



令和4年5月26日

京都市長 門川大作様

東京都千代田区大手町一丁目1番1号
三菱地所株式会社 代表執行役 吉田 淳一

見解書

(仮称)相国寺門前町計画に係るまちづくり条例に基づく開発構想の届出に対する意見書について、下記の通り見解を申し上げます。

記

用途地域による用途制限に適合しない開発事業をこの場所で行う立地の妥当性を説明してほしい。

計画地は、建築基準法の用途地域において「第二種中高層住居専用地域」に位置しております。この用途地域では、住宅や病院、公共施設等が建築可能ですが、ホテルの場合は、第三者機関である京都市建築審査会の同意を得る等の手続のうえ、京都市の許可を得ることで建築できることが建築基準法に定められております。京都市内においてこの手続を活用するためには、事前に「上質宿泊施設誘致制度」を活用する必要がある、同制度で周辺住民の皆様との調和を大前提にした計画とすることが求められておりますので、本計画においても同制度を利用し周辺住民の皆様のご意見を伺うことでより地域に調和した計画になるように進めているところでございます。

当社としては、当該地を取得するに当たり、周辺の景観・住環境の保全に尽力されてきた相国寺様のご意向を伺いながら、様々な事業の可能性を検討した結果、事業として成り立つのは、マンションとホテル以外にはなく、また周辺への影響を考慮し、圧迫感の低減や規模の縮小を図りながら、事業を成り立たせるためには、本ホテル計画が最も適当であると考えております。尚、説明会でご意見を頂いた、低層の高級マンションに関しては事業性の観点から難しく、マンション事業として成立させようとする建物の規模を大きくせざるを得ず、現在のホテル計画でご提案しているような建物壁面の後退は困難となります。

また、本ホテルの運営を委託するローズウッドホテルグループは、ホテルが立地する土地の歴史・文化・感覚を理解・尊重し、そこでしかできない本物の体験を提供することを重視している運営会社であり、京都御所や相国寺様、上御霊神社様など、歴史の重層するこの土地で様々な主体と連携することにより、ここでしか味わえない奥深い京都の魅力を宿泊客に提供するとともに、地域の方々が守り育ててきた文化の継承の一助となるよう取り組んでまいりたいと考えております。

計画に対する相国寺様の意見を教えてほしい。

過去の近隣のマンション計画では、相国寺様が建物高さや建物ボリューム、交通等を懸念されていましたが、当社のホテル計画では、それらの懸念について対応が図られていることなどから、相国寺様からは地域に資する計画として賛同・推奨を頂いております。

三菱地所とホテル運営会社との関係や責任の所在を明らかにしてほしい。

今後、事業者である当社がホテルの経営会社を設立し、そのホテル経営会社からホテル運営会社（ローズウッド）に運営を委託します。ホテル経営主体は当社の関連会社になりますので、ホテル運営上の主な責任の所在は当社にあります。またホテル経営者として当社も運営には継続的に関与するため、今回頂いたご懸念の内容についてはホテル運営会社（ローズウッド）と共に、留意するように致します。

上質宿泊施設誘致制度としての施設タイプを明らかにしてほしい。

上質宿泊施設としてのタイプはラグジュアリータイプでの計画を予定しています。

合意形成の範囲の決め方について教えてほしい。

上質宿泊施設誘致制度では、合意形成を図る周辺住民の範囲を、計画地から100m以内を目安に、京都市と住民組織と協議のうえ設定することとされております。本件については、自治連合会長や町内会長とご相談し、京都市へも確認のうえ、100mを一部超える範囲も合意形成の範囲として定め、計画説明や協議・意見調整に取り組んでおります。また、説明会のご案内を行っていない方からの具体的なお問い合わせに対しても、内容を確認の上対応させて頂きたいと考えております。

合意形成のプロセスについてどのように考えているのか。

制度において求められる合意形成は、計画の説明や協議を通して周辺住民の皆様のご意見をしっかりとお聞きする機会を設けた上で、意見の対応策等を計画に反映させたり、見解を説明するなどの意見調整を丁寧に行うこととなります。基本的には、この過程を積み重ねることにより、周辺住民の皆様に計画内容について一定ご理解頂くことを目指してまいります。

個別説明だけで合意形成をしたと判断することは許されない。

個別説明については、全体説明会の開催に際して、周辺住民の皆様に計画内容をお知らせするとともに、全体説明会のような大勢が出席する場では意見を言いにくいと思われる方も一定程度いらっしゃるものと考え、実施させて頂きました。今後も個別説明を、計画説明や意見調整の手段の一つとして活用してまいります。

今後も説明会は開催されるのか。

説明会時のご意見をはじめ、今後も具体的なご意見を頂いた際には対応策等を計画に反映させたり、見解をご説明するなどの意見調整を丁寧に行ってまいります。その方法については、今後も社会情勢やご意見等の内容を鑑みて適切な方法にて実施させて頂きます。

地域協議支援会社の役割を明らかにしてほしい。地域へ個別説明を行った玄武管財にも説明会に参加してほしい。

地域協議支援会社（玄武管財、京都空間研究所）は地域を良く知る地元企業として、行政協議の協力や地域の状況を伺ったり、地域の皆様との繋がりを持つためにご協力頂いております。

また、個別説明時に、玄武管財に対して、借地借家人の立場からは意見を述べにくいのご意見をいただいたため、全体説明会では、同社の参加を見合わせて頂きました。

今後の各種協議には玄武管財としても応じるものと聞いております。

歴史継承や地域との調和、地域の活性化への寄与について説明してほしい。

自治会・町内会への加入はもちろんのこと、御霊祭等の祭事や周辺の催しへの参加、上御霊神社様の氏子青年会・いちほつ会の会へのご協力など、地域の新たな一員となれるよう積極的な役割を果たしてまいりたいと考えております。

また、自治会活動のために共用部の一部を優先的にご利用頂いたり、災害時の地域の一時避難所としてご利用頂くほか、近隣の小中学校等の教育機関とも連携し、就業体験の場としてご活用頂くなど、ホテルの立地を地域の利点として考えていただけるような取組についても提案させて頂いております。

さらに、相国寺様や上御霊神社様をはじめとする、地域の歴史・文化を担ってこられた様々な皆様方との連携を計画するとともに、京都御所から連続する緑量の多い景観や荘厳な雰囲気を経承し、御所用水が通っていた箇所の一部を水を用いた設えにすることや駒札の設置を予定するなど、当該地域の歴史・文化に敬意を払い、後世に継承していくことにより、地域との調和を図ってまいりたいと考えております。

そのほか、ホテルの内装やインテリア等に伝統産業製品を積極的に活用するほか、地域産食材の使用や地元からの雇用を創出することなどにより、市内の経済全体への貢献も図ってまいりたいと考えております。

庭園などの施設は地域住民が入れるように設計してほしい。

西側の一般利用可能なレストラン等のあるパブリックエリアの中央にある庭園は宿泊されない方も散策可能な庭園とする計画としています。

交通への影響と対応方策について明らかにしてほしい。

交通シミュレーションでは、道路や交差点の構造に問題が無いかはもとより、現況交通量と比較していかに発生交通量を抑制するかという観点で複数の方策を計画しており、警察や行政にも説明の上、指導を受けております。

また、歩行者の安全確保においては電柱は少ない方が有益であると判断し、より安全性を高めるため烏丸通までの電柱撤去を通信会社と協議しております。敷地北側道路の北側の電柱（電力柱）、南側の電柱（電信柱）の撤去についてそれぞれ電力会社、通信会社と協議した結果、電力柱は撤去不可、電信柱は電力柱に電線を架け替えることで撤去可能と判断されました。電信柱の撤去と電線の移設は、道路北側にお住いの方をはじめとする地域の皆様の安全性を高められるものと考えており、標識の追加等の更なる安全対策も予定しております。

尚、具体的な方策とその効果のシミュレーション検討結果等、定量的な情報も含めて、今後ニュースレターなどで配信させて頂きます。

今後も、皆様のご意見を伺いながら可能な限りの交通安全対策に取り組んでまいります。

照明や騒音など住環境への影響についてどのように考えているのか。

安全性、景観、まぶしさに配慮し、外構の植栽に間接光を当てる予定ですが、内照（光る外壁）とする等の予定はありません。

また、夜間の道路が暗くて心配というご意見も頂いておりますので、外周部に足元を照らす照明を一部設けることによる夜間の安全性の向上を図ります。

また、住居地域の音環境基準を順守した値となるよう、機械設備の配置や仕様を計画しております。

今後も、周辺が住居地域であることに配慮し、皆様のご意見も伺いながら可能な限りの対策に取り組んでまいります。

計画地に隣接する住民にどのように対応するのか。

ホテルに隣接する皆様からのご質問については、お住いの場所により状況が異なるため、全体説明会后、それぞれのご不安な内容をお聞きしながら対応させて頂いております。

具体的な地域の課題についてどのように考えているか教えてほしい。

交通安全に関するものでは、計画地北東角の見通しが悪いとのご意見や、計画地周辺は車両の離合が困難で歩行者が危険であるとのご意見を受け、京都市建築基準条例上必要な2m×2mを超える隅切りを設けることや、車両離合時の安全性向上のため計画地周辺の計画地側電信柱の撤去を計画しております。これに加えて歩行者の安全性確保のため、標識の追加設置や路面の表示の追加も計画しております。

また、相国寺様や同志社様が進めている周辺道路の景観舗装にも協力をさせていただきます。

地下水等に対して、どのように考えているのか。

工事期間中の周辺地下水に対して十分配慮するよう施工者には指示致します。

通常、この程度の地下構造物だと周辺地下水位への影響は残らないものと想定しております。

また、今回の建物では地下水を揚水し施設利用をする予定はありません。また、ランドリー、厨房排水は適切に排水処理した上で下水に排水します。

今後も、皆様のご意見も伺いながら、万一支障が生じた場合には、しっかりと対応させていただきます。

ホテル計画による地代への影響が心配である。

地代に関するご懸念については玄武管財に再度連絡させて頂き、ホテル計画による地代増額は無いという見解を頂いておりますが、個別事情については第三者である当社からは言及ができませんので、詳細については契約当事者間での話し合いをお願い致します。