



2022年1月25日

京都市長 門川大作 様

事業主: 東急不動産株式会社  
事業主代理: 株式会社L.B.C総合事務所

## 見解書

(仮称) 京都市伏見区御堂前町計画に係るまちづくり条例に基づく開発構想等の届出に対する意見書につきまして、下記の通り見解を申し上げます。

なお、ご近隣の皆様とは、今後とも引き続き話し合いをさせていただきながら進めるとともに、今後、皆様から頂戴いたしましたご意見も踏まえながら、検討を重ねてまいります。

その上で、詳細につきましては、「京都市中高層建築物等の建築等に係る住環境の保全及び形成に関する条例」及び「大規模小売店舗立地法」に基づく手続の中でご説明させていただきたいと考えております。

### 記

まず、ご近隣の皆様から多数頂戴いたしました主なご意見につきまして、見解を示させていただきます。

#### 【主なご意見①】建物による日影、照り返し、風通し、風害等について

日影の問題につきましては、「京都市中高層建築物等の建築等に係る住環境の保全及び形成に関する条例」に基づく手続の際に、今回の計画建物の日影図を準備した上でご説明させていただきたいと考えております。また、照り返し等の反射対策につきましては検討いたします。風通しにつきましては、風の環境は変化すると想定しております。今回計画している建物は従前の規模並びに高さが大きく変わらない事から風害等の想定まではしておりません。

#### 【主なご意見②】プライバシー対策や建物からの落下物等に関する対策について

建物の配置並びにバルコニーの配置変更等につきましては、住宅の性質上（各住戸の採光並びに通気等）検討いたしかねますが、双方のプライバシー対策等につきましては、頂いたご意見を踏まえ検討いたします。また、落下物等防止対策につきましては、宅地建物取引業法に基づく重要事項説明等で居住者へ周知徹底したいと考えております。

**【主なご意見③】駐車場の騒音や排ガス、空調・換気設備の音や臭い等の対策について**

駐車場の騒音や排ガス、空調・換気設備の音や臭い等の対策につきましては、測定調査等を行った上で、ご近隣の皆様への影響が少しでも緩和されるよう検討いたします。

その他、頂戴したご意見につきまして、個別に見解を示させていただきます。

**【その他のご意見①】防犯・防災対策について**

防犯対策につきましては、ご近隣の皆様のご意見も踏まえ検討したいと考えております。また、「敷地境界の塀が低くなることに不安」とのご意見につきましては、現行と同程度とする計画です。尚、裏口の設置につきましては、ご要望に応じて現行と同程度の扉を設置いたします。

**【その他のご意見②】工事による振動・騒音等の対策について**

工事につきましては、事前に土質調査に基づく仮設計画を立てた上で、周辺家屋への影響が少なくご迷惑を極力抑えるように努めてまいります。また、ご近隣の皆様のご要望に応じて家屋調査（事前・事後）を実施し、対応したいと考えております。

**【その他のご意見③】マンション居住者用車両出入口の西側道路側への変更等について**

マンション居住者の車両等出入口の変更につきましては、店舗出入口の位置との関係や西側道路の幅員等から検討いたしかねますが、南側駐車場出入口の交通対策等につきましては、効果的な対応を検討したいと考えております。

**【その他のご意見④】放置自転車等の対策について**

放置自転車等の対応につきましては、お客様のご利用及び店舗の運営上重要な問題でもありますので、白線並びにラック等で整然と駐輪並びに整理等し易い環境や施設とするよう計画いたします。

**【その他のご意見⑤】ゴミ置き場について**

ゴミ置き場につきましては、外周道路に面することなく、マンション建物内部に計画しております。

**【その他のご意見⑥】井戸水の水質等について**

井戸に関しましては、工事着手前・完了後に水位や水質の確認をさせていただきます。その上で、工事による影響が見られた場合は状況を確認し対応いたします。

【その他のご意見⑦】高層マンション反対について

今回の建物は地区の高さ制限内の建物となっており、旧建物より少し高い建物となります。ご理解願います。

【その他のご意見⑧】高層駐車場反対について

高層のタワーパーキングではなく、建物内に機械式駐車場を設置する計画です。

【その他のご意見⑨】住民の生活環境破壊について

生活環境の変化はございますが、出来る限りご迷惑をお掛けする事を極力抑えていくように計画してまいります。

【その他のご意見⑩】近隣住民と個別に話し合う事を要望します。

引き続き皆様とは話合いを進めてまいります。

以上