



2023年3月15日

京都市長様

株式会社ライフコーポレーション
代表取締役社長執行役員 岩崎 高治
大阪市淀川区西宮原二丁目2番22号

(仮称)ライフ松ヶ崎店 まちづくり条例に基づく開発構想に関する意見への見解

記

条例第9条に基づき提出されました本開発構想に対します意見書につきまして、以下に見解を示します。

意見の概要	意見に対する見解
<p>駐車場の出口は北山通り側にしてほしい。 (理由) 松ヶ崎6号線は松ヶ崎小学校の児童達の通学路であり、又宝ヶ池スポーツ公園に行く小・中学生の通り路として自転車で集団で通っている事も多く特に物品搬入のトラック等大きな車は南側がマンションの角でとても見えにくい為、子供達の自転車等巻き込まれ易い。時間帯、曜日、季節、お天気によって走っている台数が違うので運転者の立場として予想がつきにくく注意がむずかしいと思われる。 松ヶ崎6号線は道巾がせまく常に信号による渋滞もみられる為、6号線側に出口を作られるのはお客様にとっても安全性便利さの両方から見ても不利益になると思う。</p>	<p>ご意見を検討いたしました結果、北山通側につきましては、入口を出入口に変更いたします。また、東側出口の計画につきましては、設置の有無を検討いたします。 弊社は安全、安心な店舗を計画しております。</p>
<p>車両の出入口は北山通に面したところにしてください。 子供の通学路、大学生の通学路にあたる松ヶ崎6号線道路側が出入口になると渋滞を引き起こし、歩行者が大変危険です。</p>	
<p>駐車場の入口・出口は両方とも北山通り側からとするとともに、交通整理員を配置して安全の確保を図っていただきたい。 (理由) 市道松ヶ崎6号線は、道路幅員が限られており、歩道が設置されていません。しかし、この道路は京都工芸繊維大学の学生など終日通行人が多く、加えて、松ヶ崎小学校の児童の通学路にもなっています。また、松ヶ崎6号線側を出口とした場合、出口の右(南)側は極めて見通しが悪く、左(北)側は直近に信号機と横断歩道があることから、信号待ち等のスペースが乗用車1台分程度しかありません。そのため、松ヶ崎6号線側に出口を設けると、交通混雑を生み出し事故が多発することが懸念されます。</p>	
<p>車両の出入口に警備員の常駐を要望致します。</p>	<p>ご意見につきましては、真摯に受け止めます。店舗新規開店時には交通整理員を配置します。開店後については状況を確認しましたうえで、通常営業における交通整理員の最終的な配置計画を策定してまいります。</p>

意見の概要	意見に対する見解
<p>開発構想届には、京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例(以下「条例」という)第6条の規定に基づく条例施行規則第4条に規定された「必要図書」のうち、第5号に規定する「緑地の保全、緑化の推進その他当該区域の周辺的生活環境との調和に係る構想の内容を示す図書」及び第6号に規定する「その他開発事業の構想の内容を示す図面」が提出されていないか、あるいは他の図書中に僅かに記載されているのみであり、条例第8条第4項に規定する開発事業者の説明に関する努力義務を果たしたとは到底いえないこと。</p>	<p>ご意見にある条例施行規則第4条第5号及び第6号に規定する図書とは、本開発構想届出書に添付する「別添図面3」及び「別添図面4」「別添図面5」並びに「別添図面6」であると認識しており、その旨、京都市担当部局に確認しています。</p> <p>条例に基づく必要図書として弊社の開発構想届に添付し、京都市都市計画課に(確認のうえ)届出を行い、受理されており、構想段階としての当該条例が求める規定ならびに説明内容を満たすものと考えております。</p>
<p>当該開発構想届に係る説明会は、令和5年2月21日及び23日の2度にわたって開催されたが、2月21日の説明会においては、事前に当該対象土地に隣接するマンション(※1)管理組合から提出された要望書に対して一部事項について説明がなされたのみであり、また、説明会自体についても開発事業者側から1時間程度と指定されたうえで開催されるなど、条例第8条第4項に規定する開発事業者の誠意協議に関する努力義務を果たしたとは到底いえないこと。</p> <p>※1：計画地南側隣接マンション(以下同様)</p>	<p>ご意見につきましては、真摯に受け止めます。弊社は、条例に基づく説明会を2月23日に開催しました。またマンション様に対しては、2月4日に事前説明会を実施し、2月21日に説明会を別途開催し、マンション管理組合様から提出された要望書に対して、可能な限り説明しました。</p> <p>21日及び23日各説明会においていただいたご意見及び、京都市へ提出いただきました各種ご意見については、本書(意見への見解)にて可能な限り、見解をお示ししています。</p>
<p>建物の高さを最小限にし、旧 TSUTAYA と同程度に抑える。</p>	<p>お客様に快適にお買い物をして頂くため、弊社店舗として事業計画上必要な建物の高さがございます。建物の高さを旧 TSUTAYA 建物と同じ程度に抑えることはできかねますが、検討を行いました結果、建物の高さを現計画より20cm程度低くします。</p>
<p>マンションの北側の眺望を遮らないようにする。</p>	<p>荷さばき施設の2階部分につきまして、建物南側への移設を検討しましたが、事業計画上難しいという結論に至りました。ご要望にお答えすることができません、誠に申し訳ございません。</p>

意見の概要	意見に対する見解
<p>建物と境界線との間隔を最大限に取る。庭への侵入経路とならないことにも配慮する。</p>	<p>ご意見につきまして検討を行いました結果、建物西側へ計画していますスロープの幅員を縮小し、建物全体を西側へ50cm程度移動し、マンションとの更なる離隔を確保いたします。ご来店頂く多様なお客様を迎えるための設備や事業計画に必要な建物規模や搬出入施設等も必要となりますことをご理解を願います。</p> <p>なお、建物裏(東側及び南側)には扉を設け関係者以外は容易に立入りができないようにいたします。</p>
<p>マンション側の面には窓、扉、外階段を設置せず、窓を設置する場合は目隠しをつける。</p>	<p>マンション側の面には、建物内に明かりを取り入れるために必要最小限の窓は設置させていただきますが、すりガラスとし開閉ができないような仕様にいたします。マンション側へ外階段は設置いたしません。</p>
<p>換気扇すべて(調理場、トイレ、等々)はマンション側には設置しない。</p>	<p>建物内への給気口および事務室系の排気はマンション側に設置する可能性があります。作業場・トイレ等の排気口のマンション側への設置は計画を変更します。</p>
<p>エアコンの室外機をマンションに向けて設置しない。</p>	<p>空調室外機はマンションから離れた建物北西側の1階屋上に設置いたします。</p>
<p>営業時間内の店内からの音漏れがないようにする。</p>	<p>店内放送や店内アナウンスを行いますので、自動扉開閉時には多少なりとも外部への音漏れは生じます。ただし、生活に支障をきたす程度の音漏れは生じません。</p>
<p>「隣接駐輪場(※2)」の場所を変更し、荷捌き場を計画よりも北に動かす。 ※2: 開発構想届出書別添函面3参照(以下同様)</p>	<p>申し訳ございませんが「隣接駐輪場」の大幅な位置の変更は施設配置の都合よりできかねますが、荷捌き施設からの騒音でご迷惑をお掛けすることがないように、遮音壁を設置しますとともに従業員には低騒音にて作業に従事するよう指導・徹底いたします。</p>
<p>マンション側に従業員の動線が来ないようにする。</p>	<p>マンションと今回建物との間は植栽を計画しており、従業員が常時通り抜けるような通路は想定しておりません。</p>
<p>万一喫煙所設置の場合は、マンションにも北山通りにも面しない場所にする。</p>	<p>喫煙所は建物内に設け、屋外には設置いたしません。</p>
<p>害虫対策を徹底する。</p>	<p>害虫対策は徹底いたします。</p>
<p>・荷捌き場の屋根の高さまで防音壁を設置する。</p>	<p>荷捌き場のマンション側に荷捌き場の庇の高さ程度の遮音壁を設置致します。</p>

意見の概要	意見に対する見解
荷捌き場は屋根だけでなく壁、シャッターを作り内部にトラックを入れて荷捌きができるようにする。	荷捌き場のマンション側に荷捌き場の庇の高さ程度の遮音壁を設置致します。なお、本店舗ではシャッターではなく両扉を採用しています。搬出入作業におきましては、遮音壁内部まで車両を後進させて作業を行うようにいたします。
荷物の搬入時間を制限する。	荷捌き作業は午前6時～午後10時までとしています。
荷捌き場の景観に与える影響を再検討する。	荷捌き施設周囲は常に整理整頓を図ります。
出口から左折する車が対向車の妨げとならないように、ゲートを道路から引っ込ませる。	駐車場の料金徴収形態につきましては検討中でございます。 なお、東側出口の計画につきましては設置の有無を検討いたします。
店舗駐車場の待機車両が生じないように駐車スペースを可能な限り増設し、そのために店舗部分ではできるだけ西側に寄せる。	ご意見を踏まえまして、可能な限り駐車スペースの増設を検討いたします。建物西側へ計画していますスロープの幅員を縮小し、建物全体を西側へ50cm程度移動します。
駐車場のゲートの出入りの際の際の音(アナウンス音、ゲートの開閉音等)が騒音にならないよう配慮する。	駐車場出入口にゲートを設置する場合には、ゲート開閉に伴う騒音によりご迷惑をお掛けすることがないように配慮いたします。
歩道に自転車が溢れないように十分な広さの駐輪場を設置していただきたい。	駐輪場はご来店のお客様専用台数として京都市の附置義務条例に応じた駐輪台数を計画しています。また、目的外駐輪を防止・軽減するために「隣接駐輪場」を計画しております。
建物の色調をマンションと調和するようにする。	建物の色調につきましては、京都市の条例に基づき計画いたします。
看板等が景観を壊さないようにする。	屋外広告物等につきましては京都市の条例に基づき計画いたします。
送り火当日の屋外照明、広告サインの消灯の協力をお願いしたい。	送り火当日における消灯に関しましては、お客様の安全面を最優先に可能な限りご協力いたします。
市道松ヶ崎3号線の北山通との交差点手前10mはもう少し東側を広げて、歩行者の安全を確保し、往復通行は中止。	本事業規模は歩道の拡幅が必要な事業規模ではありませんので、申し訳ありませんがご要望にはお応えしかねます。
出入口はなるべく中央部にし、車イスが西側から入れるように配慮する。	現計画で車椅子のお客様も建物西側のスロープをご利用頂きましてご入店できる計画となっております。
車両と自転車等の出入口は別にした方がよいと思うが、駐輪場①(※3)はバス停の前となり出入りが危険。 ※3：開発構想届出書別添図面3参照	駐輪場①の出入口の位置をバス停留所から可能な限り離します。

意見の概要	意見に対する見解
車両の左折入庫をどのように徹底するのか。	店舗への来店経路については、新聞の折り込みチラシやホームページへの掲載、看板設置等可能な限り周知し、ご来店するお客様にご協力して頂くよう考えています。
車両・単車・自転車とも置場が少な過ぎる。隣接駐輪場はどうしても必要か。地下鉄の東口のウラの空地は利用できないか。	駐車場はお客様専用の台数として充足しているものと考えています。駐輪場はご来店のお客様専用台数として京都市の附置義務条例に応じた駐輪台数を計画しています。隣接駐輪場は、計画店舗施設の目的外利用を軽減するために必要な施設であるとの考えに基づき計画するものです。ご意見を頂いた近隣の空き地利用につきまして検討いたします。
見直し後の最終計画の近隣住民への説明会を実施して欲しい。	頂きましたご意見には戸別のご事情を含む内容もごございますので、ご回答につきましては、戸別に訪問させて頂きご回答を申し上げたく存じます。
店舗オープン後も継続的に近隣住民との対話を行い、意見聴取および課題解決を行って欲しい。	本開発構想届出書に記載のとおり、開店後におきましても地域との対話に努めます。
近隣にはライフ宝ヶ池店(駐車台数72台)とライフ北白川店(駐車台数83台)がありますが、どちらの店舗も土日には周辺道路に駐車待ちの車列ができ、1車線が通れない状況になります。よって、計画の駐車台数(21台)は全く不十分で北山通の通行に支障が出ると考えます。最低でも80台以上を確保することを求めます。また、北白川店では白川通で停車して買い物する家人を待つ車がなくなりません。京都府警には店舗前道路の駐停車を禁止して、取締りを行って頂くことを望みます。	宝ヶ池店および北白川店にてご迷惑をお掛けしておりますことにつきまして、お詫び申し上げます。計画店舗の駐車台数はご来店のお客様専用台数として充足しているものと考えています。ただし、駐車台数にご不安とのご意見については真摯に受け止め、計画敷地以外の駐車場確保につきまして検討いたします。
周辺は静かな住宅街であり、排気や騒音は気にならないレベルにして欲しい。基本的に、北山通側へ出して欲しい。早朝、深夜の作業は外に音やにおい等が出ない工夫をお願いします。	店舗運営に伴って生じます排気や騒音につきましては、ご迷惑をお掛けしないようにいたします。排気ファン・設備室外機等は建物北西側より北西方向に面して配置計画しております。荷捌き作業は午前6時～午後10時までとしています。
雨水の排水については、夕立などの時 TSUTAYAの時でも南西から西へ排水されている雨水により西側の排水路(兼農業用水路)があふれ道路も冠水し、歩けないほどになる。北側へ排水し、一定以上の水量になれば下水道へ流れるように考慮して欲しい。	ご意見を踏まえ、雨水の排水については可能な限り北側道路の下水道本管へ放流するよう検討いたします。但し、排水勾配等の検討により一部西側水路への放流が必要となる可能性もありますことをご理解ください。道路の冠水に関するご意見につきましては、弊社の雨水排水計画の変更だけで改善できる問題ではないと存じます。
周辺の排水路は、農業用水路も兼ねており、工事中も含め車などの洗浄廃液(オイル等含む)等が流れないようにして欲しい。	左記ご要望につきまして、かしこまりました。

意見の概要	意見に対する見解
<p>車、自転車について、駐輪場を地下鉄東出口の南側(元コインパーキング)の空き地を駐輪場として京都市と共同で経営し、図面にある「隣接駐輪場」を「駐輪場」に、バス停を少し移動させ「駐輪場」の所を「車の出口」にした方が安全になると思う。TSUTAYAの時よりは歩行者安全度は増すと思われる。</p>	<p>ご提案のような計画地以外で場所を確保することは容易ではないと存じますが、近隣の空き地利用につきまして検討いたします。バス停留所の移動に伴う駐車場出入口の移設につきましては、当停留所をご利用の方、全員の不利益とならないようにしなければなりませんので、バス停留所の移動そのものが難しいものと考えます。なお、駐車場出入口につきましては、必要に応じまして適宜、交通整理員を配置し安全確保を図ります。</p>
<p>駐車場の利用者を店舗利用者に限定する。</p>	<p>駐車場の目的外利用への基本的な対応は、周辺時間貸し駐車場との料金設定の差別化で考えております。計画地に適した料金設定にてまずは対応をいたたく存じます。</p>

注) 内容が重複しますご意見につきましては、ご意見を一つに集約して掲載のうえ、ご意見に対します見解を述べさせて頂いております。

以上