

京都市長 様



大阪市北区梅田三丁目3番5号  
 大和ハウス工業株式会社 常務執行役員 本店長 能村 盛隆  
 福岡市博多区博多駅前三丁目5番7号  
 西日本鉄道株式会社 代表取締役 林田 浩一  
 東京都中央区京橋一丁目19番11号  
 株式会社NIPPO 代表取締役社長 吉川 芳和  
 東京都港区芝二丁目31番19号  
 総合地所株式会社 代表取締役社長 梅津 英司  
 東京都新宿区西新宿二丁目4番1号  
 ミサワホーム株式会社 代表取締役 作尾 徹也

## 見解書

(仮称)京都市左京区松ヶ崎プロジェクト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

| 開発構想についてのご意見の概要                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 開発事業者の見解                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>建物配棟・圧迫感について</b><br><b>【建物高さに関するご意見】</b><br>①実質17m(部分20m)の連続した壁が南北150mに続く。松ヶ崎通以外も15m～17mの高さで圧迫感は簡保の時とは比べものにならない程、増加するのは明らかです。<br>②松ヶ崎に今までとは違う巨大ビル群がそびえ立つ。周囲は10mの低層住宅。病院、公共施設でもない民間なら当然10mにすべきである。<br>③敷地外側建物の階数を減じ、内側建物を5階建てにする等、日照・プライバシーへの配慮をしてほしい。<br>④最高高さ(15m)ルーフバルコニーを含めると高さは18mくらいになる。ルーフバルコニー含めて最高高さとするべきである。<br>⑤道路に面した住戸は10m以下にしてほしい。<br>⑥住民が増えることは喜ばしいことだが、圧迫感をなくすように中央高層、周辺低層にしてほしい。<br>⑦道路側(松ヶ崎通・北泉通)を高層住宅で囲い、圧迫感・閉塞感を醸し出す配置となっている。5階建てを3階建てに変更すれば改善されるのではないか。<br>⑧青写真を見て松ヶ崎の空が狭くなったように感じる。<br>⑨計画案はこの地域をよく見て作られた案なのか、計画地内側しか見てない案に思う。あまりにも異質で高圧的な建物ある。<br>⑩高さ15m、幅100m以上のマンション棟が開発域を取り囲む形で、周囲に圧迫感を与える設計となっている。<br>⑪松ヶ崎通、北泉通りに面する区域は低層とすること。<br>⑫西側建物を道路面から高さ15mとしてほしい。 | <b>【建物高さに関するご意見に対する見解】</b><br>①～③<br><構想建物の高さについて><br>本計画地は京都市の都市計画により15m第1種高度地区と定められており、計画建物高さは、その制限を遵守しております。塔屋等の部分につきましては、建築基準法施行令第2条6項により緩和が認められている為、部分的には約18mの計画としております。計画建物の高さ、階数につきましては、構想計画のとおり進めて参ります。<br><br><道路からの離隔と圧迫感について><br>構想計画では道路境界線上に設置された擁壁を解体し、西側及び南側は道路境界線から約1.5mセットバックした位置に擁壁を新設します。道路境界線からセットバックした部分には、出来る限り緑地帯を設け、周辺環境や景観への配慮を行い、更に歩道からセットバックした擁壁の位置から西側では約4.5m～7.5m、南側では約3m、北側では道路境界線から約6m～13mの離隔を確保した計画建物配置とし、道路境界線から相当のセットバックを行うことで圧迫感の軽減を図っております。<br>今後、皆様方のご意見を参考にし、各道路沿いの緑地をより多く確保すべく各道路に面した北側、西側及び南側の計画建物配置について、構想計画説明時点よりも出来る限り道路から後退する事を検討し、圧迫感の軽減に努めます。 |

- ⑬共同住宅 406戸の計画は住民が増えて喜ばしいことだが、周辺に圧迫感を与える配置となっており、高層部は中央部に集め周辺部は低層にするべき。
- ⑭周辺地域の安全確保と圧迫感軽減の為、建物の高さは、道路に面している箇所は低層で、敷地の中に向かうほど高く建てる設計に変更して欲しい。
- ⑮15m級の大型マンションを建てられるとのことだが、法の抜け目を乗じたものが勝ちみたいな建造物は問題と考えますので、再考をお願いします。
- ⑯建物の高さは、(旧)京都サービスセンターの高さを超えることは許されない。
- ⑰民間企業が建築できる高さ制限のルールは守るべき。
- ⑱道路側から1階とし、中央の建物へ行くごとに階層を上げていく構造にすること。
- ⑲第一種低層住宅地の中にあるのに何故5階建てのマンションが建てられるのか説明して欲しい。
- ⑳松ヶ崎通側のマンション高さは、擁壁+マンション高さの16~17mになり、圧迫感を強く感じる。階数減らしてください。
- ㉑土地使用目的が住宅ならば、周辺住宅の用途地域と同じ建物の高さ10mまでにするべき。
- ㉒マンション外の住民に親近感を与えられず、圧迫を与えてしまう。
- ㉓日本の集合住宅の場合、通常奥行きが狭い構造にならざるを得ないが、この形状は矩形の短辺に向かって倒壊しやすい。安全面から低層とし、敷地の中に向かうほど高い建物にすることが必要である。
- ㉔マンションの高さを低くし、グラウンドと広場は残してほしい。
- ㉕計画地東隣にある松ヶ崎学生館と同じように周辺への影響を考慮した計画（北側道路から真南を見ると2階建てのように見える）にしていきたい。

#### 【建物セットバックに関するご意見】

- ①西側セットバックについて保険局本館は松ヶ崎通りから約31mセットバックしていたが、当該マンションのセットバックは4mである。セットバック4mは狭い。
- ②敷地中央の緑地を圧迫感軽減のため道路のセットバックに充ててほしい。
- ③松ヶ崎通り側、北側道路、北泉通も歩道から10m程度のセットバックと外周緑地帯を広く取ってほしい。
- ④四方マンションで少しのセットバック程度では解消されない威圧感。京都で建てる建物とは思えない圧迫感。
- ⑤敷地内緑地を分散し、建物を大幅にセットバックすることにより生まれる空間に樹木を植えるなど、地域住民にも敷地内住民にも優しい環境づくりをしてほしい。
- ⑥道路との間の緑地面積を広くしたり、棟をもっと分けたりする等、ゆとりを感じられる設計に見直していただきたい。ボリューム感を低減し、周辺の住居となじむように考え直してほしい。
- ⑦建物高さと同じだけ離して建ててほしい。
- ⑧学生館、左京区役所くらいにセットバックしてほしい。
- ⑨要塞の如く建ち並び、松ヶ崎地域にはそぐわない。従来周辺にあった桜の木を残すぐらいにセットバックし威圧感の無い配慮を求めます。同じ規制地域である工織大、左京区役所や学生館のような配慮を求めます。
- ⑩松ヶ崎学生館、フォルム松ヶ崎ノーザンレジデンス、左京区役所くらいのセットバックをしてほしい。
- ⑪北側道路境界線からはなぜセットバックしないのか。
- ⑫北側道路境界線からセットバックして、公園を細長くしてほしい。
- ⑬棟を分割したり、道路との間の緑地面積を広くしたり、ゆとりを感じられる設計に見直してほしい。

㉔既存建物解体前に存したグラウンドと広場は残すことが出来ません。尚、京都市の「都市計画法に基づく開発許可制度の手引」に則り構想計画では、どなたでもご利用が出来る提供公園を本計画地北東部に計画しております。提供公園は京都市に帰属致します。

㉕構想計画では、2階建の様に見せることはできません。

#### 【建物セットバックに関するご意見に対する見解】

①～⑭構想計画では道路境界線上に設置された擁壁を解体し、西側及び南側は道路境界線から約1.5mセットバックした位置に擁壁を新設します。道路境界線からセットバックした部分には、出来る限り緑地帯を設け、周辺環境や景観への配慮を行い、更に歩道からセットバックした擁壁の位置から西側では約4.5m～7.5m、南側では約3m、北側では道路境界線から約6m～13mの離隔を確保した計画建物配置とし、道路境界線から相当のセットバックを行うことで圧迫感の軽減を図っております。また、西側では道路からの離隔距離に変化を持たせ、建物が一連に見えにくい雁行タイプとし、南側では店舗予定棟をさらにセットバックさせて建物を一連化させないよう工夫いたしました。

今後、皆様方からのご意見を参考に、緑地をより多く確保するために各道路に面した北側、西側及び南側の計画建物配置につきまして、構想計画位置よりも出来る限り道路から後退する事を検討し、圧迫感の軽減に努めます。

⑭3 階以上をさらにセットバックしてほしい。

【日照に関するご意見】

- ①北側の日当たりをできる限り考慮してほしい。(学生館と同等レベルに)
- ②日当たりが悪くなるのでどうしてくれるのか。
- ③日照についてはどうなるのか次回説明をお願いします。
- ④マンション建設への不安は太陽が奪われるということ。
- ⑤北側については日影図の作成や北側斜線の検証をお願いする。
- ⑥長年にわたり農作物を育て、安全な農作物を提供してきた。現在の建物配置であると、日照時間による収穫量の減少・品質悪化、風通しによる農作物の病気が発生する為、中央に配置されている緑地を北側に持っていき、北側の景観、環境の変化を最大限変えないこと。
- ⑦マンションが建つ事により、秋から冬にかけ、太陽の明るさの無い陰鬱な日々を想像すると耐えられません。愛着あるこの家を捨てざるを得なければ満足出来る補償はしていただけるのか。
- ⑧開発事業北側住居の日照権について詳細を説明して欲しい。

【道路拡幅に関するご意見】

- ①南側・西側歩道の拡幅。
- ②公開空地(公園)は、松ヶ崎通りと北泉通りの歩道の拡幅、北側の狭小道路の整備に優先的に提供すべきである。占用緑地の一部は道に面した敷地内側の管理組合管理地で、最も道に近い建物までの間とすべきである。

【戸数に関するご意見】

- ①マンションの戸数が多すぎる 200 戸が最大許容範囲。
- ②人口が多くなることが困ります。車の通行も多くなり、近所のスーパーもなくなるので住みにくくなります。
- ③人口の急激な増加、交通量の増加に対してソフト面、ハード面で安心・安全面で十分配慮された計画をしてほしい。
- ④住環境等総合的観点から戸数を減らせないでしょうか。
- ⑤学校や保育園等々に影響するので高さを抑えて、住宅数をもっと少なくすべきです。

【地盤レベルと擁壁に関するご意見】

- ①擁壁自体をなくし、高さを下げることが検討してほしい。
- ②松ヶ崎通りに面した建物は 2m 近い擁壁の上に建てず、擁壁を取り除き対面西側と同じ 10m 以内の高さとするべきである。
- ③擁壁の安全に不安があり、敷地すべてを一番高い位置に合わせることに疑問がある。
- ④松ヶ崎通側の擁壁を撤去し、地盤を階段状に上げるように改修すること。
- ⑤交差点あたりでは 2m 程の高さになる。盛土の高さをすべて合わせる必要があるのか。解体工事は騒音振動がひどい。基礎工事の際、盛土により堅い地盤までの距離が長くなるとその分騒音振動が大きくなり住民の負担が増す。
- ⑥安全上、石垣を全撤去し、本来の土地に一度戻して新たに盛土、擁壁するとのことだが、もう一度造る必要があるのか。

【日照に関するご意見に対する見解】

- ①～⑧建築基準法第 56 条の 2 で定める日影規制を遵守した構想計画としており、本計画地周辺の第 1 種低層住居専用地域に対する日影についても規制内で計画しております。  
日影の影響につきましては、京都市の「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」に基づき、条例で定められている説明対象範囲の方々に日影図のご説明を行う予定です。

【道路拡幅に関するご意見に関する見解】

- ①②京都市の「都市計画法に基づく開発許可制度の手引」では、開発区域の敷地が接する道路の幅員は 6.0m 以上必要とされております。本計画地に面する北側道路の一部は既存幅員が 6.0m 未満の箇所がございますので、その部分は 6.0m 以上になる様、道路拡幅を予定しておりますが、それ以外の道路拡幅は予定しておりません。

【戸数に関するご意見に対する見解】

- ①～⑤計画戸数を大幅に減らす事は対応致しかねます。

【地盤レベルと擁壁に関するご意見に対する見解】

- ①～⑥構想計画では従前建物の地盤レベルをそのまま生かした計画です。新設する擁壁は京都市開発技術基準に則り安全に築造します。設置する新たな擁壁の位置は道路境界線から約 1.5m セットバックさせて圧迫感を軽減する計画としています。  
今後、建物配置計画の見直しとともに、擁壁形状についても見直しを行い、圧迫感の軽減に努めます。

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>【その他の全般的なご意見】</p> <p>①敷地の西側に公園、駐車スペース、店舗、緑化帯の確保。</p> <p>②高野団地のように敷地境界の植栽等で自然に溶け込んで、威圧感がなく、視線を遮るような構成を考慮いただくようお願いしていました。高野の公団団地を参考に近づける努力をすること。</p> <p>③東西に長いマンションであれば風も通り、西日の影響もなく、威圧感が減らせる。</p> <p>④2022年5月21日の説明会では道路レベルに合わせた上に建設すると聞いた。</p> <p>⑤数十戸規模マンションを数棟、セットバック、雁行にて分散配置。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>【その他の全般的なご意見に対する見解】</p> <p>①提供公園につきましては、京都市とも協議を行い、西側及び南側道路よりも比較的交通量が少なく安全な位置である計画地北東部で計画しております。駐車場、店舗等の配置につきましても、構想計画を基に進めさせて頂きたく存じます。</p> <p>また、緑地についても各道路に面した境界線沿いに設けた計画としております。</p> <p>今後、緑地をより多く確保する為、各道路沿いの計画建物配置について構想計画よりも出来る限り道路から後退させる事を検討いたします。</p> <p>②高野の公団団地を確認いたしました。公団の所在する場所は第1種住居地域（15m第二種高度地区）で、高野東開・西開地区の地区計画に指定されております。本計画地とは規制や制限が異なるものと存じます。現地は各道路に面する境界線沿いに緑地が施されております。本件も出来る限り各道路に接した境界線沿いに緑地帯を計画しております。</p> <p>今後、緑地をより多く確保する為、各道路沿いの計画建物配置について構想計画よりも出来る限り道路から後退させる事を検討いたします。</p> <p>③構想計画につきまして様々なご意見があるかと思いますが、構想計画の配棟にて進めさせて頂きたく存じます。</p> <p>④2022年5月21日の解体工事説明会では、本計画地の解体工事時に現状の道路沿いにある石積擁壁も一旦撤した結果、石積擁壁部分の一部は地盤レベルが下がる趣旨の発言を致しました。</p> <p>⑤今般、皆様方からのご意見を頂き、各道路に面した北側、西側及び南側の計画建物配置につきまして、構想計画位置よりも出来る限り道路から後退する事を検討し、圧迫感の軽減に努めます。</p> |
| <p>景観・デザイン・緑地計画について</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <p>【デザインに関するご意見】</p> <p>①松ヶ崎を全く知らない人が、高さ制限を守った机上案に過ぎない。この要塞のようなデザインしたのはだれか。</p> <p>②防災・地域の利便性からも更地を四方で囲むデザインからのスタートは間違い。</p> <p>③建物の意匠の工夫、外壁の色彩・素材を調和させること。</p> <p>④一大要塞のような建物で景観を損なっている。</p> <p>⑤マンション住民の採光と眺望が最優先で住民への配慮が感じられないデザイン。</p> <p>⑥入居者だけでなく近隣住民も楽しめる景観に配慮してほしい。</p> <p>⑦現在の景色に近い外観をせめて意識した開発をしてほしい。（桜並木も含む。）</p> <p>⑧地域住民への配慮もある良い建物を建てて頂きたい。高さや威圧感なども考慮したデザインで、京都の魅力を損なうことのない景観と空間のまちづくりマンション新築をしてください。</p> <p>⑨陸屋根を勾配屋根に変更してほしい。</p> <p>⑩屋上バルコニーを周りの景観にあった屋根に変更してほしい。</p> <p>⑪五山の送り火である妙、法のふもとの地域であるので、景観を保ち、環境に配慮して頂けることを希望します。</p> <p>⑫このデザインは「建造物修景地区等のデザイン基準等」に照らし合わせたときに問題ないのか。</p> <p>⑬敷地内の緑地は桜などの植栽で癒しの空間になるものと予想されるが、地域住民は目に触れることができない閉鎖的空間になり「良好なまちづくり」の姿勢が見えない。</p> <p>⑭東西南北をすべて、道路ぎりぎりまで建物で囲み、開放感がまったくない。街路樹を植えるにしても、全体としての威容は周囲の街並みや地域住民の生活環境と調和していない。</p> <p>⑮低層住宅地に高層の巨大マンションは近隣の街並みや住民の調和が図れない。この地域の歴史や永く松ヶ崎を愛して大切にしている人々の心を一番大切にしてほしい。</p> | <p>【デザインに関するご意見に対する見解】</p> <p>①～⑮</p> <p>&lt;設計について&gt;</p> <p>設計者は髙長谷工コーポレーションです。本事業における事業者5社が意見を出し合い、構想計画を進めております。本計画地周辺の街並みや環境への配慮、利便性、防災的観点、法的制限等々多様な面を熟考しながら設計作業を進めております。皆様方からのご意見を参考に、取り入れるところは取り入れ、皆様のご理解を得られる計画として参ります。</p> <p>&lt;デザインについて&gt;</p> <p>本計画地は「山並み背景型建造物修景地区」です。計画建物は陸屋根とさせて頂きますが、道路沿いのバラベツト形状を勾配形状にする等、京都市との景観協議の上、市の意見も参考にしながら外観デザイン、色彩等での工夫により地域との調和を図ります。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

⑯太陽光パネルが景観にそぐわない。

⑰通りに面する一連のマンションを三棟に分棟。

#### 【緑地に関するご意見】

①周辺の緑が多く落ち着いた景観に調和するよう設計すべきである。

②松ヶ崎地域という場所は町中にあり、自然豊かで静かな住宅地であるため、少しでもこの地域に配慮するのであれば、全面壁を植栽等で抑える努力をしてほしい。

③マンション中央にある緑地は、マンション住民にとっての配慮はあるが、地域住民への配慮には欠けている。

④緑地面積の広い高級感のあるマンションにしてほしい。

⑤北側道路に擁壁設置がないのであれば、目隠しとなる植樹を行う必要がある。

⑥セットバックした箇所に植樹するのはやめてほしい。(枝や葉っぱが飛んでくる)

⑦外周道路周りの緑地は中木以上の植木とし、管理を市道の街路樹並とすること。

⑧桜並木を復元してほしい。

⑨公園予定地の桜は採らず、そのまま活用してほしい。(北西2本はまだ若い)

⑩公園には新たに桜を植え、学生館と一体となった桜並木の復活をしてほしい。

⑪かんばの桜並木、四季を感じるこの景観あって一生の棲み家と決めた。美しさを残した桜が伐採されるのをみて不安を感じた。

⑫北側のセットバックを最大限に取り、桜の木を植えなおすこと。

#### 【送り火等に関するご意見】

①大文字が隠れて見えなくなってから保険局はサービスで新館屋上に招待してくれた。周辺住民への配慮が足りない。

②「妙」がマンション建設によって死角になることはないのか、許容範囲か調査してほしい。

③伝統行事の五山の送り火を配慮した計画内容ではない。住環境を乱すことは勿論のこと、松ヶ崎のイメージ価値観を壊すものであり、到底容認できるものではない。

④保険局の建替前後でも洛外のため静かで東山・西山が眺望できる場所だった。

⑤マンションが建つと東山も見えない。周囲は用途規制上、3階建てのアパート程度である。四方150mの巨大な壁のような建物が目前に建つと、どんな気持ちで生活していかなければならないかを考えて妥協案を検討ください。

⑥15mマンションが四方を囲い、山空が見えず、景観が壊れる。店内から見える景色を楽しみにしているお客様いる

⑯太陽光パネルの設置は「京都府再生可能エネルギーの導入等の促進に関する条例」に基づいて計画しております。太陽光パネルの位置は道路沿いの計画建物には設置しませんので、地上からの視界や景観的に影響が少ないと考えております。

⑰各道路に面する一連の建物を三棟に分棟する事はいたしかねます。西面は北側と南側で雁行させており、南側は店舗予定棟の部分で雁行させ、一連に見えにくくなるような工夫をしております。

今後も景観に配慮した外観デザインを検討して参ります。

#### 【緑地に関するご意見に対する見解】

##### <緑地について>

①～④今後、皆様方からのご意見を踏まえ、各道路沿いの計画建物について、壁面緑化は実施しませんが、道路からの建物離隔を出来る限り確保し、道路沿いの緑地を更に広げる検討を行います。

⑤本計画地北側の緑地部分につきまして、目隠し効果のある高木配置も含めて緑化計画の検討を行います。

##### <緑地の管理について>

⑥⑦道路に面した空地部分につきまして、圧迫感の軽減等の為、緑地による樹木をご要望されるご意見もあります。植木を前提とした計画とした場合も樹種については年間を通じて落ち葉の少ない樹種を選ぶ等配慮するとともに計画地内の植栽については適正に管理いたします。

##### <桜について>

⑧～⑫既存の樹木(桜を含む)は老朽化も見受けられる為、解体工事中に伐採いたします。新たな植栽計画にて桜の配置も含めた計画の検討を行います。但し、提供公園内の植樹計画については、京都市と協議し、決定いたします。

#### 【送り火等に関するご意見に対する見解】

①構想計画が分譲共同住宅である為、区分所有者以外の第三者を定期的にお招きする事は出来ません。

②～⑪京都市と「京の景観ガイドライン」に基づき協議をしますが、本計画地は山並み背景型建造物修景地区、遠景デザイン保全地区に該当しており、主に屋根形状、屋根材及び外壁等の形状や色彩について協議いたします。

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>ので困る。</p> <p>⑦妙法山の麓にはふさわしくない構想内容。</p> <p>⑧妙・法は松ヶ崎のシンボル。15mマンションは「新景観条例」が台無し。</p> <p>⑨この地域は景観保全地区で東山等一望できる。法的に許されるとはいえ5階建てはどうか。限られたものだけが眺望を楽しめるようになっている。街並みに合わない。</p> <p>⑩五山の送り火である妙、法のふもとの地域であるので、景観を保ち、環境に配慮してほしい。</p> <p>⑪御所や鴨川から「妙」「法」の字が見えるように高さ検討したマンション希望。</p> <p>⑫送り火の日に消灯や屋上利用をしないことの協力をお願いする。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>⑫送り火の日に消灯する事や屋根利用をしない事の協力は致しかねます。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p>車両出入口・駐車計画について</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p>【北側道路に関するご意見】</p> <p>①北側道路は6mに満たない。接道条件に鑑み、安全上の問題から学生館の学生は北側からの出入りは自転車・徒歩のみ、車・バイクは管理業務に関するもののみである。</p> <p>②北側道路の出入口の数を減じる、敷地北側に通路を設定などの対応をお願いする。</p> <p>③北側道路に35m間隔で2ヶ所の車両出入口がある理由は何か。2ヶ所必要であれば入口と出口で分けるべきである。</p> <p>④外観の悪い建物（ゴミ置場、駐車場等）ばかり北側に設置しているのは弱い者いじめ。</p> <p>⑤北側道路にゴミ収集車や宅配車両の出入口があると、北側道路の住民の自動車が出入りしにくくなる。</p> <p>⑥北側道路に大型ゴミ収集車が通り、自転車、バイクの駐車場もあり、かなり危険である。</p> <p>⑦北側の人家に面している所への出入口はやめてほしい。</p> <p>⑧北側東西の道路に関わる交通安全の確保</p> <p>⑨北側道路に車両・歩行者出入口を作らないでほしい。歩行者・自転車及び車両出入口は、歩道のある北泉通及び松ヶ崎通の方から出入りの方が地域全体の交通安全の危険性は軽減できると考える。</p> <p>⑩北側は歩道のない道路なので、学生館と同じ対応をして欲しい。（北側の住宅への配慮、各種車の出入り制限等が必要）</p> <p>⑪北側の道路は車のすれ違いもギリギリの道路幅、マンションの住人は軽自動車限定にされるのか。</p> <p>⑫ゴミ置場及び宅配ボックスの車両出入口を北泉通るか松ヶ崎通りへ変更してほしい。</p> <p>【車両出入口に関するご意見】</p> <p>①美容院ドマーニ（松ヶ崎通り）前あたりがメイン駐車場のエントランスになっているため、付近の住民は目前に威圧的な城壁と上層部からの視線、不規則に集中する車の出入りによる騒音・渋滞の影響をもろに受ける。これらについての具体的数値の提示と見解をお願いする。</p> <p>②松ヶ崎通り側の車両出入口、スロープは対面通行可能な幅とのことだが、円滑な通行に支障がある。</p> <p>③車両出入口付近は、路線バスや北泉通り交差点右折待ちなどにより停滞する場所であり、再設定希望。</p> <p>④松ヶ崎通りは緊急車両の通行が多い。車両出入口を松ヶ崎通りに設けるのは反対。</p> | <p>【北側道路に関するご意見の見解】</p> <p>①～⑧構想計画では本計画地北側に全ての駐車場出入口を設けるのではなく、自動車用20台とバイク14台の車両出入口及び自転車出入口を計画しております。また自転車出入口につきましては、南側にも分散して出入口を計画しております。北側の2か所の車両出入口につきましては、入居者用の一般車両とゴミ収集車や宅配車両等を想定しております。今後の詳細計画を進めるにあたり、各出入口の安全対策施設（見通しを良くする形状、要所にカーブミラーを設置）についても考慮しながら検討いたします。</p> <p>今後、頂いたご意見も踏まえ北側車両出入口を1か所に集約し位置を変更して計画を進めます。また、ゴミ置き場の位置等の検討や北側駐車場につきましても、北側道路沿いの植栽計画等で道路からの見え方を工夫しながら詳細計画を行います。</p> <p>⑨北側道路にも車両及び歩行者出入口は設置致します。地域全体の交通安全につきまして、西側、南側道路にも入り口を分散させて特定の道路に車両や歩行者が集中しないよう計画します。今後、各出入口の安全対策施設（見通しを良くする形状、要所にカーブミラーを設置）についても考慮しながら検討致します。</p> <p>⑩学生会館と同様の出入り制限は考えておりません。</p> <p>⑪北側の道路は駐車場やゴミ収集車等の出入りも想定しています。現状の道路幅でゴミ収集車、サービス車両、普通車等のすれ違いに支障は無いと判断しておりますので軽自動車限定ではございません。</p> <p>⑫ゴミ置場や宅配ボックス等の出入口は構想計画の配置でご理解をお願いします。</p> <p>今後の詳細計画で特にゴミ置場におきましては、ご意見も踏まえ1か所に集中させず、南側にも1か所設置し、2か所に分散させます。（収集は北側の1か所で予定）</p> <p>また北側及び南側のゴミ置場は、位置や道路沿いの植栽計画を工夫し、道路から見えにくくなるよう工夫致します。</p> <p>【車両出入口に関するご意見に対する見解】</p> <p>①車両出入口がある事による過度な騒音や渋滞の発生は想定しておりません。</p> <p>②スロープ車路の幅員につきましては、今後の詳細設計において、一般的に対面通行に支障のない幅員を確保します。</p> <p>③～④車両出入口の位置につきましては、周辺道路の交通状況を判断し、交通渋滞を避けるために、店舗の車両出入口は北泉通り、共同住宅の駐車場出入口は松ヶ崎通り及び北側道路に面した位置にそれぞれ分散して設置する</p> |

⑤北泉通りは松ヶ崎通りより交通量が多いは誤認。

⑥松ヶ崎通りの交通事情に住民は悩ませてきた。計画案は交通量がさらに増えることが予測されるため交通事情への配慮に欠けている。地域の交通事情に悪影響を及ぼすことがないように設計すべきである。

⑦区役所来庁者が集中するのは限られている。北泉通りを通過するバスは1時間に1本。松ヶ崎通りはバス停が近くバスは1時間に3本程度通過する。共同住宅が出来ると夜間や早朝に人や車の出入りが予想され、通勤時間帯には渋滞が発生すると思われる。

⑧メインの出入口は松ヶ崎通り側ではなく、北泉通り側にすべきだ。

⑨松ヶ崎通りは交通量（歩行者・自転車・車）が多い通りのため、車両出入口が1ヶ所に集中すると危険。出入口を分けて一方通行、見通しのよい出入口等の工夫が必要。

⑩北側道路は学生マンションの経緯を理解され、近隣の安全な交通環境等を守るため、再考してほしい。

⑪車両出入口は北側入庫、南側出庫の一方通行にすること。

⑫20年ほど前、簡易保険局の出入口は当時警備員がいて朝晩30分～1時間の開閉のみ。それも危ないため閉鎖された経緯がある。

⑬松ヶ崎通を主たる車両出入口に設定した根拠を具体的に示してほしい。

- 1) 左京区役所への車の出入り台数（時間帯別）及び交通量実測データ（時間帯別車両通行台数）
- 2) 主たる車両出入口を松ヶ崎通りとした場合の交通量予測データ
- 3) 主たる車両出入口を北泉通りとした場合の交通量予測データ

⑭主たる出入口を松ヶ崎通り、北泉通り、北側道路に偏らないよう分散してほしい。

⑮北泉通りが松ヶ崎通りより交通量が多いという根拠を示してほしい。（24時間測定）

⑯車両出入口が少ない。

⑰車両出入口が交通量の多い所なので、事故も心配。

⑱仮に敷地内に店舗を作るにせよ、離れた商業施設を利用するにせよ、車などによる渋滞が発生するようでは、交通の便の悪さ、交通事故のリスクも増大すると思われる。

⑲居住者が増えること、店舗も入ることが交通量の増加にもつながり、通学路が危険にさらされる不安がある。

⑳出入口の位置について、葵学区含む地域の自治会・町内会との事前協議をお願いしたい。

㉑道路渋滞の緩和を考慮するならば、車入口は南東角南側から、出口は西側道路にするべきである。（逆も可）

㉒マンション住民の車の出入口が松ヶ崎通だけというのも理解できないし、バス停間近というのも考えられない。移動が撤去かどうかお考えなのか。

㉓車両出入口（西側）がバス停に近く危険

㉔住民の住宅玄関の鼻先から移動させること。せめて東西の通りの突き当りに移動してほしい。

㉕マンション居住者の駐車場は地下1階に作り、出入口を北泉通りと松ヶ崎通に作ってほしい。

㉖駐車場の出入口の安全確保が必要ではないか。3箇所も出入口があれば危険も増す。

㉗西側の車の出入口に関しては、左折での入場待ち車線や、右折での入場待ちする車線を敷地側にセットバックして確保する等の対策が必要。

計画としております。また、入居者には不要な急発進や出入口での一旦停止等の注意喚起を促す工夫（掲示板等）を検討いたします。

尚、計画地に面する各道路につきまして、交通量調査を実施し、現状の交通量の確認を行い、総合的に判断した見解を後日お示し致します。

【駐車台数に関するご意見】

- ①406戸に対しての駐車台数235台（計画57%）は少ない。
- ②駐車台数は324台（80%）以上確保必要。
- ③計画されている駐車スペースでは絶対に不足している。

【機械式駐車場に関するご意見】

- ①機械式駐車場の騒音はどのくらいか。周囲の住民のためにも騒音対策は不可欠です。
- ②外側に立体駐車場がきてもその分のバックがあればまだよい。
- ③設計者は車の動きをどのように設定して地上4段駐車場を設けたのか。車の収納に手間取れば渋滞につながる。車場面積を増やし、複数の出入口が必要。

【その他の全般的なご意見】

- ①車両出入口の遮断機は音の出ないものにする。
- ②平面駐車場・機械式駐車場・バイク置き場・ゴミ置き場・デイスポージャー処理槽を全て地下に設置してほしい。
- ③地下駐車場に移動した空場所に新しく棟を建設し、増えた戸数分5建案から3階建案に変更すること。  
地下に駐車場施設を作ることで、新入居者にも、雨に濡れない、車が汚れにくくなる、インフラ設備のメンテナンスがしやすくなるなどメリットがある。
- ④北側道路は道幅が6mなく用水路もあり細いので、ゴミ収集車が頻繁に出入りしないように、ゴミ回収施設を地下駐車場内に設置すること。
- ⑤デイスポージャー処理（生ごみ）施設も地下駐車場に設置すること。  
デイスポージャー処理槽は生ごみが大半で、臭いの配慮やメンテナンスが必要なため、地下に作ることをお互いに望ましい。
- ⑥地下駐車場出入口は、6m+歩道を確保している西側と南側に作り、北側に車両出入口・ピロティ（車路）・エントランス出入口を作らないこと。  
道幅と歩道を有する道路からの出入りの方が安全を確保しやすい。地下に駐車場を作ればピロティ（車路）を作る必要がなくなる。正面エントランスも西と北2つも必要がなく、歩道もある安全な西側に一つで十分である。
- ⑦引っ越しトラック等の長時間駐車がないよう敷地内駐車を考慮してほしい。
- ⑧目立つところに救急車等の駐車スペースを作してほしい。
- ⑨北泉通りの交通渋滞は1年で数える程、それが問題と思うなら店舗を誘致するべきではない。
- ⑩小さな畑を営んでいて作物を育てている。車出入りによる排気ガスの心配、日照時間の短さによる作物の心配。

【駐車台数に関するご意見に対する見解】

- ①～③京都市の「京都市中高層建築物等の建築物等に係る住環境の保全及び形成に関する条例施行規則における特定共同住宅の駐車場の設置の基準」では本計画地が公共交通機関の利便性の高い地区に該当し、駐車場設置基準は計画戸数に対し15%以上確保する規定がございます。駐車場設置基準を遵守し、周辺マンションの利用者を踏まえ駐車台数を計画しております。

【機械式駐車場に関するご意見に対する見解】

- ①機械式駐車場のメーカーや動力方式の違いもございますが、一般的に作動時の音量は音源から1mの距離で約58～64dBです。（音の距離減衰により離隔距離が離れるほど音量は小さくなります。）構想計画の場合、道路に面する住棟計画の内側に機械式駐車場を配置し、建物を壁とした音の遮蔽効果も期待できるため、機械式駐車場の作動音によるご迷惑は、お掛けしないと予測しております。
- ②機械式駐車場は住棟を隔てた敷地中央部に配置する事により、景観形成、街並み保全を考慮いたしました。
- ③限られた敷地を有効活用するため、機械式駐車場を採用しております。通常生活の中で、一度に多数の車両が機械式駐車場を作動させる機会はほとんど発生しないと思われます。仮に複数の出入りが発生しましても敷地内車路などでの待機が可能であり、公道上での渋滞には直接影響しないと存じます。

【その他の全般的なご意見に対する見解】

- ①今後の詳細計画におきまして車両出入口のチェーンゲート等は、機械音等の音量が少ない機種を選定を検討いたします。
- ②～⑥デイスポージャー処理槽は地下式としています。駐車場、バイク置き場、ごみ置き場等を地下に設置することは考えておりません。
- ⑦引っ越しトラック等の大型車両の専用駐車スペースは設けておりませんが、周辺の皆様に極力ご迷惑をおかけしないよう管理会社と協議いたします。
- ⑧救急車等の専用スペースを設置することはいたしかねます。北側駐車場に宅配サービス車などのスペースは確保しております。
- ⑨車両出入口の位置につきましては、普段からの交通渋滞を避けるためにも、店舗の車両出入口は北泉通り、共同住宅の駐車場出入口は松ヶ崎通り及び北側道路に面した位置にそれぞれ分散して設置する計画としております。店舗につきましては、地域の皆様もご利用いただける店舗誘致を検討しております。
- ⑩畑との位置関係が分かりかねますので、お答えいたしかねます。日照時間につきましては京都市の「京都市中高層

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>⑪宅急便、デリバリー、郵便車両等の駐車場が必要である。(交通障害となる。)</p> <p>⑫来客用駐車場を設けるべき。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>建築物等の建築物等に係る住環境の保全及び形成に関する条例」に基づき、説明対象範囲の方々には日影図の説明を行って参ります。</p> <p>⑪宅配などのサービス車両用の駐車スペースは、北側に設置しております。</p> <p>⑫来客用駐車場は設ける計画としております。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p>自転車・歩行者出入口について</p> <p>【自転車・歩行者出入口に関するご意見】</p> <p>①北側道路は幅員狭く歩道もない。現状開発案では北側道路に自転車通行量が増加する。</p> <p>②北側中央の歩行者・自転車出入口の廃止し、松ヶ崎通りへの通路を整備してほしい。</p> <p>③自転車を北泉通りへ誘導するために南北通路を拡幅し、アクセス改善してほしい。</p> <p>④自転車置場も敷地内南側へ整備。</p> <p>⑤北泉通りに歩行者・自転車等がある程度誘導してよいと考える。</p> <p>⑥406戸の車、自転車等が、せまい道路にあふれバスも渋滞し事故が起きやすい。</p> <p>⑦公園横の歩行者、自転車出入口は外部の人間が入れないになっているのか。</p> <p>⑧人家に面している所への出入口は絶対やめてほしい。</p> <p>⑨公園に側の歩行者・自転車出入口を学生館側に付け替えてほしい。</p> <p>⑩北側に出入口が集中しているのはなぜか。</p> <p>⑪北側出入口は昼夜問わず出入りが多くなり、負担が多い。</p> <p>⑫正面エントランスは西側だけにしてほしい。</p> <p>⑬サブエントランスを南側にしてほしい。</p> <p>⑭出入口は歩道のある西、南側に集約すべきである。</p> | <p>【自転車・歩行者出入口に関するご意見に対する見解】</p> <p>①～⑥自転車出入口につきましては南側にも出入口を計画しておりますので、自転車の出入りは北側だけに集中せず、入居者の目的地の方角により分散可能な通路配置としております。</p> <p>⑦自転車出入口の要所にはセキュリティを設け、入居者以外の第三者が侵入出来ない構造としております。</p> <p>⑧～⑭歩行者出入口につきましては、構想計画において北西角にメインエントランス（玄関）を配置し、西側と南側に分散してサブエントランスを設置しております。</p> <p>今後は、頂いたご意見を参考にメインエントランス（玄関）を歩道のある西側中央部に変更し、北側の出入りに人が集中しないように検討いたします。西側メインエントランス以外にも北側には入居者の通路及びサブエントランス、南側にサブエントランスを計画し、入居者の動線が分散できる配置計画とします。</p>                                                                                                                                             |
| <p>プライバシーについて</p> <p>【プライバシーに関するご意見】</p> <p>①ルーフバルコニーからのぞき込まれる。</p> <p>②屋上バルコニーは眺望対策上やめてほしい。</p> <p>③最上階バルコニーを北側に設置しないでほしい。</p> <p>④外向きのバルコニーを内側にして眺望対策をしてほしい。</p> <p>⑤バルコニーは敷地内の緑地向きにすべきである。</p> <p>⑥敷地外側建物のルーフバルコニーと敷地内側建物のソーラーパネルを逆にすべきである。(特に低層の住宅地に面するところ)</p> <p>⑦隣地の眺望対策を十分にとってほしい。</p> <p>⑧道路に面するベランダは目隠しを付けてほしい。</p> <p>⑨高層階からの既存住宅への見降ろし回避策の工夫</p> <p>⑩まわりは低層住宅であるから上層階からはかなりの範囲で家の中が覗けることとなりプライバシー保護の観点からも問題がある。</p> <p>⑪眺望対策を具体的に示してほしい。</p> <p>⑫完成後の入居の近隣住居者へのプライバシーな視線がない配慮を十二分に願いたい。</p>                                                                             | <p>【プライバシーに関するご意見に対する見解】</p> <p>①～③屋上ルーフバルコニーにつきましては、不特定多数の方が利用できない施設であることをご認識頂いた上で、分譲マンションの施設として設置させて頂きたく考えております。</p> <p>今後は、西側、北側及び南側住棟の屋上のルーフバルコニーの手摺り位置や塔屋位置につきまして、道路から後退させて真下を容易に見下ろせない工夫をいたします。</p> <p>④⑤バルコニーを敷地内の緑地向きにすることはいたしかねます。</p> <p>⑥ルーフバルコニーと太陽光パネルの位置を逆にすることはいたしかねます。</p> <p>⑦～⑫</p> <p>&lt;各住戸のバルコニー（ベランダ）について&gt;</p> <p>各住戸のバルコニー（ベランダ）は一定の開放性を保持したく存じますので、目隠し等の設置は考えておりません。バルコニー（ベランダ）の手摺りは、入居者が住戸内で着座した状況から容易に周囲を見渡せない素材を検討いたします。</p> <p>&lt;屋上ルーフバルコニーについて&gt;</p> <p>西側、北側及び南側住棟屋上のルーフバルコニーの手摺り位置や塔屋位置につきまして、道路から後退させて真下を容易に見下ろせない工夫をいたします。</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>⑬中高層条例第7条2項を厳守し、フェンス等の工夫をしてほしい。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>⑬「京都市中高層建築物等の建築物等に係る住環境の保全及び形成に関する条例」の第7条(2)について、具体的な基準が無いことを京都市に確認いたしました。が、条例趣旨を考慮し、フェンスやバルコニー立ち上りの材質、植栽計画などで工夫いたします。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p>提供公園について</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p>【提供公園の位置に関するご意見】</p> <p>①公園は敷地北西角に設置してほしい。</p> <p>②公園を西方向にしてほしい。</p> <p>③公園設置基準で出入口は交通量の激しい道路を避けるよう求めているので、松ヶ崎通りと北側の道の両方からエントリーできて子供も老人も安心して利用できるのは北西角である。</p> <p>④北側の公園は公平性をきたすため、横に長く作り、その後ろに中央の緑地を配置し、北側住民の安全と平穏、景色とプライバシーを確保すること。</p> <p>⑤住民専用広場と提供公園を隣接するのが好ましい。<br/>⇒理由(1)緊急時の利便性が高い。理由(2)日当たりが悪く圧迫感がある。</p> <p>⑥災害時に北東角の公園まで避難するのは厳しい。(特に年寄り)</p> <p>【提供公園の広さに関するご意見】</p> <p>①計画公園の面積は他の公園が廃止される分(面積・避難場所)を計画公園で賄うことはないと考えてよいのか。</p> <p>②計画の公園だけでは十分な広さが確保できていない。</p> <p>③やや広めの公園を設け、防災設備を設置。</p> <p>【提供公園の管理に関するご意見】</p> <p>①深夜に公園にたむろ、騒音問題あるいは犯罪など様々な問題を目にする。公園の管理者・責任者の所在を明らかにし、早期問題解決ができるようにしてほしい。</p> <p>②公園を京都市へ帰属し管理するということだが、京都市は財政難のため公園整備はできないという。地域のニーズに応じた公園として維持できるのか。</p> <p>③新設の公園の管理は建設会社がずっと責任を持ってほしい。京都市管理は他事例を考えると不安。</p> <p>④公園の管理は京都市が行うと聞いたが、防犯面、景観維持等管理できるのか不安。</p> <p>⑤公園と緑地を分けずに公園を広くしてほしい。</p> <p>【その他の全般的なご意見】</p> <p>①「地域のニーズに応じた公園」の地域のニーズは何か。また、ニーズを誰から得たのか。</p> <p>②計画公園は衛生面や「周辺地域を含めたコミュニティの貢献」ためにも、公園への日影の影響を考慮すべき。</p> <p>③設計及び運用方法、管理方法を決め、北側公園の騒音、眺望、防犯を配慮し、北側道路に面する住民の生活を脅かすことのないようにしてほしい。</p> <p>④公園と隣接する通路からの子供の飛び出しによる接触事故がある。</p> <p>⑤緑地(公園)に防災用井戸、トイレ等を設置すること。</p> <p>⑥公園の概要を具体的に示してほしい。</p> | <p>【提供公園の位置に関するご意見に対する見解】</p> <p>①～④提供公園につきましては、京都市とも協議を行い、比較的交通量が少なく安全な位置である本計画地北東部に計画をしております。</p> <p>⑤⑥提供公園の位置を変更しましてもお住まいの場所により、近くなったり、遠くになったりするものと存じます。また、提供公園に対する日影影響に関して、一般敷地と同様に建築基準法上の規制を受けますので、規制を遵守した建築計画としております。</p> <p>【提供公園の広さに関するご意見に対する見解】</p> <p>①～③「京都市都市計画法に基づく開発許可制度の手引」(公園の基準)に基づき、構想計画での提供公園の広さは開発区域の面積や計画建物戸数により算出しております。他の公園との関係はございません。</p> <p>【提供公園の管理に関するご意見に対する見解】</p> <p>①～④提供公園は「京都市都市計画法に基づく開発許可制度の手引」(公園の基準)に基づき、開発事業者が整備した後、京都市に帰属します。その後の維持管理は京都市で行うことになります。</p> <p>⑤提供公園は開発工事完了後、京都市に帰属させていただきます。本計画地とは別々の敷地となり、基本的に境界線は構造物や塀等で区画しますので一体利用する事は出来ません。また、提供公園と本計画地の緑地等との一体利用については京都市にも協議し、一体利用出来ないことを確認しております。</p> <p>【その他の全般的なご意見に対する見解】</p> <p>①地域の皆様から頂いた意見書の内容及びご要望事項がニーズと考えております。ご意見をお聞きし、出来る内容、出来ない内容を整理し、京都市と協議を行い、決定して参ります。</p> <p>②～④ご意見を踏まえながら今後、提供公園を管理する京都市と詳細協議を行います。尚、提供公園に対する日影影響に関して、一般敷地と同様に建築基準法上の規制を受けますので、規制を遵守した建築計画としております。</p> <p>⑤～⑦提供公園を管理する京都市との協議完了後、概要、内容を後日お示しいたします。</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>⑦公園の内容を明確にしてほしい。</p> <p>⑧公園の一部に集会所等交流しやすい場所の設置。</p> <p>⑨公園は地域活動の拠点、地域防災の拠点となるような設備をしてほしい。</p> <p>⑩土砂災害指定区域の小学校、交通事故の危険性がある児童館の移転に加え、新しい住民の増加に伴い集会所の設置等を期待していた。しかし財政破綻した京都市に望むのは不可能です。これらを踏まえた上で住民の納得の得られる開発をお願いします。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>③～⑩京都市地域コミュニティ活性化推進条例に規定する住民組織にご意見をお伝えし、提供公園を管理する京都市も交えて可能性について協議いたします。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p>インフラについて</p> <p>【インフラに関するご意見】</p> <p>①浸透の変化によって雨水排水があふれ出る危険。</p> <p>②北東角ではタ立の際、度々冠水していた。雨水はグラウンドで吸水されていたが、マンションでは冠水が起きないような試算はあるのか。</p> <p>③眺望・インフラ品質の低下（上水道の水圧低下や下水道のトラブル）が見込まれる。</p> <p>④気候変動により異常気象も考慮すると雨水排水を改良してもオーバーフローは想定される。（従来、グラウンドであった場所にマンションが建つため地面に浸透していた雨水が全て排水設備に流入することにも留意）</p> <p>⑤ディスポーザー処理場とは具体的に何をするとところか教えてほしい。</p> <p>⑥ディスポーザー処理場は24時間稼働しているのか。騒音はないのか。</p> <p>⑦ディスポーザー処理場メンテナンスのための車両の出入りはあるのか。</p> <p>⑧ディスポーザー処理槽は開発エリア中央ではだめなのか。</p> <p>⑨水道・ガス工事のため、道路三方（南、北、西）を掘り起こすのか。</p>                                            | <p>【インフラに関するご意見に対する見解】</p> <p>①～④雨水排水を含む各インフラ整備は、今後京都市及びインフラ管理者との協議を行います。</p> <p>雨水排水計画の場合、京都市との協議の中で計画地内の新たな土地利用による流出量を計算し放流先の能力に支障がないか確認した上で京都市と協議いたします。協議により必要に応じて、改良や施設の設置等を行うこととなります。</p> <p>その他のインフラ整備についても雨水排水計画と同様に既存インフラへの影響の有無を各インフラ管理者と協議を行います。</p> <p>⑤「処理場」ではなく「処理槽」となります。ディスポーザー処理槽とは、各住戸のディスポーザー粉砕機からの排水（台所排水）を公共下水道に放流できる水質にするための水槽です。</p> <p>⑥24時間稼働します。ディスポーザー処理槽は地中に設置していますので、騒音は最も近い構想計画住戸でも影響が無いレベルになります。</p> <p>⑦メンテナンスのための車両出入はあります。メンテナンスに必要なスペースを設ける予定です。</p> <p>⑧ディスポーザー処理槽の位置はメンテナンス車両が近寄りやすい場所、道路内の排水本管に接続しやすい場所、マンション全住戸の台所排水を集めやすい場所等の条件を総合的に判断して計画地内の北側道路付近で計画しております。</p> <p>⑨各インフラの引き込み位置も含め各管理者との協議の上決定します。</p> |
| <p>店舗について</p> <p>【店舗に関するご意見】</p> <p>①もうマンションはいらないと思ってます。近くに駐車場のあるスーパーが少ない。広い土地に松ヶ崎が活性化できるスポットを作ってほしい。</p> <p>②風景にあった外観のスーパーができれば願っている。</p> <p>③店舗は必要なのか。すぐ郊外にスーパーは複数あり、街の活性化にとって子育て世代にはグラウンドの代わりにするスペースが必要である。</p> <p>④周辺住民のストレスを考慮し、商業施設の営業時間を10時～17時にしてほしい。</p> <p>⑤臭いの強い食品を販売し、近隣に臭い充満することのないように願っています。</p> <p>⑥店舗はスーパーを置いてほしい。</p> <p>⑦400世帯なのでスーパーあれば便利と思う。</p> <p>⑧コンビニの場合は生鮮コーナーが欲しい。その際、地産の紹介コーナーを設ければ、区役所との立地条件に添うと思う。（コンビニならATMの設置との利点がある。）</p> <p>⑨店舗には、郵便局や銀行の出張所など、公共性の高い事業に優先的に割り当てること。</p> <p>⑩マンションはいらないので、高齢者がすぐ行けるスーパーにしてください。</p> | <p>【店舗に関するご意見に対する見解】</p> <p>①～⑩店舗の種類につきましては、計画段階であり確定しておりません。計画地は、第1種中高層住居専用地域である為、建築基準法上、店舗の床面積は500㎡を超えることはできません。今後、店舗業者が決定次第、営業時間や店舗の外観等について検討して参ります。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>①渋滞の原因となる店舗を北泉通りに面して作るのか。</p> <p>②北泉通り側の店舗駐車場を見直ししてほしい。</p> <p>③周辺道路に迷惑駐車が増える。警察と協議し駐車禁止にしてほしい（特に商業側）</p> <p>④南東角はスーパーが入ると聞いている。北泉通りの迷惑駐車が予想されるので十分なスペースと警備員の配置をお願いする。</p> <p>⑤店舗駐車場は見直しが必要。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>⑪～⑮交通渋滞を避けるために、店舗の車両出入口は北泉通り、共同住宅の駐車場出入口を松ヶ崎通り及び北側道路に面した位置にそれぞれ分散して設置する計画といたしております。500㎡以内の規模の商業施設の駐車台数として適正と考えております。今後店舗業者が決定次第、迷惑駐車等に関するご意見への対応及び安全上の対策について協議いたします。</p>                                                                                     |
| <p><b>販売について</b></p> <p><b>【販売に関するご意見】</b></p> <p>①事業主5社の販売基本方針を明確にし、統一してほしい。</p> <p>②「高齢者から子育て層まで幅広いニーズに合った住宅」とは具体的に回答がほしい。</p> <p>③現在マスコミでも取り上げられている富裕外国人による投資目的購入の禁止。単独の住居目的で購入希望者のみに販売することを強く希望する。</p> <p>④販売は3～4年かけてゆっくりとしてほしい。</p> <p>⑤幅広い年齢層が住める形態にしてほしい。</p> <p>⑥居住しないものへの販売を避け、ゴーストタウンにならない対策をお願いする。</p> <p>⑦分譲後、賃貸に出されたときはどう対応するのか。売ったら終わりか。</p> <p>⑧松ヶ崎の特性を理解した若い世代に住んでいただき、地域に溶け込んでほしい。</p> <p>⑨住戸スペースが狭い。子供とともに永住できないのではないか。これでは地域住民との交流等が減り、松ヶ崎のイメージダウンになる。長く住み続けられるような仕様に変更してほしい。</p> <p>⑩民泊など簡易宿泊が見受けられる場合は出入り禁止措置をとること。改善なければ開発事業者で買い取ることを入居者と締結すること。</p>                                                                        | <p><b>【販売に関するご意見に対する見解】</b></p> <p>①～⑨「高齢者」、「若者」と限定することなく、幅広い年齢層の方に購入していただけるような共同住宅を計画しておりますが、具体的な販売計画等につきましては今後の検討となります。</p> <p>又、投資目的や購入後に賃貸に出される方を制限することは出来ません。</p> <p>⑩分譲時に通常購入者に説明が義務付けられている「重要事項説明書」において専有部分の用途制限を設けており、いわゆる民泊等の簡易宿泊施設として利用する事は出来ません。</p> |
| <p><b>地域コミュニティ・自治会について</b></p> <p><b>【地域コミュニティ・自治会に関するご意見】</b></p> <p>①地域が荒れることは避けてほしい。</p> <p>②新旧住民が仲良くできる配慮をお願いする。</p> <p>③京都市中央部と違い、コミュニティが確立している。そこに1000名以上が新たに来ることへの配慮しているのか。</p> <p>④地域コミュニティの維持向上につながる計画にしてほしい。</p> <p>⑤地域を理解し、地域住民と共に「良好なまちづくり」を推進するべき。利潤追求だけ優先すれば将来的には結局高くつくものになる。</p> <p>⑥管理組合で市政協力員、民生委員、体育振興委員等を独自選出し、地域コミュニティに参画、必要費用（自治会費）も負担すること。</p> <p>⑦地域活動行事にマンション管理組合の積極的協力・連携が図られること。</p> <p>⑧地域コミュニティに対して入居者が地域の一員となるようにソフト面での協力をしてほしい。</p> <p>⑨マンションの販売までは事業者が地域住民に配慮してくれるかもしれないが、売却以降は区分所有者（管理組合）が地域のことを配慮していただけるとは到底思えない。</p> <p>⑩マンション組合を設置するなど、地域住民がマンション住民と協議できるようにしてほしい。</p> <p>⑪マンション内住民同士が交流し、啓発・協力する雰囲気が出にくい。</p> | <p><b>【地域コミュニティ・自治会に関するご意見に対する見解】</b></p> <p>①～⑪入居者の地域の皆様とのコミュニティ形成や地域活動への参加を促す為、「京都市における自治会・町会の加入促進に関する協定」に基づき、住宅販売時において、「自治会加入啓発のチラシ」や「加入連絡票」等を配布し、自治会の取り組みを説明することで加入の働きかけに協力いたします。</p>                                                                       |

| 防災について（避難場所等）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>【防災に関するご意見】</p> <p>①大規模災害に備え、緊急車両が迅速に進入できるよう敷地内に公道を設けるべきである。</p> <p>②消防車も入れない建物を建てることを消防署は許可するのか。</p> <p>③消防計画が不明。（消火栓位置、容量、自主消防隊の組織化）</p> <p>④大火災時において消防車が入れないので人命救助が必要な場合はどのようにするか不明。充分配慮をお願いしたい</p> <p>⑤15m超の建物が大火害で倒壊した場合、周辺建物に大きな被害が出る。避難や緊急車両の進入が困難になる。</p> <p>⑥マンション内住人に限っても、災害時避難設備が不足している。</p> <p>⑦防災上、東西に一本の公道を作ること。</p> <p>⑧二次災害を考え、建物中央、緑地外側にしたい。</p> <p>⑨全住戸にはしご車が到達できるようにすべきである。</p> <p>⑩計画地は高台にあり、洪水浸水に対して比較的安全。避難場所として利用できるようにしてほしい。</p> <p>⑪災害時に避難場所として、地下シェルターを併設し、緊急時に地域住民にも開放していただけること。</p> <p>⑫かつては避難場所であった。京都工繊だけでは賄えない。既存住民の避難場所を奪うことが京都市の「まちづくり」ではないと信じている。</p> <p>⑬北西角に位置するグラウンドは60年以上、地域の避難場所であったため、公園は北西角に設置してほしい。</p> <p>⑭周辺住民が避難場所として利用できるように、北泉通、松ヶ崎通とも、擁壁に複数の切通しを設け、階段など擁壁を越えられる構造物を設置してほしい。</p> <p>⑮マンションに備蓄倉庫、集会スペースを設置するなど、設計に防災対策を盛り込んでほしい。</p> | <p>【防災に関するご意見に対する見解】</p> <p>①～⑧緊急時の消防活動や住民の避難経路などにつきましては、今後京都市消防局等の関係諸官庁と協議し、適切な建物構造や設備設置を計画してまいります。本計画地内に新たな公道及び敷地内通路を設けることは指導を受けておりません。</p> <p>⑦～⑨本計画地を分断するような東西道路の新設は考えておりません。構想計画に関する防災について京都市消防局他関係部署と緊急時の消防活動や住民の避難経路等について協議しました。今後も詳細について協議を行います。</p> <p>⑩～⑮共同住宅の計画である為、本計画地内に避難場所及び地下シェルター等を設置することはいたしかねます。提供公園に防災用井戸及びトイレを設置する事につきましては、京都市との協議となります。尚、トイレにつきまして、「京都市都市計画法に基づく開発許可制度の手引」（公園の基準）では公園面積2000㎡以上で設置が必要となっております。今回の提供公園面積（約1200㎡）では設置いたしません。</p> |
| 学校受け入れについて                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p>【学校受け入れに関するご意見】</p> <p>①小中学校の増員対策と地域安全の確保。</p> <p>②子育て世代の住民が増えると予想されるが、学区内小学校と連携できているのか。</p> <p>③人数が増えれば教室は足らなくなる。事業者として校内に校舎を建てられてはどうか。</p> <p>④松ヶ崎小学校の受け入れは可能なのか。</p> <p>⑤松ヶ崎小学校、学童保育所では狭くかつ遠い。従来の住民と入居者の共存ができるように教育環境等総合的に検討してほしい。</p> <p>⑥戸数が多すぎるので、松ヶ崎学区への影響が大きい。</p> <p>⑦松ヶ崎小学校では7クラス位の部屋を必要とする。松ヶ崎地域における近年のマンション建設増加が予想され、教育に支障が生じると思うので、400世帯を半数の200世帯に減らしてほしい</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>【学校受け入れに関するご意見に対する見解】</p> <p>①～⑦本事業につきまして京都市の教育委員会には説明しております。現状具体的な指示、指導などはございませんが、今後も継続的に協議を行う事になるかと存じます。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 近隣周知方法について                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p>【近隣周知方法に関するご意見】</p> <p>①11/21説明会の議事録の公開または配布をしてほしい。</p> <p>②見解書の公表とともに意見書（原文）の公表をしてほしい。</p> <p>③見解書が京都市によって公表された翌日には、その内容の配布をしてほしい。</p> <p>④今後の説明会を録画し無編集で、誰もが見られる動画サイトに永久掲載してほしい。</p> <p>⑤地域と協議を続け、納得できる計画にするべきである。住民間の分断が起きかねない。地域がさらに魅力的になる開発であるべきである。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>【近隣周知方法に関するご意見に対する見解】</p> <p>①～④各ご意見の配布、公表、掲載は行いませんが、事業者の見解書が公開される日が分かればスケジュール等のお知らせを行います。</p> <p>⑤⑥今後も地域と継続協議させていただきます。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>⑥日照や眺望問題がある為、住民への聞き取りは充分に行う事。</p> <p>⑦計画について長谷工より一切連絡なし。12/3に住人方により初めて知った。このような杜撰なことで良いのか。</p> <p>⑧地域住民に情報開示が遅すぎる。</p> <p>⑨11/21の説明会で初めて縦覧期間 11/14~11/28 と知った。事前の告知も意見書の準備もない。事業主代理は誠実に対応してほしい。</p> <p>⑩「京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例」第三条、第四条、第五条に定める、市、事業者、市民の責務を果たしたとはいえ、禍根を残すと言わざるを得ない。</p> <p>⑪模型を作ってほしい。</p>                                                                                                                                          | <p>⑦～⑩京都市が定めている「京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例」の手続きに基づきご説明をさせて頂いております。</p> <p>尚、上記条例に基づくものではありませんが、周辺の皆様方には条例で定める意見書提出締め切りまでに意見書の参考様式を添付した「ご案内」を配布（2022年11月30日実施）させて頂きました。また、任意の説明会を開催（2023年1月29日開催）するなど、事業者として出来る限り多くの方々に構想計画の内容を知って頂き、より多くのご意見を賜る工夫をさせて頂いております。</p> <p>⑪計画建物の説明用模型の作成は予定しておりませんが、今後も皆様方に対し計画建物のイメージが分かりやすい資料を工夫し作成いたします。</p>                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p><b>工事について</b></p> <p><b>【工事に関するご意見】</b></p> <p>①解体工事の騒音等は迷惑ないように最大限の配慮をお願いする。</p> <p>②登下校時に工事車両で事故がないように安全対策には気を付けてほしい。</p> <p>③解体工事に伴う防音壁についても圧迫感等が否めない。</p> <p>④外周の石垣はどうなるのか。解体後市民に売ってほしい。</p> <p>⑤大型車両が北泉通り以南の松ヶ崎通りを通行しないよう配慮してほしい。</p> <p>1) 工事車両ルートとして北泉通り以南の松ヶ崎通りの通行を許可しないこと。</p> <p>2) 工事車両出入口を複数設置し、主の出入口を松ヶ崎通りに設けないこと。</p> <p>3) 特定の出入口に集中しないこと。</p> <p>4) 産業収集車等の大型車両が北泉通り以南の松ヶ崎通りの通行を許可しないこと。</p> <p>⑥葵学区含む自治会・町内会と工事車両ルート等の事前協議をお願いする。</p> | <p><b>【工事に関するご意見に対する見解】</b></p> <p>①②解体工事は騒音・振動等で、極力ご迷惑をお掛けしないよう対策を講じます。また工事用車両につきまして事故防止に努めます。引き続き開発工事・新築工事も含め皆様方のご理解、ご協力を賜りますようお願いいたします。</p> <p>③防音壁は万能板の事であると理解しますが、解体工事及び新築工事では防音、防塵及び防犯上の観点から万能板を設置しております。ご理解賜りますようお願いいたします。</p> <p>④外周の石垣は解体工事時に撤去いたします。石垣をお売りすることはいたしかねます。</p> <p>⑤工事用大型車両通行を含む建築工事体制は構想段階の現時点では詳細な施工計画を行っておりません。解体工事での車両ルート等の実績を踏まえ注意点や改善点を考慮し、京都市地域コミュニティ活性化推進条例に規定する住民組織と相談させて頂きながら施工計画を検討いたします。</p> <p>尚、工事車両ルート等の施工計画につきましては、今後予定されている開発工事前や「京都市中高層建築物等の建築物等に係る住環境の保全及び形成に関する条例」の手続き時に説明対象範囲の皆様方にご説明、周知させて頂く予定です。</p> <p>⑥施工計画（特に工事車両通行ルート）につきまして、必要に応じて協議をさせていただきます。</p> |
| <p><b>ゴミ置場について</b></p> <p><b>【ゴミ置場に関するご意見】</b></p> <p>①ゴミ置場は敷地内に1ヶ所。ゴミ置場から遠い住戸の者が敷地外のゴミ置場に出すことへの対処はどうするのか。</p> <p>②ゴミ置場が不足している。計画戸数に対して少ない。</p> <p>③ゴミ置場は中央に1ヶ所。住民の一部が指定ゴミ置場以外に出した際、道路がゴミであふれる。どう考えているのか。</p> <p>④ゴミの収集は日中だけにしてほしい。</p> <p>⑤ゴミ置場を中央の緑地側にするのはどうか。</p>                                                                                                                                                                                      | <p><b>【ゴミ置場に関するご意見に対する見解】</b></p> <p>①～⑤頂いたご意見を参考に、北側ゴミ置場から遠い住民の為、本計画地内に1ヶ所ゴミ置場の増設を検討いたします。ただし、ゴミ収集作業は北側の1ヶ所となります。ゴミの廃棄について住民のマナーやルールに関する事項は、管理規約等で啓発いたします。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p><b>その他</b></p> <p><b>【引き渡し後の管理についてのご意見】</b></p> <p>・マンション内に管理人の常駐、地域住民からの苦情申し入れ等に対する受付窓口の設置をお願いする。</p> <p><b>【その他のご意見】</b></p> <p>①かんば生命のときは人の動きが8時間であったが、今回は24時間人の動きがあり、静かな住宅地ではなくなる。</p> <p>②市内住宅地に高層マンションの建設は絶対に反対。</p> <p>③開発構想届に書いてあるように地域と協議を続け、地域住民が納得して受け入れられる計画にしなければなら</p>                                                                                                                                                                   | <p><b>【引き渡し後の管理についてのご意見に対する見解】</b></p> <p>・管理窓口としてマンション内に管理人を配置いたしますが、運営体制については今後検討してまいります。</p> <p><b>【その他のご意見に対する見解】</b></p> <p>①～③かんばの事務所から共同住宅となりますので、従来の環境とは異なる部分も生じますが、今後も皆様方のご意見を参考にしながら計画を進めて参りますので、ご理解、ご協力の程お願いいたします。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>い。</p> <p>④路線価が上がり、昔から住んでいる住民は税金が払えなくなり、出て行かざるをえなくなる。</p> <p>⑤マンションの老朽化、住民らの高齢化は将来的な問題である。長期的な構想、マンション更新計画を示してほしい。</p> <p>⑥設計上の前提条件を具体的に示してほしい。</p> <p>1) 形態（賃貸・分譲）</p> <p>2) ターゲット（年齢・家族構成）</p> <p>3) 予定販売価格帯、面積、タイプ</p> <p>4) 世帯数、予測住民数</p> <p>5) 学区、通学児童・生徒の予測数、予想通学路</p> <p>6) 子育て世代への支援</p> <p>7) 入居予定店舗の業種・形態、面積、規模</p> <p>8) マンション管理方法（管理組合、ごみ回収方法、管理人の有無等）</p> <p>9) 防災対策（備蓄庫、集会スペースの有無等）</p> <p>⑦説明会では代理人が司会も回答もしていたが、事業主も出席し、周辺住民の意見を聞き、会場の雰囲気把握し、責任のある回答をすべきである。</p> <p>⑧開発構想届出「代理者」は、『開発構想に係る意見書の提出について』以下、「意見書の参考様式」においても、何ら同「代理者」等に関する具体的なかつ合理的説明が見られず、既に市民に対する「説明義務違反」（不作為・理由不備等）が明白である。</p> <p>⑨ベランダにシャッターは設置されるのか。多くの住戸で同じような時刻に開閉されると騒音問題になる可能性がある。</p> <p>⑩西側ベランダからの西日の反射は苦痛。</p> <p>⑪「松ヶ崎プロジェクト」構想案には反対。閑静な住宅街にはふさわしくない。植樹や法定上の公園を設けたところで、周囲の住環境との融和が図られているとは言えず、孤立した住空間となるため、「良好なまちづくり」という視点を土台に据えた構想案を変更してほしい。</p> <p>⑫この地区にふさわしい小規模マンション、戸建てなら理解できるが、大型マンションは絶対反対。</p> <p>⑬他の意見も聞き、歓迎される構想を再提案してほしい。</p> <p>⑭松ヶ崎は北に妙法の山を持つ1200年の歴史有する地域なので雰囲気を壊さない建物であってほしい。</p> <p>⑮以前は公的使用のため規制が緩く、害もなかった。</p> <p>⑯四方マンションで囲まれた緑地は湿気の多い京都市では夏は蒸し風呂状態になる。</p> <p>⑰外観や機能に関して、モデルとなるような開発をしてほしい。</p> <p>⑱地域住民にとってもマンションが出来て良かったと思われるよう、地域貢献する内容の設備・設計を求めます。</p> <p>⑲世帯数が多いので、入居される方も地域の一員としてより住みやすくする為にも、地域の方の理解をしてもらえるように地元の方の意見も取り入れる必要がある。</p> | <p>④路線価の設定や税金等に関するご意見につきましては見解を控えさせていただきます。</p> <p>⑤法律で義務付けられている管理組合を組成し、定期的な修繕計画を行い、維持管理がされることになります。</p> <p>⑥以下に記載の通りです。</p> <p>1) 分譲マンションです。</p> <p>2) 今後の市場動向によりますが、若年層、子育て層、高齢者、セカンド需要等の幅広いターゲットを想定しております。</p> <p>3) 分譲住戸の予定販売価格、面積、各部屋のタイプなどは、今後の詳細計画の中で決定して参ります。</p> <p>4) 住戸数は406戸を予定しております。予測住民数は仮に平均3人/戸とした場合、約1200人となります。</p> <p>5) 学区は松ヶ崎小学校区です。生徒の予測数は未定な為、お答え出来ません。通学路は教育委員会との今後の協議に基づくものと考えております。</p> <p>6) 子育て世代への支援策につきましては事業者として特に検討しておりません。</p> <p>7) 入居予定の店舗の業種、形態につきましては現状決まっておりません。面積、規模は構想計画を基準といたしますが、計画地の用途地域（第1種中高層住居専用地域）では、店舗面積は500㎡以下の制約がございます。</p> <p>8) 建物の区分所有等に関する法律第3条に基づき、管理組合の組成はございます。又、管理人も配置いたします。ゴミ回収方法につきましては今後検討してまいります。ゴミ回収は民間業者による回収を予定しております。</p> <p>9) 防災対策（備蓄庫、集会スペースの有無等）につきましては、今後検討してまいります。</p> <p>⑦事業主は髙長谷工コーポレーションに対し、計画建物における地元周辺の皆様への計画周知及び工事説明につきまして事業主代理の委任をしております。今後、開発工事・建設工事の発注も予定しており、計画建物及び工事体制等につきましても周辺の皆様方に分かりやすくご説明致したく存じます。</p> <p>⑧京都市が定めている「京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例」の手続きに基づき、ご説明をさせて頂いております。</p> <p>⑨計画しているバルコニーにシャッター等の遮蔽物は計画しておりません。</p> <p>⑩構想建物のアルミサッシやガラス手摺等での反射は想定されます。ご了承下さい。</p> <p>⑪～⑲今後も皆様方のご意見を参考に、出来るところは計画に取り入れて、より良い計画とする所存です。皆様方のご理解、ご協力を賜りますようお願い申し上げます。</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>②他にも大規模マンション開発地を見て期待していましたが、想像をこえる最悪の構想案であると思う。</p> <p>③閑静な住宅地にコンクリートの塊のような巨大マンションは似つかわしくない。</p> <p>②利便性の高い当学区内に、合理的な床単価のマンションが建設され、新しい住民が入り、学区が活性化されることに賛成。</p> <p>③周辺道路、公園に防犯カメラ（高画質）を設置し、記録・保存すること。</p> <p>④敷地周辺に街灯を設置すること。</p> <p>⑤近隣住民トラブルが発生した場合、問題解決の仲介する用意はあるのか。</p> <p>⑥400世帯増加は治安の問題になる。</p> <p>⑦バス停を設けること。</p> <p>⑧松ヶ崎山際に住んでいるが、電波障害を懸念している。悪化時には補償していただきたい。</p> <p>⑨圧迫感はレベル1（4%）以下となっているのか。根拠を示し、4%超の場合は設計変更すること。</p> <p>⑩形態率の数値はいくつか。</p> <p>⑪下鴨神社の南側マンションを参考にし、3階200戸で願います。</p> <p>⑫屋上の太陽光パネルは反射光が迷惑にならないようにしてほしい。</p> <p>⑬太陽光発電は周辺住宅への光や熱の迷惑をかけないため。計画住宅内の緑地向きにすべき。</p> <p>⑭松ヶ崎地区に相応しい規模、周辺環境の整備、近隣住民に配慮して計画し、万全を期してほしい。</p> <p>⑮鉄筋コンクリートは比較的弱い地震で破壊されること、構造により強度に違いがあること。過去の経験（阪神大震災等）を超える想定外のリスクによる万一の事態を想定できているのか。</p> <p>⑯集合住宅建設計画において、倒壊した場合、内部又は公開空地でとどまると想定ができる建物を高く建てるのが通例。（左京区の代表的な大規模集合住宅である東大路高野第三住宅が建築・配置様式の典型を提供している）</p> <p>⑰松ヶ崎横縄手町に土地に持っているが、今後色々な情報をもらえないのか。</p> <p>⑱介護施設、保育園、児童館等を設置しないのか。</p> <p>⑲マンション建築で地下水脈に影響がないことの確認ができているのか。</p> <p>④風環境について資料の提示をしてほしい。</p> <p>④計画地を松ヶ崎西通側地域のような土地区画整理を実施し、東方向に6m道路を2本、北線通りから左京総合庁舎境界に沿ってきた方向に6m道路1本を事業敷地内に作って頂きたい。</p> <p>④大型の中高層集合住宅区域として開発する方が、低層住宅専用地域にするよりも、公共の福祉により適合するか、少なくとも公共の福祉を損ねないよう計画される必要がある。</p> | <p>②本計画地では防犯等を目的とした防犯カメラを設置する場合がありますが、公道、提供公園を含む第三者の敷地に対し通行者等を撮影、記録する事は個人情報保護法等問題も生じる可能性がございますので本計画地外の撮影や記録保存はいたしかねます。</p> <p>④公道に面する本計画地周囲には緑地帯を計画しております。今後、街灯に限定せず、庭園灯等を組み合わせるなど詳細計画の中でご意見が反映できないか検討いたします。</p> <p>⑤ご意見の内容ではトラブルの種類、内容が解りかねます。事業主各社は分譲後、土地及び建物の権利を有しない事になりますので、分譲後の住民とのトラブル等について仲介する等は出来ません。</p> <p>⑥治安の問題は回答いたしかねますが、通常分譲マンションでは管理規約を中心に利用規約等を作成してルール作りを行っており、そのルールの下で生活していただく事になります。</p> <p>⑦新たなバス停を設置する事は、考えておりません。</p> <p>⑧TV電波障害につきましては、事前に専門業者により、障害の予想範囲の調査を実施いたします。構想建物が起因するTV電波障害につきましては当該構想建物建設前の映像を保持するための対策工事等をいたします。専門業者等詳細が決まり次第、個別にご対応させていただきます。</p> <p>⑨⑩京都市に確認し、圧迫感レベルや形態率に関しまして、景観協議で審査、協議の基準は無いとの事ですので数値等の検討は行っておりません。</p> <p>⑪下鴨神社南側地区の用途地域を確認いたしました。下鴨神社の東側南側一帯の用途地域は第1種低層住居専用地域で10m高度地区です。また風致地区にも指定されております。本計画地とは規制が異なるものと存じます。</p> <p>⑫太陽光パネルの設置計画では、出来る限り反射光がご迷惑にならないよう、角度、方向等の調整をいたします。</p> <p>⑬太陽光の発電効率を考え、周辺にご迷惑をかけないように一定方向の向きに設置させて頂きたく存じます。</p> <p>⑭地域の皆様方からの種々ご意見を参考にしながら、今後、環境整備も含め詳細計画を進めて参ります。</p> <p>⑮⑯建物構造計画につきましては建築基準法に基づいた耐震性を確保しております。</p> <p>⑰京都市の条例等に基づき、説明対象範囲の方には各種お知らせをいたします。</p> <p>⑱介護施設、保育園、児童館等の設置は考えておりません。</p> <p>⑲計画地の地下水脈については調査をしておりません。<br/>構想計画建物の設計にあたり、本計画地の地質調査を行った際に調査地点の地下水位は確認しております。<br/>京都市とも協議の上、井戸水等地下水をご利用されている場合、個別協議をさせていただきます。</p> <p>④構想建物による周辺の風環境の変化予測につきましては京都市の「京都市中高層建築物等の建築物等に係る住環境の保全及び形成に関する条例」に基づき、説明対象範囲の方々に変化予測の説明を行わせて頂きます。</p> <p>④本計画地は三方が道路に接しておりますので本計画地内に道路を新設する計画はございません。</p> <p>④京都市の「都市計画法に基づく開発許可制度の手引」に則り構想計画では、どなたでもご利用が出来る提供公園を本計画地北東部に計画しております。</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| 行政に対する意見                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| <p>【行政に対するご意見】</p> <p>①役所は土地が売却された際に用途地域を変更すべきであった。</p> <p>②京都市は何を基準に OK を出そうとしているのか。</p> <p>③かんぽ生命は土地目的が事業用建物であったため高さ制限が 15m であった。北山通に面していれば 15m を建てる<br/>ことができるが、この地になぜ住宅地として 15m の高さが許可されたのか説明してほしい。</p> <p>④計画地周辺は第一種低層住居地域、計画地のみが第一種中高層住居地域ということの問題だと思わなかったのか。</p> <p>⑤公共施設として利用していたから建蔽率・容積率・高さ規制は周辺より緩和された都市計画にされていたのではな<br/>いか。</p> <p>⑥公共施設として利用する建築物であれば、近隣住民の納得・理解を得られていた。</p> <p>⑦京都市都市計画局は松ヶ崎住民の意見を理解し判断検討してほしい。</p> <p>⑧用途地域の変更がないと周辺に弊害がある。用途地域の変更を直ちに実行されることを強く要望する。</p> <p>⑨京都市が土地を取得しなかったことに憤りを感じる。民間取得は法令順守だけの建物になり残念。</p> <p>⑩地域コミュニティにおける位置づけについて、行政から自助、共助、公助等ハード・ソフト面にしかるべき指導が<br/>行われること。</p> <p>⑪12m 高度地区第一種に変更を京都市長へお願いする。</p> <p>⑫郵政が民営化された際あるいは景観条例による規制の際に、当該土地の用途地域などについて見直しも行うべきで<br/>はなかったでしょうか。</p> <p>⑬京都市都市計画課のご担当者は、現在松ヶ崎周辺で居住している大切な市民の意見をしっかりと理解して判断検討<br/>してください。松ヶ崎周辺住民が失望するような結果にならないように真摯に対応してください。</p> <p>⑭京都市においては小学校等住民増加に伴うインフラの整備を求めたい。</p> <p>⑮建設地の用地種目を第 1 種中高層住居専用地域から第 1 種低層住居専用地域（15m 第 1 種高度地区⇒10m 高度地<br/>区）に変更して開発構想を見直して欲しい。</p> <p>⑯公共施設でないならば、京都市内は大文字の送り火の為に高さまわりの家と同じ 10m にすべき。</p> <p>⑰地域住民から買収した土地なので、民間に払い下げられた時点で、新たに建て替えるのであれば、周辺と同じ 10m<br/>規制の地域に戻すべき。</p> <p>⑱事業規模が大きいため、計画の再考を指導頂けるようお願いします。</p> <p>⑲民間への土地ころがしによりマンション乱立となることが、全国に知られ、それを許可した京都市は恥となる。</p> <p>⑳小学校のキャパオーバーになると感じています。土砂災害指定区域となっている現在の場所に増築はないと思いま<br/>すが、これ以上増えて子どもにしわよせが来るのはあってはならない。京都市はどのように考えていらっしゃるの<br/>でしょうか。</p> <p>㉑民間に払い下げ、住宅を建てるのであれば、本来はこの建設予定地を周辺と同じ第一種低層住宅専用地域に変更す<br/>べきであり、西側の東西道路、松ヶ崎五号線、松ヶ崎六号線、松ヶ崎七号線の東進を検討すべきだった。</p> | <p>【行政に対するご意見に対する見解】</p> <p>①～㉑行政に対するご意見につきましては、事業者としては回答いたしかねます。</p> |

以上