



開発構想届に対する意見についての回答書

平成 29 年 10 月 27 日

京都市長 様

大阪市北区芝田二丁目 6 番 27 号  
株式会社エイチ・ツー・オーアセットマネジメント  
代表取締役 黒松 弘育

開発構想届に対する意見について、下記のとおりご回答いたします。

名 称 : カナート洛北

所在地 : 京都市左京区高野西開町 36 番地

1. 駐車場台数の増加によって、計画地周辺の生活道路の交通渋滞を危惧する。以下のような対策を列挙するので、それぞれについて検討頂き、しかるべき対応を図って頂きたい。また騒音、通行量の実態調査及びシミュレーションを実施して、それをもとに対応策を検討いただきたい。

<回答>

今後、大規模小売店舗立地法の申請において、当該施設から発生する騒音の影響評価、また現況の交通量を調査し、増床後の発生交通量を上乘せした交通解析を行います。その影響評価については、大規模小売店舗立地法の説明会にて住民の皆様へ説明いたします。

- ①「大規模小売店舗を設置するものが配慮すべき事項に関する指針」に明記されているように「シャトルバスの運行」「パークアンドライド事業」「駐車場の分散確保」を実施していただき、駐車台数を減らして頂きたい。またそうすることによって増築建物の高さを抑えて頂きたい。

<回答>

開業後、一定期間はシャトルバスを運行していましたが、利用率が低かったため見直しを行った経緯があります。従ってパークアンドライド事業についても同様の観点から実運用としては難しいと思われまます。駐車場の分散確保については近隣地域に一定規模の駐車場がなく、また来店車両の経路が新たに生じることで周辺地域への影響も新たに派生することから現時点では計画しておりません。

②上記指針に明記されている「敷地内における入庫待ちスペースの確保」について、新たに検討し実施して頂きたい。

<回答>

敷地内については、川端通側の入口で建物内部のスロープにて110mの入庫待ちスペースを確保しています。また南側入口についても詳細のゲート位置は確定していませんが、建物内部のスロープ部分も含めて、できるだけ車両を引き込めるよう同等程度の入庫待ちスペースを確保する計画です（車両入口から入場ゲートまで）。

③計画地南側の道路渋滞回避のため、川端通に直接出入りできる通路を新たに設けて頂きたい。

<回答>

川端通に対し、新たに直接出入りできる出入口を整備するのは、既存の建物の構造を根本的に見直す必要があり、ほぼ既存棟の建て替えとなることから難しいと考えています。

ただし今回の増築に併せて駐車場内の誘導動線（白線処理の変更やワンウェイ化、料金徴収箇所の変更など）を見直すことで各出入口における分散処理など効率化を図り、少しでも現状及びリニューアル後の交通混雑の緩和に向けて対応を検討していきたいと考えています。

④計画地南側の道路渋滞回避のため、川端通の出口に向けて三車線化を図って頂きたい。

<回答>

計画地南西交差点（T字）の三車線化については、計画しておりません。現状ご迷惑おかけしている南側マンションの出入口については、警備員の配置等で対応を検討しております。

⑤計画地南側の道路渋滞回避のため、南側出口と北側出口の比率を3：7程度するよう機械誘導の仕組みを設けて頂きたい。

<回答>

上記③に対する回答にも連動しますが、今回の増築に併せて駐車場内の白線処理の変更やワンウェイ化など誘導動線の見直しを計画しています。南側出口と北側出口それぞれの分散処理など効率化を図り、少しでも現状及びリニューアル後の交通混雑の緩和に向けて対策を検討していきたいと考えています。

⑥計画地南側道路に面しているネバーランド京都下賀茂東及び東大路高野第1住宅の車出入口が支障をきたさないように、十分な誘導員を配置して頂きたい。

<回答>

開発構想届の説明会での住民様からのご意見を真摯に受け止め、現在、ネバーランド京都下賀茂東の車両出入口に対して新たな誘導員を追加することを前向きに検討しています。

また東大路高野第1住宅の出入口に対しては、車両の出入りに支障をきたさないよう今後とも十分留意いたします。

⑦第2住宅、第3住宅の出入口、警備（誘導）員を配置して、事故防止を図って頂きたい。

<回答>

日曜、祝日などの繁忙時については、引続き第2住宅の車両出入口、また第3住宅の歩行者用出入口の安全対策として誘導員を配置していきます。

2. 増築建物の東側・南側について、周辺住居と同じぐらいセットバックし、圧迫感を減少させて頂きたい。また周辺環境との調和のため植栽の増設及び壁面緑化をして頂きたい。

<回答>

増築建物については、『過去の任意の説明会』での住民の方々からのご要望を受けて、セットバックしています。当初の計画から4階部分の駐車場の屋根を取り払い、屋上部分の東側をセットバックすることで、東側・南側に対しても圧迫感を軽減するプランに見直しています（開発構想での提示プラン）。

一方、緑地については、『開発構想届の説明会』での住民様からのご意見をを受けて、開発構想でお示ししたイメージパースから、さらに緑地を増やす方向で検討しています。

しかしながら壁面緑化については、現地の状況を過去の他ケースなどと照らして改めて検討した結果、やはり樹木の育成に適した環境とは言い難く、適切に育たなかった際の美観上の影響も考慮し、本計画では断念しています。

ただし説明会での「南面への緑地を含む景観上の配慮」のご要望を受けて、無機質な壁面になるような仕様は回避し、デザイン的に何らかの配慮ができないかについて再検討を進めています。

緑地と意匠的な工夫によって、周辺環境との調和を目指していきたいと考えています。

3. 増築建物の東側・西側について、新規出入口の設置に伴う歩行者動線等の安全対策を講じて頂きたい。新規出入口周辺には自転車・バイクの駐車スペースは設けないで頂きたい。現在の計画について数値を入れた図面を提示して頂きたい。

<回答>

新たに設ける店舗用の出入口については、東側の建物セットバックで出来た敷地を活かしてゆとりを持った空間を創出し、安全にご来店頂ける歩行者動線を確保します。

また南側へ設ける新たな駐輪場のうち、“原付を含むバイク置場”については、西側駐輪場との輻輳（西側駐輪場を原付やバイクが通路を走行するなど）を考慮し、安全対策上の観点からも現行の計画のまま、南側で進めたいと考えています。

ただし南側の“自転車”置場については、近隣の皆様の利便性を考慮し小さなスペースとして設けていましたが、改めて台数等も含めて再検討したいと考えています。

4. 増築建物の壁面は、現在の殺風景なカナート洛北を超える魅力的なものにして頂きたい。

<回答>

住民様のみならず、当方としましても魅力的な施設づくりを目指して参りたいと考えていますので、緑地や意匠的な工夫によって、周辺環境と調和した魅力ある景観形成を目指していきたいと考えています。

5. 高野川ハイツ等の立地はカナート洛北既存棟及び増築棟によって空気がよどむことがないようにするために、増築建物において北から南に風が抜けるような構造物にして頂きたい。

<回答>

防火区画等、法令上の制約により、風が通り抜ける開口部を設けることができる範囲は限られますが、設置可能な部分には開口部を設け、風の通り抜けに配慮した構造にしていきたいと考えています。

6. 駐車場から出入りする車両のライト、騒音、排ガス等が周辺住居に被害が及ばないような構造にして頂きたい。また実害が出た場合には、速やかに必要な対応策を取って頂きたい。

<回答>

駐車場から出入りする車両のライト、騒音、排ガス等の影響が周辺住居に及ばないような構造に配慮します。

7. 飲食店からの給排気・異臭及び冷暖房機器の運転音については、周辺住居に被害が及ばないような構造にして頂きたい。また実害が出た場合には、速やかに必要な対応策を取って頂きたい。

<回答>

排気口などからの臭いや、騒音が生じる設備機器についてはできるだけ建物の中央に配置することで、周辺住居に影響が及ばないよう臭気対策、騒音対策に配慮します。

8. 私たちは近隣に公共的な集会所がなくて不便を感じている。地域貢献の一環として、増築建物の中に、住民が利用できる集会所を整備して頂きたい。

<回答>

『過去の任意の説明会』においてコミュニティスペースの創設がご要望として多数あったため、これまでのプランでは駐車台数を削減して屋上階に設ける計画としていました。その後、さらに任意の説明会を開催する中で、コミュニティスペース分も建物をセットバックしてほしい——とのご意見が強かったため、屋上階のコミュニティスペース分をセットバックに見直した経緯があります。



開発構想届に対する意見についての回答書

平成 29 年 10 月 27 日

京都市長 様

大阪市北区芝田二丁目 6 番 27 号  
株式会社エイチ・ツー・オーアセットマネジメント  
代表取締役 黒松 弘育

開発構想届に対する意見について、下記のとおりご回答いたします。

名 称 : カナート洛北

所在地 : 京都市左京区高野西開町 36 番地

- 1) イズミヤがテナントとして今回計画の施設を運用すると聞いているが、イズミヤは現在、北大路通に面した店舗とカナートの店舗を経営しており、この地域にさらなる商業施設が必要なのか理解に苦しむ。地域住民としては、新規施設がなくてもさほど不便は感じていない。新しく建設する施設はカナートの単なる拡張だけなのか、それとも既存の二つの店舗とは違った特色を持たせる計画であるのか聞きたい。新しい特色を持たせるなら、その特色の一つとして、地域の要望するものも取り入れた施設にして頂きたい。

<回答>

今回の計画は、カナート洛北の『拡張』です。従って増築部分が既存の二つの店舗とは違った特色を持たせる計画ではないことはご理解頂きたいと考えています。

しかし新たなテナントの誘致など施設の内容をより深化していく中で、地域の方々のご要望を伺い、反映できればと考えています。

商業施設ですので、業種や規模等については一定の制約は生じるかもしれませんが、地域にどのような業種が不足し、また何を望まれているかについては住民の皆様からご意見をいただきつつ、これまで以上にご愛顧頂ける商業施設へのリニューアル計画を目指して参りたいと考えています。

2) 今回の計画の建物は「カナートの増築」であるとしているが、カナート建設の時は、施主の京都プラザとテナントになるイズミヤは「地域との共存共栄を図り、緑を大切にす施設」を表明し、地域住民とは十数回に及ぶ説明会や打ち合わせを行い、一定の理解を示し、住民要望の一部を取り入れたが、大店法の切り替え期限との関係で、見切り発車で建築確認申請をして、工事を進めた。このため工事が終わって開店してから、いろいろ不都合な点が顕在化し、地元住民に苦渋を強いてきた。具体的には、①カナート南側道路は車の増加に伴う交通障害の頻発、②カナート建物南側壁面の圧迫感及び、③カナート5階駐車場の東面の壁の高さによる、高野川ハイツからの眺望障害と圧迫感などである、その他の細かな点については、完成後の協議で一部手直しされたが、上記3店は構造上の問題として、未解決のまま今日に至っており、近隣住民は辛抱させられてきた。

今回カナートの増築として、建設計画が出されているので、以前のカナート建設によって生じた不都合の部分について、今回の工事の一環として、是非とも改善を図って頂きたい。

カナートの増築ではなく、別の建物として計画されるなら、この要求は無理かもしれないが、カナートの増築計画であるなら、カナートの建設によって派生した困難点を解消することが、施主としての責任である。これは街づくりにおける施設計画者の義務として、是非とも新施設の設計に際して考慮して頂きたい。

<回答>

ご指摘の内容のひとつ目にある南側道路の交通状況については、現在も施設周辺に誘導員を複数名配置し、交通誘導にあたっているものの、現時点においても南側のマンションの出入口等にてご迷惑をおかけしていることを認識しております。

今回の計画では、増築に併せて既存棟を含む駐車場の誘導動線（白線処理の変更やワンウェイ化、料金徴収箇所の変更など）の見直しを計画しており、南側出口と北側出口それぞれの分散処理など効率化に向けて検討をしています。少しでも現状及びリニューアル後の交通混雑の緩和に向けて対策を講じていきたいと考えています。

一方、二点目、三点目のカナート建物南側壁面の圧迫感、5階駐車場の東面の壁の高さによる高野川ハイツからの眺望障害と圧迫感——については、既存の建物の構造を根本的に見直しする必要があり、事実上の既存棟の建て替えとなることから難しいと考えています。

ただし今回、新たに設置する増築棟については、隣接する住民の方々のご要望を伺う中で計画を幾度か見直し、当初の計画から4階部分の駐車場の屋根を取り払い、屋上部分の東側をセットバックすることで、圧迫感を軽減するプランに変更しています。



- 3) 説明会では、建物を増築しても、出入口（一部移動するが）等のハードは基本的に変わらず、交通動線等は現状のまま変更しないと説明された。

そうだとすれば、現状の交通障害は改善されず、車が増える分だけ、交通問題は悪化し、深刻化すると予想され、現状でも耐え難い状況は、ますますひどくなるのには目に見えている。是非とも人的対応だけでなく、ハード面での改善を図って頂きたい。

また、建物の壁面が増える分だけ画一性と圧迫感も増大するので、これらはハード面での改善を含めて検討して頂きたい。

<回答>

既存建物の来店経路の周知が進んでいるため、出入口の配置については現行のまま変更しないことが交通への負荷を抑制することにつながると判断しています。また上記2)の回答と重複しますが、既存棟を含む駐車場内の誘導動線の見直しを行うことで、交通混雑の緩和に努めたいと考えています。

- 4) カナート南側道路の交通問題解決のハード面での対応として、カナート建設時にも要求したことが、南側道路を3車線化して、出入口の変更も含めた総合的改善を要求する。このため敷地境界を移動して、敷地の一部を道路へ提供されることも含めて検討されたい。既存のカナート建物の増築というのなら、既存建物には基本的にさわらないという前提はそもそも間違いで、今回は南側の車の出口移動などに伴う既存建物の変更も行うとの説明だから、地域との共存共栄を図る意味でも、ぜひとも既存建物の改修も含めて改善を図って頂きたい。

<回答>

計画地南西交差点（T字）の三車線化については、計画しておりません。現状ご迷惑おかけしている南側マンションの出入口については、警備員の配置等で対応を検討しております。

- 5) 今回の説明会が、地元から約2.5kmも離れた教育文化センターで開催されたことでも分かるように、この高野地域には集会所が皆無です。以前はホリデーインがあり、大、中の宴会場（集会場）があり、様々な集会やイベントに利用されていたが、ホテルが無くなって以降大変不便になっている。街づくりで地元貢献を期待する立場からは、1) で述べた趣旨を具体化する意味で、例えば、駐車台数を若干減らして、地元の要望が強い集会場の設置を是非とも検討して頂きたい。

<回答>

『過去の任意の説明会』においてコミュニティスペースの創設がご要望として多数あったため、これまでのプランでは駐車台数を削減して屋上階に設ける計画としていました。その後、さらに任意の説明会を開催する中で、コミュニティスペース分も建物のセットバックをしてほしい—とのご意見が強かったため、屋上階のコミュニティスペース分をセットバックに見直した経緯があります。

- 6) 緑を大切にする視点からは、のっぺりとした広い壁面の圧迫感を緩和するために、壁面に緑を持たせるため、例えばツタを這わせるとか、または各階の外壁にテラスを配置して季節の植栽をおいて飾りにする等の工夫をして、画一性と圧迫感を和らげて頂きたい。

<回答>

緑地については、『開発構想届の説明会』での住民様からのご意見を受けて、開発構想でお示したイメージパースから、さらに緑地を増やす方向で検討しています。

しかしながら壁面緑化については、現地の状況を過去の他ケースなどと照らして改めて検討した結果、やはり樹木の育成に適した環境とは言い難く、適切に育たなかった際の美観上の影響も考慮し、本計画では断念しています。

ただし説明会での「南面への緑地を含む景観上の配慮」のご要望を受けて、無機質な壁面になるような仕様は回避し、デザイン的に何らかの配慮できないかについて再検討を進めています。

緑地と意匠的な工夫によって、周辺環境との調和を目指していきたいと考えています。