

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

京都市長 門川大作 様	2022 年 2 月 22 日
事業者の住所（法人にあっては、主たる事務所の所在地）  東京都千代田区大手町二丁目 3-1	事業者の氏名（法人にあっては、名称及び代表者名）  日本郵便株式会社 代表取締役社長 衣川 和秀
京都市下京区塩小路通烏丸西入東塩小路町 614 番地 新京都センタービル 8F	京都駅ビル開発株式会社 代表取締役社長 湊 和則

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	京都プロジェクト（仮称）				
連絡先	所在地	日本郵政不動産株式会社 東京都千代田区大手町二丁目 3-1			
	担当者	所属	開発事業本部 開発第二部	電話番号	■■■■■■■■■■
		氏名	■■■■■■■■■■	F A X	—
※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。



## 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

京都プロジェクト（仮称）に係る配慮書案について提出された意見書の件数は6件であり、これらの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は、別紙のとおりです。

## 環境配慮の観点からの意見の概要及び事業者の見解

項目	環境配慮の観点からの意見の概要	事業者の見解
事業計画 (全般)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長年の京都市民の思い・アクションと行政に携わる者の尽力により 2007 年の京都市の新景観政策が実現し、31m を超える高層建築は抑えられてきた。</li> <li>・新景観政策を脱法するために、都市再生特別措置法を使って高さ規制を緩和することは許されない。</li> <li>・京都駅ビルによって京都市内が南北に分断され、京都駅より南側の住民は三山の眺望を遮られてしまった経験や高層マンション林立による景観破壊の経験を経て、高さ規制引き下げを実現したことが 100 年先を見据えた新景観政策の核心であり、この核を壊す今回の計画は到底許容されるものではない。</li> <li>・京都駅ビルの建設当時の反対運動があったという歴史を顧みないナンセンスな計画。</li> <li>・本計画により開発ビルのみが誇張され、周辺の他のビル・景観が霞むことへの危惧も否めない。</li> <li>・今回の計画は ABC 案いずれも京都駅前の空間を窮屈にする「粗悪な空間」構築と言わねばならない。</li> <li>・開けた空は京都市民のもの。</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高層階にホテルを入れることは、高さ規制を超えた建物からの眺めを売りにした商業主義的な計画で容認できない。</li> <li>・新景観政策では高さ規制の特例許可の前提条件は「建築物の公共性」だが、既に過剰状態の民間ホテル計画が要件を満たすことはあり得ないし、「景観上優れた形態・意匠を持つ建築物」にも到底当てはまらない</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>・大地震が発生した際、高層階に取り残された人々の脱出が著しく困難となるなど、火災発生時には命に係わる問題も懸念される。</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>・京都の「町の玄関口」として、京都駅ビルを中心とした一体的な駅前景観の形成、ランドマークの創出が期待できる。</li> <li>・単に経済的な合理性や社会要請の短期的視点だけでなく、今後の京都の自然や文化、歴史性を創造する機能やデザイン志向をもってほしい。</li> <li>・京都駅を往来する人びとに、「自然と文化のラーニングツーリズム」の一大拠点を本事業に位置づけ、国内外に高らかに宣言し、事業地の価値を大いに高めることに期待したい。</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業地は 21 世紀の京都の姿を決する一大事業として捉えるべきであり、事業者、市民、専門家等による双方向のコミュニケーションによる事業案の設定が必要。</li> <li>・事業者、コンサルの視点だけでなく、周辺に存在する社会関係資本（地域団体や公益財団等専門的機関）の活用・連携が望ましい。</li> <li>・京都市、地元関係者、産、民、学と情報交換しつつ、本願寺と本願寺水道他の歴史的資産も踏まえ、京都の玄関口としてふさわしい整備を進めてほしい。</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本計画を認可されることに賛成。</li> <li>・本計画の認可と合わせて、塩小路通から南側の建物高さ規制の大幅に緩和していただきたい。</li> <li>・京都駅の周りが京都の「まちの玄関口」としてますます発展することを願う。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・計画地の位置する京都駅周辺は、「都市計画マスタープラン」及び「持続可能な都市構築プラン」において「商業・業務機能の立地誘導、多様な都市機能の集積を図る地域」として設定されており。</li> <li>・また、都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域として、政令により「都市再生緊急整備地域」に指定された「京都駅周辺地域」内に所在しており、新たな京都の魅力づくりをめざし、災害にも強く、観光客を含む様々な人々が交流できる広域的かつ多機能な複合拠点の整備等を図る地域となっております。</li> <li>・事業者としては、これらをはじめとした計画や方針を踏まえて、京都駅前エリアの各種課題に対応する公共貢献を導入し、当計画を進める方針です。</li> <li>・本計画は、業務拠点としても期待されている京都駅エリアの発展を担うべく、延床面積の過半数を占めるオフィスを主用途とし、地域ににぎわいをもたらす商業施設、宿泊特化型ではなく滞在を楽しんでいただき、レストラン等においては宿泊客以外の方々にも楽しんで頂けるような上質なサービスを提供するホテル等の複合用途として、各用途の相互利用による相乗効果を図り、多様な人々の利用を促す等、駅周辺の魅力や活力の向上に寄与していきたいと考えています。</li> <li>・駅周辺エリアの課題の一つでもある災害時対応については、建物内で帰宅困難者を受け入れられるよう、防災備蓄倉庫を備えた一時滞在施設を検討しており、当ビル内における大地震時、火災時の安全性への配慮についての検討も深めていきます。今後引き続き関係者と協議・調整等を行い、計画を検討する方針です。</li> <li>・事業計画の各種検討にあたり、市民の利便性向上に資するとともに、幅広く京都のまちづくりに貢献する計画となるよう、京都市の関連部署や地域の皆様のご意見も伺いながら京都の「まちの玄関口」に相応しい計画としていきたいと考えています。</li> <li>・建物デザインについては、今後の建築計画の精査に合わせ、専門家のご意見もお聞きしながら、京都駅前に相応しい建物形状、駅ビルとの調和に配慮したデザイン、空間構成となるよう検討していく予定であり、京都の歴史・文化に配慮したデザインとする等、今回いただいたご意見も参考としながら、京都駅前の新たなランドマークの創出に取り組んでいきたいと考えています。</li> <li>・京都駅前という立地特性を考慮し、京都駅ビルを中心とした一体的な駅前景観として京都駅ビル等とのスカイライン形成や塩小路通の街並みとの連続性のある沿道景観の形成などに取り組み、新たなランドマーク創出を目指す方針です。</li> <li>・配慮書案における複数案の設定においては、概形とするため 45m までセットバックなしとしていますが、まちづくり条例の開発構想届のとおり、塩小路通沿いの町並みとの調和を図るため、沿道部分は 31m のラインを連続させ、当該エリアの都市計画の景観の形成に取り組む方針です。</li> <li>・なお、当計画は「京都市環境影響評価等に関する条例」に基づく所定の手続き完了後、都市再生特別措置法に基づく都市計画提案を行う予定であり、事業者からの提案後、京都市において審査のうち、都市計画案の縦覧や都市計画審議会での審議などの手続きが行われるものと認識していません。事業者としては、その際にご承認頂けるよう、駅前エリアの各種課題に対応する公共貢献を導入し、京都市都市計画マスタープラン等を踏まえ、駅周辺エリア全体の魅力や活力、利便性の向上等に寄与する計画の検討を進めてまいります。</li> <li>・塩小路通から南側の建物高さ規制の緩和に関しましては、行政において判断されるものと考えております。</li> </ul>

項目	環境配慮の観点からの意見の概要	事業者の見解
事業計画 (複数案等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 手続的な問題として、ゼロオプションを選択肢に含めないのは不適切。</li> <li>・ 新景観政策に基づく 31m 高さ規制の範囲内での案設定が必要。</li> <li>・ 郵便局、バスターミナルの建替えにとどまらず、上層階に大規模ホテル、1・2階に商業施設を入れる前提の計画であるため、大幅な容積を必要とする計画となっており、ホテルと商業施設を除外した高さ 31m 範囲内での案、並びにホテルだけを除外した高さ 31m 範囲内での案を改めて示すべき。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ バスターミナルの一部移設や災害時の帰宅困難者の受入可能なアトリウムの設置に加え、商業・業務機能等の導入により、駅前に相応しい新たな拠点形成を図ることを目的としており、本事業を実施せずに事業目的を達成することは現実的でないことから、ゼロオプションの設置はしていません。また、31m の高さでの比較案を導入すると地下階が地上階の階数以上に深くなるため、これも現実的でないと判断し、31m の設定をしていません。</li> </ul>
事業計画 (歩行空間)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ B 案を中心に検討するとあるが、45m 部分を東側の駅前側に持ってきて建築物緑化と組み合わせるなど、駅前広場からの景観に配慮したデザインとしてほしい。</li> <li>・ B と C の折衷案も排除せずに検討してほしい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業者にて必要な規模を確保しながら計画地を一体的に整備する事業計画であることから、配慮書案においては京都駅ビルとの一体感のある空間づくりや地下接続を考慮した C 案（高さ 60m）、さらに塩小路通の街並みとの連続性ある沿道景観の形成に配慮した B 案（高さ 60m と 45m）、地下を深くし建物高さを低くする A 案（高さ 45m）を複数案として設定し、建物概形等による環境影響の比較を行いました。</li> <li>・ 建物デザインについては、今後の建築計画の精査に合わせて、いただいた意見も参考としながら駅前広場に面した景観に配慮するよう検討を進めるとともに、今後、専門家のご意見もお聞きしながら、京都駅前に相応しい建物形状、駅ビルとの調和に配慮したデザイン、空間構成となるよう、継続して検討を行う方針です。</li> </ul>
事業計画 (地下空間の歩行者動線)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 平時及び災害時における地下空間での利用者の安全な動線確保と、それらの情報の地図化が必要。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 壁面後退部分や建物内のパブリックスペースの検討においては、今後の事業計画を具体化する中で、利用者の行動や賑わいに資する利活用方策などを踏まえて計画を進める方針です。</li> <li>・ 計画地における人流データの調査・分析の検討や他施設での実績も踏まえ、利用者の満足度の高い、効果的な空間づくりに努める方針です。</li> <li>・ 地下街や京都駅ビルとの接続により立体的な歩行者の回遊性の向上を目指すとともに、賑わいが沿道空間まで滲み出す工夫として歩道と一体的なピロティ状の歩行空間の創出など、京都の「まちの玄関口」として駅周辺エリア全体の更なる魅力や活力の向上に寄与する計画としていきたいと考えています。</li> </ul>
事業計画 (防災)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 敷地周辺の微地形を把握し、雨水の適切な動線や浸透効率を意図した土壌設計や表流水の浸透処理を求める。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 昨今の集中豪雨の多発等を踏まえ、浸水想定を踏まえた対策の検討は重要と認識しています。洪水浸水想定区域の影響を含め、災害時の一時滞在施設として機能するよう、今後の建築計画において検討します。</li> </ul>
環境要素 (地下水の水質及び水位)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地下水の利用にあたっては地盤沈下や周辺の地下水変動に配慮し、事業地で受け止める雨水の浸透機能を向上させるための数量的評価が必要である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地下水利用については、安全性や周辺への影響について十分検証する必要があると認識しており、地下水を利用する場合には、地下水位に係る評価項目や調査項目、利用に伴う予測手法について、事業計画の内容に基づき方法書以降にて検討してまいります。</li> </ul>

項目	環境配慮の観点からの意見の概要	事業者の見解
<p>環境要素 (温室効果ガス等・動物・植物・生態系、人と自然との触れ合いの活動の場)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・京都市と連携して、現代の環境課題対応の行政計画としてまとめられた「京都市地球温暖化対策計画&lt;2021-2030&gt;」や「京都市生物多様性プラン(2021-2030)」等の「先導的役割」を果たすことを目的に加えてもらいたい。</li> <li>・「京都市地球温暖化対策条例」や「京都市生物多様性プラン」等に留意し、世界を魅了する新たな環境文化創造型の事業地となるように具体的な全体構想を練り直してほしい。</li> <li>・小型の垂直型風力発電機器、雨水を利用した小水力発電、太陽光パネル等の設置により、脱炭素社会に向けた普及啓発を兼ねた熱源の確保に努められたい。</li> <li>・屋上緑化や壁面緑化と組み合わせた環境負荷の少ない熱源生成の検討と、検討時の京都中のメーカーの技術を集結してはどうか。</li> <li>・緑化がヒートアイランド対策と憩い空間としての位置づけのみで不十分であり、多機能の緑空間である地域雨庭の検討を求める。</li> <li>・バスターミナルの一部でなく大幅な受入れにより、京都市と連携した駅前広場の整備につなげ、「地域雨庭」の実現に貢献してほしい。</li> <li>・生物多様性の視点を事業設計の主軸に取り込み、植栽設計や緑地空間の適切な確保や、地域本来の生物多様性や絶滅危惧種等の保全等の施策を、身近な優良事例を質的量的に参照しながら、発展的創造的に事業計画の中に採り入れてほしい。</li> <li>・京都の緑を支える骨格の一つとしての緑化計画を進め、世界中から賞賛される事業として期待したい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本計画検討の前提として、環境課題への対応は重要と認識しており、「京都市地球温暖化対策計画&lt;2021-2030&gt;」や「京都市生物多様性プラン(2021-2030)」に貢献する計画となるよう努めます。</li> <li>・将来のカーボンニュートラル(脱炭素)に向け、設備計画においては高効率熱源や高効率機器、自然換気システムなどの導入、エネルギー消費量の低減とCO2排出量の削減等、環境への負荷低減に努める方針である他、市内産の生物資源(地域産木材等)の利用、風力・太陽光パネル等の再生可能エネルギーの導入など多様な選択肢がある中で、技術的な進歩に応じて最新動向を踏まえながら今後の事業計画において検討します。</li> <li>・緑地・緑化は、ヒートアイランド対策や憩いの空間となるだけでなく、生物多様性保全や昨今の集中豪雨などによる浸水抑制の観点でも重要と認識しています。今後、事業計画を具体化する中で、いただいた事例やその他先行事例を参考にするとともに、関係者とも協議しながら検討します。</li> <li>・緑化計画において京都市地球温暖化対策条例に基づいた必要な緑化面積の確保等をしつつ、常緑樹や落葉樹だけでなく、低木・草花などによる空間づくりを目指し、在来種等の樹種検討を行うとともに、敷地内の緑化を推進し、ヒートアイランド現象の緩和に努めるほか、雨水流出抑制や雨水利用についても、京都駅ビルの事例も参考としながら、今後の事業計画において検討します。</li> <li>・雨水利用や畜雨については事業計画を具体化する中で、いただいた事例やその他先行事例を参考にするとともに、関係者と協議しながら検討していく方針です。</li> </ul>
<p>環境要素 (景観の予測手法)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・京都駅ビル屋上を景観調査地に選定し、将来予測を行っていないのはなぜか、また地上部だけでなく建造物屋上からの評価も必要ではないか。</li> <li>・写真モニタージュだけでなく3DモデルやARを活用して公開してはどうか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大空広場については、景観調査地点の候補地点として抽出しましたが、現地踏査等の結果、事業計画地方向の視認性や眺望の状況、他の地点とのバランスなどを考慮し、配慮書案においては景観調査地点として選定しませんでした。</li> <li>・関係者との協議を踏まえ、今後、景観調査地点の検討や建築計画の精査に合わせて駅ビルとの調和に配慮するよう検討してまいります。</li> <li>・景観の予測に関しては一般的に景観モニタージュを用いた評価が行われており、また、環境アセスメントにおける景観予測手法としても広く用いられていることから、配慮書案では同様の方法にて予測を行いました。予測方法については、今後建築計画が具体化する中で、いただいた意見やその他先行事例を参考にするとともに、関係者と協議しながら検討してまいります。</li> </ul>