



令和6年3月25日

京都市長 様

大阪市北区芝田一丁目1番4号 阪急ターミナルビル内
阪急阪神不動産株式会社 代表取締役 諸富 隆一
大阪府中央区大手前一丁目7番31号
京阪電鉄不動産株式会社 代表取締役 道本 能久
京都市中京区烏丸通御池下る梅屋町 358 番地
アーバネックス御池ビル西館 6階
積水ハウス株式会社京都支店 支店長 大原 昭人

(仮称)伏見工業高等学校跡地事業 まちづくり条例に基づく開発構想に関する意見につきまして、下記のとおり見解を申し上げます。

記

意見の概要	意見に対する見解
<p>「京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例」に基づき上記開発内容について再度説明会の開催をお願い致します。</p> <p>(理由)</p> <p>1) 2/20の説明会においては工事について周辺環境整備に意見が集中したため時間が不足し、当該街区内の事、特に地域貢献施設、開発公園などについての説明が殆ど無かったためです。</p> <p>地震や線状降水帯による水害などが頻発する昨今、地方自治体など官にやみくもに頼るのではなく地域による自主防災が強く求められております。古い家も多くご高齢の方がお住まいのである周辺地域のことを考えますと、地震による家屋の倒壊、火事や水害が起こった場合、避難場所である奏和高等学校の収容人数は 300 名ほどでは足りせん。(対象は 1500 世帯と聞いております) としますと、地域貢献施設、公園をどのようにされるのかは地域住民には大変重要なことです。</p> <p>「学校跡地活用の今後の進め方の方針」(2011年11月京都市)の3(2)地域コミュニティへの配慮イ地域の災害時の避難場所など防災拠点として</p>	<p>再説明会につきましては、条例上の「再説明要求書」に基づき開催させていただきます。</p> <p>令和6年2月20日(火)の説明会において、配布資料に基づきご説明をさせていただきましたが、街区内の内容として、自治会や活動団体、大学、企業など多様な組織が参画する新たなタウンマネジメントを想定し、地域の方もご利用いただける施設の設置も検討しております。</p> <p>開発公園は、前面道路と東高瀬川の街角に設け、周囲に開かれた、人を招き入れる公園とします。地域貢献施設と連携し、日常交流の拠点だけではなく、地域活動の拠点として、イベントやアクティビティの開催場所とし、賑わいの創出を図るとともに、複合遊具、防災にも対応したパーゴラ・ベンチ等を設ける計画で、日常的に地域の人が集まり、憩える場所とするとともに、地域の防災にも資するものとします。</p> <p>なお、隣接する京都奏和高等学校が、京都市指定避難所(収容人数 2,358 名)及び京都市指定緊急避難場所として、また、京都府警察学校グラウンド及び龍谷大学構内が、京都市広域避難場所(合</p>

<p>の機能を有している学校跡地についてはその役割について留意するとあります。また、選定委員における審査結果には「地域貢献施設や公園スペースは～中略～タウンマネジメントは周辺住民や地域のこれまでの取組みとも調和を図り、地域に根ざした持続可能な仕組みの構築に取り組んでいただきたい」とあります。</p> <p>なお、私の住むマンションでは避難場所に行かなくてもすむ事を念頭に防災体制の見直し図っておりますが、防災は広域で機能するようにすべきではないかと考えたため、避難所に行かなくてすむことは地域のより多くの方々が入る事ができる事になります。</p>	<p>計で収容可能人数 15,000 人) として指定されています。</p> <p>また、本街区内の 549 世帯がそれら外部の避難所に集中する想定はしておらず、本事業では京都市の脱炭素先行地域事業の一つとしてのまちづくりにふさわしい住宅として、極力在宅避難ができるように新耐震基準に則った耐震性の高い建物を計画するとともに、「太陽光発電設備」や「蓄電池」、ガスで発電する「エネファーム」といった在宅避難に適した設備・仕様を有した住宅を建築いたします。</p>
<p>2) 当該街区内道路について、周辺道路(稲荷新道)に繋がるのが 1 本しか無いようですが、時間帯にもよりますが避難者がこの道路に殺到する事になりませんか? また稲荷新道の東は家屋により 1 台が通れるほどで、西にある稲荷小橋がやはり 1 台しか通れない。これで当該街区に転入してこられる方 549 世帯 (もしくは車約 700 台) が安全に避難できるのでしょうか?</p> <p>さらに申し上げるなら南に稲荷新道と平行に走る道がありますが、地震が起きたときには家屋や電信柱の倒壊により通行ができません。</p> <p>当該街区に建てられる建造物は新耐震ですので倒壊などほぼ問題はないかと思えます。とすると地域住民が殺到することも考えられます。入居する方々のそれからの生活や暮らしを考えると地域住民との繋がりを作っておくのが事業主の仕事の一つではないでしょうか? 同業の会社でそれをやったところが無いなら、やってみてはいかがでしょうか? 新しいビジネスモデルになりませんか?</p>	<p>前面道路となる南側道路(深草緯 23 号線)に接続する開発道路は、開発区域内で滞留長を十分に確保します。</p> <p>さらに、ご指摘の通り今回建てられる戸建・マンションについては新耐震基準に則った建物となります。本街区内の 549 世帯が避難所に集中する想定はしておらず、在宅避難に適した設備・仕様を有した住宅を建築いたします。</p> <p>また、入居後には防災に関するイベント等を実施し、地域防災について学んでいただく機会についても検討しております。</p> <p>地域のみなさまとのつながりは重要であり、引き続きみなさまとの良好な関係性を作っていくよう努めてまいります。</p>
<p>付記 1. 上記のことの多くは京都市が地域住民へのヒアリングをしてないことに問題があると思えます。なぜヒアリングの場を持たなかったのか? また 2/20 説明会の質問などに対しても各戸に書面で回答するとのこと。担当の方は矢面になり辛いことではあると思いますが、できないことの原因をしっかりと伝えて協力点の明示などで</p>	<p>本事業は、京都市(環境政策局地球温暖化対策室)が国から選定を受けた脱炭素先行地域の取組の一つとして、住まいの脱炭素化転換を進めるにあたり、脱炭素仕様の住宅街区の創出等を図るため、開発等を行う事業者を公募したものです。</p> <p>お示ししている街区計画等は、同公募を踏まえ、事業者において検討したものであり、街区開発に</p>

<p>歩み寄りには可能かと思えます。</p>	<p>関する説明は事業者において行うこととなります。なお、ヒアリングのご要望は京都市にお伝えしております。</p>
<p>付記 2. 2/20 の説明会にて意見書の提出日限、担当部署など一切説明がありませんでした。なぜなのでしょう？</p>	<p>京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例に基づく手続き等については、京都市ホームページにおいて公表されていることもあり、説明会ではご説明いたしませんでした。意見書以外の形でご提出いただいたものについても、個別に回答をさせていただく予定です。</p>
<p>3) 本計画において、開発区域にアクセスする車両などが通行できる唯一の道路は南側の稲荷新道です。その道路に面した部分である「クリエイティブコア」については「開発公園と龍谷大学等と地元事業者が連携・協働する地域貢献施設からなる」と記されています。この開発公園及び地域貢献施設の維持・管理はどのような団体・組織が担う予定であるのかを明確にしてください。 なお、私の住むマンションは本開発区域と東高瀬川を挟んで接しており、その敷地内には都市計画法に基づいて作られた児童公園があります。その公園は近隣の児童たちも利用していますが、維持・管理はマンションの管理組合が行なっています。</p>	<p>開発公園の詳細は、京都市と現在整備内容等について協議中です。地域貢献施設の管理運営等につきましては、現在計画中です。</p>
<p>4) 本件の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 6 条の規定による届出では、開発構想における主な用途は「共同住宅、住宅、店舗、寄宿舍」となっています。令和 6 年 2 月 20 日に行われた説明会において事業者から配布された資料では「寄宿舍」という表記ではなく、「地域貢献施設、1 階 商業施設、コワーキングスペース、2～5 階 学生・社会人寮 114 室」となっています。主な用途が「寄宿舍」であると届け出ているにも関わらず、それを「地域貢献施設」と呼ぶ理由を明らかにしてください。</p>	<p>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 6 条の規定により届け出による用途の記載につきましては、原則、建築確認申請時の用途の記載となりますので、共同住宅、戸建住宅、店舗、寄宿舍と表記いたしました。地域貢献施設の実際の使用用途としましては、商業施設、コワーキングスペース、学生・社会人寮となります。また、地域貢献施設と呼ぶ理由としては京都市実施の「伏見工業高等学校跡地及び元南部配水管理課用地の活用に係る優先交渉事業者選定のための募集要項」の「人が集え賑わいの創出につながる場として、開発区域に新たに入居する住民と近隣住民がともに利用できる（中略）施設を整備してください。」との要件に合致するように提案しており、それらを地域貢献施設と総称しております。</p>
<p>5) この「地域貢献施設」の 2～5 階部分は 114 戸</p>	<p>地域貢献施設の 2～5 階の学生・社会人寮の管理</p>

<p>(及び2戸相当分の自習室)の住戸となっています。建物の延長面積は約3,700平方メートルであり、それから計算すると、各階あたりの面積は約740平方メートル、そこに29戸の住戸(及び1戸相当分の内部階段)があるので、一部屋あたり25平方メートル以下の“大型”ワンルームマンションのようにも見えます。ワンルームマンションについては騒音、ゴミ出し等で問題のあることは周知のことであり、そのような建物を「地域貢献施設」と呼ぶのがふさわしいのかは疑問が生じます。この2～5階部分を「寄宿舍、または学生・社会人寮」とするならば、建物の売却先はすでに決定している、あるいは内定しているのかどうかを明らかにしてください。上述の「クリエイティブコア」の説明に「龍谷大学等と地元事業者が連携・協働する地域貢献施設からなる」と書かれているのは龍谷大学の学生寮となることを示唆しているのでしょうか?もしそうだとすれば、本開発計画の選定委員会の委員長である白洲正氏は龍谷大学研究フェローであり、利害関係のある人物が選定過程に重要な役割を果たしたことになり、選定の公平性に大きな疑問が生じます。</p> <p>売却先が未定の場合には、何故このような設計図面になっているのかについても明らかにしてください。多くの部屋の売却先が建物の完成後すぐに決まらない場合には、一部は「民泊」用に転用されることも考えられます。そうすると「地域貢献施設」ではなく、「地域“迷惑”施設」になってしまいます。「民泊」用に転用されることは絶対に無いと確約できますか?</p>	<p>運営につきましては、現在計画中です。騒音、ゴミ出し等におきまして、周辺住民の皆様にご迷惑等をおかけしないように管理運営を行うように考えております。また、売却等は未定であり、1戸ごとの売却は想定しておりません。現在の設計図面については、持続的な管理運営を図るため、建物1階に店舗等を、2～5階に学生・社会人寮を想定しているもので、民泊等への転用は考えておりません。</p> <p>なお、龍谷大学につきましては、連携を想定している団体の1つであり、事業実施主体ではありません。また、選定経過については事業者ではお答えいたしかねます。ご意見があったことは京都市にお伝えしております。</p>
<p>6) 上記のことと関連しますが、近隣の集合住宅(例えば、師団街道沿いのパールハイツや豊和マンションなど)も一階部分には食堂などの商業施設が存在する複合型集合住宅であり、それらが“地域貢献施設”と呼ばれたことは無いでしょう。ましてや、この「地域貢献施設」の一階にあるコワーキングスペース、交流ラウンジ兼食堂は主として「寄宿舍、あるいは学生・社会人寮」の居住者(寮生)用であると考えられ、それらが地域住民も利用できるように開放されるからとい</p>	<p>地域貢献施設は、地域の皆様が集まりやすいような、例えば、カフェや物販店舗などを想定しております。コワーキングスペースにつきましては、一般的な作業スペース、テレワークができるようなスペースを考えております。交流ラウンジにつきましても、同様に学生及び社会人寮の食堂を想定しております。朝夕につきましては食堂としての機能を果たすのですが、日中は食堂が閉まっておりますので、日中の時間を利用して、イベントスペース等に開放することを考えております。</p>

<p>って「地域貢献施設」と呼ぶのは明らかに不適切です。</p>	<p>地域貢献施設と呼ぶ理由としては京都市実施の「伏見工業高等学校跡地及び元南部配水管理課用地の活用に係る優先交渉事業者選定のための募集要項」の「人が集え賑わいの創出につながる場として、開発区域に新たに入居する住民と近隣住民がともに利用できる（中略）施設を整備してください。」との要件に合致するように提案しており、それらを地域貢献施設と総称しております。</p>
<p>7) この「地域貢献施設」のもう一つの問題点は、114戸に対して4台の駐車スペースしか用意されていないことです。居住者や商業施設への来客用や物品搬入のためにもより多くの駐車スペースが不可欠です。このままでは、稲荷新道への路上駐車を助長することになり、この建物の対面に位置するスーパー「ライフ」の駐車場待ちの車と合わせて、稲荷新道の渋滞をさらに拡大することになると予想されます。</p> <p>平成5年10月10日付けで公表された選定結果においては、「(2)の選考委員会の主な評価、意見等」の最後に、「周辺道路が狭あいである地域であるため、工事期間中及び街区形成後の車両通行に当たっては、現在の周辺道路の状況を適切に把握し、地域・行政と丁寧に話し合いながら、安全に配慮された対応をいただきたい」と記されています。どのように“地域・行政と丁寧に話し合い”の機会を持つお考えなのか、お聞かせ下さい。</p>	<p>地域貢献施設は、周辺への交通負荷を最小限に抑えるため、住宅中心の開発とし、自動車利用客を見込まない小規模な飲食、物販の施設と考えております。</p> <p>交通専門家による「大規模開発地区関連交通計画マニュアル」(国土交通省)等を用いた交通シミュレーションに基づくと、まちびらき後の街区から出ていくピーク時の想定台数は、1時間あたり平日約21台、休日約46台となっております。</p> <p>また、街区南側道路について、西側(24号線方面)と東側(師団街道方面)へ出ていくルートがあり、信号が1回変わる(青信号から赤に変わり、もう1回青信号に変わる)までを1サイクルとした際に、24号線交差点では、現状よりも平日で2サイクルあたり1台、休日で1サイクルあたり1台、また、師団街道交差点では、現状よりも平日3サイクルあたり1台、休日で1サイクルあたり1台増加する結果が出ております。</p> <p>このことから、まちびらき後の交通量予測として、現状のままで交通処理上問題無いと想定しております。交通量の想定については、今後の説明会において、丁寧に説明させていただきます。今後の解体工事、新築工事期間中の南側道路の工事車両の通行につきまして、皆様と話し合い、安全対策等のご説明を行わせていただきます。地域の皆様には今後の説明会等で丁寧にお話し合いをさせていただく所存です。行政については引き続き協議を進めてまいります。</p>
<p>8) 上記の「(2)の選考委員会の主な評価、意見等」には、「若者子育て世代はもとより、子供や高齢者、障害のある方などあらゆる方が交流し、地域</p>	<p>地域貢献施設の1階は、地域の皆様が集まりやすいような、例えば、カフェや物販店舗などを想定しております。コワーキングスペースにつきまし</p>

の文化、歴史を学び、誇りをもつことのできる、多様で包摂性のあるまちづくりに取り組んでいただきたい」と記されています。このような意見に関連して、私の住むマンションの自治会並びに管理組合は京都市長と事業者3社宛に要望書を提出しました。その要望書には、学童保育所、児童館、高齢者用の施設、多目的ホールなどを本開発区域に設置する必要性が述べられています。2～5階を寄宿舍専用とするのではなく、それらの共用施設が設置されれば、名実ともに「地域貢献施設」と呼べるものになります。そのために、少なくとも2～5階部分の設計変更を強く要望します。「クリエイティブコア」は京都市が管理・運営にも関与し、「地域貢献施設」の上層階は寄宿舍として活用されるにしても、1～2階部分は近隣地域住民の共用施設にすることを提案します。

ては、一般的な作業スペース、テレワークができるようなスペースを考えております。交流ラウンジにつきましても、同様に学生及び社会人寮の食堂を想定しております。朝夕につきましては食堂としての機能を果たすのですが、日中は食堂が閉まっておりますので、日中の時間を利用して、イベントスペースに開放することを考えております。民間事業者による管理運営となります。2～5階につきましては、学生・社会人寮として計画いたします。何卒ご理解いただきますようお願い申し上げます。

本事業は、京都市（環境政策局地球温暖化対策室）が国から選定を受けた脱炭素先行地域のひとつとして取り組むものであり、京都市とも連携を図ってまいります。

以上