



見 解 書

京都製作所 新社屋増築に伴う施設整備事業に係るまちづくり条例に基づく開発構想の届け出に対する意見書に対して、下記の通り見解を申し上げます。

意 見 内 容	見 解
① 「前面道路側（東面）外壁ラインを後退させる」とあるが 東側外壁は旧工場に比べ、逆に道路側に出す計画になっていないか？ 旧工場に比べ②の道路脇緑地を減少させて、大型車両が通行できる道路幅だけを確保し できる限り道路側に外壁ラインを出している設計に見えますが、どうでしょう？	工場の府道側の外壁ラインは、必要とする床面積をできるだけ確保しつつ、河川側ラインは河川法により定め、北側ラインは 近隣様への配慮からその位置を定め、府道側は必要となる緑地および来客用通路の確保をしたものです。 いずれも限度いっぱいのため、何卒ご理解いただけたらと考えております。 なお、新社屋の府道側に対する位置は、旧工場（2号棟）とほぼ同じ位置ですが、1号棟より約14m府道側に出てい ます。誤解を招く表現をとり、申し訳ございません。
② この道路境界部緑地は旧工場の時より減少させる設計となっているように見えますが、どうでしょう？ 全体として緑地が少なすぎるのではないかと？工場立地法の緑地面積は満たしているのでしょうか？ 工場立地法では緑地を「敷地面積の100分の15以上になるものを当該工場の周辺部に 当該工場の周辺の地域の土地利用状況等を勘案して、その地域の生活環境の保持に最も寄与する ように行う」となっていますが、どうでしょう？ （道路境界に緑地を設けるという同じ話が何度も出てくるが、同じ話で記入欄を埋めているだけで 提案内容全体として薄いものとなっている）	工場立地法等の規定に適合した緑地面積を設けています。 緑地面積は約2,280.00㎡で、敷地面積の9.65%の緑地率で、工場立地法の手続きは完了しています。 15%を達成していませんが、手続きに関して既存工場としての緩和が適用されています。
③ 「建物高さを20mとすることで、周辺の街並みを圧迫することなく」とあるが、 この地域の高さ制限は最高で20mです。制限いっぱいの高い建物にすることがなぜ配慮なのか？ なぜ？圧迫することがないと考えているのか？？？全く理解できない。 確かにこの地域には20m程度の建物が多くあるが、どれももっと建物間の距離が空いている。 今回の建築計画は、高くて近い非常に圧迫感のある計画だと思われますが、どうでしょう？ではないか。 また「既存工場と高さを合わせることで周辺環境の悪化を招かない・・・」とあるが、 既存工場はこの地区の住居地域と離れているため、この高さで周辺環境への影響はまだ少なかったが 既存工場よりも住宅地域の間近に間近に寄せて建てたならば、同じ高さでは確実に周辺環境は悪化する！ そのようには考えられませんか？これらのことを逆に「配慮」として考えられることは理解できませんが、どうでしょう？	建物高さは作業場内で使用するホイストクレーンの揚程から必要な階高寸法が導き出され、計画しています。 20mの法的高さ規制の中で、作業効率において必要欠くべからざるスペースを計画した結果の建物高さです。 作業場内で必要となるスペースから算出した必要な配置、高さであることから、何卒ご理解いただければと考えております。 また、既存建物と建物高さ・スカイラインを揃えることで、淀地区にとって良好な建物景観を形成できるのではないかと考えます。
④ 「駐車場は現況通り敷地南側へ配置し、北側隣地へ配慮・・・」とあるが、 北側隣地へ配慮して駐車場を南側に配置したのに、その配慮して駐車場にしなかった敷地北側で 大型車両が通行し、大型車両方向転換のためのスペースまで計画されているのはなぜでしょう？ 駐車場でなく、大型車両ならば大丈夫だとお考えなのか？？どうでしょう？	従業員用駐車場は現状どおりとし敷地南側とします。 大型トラックの駐車場は現在の位置のままとするか、現在位置よりも南側に配置します。 来客用車両の駐車場は、新社屋北側に5台程度駐車可能とします。 EV車両の充電可能駐車場は、キュービクル設置をとりやめた場所かその付近に数台分配置します。 EV車両は騒音問題、排ガス問題は少なく、来客用車両の利用は頻度が極めて低く、駐車場位置の変更による影響は 軽微であると考えております。
⑤ 「トラックの主動線は新社屋の南側とし、北側隣地への排気ガス、騒音対策に配慮・・・」とあるが、 新工場北側に搬入搬出のためのシャッターが3か所あり、トラックが通り、方向転換もさせる設計となっている。 トラックの通行が排気ガス・騒音の問題があることをわかっておられ、「配慮して南側へ動線」と京都市の申請書で 宣言されておられるのに、なぜ？？？ 北側をトラックが通行する設計となっているのか？？？どうでしょう？	トラック動線と北側出入口による北側隣地への影響に関して 新社屋北側の大型車両動線は、通常時に使う目的ではなく、新社屋南側出入口の能力がオーバーフローした際に 使用するもので、使用頻度が現在より低くなることから近隣様への影響は従来より軽微なものになると考えております。 また、方向転換を可能としているのは、新社屋北側に大型車両が入場した際、荷物を積み降ろして退場するにあたり、 安全上の観点から構内で方向転換をすることが安全であり、方向転換場所を設けています。 検討当初の段階では、新社屋の南側に出入口を設けると既存建物（1号棟）の出入口と車両が干渉するため、新 社屋の北側を主力出入口として検討していましたが、最終的には近隣様への影響を軽減することを意図し、現在の配置としました。
⑥ この欄には工事中の配慮について書かれているが、工事中のことはまた別に十分に話し合い、 周辺に住む方へ極力影響を押さえていただくよう、約束事も交わしていただきたいと思います。 しかし、この「まちづくり条例の申請書」には、この大規模開発そのものについての配慮事項を書いて いただきたかったのですが、いかがでしょう？	京都市HPに掲載されている構想届の記入例にも書かれていましたので、地域社会への配慮として工事中の作業時間、 工事情報の提供方法などの配慮を書かせていただきました。

意見内容	見 解
⑦ 新工場の建設は、ぎりぎり法さえ満たせば良いわけではなく、周辺の環境に十分配慮しゆとりを持った計画をされるようにお願いします。 会社側の要望を満たすばかりで譲る部分はなく、何もかも会社側の都合で動いており、曖昧な表現でごまかしています。十分再考いただきたい。	建物配置は必要とする床面積と機能からボリュームを導き出したうえで、既存工場等との動線から決めています。 一方、近隣様にはこうした会社の意向を説明しつつ、対応可能なご要望は取り入れさせていただいております。 具体的には、プライバシー保護のため、新社屋北側の窓は極力作らず、法的に必要なものは不透明か不透明に近いものを用いる、外階段からマンション側が見られないように目隠し板を取り付け、キュービクルの位置をもう少し南側に移動する、空調室外機は極力屋上に配置しない等の対応を行っております。法的規制と近隣様の要望のいずれも考慮の上検討しておりますので、ご理解をいただければと存じます。
⑧ 新工場の北側は緑地とし、将来にわたって永久にこの位置には建物を建てない、車（特に大型車両）の通行はしない、という確約をしていただきたい。	将来にわたってのお約束はできませんが、今後とも、できるだけ影響のない形を検討してまいります。
⑨ 工場建物とマンションの距離が非常に近過ぎます。充分な距離を取っていただきたい。 また工場北側からマンション側は見えないように、また北側 1 階搬出口シャッター開口部は廃止いただきたい。	建物配置は必要とする床面積と機能からボリュームを導き出したうえで、既存工場等との動線から決めています。 作業場内で必要となるスペースから算出した必要な配置、高さであることから、何卒ご理解いただければと考えております。 新社屋の搬入口は建屋の南側に設けたものを常時は使用しますが、作業場内の込み具合等によって、月に 2 から 3 回程度まで使用することがあります。
⑩ 現状でも工場への通勤の人流のため、近隣のマンションや住宅からの車両の出入りが困難で大変危険な状態であるが、再三の申し入れをするも改善はなく、工場の大規模化に伴い更にひどくなるものと思われるため、有効な対策を明確にしてください。	平素から大変ご迷惑をおかけしており、大変申し訳ありません。 従業員への広報による周知徹底を行うことで指導してまいります。
⑪ 1 「居住環境悪化」「プライバシー保護環境の悪化」「資産価値減少」に対する対応 当マンションは桂川沿いに立地し、正面は八幡山を眺望できる場所に立地しており、その良好な環境からほとんどの住民は高額な資金を投入し、当マンションを購入しています。 (1) 居住から 20 年近く経過している現時点で、突然、貴製作所において当マンションのバルコニー側に最も近接している場所 15m の位置に、マンションと同程度の工場を新設する計画を進められています。 住民にとっては突然バルコニー側の目の前に、近接した位置に大きな壁が立ち上がることに脅威を感じざるを得ません。マンション側住民としては、そのことにより「居住環境の激変悪化」を懸念しています。 (2) 貴工場がマンションバルコニー側に建つことによって、「住民のプライバシーの完全保護」が守られず、日常生活における「プライバシー保護環境の悪化」が大いに懸念する次第です。 (3) 一番大きな問題は、上記の環境悪化から生じる「当マンションの資産価値の減少」です。 これについては「資産価値の下落」による「損失補填」を貴製作所に求償するものです。	(1) 法令の規制を守ったうえで作業場内で必要となるスペースから算出した必要な配置、高さであることから何卒ご理解をいただければと考えております。 (2) これまでの協議を反映させて、近隣の皆様のプライバシー保護の方策として屋外階段への目隠しパネル設置、北面 2 ～ 5 階開口部サッシははめこぼし窓・不透明ガラスとするなど、できることを検討したいと考えています。 (3) 順法な建設物であり、弊社としては損害賠償請求の対象外であると考えております。
⑫ 2 近隣住民との会合における貴社の不誠実な対応について (1) マンション住民の相当以前からの貴製作所に対する「事前質問事項に対する回答」が、住民との会合当日に配布されるという事実は、住民と真摯に向き合い話し合うという姿勢が皆無であり、その不誠実さは住民の意見をないがしろにしている姿勢としか見えません。 (2) 住民と約束していた「足場建設」の際の「マンション管理人」への事前通知についても、履行されず、貴社に対してますます不信感を募らせます。 (3) マンション住民から、高層工場が建築されることに伴い、高層階に居住する住民ほど「眺望阻害」「プライバシー保護」「資産価値の下落」について、影響が大きくなるという意味合いの確認のため、「マンション高層階はなぜより高額になると思いますか？」という問題提起に対して、貴社社員の回答が「分からない。不動産屋に聞け。」というものでした。あまりに不誠実ではありませんか？ なぜ、そのような対応をされるのかお回答ください。 (4) 以前から住民が改善を要望している「マンション前車両出入口」周辺の貴社社員の往来についても、ながらスマホ往来等、指摘しているにも関わらず、「当社において社員指導している」とのことですが、現在も全く改善されていません。これでは「社員指導している」とは言えません。 最悪、人身事故が発生すれば、車両を運転しているマンション住民が不利益を被る危険性があるため、喫緊の命題として取り組んでください。社員指導の徹底のための貴社のこれからの具体的方策を回答してください。	(1) 双方の合意のもとで会合を多数回開催し、また、会合の場でご要望いただいた事項については、可能な限り対応させていただいており、ご理解をいただければと考えております。 (2) ご指摘の点についてはご迷惑をおかけしました。ご指摘をいただいた以降、改善いたしました。 (3) 一般的に、マンションの価値は、専門家が周辺の売買成約事例などを調査することで算定されるものであるため、弊社では回答いたしかねます。ご理解をいただければと考えております。 (4) 平素から大変ご迷惑をおかけしており、大変申し訳ありません。 従業員への広報による周知徹底を行うことで重ねて指導してまいります。

意見内容	見 解
⑬ 3 新工場建設にかかる諸問題 (1) マンションバルコニー側に面した非常階段については、マンション側プライバシーが完全に保護されるように遮蔽してください。 (2) 新工場屋上のバルコニー側に設置予定の空調機等付属物については、これを含めると20mを超えるためマンションバルコニー側に設置しないことは無論、20mを超える設置物は屋上に設置しないでください。 (3) 新工場屋上に設置予定の太陽光パネルについては、反射光、機械音、電磁波がマンションに影響しないよう設計してください。また設置した場合、マンションにどのような影響が出るか、具体的数値等を明示してください。 (4) 工場立地法等、各種法令に照らして、敷地内の緑地面積が少ないように思いますが、具体的根拠を示して、その正当性を回答ください。 また緑地の設置場所も、近隣地域の環境に資するよう、再検討してください。 (5) 将来、新工場が稼働した場合の、社員人数の増減、時間別出勤人数、工場稼働状況を明確に回答ください。 (近隣住民の生活に直結するためです。) (6) 新工場北側の3ヶ所の扉の1ヶ月当たりの開閉回数を、工場稼働計画に照らして、明確に回答ください。	(1) マンション側プライバシーの保護のため、北西角に目隠しパネルを1～5階まで設置します。 (2) 屋上に空調室外機等はできるだけ設置しない計画に変更します。5階厨房の上部には排気ダクトなどや随所に太陽光パネルが出ますが、可能なものは南側へ寄せ、排気方向も南向きに計画します。 (3) 屋上の太陽光パネルは反射光がマンションに影響しないよう設計に努めます。 電磁波はパネル本体から発生せず、パワーコンディショナーから微量の電磁波は発生しますが、人体に影響を及ぼすレベルではありません。機械音はパネル本体からは発生はなく、パワーコンディショナーから動作音として30～36db(図書館内レベル)以下です。パワーコンディショナーの設置位置も極力北側から離すように計画します。 設置高さも極力抑えられるように架台を計画しています。 (4) 工場立地法等の規定に適合した緑地面積を設けています。 緑地面積は約2,280.00㎡で、敷地面積の9.65%の緑地率で、工場立地法の手続きは完了しています。 この数値は既存工場としての緩和の適用を受けたものであることをご理解ください。 (5) 受注状況により変化するため、現段階では明確な回答はできませんが、過去の実績としては、社員数は増加傾向にあり、この3年間で68名の増加していますから、引き続き毎年20名以上の増加が見込まれます。 現在の工場稼働状況を出退勤時間で申しますと、平均出社時刻は8時5分頃、平均退社時刻は18時15分頃です。 17時台に退社する社員が最も多く約半数、18時台から20時台に退社する社員もやはり半数くらいですが、時刻の経過とともに減少していき、21時以降に退社する社員は約1%です。 こうした工場の稼働状況は、新社屋竣工後も変わらないと見えています。 深夜に近隣様に大きく影響するような照明を使用する、騒音を発するということはいきませんので、引き続きご理解くださるようお願いいたします。 (6) 受注状況により変化するため、現段階では明確な回答はできませんが、大部分が新社屋南側の出入口を利用するため、月に2、3回程度までであると見込んでいます。
⑭ 4 旧工場解体期間中の対応(予定工事期間 4月21日～7月末日) (1) 近隣住民への工事着工周知徹底のため、工事着工前、早期に工事着工周知用チラシをマンション管理人に手交するとともに、周知用チラシを全戸にポスティングしてください。 (2) 解体期間中の対応として住民の声を反映するため「相談窓口」を設置し、その連絡先を全住民に周知してください。	(1) そのようにします。 (2) 解体期間中はもとより本体工事期間中の対応として、「相談窓口」のための意見箱を設置する予定です。