

資料目次

資料 1 京都市山ノ内浄水場跡地活用方針（案）

資料 2 今後の委員会の進め方について（スケジュール）

参考資料 第 4 回京都市山ノ内浄水場跡地活用方針検討委員会摘録

京都市山ノ内浄水場跡地活用方針（案）

1 山ノ内浄水場跡地活用の検討の背景及び経過

(1) 山ノ内浄水場の廃止

昭和41年11月の完成以来、主に市内西部地域の給水を担当してきた京都市山ノ内浄水場は、近年の水需要の減少を踏まえ、浄水場の施設規模の適正化を図るため、市内4か所の浄水場を3か所に再編成を行う中で、山ノ内浄水場を平成25年3月末に廃止することとなった。

(2) 山ノ内浄水場跡地の有効活用の必要性

京都市の財政は、公営企業も含め、非常に厳しい状況にあり、京都市において、浄水場跡地の活用の予定が無い状況のもとでは、民間事業者の活力を活かした有効活用を早期に行うことは、財政健全化のために極めて重要である。

また、当該地は、地下鉄東西線太秦天神川駅及び京福電鉄嵐山本線嵐電天神川駅や右京区の新たな拠点であるサンサ右京（右京区総合庁舎を核とする複合施設）に隣接するとともに、京都駅から約20分という移動時間の短さなど、交通アクセスの優れた立地にあり、京都市が所有する活用可能な用地の中でも最大規模で、極めてポテンシャルの高い用地である。

更に、全国一厳しい経営状況にある地下鉄事業の健全化策の柱である「1日5万人の増客」を実現するためには、地下鉄東西線の西側の起点である太秦天神川駅界隈の賑わいの創出が不可欠である。

これらを踏まえ、山ノ内浄水場の跡地活用が地下鉄増客の起爆剤となるとともに、京都市西部地域、更には、京都市の発展にとって、未来を切り開く活力あるものとなるよう、下記の5つの視点を留意して活用方針を検討した。

山ノ内浄水場跡地活用方針の検討に当たっての視点

- ① 本市西部地域はもとより市全体の活性化に資する跡地活用とする。
- ② 市民の貴重な財産である地下鉄のアクセス機能を最大限に活かし、地下鉄増客に資する跡地活用とする。
- ③ 工業地域としての用途規制に捉われず検討する。浄水場用地は現在工業地域であり、学校やホテル、病院、大規模な商業施設は立地できないこととなっているが、地下鉄延伸やサンサ右京の開設等、周辺を取り巻く状況の変化を踏まえて検討する。
- ④ 民間活力の活用を前提とする。
- ⑤ スケールメリットを活かし、基本的に跡地を一括活用する。

(3) 京都市山ノ内浄水場跡地活用方針検討委員会の設置等

京都市山ノ内浄水場跡地活用方針の策定に当たっては、市長の諮問に応じ、調査及び審議するため、都市計画、経済及び交通政策等に関する専門的知識を有する学識経験者、経済界、地域の代表からなる京都市山ノ内浄水場跡地活用方針検討委員会（平成22年5月22日設置）において、下記の諮問事項について、検討を行った。

京都市山ノ内浄水場跡地活用方針検討委員会への諮問事項

- ① 立地を誘導する施設（又は機能分野）
- ② 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）
- ③ 周辺地域との調和を図るために配慮すべき事項（まちづくり、景観、環境等）

2 京都市山ノ内浄水場跡地の概要

(1) 所在地及び活用対象面積

ア 所在地：京都市右京区山ノ内五反田町

イ 活用対象面積：約46,000㎡

（うち、御池通南側用地約32,000㎡、北側用地約14,000㎡）

なお、山ノ内浄水場用地（約58,000㎡）のうち、浄水場の廃止に伴う新たなポンプ場等の設置に必要な上下水道事業用地約12,000㎡を除いた用地を活用対象区域としている。

(2) 現在の都市計画上の条件

ア 用途地域：工業地域

イ 高度地区：20m第4種高度地区

ウ 建ぺい率：60%

エ 容積率：200%（御池通から25mまでは300%）



3 立地を誘導する施設

(1) 中核施設を大学とする

立地を誘導する施設については、「文教・研究機能」「医療・福祉機能」「観光機能」の3分野を中心に、政策効果や地下鉄増客・税収を含む経済波及効果、賑わいの創出、交通アクセスの活用、跡地のスケールメリットへの適合性等を視点として検討した。また、多角的に検討を行うため、代表的な5種類の施設（大学・病院・ホテル・ミュージアム・健康施設）について、経済波及効果や民間事業者の立地可能性についての需要調査、更に大学に対するアンケート調査を実施した。

検討の結果、政策効果や経済波及効果等が高く、立地に向けた需要が見込まれることなどから中核施設を大学とすることが最も望ましいとの判断に至った。

併せて、経済波及効果や地下鉄増客の観点から、単に大学の市内での移転ではなく、大学の新設や転入、市内への回帰、学部の新設などが望まれる。また、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。

検討に当たり実施した調査の概要

① 経済波及効果の試算（別添資料6）

5種類の施設（大学・病院・ホテル・ミュージアム・健康施設）について、立地が想定される規模に基づき、地下鉄増客や税収を含む経済波及効果を試算した。

経済効果のうち、最も主要な指標である運営段階の市内総生産額は大学とミュージアムが最も高く、地下鉄増客効果は大学が最も高かった。また、税収効果は整備段階で大学が最も高く、運営段階ではミュージアム、ホテルに次いで大学は中位であった。

② ヒアリングによる需要調査（別添資料7）

大手デベロッパー2社、大手ゼネコン4社を対象に「文教・研究機能」等、8分野の施設の立地可能性についてヒアリング調査を実施した。

市内には大学も多く、大学の需要は高いことや大学は生き残りに必死であることから、大学については中核施設としての需要が見込まれるが、他の施設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とされた。

③ 大学に対するアンケート調査（別添資料8）

大学コンソーシアム京都に加盟する大学を対象に、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アンケートを実施し、9大学から関心を寄せる回答があった。

(2) 大学を中核施設とする意義や効果

ア 政策効果の高さ

- ・ 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などが見込まれ，「大学のまち・京都」「学生のまち・京都」の推進に寄与するなど，政策効果が高い。
- ・ 新たな知的財産の創出や海外への発信など，長期的にも京都の資産になることが見込まれる。

イ 経済波及効果等の高さ

- ・ 他の施設と比較して高い経済効果が継続することが見込まれる。
- ・ 他の施設と比較して地下鉄の利用率・利用者数が大きく，駅に近接しているため，地下鉄の増客効果が高いことが見込まれる。

ウ 賑わいの創出及び交通アクセスの活用

- ・ 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が期待できる。
- ・ 地下鉄や京福電鉄等の交通アクセスを活用し，関西全体から人を集めることができる。

エ 跡地のスケールメリットへの適合性

- ・ 施設規模の自由度が高く，当該敷地全体を活かすことができる。

オ 都市景観の向上

- ・ 山なみを背景とした風格のある建築物による都市景観の向上が期待できる。

(3) 立地効果を高めるための付加機能等

大学の立地効果を高めるため，望まれる付加機能や配慮事項を以下のとおり例示する。

ア 大学に望まれる付加機能

- ・ 関西全体から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現に活用し，周辺地域も含め，内外から多様な人が集まる活動・交流・コンベンション・国際化などの拠点となるもの。
- ・ 文化（学術・芸術・技術）・健康など，生活の質の向上に貢献するもの。

イ 大学に望まれる配慮事項

- ・ 大学キャンパスは様々な機能を有する施設の集合体であり，学生に限らず一般利用を進める観点から，開放型の施設とすること。
- ・ オープンセミナーの開催など，多様な人々を集めるための仕組みづくりを行うこと。
- ・ 新しい時代を切り拓く教学内容であること。
- ・ 京都議定書誕生の地であり，環境モデル都市でもある京都市に大学が立地するに際して，緑化や温室効果ガスの削減など，環境に配慮したキャンパスとなるための仕組みづくりが行われること。
- ・ キャンパス整備に際して，京都の近代化の一翼を担った水文化の拠点として

の浄水場の記憶を継承するとともに、地下空間など既存施設の有効利用が可能な限り図られること。

4 周辺地域との調和を図るために配慮すべき事項

大学が立地した場合、大学が周辺との調和を図るために、配慮すべき事項については、以下のとおりである。

(1) まちづくり

- ・ 地域の人々の生活の質を守り、周辺のまちとの調和に留意するよう努める。
- ・ 賑わいの創出に寄与するよう努める。
- ・ 自動車利用を抑制し、地下鉄等の公共交通機関の利用に努める。
- ・ 敷地の内外を問わず、安全・円滑で快適な歩行空間の創出に努め、適切な駐輪システムを整備する。
- ・ 地域も含めた内外から、多様な人が集まり、交流するため、施設の開放に努める。
- ・ まちづくりの担い手の一員として、地域とともに主体的にまちづくりを進めるよう努める。

(2) 景 観

- ・ 質の高い新しいデザインで、風格のある建築物による都市景観の向上に努める。
- ・ 山なみを背景とし、周辺のまちなみと調和した、また、活用地全体がトータルデザインされた景観の創出に努める。

(3) 環 境

- ・ オープンスペースや緑地の確保により潤いのある空間の創出に努める。

5 大学を中核施設とする場合におけるこの地域にふさわしい都市計画条件

地下鉄延伸やサンサ右京の開設等、周辺を取り巻く状況の変化や周辺地域の土地利用状況、道路などの基盤整備状況、周辺の景観など山ノ内浄水場跡地及びその周辺の状況を踏まえ、活用対象地において大学を中核とする施設の立地や交通結節機能を活かした賑わいの創出等の土地利用を行う場合は、現在、山ノ内浄水場跡地の用途地域が工業地域であり、大学やホテル、病院、大規模な商業施設は立地できないこととなっていることから、商業系の用途地域への変更が必要となる。

また、容積率については、現在200%であるが、大学を中核とした複合的用途とした場合、大学等の施設整備に最大限対応するためにも、見直しが必要である。

建ぺい率については、上記の用途地域に変更することにより、60%から80%に変更となるが、一定のオープンスペースの確保等が必要である。

建築物の高さについても、現在20メートルを上限とする制限であるが、大学を中核とした複合用途機能の誘導やにぎわいの創出を図るためには、一定の高さの見

直しも必要である。

そこで、以下のとおり用途地域等の都市計画を見直す必要がある。

(1) 用途地域を工業地域から近隣商業地域に変更

大学立地を可能とすることに加え、商業・業務機能等の複合的な用途の混在を図り、賑わいを創出するために、商業系の用途地域への変更が望ましく、周辺の用途地域の指定状況（活用地の北側は第一種住居地域、隣接するサンサ右京等の太秦東部地区は近隣商業地域）から風俗営業を排除するため、用途地域を工業地域から近隣商業地域に変更する。

(2) 容積率を200%から300%に変更

容積率については、これまでに市内に立地している大学施設における実容積率として、最大300%程度が必要とされているため、現在の200%（御池通沿道は300%）から300%に見直す。

ただし、大学を含む複合的な計画で、新しいまち、魅力的なまちづくりを進めるうえで、賑わいを創出し、地域の活性化や高度な環境対策に資するものとして評価できる優良なプロジェクトについては、建築物が敷地全体に建て詰ったものではなく、ゆとりある空間を構成するなどオープンスペースの確保を条件にした特定街区や総合設計制度等の緩和制度を活用し、必要に応じて更に容積率を上乗せする。

(3) 建ぺい率の見直し

建ぺい率については、用途地域を変更することにより、60%から80%へと変更されることとなるが、新しいまちをつくり、にぎわいを創出するためにも、市民の交流の場となるようなオープンスペース等、ゆとりある空間を確保する必要があることから、地区計画を策定し、建築物の壁面の位置の制限や緑地、公共空地等の地区施設を定めることで、実建ぺい率は現状の60%とすることが望ましい。

(4) 建築物の高さの最高限度を31メートルに見直し

建築物の高さについては、大学を中核とした複合用途機能の誘導やにぎわいの創出を図るために、緑豊かな潤いのある空間、周辺の山なみにも配慮しつつ、魅力にあふれた新しいまちをつくるという観点から、質の高い、新しいデザインを求め、京都市の景観をリードし、かつ、京都市西部地区の新たな拠点にふさわしい都市景観を創出する建築計画については、高度地区の適用除外規定を活用し、高さの最高限度を現行の20メートルから31メートルに変更する。

ただし、周辺との調和を図るため、一律に高さ31メートルの建築物を認めるのではなく、建築物の壁面の後退を定め、ゆとりのあるオープンスペースを確保する必要がある。

(5) その他

以上の見直しに合わせて、大規模敷地を生かした土地の有効活用や市民の交流の場となるオープンスペースを確保するため、必要に応じて地区計画に「建築物等の敷地面積の最低限度」や「地区施設の配置及び規模」等をきめ細やかに定めることにより、周辺への配慮も含めた計画的な土地利用を誘導する。

6 事業者募集に当たっての留意点

大学コンソーシアム加盟大学に対するアンケート調査結果では、山ノ内浄水場での新キャンパスの可能性について、「具体的な検討をしたい」や「大いに興味がある」との回答が複数あり、大学の関心の高さが伺えるが、少子化が進むなか大学を取り巻く経営環境はより厳しくなると予想される。

そのため、当該用地への大学側の関心が高いうちに、誘致に向けて、優先的に交渉を行う大学の選定を速やかに行うべきである。

なお、大学の選定に当たっては、広く公募し、提案された事業計画に対し、この山ノ内浄水場跡地活用方針を踏まえ、総合的な評価を経て優先事業者を決定することが望ましい。

※パブリックコメント実施後、ここに、7 パブリックコメント及び見解が入る予定です。

添付資料

1	諮問書	添付資料 1
2	京都市山ノ内浄水場跡地活用方針検討委員会設置要綱	添付資料 2
3	京都市山ノ内浄水場跡地活用方針検討委員会名簿	添付資料 3
4	用途地域図	添付資料 4
5	用途地域内における主な建築物の用途制限	添付資料 5
6	経済波及効果等の試算結果	添付資料 6
7	各機能分野ごとの需要調査結果	添付資料 7
8	大学に対するアンケート調査結果	添付資料 8

諮 問 書

京都市山ノ内浄水場跡地活用方針検討委員会座長様

平成24年度末廃止予定の京都市山ノ内浄水場跡地の民間活力を活かした活用に当たり、本市西部地域はもとより、市全体の活性化や地下鉄増客等、全市的な観点から御審議のうえ、下記の当該用地の活用方針を答申いただきたく、ここに諮問いたします。

記

- 1 立地を誘導する施設（又は機能分野）
- 2 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）
- 3 周辺地域との調和を図るために配慮すべき事項（まちづくり、景観、環境等）

平成22年5月22日

京都市長 門 川 大 作



京都市山ノ内浄水場跡地活用方針検討委員会設置要綱

(設置)

第1条 京都市山ノ内浄水場跡地活用方針（以下「活用方針」という。）について、市長の諮問に応じ、調査及び審議するため、京都市山ノ内浄水場跡地活用方針検討委員会（以下「委員会」という。）を置く。

(組織)

第2条 委員会は、委員10人以内をもって組織する。

2 委員は、都市計画、経済及び交通政策等に関する専門的知識を有する学識経験者等並びに関係地元代表者から市長が委嘱する。

(委員の任期)

第3条 委員は、活用方針に関する審議が終了したときは、解嘱され、又は解任されるものとする。

(座長)

第4条 委員会に座長及び副座長を置く。

2 座長は、委員の互選により定め、副座長は、座長が指名する。

3 座長は、委員会を代表し、会務を総理する。

4 副座長は、座長を補佐し、座長に事故があるときは、副座長がその職務を代理する。

(招集及び議事)

第5条 委員会は座長が招集する。

2 座長は会議の議長となる。

3 委員会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、座長の決するところによる。

4 委員会は、必要があると認めるときは、委員以外の者に対して、意見の陳述、説明その他の必要な協力を求めることができる。

(庶務)

第6条 委員会の庶務は、総合企画局市民協働政策推進室において行う。

(委任)

第7条 この要綱に定めるもののほか、委員会に関して必要な事項は、座長が定める。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成22年5月14日から施行する。

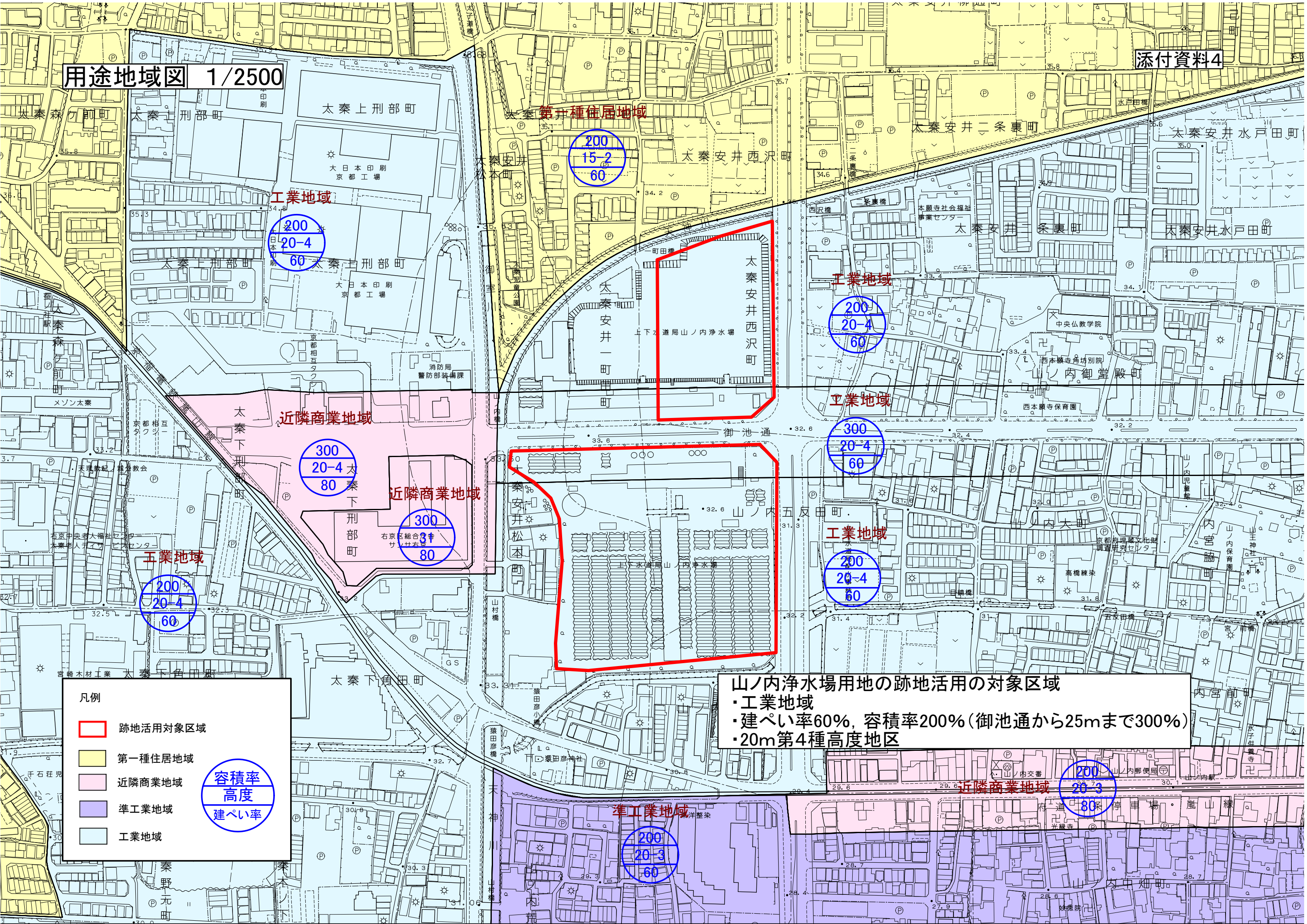
(経過措置)

2 第5条第1項の規定にかかわらず、最初の委員会は市長が招集する。

京都市山ノ内浄水場跡地活用方針検討委員会委員名簿

氏 名	役職等
あらかわ あけみ 荒川 朱美	京都造形芸術大学環境デザイン学科教授
おくほら つねおき 奥原 恒興	京都商工会議所専務理事
きたお てつろう 北尾 哲郎	京都経済同友会代表幹事
きむら ち え こ 木村 千恵子	京都リサーチパーク(株)産学公連携部担当部長
たけやま きよし 竹山 聖	京都大学大学院工学研究科准教授・建築家
つじた もとこ 辻田 素子	龍谷大学経済学部准教授
ど い つとむ 土井 勉	神戸国際大学経済学部教授
やました きよし 山下 澄	右京区自治会連合会会長

(五十音順，敬称略)



用途地域内における主な建築物の用途制限



建築できる



建築できない

例 示	専低第 用層 1 地住 域居種	専低第 用層 2 地住 域居種	専中第 用層 1 地住 域居種	専中第 用層 2 地住 域居種	住第 居 1 地 域種	住第 居 2 地 域種	地準 住 域居	地近 隣 商 域業	商 業 地 域	地準 工 域業	工 業 地 域	地工 業 専 域用
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿												
兼用住宅のうち、事務所等の部分が一定規模以下のもの												
幼稚園、小学校、中学校、高等学校												
図書館等												
神社、寺院、教会等												
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等												
保育所等、公衆浴場、診療所												
老人福祉センター、児童厚生施設等	1)	1)										
巡査派出所、公衆電話所等												
大学、高等専門学校、専修学校等												
病院												
床面積の合計が 150 ㎡以内の一定の店舗、飲食店等												4)
床面積の合計が 500 ㎡以内の一定の店舗、飲食店等												4)
上記以外の店舗、飲食店				2)	3)	5)	5)				5)	4)
上記以外の事務所等				2)	3)							
ボーリング場、スケート場、水泳場等					3)							
ホテル、旅館					3)							
自動車教習所、床面積の合計が 15 ㎡を超える畜舎					3)							
遊技場(マージャン屋、パチンコ屋、射的場)、勝馬投票券発売所等						5)	5)				5)	
上記以外の遊技場(カラオケボックス等)						5)	5)				5)	5)
2階以下かつ床面積の合計が 300 ㎡以下の自動車車庫												
営業用倉庫、3階以下又は床面積の合計が 300 ㎡を超える自動車車庫(一定規模以下の付属車庫等を除く)												
客室の部分の床面積の合計が 200 ㎡未満の劇場、映画館、演芸場、観覧場												
客室の部分の床面積の合計が 200 ㎡以上の劇場、映画館、演芸場、観覧場												
劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場(客席の部分に限る)又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が 10,000 ㎡を超えるもの												
キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール等												

1) については、一定規模以下のものに限り建築可能。

2) については、当該用途に供する部分が 2 階以下かつ、1,500 ㎡以下の場合に限り建築可能。

3) については、当該用途に供する部分が 3,000 ㎡以下の場合に限り建築可能。

4) については、物品販売店舗、飲食店が建築禁止。

5) については、当該用途に供する部分の床面積の合計が、10,000 ㎡以下の場合に限り建築可能。

山ノ内浄水場一帯の工業地域においては、京都市商業集積ガイドプランにより、店舗面積の上限を 8,000 ㎡としている。

経済波及効果等の調査結果について

添付資料6

	延床面積 (㎡)		施設概要 (集客規模)	前 提	経済波及効果(試算結果)								1日あたり地下鉄乗客増加(人)				
	(注1)	前 提			市内総生産額 (億円)		付加価値額 (億円)		雇用者数 (人)		備 考	学生・来場者等			従業員通勤		
					整備段階	運営段階	整備段階	運営段階	整備段階	運営段階			来場者の地下鉄分担率 (片道利用)		来場者の地下鉄分担率 (片道利用)		
大学 (文系)	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	5,520	5,100	35.7%	420	29.5%	
大学 (理工系)	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 2,600人	・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に対し理工系は2.7となることから設定。	390	90	200	60	2,100	700		2,030	1,900	35.7%	130	29.5%	
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		610	220	10.5%	390	30.5%	
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		740	550	20.3%	190	29.7%	
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	1,730	1,700	20.7%	30	39.3%	
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		130	70	10.5%	60	30.5%	

※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、芸術系2.1、健康系2.3、理工系2.7、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、芸術系3,400人、健康系3,100人、理工系2,600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(文系)	3.4	2.7	0.50	0.19	1.4	0.80	0.54	0	0.10	0
大学(理工系)	3.9	3.1	0.58	0.22	1.0	0.67	0.32	0	0.057	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(文系)	34.3	12.1	17.2	8.0	182	101	558	3,400	1,460
大学(理工系)	39.4	9.1	20.2	6.1	212	71	205	3,900	1,047
病院	62.9	7.7	31.4	5.7	343	94	174	6,150	3,399
ホテル	40.0	7.1	21.1	6.0	223	109	211	3,930	3,973～4,226
ミュージアム	60.7	42.9	31.1	24.6	329	357	618	5,840	4,610～6,753
健康施設	62.0	14.0	32.0	10.0	340	100	260	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	○市内には大学も多く，大学の立地需要は高い ○グローバルな誘致も可能性がある（韓国や中国の大学） ○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 ○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 ○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	○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） ○市内では大手病院が東部に偏重しているので利用者側のニーズはありそう ○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 ○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	○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） ○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）	○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 ○コアターゲットを明確にする必要がある ○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 ○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	○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	○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 ○商業と複合する「きっぎにあ」などのキラコンテナの誘致の可能性はある ○利用者の多くは車を利用する ○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	○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，ただし車による来場が中心となる ○複数大学による共同スポーツ施設も想定可能	○オフィス系は供給過多であり考えられない ○市内企業の本社ビルが移転してこないとフロアーを埋めることは困難
個別評価	○	△	△	△	△	△	△	△
総合評価	・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。 ・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。							

※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 86%（32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	21
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	2 (現時点では計画無し) (条件により検討する)

(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。	6
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 6
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 4
7. プール	6
8. 体育館	2 9
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)

今後の委員会の進め方について（スケジュール）

1 パブリックコメント実施：9月下旬頃から10月下旬頃まで

- パンフレット等を配布し，広く意見を伺う
 - ・ パンフレットの配布場所は，市役所案内所，各区役所・支所，キャンパスプラザ京都等
- 京都市情報館（ホームページ）で公開し，広く意見を伺う

2 第6回委員会：11月上旬頃

- パブリックコメントを踏まえ，活用方針を確定，答申

<参考>

- 事業者選定委員会（仮称）設置：11月頃
- 事業者募集：12月頃から
- 優先事業者選定：23年春頃