別評価	○	△	△	△	△	△	△	△
総合評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現時点では文教・研究機能、特に大学については中核施設としての需要が見込まれるが、それ以外の機能分野については、中核施設として見込むことはやや困難である。</li> <li>・上記の意見については期間限定（現時点から1,2年の間での判断）があるということに留意すべきである。</li> </ul>							

※調査対象：大手デベロッパー2社、大手ゼネコン4社

調査期間：平成22年7月13日～8月3日

調査手法：ヒアリング形式（本調査結果は、ヒアリング先の会社を代表した意見ではなく、あくまでも京都市の開発事情に詳しい担当者としての意見である。）

調査内容：山ノ内浄水場跡地への各機能分野ごとの需要見込み等



## 大学に対するアンケート調査結果について

大学コンソーシアム京都に加盟する大学に対し、山ノ内浄水場跡地での新キャンパスの可能性等についてのアンケート調査を実施した。

1 対 象 大学コンソーシアム京都に加盟する50大学のうち、京都市立2大学、大学に併設される短期大学11大学を除く37大学

2 調査期間 平成22年7月

3 回答率 81% (30大学/37大学)

4 アンケートの主な内容

- (1) 山ノ内浄水場跡地での新キャンパスの可能性
- (2) 山ノ内浄水場跡地に興味を持った理由
- (3) 大学が併設する校舎以外の施設

5 アンケートの主な結果

(1) 山ノ内浄水場跡地での新キャンパスの可能性

選択肢	回答大学数
1. 可能性はまったく無い	20
2. 検討の余地がある	5
3. 大いに興味がある	3
4. 具体的な検討をしたい	1
5. その他	1 (現時点では計画無し)

(2) 山ノ内浄水場跡地に興味を持った理由（複数回答）

選択肢	回答大学数
1. 新キャンパスの設置又は拡張について、予定又は検討している。	3
2. 京都市内で都心に近く、まとまった規模の用地である。	5
3. 地下鉄駅に近く、交通アクセスに恵まれている。	4
4. 都心に近いことから、学生が京都の文化に接しやすく、消費活動上の利便性が高いなど、学生に魅力的な地域である。	1
5. その他	0

※(1)で「1. 可能性はまったく無い」以外の回答があった大学への質問

(3) 大学が併設する校舎以外の施設（複数回答）

選択肢	回答大学数
1. 多目的ホール	1 5
2. セミナーハウス, 宿泊施設 (ゲストハウス等)	1 6
3. ミュージアム (博物館)	5
4. アートセンター (美術館等)	3
5. メディアセンター	8
6. 図書館	2 2
7. プール	6
8. 体育館	2 7
9. その他健康施設	4 (グラウンド, 武道場, トレーニングルーム 保健管理センター等)
10. その他	3 (生涯学習教室, レン タルラボ, 劇場)

**「市有地活用の意向等に関するアンケート」調査票（記入票）**

貴大学名		
御連絡先	御担当部署	御担当者名
	電話番号	ファックス番号

**問 1 京都市の市有地活用の可能性についてお伺いします。**

**問 1-1 貴大学における京都市内での新キャンパス設置の可能性についてお聞かせください。（該当するものにチェックを1つしてください。）**

- 1. 可能性はまったく無い。・・・・・・・・・・ →問2へお進みください
- 2. 検討の余地がある。
- 3. 大いに興味がある。
- 4. 具体的な検討をしたい。
- 5. その他（ ）

**問 1-2 （問 1-1 で 1 以外の回答をされた方のみ）京都市で活用方針を検討している「山ノ内浄水場跡地」を貴大学の新キャンパス用地とされる可能性についてお聞かせください。（該当するものにチェックを1つしてください。）**

- 1. 可能性はまったく無い。・・・・・・・・・・ →問2へお進みください
- 2. 検討の余地がある。
- 3. 大いに興味がある。
- 4. 具体的な検討をしたい。
- 5. その他（ ）

**問 1-3 （問 1-2 で 1 以外の回答をされた方のみ）山ノ内浄水場跡地に興味を持たれた理由についてお聞かせください。（該当するものすべてにチェックをしてください。）**

- 1. 新キャンパスの設置又は拡張について、予定又は検討している。
- 2. 京都市内で都心に近く、まとまった規模の用地である。
- 3. 地下鉄駅に近く、交通アクセスに恵まれている。
- 4. 都心に近いことから、学生が京都の文化に接しやすく、消費活動上の利便性が高いなど、学生にとって魅力的な地域である。
- 5. その他（ ）

**問 2 大学に併設されている付帯施設についてお伺いします。**

**問 2-1 貴大学に現在併設されている校舎以外の施設の有無についてお聞かせください。(該当するものすべてにチェックしてください。)**

- 1. 多目的ホール
- 2. セミナーハウス, 宿泊施設 (ゲストハウス等)
- 3. ミュージアム (博物館)
- 4. アートセンター (美術館等)
- 5. メディアセンター
- 6. 図書館
- 7. プール
- 8. 体育館
- 9. その他健康施設 (具体的に )
- 10. その他 ( )

**問 2-2 問 2-1 の施設のうち一般の方に開放されている施設があればお聞かせください。(該当するものすべてにチェックしてください。)**

- 1. 多目的ホール
- 2. セミナーハウス, 宿泊施設 (ゲストハウス等)
- 3. ミュージアム (博物館)
- 4. アートセンター (美術館等)
- 5. メディアセンター
- 6. 図書館
- 7. プール
- 8. 体育館
- 9. その他健康施設 (具体的に )
- 10. その他 ( )

**問 2-3 問 2-1 の施設以外で今後設置を検討する必要があると考えておられる施設があれば御記入ください。**

【御多忙の中御回答いただきまして、誠にありがとうございました。】

## 大学を中核施設とする場合の意義や効果（案）

- ・ 「大学のまち・京都」「学生のまち・京都」推進への寄与  
(政策効果が高い)

優秀な人材の集積や輩出

学術研究都市としての都市格の向上

大学と地域との連携による地域社会の発展

- ・ 他の施設と比較して高い経済効果が継続する
- ・ 他の施設と比較して地下鉄の利用率が高く，駅に近接しているため，地下鉄の増客効果が高い
- ・ 地下鉄や京福電鉄等の交通アクセスを活用し，広域的に人が集まる
- ・ 施設規模が大きく，当該敷地全体（スケールメリット）を活かすことができる
- ・ 山なみを背景とした風格のある建築物による周辺環境の向上
- ・ 学生・大学関係者・施設利用者による周辺地域の賑わい創出

## 中核施設の立地効果を高めるための 複合的要素について（案）

### 1 大学が中核施設として立地する場合の効果を高めるための複合的要素

- ・ 地下鉄増客や経済効果の観点から，単に大学の市内での移転ではなく，大学の 신설や転入，市内への回帰，学部の新設などが望まれる
- ・ 効果を相乗的に高めるため，大学関係者だけでなく，多くの人が集まる付加機能が望まれる

### 2 大学が中核施設として立地する場合に望まれる付加機能

- ・ 内外から多様な人が集まる活動・交流・コンベンション・国際化などの拠点機能
- ・ 利用者の生活の質（健康・文化など）の向上に貢献するもの
- ・ 浄水場としての場所の記憶が継承されるもの
- ・ 広く開放されるもの
- ・ 広域的に人やものを集めることができる交通アクセス機能を最大に活かせるもの

## 今後の委員会の進め方について（スケジュール）

- 1 第4回検討委員会：8月下旬
  - ・この地域にふさわしい都市計画条件（用途地域，建ぺい率，容積率，高さ規制等）の検討
  - ・周辺との調和を図るための配慮事項（まちづくり，景観，環境等）の検討
  
- 2 第5回検討委員会：9月上旬
  - ・活用方針案の検討，確定
  
- 3 パブリックコメント：9月中旬から
  
- 4 第6回委員会：10月下旬
  - ・パブリックコメントを踏まえ，活用方針を確定，答申