

開発構想についての意見の概要及び当該意見に対する開発事業者の見解

開発構想についての意見の概要	開発事業者の見解
1 件目	
・京都のまちの景観は、地上から空を見上げた時に、高層建築物によって視界をさえぎられず、広く空を見わたすことができるところに、重要な特質がある。 ・今回の計画は 2007 年の京都市の新景観政策の根幹を崩壊させるものであり、京都市民が長年にわたって積み上げてきた努力を台無しにするもの。 ・高層階をホテルで利用することは、景観、眺望を売り物に高い収益を得ようとするものであり、最高高さ 31m 規制の中で京都市民の努力によってはぐくまれた京都のまちのすぐれた景観を、特定の事業者の商業主義の犠牲にするもの。 ・以上のことから、今回の高層化計画は断じて許すことはできず、この計画の即時中止と撤回を強く求める。	・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ます。 ・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。 ・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。 ・景観に関しては、専門家のご意見もお聞きしながら、駅前や地域のまちづくりへの各種貢献など公共性を備えつつ、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、京都の「まちの玄関口」に相応しい計画にしていきたいと考えています。 ・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。 ・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え、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す。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地域の特性に合った形で魅力や活力、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。
2 件目	
1. 目的について ・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＜2021-2030＞」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。	・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＜2021-2030＞」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。 ・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。 ・緑化計画において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今後の事業計画において検討します。
2. 交通計画について ・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。	・京都駅周辺地域における上位関連計画を踏まえるとともに、京都駅前のバス乗降場機能の一部受入については、京都駅前広場のバス待ち利用者と歩行動線の輻輳等混雑解消に資するよう、事業計画とのバランスも考慮しつつ関係機関と協議・検討し、京都駅周辺の更なる魅力や活力の向上を目指します。
3. 緑化計画について ・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。	・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、生物多様性保全や浸水対策の観点でも重要と認識しています。 ・緑化計画において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。 ・雨水利用や蓄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。

開発構想についての意見の概要	開発事業者の見解
4. A,B,C案について ・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。 ・BとCの折衷案も排除せずに検討してほしい。	・環境アセスメントの配慮書案に関するご意見のため、環境アセスメントの手続きの中で参考にさせていただきます。
5. 事業の進め方について ・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。	・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。
3件目	
全体構想 ・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。 ・「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。 ・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。	・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ます。 ・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。 ・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。 ・また、環境課題への対応も重要と認識しており、「京都市地球温暖化対策計画＜2021-2030＞」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。 ・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。 ・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。 ・緑化計画において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今後の事業計画において検討します。
交通計画 ・現在の京都駅に不足しているのは「休む（座る）」「語らう」空間。「歩行」だけでなく、「休む（座る）」「待ち合わせる」「写真を撮る」等複合的な行動特性を十分に把握したうえで空間設計に取り組み、実証的なデータを取得しながら、めりはりのある空間づくりを心がけてほしい。	・本計画において、京都駅ビルをはじめとした計画地周辺の公共空間の状況も踏まえ、人々が滞在・交流する空間としての質の向上を図る観点も重要と認識しており、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の中で、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。 具体的には、低層階部分に災害時の一時滞在施設を兼ねた開放的なアトリウムを設け、平常時においては、市民や観光客が気楽に立ち寄り、「休む」「語らう」ことのできる空間となるよう計画していきたいと考えています。 ・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。
地下水利用 ・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。	・環境負荷低減等のための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を環境アセスメントの手続きにおける方法書以降にて検討してまいります。

開発構想についての意見の概要	開発事業者の見解
熱源計画 ・ 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。 ・ 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。	・ 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。
緑化計画 ・ 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。 ・ 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。	・ 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、生物多様性保全や浸水対策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。 ・ 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今後の事業計画において検討します。
水害 ・ 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。	・ 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。 ・ 地下空間の活用にあたって、安全を念頭に置いて、建築基準法等関係法令を遵守すると共に、ハザードマップ等を参考にし、今後の建築計画において検討します。
複数案の概要 ・ 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。	・ 京都駅前地下街ポルタとの接続は地下 2 階レベルを想定しているほか、建物内では吹き抜け空間の確保など、地下・地上・デッキレベルでの立体的な歩行者の回遊性の向上を目指し、引き続き関係者と協議・調整等を行いながら計画を検討する方針です。 ・ 建物内での帰宅困難者の受け入れに向け、引き続き関係者と協議・調整等を行いながら計画を検討する方針です。 ・ 地下空間の活用にあたっては安全を念頭に置き、建築基準法その他関係法令等を遵守するとともに、ハザードマップ等も参考にし、利用者への情報発信のあり方も含め、今後の建築計画において適切に検討します。
景観調査地点 ・ 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。 ・ 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。	・ 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。 ・ 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。 ・ 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。
総合評価 ・ 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。 ・ 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。	・ 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。