

第4号様式

配慮書案についての 意見に対する見解書提出書

(宛先) 京 都 市 長	2020 年 4 月 2 日
事業者の住所 (法人にあっては, 主たる事務所の所在地)	事業者の氏名 (法人にあっては, 名称及び代表者名)
〒101-0054 東京都千代田区神田錦町2丁目11番地	安田不動産株式会社 代表取締役社長 中川 雅弘



京都市環境影響評価等に関する条例第12条の規定により, 別添のとおり環境配慮の観点からの意見の概要及び当該意見に対する事業者の見解を記載した書面を提出します。					
対象事業の名称	元京都市立植柳小学校跡地活用事業				
連 絡 先	所在地	〒101-0054 東京都千代田区神田錦町2丁目11番地			
	担当者	所属	開発事業本部 開発第二部第一課	電 話 番 号	03(5259)0523
		氏名	北山 武	F A X	03(5259)0533
	※受付年月日	年 月 日			※整理番号

注1 用紙の大きさは, 日本工業規格A4としてください。

注2 ※の欄には記入しないでください。



配慮書案についての意見の概要及び当該意見に対する事業者の見解

京都市環境影響評価等に関する条例第 11 条第 1 項の規定による、配慮書案に対する環境配慮の観点からの意見を受け、当該意見に対する事業者としての見解を以下のとおり示す。

項目	意見の概要	事業者の見解
事業計画 (敷地面積)	下記、3つの書類において、提出された時期が非常に近いにも関わらず、敷地面積が異なっている。 ・京都市環境影響評価等に関する条例に基づく「配慮書案」では、「4,697.00 m²」 ・京都市行財政局資産活用推進室が関係する事前協議会での配布資料では「4,701.71 m²」 ・まちづくり条例に基づく開発構想等の「届出」では、「4,701.71 m²」 また、平成 30 年 7 月当初プロポーザル時点「元植柳小学校跡地活用に係る契約候補事業者選定のための募集要項」では、「4,697.47 m²」である。	土地所有者である京都市において、境界確定の進捗を進めていたことに伴い、数値が異なっています。事業者選定募集要項の時点では、隣接地所有者と協議中であり、仮求積での実測面積「4,697.47 m²」となっていました。その後、協議が整い、「4,701.71 m²」が最終的な実測面積として確定し、その旨、登記されております。また、「配慮書案」において記載した「4,697.00 m²」という数値は「4697.47 m²」を端数調整したためです。 面積の差は 5 m²未満と僅少であり、事業計画の精査を進める中で十分調整が可能な範囲であることから、計画段階環境配慮手続に係る検討に支障はないと思料します。
事業計画 (延床面積)	下記、3つの書類において、提出された時期が非常に近いにも関わらず、建築面積が異なっている。 ・京都市環境影響評価等に関する条例に基づく「配慮書案」では、「3479.23 m²」 ・京都市行財政局資産活用推進室が関係する事前協議会での配布資料では「約 3,600 m²」 ・まちづくり条例に基づく開発構想等の「届出」では、「約 3,600 m²」	計画の基本方針に変更はありませんが、現在まで京都市の各種関連部署とそれぞれの手続の趣旨に則り協議を進める中で、絶えず内容の見直し、調整を行っており、各種手続き時点における最新図面に基づく面積の数値を提示しております。 建築関係法令に従い、事業計画の精査を進める中で数値を更新したものであり、計画段階環境配慮手続に係る検討に支障はないと思料します。

事業計画 (延床面積)	下記、3つの書類において、提出された時期が非常に近いにも関わらず、建築面積が異なっている。 ・京都市環境影響評価等に関する条例に基づく「配慮書案」では、 「17,163.36㎡」 ・京都市行財政局資産活用推進室が関係する事前協議会での配布資料では 「約17,600㎡」 ・まちづくり条例に基づく開発構想等の「届出」では、「17,600㎡」	計画の基本方針に変更はありませんが、現在まで京都市の各種関連部署とそれぞれの手続の趣旨に則り協議を進める中で、絶えず内容の見直し、調整を行っており、各種手続き時点における最新図面に基づく面積の数値を提示しております。 建築関係法令に従い、事業計画の精査を進める中で数値を更新したものであり、計画段階環境配慮手続に係る検討に支障はないと思料します。
事業計画 (検討の充分性)	1.3「計画策定の背景」を述べているが、実際の事業計画では具体的な検討内容が見られない。 また、1.4「事業計画の目的」で事業内容に触れ、「周辺の地域が求めることに最大限応え」とあるが、具体的に記述があるのはP86の「隣接公園を、既存のグラウンドとしての機能及び緊急時の住民の避難場所としての機能を満たした地域の憩いのスペースとして再整備する。」という部分のみである。	3.「複数案の設定」において、環境影響に差が生じると考えられる地階駐車場出入口の配置計画及び設備配置計画の2点において、複数案を設定した上で、双方とも環境影響の少ない計画を設定し、対応させて頂いております。 また、その他6.「計画段階環境配慮の検討」においても、周辺住居地域への環境負荷を最大限低減するよう、環境保全の観点から配慮すべき事項を記載しております。

事業計画 (植松公園の 再整備)	本計画では、元植柳小学校跡地のグラウンドが無くなるため、グラウンドで行っていた地域活動は植松公園で行うということであるが、公園は公共の場所であり、占有利用することはできないのではないか。	本件は、元植柳小学校跡地の活用と併せて、南側に位置する植松公園も一体的に整備する事業計画となっております。 植松公園は、京都市が設置・管理する都市公園であり、その整備に際しては、都市公園法の趣旨および公園利用者の意見を踏まえた内容とする必要があります。そのため、京都市の公園担当部署によるワークショップを経て、公園の整備方針（別紙1参照）が作成されております。 配慮書案には公園の整備方針を記載していませんでしたが、公園内に設置されているプールを撤去し、広場を拡充し、新規の植栽を整備することで、事業計画地周辺の自然環境の向上に資する内容であることを補足いたします。 なお、公園整備後の利用の仕方については、京都市の公園担当部署と協議をしていく予定ですが、当該内容は環境配慮の手続きとは関係がないと思われるため、回答は差し控えさせていただきます。
---------------------------------	--	---

事業計画 (避難所・施設の配置)	本計画では、元植柳小学校跡地のグラウンドが無くなるため、緊急避難時の地域の集合場所として、植松公園を設定することが予定されているが、避難所として設定される予定の屋内運動場はホテル棟を挟んで北側であり、災害時に避難経路が分断される等の懸念がある。 また、敷地北側に新設される屋内運動場は、日影規制の影響で建物高さが確保しにくい状況になっているが、敷地南側に設置する等の検討が行われていない。	本件は、公募型プロポーザルにより、弊社が契約候補事業者として選定され、事前協議会において、京都市および植柳自治連合会と協議を重ね、事業計画案の検討を進めてきたものです。 当初の計画案（別紙２）では、学校敷地の南側に位置する植松公園の地下に体育館を整備する内容でしたが、「地域活動の継続」と「避難所機能の確保」の観点から三者で協議を行い、学校敷地の北側に屋内運動場を整備する現在の計画案に修正することを、事前協議会の方針として確認されております。 したがって、市民生活への影響についても、十分な検討を経て、配慮書案を作成したものであることを補足いたします。 なお、整備完了後の運営面に関するご意見については、環境配慮の手続きとは関係がないと思われるため、回答は差し控えますが、引き続き、京都市および植柳自治連合会と継続して協議をさせていただく予定です。
事業計画 (防火水槽)	元植柳小学校跡地のグラウンド内に埋設されている防火水槽が、植松公園に移設される予定とされているが、地元消防団にとっては、日々の訓練として不自由になると思われる。	防火水槽の取扱いについては、環境配慮の手続きとは関係がないと思われるため、回答は差し控えますが、京都市消防局および地元消防団とも引き続き協議をさせていただく予定です。

植松公園再整備

「第3回ワークショップ」のご報告

去る1月18日（土）に植松公園再整備に関する「第3回ワークショップ」を開催いたしました。ご参加いただいた35名のみなさま、貴重なお時間をいただき大変ありがとうございました。今回は、第2回の振り返りとご意見をもとにした公園のモデルプランを原寸大で体験いただいた後、さらに2グループに分かれてご意見を伺いました。

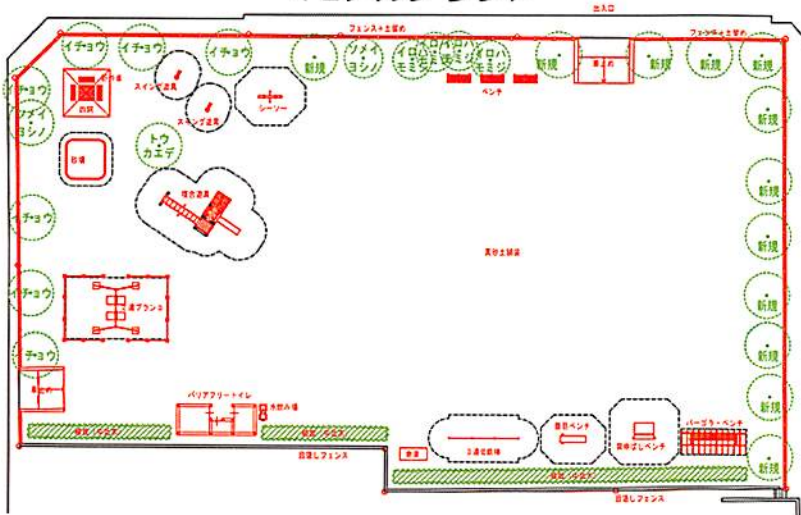


第3回ワークショップ概要 会場：元植柳小学校 講堂
2020年1月18日（土）14時～16時 参加者35名

①モデルプランの共有

第2回ワークショップのご意見をもとにまとめた「多目的広場」「（遊具等の）遊び」「トイレ・水道」の3つのゾーンに分けられた公園の配置案に、「健康遊具」や「樹木」「ベンチ」などのより具体的なアイテムの配置案を検討しました。

<モデルプラン>



【遊具】

- ・現状と同様の遊具の種類を確保
- ・遊具ゾーンの核となる複合遊具を配置

【維持管理】

- ・管理用の2tトラックの進入口を確保

【樹木】

- ・樹木の健康診断に基づき樹種や配置を検討

←遊具周りの点線は、遊具の「安全領域」を表しています

②校庭で公園の施設の配置や広さを体感する

モデルプランを原寸大で校庭に描き、広さやアイテム（遊具・トイレ・出入口など）の配置をご確認していただきました。一部の方には幼稚園や小学生の年齢別のビブス（ゼッケン）を着用していただき、子どもの視点で体感していただきました。

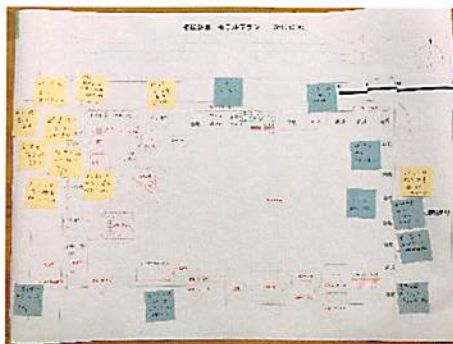


←子どもの視点で体感していただいた方々

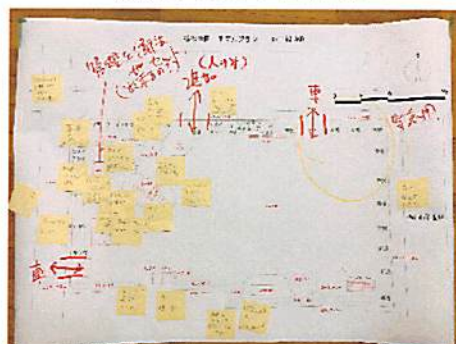
③ 2つのチームに分かれ、モデルプランについて議論

公園の広さを体感していただいた後、2チームに分かれてそれぞれ公園を「こう使いたい」、公園の「気になるところ」について伺いました。

<こう使いたい>



<気になるところ>



確認された主な御意見と検討結果

【遊具についてのご意見】

【検討結果】

小さな子どもの遊び場として、砂場は残して欲しい。ただし、管理・衛生面のあり方を要検討。

→ 砂場の衛生面では、動物の侵入を防ぐための「ネット」を張ります。

健康遊具はなくてもよい。南東の遊具は西側の遊具ゾーンへベンチが多い方がよい。

→ 鉄棒を遊具ゾーンに移動しました。健康遊具は、ベンチとしても活用できる背伸ばしベンチと腹筋ベンチを西洞院通側に設置します。

より魅力的な複合遊具を検討

→ すべり台・雲梯の機能に加えて、「ウッドウォール（壁登り）」など子どもたちの身体や運動能力を向上させる複合遊具を設置します。

【維持管理についてのご意見】

北西に人用の出入口を追加して欲しい

→ 設置します。

手洗い場が北東の出入口付近にも欲しい

→ 北東の出入口に追加設置するとともに、トイレ横の手洗い場を砂場の東側に変更します。（トイレ内にも別途手洗い場を設置します。）

ゴミのポイ捨ての観点から、四阿(あずまや)のテーブルは不要

→ 四阿内は休憩用のベンチのみとしました。

【樹木についてのご意見】

落ち葉掃除が大変なため、管理が軽減される植物にする

→ 新規の植栽は、四季折々の花や新緑、紅葉を楽しめるとともに、管理のしやすい樹種を検討します。

防犯の観点から見通しを良くするため樹木の間隔を広く

→ 既存の植栽については、間隔が狭く、混み過ぎているイチヨウ・イロハモミジを減らし、見通しを良くします。新規の樹木は、十分な間隔を空けて植栽し、公園の見通しを良くします。

【その他のご意見】

トイレを西側に移動し、背面には防犯上隙間を設けない

→ 維持管理の観点から、トイレの背面にも作業用の空間を確保する必要があります。防犯の観点から、トイレを西側に移動して道路からも見通しを良くします。

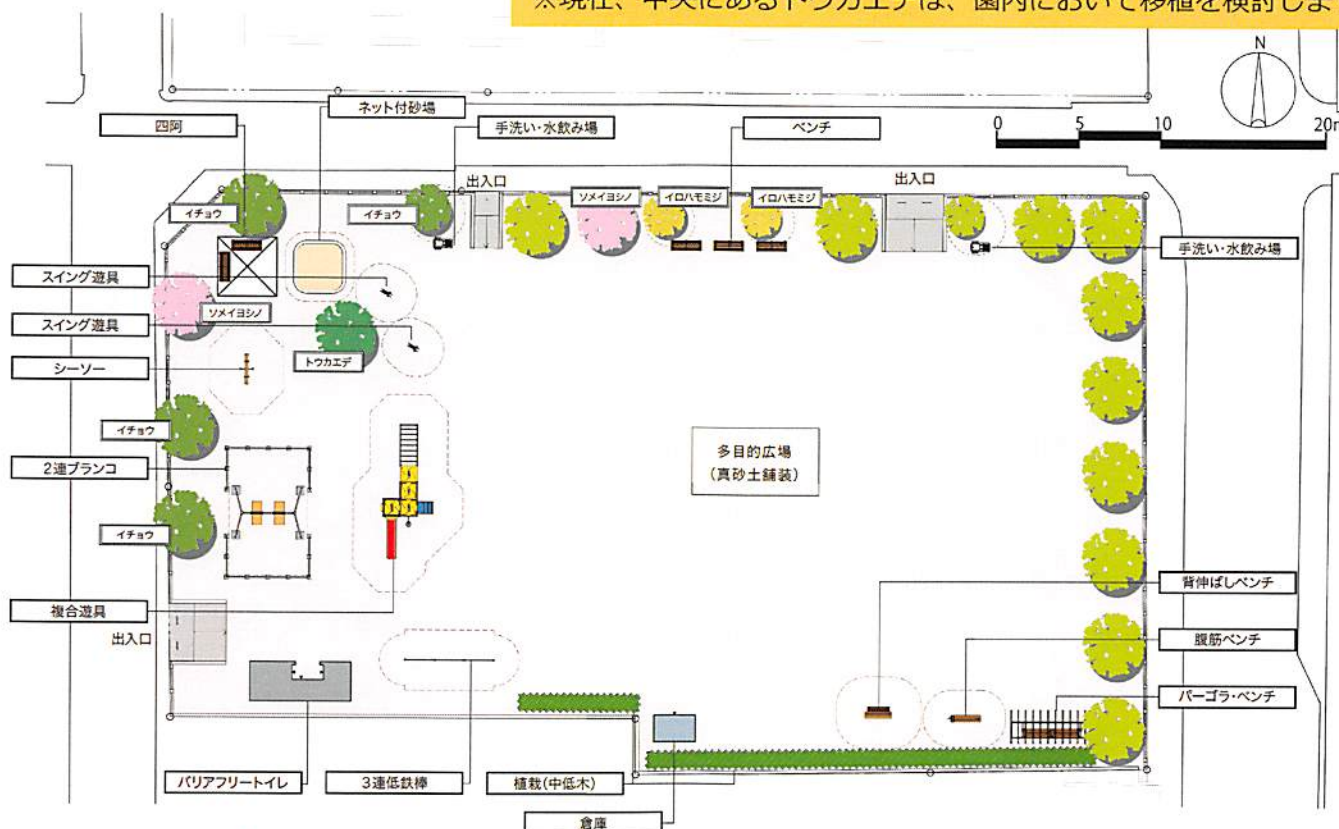
マンホールトイレを設置して欲しい

→ 今後設置の可否について、引き続き検討します。

第3回ワークショップのまとめ

みなさまから出されていたご意見をもとに、整備方針をまとめました。

※図面・写真はイメージであり、実際に設置する施設の細かな仕様・デザインは異なる可能性があります
 ※遊具周りの点線は、遊具の「安全領域」を表しています
 ※現在、中央にあるトウカエデは、園内において移植を検討します



複合遊具



2連ブランコ



背伸ばしベンチ



腹筋ベンチ



バリアフリートイレ



四阿 (あずまや)



パーゴラ



ネット付砂場

これまで3回のワークショップにご参加いただいたみなさま、お忙しい中、足をお運びいただき、また、たくさんの貴重なご意見、叱咤激励をいただき大変ありがとうございました。公園の再整備の時期はまだ先となる予定ですので、整備方針に沿って詳細な設計を行い、再整備前に改めてお示しさせていただきます。みなさまのこの公園を大切に思う気持ちが反映され、地域に愛される場所になることを、心より祈念しております。

<お問い合わせ先>

京都市建設局 みどり政策推進室 担当：豊田 TEL 075-222-4114

全体配置計画(当初計画案)

別紙2

本計画ではホテル以外に、敷地内に地域活動の拠点となる自治会活動施設を、植松公園内の地下に地域活動及び避難所として利用できる体育館を整備します。

