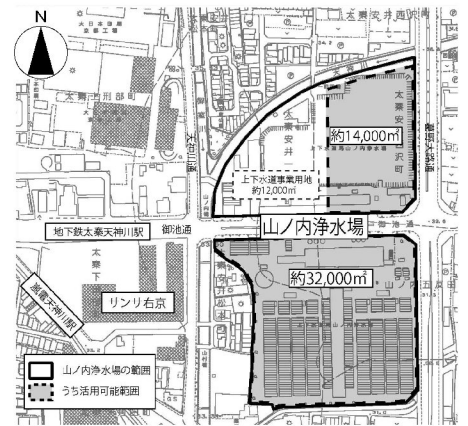


(1) 地域の概要

平成24年度末廃止予定の山ノ内浄水場の跡地約4.6ha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す。

また、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わいのにぎわいの創出が不可欠です。

京都市では、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、未来を切り拓く活力あるものとなるよう、「京都市山ノ内浄水場跡地活用方針」を策定しました。



(2) 地域の将来像

① まちづくりの理念・基本的な考え方

政策効果や経済波及効果等が高く、交通アクセスの良さや大規模跡地を活かした賑わいの創出が見込まれる中核施設として、跡地に大学を誘致します。

さらに、効果を相乗的に高めるため、大学関係者だけでなく、多くの人が集まる機能を誘導します。

② 地域の目標・将来像

○ まちづくり

- ・ 賑わいの創出
- ・ 自動車利用の抑制や地下鉄等の公共交通機関の利用促進
- ・ 安全・円滑で快適な歩行空間の創出や駐輪システムの整備
- ・ 多様な人々が交流するための施設開放
- ・ 地域と共に進める主体的なまちづくり

○ 景観

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

○ 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

(3) 地域のまちづくりの方針

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、にぎわいを創出するために、必要な都市計画の変更を検討します。

【参考：京都市山ノ内浄水場跡地活用方針で想定されている事項】

○ 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、にぎ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いと考えられます。また、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）を踏まえ、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します。

○ 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%に見直します。

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、にぎわいを創出し、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めしたものではなく、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します。

○ 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りますが、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、地区計画の策定により、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%とすることとします。

○ 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、地区計画を用いた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メートルに変更します。

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ものではなく、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します。

○ その他

以上の見直しに合わせて、大規模敷地を活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します。