

令和5年度第2回京都市環境影響評価審査会

【 摘 録 】

日 時：令和6年2月2日（金） 午後2時～午後4時

場 所：京都市役所 本庁舎 第1・2会議室

出席委員：越後信哉委員※、大久保規子委員※、塩見康博委員※、高野靖委員※、
建山和由委員※、東野達会長、本田晶子委員※、安田龍介委員※、山田悦委員※

欠席委員：勝見武委員、亀田佳代子委員、柴田昌三委員、竹見哲也委員、平山貴美子委員
松田法子委員

（※＝オンライン参加）

【資料1】 「（仮称）Landport 京都伏見」に係る手続の実施状況及び今後のスケジュールについて

【資料2】 配慮書案に対する京都市環境影響評価審査会委員からの主な意見等

【資料3】 答申書（案）

【資料4】 「（仮称）伏見工業高等学校跡地事業」に係る手続の実施状況及び今後のスケジュールについて

「伏見工業高等学校跡地事業」に係る配慮書案について（諮問書）（写）

【参考資料1】 令和5年度第1回京都市環境影響評価審査会 摘録

【参考資料2】 「（仮称）Landport 京都伏見に係る配慮書案」への委員からの追加意見

【参考資料3】 第13次京都市環境影響評価審査会委員名簿

議題 1 野村不動産株式会社（仮称）Landport 京都伏見に係る配慮書案について（審議及び答申）
2 阪急阪神不動産株式会社（仮称）伏見工業高等学校跡地事業に係る配慮書案について（諮問及び審議）

議事 1 開会
2 議事 以下のとおり
3 閉会

－ 摘 録 －

事 務 局 委員数15名のうち9名の出席をいただいている。京都市環境影響評価等に関する条例施行規則（以下「規則」という。）に基づき、本審査会が成立していることを報告する。

東 野 会 長 「（仮称）Landport 京都伏見」に係る配慮書案について答申に向けた審議を行う。答申（案）等について、事務局から説明をお願いする。

事 務 局 < 資料1～資料3に基づき説明 >

東 野 会 長 事務局の説明について、質問・意見等あれば発言をお願いする。

（ 質問・意見等なし。 ）

東 野 会 長 答申（案）について意見等はないため、「（仮称）Landport 京都伏見」に係る配慮書案について、本審査会から京都市へ答申する。

< 答 申 >

事務局 次の「阪急阪神不動産株式会社（仮称）伏見工業高等学校跡地事業に係る配慮書案について」の議事に移る。同事業に係る配慮書案について、京都市から本審査会へ諮問する。

＜ 諮 問 ＞

東野会長 阪急阪神不動産株式会社（仮称）伏見工業高等学校跡地事業に係る配慮書案について、事務局から、手続の実施状況及び今後のスケジュールについて説明をお願いします。

事務局 < 資料４に基づき説明 >

東野会長 （仮称）伏見工業高等学校跡地事業に係る配慮書案について、事業者から説明をお願いします。

事業者 < 配慮書案について説明 >

東野会長 ただいまの事務局及び事業者からの説明について、質問・意見等あれば発言をお願いします。

大久保委員 P. 2 の 1-2-5 (6) 街区の運営体制について、脱炭素・エネルギーのマネジメントに当たっては維持管理・運営体制が重要である。「運営体制の構築手法」とは具体的には何を指すのか。

P. 122 にもエネルギーマネジメントに関する記載があるが、ここにあるのみなのか。

P. 102 の環境影響要因・環境要素関連表の選定理由について、京都市の技術指針において、配慮書案では、複数案で差があるものか、重大な影響があり得るものを選定すること、となっており、片方しか記載がない環境要素は、ミスリーディングを招く可能性があるため、両方とも記載すべきである。例えば、地下水については、伏見という土地柄、工事中における重大な影響の有無も記載すべきである。

また、技術指針では、緑化の創出等が行われる場合、新たな指標の設定をすることが望ましい、となっている。開発公園での自然のふれあいの場の創出が記載されているが、新たな指標の設定はない。グッドプラクティス型の先駆的事業としての位置付けもあるため、きちんと記載すべきである。

事業者 地下水については、本事業では、地下構造物の新設がないため、大きな影響はないと想定しているが、雨水貯留槽等の埋設物があるため、影響はあるが、重大ではないと考えている。指摘のとおり重大影響の有無について評価書で修正対応する。

また、新たな緑地形成については、「第 6 章 計画段階の配慮の検討」に記載している。今後、京都市と協議し、環境要素への追記が望ましいとなった場合、配慮書に追記する。

街区の長期的な維持管理については、タウンマネジメントを検討しており、住民組合から街の運営に関する基金を積み立て、イベント等の運営をしていくことを検討している。

- 大久保委員 長期的にどのように脱炭素型のライフスタイルを形成するかは、コミュニティの在り方とも関わるものであり、民間事業による脱炭素先行地域として新しい方式が期待される。グリーンインフラのようなものを想定されていると思われるが、温室効果ガスの削減についても何か面白い試みを考えているのであれば説明してほしい。
- 事業者 街区内の電力の地産地消をテーマとして計画を提案しており、電力自家消費の最大化を検討している。具体的には、全分譲マンションの屋上に太陽光パネルを設置し、マンション間で電力融通する。マンションの所有者は個別であるが、一体で運用できるよう組合を設立し、自社の管理会社を通じて、将来も長期的に電力融通が続く仕組みを考えている。
- 大久保委員 最近では、カーシェアリングの導入や公園の運営など、Well-being につながる統合型なグリーンインフラの街区について、色々なことが考えられている。更なる発展を期待し、新しいアイデアを可能な限り追記してほしい。
- 塩見委員 東高瀬川との関係について、公園や住宅との境界は現状のままなのか、親水的な空間利用を検討しているのか。
利用する場合、東高瀬川への影響について何か評価すべきではないか。
また、駐車場台数の検討はどのように行ったのか。車利用を抑制する工夫は検討しているのか。
- 事業者 東高瀬川沿いに戸建住宅が並んでおり、その間は遊歩道を計画している。川沿いの行政の土地と一体的に事業者側で整備を行い、川沿いの景観に配慮した計画を考えている。
また、分譲マンションの駐車場台数については、伏見区は市の中心部に比べて、車の利用率が多いエリアであるため、ファミリー分譲マンションの設置率想定は約 70%、コンパクト分譲マンションは車の利用率が低いものと想定し、10 数台を設置する計画である。敷地内に全て設置したいが、街区内の車の通行が多くなり、若い世代では車を持たない方が増えているため、カーシェアを導入することで車利用を抑制していきたい。
- 塩見委員 シェアリングを促進する取組をしていただきたい。駐車場の申込みが設置数よりも多かった場合は、どのように対応するのか。各戸が近隣の駐車場を自費で対応することになるのか。
- 事業者 駐車場の申込利用は先着順であり、不足する場合は、分譲中は事業者側が近隣の月極駐車場をあっせんする。
- 山田委員 P. 95 に、「事業計画地は洪水浸水想定区域」とあるが、その対応策はどうなっているのか。
P. 116 の A 案と B 案で比較した温室効果ガス排出量について、従来の戸建住宅やマンションと比べ、どれくらい温室効果ガス排出量を削減できるのか。計算根拠を具体的に記載すれば、当該事業を実施する意義がより分かるのではないかと。

- 事業者 計画地は最大3mの洪水浸水想定区域であり、今回の開発工事の中で盛土を行う。北側は現状の地盤レベルより1～2mほど高くなる予定であるが、洪水浸水想定区域に変わりはない。今後、隣接する京都奏和高校との連携のほか、ハザードマップの提供、防災関連のイベントの実施等を含め、街全体で洪水浸水へ対応できるようにしたい。
また、従来の仕様と本事業で計画しているZEH仕様が、温室効果ガス排出量にどの程度差が出るか、検討結果を確認し可能な限り配慮書に記載する。
- 山田委員 洪水浸水被害については、非常に多くの方が住むことになるので、安全性に十分配慮してほしい。
- 本田委員 P.58に、土壌中に砒素、鉛が検出されて形質変更時要届出区域があるが、どのような対応をするのか。
- 事業者 掲載図面は京都市が公開した、土壌汚染対策の要届出措置区域に係る調査結果を掲載している。土壌汚染対策法に基づく調査はこれから実施予定である。
- 本田委員 具体的な対策案は決まっていないということか。
- 事業者 伏見工業高等学校が閉校し、アセスメント手続きが終わり次第、土壌汚染の現況調査を行い、土壌改良を含めた今後の対応策について市担当課と協議を行う予定である。
土壌汚染は深い箇所と浅い箇所がある。深い箇所については、区域指定解除は行わず、一部土壌の入替えを行う予定である。住宅及び公園になる所は、全て表層の土壌を入れ替える予定である。
- 大久保委員 公園の位置はほぼ決まっており、調査をして土壌汚染が出たら、対策をするということか。土地の履歴から、土壌汚染があるということが分かっているのか。
- 事業者 伏見工業高等学校の調査で、土壌汚染があることは分かっている。公園になる所の土壌の入替えの深度については、調整池を設置する予定であることもあり、今後検討する。
- 大久保委員 生活環境に影響がある可能性もあり、土壌汚染対策法に基づく対策に加え、新たな対応が必要になる可能性もある。適切に対応してほしい。
- 東野会長 P.45の5行目、「二酸化炭素」とすべきが「二酸化酸素」になっている。P.86の表の下部にある数式について、「 He^2 」と標記すべきところが「 He_2 」となっている。
- 事業者 配慮書で修正する。
- 東野会長 二酸化炭素の算出について、もっと丁寧に説明すべきである。まず、エネルギー収支をきちんと記載すべきである。京都市地球温暖化対策室が2年前に提出した、脱炭素先行地域選定結果計画提案書に記載しているエネルギー収支を基本的に使っているのか。

- 事業者 二酸化炭素排出量の算定方法については、手元に資料がないため、検討資料を確認し、配慮書に記載する。また、エネルギー収支については、配慮書に記載する内容を検討する。
- 東野会長 環境への負荷量というマイナス面だけでなく、ポジティブな面（山田委員発言にある従来の標準的住宅と比較した二酸化炭素削減量）も配慮書案に記載してほしい。排出量に商用電源、都市ガス使用によるものを含めているが、この住居は都市ガスを使うのか。オール電化ではないのか。
- 事業者 都市ガスを使っており、オール電化ではない。全てではないが、エネファームの使用により電力消費量を下げるものである。
- 東野会長 ZEH の場合、ネット（正味）のエネルギー消費はゼロになるが、風呂や炊事など、どの用途からの二酸化炭素排出量を削減できるのかが重要なポイントであるため、二酸化炭素排出源（用途）をきちんと示してほしい。
- 事業者 二酸化炭素排出量は、一般的な住居の電力使用量と都市ガスの使用量に、ZEH 化による省エネ割合を勘案して算定していたかと思う。配慮書に可能な限り分かりやすく記載する。
- 東野会長 評価の根拠をきっちり示すということが重要である。
また、長期的な視点で考えられている事業であるため、ライフサイクル的評価が重要である。配慮書案では示されていないが、建築資材に低炭素鋼材、低炭素コンクリートや木材を使う予定はあるのか。
- 事業者 環境配慮型コンクリートを使用する予定である。
- 東野会長 マンションの木造化は考えていないか。
- 事業者 マンションの木造化は考えていないが、マンションの共用棟は木造平屋とする予定である。
- 東野会長 建築資材に関する配慮の予定があれば、配慮書に記載してほしい。
また、太陽光パネルを設置されるが、パネルには寿命があり、設置から 20～30 年後には廃棄物になる。この点について、どのような対策を考えているのか。リサイクル、リユースなど、環境負荷を出さない施策やシステム、循環経済のようなものを考えているか。
- 事業者 20 年後の太陽光パネルの入替えや廃棄のことまでは考えられていない。
- 東野会長 太陽光パネルの廃棄問題も重要であり、考えてほしい。
- 大久保委員 P. 116 の A 案・B 案での温室効果ガス排出量の比較について、建物全部をより高性能なタイプにすればどうなるのかも検討したのか。検討したうえで、経済性の問題から現状の案にしたのかかもしれないが、細かな比較検討は行ったのか。
- 事業者 マンションはいずれも 7 階建てであり、ZEH Oriented が一般的である。
ファミリー分譲については、太陽光発電に加えてエネファームを設置することで Nearly ZEH までは可能という試算だが、コンパクト分譲マンシ

ョンはバルコニーや共用廊下の面積が狭く、エネファームの設置が困難であり、ZEH Oriented 以上は困難という検討結果となった。

大久保委員 最先端の技術や取組を柔軟に取り入れながら進めてほしい。

建山委員 この地域は住宅が密集しており、道路状況が良くない。機材や土砂運搬等、道路交通に対する影響は考えているのか。

事業者 交通については、地元住民から意見をいただいている。特に師団街道は日常的に混雑しており、工事車両は国道 24 号線を使用し、師団街道を通らないようにする予定である。工事中と供用後に、今の交通量に対してどの程度の影響があるか、現在、交通量調査を行っており、報告書を取りまとめ、地域住民に丁寧に説明したうえで進めていく。

建山委員 可能な限り交通状況が悪くならないよう配慮してほしい。

東野会長 P. 102 の建設工事による粉塵や窒素酸化物について、複数案で差はないと配慮書案に記載されているが、「重大な影響はない」、あるいは「影響はない」と記載する必要があるのではないか。

事業者 建設機械や工事車両等による大気質への影響はあるため、規制基準を上回るような工事をしない、できる限り建設機械の台数を減らす、質の良い機械を使うといった配慮事項を現在、記載している。配慮事項の選定理由に、「重大な影響はない」ことを追記することは考えられる。

東野会長 一般の方が配慮書案を見られた際に、生じ得る影響が分かりにくいので、記載いただいた方がよい。

事業者 ほかの項目についても同様の指摘をいただいているため、選定表全体を重大な影響の有無及び複数案の差があるか見直し、配慮書で修正する。

東野会長 他に意見がないので、これで審議を終了する。